



Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho"
Campus de Presidente Prudente – Faculdade de Ciências e Tecnologia
Programa de Pós-Graduação em Geografia



**Diferenciando o espaço e produzindo cidades: lógicas
e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão
Preto/SP e Londrina/PR.**

Marlon Altavini de Abreu





Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”
Campus de Presidente Prudente – Faculdade de Ciências e Tecnologia
Programa de Pós-Graduação em Geografia

Marlon Altavini de Abreu

**Diferenciando o espaço e produzindo cidades: lógicas e agentes da
produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR.**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – FCT/UNESP – campus de Presidente Prudente – SP, sob orientação do Profº Dr. Everaldo Santos Melazzo e financiamento da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo – FAPESP, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Setembro de 2014

FICHA CATALOGRÁFICA

A146d 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. - Presidente Prudente: [s.n], 2014.
171 f.

Orientador: Everaldo Santos Melazzo
Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia
Inclui bibliografia

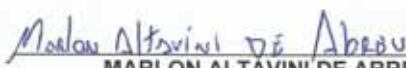
1. Cidades Médias. 2. Produção do Espaço Urbano. 3. Mercado Imobiliário. I. Melazzo, Everaldo Santos . II. Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Ciências e Tecnologia. III. Título.

BANCA EXAMINADORA


PROF. DR. EVERALDO SANTOS MELAZZO
PRESIDENTE


PROF. DR. MARCIO JOSÉ CATELAN
(FCT/UNESP)


PROFA. DRA. MARIANA DE AZEVEDO BARRETTO FIX
(UNICAMP)


MARLON ALTAVINI DE ABREU

Presidente Prudente (SP), 14 de outubro de 2014.

RESULTADO: APROVADO

Faculdade de Ciências e Tecnologia
Seção Técnica de Pós-Graduação
Rua Roberto Simonsen, 305 CEP 14060-900 Presidente Prudente SP
Tel 18 3229-5417 fax 18 3223-4519 posgrad@fct.unesp.br

Resumo

Trabalhando com dados de anúncios imobiliários do período 1995 a 2010, além de outras diversas fontes de informação, esta pesquisa coloca em uma perspectiva comparada as características dos mercados imobiliários de duas cidades médias. Busca-se, apreender processos que sejam comuns entre elas e outros, particulares a cada uma, procurando compreender alguns dos traços contemporâneos de sua produção e das condições de seu consumo.

Atendo-se às dinâmicas históricas de sua formação espacial, considera, no amplo processo de reprodução das relações capitalistas, um cenário de mudanças dos conteúdos econômicos, sociais e políticos, que se entrelaçam e se combinam à morfologia destas cidades. Se de um lado observamos a redefinição das lógicas de produção do espaço urbano em geral e das cidades em particular, confrontando características tais como a continuidade dos tecidos urbanos e amplificando as dinâmicas de diferenciação interna da cidade, de outro, sob a particularidade da produção imobiliária, observamos redefinições das estratégias de atuação dos agentes e da extensão do poder aplicado à suas práticas ao produzir e se apropriar das cidades.

Neste sentido os objetivos desta dissertação de mestrado debate o modo como os agentes, particularizados por aqueles integrados através das diferentes instâncias de valorização do capital imobiliário, pactuam, em um engajamento seletivo dos negócios e da produção imobiliária, para a constituição de uma morfologia cada vez mais desigual, segregada e dispersa das cidades.

PALAVRAS-CHAVES: cidades médias, produção do espaço urbano, mercado imobiliário.

Abstract

Working with data of real estate ads from 1995 to 2010, among several other sources of information, this research puts in a comparative perspective the characteristics of real estate markets of two medium-sized cities. Looking up to apprehend processes that are common between them and others, particular to each one, looking for comprehend some of the contemporaneous traces of their production and of their conditions of consumption.

Being guided by the historical dynamics of their spatial formation, it considers, in the wide process of reproduction of capitalists' relations, an scenery of changing in the economic, social and political contents, that intertwine and combine to those cities morphology. If in one side we watch the redefinition of logical of urban space production generally and the cities particularly, confronting characteristics such as the continuity of urban tissues and amplifying the dynamics of inner differentiation of the city, in the other side, under the particularity of real state production, we watch redefinitions of strategies of agents' performance and the extension of the power applied to their practical in producing and appropriating of the cities.

In this sense, the objectives of this dissertation debate the way the agents, particularized by those who are integrated through the different instances of valuation of real state capital, pact in a selective engagement of business and real state production to the formation of a morphology increasingly unequal, segregated and dispersed of the cities.

KEY WORDS: Medium-Sized cities, Urban Space Production, Real Estate Market.

À minha família e à Halita

Agradecimentos

Gostaria de dedicar algumas linhas neste trabalho para registrar minha gratidão aos amigos e pessoas importantes que colaboraram para que toda essa caminhada não se tornasse um fardo pesado demais.

Agradeço à Irene, Audir, Melina, Carol, Pablo, João H. e João Pedro, minha família, pelo irrestrito apoio e enorme carinho durante todo esse período. Agradeço ao Décio, a Vanda e a Nayana, pessoas maravilhosas que me acolheram e me fizeram sentir-se mais um membro da família. E também, à Halita, pela paciência, pelo companheirismo, pelos sorrisos e por escutar as minhas piadas sem graça.

Ao Everaldo, orientador, mas que ao longo dessa trajetória se tornou um amigo e parceiro deste trabalho. À Carminha e ao Marcio, que gentilmente aceitaram participar do exame de qualificação e contribuíram muito para a conclusão deste trabalho.

Agradeço ao Wagner e a Edna pela amizade e, também, a toda família Amorim, pela receptividade e atenção que fizeram dos meus momentos de trabalho de campo mais leves e confortáveis.

O Ítalo e a Jú, meus compadres e amigos presentes em todo instante, seja com as chatices do Ítalo, seja com a alegria demasiada da Jú.

Ao Thiago, Marcela e André que não ajudaram em nada diretamente nesse trabalho, mas são meus amigos e merecem ser lembrados. Ao Dino, Sanches e Sérgio melhores companheiros de viagem. À Cinthia, à Isa e ao Gabriel amigos de longa data que mesmo com todos os desvios da vida permaneceram próximos e presentes. Aos amigos do CEMESPP e do GASPERR pelos debates, ideias, dados digitados e cafés. Também, agradeço a trupe do mercado imobiliário, Aline, Bruno e Danilo com quem pude debater, aprender e construir uma bonita amizade. À Raquel e o Catão, amigos que surgiram das boas coisas que a universidade pode proporcionar.

Agradeço a Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) pela bolsa de estudo que me permitiu realizar esta pesquisa em excelentes condições.

Sumário

INTRODUÇÃO.....	15
A ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO.....	18
NOTAS METODOLÓGICAS.....	20
CAPÍTULO 1.....	26
REESTRUTURAÇÃO URBANA E DAS CIDADES DE LONDRINA E RIBEIRÃO PRETO	26
1.1 A CIDADE COMO EMPREENDIMENTO: NOTAS SOBRE A FORMAÇÃO HISTÓRICA DAS CIDADES DE RIBEIRÃO PRETO/ SP E LONDRINA/PR.....	28
1.2 TRANSFORMAÇÕES E PERMANÊNCIAS NA ESTRUTURAÇÃO URBANA E DAS CIDADES DE LONDRINA E RIBEIRÃO PRETO	35
1.3. A EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA.....	40
1.4. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E OS NOVOS VETORES DE EXPANSÃO URBANA DAS CIDADES DE RIBEIRÃO PRETO E LONDRINA	48
CAPÍTULO 2.....	61
AS IMBRICAÇÕES ENTRE AS LÓGICAS FINANCEIRAS E O CAPITAL IMOBILIÁRIO.	61
2.1. OS FUNDAMENTOS DA DINÂMICA IMOBILIÁRIA: AGENTES, ESCALAS E PROCESSOS.....	63
2.2. A TRAJETÓRIA DOS AGENTES E DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NAS CIDADES DE RIBEIRÃO PRETO E LONDRINA.	75
2.3. A DINÂMICA DA PRODUÇÃO HABITACIONAL E ESTRUTURAÇÃO DAS CIDADES.....	82
CAPÍTULO 3.....	113
O MERCADO IMOBILIÁRIO EM RIBEIRÃO PRETO E LONDRINA.....	113
3.1. O MERCADO IMOBILIÁRIO EM RIBEIRÃO PRETO.....	118
3.2. O MERCADO IMOBILIÁRIO EM LONDRINA.....	135
CONCLUSÕES	156
BIBLIOGRAFIA.....	163

Lista de Mapas

Mapa 1. Ribeirão Preto. Município e área de expansão urbana. 2010.	31
Mapa 2. Londrina. Município e área de expansão urbana. 2010.....	33
Mapa 3. Evolução urbana. Londrina. 1930 - 2009.....	45
Mapa 4. Ribeirão Preto. Evolução urbana. 1930-2009.....	46
Mapa 5. Ribeirão Preto. Eixo de valorização imobiliária.....	49
Mapa 6. Londrina. Eixo de valorização imobiliária.	55
Mapa 7. Ribeirão Preto. Localização dos empreendimentos construídos pelo programa Minha Casa Minha Vida segundo a faixa de renda 2012.	87
Mapa 8. Londrina. Localização dos empreendimentos construídos pelo programa Minha Casa Minha Vida segundo a faixa de renda. 2012.	91
Mapa 9. Ribeirão Preto. Total de apartamentos ofertados. 1995 a 2010	97
Mapa 10. Ribeirão Preto. Casas ofertadas 1995 a 2010.	99
Mapa 11. Ribeirão Preto. Total de terrenos ofertados. 1995 a 2010	101
Mapa 12. Londrina. Total de apartamentos ofertados. 1995 a 2000.	104
Mapa 13. Londrina. Total de apartamentos ofertados. 2006 a 2010.	105
Mapa 14. Londrina. Total de casas ofertadas. 1995 a 2000.....	107
Mapa 15. Londrina. Total de casas ofertadas. 2006 a 2010.....	108
Mapa 16. Londrina. Total de terrenos Ofertados. Londrina. 1995 a 2000.....	110
Mapa 17. Londrina. Total de terrenos Ofertados. 2006 a 2010.	111
Mapa 18. Ribeirão Preto. Chefes de família com rendimento até 2 salários mínimos. 2000 e 2010.....	121
Mapa 19. Ribeirão Preto. Chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos. 2000 e 2010	122
Mapa 20. Ribeirão Preto. Subsetores com preço médio do m ² superior a média da cidade em m ² . Casas. 1995.	127
Mapa 21. Ribeirão Preto. Subsetores com preço médio do m ² superior a média da cidade em m ² . Casas. 2000.	128
Mapa 22. Ribeirão Preto. Subsetores com preço médio do m ² superior a média da cidade em m ² . Casas. 2010.	129
Mapa 23. Ribeirão Preto. Subsetores com preço médio do m ² superior a média da cidade em m ² . Terrenos. 1995.	132
Mapa 24. Ribeirão Preto. Subsetores com preço médio do m ² superior a média da cidade em m ² . Terrenos. 2000.	133

Mapa 25. Ribeirão Preto. Subsetores com preço médio do m ² superior a média da cidade em m ² . Terrenos. 2010.	134
Mapa 26. Londrina. Chefes de Família com Rendimento até 2 salários mínimos. 2000 e 2010.	137
Mapa 27. Londrina. Chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos. 2000 a 2010.	138
Mapa 28. Bairros com preço médio do m ² superior a média da cidade em m ² . Casas. Londrina. 1995.	144
Mapa 29. Londrina. Bairros com preço médio do m ² superior a média da cidade em m ² . Casas. 2000.	145
Mapa 30. Londrina. Bairros com preço médio do m ² superior a média da cidade em m ² . Casas. 2006.	146
Mapa 31. Londrina. Bairros com preço médio do m ² superior a média da cidade em m ² . Casas. 2010.	147
Mapa 32. Londrina. Bairros com preço médio do m ² superior a média da cidade em m ² . Terrenos. 1995.	151
Mapa 33. Londrina. Bairros com preço médio do m ² superior a média da cidade em m ² . Terrenos. 2000.	152
Mapa 34. Londrina. Bairros com preço médio do m ² superior a média da cidade em m ² . Terrenos. 2006.	153
Mapa 35. Londrina. Bairros com preço médio do m ² superior a média da cidade em m ² . Terrenos. 2010.	154

Lista de Fotos

Foto 1. Ribeirão Preto. Vista aérea do setor sudeste. 2013.	50
Foto 2. Avenida Professor João Fiúsa. Ribeirão Preto. 2013.	52
Foto 3. Edifícios em construção na Gleba Palhano. Londrina. 2013.	54
Foto 4. Vistas da Gleba Palhano através do Lago Igapó. Londrina. 2012.	54

Lista de Gráficos

Gráfico 1. Ribeirão Preto e Londrina. Total de financiamentos imobiliários. Dados deflacionados. 2000 a 2013.	69
--	----

Gráfico 2. Ribeirão Preto. Variação dos preços médios de apartamentos em m². 1995 a 2010.	125
Gráfico 3. Ribeirão Preto. Variação dos preços médios de casas em m². 1995 a 2010.	126
Gráfico 4. Ribeirão Preto. Variação dos preços médios de terrenos em m². 1995 a 2010.	131
Gráfico 5. Londrina. Variação dos preços médios de apartamentos em m². 1995 a 2010.	141
Gráfico 6. Londrina. Variação dos preços médios de casas em m². 1995 a 2010.	142
Gráfico 7 Londrina. Variação dos preços médios de terrenos em m². 1995 a 2010.	149

Lista de Quadros

Quadro 1. Taxa de urbanização das cidades de Ribeirão Preto e Londrina. 1980 a 2010.	40
Quadro 2. Ribeirão Preto. Evolução da população residente. 1980 a 2010.....	41
Quadro 3. Londrina. Evolução da população residente. 1980 a 2010.....	41
Quadro 4. Ribeirão Preto e Londrina. Evolução dos empreendimentos voltados aos segmentos de alta renda. 2000 até 2010.	83
Quadro 5. Ribeirão Preto. 2012. Imóveis destinados às famílias de 0 a 3 salários mínimos.	88
Quadro 6. Ribeirão Preto. Imóveis destinados às famílias de 3 a 5 salários mínimos. Faixa 2. 2012.	89
Quadro 7. Imóveis destinados às famílias de 3 a 10 salários mínimos. Ribeirão Preto. Faixa 3. 2012.	90
Quadro 8. Imóveis destinados às famílias de 0 a 3 salários mínimos. Londrina. 2012.	92
Quadro 9. Londrina. Imóveis destinados às famílias de 3 a 10 salários mínimos. Faixa 2. 2012.....	93
Quadro 10. Londrina. Imóveis ofertadas à famílias de 3 a 10 salários mínimos. Faixa 3. 2012.....	94

Quadro 11. Ribeirão Preto. Número total de anúncios coletados por ano. 1995, 2000 e 2010.	95
Quadro 12. Londrina. Número total de anúncios coletados por ano. 1995, 2000, 2006 e 2010.	102
Quadro 13. Ribeirão Preto. Índices de análise do preço do m ² . Apartamentos. 1995 a 2010	124
Quadro 14. Ribeirão Preto. Índices de análise do preço do m ² . Casas. 1995 a 2010.	125
Quadro 15. Ribeirão Preto Índices de análise do preço do m ² . Terrenos. 1995 a 2010.	131
Quadro 16. Londrina. Índices de análise do preço do m ² . Apartamentos. 1995 a 2010	140
Quadro 17. Londrina. Índices de variação do preço do m ² . Casas. 1995 a 2010.	142
Quadro 18. Londrina. Índices de variação do preço do m ² . Terrenos. 1995 a 2010.	149

Introdução

O período de redação desta dissertação de mestrado foi fortemente marcado pelas questões e desafios evidenciados durante as manifestações populares de junho de 2013. Longe de causar um grande estranhamento sobre a real condição das cidades no Brasil, estas mobilizações populares fizeram emergir a necessidade de aprofundar a discussão sobre as lógicas que orientam a produção do espaço urbano e ampliar sua compreensão em direção ao modo como estas vêm se aprofundando na atualidade.

Ermínia Maricato (2013) e Maria Encarnação Beltrão Sposito (2013) argumentam nesta direção, reconhecendo nas bases deste processo a disputa pelo acesso e pelo direito à cidade, que toma as particularidades de seu momento histórico e faz emergir a contradição entre o avanço das condições econômicas e espacial de diferentes segmentos sociais. Nem toda melhoria das condições de vida são alcançadas e acessíveis apenas por meio de maiores salários ou pela redução da concentração de renda, isto porque, a mesma lógica que promove a melhoria das condições econômicas das famílias vem acompanhada, no período atual, da precarização de suas condições espaciais no interior das cidades brasileiras.

O presente trabalho reconhece na contemporaneidade destas relações um cenário de grandes possibilidades para uma reflexão ampla, que seja capaz de pensar a realidade das cidades no presente e, sobretudo, que permita pensar em como a cidade pode ser e como deve ser construída, visto que, a cidade que existe hoje é injusta e possui muitos problemas para grande parcela da sociedade.

Os objetivos desta dissertação de mestrado dialogam, portanto, com estas preocupações, trazendo ao debate o modo como os agentes urbanos, particularizados por aqueles integrados através das diferentes instâncias de valorização do capital imobiliário, pactuam, em um engajamento seletivo dos negócios e da produção imobiliária, para a constituição de uma morfologia cada vez mais desigual, segregada e dispersa das cidades.

Nossa discussão toma como referência as cidades de Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR, duas cidades médias, sendo a primeira localizada no interior do Estado de São Paulo e a segunda localizada no norte do Estado do Paraná, e que passam, no presente, por acentuadas transformações em suas estruturas internas, conferindo um peso significativo à trajetória dos agentes imobiliários e

da produção imobiliária em sua explicação. A dissertação procura, assim, fazer emergir deste debate um conjunto questões que serão abordados ao longo dos capítulos que procedem a esta introdução, entre as quais poderíamos, antecipadamente, destacar algumas específicas, tais como: de que modo a produção imobiliária integra-se às lógicas de estruturação e reestruturação destas cidades? Quais os tipos de produtos imobiliários a partir dos quais é possível compreender melhor tais processos? Quais empresas atuam nestas cidades e quais suas lógicas de atuação? Ademais, focalizando os agentes imobiliários, como pensar sua posição frente aos novos ditames econômicos? As empresas de capital local participam em que intensidade do processo de financeirização da economia, em um momento tão específico como este de expansão dos financiamentos? Há maior concorrência entre empresas locais e empresas de atuação nacional? De que modo as transformações do mercado imobiliário impactam estas cidades no que tange a ampliação ou redução das desigualdades socioespaciais?

Em relação a tais questões, que se constituem em uma ampla agenda de trabalho, é importante destacar o esforço coletivo, construído no âmbito da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias, que busca aprofundar este debate através da análise das dinâmicas imobiliárias em diferentes cidades médias, pertencentes ou não a uma mesma formação socioespacial. No conjunto destes esforços gostaríamos de ressaltar os trabalhos de Amorim (2011; 2012) Alcântara (2013) Batela (2013) e Coimbra (2013) que permitem aprofundar o diálogo dentro desta temática e colaboram para a constituição de um plano analítico melhor demarcado, através dos procedimentos de análise já acumulados, o debate em torno das fontes de dados, as premissas construídas para análise comparativa etc.

A Estrutura da dissertação

O primeiro capítulo situa a discussão das lógicas de produção e estruturação das cidades de **Ribeirão Preto** e **Londrina**. Atendo-se às dinâmicas históricas de sua formação espacial, considera, no amplo processo de reprodução das relações capitalistas, um cenário de mudanças dos

conteúdos econômicos, sociais e políticos, que se entrelaçam e se combinam à morfologia destas cidades. Neste sentido, procura caracterizar, mesmo que não exaustivamente, a redefinição das lógicas de produção do espaço urbano em geral e das cidades em particular, confrontando características tais como a continuidade dos tecidos urbanos e a amplificação das dinâmicas de diferenciação interna da cidade.

Desdobram-se deste debate as bases para a compreensão da dimensão alçada pela dinâmica imobiliária contemporânea no conjunto dos processos que conferem sentido à estruturação urbana, destacando a criação de novas formas de se produzir e se apropriar do espaço. Esta análise enfatiza às recentes estratégia e os novos produtos imobiliários que passam a integrar-se à uma estrutura cada vez mais dispersa das cidades, através dos seletivos vetores de expansão territorial, das mudanças de localização dos diferentes grupos sociais, dos diferentes produtos imobiliários que segmentam seletivamente o mercado habitacional e de terrenos e, também, pela formação de novas centralidades no interior das cidades.

O segundo capítulo, identificados os processos e os agentes (ainda de maneira genérica), procura debater as imbricações entre o financiamento imobiliário e as lógicas de valorização financeiras em seus desdobramentos recentes nas trajetórias dos agentes e da produção imobiliária. Sua discussão transita através do debate a respeito das mudanças e das formas de organização de capitais locais, tradicionalmente associados a práticas mercantis-rentistas, que passam a concorrer, no período atual, com novos agentes, que atuam em escala nacional e que estão inseridos (com mais ou menos intensidade) em um circuito financeiro de valorização do capital.

Neste sentido, o capítulo avança na discussão do perfil e dos negócios das empresas de capital local, valorizando suas estratégias e produtos imobiliários, assim como reconhecendo, mas também relativizando o peso e a importância das novas práticas econômicas e espaciais concernentes ao setor imobiliário. Busca-se, com isso, estabelecer um limiar analítico capaz de permitir que sejam percebidos os mecanismos através dos quais estes agentes integram-se às formas gerais de valorização do capital, assim como, concorrem concretamente com outras empresas pelo acesso à terra urbana, mercadoria cada vez mais estratégica e singular no que se refere a seu controle.

Por fim, o terceiro capítulo posiciona-se em conjunto às ideias debatidas nos capítulos anteriores, retomando-as, porém, sob o enfoque das características mais fundamentais do funcionamento do mercado imobiliário. Deste modo, busca constituir um aparato analítico capaz de estabelecer a articulação entre as dinâmicas de estruturação das cidades e a da produção imobiliário, retratando-as através da dinâmica dos preços imobiliários praticados nestas cidades, em suas dimensões temporal e espacial.

Ao final destes capítulos, alguns apontamentos conclusivos são esboçados procurando oferecer uma reflexão que sintetize a discussão efetuada e que seja capaz de lançar perspectivas para a ampliação e aprofundamento do debate, assim como, pontuar, as questões que ficam abertas.

Notas metodológicas.

As fontes de dados utilizadas

As fontes de dados utilizadas para esta pesquisa abrangem em sua diversidade fontes oficiais e aquelas que foram utilizadas através dos anúncios presentes nos jornais de maior circulação nas cidades estudadas.

As fontes de dados oficiais são aquelas disponibilizadas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), pela Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados do Estado de São Paulo (SEADE) e pelo Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES) em sua maioria oriundos dos Censos Demográficos de 1991, 2000 e 2010.

Além delas, foram utilizados os dados do Ministério da Cidade referentes ao Programa Minha Casa Minha Vida para estas cidades¹, considerando o número de empreendimentos financiados até o ano de 2012, a faixa de renda a que se destina (0 a 3 salários mínimos, 3 a 10 salários mínimos e mais de 10

¹ Os dados do programa Minha Casa Minha Vida integram-se à pesquisa Trajetórias do mercado imobiliário nas cidades de Marília e Presidente Prudente SP, 1995-2012. A produção imobiliária do PMCMV, seus agentes e a diferenciação e desigualdades socioespaciais intra-urbanas, financiada pelo CNPq, coordenada por Everaldo Santos Melazzo e da qual o autor é colaborador.

salários mínimos), a construtora-incorporadora responsável pela obra e a sua localização.

Por fim, ainda foram utilizados os dados disponíveis pelo Banco Central do Brasil sobre os financiamentos imobiliários entre os anos de 2000 e 2013. Tais dados foram obtidos através da plataforma ESTBAN².

Em relação aos dados para análise do mercado imobiliário foi construída uma base de dados através dos anúncios de ofertas presentes nos classificados de jornal de maior circulação de cada um destas cidades. Em Ribeirão Preto e Londrina, foram compilados os anúncios dos anos de 1995, 2000, 2006³ e 2010 nos meses de outubro e dezembro.

Para Ribeirão Preto foram extraídas informações do jornal A Cidade, totalizando 25454 anúncios entre apartamentos, casas e terrenos. Já para Londrina, foram extraídas informações do Jornal Folha de Londrina, totalizando 26610 anúncios entre apartamentos, casas e terrenos. A descrição da sistemática de análise dos dados será pormenorizada no item subsequente.

Discussão das fontes e da sistemática de organização dos dados do mercado imobiliário.

Adotando um critério comum de classificação, a partir do trabalho de digitação de cada um dos anúncios de ofertas de venda, contidos nos diferentes jornais, foram selecionadas algumas variáveis postas como fundamentais à análise. Tais variáveis foram tabuladas no software Excel® de forma que cada linha representa um anúncio diferente e cada coluna uma variável específica.

A seletividade presente na coleta destes materiais priorizou as informações correspondentes às questões fundamentais – Quando? O que? Aonde? Qual uso? Por quem é ofertado? E a que preço? - ou seja, características próprias dos imóveis que tornam evidentes a localização por bairros, o tipo de imóvel comercializado (casa, apartamento ou terreno), seu

² Disponível em: <<http://www4.bcb.gov.br/fis/cosif/estban.asp>>. Acesso 25 de jun. 2014.

³ Para Ribeirão Preto não há registro do ano de 2006 em virtude da ausência de jornais deste ano nos arquivos públicos, bibliotecas e na própria sede do Jornais A Cidade.

uso (comercial ou residencial), sua área total e área edificada, a imobiliária anunciante, o número de dormitórios e o preço de oferta.

De maneiras diferenciadas estas variáveis são acionadas na análise, tendo em vista o objetivo de elaborar “um cenário analítico” que auxilia a discussão dos processos identificados, em conjunto com as demais informações, tais como os dados censitários e da produção imobiliária de alguns agentes selecionados, por exemplo. A Cabe, neste momento, um detalhamento mais apurado de cada uma destas variáveis.

- **Dia, Mês e Ano.** São variáveis referentes à série histórica adotada. Em nossa pesquisa os anos escolhidos são os anos de 1995, 2000, 2006 e 2010. (ver o mercado nestes anos). Os meses de escolha para coleta foram os de Outubro e Dezembro. E os dias escolhidos foram os domingos de cada mês.

- **Bairro e Zona.** As variáveis relativas à localização dos anúncios (loteamento/bairro/zonas) permitem uma caracterização criteriosa do predomínio dos tipos de imóveis com maior ocorrência em cada uma das áreas da cidade, enquadrando, no conjunto das informações compiladas, possibilidades diversas de análise e espacialização das ofertas. Paralelamente, as espacializações por zonas urbanas permitem uma caracterização mais generalizada das ofertas, expondo, contudo, um movimento de concentração zonal dos tipos de imóveis, importante às análises comparativas intra-urbanas, visto que torna possível identificar eixos de valorização do mercado, evidenciando similaridades ou diferenças entre as estratégias de valorização desigual empregadas em diferentes áreas das cidades. Estas informações, associadas a uma base cartográfica adequada, que contenha as subdivisões dos bairros ou zonas urbanas, possibilitam a elaboração do mapeamento a disposição do mercado em suas estratégias de seletividade dos vetores de expansão imobiliária, dos nichos de mercado e a demonstração, por exemplo, da predominância da verticalização em determinadas áreas e da horizontalização, em outras. Como será visto adiante, porém, alguns limites quanto às

unidades espaciais de análise compareceram, principalmente considerando as diferenças entre as duas cidades analisadas.

- **Tipo e Uso.** As variáveis relativas ao tipo de imóvel (terreno, casa ou apartamento), número de cômodos e/ou dormitórios e ao uso a que se destina o imóvel anunciado (residencial, comercial ou misto) evidencia como se encontra a composição das ofertas, e demonstra a consolidação e a estrutura do mercado em determinadas áreas da cidade, em detrimento de outras.

- **Metragem.** As variáveis relativas à metragem/área do imóvel ofertado envolvem três aspectos que, apesar de semelhantes, já que intencionam evidenciar o tamanho em m² do imóvel ofertado, apresentam algumas distinções no que tange à especificidade desta metragem, exigindo um maior detalhamento dos anúncios compilados.

A variável área do terreno está vinculada a metragem total em metros quadrados do lote anunciado. A variável área construída está normalmente atrelada aos anúncios de casas e apartamentos e diz respeito a metragem total em metros quadrados da área edificada no lote. Por fim, a área útil diz respeito às informações específicas aos apartamentos e residências em loteamentos fechados e, diferentemente da área construída, considera o papel do condomínio, ou seja, dos equipamentos de lazer, esportivos e espaços comunitários existentes.

- **Imobiliária anunciante.** Com relação aos agentes anunciantes do mercado imobiliário, o primeiro aspecto a enfatizar é o de que há uma pluralidade de agentes atuando distintamente, seja com relação às práticas, estratégias ou ao marketing e publicidade adotados. Diferem também com relação à sua organização profissional e empresarial: os loteadores, as imobiliárias, as construtoras, as incorporadoras, os corretores particulares e demais formas de atuação, nas quais, por exemplo, pode-se verificar uma mesma empresa assumindo duas ou mais funções, trabalhando individualmente ou em parceria com outras empresas. Entretanto, no âmbito dos classificados

imobiliários, predominam as ofertas centralizadas pelas imobiliárias, e em anúncios particulares.

▪ **Preço do imóvel.** A variável preço do imóvel completa o banco de dados em seu conjunto e oferece a base relacional com as demais variáveis, principalmente aquelas referentes à metragem do imóvel. Entretanto, inspira alguns cuidados para que sejam evitadas distorções quando relacionadas entre si. Todos os preços por m² foram deflacionados, utilizando a correção dos valores segundo a inflação calculada pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), da Fundação Getúlio Vargas, tomando-se por ano base o último ano levantado na pesquisa, ou seja, o ano de 2010⁴.

Este procedimento visa corrigir os preços do passado para podermos compará-los aos preços atuais, já que a taxa de inflação da economia brasileira, mesmo apresentando estabilidade em patamares baixos a partir do ano de 1995 “corrói” os preços. Sem essa correção, compará-los seria impossível, pois, variavelmente, dado o índice da inflação, eles sempre aumentam. Assim, se pode discernir aumentos de preço decorrentes do processo inflacionário daqueles decorrentes de outros fatores, principalmente aqueles relacionados a alterações de localizações relativas, posição/situação urbana, mudanças relativas na área/bairro e/ou mesmo mudanças nos próprios imóveis.

Pesquisa de campo e entrevistas realizadas.

No total foram realizados oito trabalhos de campos nas cidades estudadas, sendo três na cidade de Londrina e cinco trabalhos de campo na cidade de Ribeirão Preto. Cada um destes trabalhos de campo foi orientado a

⁴O IGP-DI, um dos índices utilizados para avaliar a evolução geral de preços na economia, cria uma medida da inflação nacional, sendo composto pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC - peso de 30%), Índice de Preços no Atacado (IPA - peso de 60%) e Índice Nacional de Construção Civil (INCC - peso de 10%). O período de coleta de preços para o índice é o mês cheio, ou seja, do primeiro ao último dia do mês. Fonte: http://www.igf.com.br/aprende/glossario/glo_Resp.aspx?id=1602). Para extrair o índice base para o cálculo do m² utilizamos a calculadora do cidadão, ferramenta disponibilizada no site do Banco Central, no seguinte endereço: Disponível em: <<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPublico/corrigirPelaSelic.do?method=corrigirPelaSelic>>. Acesso em: 05 jan. 2012.

partir das necessidades específicas de cada cidade com relação à coleta de material empírico, reconhecimento dos diferentes elementos da estrutura urbana, tais como, eixos de valorização imobiliária, setores de localização de empreendimentos habitacionais populares, os centros históricos, comerciais e de serviços mais tradicionais, as áreas comerciais e grandes espaços para o consumo como os shopping centers etc.

Além disso, em cada uma destas cidades foi efetuado um amplo conjunto de entrevista com diferentes agentes, tais como; corretores imobiliários, diretores de empresas locais, empresários do ramo imobiliário e representantes do poder público. As abordagens utilizadas nestas entrevistas foram variadas, sendo por vezes orientadas por um roteiro bem estruturado de questões e por vezes consistiram em conversas informais possíveis através da visita aos stands de venda. No total foram realizadas 15 entrevistas, sendo 11 entrevistas na cidade de Londrina e cinco entrevistas na cidade de Ribeirão Preto.

Por fim, antes de adentrar na dissertação em si, espera-se que o leitor possa compartilhar com o autor da certeza sobre o quão relevante é hoje a busca por desvendar os mecanismos e estratégias que fazem atuar diferentes agentes sobre as cidades brasileiras, aqui consideradas a partir de duas apenas, mas de cujo conhecimento é possível extrair alguns ensinamentos sobre as demais.



Vista da área central da cidade de Londrina a partir da Gleba Palhano. Foto do autor. 2013

Capítulo 1

Reestruturação urbana e das cidades de Londrina e Ribeirão Preto

1.1 A cidade como empreendimento: notas sobre a formação histórica das cidades de Ribeirão Preto/ SP e Londrina/PR.

As cidades de **Ribeirão Preto** e **Londrina** têm sua evolução urbana diretamente associada aos desdobramentos do complexo cafeeiro que se estendeu por todo estado de São Paulo e entre o norte do Paraná. Sposito (2004) situa as relações engendradas pela economia cafeeira como determinação fundamental na composição de uma formação socioespacial, especificamente, a partir das dinâmicas que passam a integrar o território à economia capitalista.

Trata-se de um momento histórico peculiar em que foram estabelecidos os elementos prévios para que no Brasil fossem construídas as condições necessárias para a transição de uma sociedade escravista e eminentemente rural para outra, estruturada em relações sociais calcadas, notadamente, nas economias urbana e industrial (CANO, 2011, p. 212).

Os desdobramentos oriundos deste momento consubstanciam determinações diversas, as quais, quando pensadas em sua extensão em conjunto com a dinâmica urbana, tal como aludidas por Cano (2011) referindo-se ao Estado de São Paulo, acarretaram: na transformação nas relações de trabalho (passagem do trabalho escravo ao salário assalariado); na ampliação da produção e da dinâmica do emprego na indústria; na maior oferta de serviços bancários e urbanos; no desenvolvimento do sistema de transporte no Estado de São Paulo; na fundação de novas cidades.

Estas determinações situavam, no amplo processo de desenvolvimento das relações capitalistas, uma nova conformação territorial marcada não apenas na divisão campo-cidade, mas também pela constituição de uma incipiente divisão territorial do trabalho entre cidades inseridas na expansão cafeeira no final do século XIX e início do século XX.

Não se tratava de cidades que eram fundadas, apenas, para dar apoio à ocupação rural, mas núcleos urbanos que apoiavam a expansão ferroviária, em que se localizava a rede bancária em constituição, em que apoiava a eletrificação que se implantava em que o comércio atacadista e varejista ampliava o vigor, tendo em vista uma estrutura fundiária que

era constituída por grandes, mas também por médias e pequenas propriedades. (SPOSITO, 2004, p. 174).

Ademais, a este conjunto de transformações, incluímos o papel da comercialização de terras que se estabelece no conjunto de uma incipiente rede de cidades. Reis Filho (1997) destaca, em meio à constituição das atividades da cafeicultura no Estado de São Paulo, que a apropriação de terras e sua viabilização econômica para revenda no Estado de São Paulo atrelou-se a um grande empreendimento empresarial, motivo mesmo da própria “fundação” de novas cidades.

A este respeito, é notório para este autor o movimento de aquisição de terras, sua transformação em terras agricultáveis ou urbanas e a dotação das áreas pertencentes a grandes empresários de infraestrutura de transporte referente à ferrovia. Evidencia-se um movimento de produção da riqueza, associado à propriedade da terra e não apenas a produção do café, isto porque, em muitos casos, o “sistema de transporte foi implantado antes de ter o que transportar” (REIS FILHO, 1997, p. 146).

É deste conjunto de dinâmicas que partimos para compreensão das cidades de **Ribeirão Preto** e **Londrina**, já que delas é possível estabelecer correlações analíticas necessárias para compreensão das relações sociais e econômicas que redefiniram lógicas de produção do espaço, sobrepondo-se às formas anteriores, tal como no caso de Ribeirão Preto, que advém de um período anterior a constituição destas lógicas, ou mesmo, Londrina que é fundada e assume ritmos e formas já daquele “empreendimento empresarial” em sua constituição inicial. Cano (2011) ao debater a atividade cafeeira capitalista no Estado de São Paulo - e aqui estendemos ao norte do Paraná - reconhece uma precoce urbanização dela orientada a partir da imprescindível base urbana como suporte às bases técnicas e econômicas do café.

A cidade de **Ribeirão Preto** (Mapa 1)⁵ está localizada na porção oeste do Estado de São Paulo. Sua fundação data do ano de 1856 e elevado à categoria de vila no ano de 1871.

⁵ O mapa 1 apresenta a delimitação municipal da cidade de Ribeirão Preto que conta com 650,955 Km² de extensão, além disso, circunscreve o eixo de ruas e a área de expansão urbana extraído da Lei complementar de Parcelamento, uso e ocupação do solo n° 2157, de 8 de janeiro de 2007 e que está atualmente em processo de revisão por meio da Lei do Plano

O momento histórico ao qual está circunscrita sua fundação implica em particularidades significativas no trato da evolução desta cidade, já que têm em suas lógicas de constituição as marcas de uma contraposição entre em dois períodos distintos, em que a região de Ribeirão Preto se constituía na principal via de acesso às minas de ouro no Estado de Goiás⁶ e um segundo marcado pela acentuação da dinâmica econômica capitalista, orientada pelo complexo de atividades oriundas da economia cafeeira, sendo este último o divisor-de-águas e o ponto de partida para a constituição de seu processo urbano.

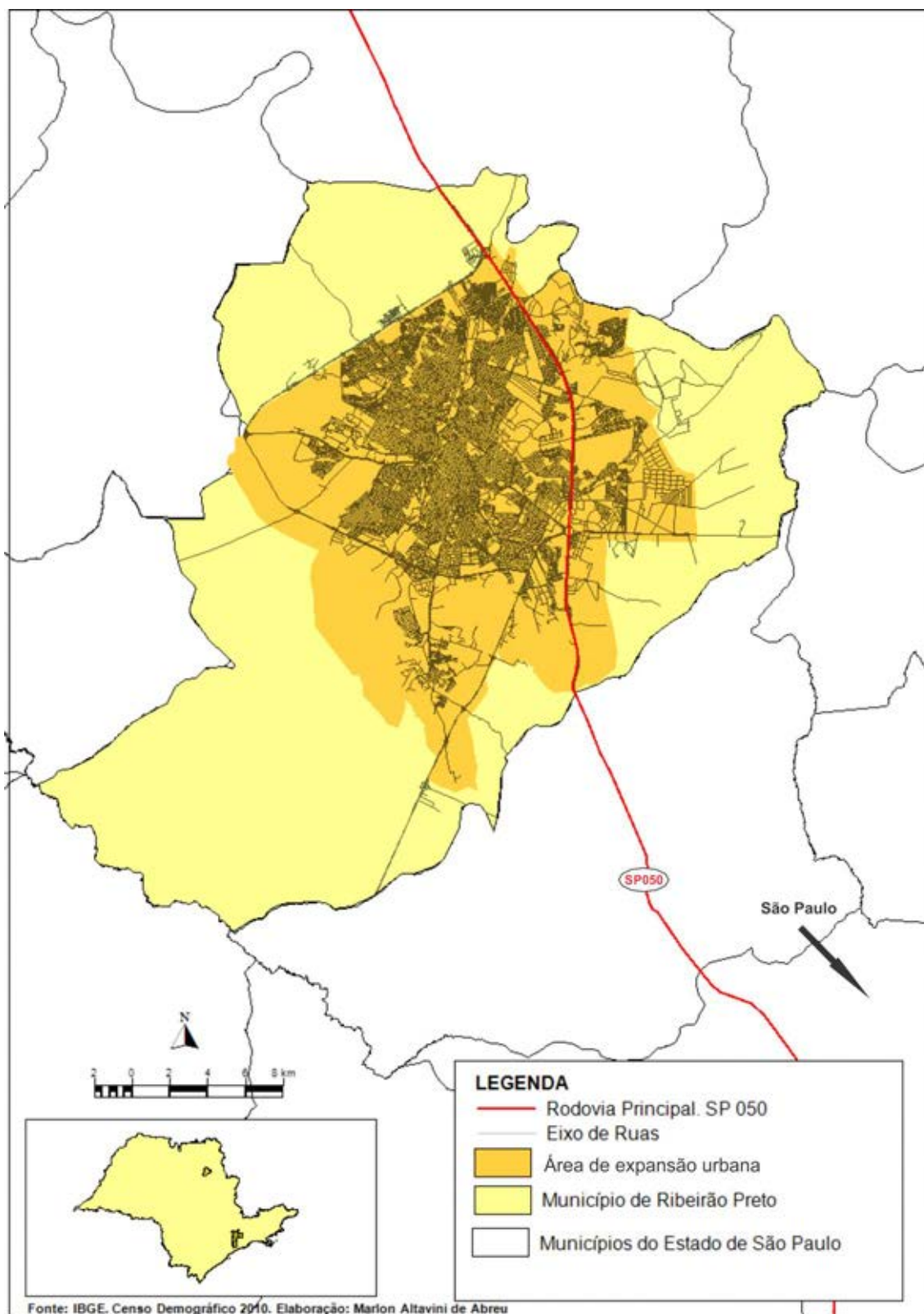
A atividade cafeeira é estabelecida efetivamente no município durante a década de 1880, substituindo antigas pastagens de gado e a agricultura de subsistência (LOPES, 2009). Sua consolidação associa-se a chegada da estrada de ferro Mogiana em 1883, tornando-se a principal região produtora de café no Brasil. O dinamismo econômico resultado da atividade cafeeira perdurará até o final da década de 1920.

O crescimento populacional e a decorrente expansão do tecido urbano ocorreram simultaneamente às dinâmicas econômicas destacadas. Figueira (2013) ressalta que no período compreendido pelo final do século XIX e as duas primeiras décadas do século XX, há grande ampliação dos serviços urbanos, assim como mudanças na estrutura urbana através da abertura de novas vias, construção de praças, obras de drenagem, saneamento etc.

Diretor ainda em versão preliminar. Apresenta ainda a situação do município em relação à cidade de São Paulo, capital do Estado.

⁶ Lopes (2009) destaca a constituição da cidade de Ribeirão Preto associada à doação no ano de 1846 de Glebas à Igreja Católica como mediada e orientada pelas famílias Dias Campos e Reis Araújo, com a finalidade de comprovação e legitimação da posse da propriedade da terra. Que seja, a necessidade de regularizar a propriedade privada encontra-se na base e constitui-se em motivo para aquele “empreendimento urbano”.

Mapa 1. Ribeirão Preto. Município e área de expansão urbana. 2010.



A cidade de **Londrina** (mapa 2)⁷ está localizada no norte do Estado do Paraná, e têm sua origem associada ao projeto empreendido pela Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP)⁸ que loteou a área durante as décadas de 1920 e 1930. Fundada em 1929 e elevada a categoria de município em 1934 na hierarquia administrativa do Paraná, sua constituição, crescimento e desenvolvimento urbano integravam-se a este processo de loteamento do norte do Paraná aliado à dinâmica da economia cafeeira.

A condição de núcleo urbano estratégico ao suporte dos negócios de incorporação e comercialização fundiária consubstancia o movimento inicial de constituição da cidade de Londrina, tal como aponta Razende (1984). Neste sentido, localizam-se nela os primeiros serviços de atendimento básico às demandas rurais que ali passavam a se constituir.

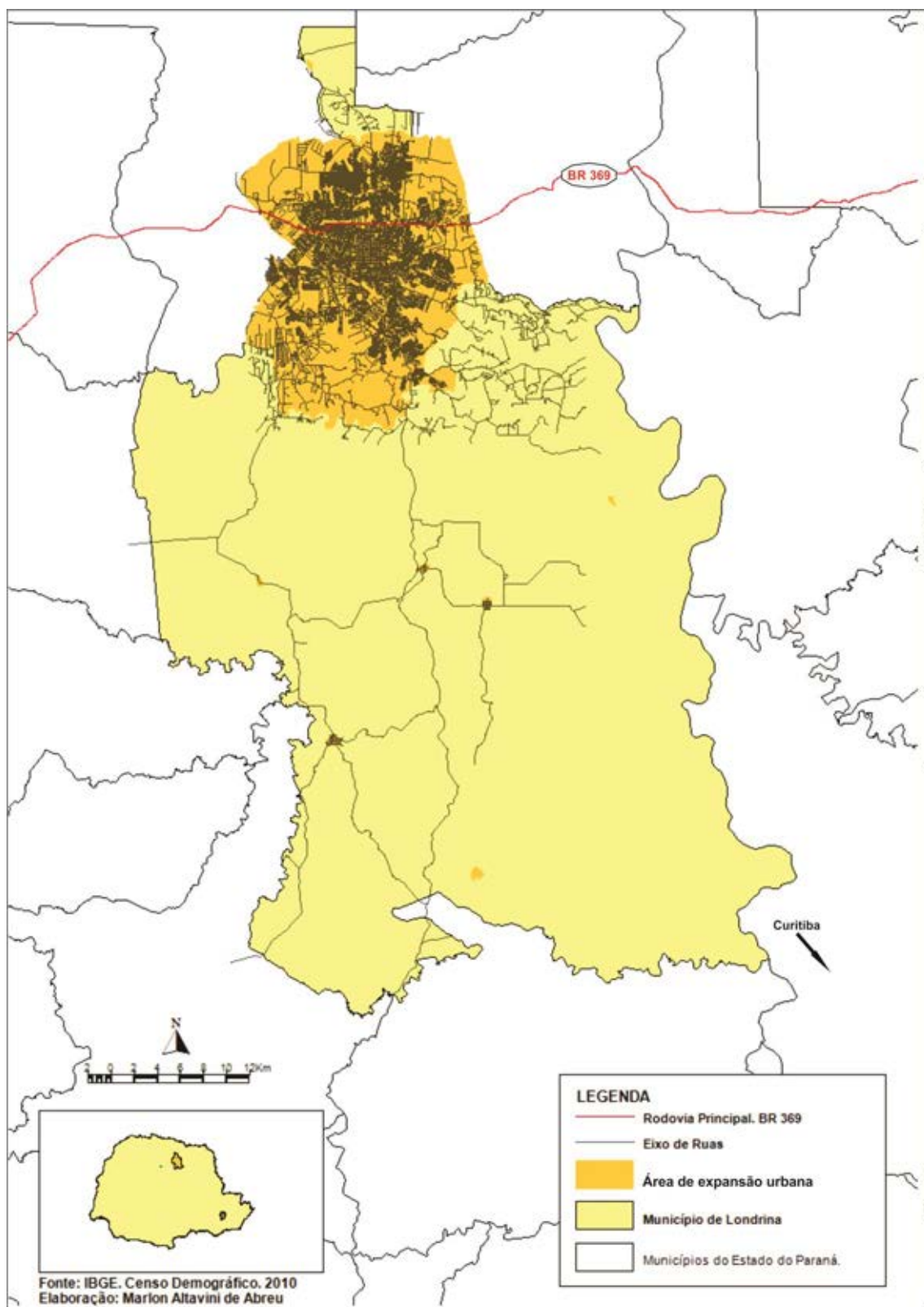
A conexão constituída a partir do ano de 1935 com a rede ferroviária do Estado de São Paulo implicaram em transformações acentuadas na dinâmica econômica local, sobrepujando a pequena produção mercantil e dos negócios com as terras em função do cultivo do café, que se consolidará efetivamente a partir da década de 1940.

O período compreendido pelas décadas de 1940 e 1950 situa um momento de grandes transformações políticas e econômicas, acarretadas pela nacionalização da CTNP, que dá lugar a Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná (AMORIM, 2011). Além disso, foi este o momento de maior dinamismo da economia cafeeira, tal como apontado por Fresca (2002), articulando um conjunto outro de atividades complementares que acarretaram no aprofundamento e intensificação dos fluxos migratórios e da diversificação das atividades econômica da cidade.

⁷ O mapa 2 apresenta, tal como em Ribeirão Preto, a extensão municipal de Londrina, que totaliza 1.635,075 Km², além disso, representa seu eixo de ruas e a área de expansão urbana municipal segundo a Lei nº 11.661/2012. Outro elemento destacado é sua situação em relação à capital Estadual, a cidade de Curitiba.

⁸ A CTNP é uma empresa de capital inglês que passa a exercer grande influência e dispor de vantagens na compra de terras no norte paranaense em virtude das pressões britânicas, via setor bancário, junto ao governo brasileiro que eram seus credores. Sua inserção no Norte do Paraná resulta na fundação de inúmeros municípios, fundados como suporte à economia cafeeira. Na década de 1940 foi nacionalizada e passa a ser chamada Companhia de Melhoramentos do Norte do Paraná. Para um maior detalhamento desta temática ver Amorim (2011); Ribeiro (2006) e Razende (1984).

Mapa 2. Londrina. Município e área de expansão urbana. 2010



O dinamismo econômico, neste período, desdobra-se na ampliação do número de pessoas vivendo na cidade de Londrina, resultando em uma pequena produção imobiliária com a aprovação de loteamentos e empreendimentos verticais localizados na zona central da cidade. (FRESCA, 2002). Este período, demarcado entre sua fundação até a década de 1950, encontra-se consubstanciado junto a práticas sociais e lógicas de produção do espaço urbano atreladas às atividades econômicas próprias da produção cafeeira.

Se a economia cafeeira perdurou até finais da década de 1920 em **Ribeirão Preto** como principal atividade, esta se mantém até a década de 1950 em **Londrina**. Entretanto, apesar da permanência dos vínculos econômicos em Londrina e a inserção de novas atividades econômicas em Ribeirão Preto, as transformações gestadas no interior deste período acarretaram em profundas mudanças em relação ao período anterior.

O declínio da atividade cafeeira associa-se de modo amplo às transformações em processo no Brasil que, nestas duas cidades, integram-se, mesmo que não simultaneamente, às mudanças significativas no que se referem às suas relações mais gerais, desenvolvidas em articulação à escala da rede urbana, e também àquelas cujas lógicas passam a integrar-se à escala local e a direcionar o processo de expansão destas cidades.

1.2 Transformações e permanências na estruturação urbana e das cidades de Londrina e Ribeirão Preto.

Seja em Ribeirão Preto, seja em Londrina o processo de urbanização iniciado pelo complexo de atividades oriundas da economia do café ganha novo contorno após a segunda metade do século XX. Correndo o risco de generalizar processos, ou mesmo, torna-los superficiais atrelamos este momento a um conjunto de determinações que tem como pano de fundo o conjunto de novas relações sociais e econômicas integrados às lógicas da industrialização⁹.

Essa nova base econômica ultrapassa o nível regional, para situar-se na escala do país; por isso, a partir daí, uma urbanização cada vez mais envolvente e mais presente no território dá-se com o crescimento demográfico sustentado em cidades médias e maiores, incluídas, naturalmente, as capitais de estados. (SANTOS, 2002).

A referência em Milton Santos permite delinear algumas particularidades deste novo momento. Tomando como recorte temporal o período posterior aos anos de 1940 e 1950 o autor situa a amplitude das novas relações que passam a integrar o território brasileiro, através de dinâmicas que estão presentes na escala nacional acarretando, por sua vez, em um crescimento demográfico amparado por cidades de diferentes portes, que dá sustentação e amplifica as dinâmicas nelas apoiadas.

Porém, não apenas presente na evolução demográfica, mas também, este novo período acarretou na modificação da base produtiva e da dinâmica do emprego, tal como indicado por Cano (2011) pensando a realidade paulista, no período compreendido entre as décadas de 1940 e 1960, integrando os

⁹ O termo industrialização é por nós assumido em concordância à definição de Santos (2002, p. 30) que o compreende de modo amplo, não restrito à atividades industriais, mas sim como processo social complexo “que tanto inclui a formação de um mercado nacional, quanto os esforços de equipamentos no território para torna-lo integrado, como expansão do consumo em formas diversas, o que impulsiona a vida de relações em formas diversas e ativa o próprio processo de urbanização.”

setores de bens de capital, consumo durável e a constituição de uma agricultura mais moderna¹⁰.

Uma agricultura mais moderna e dinâmica, juntamente com uma estrutura industrial mais completa e moderna, promove, como se sabe, melhor interdependência estrutural técnica e econômica e, portanto, ocupacional entre os setores primários, secundários e terciários, dinamizando, assim, um processo de urbanização. (CANO, 2011, p. 159)

Tomando como suporte os estudos de Fresca (2002; 2007) para a cidade de **Londrina** e Figueira (2013) para a cidade de **Ribeirão Preto**, complementamos este conjunto de determinações aludidas através de seus desdobramentos espaciais no interior destas cidades, na medida em que este momento resguarda similitudes no que tange os processos de transformação das áreas centrais e a constituição de novos bairros.

Em **Ribeirão Preto**, de modo contrário, houve reestruturação da base econômica do município, com pesos mais acentuados do setor industrial e do setor de serviço¹¹, acarretando na constituição de uma setorização funcional das atividades de comércio e serviços no centro da cidade¹². (CHIARETTI, 2013; FIGUEIRA, 2013)

Em **Londrina** a permanência da cultura cafeeira¹³ conduziu o dinamismo econômico da cidade, porém integrando-se à crescente ampliação dos serviços urbanos¹⁴. Na área central desta cidade passa-se a localizar e integrar

¹⁰ Estas ideias estão contidas em Cano (2011) e referem-se fundamentalmente aos processos que passam a integrar o conjunto do território nacional, porém com maior expressão no Estado de São Paulo.

¹¹ Tomando como referência os dados do IBGE a autora a evolução do emprego na cidade entre as décadas de 1940 e 1950 obteve um crescimento de 12,6% e entre as décadas de 1950 e 1960 este número aumentou para 14,7%.

¹² Esta setorização é dada por três eixos distintos com funções urbanas específicas, em atenção aos diferentes segmentos de renda, são eles, a Praça XV de novembro, a estação Mogiana e o bairro Higienópolis.

¹³ Fresca (2002) destacará que na década de 1950 a cidade de Londrina apresentou os maiores níveis de produção do país.

¹⁴ O peso destas atividades associa-se não apenas ao comércio na área central, mas também, a serviços médicos, de transporte, dada a fundação do aeroporto local dentre outros (FRESCA 2002).

importantes serviços voltados à produção agrícola, além de concentrar serviços bancários e comerciais.

Ademais, o denominado centro destas cidades passou a apresentar a um incipiente processo de verticalização que, nestas duas cidades, é representado pela produção de edifícios comerciais e habitacionais. Estas dinâmicas já eram percebidas de maneira bastante visível seja em Ribeirão Preto (FIGUEIRA, 2013) seja em Londrina (CASARIL, 2010) durante a década de 1950. Outra dinâmica percebida foi a constituição de novos loteamentos que extrapolaram o setor delimitado pela área central. Estes loteamentos não assumiram um vetor exclusivo, em ambas as cidades direcionaram-se para diferentes setores, entretanto, denotando uma diferenciação bem definida em relação aos segmentos de renda aos quais eram destinados.

O movimento de redefinição das estruturas espaciais que passa a constituir-se nestas cidades durante as décadas de 1940 e 1950, será reforçado durante as décadas de 1960 a 1980, neste último período conferiu-se maior importância às dinâmicas de expansão territorial das cidades e aos produtos e agentes imobiliários que passariam a atuar nelas.

Além disso, no arco destas transformações, nas cidades de **Londrina e Ribeirão Preto**, este é um período compreende importantes alterações no perfil das atividades econômicas ligadas à agroindústria. Em Londrina substituiu-se a produção do café pela produção de soja e trigo. Em Ribeirão Preto se dá a constituição da produção de cana-de-açúcar¹⁵.

A transformação da estrutura produtiva, com a modernização das culturas da cana-de-açúcar, da soja e do trigo, impuseram uma acentuada mecanização, quimificação e introdução de espécies melhoradas (CANO, 2011). Tais transformações modernizadoras impactam de modo incisivo os níveis de produtividade agrícola e a dependência da produção à bens industriais e por serviços especializados, providas cada vez mais nas cidades.

Além disso, acarretaram na redução drástica dos postos de trabalho, acelerando as correntes migratórias em direção aos núcleos urbanos e acarretando todo tipo de carências, noção indicada por Cano (2011), pensando

¹⁵ Esta configuração é dada em virtude da crise do petróleo e a criação do Proálcool, a região voltou a se destacar e reconquistou sua importância econômica nacionalmente. É este o período que confere a cidade a adjetivação de Califórnia brasileira (CHIARETTI, 2013).

o contexto nacional de deslocamento espacial da produção industrial e agrícola.

As políticas de desconcentração industrial, com ou sem a criação de Distritos industriais, mesmo quando bem-sucedidas, desconcentraram não apenas indústrias, mas também doses crescentes de carências sociais, que no caso brasileiro, acompanham inevitavelmente a classe trabalhadora: a favelização, a carência da escola, do posto médico, da segurança, do transporte coletivo, enfim, todos os problemas que hoje estão presentes não apenas na RMSP, mas em todas as cidades de porte médio que receberam o impacto da industrialização. (CANO, 2011, p. 172).

Paralelamente ao avanço dos indicadores demográficos nestas cidades ocorre, durante as décadas de 1970 e 1980, a ampliação e a acentuação das periferias urbanas e da habitação informal com surgimento de núcleos de favelas.

A cidade de **Ribeirão Preto** entre as décadas de 1970 e 1980 apresenta um padrão de evolução territorial disperso, que se acentua durante a década de 1990, marcado por uma ocupação incipiente do setor sul, nas proximidades do anel viário e limite no **perímetro urbano**¹⁶, ao passo que os setores norte e oeste são tomados por habitações de interesse social vinculadas às ações da Companhia Habitacional de Ribeirão Preto (COHAB-RP) e do Banco Nacional de Habitação (BNH).

Em **Londrina** é criada na década de 1960 a Companhia de Habitação de Londrina (COHAB-LD). Sua atuação é efetiva entre as décadas de 1970 e 1990 (FRESCA, 2002) através da produção de conjuntos habitacionais. Esta produção assumirá a partir da década de 1980 um importante papel nos processos de expansão do tecido urbano, através da produção habitacional em descontínuo à malha urbana já consolidada, separada, portanto, por grandes vazios urbanos.

Este momento, quando pensado comparativamente a partir dos processos de estruturação destas duas cidades, demarcaram algumas

¹⁶ Os primeiros bairros produzidos neste período, no setor sul da cidade, são o Jardim Canadá, Ribeirânea e City Ribeirão, localizados hoje nas proximidades do Ribeirão Shopping (1981) e do Novo Shopping (1999).

particularidades significativas que diferenciaram grau e a intensidade em que estas mudanças passavam a acontecer.

Em **Ribeirão Preto**, este período passou a oferecer alguns indícios de uma transformação estrutural nas lógicas de localização e produção espacial.

A evolução histórica deste processo é permeada, tal como indicado por Figueira (2013), por um movimento mais amplo, expressando a tendência de ruptura em relação a processos anteriormente consolidados, responsáveis pela estruturação da cidade. Os indícios expressos neste momento para a constituição de uma reestruturação da cidade de **Ribeirão Preto** têm em suas feições a ruptura de lógicas de localização habitacional, associados a um processo de verticalização e de localização residencial das camadas sociais de maiores rendimentos, iniciado na primeira metade da década de 1980¹⁷.

Ademais, a década de 1980 sinaliza para a conformação de novos eixos comerciais, constituindo um momento de dispersão das atividades comerciais do centro, assumindo neste período uma dimensão relevante.

Estas transformações resultaram no deslocamento progressivo das atividades comerciais para diferentes avenidas, tal como as atividades bancárias que se deslocam no final da década de 1990 para a Avenida Presidente Vargas, ou mesmo, a construção do Ribeirão Shopping, inaugurado no ano de 1981, nas proximidades do anel viário ao sul. (FIGUEIRA 2013).

Em **Londrina** estas transformações integraram-se a um processo que reforçou as lógicas de estruturação do espaço, através da consolidação de um padrão de ocupação residencial e comercialização nas mediações da área central. A este respeito é possível reportar os estudos de Töws (2010), Oura (2006) e Santos (2011) que debatem os momentos da produção de empreendimentos verticais, atrelando-os aos processos de estruturação da cidade. Os autores destacam a importância do período compreendido pela década de 1980 em que há intensificação da dinâmica de produção vertical voltada ao uso residencial na área central que se consolida durante a década de 1990.

Além disso, ocorreu neste período, ainda, o reforço das atividades comerciais na área central em **Londrina**, que exerceu forte centralidade, sem

¹⁷ O processo de verticalização da área central de Ribeirão Preto está associada, sobretudo, aos bairros Higienópolis e Jardim Sumaré.

uma competição efetiva com outros espaços até o final da década de 1980. (FRESCA, 2007)

Os processos que passaram a integrar o período posterior à década de 1980 nestas duas cidades compreendem um momento de acentuação das tendências já em curso nas décadas anteriores e conforma nova dinâmica da produção da cidade, rearticulando práticas espaciais através da produção e ressignificação dos espaços internos da cidade.

1.3. A Expansão territorial urbana.

O conjunto de análises apresentadas até o momento buscou indicar algumas tendências associadas às formas e aos processos que conduziram à estruturação urbana e das cidades de **Ribeirão Preto e Londrina**.

Neste sentido, é notória a evolução do indicador relativo à taxa de urbanização dos respectivos municípios nas últimas décadas do século XX, mantendo-se nos dias atuais com percentuais elevados, tal como indicado no **Quadro 1**.

Quadro 1. Taxa de urbanização das cidades de Ribeirão Preto e Londrina. 1980 a 2010.

Taxa de Urbanização	1980	1991	2000	2010
Estado de São Paulo	88,64	92,72	93,41	95,94
Ribeirão Preto	96,81	97,74	99,57	99,72
Estado do Paraná	58,62	73,36	81,41	85,33
Londrina	88,48	94	96,94	97,4

Fonte: Fundação SEADE e IPARDES.

Organização: Marlon Altavini de Abreu

A elevação das taxas de urbanização nestas cidades, referentes a razão entre o número de habitantes que residem nas áreas urbanas e o número de pessoas que vivem nas áreas rurais, é significativa e nas duas cidades apresenta uma variação positiva crescente e sempre acima das taxas apresentadas para o Estado.

Complementarmente a estes dados é possível verificar a evolução dos da população residente nestas duas cidades. **Quadro 2 e 3**

Quadro 2. Ribeirão Preto. Evolução da população residente. 1980 a 2010

Ano	População residente				
	População Urbana	%	População Rural	%	Total
1980	306.837	96,8	10.081	3,2	316.918
1991	424.311	97,7	9.831	2,3	434.142
2000	502.002	99,6	2.160	0,4	504.162
2010	602.061	99,7	1.713	0,3	603.774

Fonte: Fundação SEADE.

Organização: Marlon Altavini de Abreu

Na cidade de **Ribeirão Preto** destaca-se a dinâmica demográfica constituída a partir da década de 1980, que chega aos anos de 2010 com uma elevação de aproximadamente 48% de pessoas residentes. Ademais, chama atenção a relação contraposta entre a população residente em áreas rurais e urbanas já na década de 1980, quando a população urbana era de 96,8% chegando ao ano de 2010 com 99,7 %.

Quadro 3. Londrina. Evolução da população residente. 1980 a 2010

Ano	População residente				
	População Urbana	%	População Rural	%	Total
1980	266.940	88,5	34.771	12,5	301.711
1991	376.676	96,6	23.424	3,4	390.100
2000	433.369	96,9	13.696	3,1	447.065
2010	493.457	97,7	13.181	2,3	506.701

Fonte: LONDRINA, 2011 (a partir dos dados dos Censos Demográficos do IBGE, da Contagem da População 2006 e do IPARDES).

Organização: Marlon Altavini de Abreu

O conjunto de dados indicados associados à evolução da população residente em Londrina permite identificar a tendência de elevação do número de pessoas vivendo na área urbana do município, apresentando uma evolução significativa principalmente entre as décadas das de 1980 e 1991 quando os valores percentuais referentes ao total da população residente chegam a quase 30% de diferença entre uma década e outra. Comparada somente à população urbana, esta evolução ultrapassa os 40%.

Ademais é significativo o avanço da relação entre a população residente nas áreas urbanas e rurais que salta de um percentual de 88,5 % de pessoas vivendo na cidade no ano de 1980 para um total de 97,7% no ano de 2010.

Com os dados apresentados, associando-os às dinâmicas observadas nos itens anteriores, podemos constatar um movimento permanente de transformação associado tanto às dinâmicas econômicas quanto às dinâmicas demográficas e, conseguinte, espaciais.

A este momento convém chamar atenção a produção cada vez mais seletiva¹⁸ e diferenciada dos espaços de residência e consumo destas cidades. Seja com a produção de espaços residenciais fechados ou mesmo a construção de conjuntos habitacionais. Ademais, este momento demarca a criação de novos eixos comerciais especializados ou não e de *shopping centers* (SPOSITO, 2004).

Em **Ribeirão Preto**, Figueira (2013) destaca o conjunto de transformações urbanas em curso durante as últimas décadas do século XX e início do século XXI. Estas transformações conduzem a expansão territorial da cidade, marcadamente acentuada pelas novas formas de habitat urbano, como condomínios fechados e edifícios de alto padrão. Ademais, sinaliza para o caráter processual constituído em Ribeirão Preto durante as décadas de 1980 e 1990 com a extensão dos serviços às áreas fora do centro comercial tradicional/histórico, emergindo assim novas centralidades em avenidas, tal como Avenida Presidente Vargas ou mesmo pelo Ribeirão Shopping e pelo Novo Shopping.

Em Fresca (2002) a discussão em torno da expansão urbana na cidade de **Londrina** encontra forte correlação com este movimento associado à constituição de novos eixos de expansão imobiliária e de alocação dos serviços. Para esta autora os momentos de expansão urbana, circunscritos ao período de 1987 a 2000, encontram-se diretamente associados à tendência de periferação da cidade, seja pela construção de novos conjuntos habitacionais e loteamentos fechados, ou mesmo na consolidação de novas centralidades com a construção do *Shopping Center* Catuaí no início dos anos de 1990 e a consequente ocupação que seu deu no vetor sudoeste da cidade.

¹⁸ **Seletividade espacial** aqui é considerada como a ação intencional e estratégica dos capitais imobiliários na escolha criteriosa e, portanto, rentável economicamente de localizações e tipologias de seus empreendimentos. Advém desta compreensão o debate presente em Correia (2007), que discute a seletividade espacial como prática espacial demarcada por objetivos, conflitos e interesses entre agentes sociais posto à reafirmação das dinâmicas de diferenciação socioespacial.

As análises destas transformações devem, assim, integrar-se a um conjunto mais amplo de preocupações, tal como apresentado por Sposito (2004), que reconhece na necessidade de se considerar a evolução e gênese, nunca linear, dos processos de produção do espaço, como um limiar analítico para compreensão das mudanças que se estabelecem nos conteúdos econômicos, sociais e políticos do espaço.

Esse conjunto de mudanças – degradação do centro principal, implantação de novos espaços de consumo - não substitui, completamente, a lógica que orientava a estruturação das cidades no período anterior, uma lógica de expansão urbana contínua, com estrutura do tipo centro-periferia, com emergência de subcentros etc. Ao contrário, a nova lógica sobrepõe-se às anteriores, com elas se articula, de forma muitas vezes contraditória, gerando uma dinâmica de estruturação muito mais complexa. (SPOSITO, 2004, P. 234).

Deste modo, ao tratar das cidades de **Ribeirão Preto** e **Londrina** é necessário considerar como eixo central a tendência crescente à periferização da cidade durante o século XX, reconhecendo-a como resultado de determinações ancoradas num conjunto de mudanças estruturais que passam a integrar-se a lógicas também presentes em outros pontos da rede urbana brasileira.

Estas determinações são sinalizadas por Sposito (2004) que as concebe a partir de três níveis.

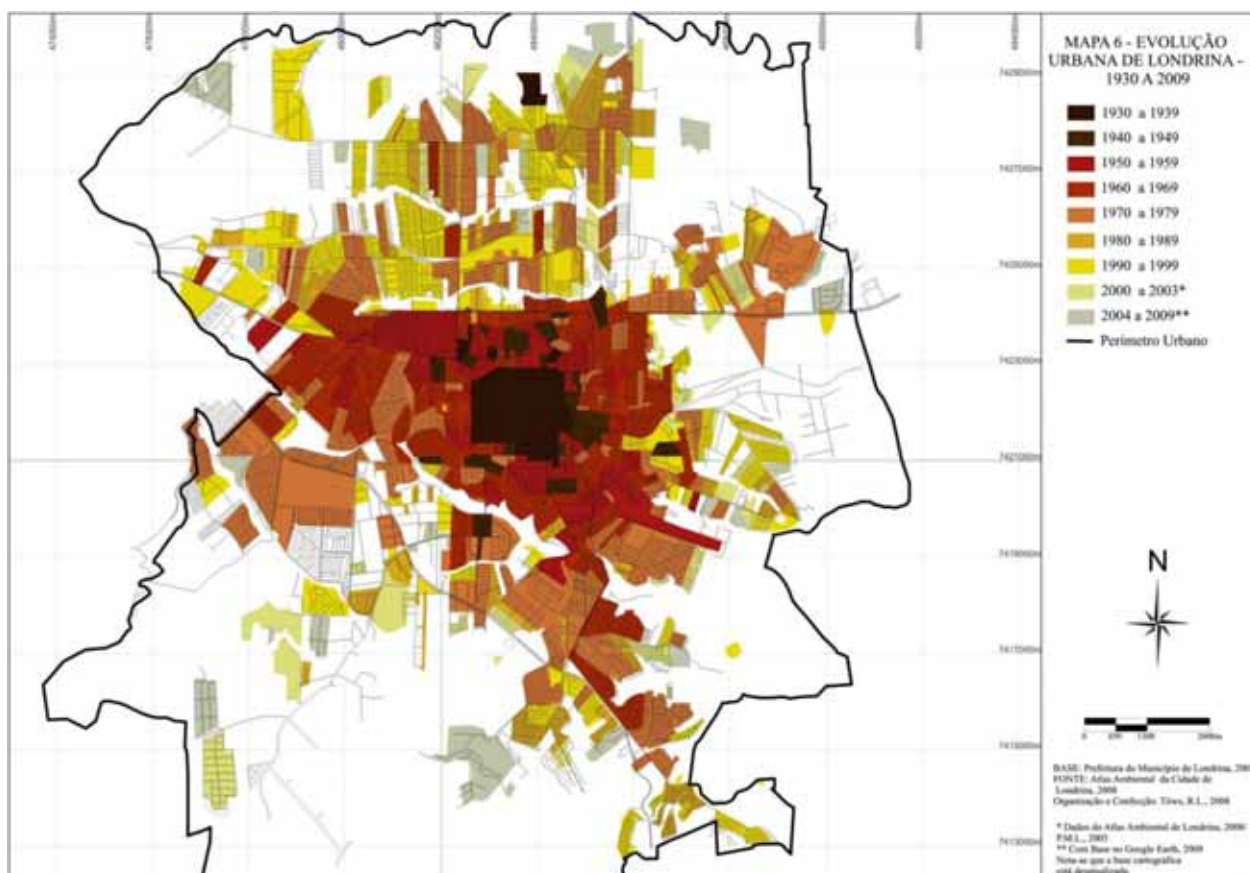
- Ganho de importância das políticas de planejamento durante o século XX. Com a separação territorial das atividades e usos urbanos – funções urbanas. Ocasionalmente maior circulação e consequente extensão do tecido urbano.
- O ganho de importância das ações despendidas pelos promotores imobiliários e os interesses fundiários, através da implantação de novos loteamentos e pelo contínuo lançamento de novos produtos imobiliários e das novas formas de atingir novos consumidores e/ou estimular novas demandas “àqueles que já haviam consumido outros produtos imobiliários anteriormente”. (SPOSITO, 2004, p. 294)
- Por fim, é destacado o papel das inovações técnicas que oferecem suporte para estas transformações tais como a popularização do automóvel, atuando como um elemento importante para a extensão dos tecidos urbanos.

Estas determinações implicam na redefinição extensa da estrutura das cidades, sendo, como indicado por Catalão (2013), a dispersão dos tecidos urbanos uma das transformações mais marcantes e desafiadoras do período atual, na medida em que a produção de novos espaços e edificações, bem como a refuncionalização de outros implicam na extensão dos tecidos urbanos e na completa redefinição das lógicas locacionais. (SPOSITO, 2009).

Tomando como referência estas questões destacamos no **Mapa 3** a evolução deste movimento, indicando os diferentes períodos de ocupação em diversas áreas de **Londrina**. Chama atenção neste conjunto de transformações a quebra de padrão de estruturação da cidade marcado pela continuidade do tecido urbano, perdurando até o início da década de 1970.

Os períodos posteriores, assinalados no mapa pelos tons alaranjado e amarelo, revelam uma contraposição bastante nítida em relação aos períodos anteriores à década de 1970. Destaca-se a partir daí uma lógica de estruturação espacial marcada pela descontinuidade do tecido urbano, tal como indicado anteriormente.

Mapa 3. Londrina. Expansão territorial urbana. 1930 - 2009.

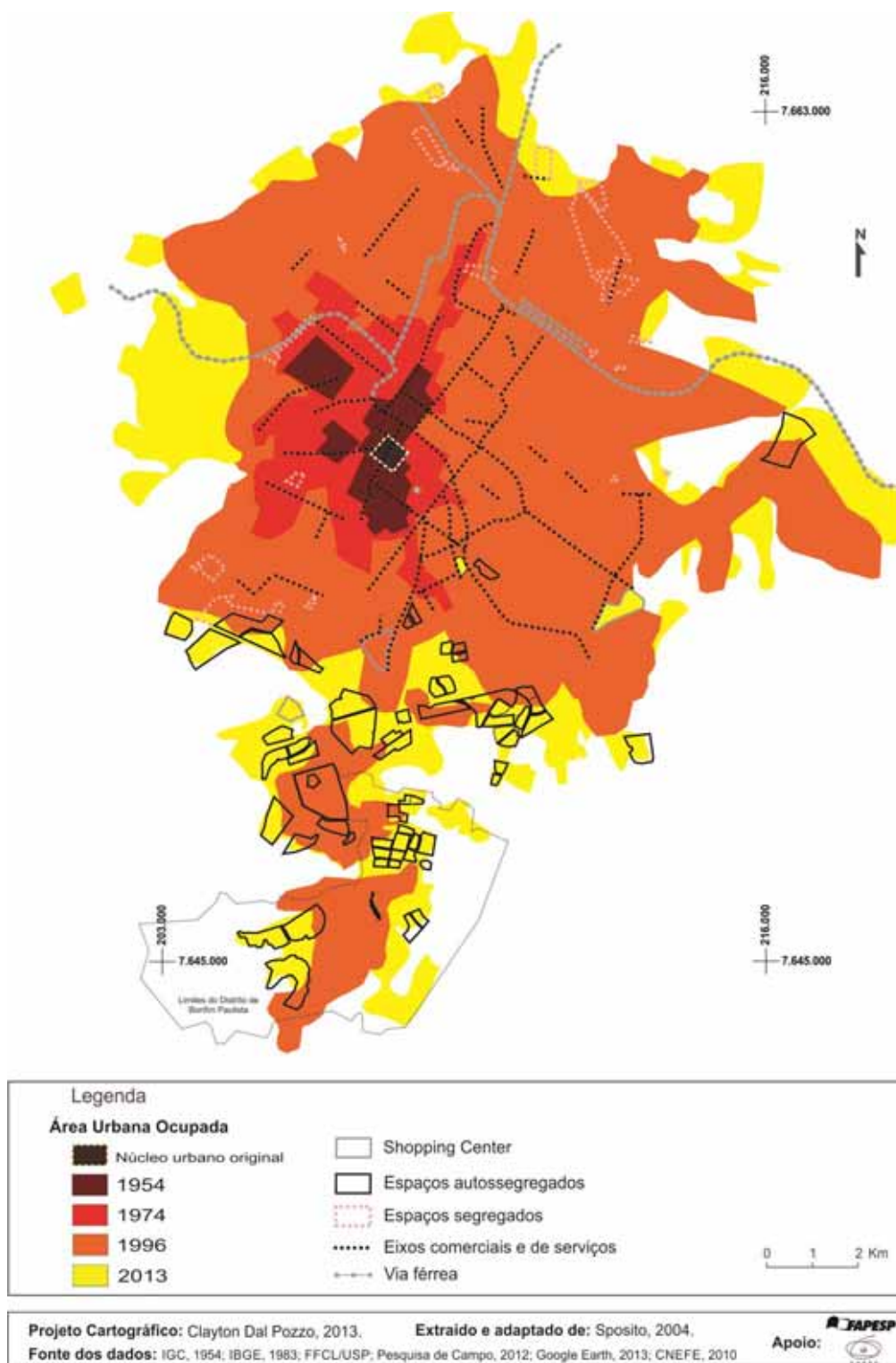


Fonte: Töws (2010, p. 86).

Em **Ribeirão Preto**, de modo semelhante, estes processos integram-se a um movimento gradual de ressignificação dos conteúdos da periferia e a criação de novas centralidades. Estas transformações são percebidas ainda na década de 1970 em um incipiente processo de ampliação das diferenças nos espaços internos da cidade a partir da produção de bairros voltados aos segmentos de rendas mais elevadas, construídos em descontinuo à zona central.

O **Mapa 4** destaca a evolução urbana da cidade Ribeirão Preto. Chama atenção o avanço acentuado da malha parcelada e a dimensão deste processo de expansão territorial. É possível, através da análise do mapa, identificar a acentuada expansão do tecido urbano durante a segunda metade da década de 1970 chegando até 1996, representada pelo tom alaranjado.

Mapa 4. Ribeirão Preto. Expansão territorial urbana. 1930-2009.



Este conjunto de dinâmicas caracteriza uma constituição emblemática na evolução histórica da cidade de **Ribeirão Preto** e **Londrina**, que aparenta assumir uma complexificação gradual da estrutura urbana e a tendência crescente à fragmentação socioespacial, visto que, a acentuação dos processos segregatórios atenua as possibilidades de convivência entre as diferenças. (SPOSITO, 2004, p. 305).

A constituição de novas centralidades por meio da implantação de shopping centers, centros empresariais ou de negócios passam a integrar algumas contradições associadas a posição hierárquica das diferentes áreas no interior das cidades. A este respeito dedicaremos o item subsequente a esta caracterização, com a finalidade de exemplificar estes processos, dos setores de expansão e valorização imobiliária de cada uma destas cidades.

Para tanto serão analisados dois fragmentos dos espaços destas cidades, sendo analisado em Ribeirão Preto o setor Sul-Sudeste e em **Londrina** o setor Sul-Sudoeste referente ao bairro Gleba Palhano. A análise particularizada destes setores visa identificar e exemplificar estas transformações, de modo pormenorizado, pontuando e identificado as principais características de sua produção seletiva e consumo.

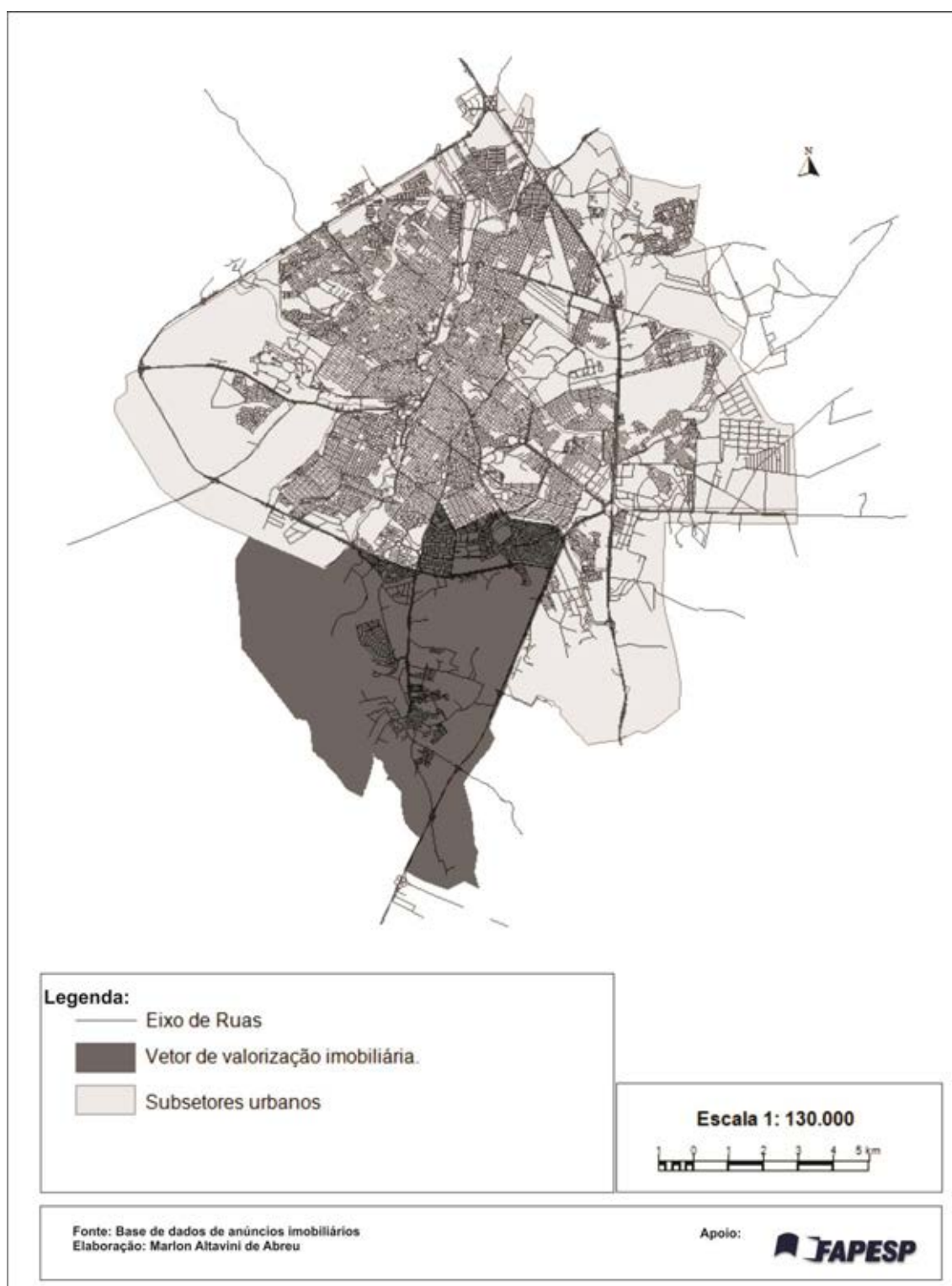
1.4. Negócios imobiliários e os novos vetores de expansão urbana das cidades de Ribeirão Preto e Londrina.

O exemplo privilegiado para análise da cidade de Ribeirão Preto é o da constituição do setor **Sul-Sudeste**, compreendido por importantes bairros, tais como Jardim Canadá, Jardim Botânico e City Ribeirão, representando o principal eixo de expansão e valorização imobiliário da cidade (**Mapa 5**).

A constituição deste setor denota um momento particular no processo histórico de reestruturação da cidade de Ribeirão Preto, caracterizado pela velocidade e intensidade que a produção de novos empreendimentos habitacionais verticais e horizontais voltados aos segmentos de média e alta renda assume a partir do início dos anos 1990.

Trata-se de uma área em que as características arquitetônicas e urbanísticas não se reproduzem no conjunto da cidade, expressando afastamento e acentuação das diferenças sociais e econômicas em seu interior.

Mapa 5. Ribeirão Preto. Eixo de valorização imobiliária.



O alinhamento, planejado e projetado em eixo, dos prédios da Avenida Professor João Fiúsa¹⁹ (**Foto 1**), contrastando com seu entorno, marcado por condomínios fechados horizontais, demarca um movimento de contínua transformação dos espaços internos da cidade, resultado de um conjunto imbricado de ações, articuladas por interesses, sobretudo, imobiliários e fundiários que passam a guiar o processo de expansão urbana na cidade de Ribeirão Preto a partir do início dos anos 2000.

Foto 1. Ribeirão Preto. Vista aérea do setor sudeste. 2013



Fonte: www.skyscrapercity.comshowthread. Acesso 2/12/2013

Esta ocupação recente conduz-nos a um processo anterior, iniciado ainda na década de 1980, correspondente às disputas e aquisições das propriedades rurais localizadas em suas adjacências por agentes imobiliários locais. Ademais, sua expansão atrela-se a um conjunto de investimentos públicos articuladas a específicas medidas urbanísticas com a finalidade de constituir de uma área atrativa para volumosos investimentos imobiliários e

¹⁹ A Avenida Professor João Fiúsa resulta do parcelamento da Gleba Santa Ângela, propriedade das irmãs ursulinas, pertencentes a uma ordem religiosa local, cujo interesse no período era negociar a área em troca da construção de um colégio. As negociações foram efetuadas com o Grupo GDU em meados da década de 1990, que adquiriu a área e assumiu o compromisso de construção do colégio, hoje localizado na Avenida Presidente Vargas.

comerciais e de serviços. Para tanto, foram construídas amplas avenidas arborizadas, áreas de esporte e lazer, sistema de segurança, espaços livres ajardinados etc.

A presença do poder público neste momento é essencial, GOMES (2013) ao destacar o processo de constituição deste setor debate o peculiar encaminhamento político conduzido pelo poder público local, marcado pelo descompasso entre o Plano Diretor Municipal, que estabelecia o setor como área de expansão urbana e a ausência de instrumentos da política urbana, capazes de estabelecer parâmetros adequados para as formas de usos e ocupação do solo. Neste sentido, a produção e ocupação do setor sudeste ofereceu inovações urbanísticas em Ribeirão Preto que acentuam significativamente os processos de apropriação privada da cidade, reduzindo os espaços de uso público e privatizando os espaços de uso coletivo. Além disso, o citado autor destaca que a legislação urbanística de Ribeirão Preto reconhece a figura dos condomínios fechados – Lei Municipal 3.346/77 – contrariando o disposto na lei federal – Lei nº 6.766/79 - e ainda, a partir da Lei municipal 2.157/07, estabelece critérios específicos para as áreas de uso coletivo, mesmo sendo uma figura jurídica inexistente. (Gomes, 2013, p. 103)

Chama a atenção nesta dinâmica de intensas transformações dos usos do solo rurais para urbanos as estratégias desencadeadas por agentes econômicos locais, que passam a acumular neste momento, um estoque de terras, que posteriormente culminaria nos processos que hoje ganham forma. (GOMES, 2013).

Gomes (2013) destaca a peculiaridade deste processo de expansão, associando-o às estratégias desenvolvidas por agente imobiliários locais para a consolidação deste setor como principal eixo de expansão imobiliária da cidade. Estas estratégias referem-se a fusão de interesses entre quatro grupos imobiliários locais: Habiarte Barc, Copema, Stéfani Nogueira e Conspace, que redundou na criação do Grupo de Desenvolvimento Urbano – GDU Incorporação e construção. (GOMES, 2013, p. 111).

O resultado desta união estratégia culminou no projeto de verticalização da Avenida Professor João Fiúsa e na construção do bairro de alto padrão Jardim Botânico, que correspondem atualmente a um setor de grande dinamismo no que tange a produção imobiliária local.

Foto 2. Avenida Professor João Fiúsa. Ribeirão Preto. 2013



Fonte: Foto do autor. 2013

Garrefa (2010), destaca no conjunto deste processo a importância associada à construção do Ribeirão Shopping como um importante vetor para expansão urbana para a zona Sul. Inaugurado no ano de 1981 o Ribeirão Shopping localiza-se em posição estratégica, a quatro quilômetros do centro da cidade, às margens da Avenida Presidente Vargas e situado a menos de um quilômetro do anel viário. Neste sentido, o Ribeirão Shopping passará a conformar uma nova dinâmica para este vetor da cidade, principalmente após sua quarta expansão no ano de 1999.

A partir daí assistiu-se à transferência gradual do setor bancário situado junto ao centro para o eixo da Avenida Presidente Vargas. Na esteira do Shopping, diversos empreendimentos comerciais sofisticados tomaram corpo naquela via. Houve ainda a abertura da extensão da Avenida João Fiúsa que se tornou um eixo habitacional verticalizado se

estendendo até o anel viário configurado como um setor de habitação verticalizada e comércios com as faixas adjacentes tomadas predominantemente por condomínios fechados. (GARREFA, 2010, p.5)

A expansão, a partir dos anos de 1980, oferta de serviços em direção a zona Sul da cidade ocorre em comum à expansão do número de condomínios e empreendimentos verticais. A partir da segunda metade da década de 1990 ocorrem, ainda, transformações e investimentos significativos direcionados à implantação de bairros de luxo, condomínios e casas de alto padrão e elevadas torres residenciais.

Neste período, do total de condomínios e loteamentos aprovados em Ribeirão Preto, cerca de 70% foram implantados na zona sul, contra, aproximadamente, 20% da zona leste e 10% das zonas norte e oeste. A expansão, seguindo o eixo da Avenida Presidente Vargas até o distrito de Bonfim Paulista, foi acompanhada da implantação de inúmeros condomínios fechados de casas de média e alto padrão e dezenas de condomínios verticais. (GOMES, 2013, p. 103).

Estes condomínios, muitas vezes, extrapolaram os limites do perímetro urbano, alocando-se em distâncias acentuadas, demarcando assim um contraste exemplar que este novo momento assume em relação aos anteriores. Ademais, situa em sua constituição o ganho de importância cada vez maior das incorporadoras e construtoras locais que passam a atuar de maneira decisiva na produção e permanente inovação/manutenção destas práticas, acirrando as diferenças entre os espaços internos da cidade com novos produtos imobiliários.

Em **Londrina**, por sua vez, a expansão territorial urbana na margem **Sul do Lago Igapó** também exemplifica as lógicas de produção e reprodução espacial, assim como, os agentes na produção imobiliária recente²⁰.

A impressão imediata, retratada na expressividade/grandiosidade da forma dos edifícios em complemento a paisagem do Lago do Igapó e ao seu entorno, é a de uma área diferenciada (Fotos 3). Esta conformação demonstra

²⁰ A margem Sul do Lago do Igapó, compreendido pelos bairros Gleba Palhano e Guanabara, representa o principal eixo de expansão imobiliária na cidade de Londrina para os segmentos de média e alta renda. Trata-se de uma área de grande valorização imobiliária, caracterizada por empreendimentos verticais para a moradia.

um setor da cidade privilegiado, seja pela sofisticação dos prédios, ou beleza do parque, as vias amplas e pavimentadas que quando associadas às gruas e aos edifícios ainda em construção expressam um inconcluso processo de ocupação, demarcando uma área de intenso dinamismo no que se refere ao setor da construção civil e também ao segmento dos capitais especializados da produção das cidades (Foto 4). Retomar os eventos e agentes em sua forma e expressão conduz-nos a diferentes etapas da evolução territorial da cidade de Londrina.

Foto 3. Vistas da Gleba Palhano através do Lago Igapó. Londrina. 2012



Fonte: Arquivo pessoal do autor. 2013

Foto 4. Edifícios em construção na Gleba Palhano. Londrina. 2013.



Fonte: Arquivo pessoal do autor. 2013

A incorporação deste setor como eixo privilegiado ao processo de expansão territorial da cidade de Londrina demarca a segunda metade da década de 1990²¹, é neste período que se realiza seu parcelamento do solo, modificando seus usos, substituindo chácaras por prédios, dotando a área de

²¹ É válido ressaltar que a Gleba Palhano tem sua origem na fazenda Palhano, de propriedade dos irmãos Palhano com 1.200 alqueires. A aquisição desta propriedade demarca ainda os períodos das expedições conduzidas a Londrina para delimitação das terras. Sua extensão compreendia desde o Jaguariaíva (Norte Velho) até o limite do Rio Pirapó além da margem esquerda do Tibagi. Somente após a morte de seu antigo proprietário que os 750 alqueires da fazenda foram parcelado numa área que estende-se de um ponto no distrito Espírito Santo até a margem direita do Igapó (Ribeirão Cambézinho), abrangendo ainda a Viação Velha, os espaços onde hoje está localizado o Catuaí Shopping e a Universidade Estadual de Londrina.

infraestruturas necessárias a sua ocupação. Estas transformações respondem em sua lógica de realização a um conjunto de medidas estratégicas respaldadas, pela lei municipal nº 7.484 de 1998, que substitui e intensifica o coeficiente de aproveitamento do solo para este setor expresso anteriormente pela lei nº 3.706 de 1984, mantendo, porém a característica de constituir/incentivar às zonas periféricas os usos para verticalização, para aliviar a densidade do centro.

A presença do poder público é explícita quando dirigimos a atenção a um movimento de valorização/diferenciação da zona Sul de Londrina em relação ao conjunto da cidade. Trata-se de um processo fundado em ações pontuais que visam o privilegiar este setor da cidade. Como exemplo destes privilégios podemos tomar a própria construção do Lago Igapó que em sua idealização pretendia estabelecer um espaço de uso e acesso a uma parcela específica da população. As obras iniciadas no final da década de 1957, autorizadas pelo prefeito Antônio Fernando Sobrinho previa a formação de um clube náutico na cidade, elemento com destinação para um segmento específico de sociedade.

Ademais, poderíamos destacar outros diferentes momentos da política urbana da cidade de Londrina. Seguindo as indicações expressas pelas leis de zoneamento de 1963 Lei nº 788/63 que introduziu os critérios de coeficiente de aproveitamento do solo, além de estabelecer os limites para a densidade demográfica das zonas residenciais, ou mesmo as políticas de Habitação Social, responsáveis na década de 1970 pela ocupação da zona Norte de Londrina por conjuntos habitacionais.

Portanto, compreendemos o processo de ocupação da Gleba Palhano **(Mapa 6)** em um movimento que atende por uma continuidade da lógica de segmentação do espaço intra-urbano, ou mesmo conforme aponto Silva (2006) de fragmentação da cidade, que combina em sua efetivação capitais privados e poder público local.

Mapa 6. Londrina. Área de valorização imobiliária.



Legenda:

- Eixo de Ruas
- Gleba Palhano
- Bairros

Escala 1: 100.000



Fonte: Base de dados de anúncios imobiliários
Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

Apoio:



Destas transformações, destacamos o corte estabelecido na década de 1990, que acentua esta diferenciação interna. A transposição do Lago Igapó, pela Avenida Maringá, consiste num destes momentos de valorização da área, garantindo o acesso à Avenida Madre Leônida Milito, importante via de circulação que dá acesso ao Shopping Center Catuaí, implantado no ano de 1990.

Neste sentido, são duas as referências importantes à compreensão das ações estratégicas que se materializam neste setor: a primeira delas compreendem as obras de infraestrutura (obras de saneamento e viárias, através da construção de avenidas e vias que conectavam este setor às áreas de urbanização já consolidadas TOWS, 2010) que executadas pela prefeitura municipal, a partir da pressão das incorporadoras e construtoras, que adquiriram as terras em períodos anteriores e passavam a reivindicar infraestrutura ao seu entorno.

A garantia de fluidez ao trânsito entonava como principal demanda das construtoras e incorporadoras às terras previamente adquiridas. Conforme destaca Paula (2006), tratou-se de uma estratégia muito bem articulada entre estes agentes, que se utilizavam da figura falaciosa dos congestionamentos para assegurar a realização da obra com recursos públicos.

Outro ponto importante ao qual fazemos referência para a consolidação do padrão de ocupação no lado Sul do Lago Igapó é a construção do shopping Center Catuaí, durante os anos de 1988 e 1990 pela construtora Khouri Ltda., sua área construída abrange aproximadamente 80.000 m², além de pouco mais de 20.000 m² destinados a implantação do hipermercado Carrefour. A grandiosidade do empreendimento para os padrões do período impacta de maneira decisiva a cidade de Londrina seja pelo caráter seu caráter de serviços ou pelo modo que sua localização, distante dos núcleos de maior densidade, implica na transformação dos usos do solo rural para urbano.

Com o acesso facilitado pela Rodovia PR-445 e à BR-369 que liga todo o norte do Paraná com o Estado de São Paulo, o empreendimento colabora para a integração efetiva desta área como principal eixo de expansão imobiliária, sendo um núcleo de atração de empreendimentos imobiliários sofisticados como condomínios residenciais horizontais de alto e médio

padrão²². Em síntese é possível destacar que a ocupação da zona Sul-Sudoeste de Londrina constrói-se por uma somatória de fatores que

(...) condicionaram o desenvolvimento a zona sul/ sudoeste de Londrina, cujos construtores e incorporadores viram, nas áreas denominadas Guanabara e Palhano, um grande filão do mercado imobiliário com todo seu potencial de desenvolvimento vertical: grandes lotes, proximidade ao centro; vista proporcionada pela topografia; proximidade do Lago Igapó 2, proximidade do Shopping Center Catuaí. Na região de chácaras, foram instauradas bem-feitorias, abrindo-se avenidas e realizando-se infraestruturas numa ação participativa dos poderes públicos (PML) e privado (Construtoras e incorporadoras) (Oura, 2006, pag. 80).

Sob essas características o quadrante sudoeste diferencia-se das demais áreas da cidade, principalmente ao que tange a oferta de serviços e moradias de médio e alto padrão, como as centrais, seguindo as indicações de Santos (2011 pag. 153) que também concentram um grande número de edificações verticais com destinação ao uso residencial e onde, ainda se praticam altos preços do solo urbano.

Apoiados em ampla bibliografia (Santos (2011); Paula (2006); Fresca (2002); Oura (2006)), observa-se que o movimento de constituição do setor sul do Lago Igapó, como eixo de expansão imobiliário, resulta de um processo permanente de diferenciação dos espaços internos na cidade de Londrina. Constitui-se, portanto, a partir destas vantagens não generalizadas uma razão monopolista ao acesso do espaço. Ao poder público atribui-se a capacidade de normatização das áreas e também o papel de indutor/incentivador à promoção imobiliária²³. Além disso, destacamos o papel do setor imobiliário, por meio das empresas locais, que se reafirmam em meio a estas transformações sustentadas por sua capacidade de atuar sob o ambiente construído,

²² A incorporação para os condomínios exclusivos corresponde a um direcionamento do mercado bem sucedido nos primeiros anos de incorporação desta área. (FRESCA, 2002), faculdades e outras mais. O primeiro condomínio lançado no mercado em 1990 foi o Terras de Santana, seguido Royal Golf Residence, aprovado em 1995, com 179 lotes executado pela Teixeira e Holzmänn. Outro lançamento na mesma linha; Royal Park Residence & Resort, em agosto de 2001 e o Royal Tennis Residence e Resort, lançado em junho de 2002, e sucessivamente vieram outros como o Alphaville –Londrina. Entretanto, no período atual a produção de condomínios horizontais tem dado lugar aos condomínios verticais.

²³ Apesar de bastante relevantes não trataremos neste texto das denúncias de benefício pessoal do prefeito Antônio Belinati, prefeito cassado em seu mandato por motivos de desfalque administrativos (cofres públicos), que tinha todo interesse de levar o desenvolvimento da cidade em direção às suas propriedades particulares.

antecipando os momentos de valorização, apropriação e criação das rendas fundiárias e conseqüentemente da formação dos preços da terra urbana²⁴.

Em Londrina estes processos são bastante visíveis, os dois primeiros postos a forma de ocupação e expansão territorial do município e o terceiro presente à própria constituição do setor imobiliário, nas formas de comercialização dos imóveis e sua implicação no ciclo de reprodução imobiliária.

Nos dois exemplos abordados é possível a percepção de um complexo arranjo que associa amplo movimento de reestruturação das cidades interior de estratégias de participação de capitais imobiliários locais e os novos produtos imobiliários. Este movimento é relevante ao passo que percebemos sua constituição nas dinâmicas aqui destacadas, mas também, percebendo-o pela importância e presença nestas cidades de grandes incorporadores e construtoras locais. Neste sentido, a seção subsequente tomará como referência a análise destas empresas, destacando suas estratégias e formas de organização.

As transformações expressas pela constituição de novos eixos, vetores ou mesmo áreas de valorização imobiliária inscreve sob a trajetória histórica das cidades Ribeirão Preto e Londrina particularidades associadas ao modo como a produção imobiliária e o consumo habitacional integram-se aos momentos de estruturação e reestruturação urbana e das cidades.

Os desdobramentos destas transformações estão subjacentes ao modo como a produção imobiliária integram-se às lógicas de estruturação e reestruturação das cidades e revelam uma sobreposição entre lógicas econômicas resultantes das estratégias espaciais desempenhadas por agentes concretos que atuam na produção habitacional e na produção e consolidação de novos espaços (vetores, eixos e áreas) de valorização imobiliária.

²⁴ Tomamos como referência as ideias de Smolka (1979) que distingue três momentos de valorização da terra urbana, os quais se definem a cada instante pela atuação específica deste agente: 1. A primeira característica condiz à aquisição do terreno pelo incorporador e a decorrente variação inicial do preço do solo em virtude da venda; 2. O segundo momento resulta das externalidades positivas criadas no entorno do terreno, ou seja, o conjunto de alterações no entorno do terreno, resultando num aumento significativo do preço do terreno; 3. E por fim, a variação resultante das modificações no ambiente construído do terreno captadas no momento 1 em períodos posteriores.

Para tanto o enfoque privilegiado para os capítulos seguintes propõem-se à análise dos agentes imobiliários em atuação nestas cidades, ademais, busca-se compreender os desdobramentos espaciais decorrentes do modo como estes agentes integram-se aos circuitos valorização do capital, assim como, concorrem concretamente com outras empresas pelo acesso e controle da terra urbana.



Edifício em obras no Jardim Botânico. Ribeirão Preto. Foto: Arquivo pessoal do autor deste trabalho

Capítulo 2.

As imbricações entre as lógicas financeiras e o capital imobiliário.

2.1. Os fundamentos da dinâmica imobiliária: agentes, escalas e processos.

A mediação entre a dimensão local e os processos gerais que passam a integrar a dinâmica imobiliária recente constitui um desafio analítico vigoroso que exige reconhecer, com o avanço das lógicas financeiras, a redefinição das expectativas e estratégias desempenhadas por diferentes agentes imobiliários.

Ademais, expõe ao debate a necessidade de se qualificar estas transformações em conjunto à discussão dos significados e sentidos associados às noções de financiamento imobiliário e financeirização do setor imobiliário, integrando seus sentidos às mudanças postas pelo modo como o capital imobiliário integra-se às formas de reprodução do capital, entremeados por meio de novos agentes e novos produtos imobiliários, em disputa e concorrência com velhas formas mercantis de organização e reprodução da cidade.

Esta contraposição, quando pensada em associação ao capital imobiliário, remete à contemporaneidade destas relações que estão engajadas em um movimento histórico de crise e profunda reestruturação das formas de financiamento da produção e do consumo da habitação. (MELO 1990, ROYER 2009).

A perspectiva aberta pelos trabalhos de Melo (1990), Paiva (2007), Royer (2009) e Capel (2013) inscreve sob o amplo movimento de desenvolvimento das relações capitalistas uma posição sempre transitória assumida pelo capital imobiliário nos circuitos de acumulação financeira. O paralelo entre os estudos de cada um destes autores permite delinear alguns pontos capazes de tornar mais clara a historicidades destas relações, principalmente quando pensadas através da estrutura do financiamento imobiliário e da trajetória dos agentes imobiliários, em sua escala de atuação e sua integração aos movimentos gerais da acumulação capitalista.

Diante disso, convém reconhecer que a produção seja ela pública ou privada da habitação e também do espaço residencial, tal como debate Melo (1990), pressupõe necessariamente a configuração de uma estrutura de financiamento. Neste sentido, as imbricações entre capital financeiro e setor imobiliário não constituem uma relação inédita, mas sim particularizada pelos

níveis de intermediação financeira da economia que acompanham o processo de desenvolvimento capitalista. (CAPEL 2013; PAIVA 2007)

O fato é que a natureza dessa imbricação contemporânea entre o capital financeiro e o capital imobiliário, vista sob a ótica de sua complexidade (novos atores, novos instrumentos e novos mercados) e da centralidade do mercado de propriedades de imóveis na condução da política macroeconômica, é, sem dúvida, muito diferente do que se pode encontrar nas relações históricas precedentes. (PAIVA, 2007, p. 137).

A forma contemporânea em que estas relações ocorrem resulta da dissolução das formas anteriores calcadas em circuitos financeiros especializados com proteção estatal (MELO, 1990, p.37) para àquela que nasce com a mundialização financeira, articulando novos agentes institucionais, fundos de pensão, companhias de seguros, dentre outros, garantindo, assim, maior liquidez aos ativos imobiliários e mobilidade do capital, sendo suficiente para a viabilização de novos empreendimentos imobiliários (PAIVA, 2007; ROYER, 2009).

Esta ampliação das relações entre setor financeiro e imobiliário denota em sua extensão práticas que passam a articular-se por diferentes escalas geográficas, em um movimento orientado pela busca incessante de capitais por maiores taxas de lucro, dadas as novas possibilidades abertas pelas inovações na engenharia financeira e instrumentos institucionais dela oriundos.

Toda la expansión del inmobiliario en las últimas décadas se ha basado en las nuevas posibilidades de financiación, que son superiores a las que existieron en el pasado, y que tienen que ver, además, con la abundancia de capitales y la búsqueda de sectores rentables en los que intervenir. (CAPEL, 2013, p. 208)

O capital imobiliário, normalmente associado às formas mercantis de produção do espaço urbano, baseado pela coordenação de ciclos autônomos de diferentes capitais (parcelamento, construção, incorporação, financiamento etc.), redefine-se através das condições constituídas que permitem maior liquidez sob as bases das quais serão apropriadas as rendas imobiliárias, sejam elas por meio da inserção e acesso de novos instrumentos financeiros ou por grandes investimentos institucionais. (PAIVA, 2007)

Não obstante, é necessário salientar que não se trata de um rompimento definitivo com o conceito de capital mercantil imobiliário, uma vez que, na maioria das economias em desenvolvimento, dada a pequena profundidade dos mercados de capitais, o movimento do capital financeiro imobiliário ainda é substancialmente exíguo e, portanto, impérvio na dinâmica macroeconômica. (PAIVA, 2007, p. 140).

Ermínia Maricato (2011) alerta para estas questões afirmando que há muita especulação sobre a financeirização da produção residencial no Brasil. Para esta autora esta condição ainda não existe em essência.

O financiamento é necessário à produção e ao consumo do imóvel da moradia. À produção porque se trata da imobilização de capital significativa durante longo período de tempo, e ao consumo porque habitação é uma mercadoria especial, de alto preço, que exige crédito para sua compra. Essa condição não é recente no capitalismo. Por financeirização entendemos a hegemonia do mercado financeiro e sua condição de criar capital fictício a partir do mercado imobiliário. Essa condição ainda não está presente no Brasil. (Maricato, 2011, p. 66)

A relação justaposta e articulada entre financiamento²⁵ e financeirização parece demarcar mais que o meio do caminho, designa uma fenda entre a lógica de reprodução do capital calcada na produção e aquela arquitetada pelas necessidades do futuro, ou seja, que transformam em expectativa de valorização os resultados futuros do trabalho, acarretando na esperança de maior rentabilidade dos empreendimentos vis a vis à taxa de juros²⁶.

O setor imobiliário e a construção civil são, no Brasil, historicamente marcados por feições conservadoras em seus processos de gestão e modernização do capital (Paiva, 2007), suas raízes ancoradas na força e

²⁵ Entende-se o financiamento como a disponibilidade de crédito à produção e consumo, em específico às discussões aqui travadas à produção e consumo imobiliário.

²⁶ Tomando a referência em Chesnais (2005), é possível circunscrever o avanço das relações financeiras contemporâneas como uma configuração específica do capitalismo que, no presente, situa-se no centro das estruturas econômicas - empresariais e nacionais - através de mecanismos que permitem a centralização do capital e o aprofundamento das relações mundializada por meio de mercados especializados - mercados de títulos e mercados de obrigações. Esta condição é possível através de uma constituição econômica específica capaz de garantir, através da concentração e centralização do capital, maior liquidez aos lucros industriais não reinvestidos e as rendas não consumidas que têm por encargo valoriza-los sob a forma de aplicação em ativos financeiros, mantendo-os fora da produção de bens e serviços. (CHESNAIS, 2005, p. 38).

centralização do capital mercantil, alinhado à herança patrimonialista e a formação socioespacial de cada cidade designam traços constitutivos que permanecem até os dias de hoje.

Nas cidades de **Ribeirão Preto** e **Londrina** o perfil e importância das empresas de capital local com maior atuação no setor da construção civil e incorporação residencial expressam, à primeira vista, estas feições. São empresas arquitetadas por forte estrutura familiar e com arco de atuação ancorado em suas cidades de origem, com expressiva presença na produção de obras públicas e produção de empreendimentos residenciais voltados aos segmentos de maior renda²⁷.

Deste modo, o entendimento deste processo atribui aos seus desdobramentos locais – circunscritos ao avanço dos negócios em direção à produção habitacional - particularidades intrinsecamente associadas ao modo e a intensidades que cada uma destas empresas insere-se nas lógicas cada vez mais competitivas, que a partir da segunda metade do século XXI vêm se aprofundando no setor imobiliário brasileiro.

As sinergias entre as heranças de capitais tradicionalmente mercantilizadas e o papel das práticas financeiras integram-se a estas questões mais gerais, próprias à escala de atuação destes agentes (MELAZZO, 2013), e acentuam, ou tornam mais evidentes, sobreposições e articulações com dinâmicas e vínculos já consolidados localmente – e que continuam a se reproduzir – sem que deixem de integrar-se ao circuito imobiliário que passa a se estruturar no país (FIX, 2011).

Esta dinâmica é alvo de nossa atenção. Para tanto, tomaremos como exemplo as construtoras e incorporadoras de capital local que atuam nas cidades de **Ribeirão Preto** e **Londrina**, buscando destacar estes processos²⁸ em cidades médias. Neste sentido, delinea-se um conjunto de preocupações

²⁷ A caracterização destas empresas resulta das observações de campo e das entrevistas realizadas.

²⁸ As ideias subsequentes têm como principal referência as informações obtidas através de entrevistas realizadas nas cidades estudadas. Neste sentido, retoma parte das considerações efetuadas por empresários, agentes da construção civil e incorporação residencial e com representantes dos sindicatos (SINDUSCON e SECOVI), sobretudo, ao modo como percebem a conjuntura atual do mercado, assim como as estratégias, possibilidades e limites do período recente.

para a identificação das escalas de sua realização, que fora das regiões metropolitanas incorporam praticas e ocorrem em intensidades diferentes.

Na cidade de **Ribeirão Preto**, as empresas de capital local que foram entrevistadas atuam predominantemente na produção de empreendimentos habitacionais²⁹, sendo assim, incorporação e produção residencial integram a centralidade dos negócios de cada uma delas³⁰.

As grandes empresas do setor (Habiarte Barc, Copema e Pereira Alvim) tem seu arco de atuação na cidade de Ribeirão Preto, sendo a atuação regional pouco explorada, com destaque à construtora Perplan com atuação nas cidades de Franca, Bebedouro, Mococa e Pirassununga e a construtora Habiarte com um empreendimento na cidade de Sertãozinho.

Além disso, chama atenção em Ribeirão Preto as recentes parcerias entre empresas locais e empresas de capital aberto na bolsa de valores BM&FBOVESPA. Estas parcerias normalmente estão articuladas estrategicamente à expansão dos negócios em direção da produção de produtos imobiliários voltados a diferentes segmentos de renda, tal como, a Perplan que se integra às empresas Vitta Residencial e a Bild Desenvolvimento Imobiliário, para produção de empreendimentos voltados a baixa e baixa e média renda.

Na cidade de **Londrina** as construtoras de capital local que foram entrevistadas³¹ atuam em mais de um segmento de mercado, sendo a incorporação e produção residencial apenas duas das atividades desenvolvidas por estas empresas.

Esta diversificação no escopo de sua atuação condiz a um traço estratégico próprio da história de cada uma destas empresas – com fundação entre as décadas de 1960 e início de 1970 – do qual a incorporação e a produção residencial integram-se gradativamente aos negócios de cada uma

²⁹ Na cidade de Ribeirão Preto foram realizadas um total de 4 entrevistas com consultores imobiliários e diretores de marketing das empresas Copema, Habiarte, WTB e Perplan e a imobiliária Forte Guimarães.

³⁰ Assume uma posição secundária nas empresas WTB a produção de edifícios empresariais.

³¹ Durante o período de realização desta pesquisa foi realizado um total de 11 entrevistas na cidade de Londrina com corretores imobiliários das empresas A Yoshii, Yticon, Plaenge, e Raul Fulgêncio, com diretores de marketing e/ou engenheiros das empresas A Yoshii, Plaenge, Artenge e com o empresário do ramo imobiliário.

delas. A título de exemplo é possível situar dentro destas características as empresas A Yoshii³² e Plaenge³³ que tem seu início associado à obras de empreita. Além delas, podem ser citadas ainda as empresas Artenge e Protenge que têm seus negócios vinculados às obras de urbanismo.

Neste sentido, a produção habitacional pensada a partir destas construtoras, acompanha os avanços e retrocessos associados à viabilidade e estímulos econômicos e institucionais destinados a este setor que ganha, no momento atual, maior relevância e destaque para os negócios.

Esta importância combina o avanço da produção residencial na cidade de Londrina às conexões estreitas com o mercado regional, principalmente nas cidades do norte do Paraná, tais como Maringá, Apucarana, Cambé, Arapongas dentre outras³⁴.

Esta atuação confere solidez e proeminência em suas práticas nos mercados locais e regional, estendendo-se até mesmo a uma atuação nacional e internacional, passando a apresentar um papel de destaque ao conjunto de construtoras do país. Entre os anos de 2012 e 2013 a empresa Plaenge compôs o ranking das 50 maiores construtoras, assumindo o 46º e 37º lugar respectivamente³⁵, por exemplo.

³² A empresa A. Yoshii Engenharia, fundada em 1965, consiste em uma das principais construtoras atuando nos segmentos de engenharia e construção – incorporação residencial e obras de empreita – na cidade de Londrina. Empresa de capital fechado e estrutura familiar na composição dos conselhos e diretoria, porém, gerenciada por uma diretoria profissional com autonomia relativa sobre as decisões em torno dos negócios e projetos. No segmento de construção e incorporação residencial atua nas cidades de Londrina, Maringá, Apucarana e Arapongas. Com empreendimentos exclusivamente verticais e voltados a alta renda. Na cidade de Londrina seus negócios estão predominantemente localizados na Gleba Palhano.

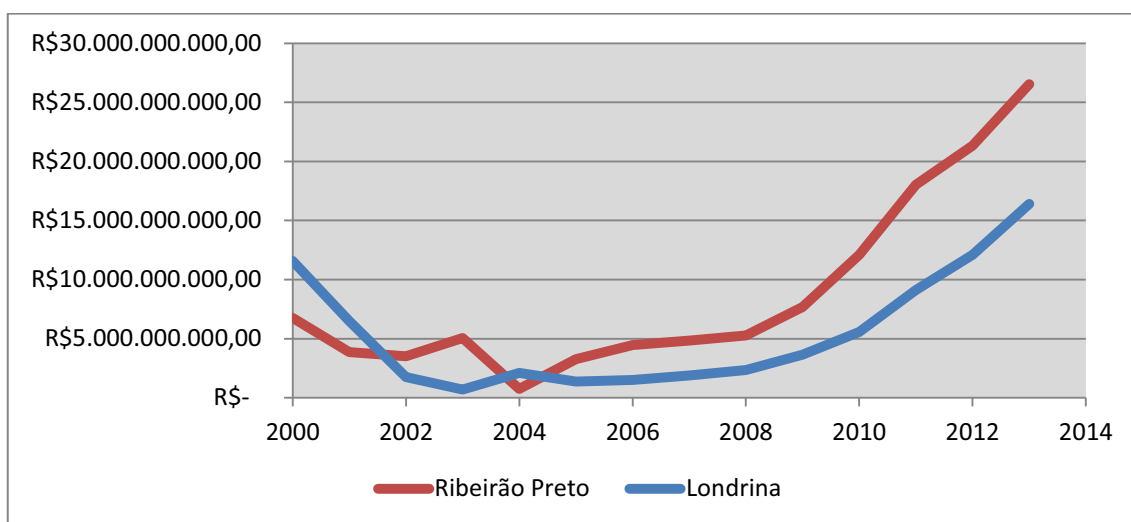
³³ O grupo **Plaenge** tem origem na cidade de Londrina e fundação no ano de 1970. Apesar da extensão dos negócios e atuação ampla em diferentes cidades a empresa mantém a estrutura familiar no gerenciamento e coordenação dos negócios. O grupo Plaenge atua nos segmentos de empreita, produção habitacional e incorporação imobiliária. Sendo o grupo constituído pelas marcas Plaenge, Vanguard Home e Emisa Plaenge. Sendo as duas primeiras voltadas a produção habitacional e a terceira integrando a produção industrial.

³⁴ Ademais, de modo menos intenso, seus negócios integram, tal como indicado nas entrevistas realizadas, outros estados e até mesmo outros países. A título de exemplo figuram as construtoras Protenge e Plaenge. A primeira com atuação no oeste do estado de São Paulo, na produção de loteamentos fechados horizontais em Presidente Prudente e Regente Feijó. A segunda com arco de atuação nas cidades de Curitiba, Campo Grande, Cuiabá e uma inserção internacional nas cidades de Temuco, Rio Bueno e Lâ Union no Chile.

³⁵ Câmara Brasileira da Indústria da Construção. CBIC. Disponível em: <<http://www.cbicdados.com.br/menu/empresas-de-construcao/maiores-empresas-de-construcao>>. Acesso 10. Jan. 2014.

Nas duas cidades analisadas a expansão dos negócios assume algumas particularidades, centradas no avanço do crédito imobiliário e na diversidade da ação destas empresas na produção residencial. Trata-se pois, características centrais, que delimitam e diferenciam a extensão dos negócios e sua associação às lógicas gerais. Ponto privilegiado de análise é a observação do volume de financiamentos imobiliários realizados/efetuados nestas cidades. Destacaremos no Gráfico 1 o volume de empréstimos imobiliários praticados nestas cidades entre os anos de 2000 e 2013, segundo dados do Banco Central.

Gráfico 1. Ribeirão Preto e Londrina. Total de financiamentos imobiliários. Dados deflacionados. 2000 a 2013.



Fonte: ESTBAN. Org. Marlon Altavini de Abreu

O gráfico 1 permite retomar algumas questões já aludidas anteriormente, reforçando-as e apresentando novos elementos à discussão. Dividiremos sua análise em dois pontos cruciais. O primeiro referente à dinâmica expressa pela variação dos valores ao longo dos anos. O formato da curvatura expressa em sua disposição o caráter cíclico dos financiamentos, tornando evidente uma dinâmica instável do mercado e da liquidez necessária, através da disponibilidade de crédito, tanto para a comercialização de imóveis usados como promotor de boas expectativas para imóveis novos.

Nas duas cidades o ano de 2008 nos parece emblemático, na medida em que consubstancia um ponto de tomada abrupta do crescimento do número

de financiamentos imobiliários, denota pois que ambas participam, mesmo que sob patamares diferentes de um movimento relacionado à oferta de crédito imobiliário conduzido a partir de decisões e determinações colocadas na escala nacional, pela política macroeconômica.

Esta elevação nos leva ao segundo ponto pensado a partir destes patamares assumidos por estes valores, que permitem estabelecer algumas correlações com as dinâmicas urbanas próprias a cada um destas cidades e principalmente em seu impacto na dinâmica imobiliária de cada uma delas e de seus respectivos agentes. Parece-nos conveniente, pensa-las através da fala extraída da entrevista de um dos empresários do ramo imobiliário na cidade de Ribeirão Preto, proprietário de uma importante imobiliária local.

Falando agora do mercado imobiliário de hoje nos temos aqui muita oferta de imóveis muitos compradores e muito crédito. Nós somos correspondentes bancários de 6 instituições onde fazemos o próprio financiamento e operação bancária aqui dentro mesmo, e se bobear eu te arranjo um juros mais baixo que a caixa, como nós temos todos os bancos que aderem a minha casa, a gente faz um jogo entre eles, por exemplo com um cliente que nós tivemos onde o Santander queria ganhar esse cliente então por meio do nosso contato a gente conseguiu um taxa de juros baixo com o Santander pois queriam esse cliente, esse nosso jogo propicia a isso. Então tem credito, hoje a gente tem oferta de imóveis, já passei por umas fases nesses 27 anos onde eu tinha cliente e não tinha imóvel, já passei por fases onde tinha imóveis e não tinha cliente já passei por fases que não havia nenhum nem imóveis nem cliente, por fase onde havia o imóvel havia o cliente, mas não havia o crédito, hoje vivo uma fase onde há imóvel existe o cliente e existe muito crédito³⁶. (Empresário do ramo imobiliário da cidade de **Ribeirão Preto**).

Deste modo, o crédito imobiliário apresenta-se como uma particularidade conjuntural, que integra o avanço dos negócios imobiliários viabilizando as formas de produção imobiliária e constituindo um maior potencial de crescimento do setor. Deste modo, a estrutura de financiamento constituída integra de forma abrangente as possibilidades dirigidas aos agentes locais, na medida em que estes passam a participar e demandar, tal como percebido no gráfico, volumes cada vez mais elevados de crédito.

³⁶ Entrevista realizado por Everaldo Santos Melazzo e Eda Maria Goes no âmbito do projeto Lógicas econômicas e práticas espaciais contemporâneas: cidades médias e consumo. Cedida ao autor. Fevereiro de 2014.

O que parece fundamental na compreensão desses processos, quando pensados sob a perspectiva das cidades médias, é relativizar estes novos patamares em que o ambiente urbano é construído em conjunto a dinâmicas econômicas que acarretam na extensão cada vez mais acentuada dos tecidos urbanos, acirrando dinâmicas de diferenciação interna, historicamente constituídas e que permitem a manutenção de relações capitalistas fortemente ancoradas nas elites econômicas rentistas.

A discussão posta sob estes limiares atribui maior complexidade e realce ao modo como estes capitais de origem local integram-se a lógicas cada vez mais financeirizadas como estratégia para extração do excedente e sua imobilização nas cidades (MELAZZO, 2013). Pensada de maneira ampla, sem o enfoque nas cidades médias, esta relação é bem situada por Cano (2011), que destaca o peso do atraso das relações associadas a estes capitais de base mercantil, mesmo que para sua sobrevivência estes capitais assumam traços modernos.

Ainda assim, é um capital que adquiriu uma face moderna e isso é muito importante, pois, ao ingressar em dado compartimento novo ou segmento moderno, será coagido pelo processo de concorrência a transformar parte de suas relações com o ambiente que o cerca. Será obrigado a ter outro tipo de relacionamento com seus trabalhadores, ou seja, alterar as relações de trabalho, mudar suas relações de encadeamento intersetorial, com fornecedores e clientes etc. (CANO, 2011, p. 189).

Pensando a realidade das cidades estudadas parece nítido que esta nova orientação mercadológica das empresas locais não perde, ou mesmo rompe, alguns traços anteriores, que lhes garantem na extensão de seus negócios, uma participação nos mercados calcadas na importância associada ao controle local do acesso à propriedade fundiária. Neste sentido, os negócios por elas desenvolvidos permanecem ancorados à escala local, sendo seu campo de atuação, portanto, restrito.

Tomaremos como exemplo o caso das empresas **Habiarte**³⁷ e **A Yoshii**, com atuação nas cidades de Ribeirão Preto e Londrina, respectivamente.

³⁷ Na edição de janeiro do ano de 2012 a reportagem da revista Construção Mercado “Quero ser Média” faz referência às estratégias demarcadas pela construtora frente às novas dinâmicas dos negócios empreendidas no período atual.

Chama atenção nestas empresas o posicionamento estratégico, planejado e o domínio de ações que visam situá-las dentro de um modelo de crescimento e uma posição no mercado aliando o perfil e a intensidade dos lançamentos imobiliários (empreendimentos verticais de alto padrão) e o plano de expansão e aquisição de novas áreas com a capacidade financeira, intercambiadas entre capital próprio e oriundo de linhas de créditos bancários, para realização de cada empreendimento.

O tamanho alçado pelas empresas citadas, projetado através destes parâmetros, expõe a necessidade de estabelecer um aprofundamento das relações entre o financeiro e o imobiliário como artifício para manutenção e expansão dos negócios. Ademais, implica em reconhecer as interfaces desta relação considerando o estoque de terras disponíveis, os sentidos e traçados da expansão urbana e a definição da fração de mercado atendida e, sobre tudo, os sentidos – eixos e vetores - do mercado e da cidade consequentemente.

A seletiva delimitação dos segmentos de renda atendidos e os produtos imobiliários lançados exercem uma importante interface entre a dinâmica imobiliária local frente às atuais condições de negociação e acesso a linhas de crédito. Entretanto, o que consideramos fundamental, são a nosso ver, o acesso, a localização e o controle da terra urbana que aufere um papel central na consolidação das incorporadoras em seu planejamento estratégico. A este respeito utilizamos da fala do diretor financeiro da empresa Habiarte em entrevista à revista Construção & Mercado.

Não pretendemos crescer mais do que isso. “Já chegamos num tamanho que acreditamos ser adequado para maximizar o resultado dos investimentos da empresa”, afirma o diretor financeiro. A estratégia agora é manter o volume de lançamentos - cerca de R\$ 400 milhões anuais em VGV - pelos próximos dez anos, e o landbank para isso já está formado. (CONSTRUÇÃO MERCADO, ed. 126. 2012)³⁸

Ao citar o “*land bank* já formado” revela-se que o conhecimento estratégico aliado à antecipação da compra dos lotes demonstra-se como

³⁸ Este trecho foi extraído da fala do diretor financeiro da empresa Habiarte em matéria da Revista construção Mercado. Disponível em: <<http://construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/126/quero-ser-media-incorporadoras-e-construtoras-de-medio-porte-282600-1.aspx>>. Acesso 06 de jan. 2014.

elemento imprescindível à realização dos negócios para esta empresa e evidencia uma projeção de rendimentos considerados adequadas e esperadas para os próximos anos, ponderando a oferta de crédito disponível, mas, sobretudo, seguros em virtude do estoque de terrenos estrategicamente assegurados.

O segundo exemplo situa a transação de venda de 51% do poder acionário da empresa **Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários**, para o grupo **LPS Brasil**³⁹, no ano de 2012, que controla a imobiliária, em uma transação de R\$36,7 milhões.

A empresa Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários é a principal imobiliária da cidade de Londrina. De acordo com a revista Construção Mercado⁴⁰ suas atividades integram R\$ 400 milhões dos R\$ 570 milhões referentes ao mercado de lançamentos de imóveis em Londrina durante a estimativa para o ano de 2013.

A aquisição realizada pelo grupo LPS Brasil na segunda metade do ano de 2012 consiste numa estratégia exercida para consolidação de mercado iniciada em 2010 e com abrangência nacional. A aquisição confere ao grupo o acesso à carteira de clientes da empresa, assim como a condição de intervir nas parcerias constituídas entre a Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários e as construtoras parceiras em empreendimentos.

Chama a atenção, portanto, as formas de junção, aquisições e parcerias constituindo um momento de concentração de mercado, inserindo-se na cidade de Londrina por meio da compra da imobiliária local de grande importância nos negócios e detentora de importantes acordos entre construtoras, tal como sua parceria com a empresa **A.Yoshii**.

Um terceiro exemplo de destaque diz respeito as estratégias efetuadas pelo **Grupo WTB** da cidade de **Ribeirão Preto**, por meio das parcerias com empresas e grupos de capital aberto em uma estratégia recente de diversificação dos negócios.

³⁹ O Grupo LPS consiste no grupo de investidores com comando sob a imobiliária Lopes, maior imobiliária em atuação no Brasil, presente em mais de 10 Estados.

⁴⁰ Disponível em: <<http://piniweb.pini.com.br/construcao/mercado-imobiliario/lps-brasil-grupo-controlador-da-lopes-adquire-imobiliaria-do-parana-262463-1.aspx>>. Acesso 17 nov. 2013.

O **Grupo WTB** atua predominantemente no segmento de incorporação e consultoria imobiliária. A partir do ano de 2008 promove uma reestruturação empresarial, subdividindo seu campo de atuação em quatro unidades operacionais com objetivos direcionados à participação em grandes empreendimentos a comercialização de novos produtos imobiliários.⁴¹

Esta mudança de postura, tal como o exemplo da empresa Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários, é acompanhada do estreitamento dos vínculos com grandes grupos de atuação nacional e capital aberto

O conhecimentos estratégico do mercado imobiliário da cidade, aliado à constituição do landbank desta empresa, além da escala de produção por elas alçada, ofereceram as condições para a **WTB** consolidar-se no mercado imobiliário de Ribeirão Preto assumindo um papel de destaque no mercado imobiliário da cidade. Até o ano de 2013 a empresa participa da produção de quatro grandes empreendimentos; Iguatemi Business e Iguatemi Empresarial (Incorporação: Brookfield), Neo Ribeirão e Trio Ribeirão (Incorporação: Lindencorp e Rossi).

Os diferentes exemplos apontados demonstram que a feição recente dos acontecimentos é incapaz de definir uma forma acabada, frente aos movimentos processuais destes eventos. A comparação das empresas parece inadequada, quando pensada na constituição de um padrão, ou uma tendência (ou mesmo se pensado dentro do perfil das empresas de capital aberto). Considerando a conjuntura de mercado são evidentes alguns limites à inserção destas empresas numa esfera maior de competitividade. A primeira dela é a opção de não abertura de capital na bolsa de valores. Esta opção é devida em função das exigências com prazos, escalas de atuação e produtividade das empresas⁴².

Existe uma grande pressão atribuída às empresas de capital aberto e os riscos assumidos são grandes. Neste sentido, as empresas permanecem numa lógica de expansão menos agressiva e estudando detalhadamente os mercados de cada uma das cidades em que passam a atuar. Diverge, portanto,

⁴¹ Informações obtidas em entrevista realizada com diretora de marketing da empresa WTB concedida ao autor deste trabalho em novembro de 2013.

⁴² Estes elementos foram extraídos do conjunto de entrevistas realizadas nas cidades estudadas.

da expansão de empresas de capital aberto que se especializam de modo rápido, sem um estudo prévio e exaustivo de mercado e estão com isso passível a erros de produtos e da localização.

Sobreposição e articulação de estratégias parecem dinâmicas que melhor expressam o momento atual, tal como indicado por Melazzo (2013), acarretando, entretanto, o ganho de importância à necessidade de controle da propriedade da terra e dos sentidos da expansão territorial urbana, em sua lógica diferencial de valorização, como mecanismo para manutenção e sobrevivência à concorrência.

Estas práticas integradas às formas de controle e acesso da terra urbana destacam-se com um importante catalizador de parcerias locais entre empresas, contribuindo para um mercado mais segmentado. Estas questões estão postas quando pensadas no conjunto das mudanças aqui já assinaladas configuram um cenário de ampliação das disputas locacionais no interior destas cidades, caracterizado pela concorrência com novos capitais que se lançam a disputa.

Os rebatimentos destes processos vão ocorrer de modo diferente em cada uma destas cidades e são elas objeto de nossa atenção no item subsequente.

2.2. A trajetória dos agentes e da produção imobiliária nas cidades de Ribeirão Preto e Londrina.

A importância associada na identificação das transformações que revelam distinções nos níveis e na complexidade que se integram a dinâmica imobiliária, frente aos novos ditames econômicos, recai diretamente no entendimento do modo como os agentes imobiliários, em sua diversidade e diferenças, projetam expectativas, direcionam o perfil de seus negócios e participam/influenciam na produção do espaço urbano.

A trajetória histórica destes processos está sujeita e circunstanciada a uma lógica de reprodução espacial definida em conjunção aos momentos de estruturação e reestruturação das cidades (SPOSITO 2004; 2007; 2011). Estes processos quando pensados em associação às dinâmicas da produção e consumo imobiliários, permitem reconhecer distinções nos níveis e na

complexidade que se integram aos diferentes momentos de organização, produção e disputa pelos espaços internos da cidade.

Trata-se, pois, de um limiar analítico, já ressaltado por Melazzo (2012; 2013), que situa estas relações, pensadas a partir das cidades médias e sua conjugação com as desigualdades socioespaciais, através dos seletivos vetores de expansão territorial, das mudanças de localização dos diferentes grupos sociais, dos diferentes produtos imobiliários que segmentam seletivamente o mercado habitacional e de terrenos e, também, pela formação de novas centralidades no interior das cidades.

Ademais, a mudança na maneira de habitar e construir, as novidades introduzidas na produção, na inovação dos projetos e nas novas formas de apropriação e comercialização dos produtos imobiliários, tal como debate Pereira (2004) pensando a realidade metropolitana, revelam um novo patamar alçado pela dinâmica imobiliária contemporânea. Os conteúdos processuais enunciados a estas transformações, articuladas por meio da noção de reestruturação integrando-se a dinâmicas econômicas e sociais percebidas como desdobramento de relações travadas entre processos gerais presentes nas instâncias de valorização mundializada do capital e sua escala de realização, a cidade.

Nossa discussão transita, portanto, por entre a percepção do modo como a dinâmica imobiliária e a produção do espaço urbano, integradas através das diferentes instâncias de valorização do capital imobiliário, pactuam, em um engajamento seletivo dos negócios e da produção imobiliária, para a constituição de uma morfologia cada vez mais segregada e dispersas das cidades.

Diante disso, são amplos os questionamentos que se apresentam ao debate do modo como estão articuladas as escalas geográficas, os múltiplos agentes e a dinâmica imobiliária recente. Um ponto primeiro posto ao enfrentamento destas questões é reconhecer a ampliação das escalas da concorrência entre empresas de diferentes portes. Esta ampliação sugere um ganho de importância dos grandes grupos com atuação nacional frente àqueles que atuam em escala local.

Fix (2011) ao caracterizar as transformações recentes no circuito imobiliário brasileiro, destaca como resultantes dos mecanismos encontrados

pelas empresas de capital aberto, em sua expansão nacional, a constituição de produtos e empreendimentos cada vez mais segmentados e seletivos. Para esta autora, trata-se, sobretudo, de uma invenção política e econômica auferida por estes agentes para a criação de um novo mercado. Essa transformação repercute na fusão de empresas, nas estratégias de venda e, sobretudo, nas linhas específicas para cada segmento que procuram captar.

Os sentidos associados à criação destas frações de mercado são desdobramento do modo como a ampliação do circuito imobiliário se configura, via maior proximidade entre política pública, particularmente aquela relacionada ao crédito imobiliário de um lado e a produção habitacional de outro, e os tipos de mercadorias produzidas que refletem de modo incisivo para transformações em curso dos capitais locais.

O que para as empresas de capital aberto a constituição de um mercado segmentado consiste num meio de cumprir com promessas feitas aos acionistas, para as empresas de capital fechado, estrutura familiar e com os negócios profundamente arraigados à base local, esta nova constituição conforma novos patamares em que o ambiente construído reafirma-se como polarizador da riqueza e rearticulação de elites econômicas rentistas (MELAZZO, 2013).

Em **Ribeirão Preto**, a articulação dos agentes locais e a diversificação do mercado em direção a produção imobiliária mais segmentada. Tomando como exemplo a empresa **Habiarte**, é destacável sua parceria com a empresa PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

A parceria foi constituída para o desenvolvimento em conjunto de projetos imobiliários residenciais de média renda e comerciais, já iniciando com 4 projetos contratados cujo VGV pro rata PDG Realty alcança R\$ 140 milhões. Desse total, aproximadamente R\$ 100 milhões serão lançados ainda em 2008⁴³.

Esta parceria, formada no ano de 2008, alia interesses e demonstra práticas que se combinam em função da dificuldade das empresas de capital aberto em integrar-se a mercados locais, dos quais têm pouca informação, ao

⁴³Comunicado ao Mercado, publicado em 31 de março de 2008. Disponível em <http://ri.pdg.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=32637&id=104513>. Acesso 07. dez. 2013.

passo que para as empresas locais, resulta em um meio de maior integração a padrões construtivos diversos e ao controle do mercado.

Paralelamente, reside em Ribeirão Preto o exemplo da construtora **Perplan**, que define novas estratégias de atuação, em direção a outros segmentos de renda. Para tanto a empresa inicia parcerias com outras, tal como as empresas **Bild Desenvolvimento Imobiliário** e **Construplan**.

(...) a Perplan tem muito conhecimento e recebe muitas ofertas de investidores, por que o que acontece: a gente estuda a área e vê o que realmente dá pra encaixar na área, porque não adianta você olhar pra uma área e não perceber um projeto pra inserir nela. Então a Perplan, passou a ter muitas propostas para áreas e como a Bild já era conhecida e veio pra Ribeirão a pouco tempo, foi formada em Ribeirão a pouco tempo, então o que aconteceu, a gente se uniu, porque a Perplan entra com a parte da área, a Bild entra com toda a estrutura e a Construplan constrói. (Funcionária responsável pelo setor de marketing da empresa Perplan⁴⁴).

A união destas empresas locais amplia seus horizontes de atuação, permitindo o avanço da produção habitacional destinada a outros segmentos de renda, tal como apresentado no exemplo da empresa Perplan, que passa a integrar em seu portfólio empreendimentos nesse caso específico, voltados aos segmentos sociais de rendimentos médios ou baixos.

As diferenças percebidas são acentuadas, tal como destacado nos exemplos, porém, recobrem ações que visam um processo de expansão da produção imobiliária em direção a diferentes segmentos de renda. Os rebatimentos e imbricações destes processos são diversos, compondo uma ampla gama de questões relativas às políticas de financiamento da produção, a extensão e influência das empresas de capital aberto - em sua condição hegemônica caracterizada por estratégias de diferenciação de gestão e da propriedade da empresa, sua expansão espacial, seus métodos construtivos, de venda e comercialização diferenciados - frente às empresas locais, de capital fechado com negócios fortemente ancorados em suas cidades sedes e, não raro, em estruturas familiares de gestão.

Todavia, gostaríamos de chamar atenção ao impacto dirigido às lógicas de reprodução do espaço urbano, em específico para a diversificação da

⁴⁴ Entrevista concedida ao autor deste trabalho, nov.2013.

produção habitacional que apresenta novos patamares alçadas pelo mercado e que expressam o avanço da produção de novos empreendimentos, associando-se e fortalecendo as dinâmicas de produção de novas centralidades, ao mesmo tempo, que se inscrevem em lógicas, cada vez mais intensas, de expansão dos tecidos urbanos.

Na cidade de **Londrina**, chamam a atenção as estratégias utilizadas pelos grupos **A Yoshii** e **Plaenge** que tradicionalmente têm seus negócios destinados aos segmentos de maiores rendas. Porém, num movimento recente de expansão dos negócios passam a atuar na produção habitacional para outros segmentos de renda.

Por seu lado, as empresas **Yticon** e **Vanguard**, também de Londrina, expressam em sua constituição um movimento de ampliação dos negócios ao mesmo tempo em que compõe uma estratégia de defesa frente à inserção de novos grupos que se põem em disputa na cidade de Londrina. As última são empresas fundadas respectivamente pelos grupos **A Yoshii** e **Plaenge** e atuam predominantemente na produção de empreendimentos verticais voltados aos públicos de renda média e baixa.

Foi bem na época que começou esse *boom* imobiliário e a gente sentiu essa oportunidade de trabalhar até com a classe C tendo um poder econômico um pouco maior, conseguindo comprar hoje o seu empreendimento, saindo do aluguel e indo pra casa própria, então a gente, claro, acompanhou essa evolução da economia. (Diretora de Marketing da empresa A Yoshii)⁴⁵

Destas empresas, chama atenção o alcance alçado pelo grupo A Yoshii. Através das linhas populares da Yticon a empresa passa a atuar em diferentes setores da cidade, modificando seu padrão de organização dos canteiros de obra, assim como os materiais utilizados para realização de seus empreendimentos e até mesmo produzindo habitações dentro do programa Minha Casa Minha Vida.

A gente via que tinha uma oportunidade dentro do mercado pra trabalhar com esse segmento um pouco abaixo dos imóveis da A Yoshii e a gente tinha uma grande preocupação com a marca. Hoje quem compra um empreendimento da A Yoshii

⁴⁵ Entrevista concedida ao autor deste trabalho, jun. 2013.

compra pela qualidade, nosso preço é um preço mais elevado do que um produto mais popular. Quem compra um A Yoshii não está comprando apenas a qualidade mas está comprando a marca e para a gente desenvolver um produto que fosse, bom, com qualidade, mas que tivesse um custo reduzido a gente não conseguiria viabilizar ele com a marca A Yoshii. Teriam que ser métodos construtivos diferentes, algumas coisas diferentes do que a gente consegue, do que a gente trabalha, com o padrão de qualidade que a gente trabalha na A Yoshii, não que o da Yticon não tenha qualidade tão boa quanto, mas são coisas diferentes, são públicos diferentes. Então a gente pesquisou muito o mercado e sentiu a necessidade de criar uma nova marca para esse público, que é um público mais jovem, do primeiro imóvel, é um público que vá comprar, talvez, o único empreendimento da vida dele⁴⁶. (Diretora de Marketing da empresa A Yoshii).

Na cidade de Londrina, ainda, é possível observar o exemplo das construtoras **Artenge** e **Protenge**, com negócios normalmente associados à produção de loteamentos – abertos e fechados – para os segmentos de renda média. Estas empresas atuaram na produção do conjunto habitacional Vista Bela, pelo programa Minha Casa Minha Vida, destinado às famílias com renda entre 0 a 3 salários mínimos⁴⁷.

Esses novos patamares, que integram a expansão dos negócios em direção a diferentes segmentos de renda, exige e ao mesmo tempo consubstancia-se no aprofundamento das lógicas de controle e acesso da terra urbana, exigindo das empresas uma articulação de ações que passam a ser tomadas em decisões coordenadas em parcerias. A título de exemplo, convém lembrar o papel da empresa **Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários**, que assume uma posição estratégica na coordenação destes eventos, através de sua associação com as empresas A Yoshii e Yticon através da prospecção de novas áreas atrativas às construtoras, reunindo interesses e protegendo o mercado da investida de novos grupos.

Londrina é um caso atípico, as grandes não tem uma atuação tão grande aqui, passaram fizeram uma coisa ou outra, exatamente por causa desse nosso trabalho, porque nós temos construtoras consolidadas, muito boas aqui em Londrina e essa

⁴⁶Entrevista concedida ao autor deste trabalho, Jun. 2013.

⁴⁷ O conjunto Habitacional Vista Bela trata-se de um empreendimento localizado na zona norte da cidade de Londrina e conta com 2056 habitações destinadas à faixa 1 do programa Habitacional Minha Casa Minha Vida.

parceria nossa com essas construtoras fez com que dificultasse um pouco a entrada, não que nós tenhamos criado uma barreira para entrada, nós não faríamos isso nunca, mas porque o mercado é atendido em função disso. Nós damos agilidade para as construtoras, elas não precisam se descapitalizar para comprar um terreno, elas não precisam ter um departamento só pra ficar prospectando, porque nós fazemos tudo isso por elas. (Empresário do ramo imobiliário entrevistado⁴⁸)

O papel estratégico da empresa é evidente, já que assume uma posição de destaque no controle e acesso da informação do mercado, vendendo-a como recurso para prospecção de áreas, direcionando os negócios de cada empresa e consequentemente o próprio mercado.

Explorando mais o exemplo de Londrina é pertinente a fala de um empresário do ramo imobiliário que entende o momento atual como uma expansão sem precedentes para o mercado imobiliário, que rompe os padrões da produção local, fortemente ancorada nos empreendimentos destinados a alta renda e espacialmente concentrados, ampliando o mercado e intensificando o volume da produção em toda a cidade.

(...) na verdade a Palhano tem mais visibilidade em função das suas construções que são verticais e ela é caminho de todos vocês, ela esta no centro praticamente, mas a cidade cresce para todos os lados, se você for lá para os lados dos cinco conjuntos tem obra lá e eu sou capaz de dizer que tem mais metros quadrados sendo construídos por lá do que aqui. (Empresário do ramo imobiliário entrevistado⁴⁹).

A relação que resulta do avanço das condições postas à produção imobiliária – tomadas aqui pela ampliação do financiamento imobiliário, as possibilidades de captação de recursos por intermédio do mercado de capitais etc. – e a ampliação do número de empresas e do mercado aberto para diferentes produtos imobiliários revelam a composição de um cenário constituído por práticas específicas que exigem tanto um conhecimento do

⁴⁸ Entrevista concedida ao autor deste trabalho em junho de 2012 por Empresário do ramo imobiliário e proprietário de uma importante imobiliária na cidade de Londrina.

⁴⁹ Entrevista concedida ao autor deste trabalho, jun. 2013.

funcionamento do mercado imobiliário (o que lançar, para quem lançar), mas, sobretudo, um conhecimento espacial (aonde lançar).

O conhecimento espacial parece constituir a diferente central, quando pensadas as empresas de capital local e as empresas de capital aberto, já que garante às primeiras a capacidade de antecipação que confere a condição de constituir vantagens locacionais específicas e um maior controle à terra urbana. Existe, portanto, mais que uma justaposição entre o volume da produção e sua distribuição espacial. Existem articulações fundamentais para o sucesso do empreendimento tomado aqui pela velocidade das vendas por exemplo. Esta configuração permite estabelecer algumas características, que são objeto de nossa atenção. Para tanto, convém destacar a intensidade e localização da produção imobiliária recente. Dedicaremos nossa atenção no item subsequente a estas dinâmicas, diferenciando-as entre a produção voltada à alta renda, a produção voltada à média e baixa renda ancorada no programa habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida e a evolução das ofertas imobiliárias de imóveis anunciados nos principais jornais de circulação local.

2.3. A dinâmica da produção habitacional e estruturação das cidades.

O conjunto de ideias apresentadas até o momento, em torno da correlação pensada entre expansão e transformação dos negócios imobiliários e os momentos de estruturação e reestruturação das cidades coloca sobre o plano analítico as mudanças no estoque imobiliário, em diferentes pontos da cidade, caracterizada, no período atual, pela intensidade e seletividade de lançamentos dirigidos a diferentes segmentos de renda.

A dinâmica da produção habitacional recebe aqui um recorte temporal bem definido, delimitado pelos investimentos direcionados a obras de infraestrutura social e urbana construídas pelo Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) aprovado pelo governo federal no ano de 2007 e pelo programa habitacional Minha Casa Minha Vida, aprovado em 2009.

Por um lado, a partir do PAC observa-se um conjunto de investimentos básicos voltados à recuperação de áreas urbanas degradadas e a urbanização de favelas. O programa habitacional Minha Casa Minha Vida, por sua vez integra o conjunto de modificações institucionais atreladas à produção

habitacional, que impacta de modo decisivo o setor imobiliário e reverbera de maneira intensa sobre a produção habitacional para os segmentos de rendas médias e baixas.

O rebatimento destas transformações, no conjunto de empresas com atuação nos setores da construção civil e incorporação residencial nas cidades de Ribeirão Preto e Londrina, como já destacado, amplia a disputa entre empresas, consolida frações de mercado, ou mesmo, estabelecem novas relações comerciais e fracionamento do mercado através de produtos imobiliários específicos. No mesmo sentido, produz espacialmente uma nova ordenação das cidades, tal como já começamos a esboçar anteriormente.

Por outro lado os **segmentos de alta renda**, reside a feição de um mercado associado à produção de empreendimentos verticais, concentrados territorialmente e com participação hegemônica das empresas de capital local.

O avanço da produção habitacional para esta fração de mercado será aqui abordada dentro destas características. Para tanto, utilizamos as informações referentes a evolução dos lançamentos imobiliários das maiores empresas em atuação no setor. O período considerado diz respeito aos lançamentos efetuados do ano de 2000 até 2013.

Para cidade de Londrina foram escolhidas as empresas **A Yoshii** e **Plaenge** e para a cidade de Ribeirão Preto foram escolhidas as empresas **Habiarte** e **Copema**.

Quadro 4. Ribeirão Preto e Londrina. Evolução dos empreendimentos voltados aos segmentos de alta renda. 2000 até 2010⁵⁰.

Total de empreendimentos verticais entregues				
Ano	Ribeirão Preto		Londrina	
	Habiarte	Copema	A Yoshii	Plaenge
2000 – 2010	11	12	9	14
2011	4	8	3	2
2012	2	3	2	2
2013	1	6	4	4

Fonte: Informações extraídas dos sites destas empresas.

Org: Marlon Altavini de Abreu

⁵⁰ Informações extraídas dos sites das empresas e a partir de entrevistas realizadas com representantes destas empresas.

Em Ribeirão Preto e Londrina o volume de empreendimentos entregues indica o contraste entre os últimos três anos e os períodos anteriores, a exemplo, da construtora Habiarte comercializa nos três últimos anos um total de 7 edifícios, número idêntico ao total entregue nos anos de 2000 e 2005 e superior aos 4 edifícios entregues entre os anos de 2006 e 2010⁵¹. A construtora Copema apresenta os números mais elevados, com 17 empreendimentos aprovados no período, número superior à última década. Em Londrina, a construtora A Yoshii entre os anos de 2000 e 2010 entregou 9 edifícios, número igual ao total de empreendimentos entregues nos anos de 2011, 2012 e 2013. A construtora Plaenge entregou aproximadamente neste período (2000 – 2010) 14 empreendimentos e entre os anos de 2011 a 2013 um total de 8 empreendimentos.

Além disso, a construtora A Yoshii no ano de 2014 pretende entregar um total de 5 novos edifícios. A construtora Plaenge prevê entrega de 4 edifícios para o ano de 2014 e detêm atualmente detêm 12 edifícios em construção. Já a construtora A Yoshii possui em obras 16 novos edifícios⁵², ambas com data limite para entrega o ano de 2016.

Outros elementos que chamam a atenção, além do volume de empreendimentos entregues, é a tipologia destes empreendimentos, com predomínio de edifícios, e, também, pela localização destes imóveis, normalmente associados a eixos já consolidados, tal como a área central destas cidades e nos vetores de valorização imobiliária, tal como a Gleba Palhano em Londrina e a Avenida Professor João Fiúsa,

A produção habitacional **para os segmentos de média e baixa renda** concentra os volumes de produção mais notáveis em número de unidades. Para sua mensuração utilizaremos a relação de unidades habitacionais produzidas por empresas que produzem e comercializam seus imóveis no interior do programa Minha Casa Minha Vida.

Este recorte nos conduz a três faixas de renda bem definidas. Sendo a faixa 1 imóveis construídos para atender às famílias sem rendimento até com renda média mensal de 0 a 3 salários mínimos; a faixa 2 para atender famílias

⁵¹ Informações extraídas das entrevistas com corretores imobiliários desta empresa.

⁵² Estas informações foram extraídas das entrevistas concedidas ao autor por funcionários destas construtoras.

com rendimento entre 3 a 5 salários mínimos; faixa 3 para atende famílias com rendimento até 10 salários mínimos⁵³.

Para melhor circunscrever esta produção utilizaremos de informações em torno do volume e localização destes empreendimentos. Para tanto, estas informações referem-se às obras iniciadas entre 2009 e dezembro de 2012⁵⁴.

De modo geral o período destacado compreende um volume significativo de unidades habitacionais com construção iniciada. Em **Ribeirão Preto** neste período inicia-se a construção de 8849 habitações, trata-se de um volume considerável, seja pelo curto espaço de tempo, seja por sua representatividade no estoque de imóveis desta cidade. Comparado com o total de domicílios permanente registrados pelo último censo demográfico do IBGE em 2010, compreendido por 194.853 domicílios, o total de habitações produzidos corresponde percentualmente 5% do estoque. Na cidade de **Londrina** esta relação é ainda maior, no período de 2009 e 2012 são iniciadas a produção de 6797 unidades habitacionais, este número quando pensado em relação aos dados de domicílios permanentes registrados pelo último censo demográfico do IBGE que totalizam 175.660 domicílios, a relação entre eles condiz a quase 4% do estoque de imóveis.

O avanço do número de unidades habitacionais produzidas por intermédio dos incentivos financeiros do programa habitacional Minha Casa Minha Vida revelam uma complexa dinâmica atrelada às ações de combate ao déficit habitacional, mas, sobretudo, associada aos interesses econômicas de empresas construtoras e incorporadoras.

Shimbo (2010), chama atenção a esta relação entre política habitacional e dinâmica imobiliária, pensando-as através das relações cada vez mais estreitas entre capital financeiro e setor imobiliário, consubstancia em um conjunto de transformações associada às necessidades das empresas que passam a abrir capital na bolsa de valores em constituir um ambiente de investimento seguro, calcado na extensa produção da habitacional e na ampliação das escalas de atuação destas empresas, trata-se da constituição

⁵³ Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/habitacao/mcmv/>>. Acesso em 13. Jan. de 2014.

⁵⁴ Informações extraídas do projeto Trajetórias do mercado imobiliário nas cidades de Marília e Presidente Prudente SP, 1995-2012. A produção imobiliária do PMCMV, seus agentes e a diferenciação e desigualdades socioespaciais intra-urbanas, coordenado pelo professor Dr. Everaldo Santos Melazzo, cujo autor é colaborador.

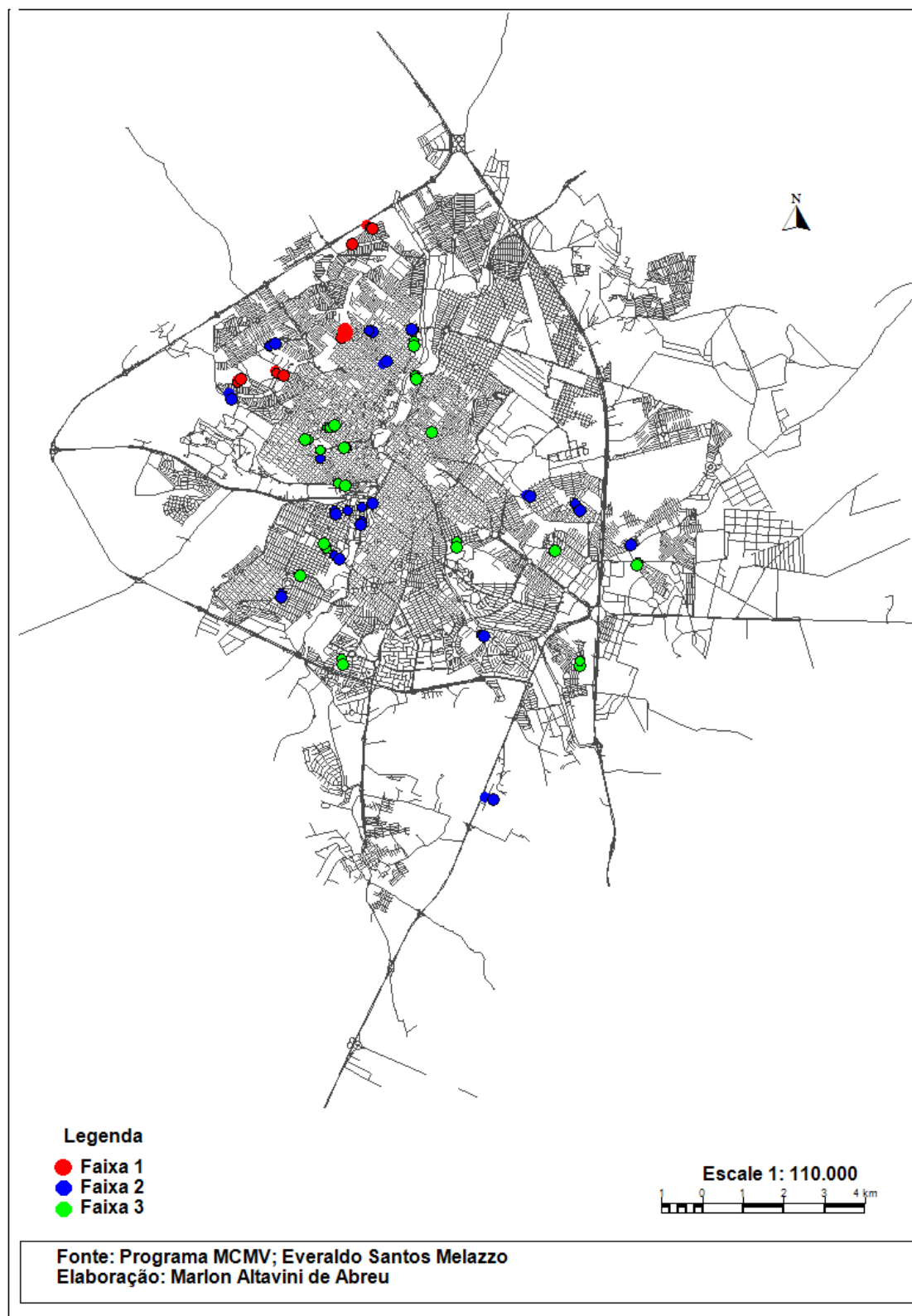
de uma política que favorece e privilegia a produção de uma habitação social de mercado (SHIMBO, 2010, 194.)

Em Ribeirão Preto e Londrina estas dinâmicas podem ser mensuradas quando pensadas na relação entre estas novas unidades habitacionais e as empresas que passam a atuar em sua produção, sendo em grande parte construtoras com atuação nacional ou regional.

Estas informações estão ordenadas em diferentes tabelas, cada qual referente a uma faixa específica. Além disso, para as duas cidades foram elaborados mapas com a localização de cada um dos empreendimentos. Neste sentido, a análise que se propõem, contempla paralelamente um olhar integrado entre o volume de produção e a localização de cada um destes empreendimentos. Complementarmente, nossas análises se pautam nas informações obtidas e sistematizadas nos trabalhos de campo realizados nestas cidades.

A localização destes diferentes empreendimentos estão representadas para a cidade de **Ribeirão Preto** através do Mapa 7. Neste mapa foram posicionados o conjunto de empreendimentos, diferenciando-os pelas cores vermelha para os empreendimentos da Faixa 1, azul para os empreendimentos da Faixa 2 e Verde para os empreendimentos da faixa 3.

Mapa 7. Ribeirão Preto. Localização dos empreendimentos construídos pelo programa Minha Casa Minha Vida segundo a faixa de renda 2012.



Em Ribeirão Preto os empreendimentos da Faixa 1 tem sua localização a noroeste da cidade. Estes empreendimentos estão construídos em grande parte em pontos extremos diferente daqueles que são destinados às Faixas 2 e 3, normalmente situados em áreas com a malha urbana melhor consolidada. Ademais, a partir dos trabalhos de campo realizados na cidade de Ribeirão Preto, é possível perceber que parte destes empreendimentos das Faixas 2 e 3 encontram-se posicionados em áreas próximas à avenidas e com maior acessos à áreas com infraestrutura de serviços e lazer.

Para além da localização desigual dos diferentes empreendimentos há também que se considerar o número total de unidades habitacionais produzidas em cada uma destas faixas e as empresas responsáveis por essa produção. O Quadro 6 inicia esta análise destacando os imóveis destinados às famílias de 0 a 3 salários mínimos, assim como as empresas envolvidas em sua construção.

Quadro 5. Ribeirão Preto. 2012. Imóveis destinados às famílias de 0 a 3 salários mínimos.

Empresa	Unidades Habitacionais
Construtora Leg	192
Construtora Croma Ltda	448
Protenco - Projetos Técnicos e Construções Ltda.	1016
Total	1656

Fonte: Banco de dados do Programa Minha Casa Minha Vida
Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

Os imóveis da faixa 1 são os que apresentam menor volume de unidades habitacionais produzidas em Ribeirão Preto, tal como poderemos perceber em comparação aos Quadros seguintes. Totaliza 1656 unidades habitacionais distribuídas por 12 empreendimentos, construídos por 3 empresas. Estas empresas construtoras são empresas locais, tradicionalmente associadas a produção de obras públicas e conjuntos habitacionais.

Na sequencia, tomando o mesmo ordenamento do quadro anterior, está o Quadro 6, referindo-se aos empreendimentos destinados às famílias de 3 a 5 salários mínimos.

Quadro 6. Ribeirão Preto. Imóveis destinados às famílias de 3 a 5 salários mínimos. Faixa 2. 2012.

Empresa	Unidades Habitacionais
Habite-se Empreendimentos e Construções Ltda	12
Hm Oi Empreendimentos Imobiliários SpeLtda	144
SpeVitta Jardim ZaraLtda	144
Quebec Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda	186
Costallat Ferreira Eng e ConstLtda	189
Sarapo Empreendimentos Imobiliários Ltda	256
Companhia habitacional regional de Ribeirao Preto COHAB RP	857
Vitta Residencial Speltda	1064
MRV Engenharia e Participacoes S.A	1679
Total	4531

Fonte: Banco de dados do Programa Minha Casa Minha Vida
Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

Em Ribeirão Preto os imóveis da faixa 2 correspondem a 4531 unidades habitacionais. Esta é a faixa do programa que mais produziu empreendimentos e também aquela que mais articulou empresas para produção. A participação destas empresas é bastante desigual, sendo daquelas que mais se destacam a **MRV Engenharia e Participações S.A**, com a produção de 1679 unidades habitacionais, a **Vitta Residencial Spe Ltda.** com 1064 e a **Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COAHAB – RP)**, com 857 unidades habitacionais.

Ademais, é as empresas **MRV Engenharia e Participações S.A e Vitta Residencial Spe Ltda** são as únicas empresas com participação em empreendimentos nas Faixas 2 e 3. Além disso, o maior número de empreendimentos contruído e/ou em construção são de responsabilidade da MRV Engenharia e Participações S.A correspondendo por mais da metade dos imóveis produzidos, evidenciando a importância e extensão de seus negócios, tal como indicado na Quadro 7 referindo-se aos empreendimentos voltados às famílias com rendimento até 10 salários mínimos.

**Quadro 7. Imóveis destinados às famílias de 3 a 10 salários mínimos.
Ribeirão Preto. Faixa 3. 2012.**

Empresa	Unidades Habitacionais
Mb7 Construtora	103
H.S.F. INC	120
Const. Itajaí	192
CyteMagik Empreendimentos ImobiliariosLtda	198
Vitta Res	256
Hm OI Empreendimentos Imobiliários SpeLtda	304
MRV Engenharia e Participações S.A	1489
Total	2662

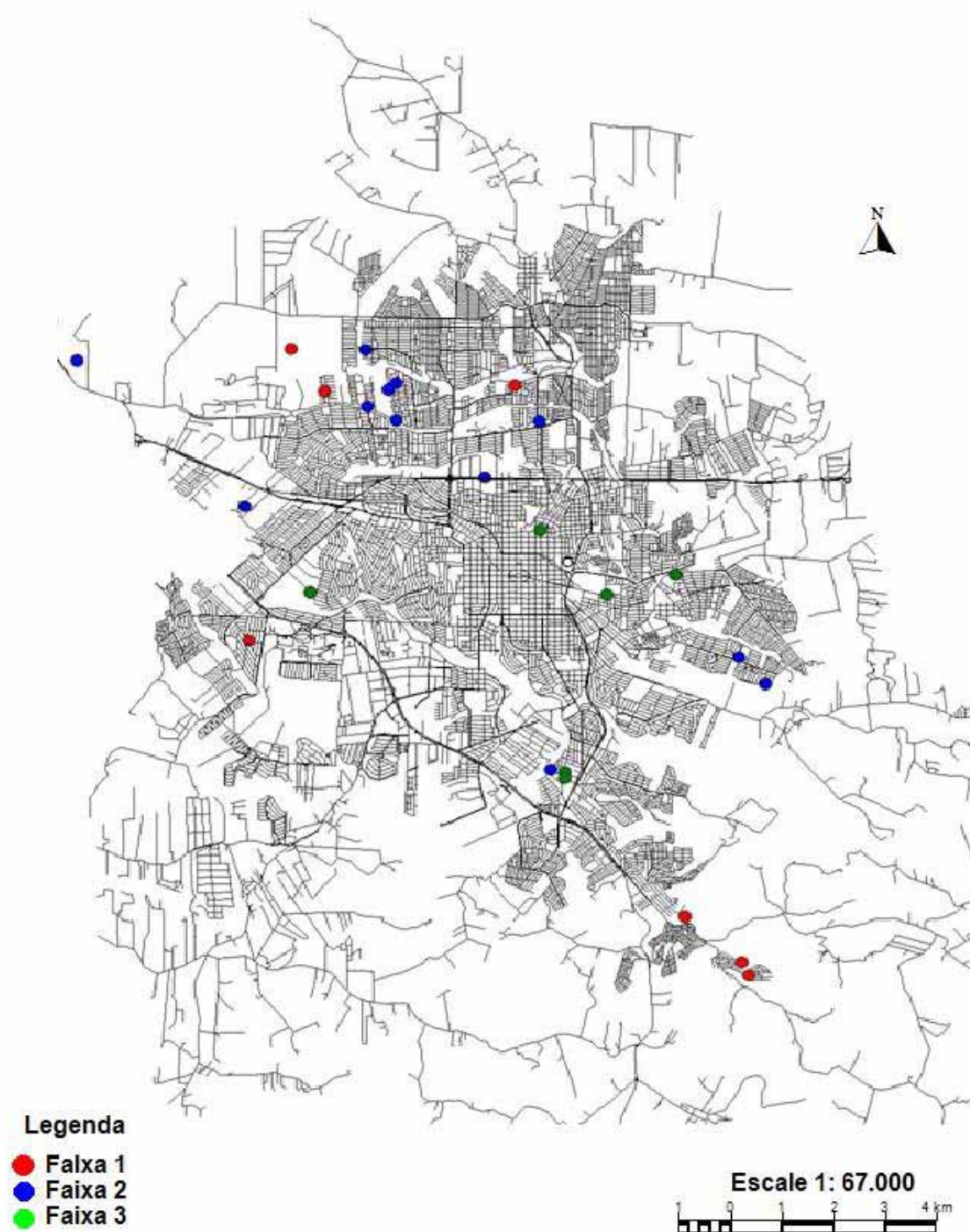
Fonte: Banco de dados do Programa Minha Casa Minha Vida
Elaboração: Marlon Altavini de Abreu.

Com os dados do Quadro 7, é possível destacar a presença de um grande número de empresas atuando na produção de empreendimentos da faixa 3 em Ribeirão Preto, totalizando 2662 unidades habitacionais. São empresas que em sua maioria apresentam um arco de atuação nacional ou mesmo regional.

Deste modo a cidade de Ribeirão Preto apresenta no conjunto de unidades habitacionais produzidas entre as três Faixas um volume superior de imóveis para as famílias com rendimento de 3 a 5 salários mínimos, além disso, envolve desta produção um conjunto extenso de construtoras que em sua maioria atua em mais de uma cidade ou mesmo em escala nacional tal como a MRV Engenharia e Participações S.A que é a construtora com maior número de empreendimentos tanto na Faixa 2 quanto na Faixa 3.

Para a cidade de Londrina a sistemática de análise assume um formato semelhante. O Mapa 8 refere-se a posição dos diferentes empreendimentos construídos ou em construção diferenciados segundo os segmentos de renda à que se destinam. Para tanto, foram subdivididos em cores distintas cada uma das faixas de renda, sendo a cor vermelha referente aos imóveis destinados à Faixa 1, o azul refere-se a Faixa 2 e o verde referente a Faixa 3.

Mapa 8. Londrina. Localização dos empreendimentos construídos pelo programa Minha Casa Minha Vida segundo a faixa de renda. 2012.



Fonte: Programa MCMV; Everaldo Santos Melazzo
Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

Com as informações do mapa é possível destacar que os empreendimentos de Faixa 1 construídos pelo programam Minha Casa Minha Vida estão localizados, assim como em Ribeirão Preto, em áreas extremas à malha urbana já consolidada. Através do trabalho de campo realizado nesta cidade⁵⁵, foi possível constatar que são empreendimentos localizados, em sua maioria, em descontínuo ao tecido urbano, com pouca ou nenhuma infraestrutura de serviços ou equipamentos coletivos de lazer, educação ou saúde. Além disso, diferente de Ribeirão Preto os empreendimentos da Faixa 2 e da Faixa 3 apresentam uma distinção perceptível da posição que ocupam no interior da cidade, sendo os empreendimentos da Faixa 2 localizados em sua maioria no setor Norte da cidade enquanto os empreendimentos da Faixa 3 localizam-se, em sua maioria, em áreas já consolidadas, dispondo de infraestrutura de transporte e serviços.

Com os dados do Quadro 8, serão destacadas número de unidades habitacionais produzidas, assim como as empresas responsáveis por sua realização por empreendimentos voltados às famílias com rendimento de 0 a 3 salários mínimos.

Quadro 8. Imóveis destinados às famílias de 0 a 3 salários mínimos. Londrina. 2012.

Empresa	Unidades Habitacionais
Bonora & Costa Construtora e Incorporadora	505
Sial Construcoes Civis Ltda	540
Terra Nova Engenharia Ltda	863
Protenge engenharia de projetos e obras Ltda	904
Artenge Construções Civis Ltda	945
Total	3757

Fonte: Banco de dados do Programa Minha Casa Minha Vida
Elaboração: Marlon Altavini de Abreu.

Em Londrina a produção habitacional voltada a população de baixa renda atendida pelo programa Minha Casa Minha Vida produziu até o ano de 2012 o número de 3757 unidades habitacionais, ao contrário de Ribeirão Preto a Faixa 1 é quantitativamente superior às demais Faixa. Além disso, articula cinco empresas na produção de empreendimentos horizontais e verticais, sendo quatro delas de capital local, responsáveis por mais de 85% das

⁵⁵ Junho de 2013

unidades habitacionais produzidas, sendo apenas a empresa de Curitiba **Sial Construções Civas Ltda.** externa à cidade.

Apesar de apresentar uma situação espacial semelhante aos empreendimentos de Faixa 1, os imóveis aprovados na Faixa 2, mesmo localizados em áreas extremas dispõe de maior proximidade à áreas já melhor consolidadas, dispondo de infraestrutura de serviços, saúde e transporte.

Quadro 9. Londrina. Imóveis destinados às famílias de 3 a 10 salários mínimos. Faixa 2. 2012.

Empresa	Unidades Habitacionais
Terra Nova Engenharia Ltda	55
Laff Construtora Ltda	64
Construtora Almanary Empreendimentos e Assessoria Ltda	96
MRV Engenharia e Participacoes S.A.	632
Rodobens	691
Yticon Construção e Incorporação Ltda	769
Total	2307

Fonte: Banco de dados do Programa Minha Casa Minha Vida
Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

Para os segmentos de renda compreendidos pela Faixa 2 do programa Minha Casa Minha Vida, foram construídas 2307 unidades habitacionais. Chama atenção neste segmento a participação de empresas locais e empresas com atuação nacional, tal como a **MRV Engenharia e Participações Ltda.** e a empresa **Rodobens**. Sendo estas duas com elevado número de lançamentos e além disso são empresas que atuam tanto nos empreendimentos da Faixa 2 quanto os da Faixa 3. Além disso, destaca-se a empresa **Yticon**, do grupo A Yoshii, com uma participação expressiva no conjunto de imóveis lançados, sendo a empresa com maior número de unidades produzidas individualmente.

Os empreendimentos de Faixa 3 apresentam uma melhor localização em relação aos empreendimentos da Faixa 1 e Faixa 2, presentes em áreas já consolidadas, dispondo em sua maioria de ampla infraestrutura de transporte, serviços e lazer. Entretanto, sua produção, tal como indicado no Quadro 10, é a menos expressiva em relação às duas faixas anteriores.

Quadro 10. Londrina. Imóveis ofertadas à famílias de 3 a 10 salários mínimos. Faixa 3. 2012.

Empresa	Unidades Habitacionais
Yticon Construção e Incorporação Ltda	48
MRV Engenharia e Participações S.A	685
Total	733

Fonte: Banco de dados do Programa Minha Casa Minha Vida
Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

Os imóveis voltados a Faixa 3 do programa, totalizam 733 unidades habitacionais, subdivididos entre as empresas MRV Engenharia e participações Ltda. - com a absoluta maioria dos imóveis lançados - e a empresa Yticon.

De modo geral, é possível destacar que as duas cidades passam por um momento expressivo da produção imobiliária, que abarca as diferentes famílias de segmentos de renda distintos e as mais diversas localizações acarretando num conjunto significativo de transformações nos espaços internos das cidades. Neste sentido, é possível identificar a consolidação de setores para a localização de imóveis destinados aos segmentos de renda mais elevados, referentes a empreendimentos verticais, associados à áreas de ocupação recente que datam do inícios dos anos 2000. Ademais, destacam-se o peso conferido às incorporadoras locais que detêm maior importância na produção e oferta destes empreendimentos.

Já para a média e baixa renda, observamos um padrão de localização que situa os empreendimentos nas extremidades da cidade, com um volume de produção elevado, tal como o exemplo dos empreendimentos da Faixa 1 em Londrina ou os empreendimentos Faixa 1 localizados nos setores Norte de Ribeirão Preto, relacionados à produção a empreendimentos verticais e grandes bairros horizontais. Nesta produção destaca-se o papel das empresas de capital aberto e externas à cidade, responsáveis que são por uma quantidade significativa dos produtos lançados. Este olhar dirigido para o conjunto de novos empreendimentos lançados, em suas diferentes localizações, estabelece o caráter dinâmico do mercado imobiliário em sua relação com as transformações na cidade.

Esta constante transformação percebida na estrutura urbana não se dá, portanto, de modo aleatório, mas atende a tendências de expansão historicamente construídas seja pela característica do ambiente construído no passado, seja pelas estratégias de construção ou apropriação futura das rendas, desencadeado seletivamente pelos agentes imobiliários. Deste conjunto de dados já organizados, referentes a produção habitacional recente, acrescentamos a evolução dos **imóveis ofertados**, isto é, as informações referentes ao estoque imobiliário posto a venda nas cidades estudadas.

Iniciaremos a sequência de Tabelas, apresentando as informações referentes ao volume total de anúncios para a cidade de Ribeirão Preto. Estes dados estão organizados segundo os tipos de imóveis, ou seja, apartamentos, casas e terrenos, atendendo a seus respectivos anos de coleta, 1995, 2000 e 2010⁵⁶. Para a cidade de **Ribeirão Preto** os dados de ofertas imobiliárias totalizam 25454 ofertas extraídas do jornal “A Cidade”. O Quadro 11 expressa a evolução destas ofertas ao longo dos anos de 1995, 2000 e 2010.⁵⁷

Quadro 11. Ribeirão Preto. Número total de anúncios coletados por ano. 1995, 2000 e 2010.⁵⁸

Ano	Apartamentos	Casas	Terrenos	Total anunciado
1995	2170	3084	1157	6411
2000	1217	1969	648	3843
2010	5873	7537	1790	15200

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Ribeirão Preto
Organização: Marlon Altavini de Abreu

Os anúncios em sua variação apresentam uma acentuada oscilação entre os anos de 1995, 2000 e, principalmente, 2010 que apresenta valores

⁵⁶ Os dados utilizados referem-se aos imóveis ofertados nos classificados do jornal Folha de Londrina. Esta compilação reúne todos os imóveis ofertados aos domingos nos meses de outubro e dezembro nos anos de 1995, 2000, 2006 e 2010.

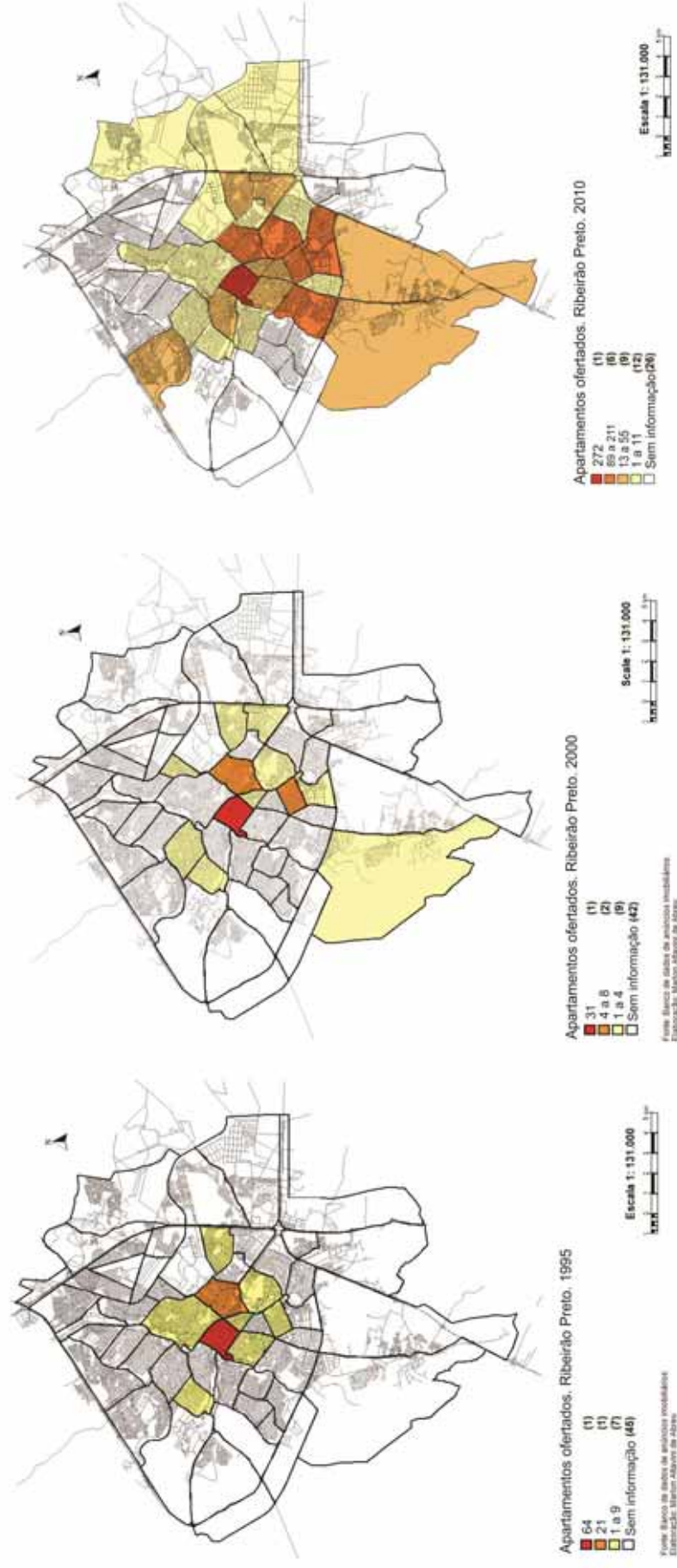
⁵⁷ O ano de 2006 foi desconsiderado para a cidade de Ribeirão Preto em virtude da ausência de exemplares de jornal para este ano nos arquivos consultados.

⁵⁸ São vários os fatores que podem estar influenciando, direta ou indiretamente na flutuação do número de ofertas imobiliárias, tal como verificado no Quadro 12. Como por exemplo, as próprias características da fonte utilizada; o viés sistemático dos anúncios, que em muitos casos dependem das imobiliárias anunciantes etc. Entretanto, tal flutuação encontra respaldo, também, na própria dinâmica do mercado, mais ou menos aquecido ou com maior ou menor liquidez.

superiores aos demais anos em todos os tipos de imóveis, com destaque aos apartamentos e casas que obtiveram no período a maior elevação.

Buscando pormenorizar estes dados foram organizados um conjunto amplo de mapas para a cidade de Ribeirão Preto dispostos no Mapa 9. Vale ressaltar que diferente que em Ribeirão Preto as ofertas estão delimitadas segundo subsetores urbanos. Esta delimitação diz respeito a uma formulação elaborada pelo poder público municipal (Lei do Plano Diretor Municipal, Lei complementar nº 367).

Mapa 9. Ribeirão Preto. Total de apartamentos ofertados. 1995 a 2010



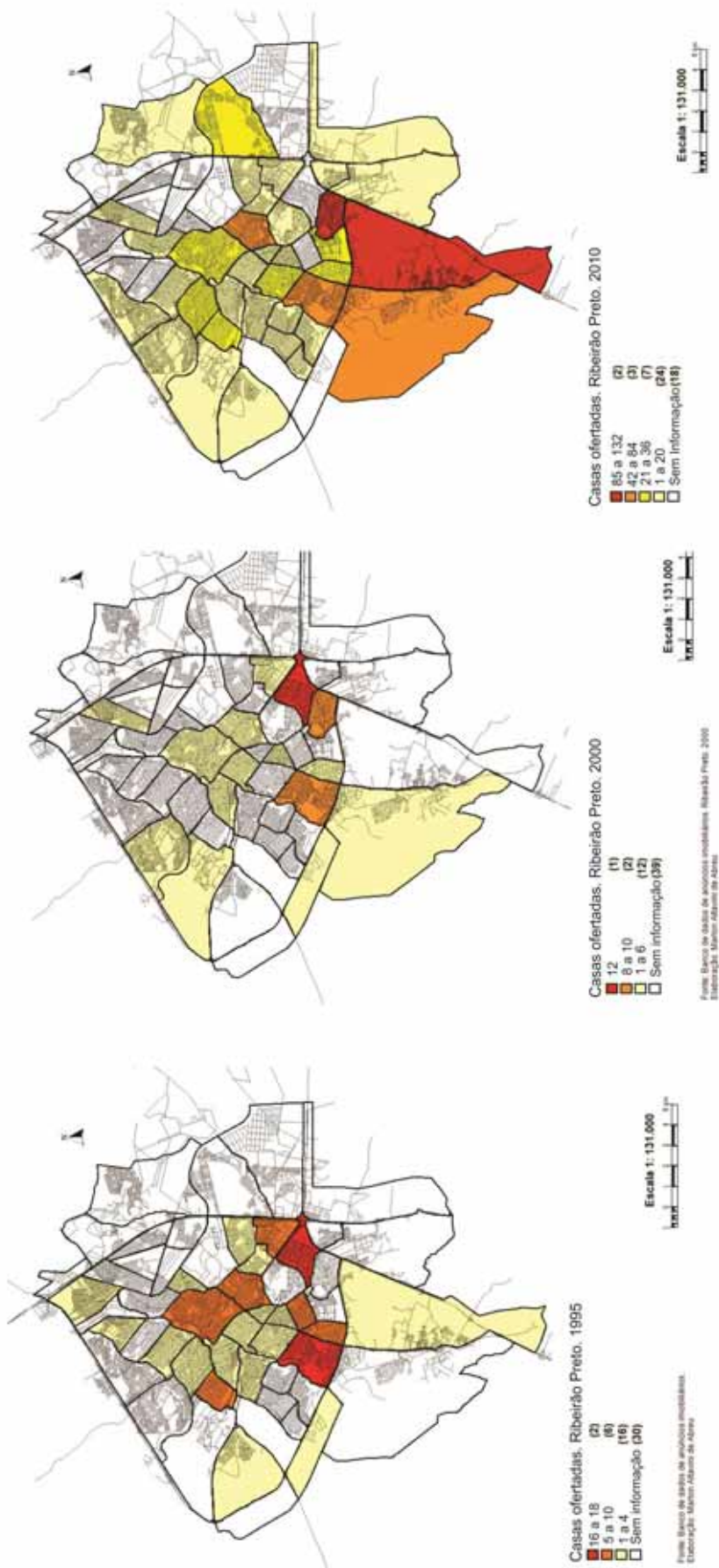
Através da análise dos diferentes mapas é possível não apenas identificar uma evolução significativa das ofertas de apartamentos no período, mas também é possível destacar a tendência de deslocamento das ofertas no sentido do Subsetor Centro aos Subsetores localizados ao Sul.

Esta evolução em valores percentuais sinaliza para um movimento de ofertas que no ano de 1995 concentrava 60% dos anúncios no Subsetor Central, sendo que estes valores no ano de 2000 caem para 55% e chegam a 2010 com 20% das ofertas. Apesar de ainda concentrar os maiores indicadores o deslocamento passagem gradual das ofertas para outros setores é evidente.

Para além do volume de ofertas é destacável a dispersão dos apartamentos nos Subsetores Sul e Leste, principalmente no ano de 2010, demonstrando uma evolução significativa deste tipo de produto imobiliário.

O Mapa 10 subsequente apresenta uma organização semelhante de mapas, porém, designando a variação das ofertas para as casas ou residências familiares.

Mapa 10. Ribeirão Preto. Casas ofertadas 1995 a 2010.

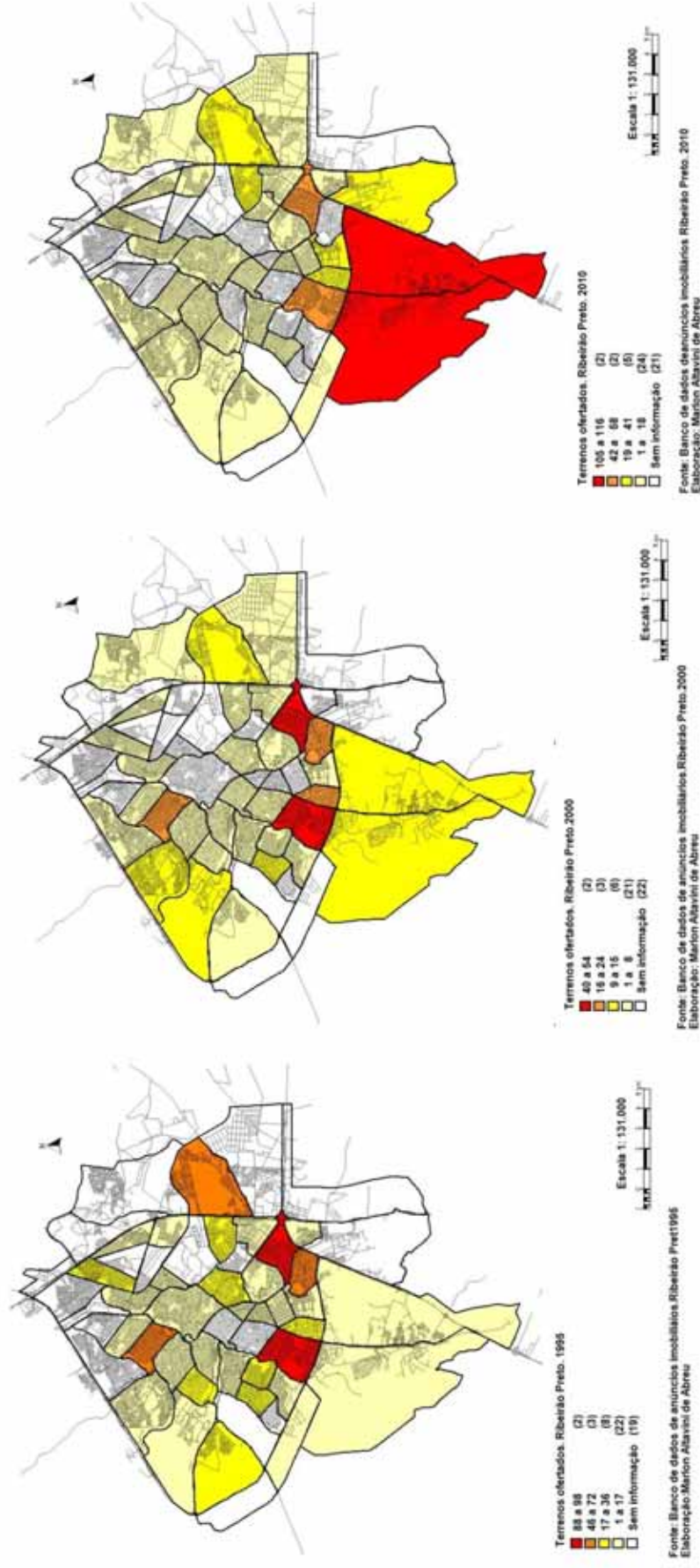


Analisando os mapas é possível observar a constituição de um movimento significativo entre os anos de 1995, 2000 e 2010 em direção aos Subsetores localizados a Sul da cidade de Ribeirão Preto. Apresentando uma concentração bem definida dos subsectores com o maior número de ofertas compiladas.

Além disso, observamos a elevação dos patamares referentes aos bairros com maior concentração de ofertas, que variam de 85 a 132 anúncios no ano de 2010, número contrastante com os anos anteriores em que o número de ofertas atinge em 1995 o total de 18 ofertas e em 2000 alcança 12 ofertas.

Tal como os apartamentos o ano de 2010 apresenta uma significativa elevação do número de ofertas, abrangendo um número maior de subsectores, principalmente aqueles postados ao Sul da cidade. Apresentam, também, entre os mais ofertados, posições distintas aos anos anteriores, demonstrando a tendência de movimento das ofertas de casas por entre os subsectores.

Mapa 11. Ribeirão Preto. Total de terrenos ofertados. 1995 a 2010



As ofertas de terrenos, assim como as ofertas de casas e apartamentos apresentam um tendencial movimento em direção aos Subsetores Sul localizados na cidade de Ribeirão Preto.

Neste sentido, integra, uma elevação significativa do número de ofertas para o ano de 2010 que chega a 116 anúncios para um mesmo subsetor, enquanto que nos anos de 2000 o subsetor com maior número de ofertas chega a 54 e no ano de 1995 chega a 98 ofertas. Além disso, pensando-os em comparação constata-se que o ano de 2010 situa os subsetores de maior oferta em posição diferente aos anos de 1995 e 2000. Demonstra, portanto um deslocamento das ofertas para outros subsetores.

Com o conjunto de informações destacadas é possível identificar uma dinâmica bem demarcada, apresentando uma segmentação e seletividades das ofertas imobiliárias em direção a poucos vetores na cidade. Deste modo, é possível perceber, através do conjunto de mapas que as ofertas imobiliárias apresentam-se em constante deslocamento. Este deslocamento é mais evidente no ano de 2010 delimitando em sua particularidade o movimento seletivo das ofertas em direção ao setor centro-sul da cidade.

As informações para a cidade de Londrina constam no Quadro 12. Para esta cidade, diferente de Ribeirão Preto, os anos compilados abarcam 1995, 2000, 2006 e 2010.

Quadro 12. Londrina. Número total de anúncios coletados por ano. 1995, 2000, 2006 e 2010.

Ano	Apartamentos	Casas	Terrenos	Total anunciado
1995	636	568	370	1574
2000	1049	904	375	2328
2006	1280	1789	751	3820
2010	6939	9709	2240	18888

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Londrina
Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

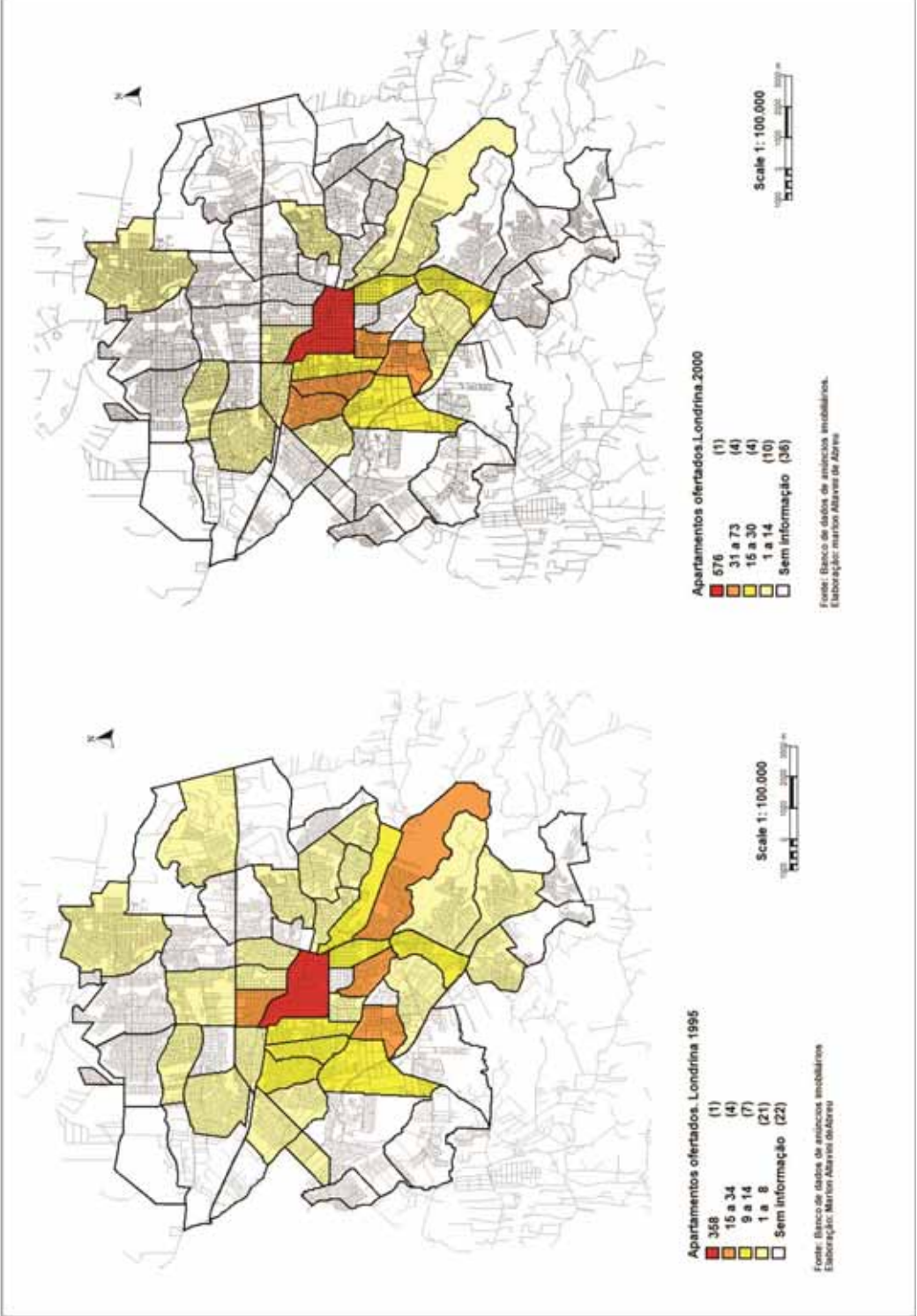
É possível vislumbrar o elevado e crescente número de informações disponíveis para o conjunto da cidade de Londrina nos diferentes anos

estudados. No total de dados temos 26610 anúncios compilados. Além disso, chama atenção, no conjunto de anos, para a expansão significativa do volume de imóveis ofertados no ano de 2010 em comparação aos anos anteriores.

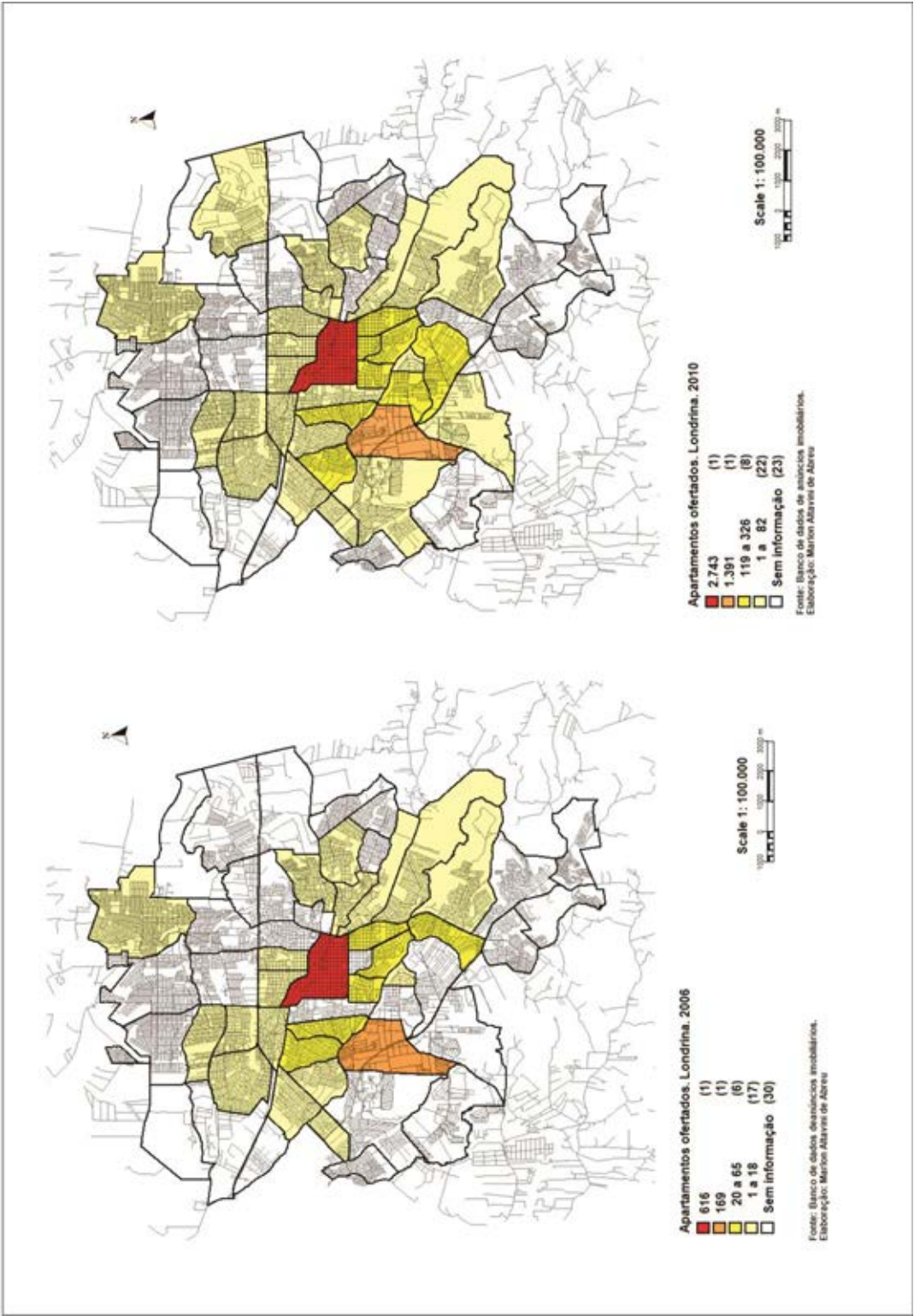
Atrelando a percepção desta elevação em conjunto com a expansão da produção imobiliária, constatamos que o período recente demarca um momento singular na estrutura do mercado imobiliário desta cidade e dos processos de estruturação que ele produz sobre a mesma.

Complementarmente, através do banco de dados dos anúncios imobiliários, apresentaremos um conjunto de mapas, referentes a quantidade de ofertas por bairros e por tipo de imóveis. Para tanto iniciaremos estas análises com a apresentação da variação das ofertas de apartamentos, seguida das ofertas de casas e por fim pelas ofertas de terrenos.

Mapa 12. Londrina. Total de apartamentos ofertados. 1995 a 2000.



Mapa 13. Londrina. Total de apartamentos ofertados. 2006 a 2010.



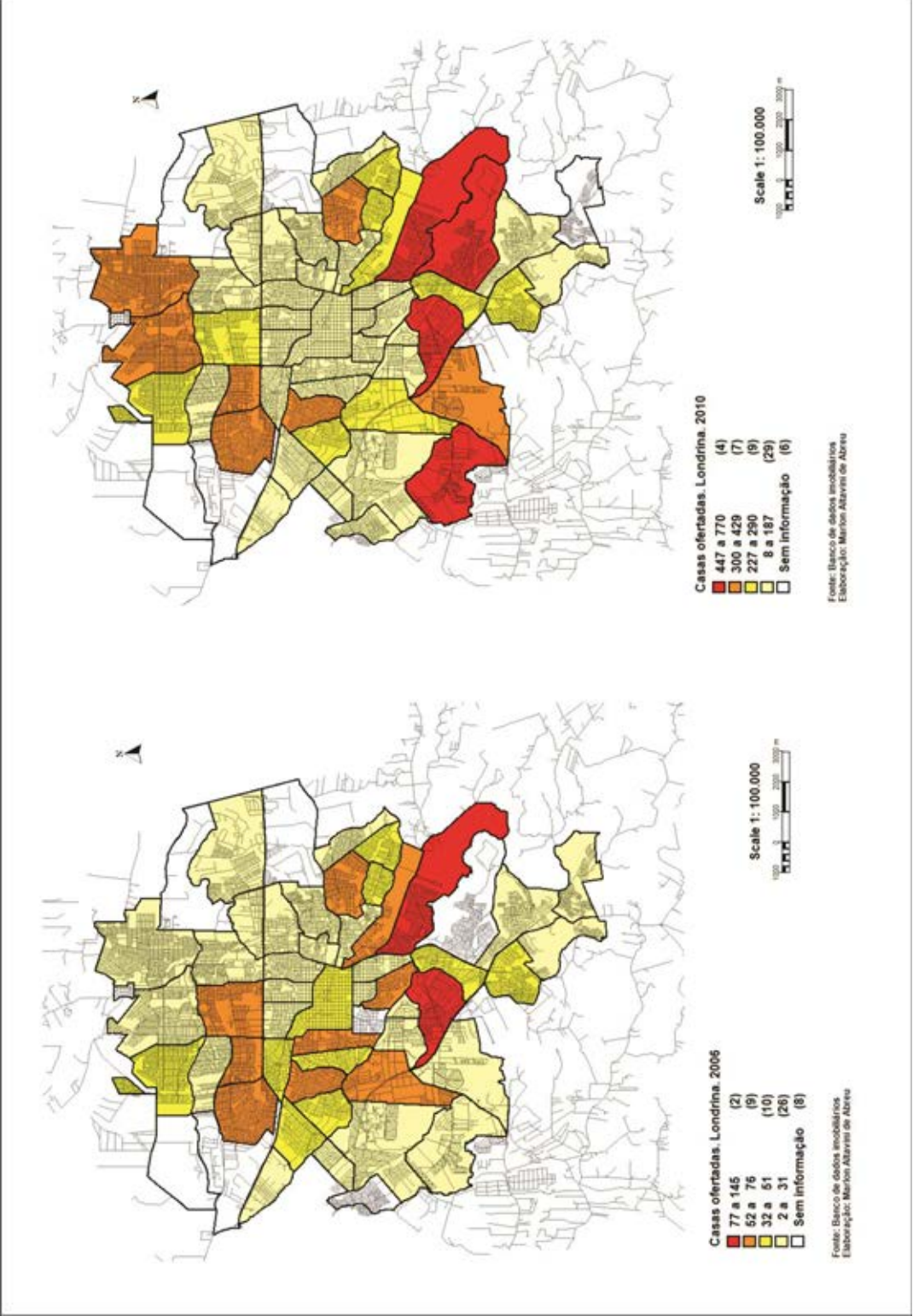
Analisando a evolução das ofertas imobiliárias para apartamentos na cidade de Londrina é possível delinear algumas características e tendências destas ofertas.

A primeira dela diz respeito a importância e concentração das ofertas na zona central da cidade, sendo esta a área que concentra o maior número de ofertas em todo período considerado. Ademais, se de um lado temos a concentração na zona central, é possível perceber uma pequena dispersão e baixo volume de ofertas para outros setores da cidade.

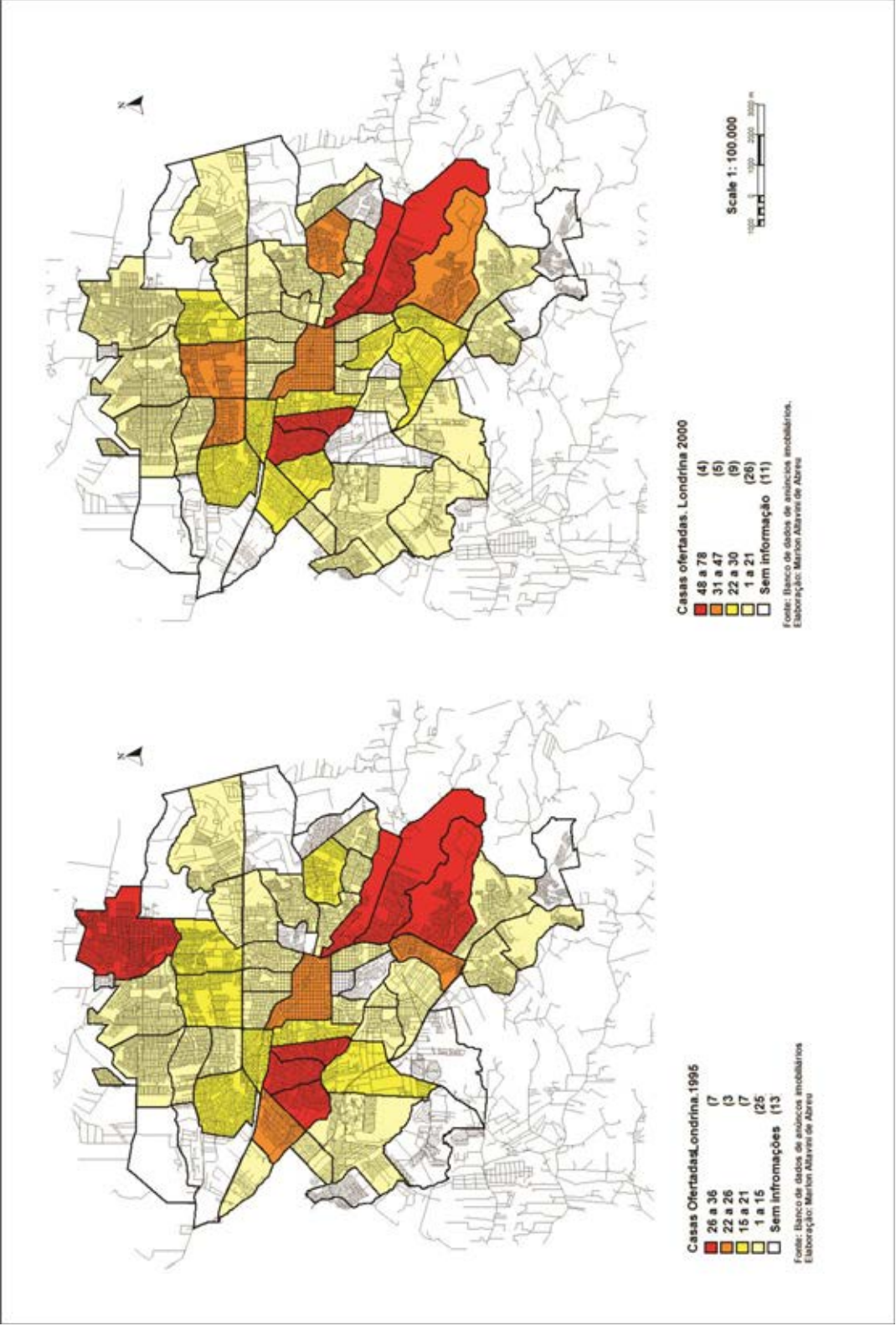
No que se refere à citada dispersão é possível perceber que entre os anos de 2006 e 2010 amplia-se o volume de apartamentos ofertados na área compreendida pela Gleba Palhano e também para os setores próximos ao centro, mesmo que em menor quantidade.

Neste sentido, analisando o conjunto de informações destacadas nas mapas, associando-as aos processos de estruturação do espaço urbano aqui destacado, é possível evidenciar uma tendência de dispersão cada vez mais significativa da produção e da oferta imobiliária. Com as informações compiladas é possível perceber que para o ano de 2006 o bairro Centro concentrava 49% das ofertas de apartamentos para a cidade, enquanto a Gleba Palhano concentrava 13% das ofertas, já no ano de 2010, o bairro Centro concentra 40% das ofertas enquanto a Gleba Palhano atinge 20% das ofertas. Trata-se de uma variação significativa, que se comparada ao restante da cidade demonstra a especificidade da verticalização em Londrina, a partir do ganho de importância associado ao setor da Gleba Palhano. No ano de 2010 os bairros Centro e Gleba Palhano representavam juntos 60% das ofertas sendo que, no ano de 1995 apenas o bairro Centro concentrava 61% das ofertas.

Mapa 14. Londrina. Total de casas ofertadas. 1995 a 2000.



Mapa 15. Londrina. Total de casas ofertadas. 2006 a 2010.



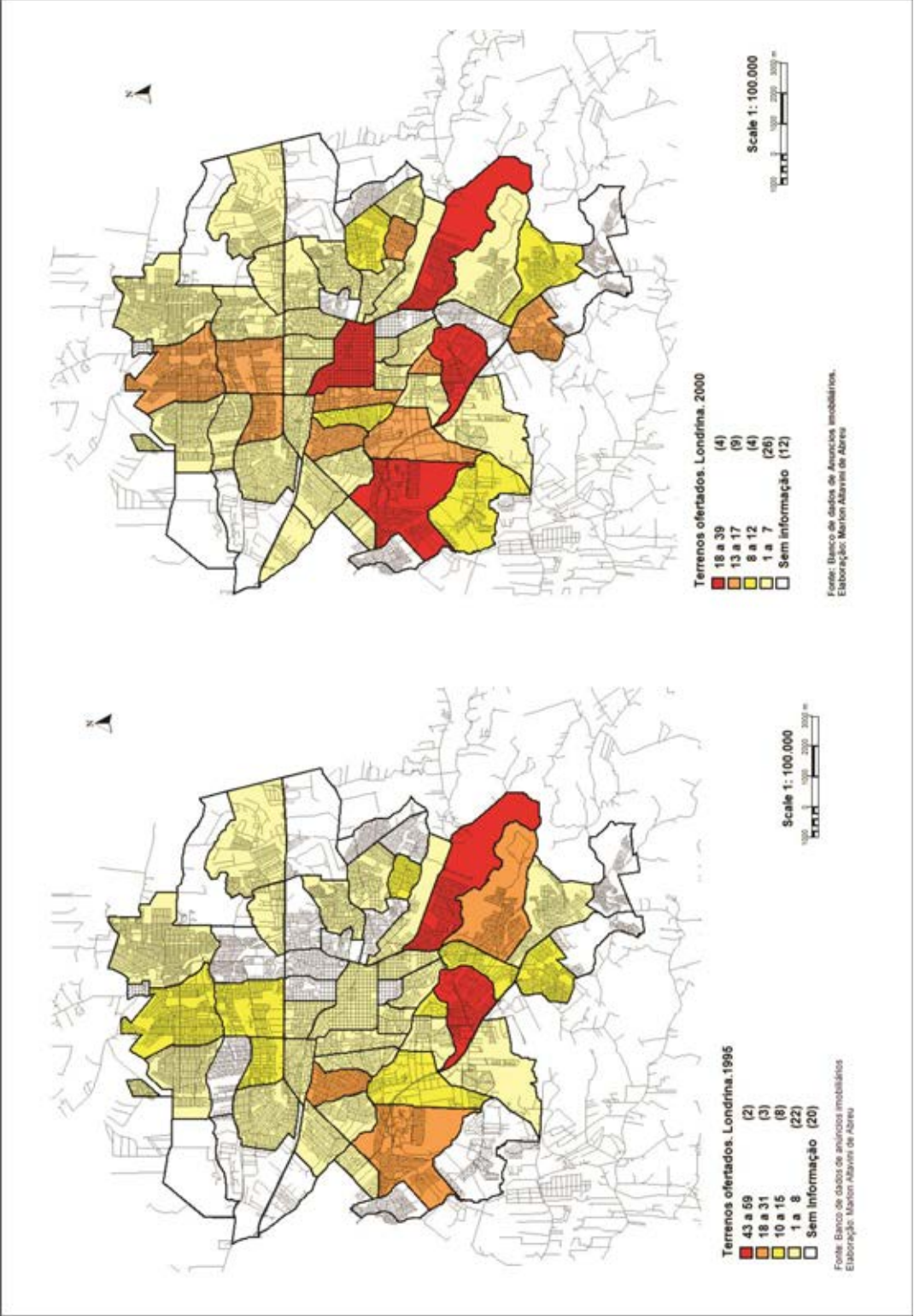
Diferente das ofertas de apartamentos, as ofertas de residências unifamiliares apresentam uma maior dispersão pela cidade e também indicam concentrações diferentes entre os bairros. Analisadas em cada um dos anos destacados, esta tendência diferenciada e bastante significativa indica que não há predomínio do número de ofertas a um dado bairro. Ademais, não há durante o período analisado tendência expressa ao aumento das amplitudes dos valores percentuais no período.

Chama atenção, em uma primeira leitura, o volume considerável de imóveis ofertados nos bairros mais periféricos, principalmente aqueles nos extremos sul e norte.

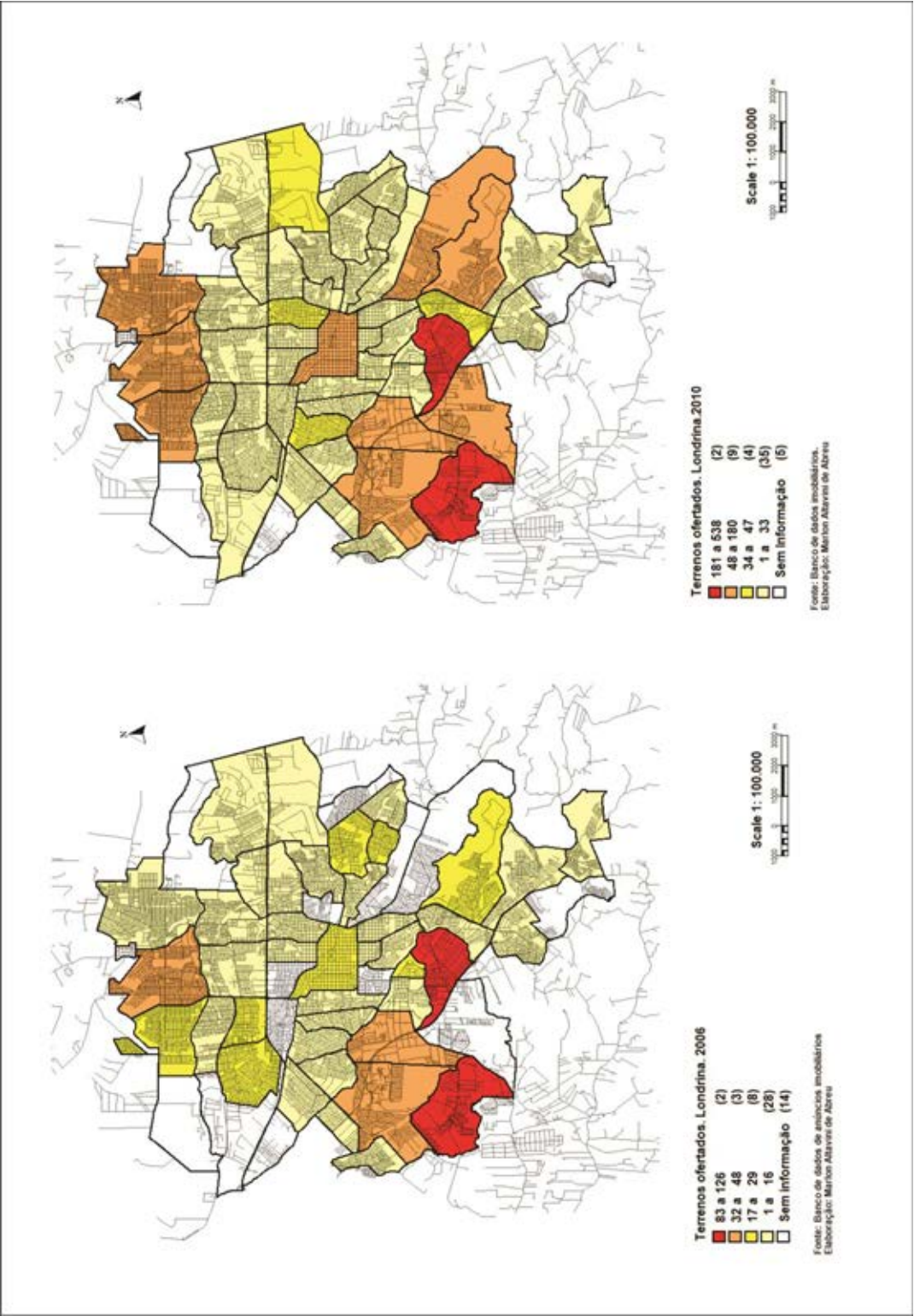
Além disso, pensando essas dinâmicas e comparando os diferentes períodos é possível perceber a perda de importância relativa gradual do Centro no tocante às ofertas e a permanência do bairro Califórnia que está localizado no quadrante sudeste da cidade, apresentando em todos os anos os maiores números de ofertas.

Mesmo com uma dispersão espacial superior àquela apresentada pelos apartamentos não se pode desconsiderar a grande heterogeneidade deste bem imobiliário em suas inúmeras características e particularidades (área construída, qualidade da edificação, número de dormitórios etc.) Porém, abstraindo-se de todos estes elementos, a variação do número de ofertas (e mais adiante no seu preço médio por m²) resulta fundamentalmente das diferentes localizações e de suas relações com o entorno em que se situa.

Mapa 16. Londrina. Total de terrenos Ofertados. Londrina. 1995 a 2000.



Mapa 17. Londrina. Total de terrenos Ofertados. 2006 a 2010.



Por fim, a oferta de terrenos mostra-se, assim como a oferta de casas, bastante dispersa, atingindo com os dados quase a totalidade de bairros identificados. Entretanto, diferentemente, da oferta de casas estas ofertas indicam uma maior concentração do volume ofertado nos diferentes bairros.

Através dos valores verificados para toda a cidade nos diferentes anos é possível verificar uma oscilação significativa da posição de cada bairro quando pensado em no número de ofertas registradas. Deste modo, o ano de 2010 diz respeito ao ano em que os bairros apresentam o maior número de ofertas chegando a 538 anúncios em um mesmo bairro, nos anos anteriores estes valores correspondem a 126 anúncios em 2006, no ano de 2000 são 59 anúncios e no ano de 1995 são 39 anúncios.

Destaca-se no período analisado a importância associada aos terrenos localizados na zona sul da cidade, sempre apresentando o maior número de imóveis ofertados, acompanhados pela quantidade de ofertas dos bairros localizados no setor norte que se destaca em relação ao conjunto da cidade.



Lotes a venda no loteamento Tauá em Londrina. Foto do autor. 2013.

Capítulo 3.

O mercado imobiliário em Ribeirão Preto e Londrina.

O objetivo do presente capítulo é destacar as particularidades das dinâmicas imobiliárias das cidades de Ribeirão Preto e Londrina. Neste sentido, considera o conjunto de lógicas e processos até o momento apresentados e debatidos no que se refere à produção e consumo imobiliário, às desigualdades socioespaciais e às lógicas de estruturação e reestruturação das cidades.

Iniciaremos, portanto, este capítulo retomando as ideias dos anteriores, considerando a emergência de novos capitais e produtos imobiliários aliados a agentes econômicos e suas práticas, cada vez mais demarcadas em seletivos vetores de expansão territorial e associados à mudança na localização residencial dos diferentes grupos sociais, que tornam, gradualmente, mais evidentes o avanço e a complexificação dos processos de estruturação e reestruturação das cidades.

Se de um lado observamos a redefinição das lógicas de produção do espaço urbano em geral e das cidades em particular, confrontando características tais como a continuidade dos tecidos urbanos e amplificação das dinâmicas de diferenciação interna da cidade, de outro, sob a particularidade da produção imobiliária, observamos redefinições das estratégias de atuação dos agentes e da extensão do poder aplicado em ações definidas por suas forças econômicas de lidar com as variáveis estratégicas do mercado, em conjunto à suas práticas de produzir e se apropriar das cidades.

Estas transformações sustentam e sujeitam a atuação dos agentes imobiliários, remontando suas expectativas e interesses através da intersecção entre estas mudanças e a forma de organização de capitais locais tradicionalmente associados a práticas mercantis-rentistas (CANO 2011) que passam a concorrer, no período atual, com novos agentes, que atuam em escala nacional e estão inseridos em um circuito financeiro de valorização do capital.

Parte desta discussão permeou concretamente nossas ideias e argumentos frente às dinâmicas da produção imobiliária recente. Convém neste momento, retoma-las em parte, porém sob a ênfase de sua dimensão mais aparente, associada ao mercado imobiliário de cada uma das cidades analisadas, considerando fatores, agentes e escalas de sua constituição e

associando-o às desigualdades historicamente constituídas em sua articulação às novas que vem sendo produzidas.

Esta posição estabelece, portanto, em conjunto às intermediações escalares, que colaboram na compreensão da posição exercida pelos diferentes agentes responsáveis pela construção da cidade, em dinâmicas econômicas particulares, que se integram às expectativas de rendimentos com a produção imobiliária e que permitem viabilizar seu consumo.

Capel (2013), situando a compreensão do mercado imobiliário em estreita relação às atividades da produção residencial atribui sua constituição às especificidades postas ao modo como diferentes agentes econômicos e atores sociais integram-se às dinâmicas de produção e consumo imobiliário.

Desdobram-se desta leitura alguns aspectos relevantes e complementares à avaliação e análise de suas práticas.

A princípio, todo imóvel requer necessariamente solo, investimento e disponibilidade de capitais. São fatores postos às condições objetivas da produção imobiliária e fundiária como mercadorias com características que as diferenciam das demais. Atendo-se, brevemente a estas questões é válido ressaltar que o imóvel é produzido e consumido necessariamente na mesma localização⁵⁹. A localização tomada como elemento irreprodutível atua na diferenciação das mercadorias através de vantagens e desvantagens locacionais sendo que cada empreendimento denota uma posição diferenciada no interior da cidade (infraestrutura urbana, presença de áreas verdes, asfalto etc.) e que influenciam diretamente nos preços dos imóveis e na possibilidade de maiores ou menores margens de lucro. Somam-se, ainda, a grande durabilidade desta mercadoria, a edificação, que impõe sua permanência no espaço urbano por longos períodos através da mudança dos usos do solo, da densificação de áreas etc.

Além disso, expectativas e exigências relacionadas ao consumo habitacional devem ser consideradas em relação tanto aos tipos e localizações

⁵⁹As peculiaridades deste mercado atreladas a natureza da mercadoria, as formas de negociação, tais como, localização e durabilidade quando associada ao imóvel, ou a imprescindível base fundiária e o longo tempo de rotação do capital investido, são trabalhadas em Topalov (1979), Smolka (1987), Melazzo (1993), Capel (2013) por exemplo, sendo reconhecidas ainda em vários outros autores.

dos produtos ofertados quanto às condições de acesso para fazê-lo por intermédio do crédito.

Neste sentido, apoiados na definição de Melazzo (2013), reconhecemos o mercado imobiliário como lugar econômico da valorização de capitais também específicos. É nele que se realizam transações de compra e venda de imóveis – edificadas ou não - e que em sua dinâmica evidencia uma organização peculiar, ancorada nas formas de reprodução do capital, demarcadas no tempo e no espaço, associadas aos momentos de transformações internas da cidade.

Melazzo (2013) aborda estas questões tendo em vista a formação e consolidação de capitais que se lançam a concorrência, com fortes imbricações com os processos de planejamento e gestão do solo urbano, seja por meio da legislação urbanística, com a ampliação dos perímetros urbanos, consubstanciando na transformação contínua dos usos do solo agrícola em urbano ou ainda na permanente presença de grandes vazios urbanos, bem como na intensiva e permanente comercialização de terrenos.

Mensura-se assim o papel que cumpre o incorporador imobiliário como agente econômico capaz de modificar e estruturar o espaço urbano, operando sob as bases a partir das quais são geradas as rendas fundiárias.

Mais que um agente particular trata-se, portanto, de uma lógica de produção e uso da cidade. Isto é, no processo de sua valorização o capital incorporador atua sobre a transformação dos usos do solo urbano, buscando internalizar sob a forma de lucros de incorporação, aquela parcela do excedente que seria, de outra maneira, apropriada pelo proprietário fundiário. (MELAZZO, 2013, p. 29).

Tal como sugerido por Smolka (1987) e Abramo (1989) o capital incorporador é aquele responsável pela coordenação do conjunto de agente que integra o circuito de produção imobiliário, é através dele que são estabelecidas e efetuadas as transações da compra de terrenos, definidos seus usos futuros, encomendados seus projetos de engenharia e estudos arquitetônicos, assim como contratadas os capitais construtores, definidas as estratégias de vendas e a captação financeira (ABRAMO, 1989, p. 48).

Estas ações, pensadas através da complexidade das lógicas de valorização do capital integradas quando associadas às lógicas da produção do espaço urbano relacionam-se aos processos de expansão e crescimento das cidades, assim como, da mudança dos usos do solo, das densidades populacionais e construtivas e pelos movimentos de valorização/desvalorização de áreas pelo mercado (MELAZZO, 2013, p. 29).

A cada momento uma parcela do estoque de imóveis é negociada no mercado. As transformações de compra e venda atingem, ao mesmo tempo o estoque de imóveis usados e os imóveis novos, recém-produzidos, o que vale também para os terrenos, sejam eles recém-incorporados a usos urbanos, sejam terrenos localizados em áreas centrais e de ocupação mais antiga (MELAZZO, 1993, p. 33).

Temos com isso um arranjo que articula as particularidades da mercadoria imóvel com a variação de oferta e dos preços que concerne de modo geral a fatores relacionados a tipologia das cidades, sua posição na rede urbana, o tamanho desta cidade e sua inserção à dinâmicas mais gerais da economia (CAPEL, 2013, p. 345). Mas também em particularidades que têm sua formação dependente tanto da opinião dos compradores e dos vendedores sobre as possibilidades futuras de valorização do imóvel, quanto de sua localização, que reporta a um padrão de ocupação, que não se dá aleatoriamente, mas sim, segundo padrões de uso do solo que representam, em cada momento, o efeito cumulativo de decisões, ações de um grande número de agentes individuais e institucionais (MELAZZO, 1993, p. 33).

A dinâmica dos preços imobiliário assume aqui uma posição central em nossa análise, revelando por suas expectativas de venda, direcionada por agentes individuais, e estabelecendo através de suas trajetórias, patamares e amplitudes a posição assumida pelos diferentes bairros e setores destas cidades em relação as lógicas de valorização imobiliária.

3.1. O mercado imobiliário em Ribeirão Preto.

O ponto de partida para análise do mercado imobiliário da cidade de **Ribeirão Preto** retoma algumas questões apontadas anteriormente,

principalmente àquelas referentes às lógicas que orientam o processo de produção das cidades e suas transformações recentes que vêm assumindo papel de destaque no modo como os agentes imobiliários passam desenvolver suas estratégias locacionais, cada vez mais seletivas e o volume e velocidade da produção imobiliária recente. Buscamos retomar parte destas questões nesta subcapítulo.

Para isso, utilizaremos como ponto de partida a representação da distribuição espacial dos chefes de família segundo seus rendimentos no interior dos setores censitários, pretendemos, assim, melhor situar as análises direcionadas da variação dos preços imobiliários, expondo uma delimitação atual da localização dos diferentes segmentos de renda no interior da cidade. Partimos do suposto, já bastante explorado na literatura (VILLAÇA, 1998; MELAZZO 1993; 2013 dentre outros) de que há uma forte vinculação entre renda e preço do imóvel.

Neste sentido, serão particularizados em sua análise os tipos de imóveis ofertados – Apartamentos, Casas e Terrenos. O período considerado para análise considera os anos de 1995, 2000 e 2010.

A elaboração da sistemática de análise dos dados orientou-se segundo um conjunto de procedimentos estatísticos direcionados à mensuração das dos preços médios, em cada ano, organizados do maior ao menor. Neste sentido, considera-se a relação dos maiores e menores preços, ou seja, sua amplitude, como estratégia para evidenciar a intensidade, os patamares e as trajetórias no interior das cidades.

Esta aplicação toma como referência a variação dos preços do m² dos diferentes imóveis analisados – apartamentos, casas e terrenos. Para tanto, o conjunto de tabelas apresentadas no item subsequente apresentará uma elaboração dos dados considerando a média de preços da cidade segundo o imóvel ofertado, além disso, destacará as amplitudes entre os maiores e menores preços e também indicará o coeficiente de variação dos preços.

Este último refere-se a uma relação entre o desvio padrão e a média da cidade, sua concepção denota a mensuração da variabilidade dos dados em relação à média. Quanto menor o coeficiente de variação mais homogêneo é o

dado, deste modo, acreditamos constituir neste um importante recurso analítico para cumprir com as finalidades de análise aqui destacadas⁶⁰.

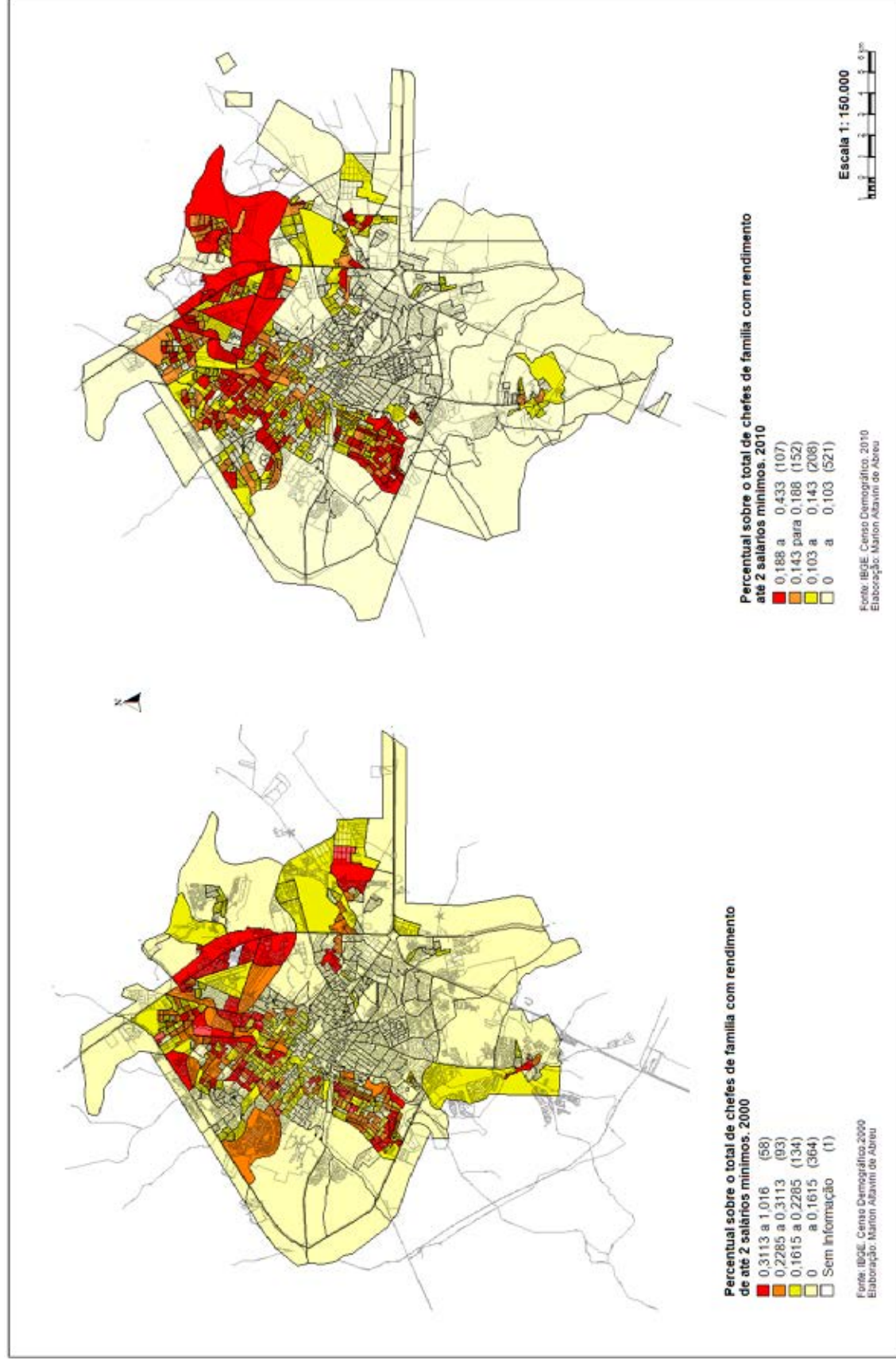
Ademais, os mapas e gráficos organizados intencionam destacar a variação dos preços segundo sua posição em relação à média de preços do m² da cidade por tipo de imóvel. Os primeiros foram organizados com a intenção de evidenciar os bairro/setores e setores com preço superior e inferior à média da cidade. Os gráficos por sua vez destacam os 10% maiores e menores preços em todos os anos, buscando tornar clara a variação destes dados no conjunto da cidade.

Iniciaremos nossa análise a partir da representação dos chefes de família com rendimentos até 2 salários mínimos e rendimentos superiores a 20 salários mínimos, utilizando como referência os dados do censo demográfico do IBGE para os anos de 2000 e 2010⁶¹. Visamos com isso constituir um cenário analítico prévio que possa ser utilizado como suporte para as análises do mercado imobiliário. Para tanto, as informações encontra-se organizadas nos Mapas 18 e 19.

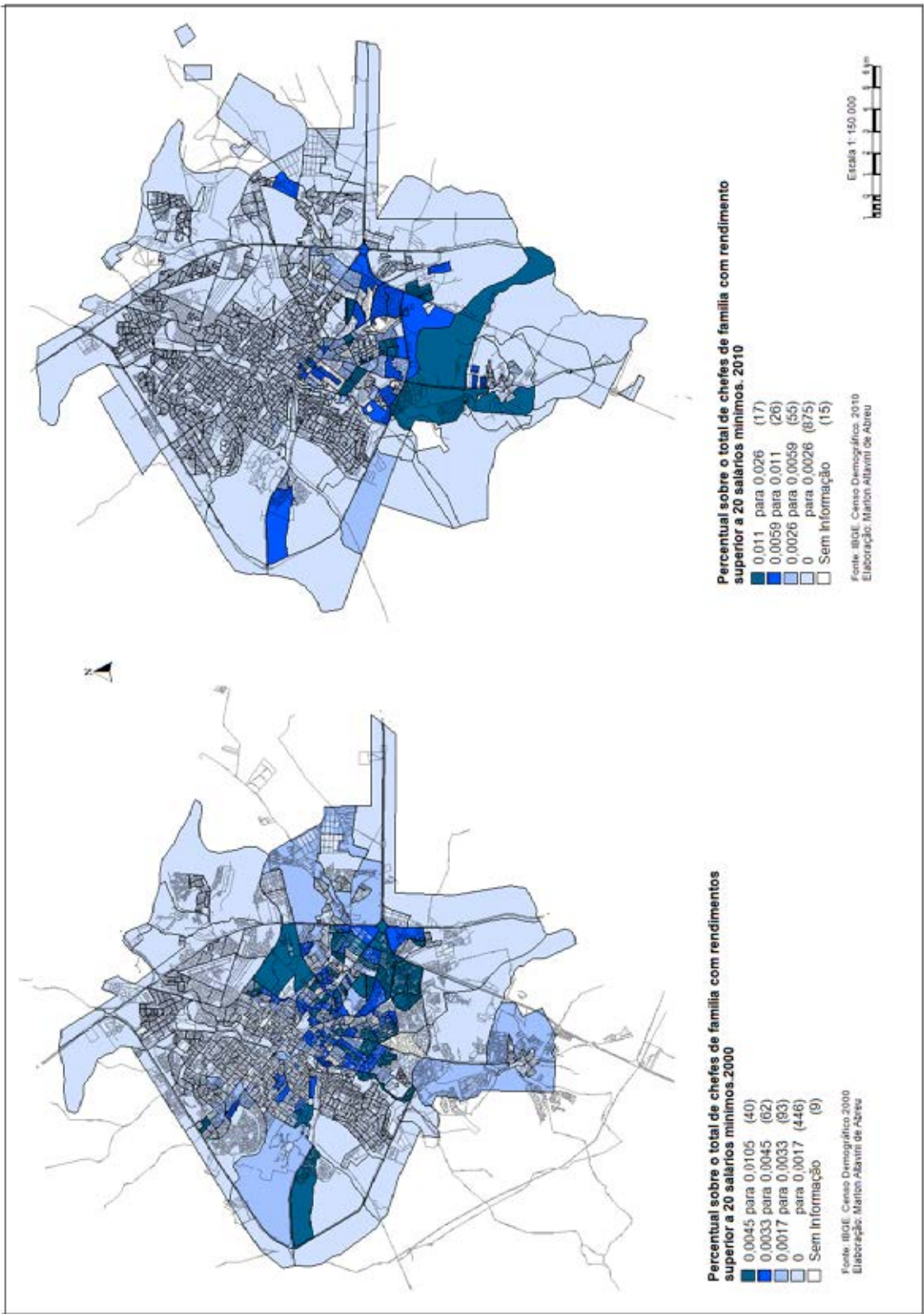
⁶⁰ Convém destacar que o suporte teórico-metodológicos para construção desta abordagem têm estreita relação com o curso realizado “Técnicas de análises do mercado de solos” realizado no ano de 2012 e oferecido pelo Lincoln Institute of Land Policy.

⁶¹ É válido destacar que o conjunto de informações referentes aos rendimentos dos chefes de família estão geocodificadas segundo os setores censitários estabelecidos pelo IBGE. Estes setores, localizados na área urbana de cada cidade, correspondem a medida de 250 a 350 domicílios. Estas informações são relevantes na medida em que verificamos nas cidades estudadas a ampliação do número de setores censitários entre os anos de 2000 e 2010, evidenciando uma maior densidade residencial em algumas áreas da cidade. Além disso, que setores periféricos, normalmente aqueles com grande extensão territorial conformam áreas ainda pouco ocupadas em relação ao restante da cidade.

Mapa 18. Ribeirão Preto. Chefes de família com rendimento até 2 salários mínimos. 2000 e 2010.



Mapa 19. Ribeirão Preto. Chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos. 2000 e 2010



O conjunto de mapas oferece a percepção de uma diferença bem definida entre os dois grupos analisados. Há uma clara delimitação na localização dos chefes de família com rendimento até 2 salários mínimos, localizados nos setores que integram a zona norte da cidade, acentuadamente nas áreas mais periféricas. Além disso, essas diferenças quando analisadas em comparação entre os dois períodos, 2000 e 2010, mostra uma tendência a continuidade deste arranjo expressando pouca variação. Entretanto, quando acrescentados os indicadores do percentual de chefes de família por setores, em sua amplitude entre valores mínimos e máximos, é perceptível a redução no período, demonstrando um menor adensamento populacional e, portanto, maior dispersão dos chefes de família pelos setores.

Os chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos, de modo contrário, apresentam no período analisado um aumento das amplitudes, tornando evidente um movimento que desloca espacialmente dos chefes de família da área central e dos setores a leste, reforçando padrões de concentração significativa nos setores localizados no eixo Sul-Sudeste da cidade. Este deslocamento entre os chefes de família com maior rendimento é de essencial importância às análises subsequentes, tal como ficaram evidentes no deslocamento da oferta de imóveis.

Para a análise do mercado imobiliário convém alertar que a espacialização das ofertas encontra-se organizadas por Subsetores urbanos, estes setores referem-se um agrupamento de bairros e loteamentos realizados pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto como ferramenta estratégica para o desenvolvimento de políticas setoriais.

Apartamentos

A análise dos preços de oferta dos apartamentos considera em sua sistemática de análise a organização dos dados segundo a variação da média da cidade, assim como a amplitude dos preços no período e o coeficiente de variação destes preços. Este conjunto de variáveis tem sua formulação sob o objetivo de apresentar a tendência expressa pela média dos preços

imobiliários, ou seja, em sua posição central em relação ao conjunto de preços coletados para cada um dos subsetores. Além disso, através das medidas de dispersão representadas pela amplitude e pelo coeficiente de variação, pretendemos delinear as diferenças entre os preços praticados em cada um dos subsetores da cidade. Com relação as amplitudes estas são extraídas da subtração dos preços máximos e preços mínimos. Já o coeficiente de variação, trata-se também de uma medida de dispersão que mensura as disparidades entre os preços em uma dada amostra, quanto menor for o percentual retratado mais homogêneos serão os dados, no caso do mercado imobiliário, significa que os preços tendem a ser menos desiguais em seu conjunto.

Com esta análise apresentamos de modo complementar as informações contidas no Quadro 13, que organiza as informações referentes à variação da média do m² para apartamentos, a amplitude dos preços imobiliários e o coeficiente de variação para os anos de 1995, 2000 e 2010.

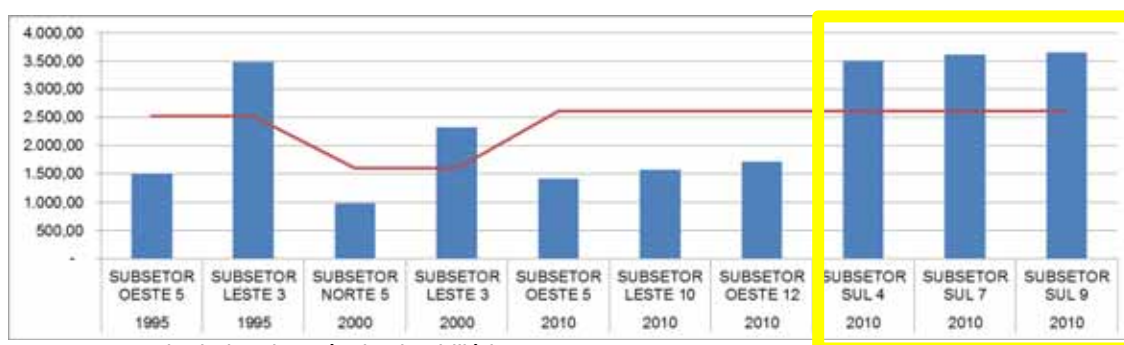
**Quadro 13. Ribeirão Preto. Índices de análise do preço do m².
Apartamentos. 1995 a 2010**

	1995	2000	2010
Média da Cidade	R\$ 2.518,04	R\$ 1.588,45	R\$ 2.614,81
Amplitude dos Preços	R\$ 5.039,19	R\$ 2.726,34	R\$ 9.175,31
Coeficiente de Variação	37%	36%	31%

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários
Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

A análise dos dados sugere um movimento de oscilação no período considerado expresso pelo ano de 2000 que é descontínuo aos valores em 1995 e 2010. Além disso, é perceptível a ligeira elevação dos preços entre os anos de 1995 e 2010, que acompanha o aumento representativo de suas amplitudes para o período. Além disso, com os dados do coeficiente de variação é possível perceber uma redução, ou maior homogeneidade, entre o conjunto dos preços praticados. Estas informações quando associadas aos dados do **Gráfico 2**, verificamos de modo mais nítido esta oscilação que demarcar um movimento de diferenciação e seletividade dos preços e também a presença, no ano de 2010, de novos setores entre os de maior valorização.

Gráfico 2. Ribeirão Preto. Variação dos preços médios de apartamentos em m². 1995 a 2010.



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários

Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

Com os dados, verificamos o ganho de importância do eixo Sul-Sudeste com destaque aos Subsetores Sul 4, Subsetores Sul 7 e Subsetores Sul 9 compreendidos pela Avenida Professor João Fiuza, Bairro Jardim Botânico e City Ribeirão.

Casas.

A evolução dos índices presentes no Quadro 14 é semelhante àquela percebida nos apartamentos. Neste sentido, há uma elevação pequena dos valores médios do preço do m² no período, além de uma ligeira variação nos preços da cidade no ano de 2000. Além disso, existe uma diferenciação nas amplitudes, menos acentuada que a percebida nos apartamentos, seguidos de patamares semelhantes no que se refere ao coeficiente de variação dos preços.

Quadro 14. Ribeirão Preto. Índices de análise do preço do m². Casas. 1995 a 2010.

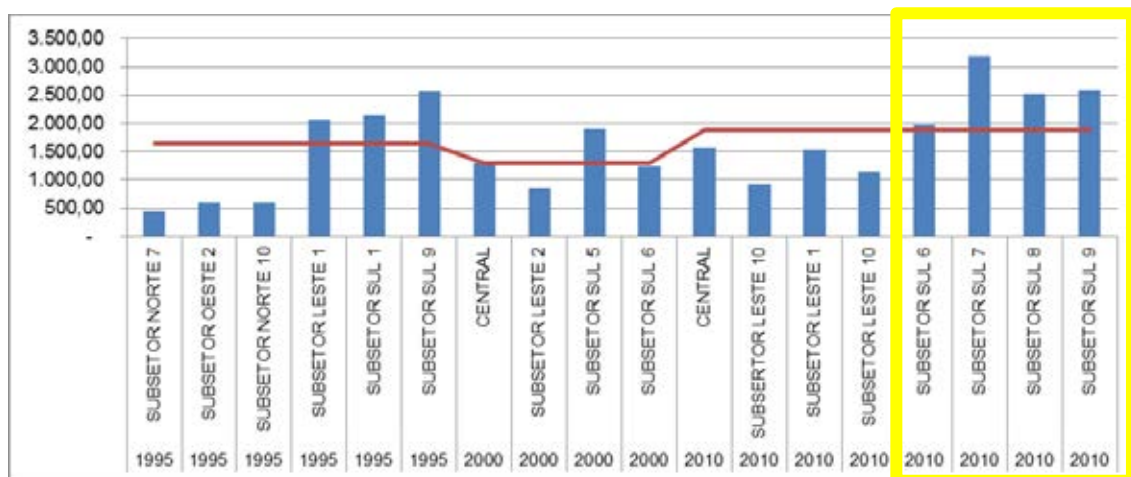
	1995	2000	2010
Média da Cidade	R\$ 1.637,41	R\$ 1.299,28	R\$ 1884,58
Amplitude dos Preços	R\$ 3.268,00	R\$ 2.068,77	R\$ 4288,53
Coeficiente de Variação	39%	42%	39%

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários

Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

Paralelamente as informações presentes no **Gráfico 3**, demonstram o ganho contínuo de importância dos bairros localizados no subsetores Sul, em especial ao Subsetor Sul 7 que apresenta a maior elevação da série histórica.

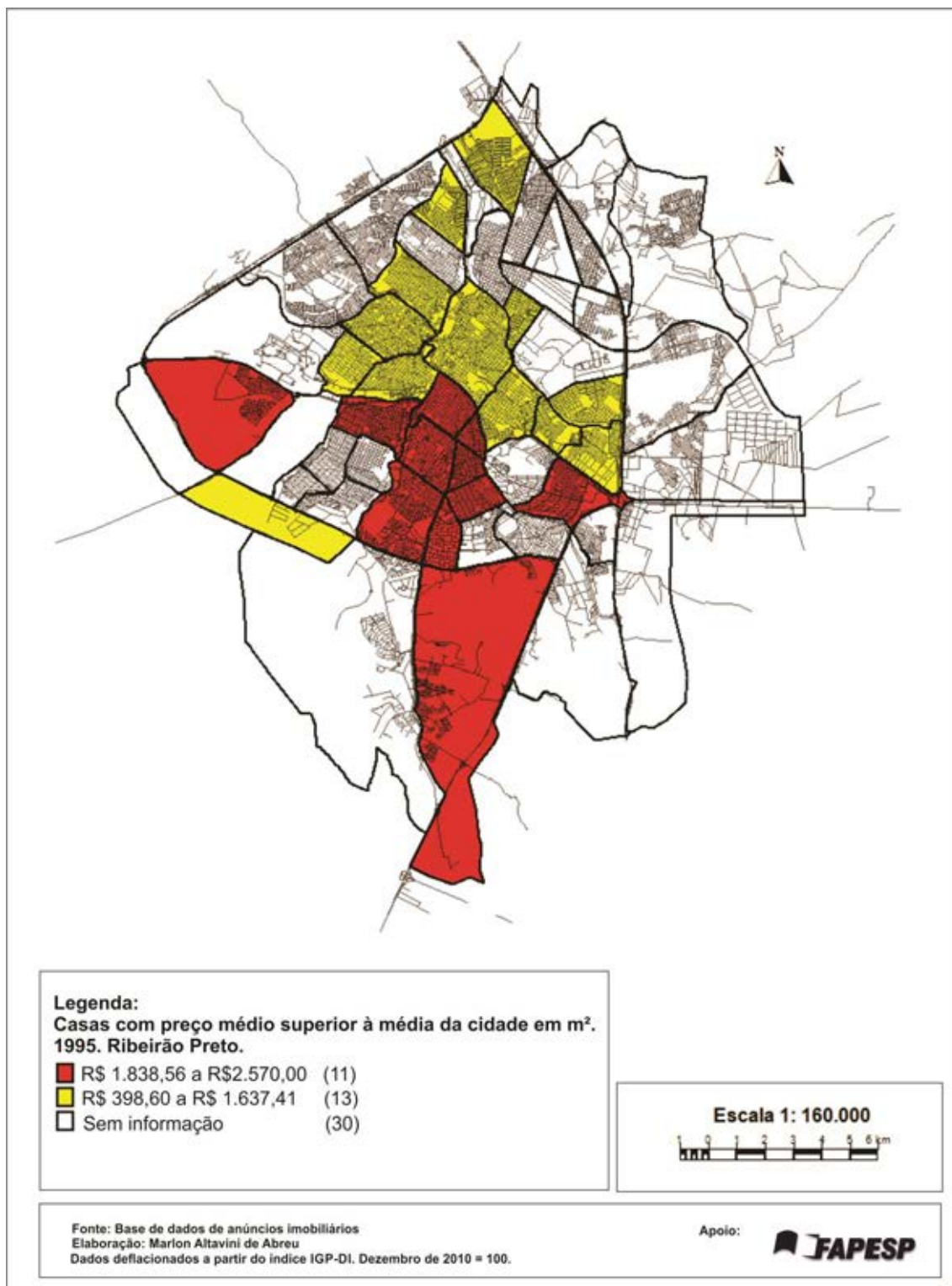
Gráfico 3. Ribeirão Preto. Variação dos preços médios de casas em m². 1995 a 2010.



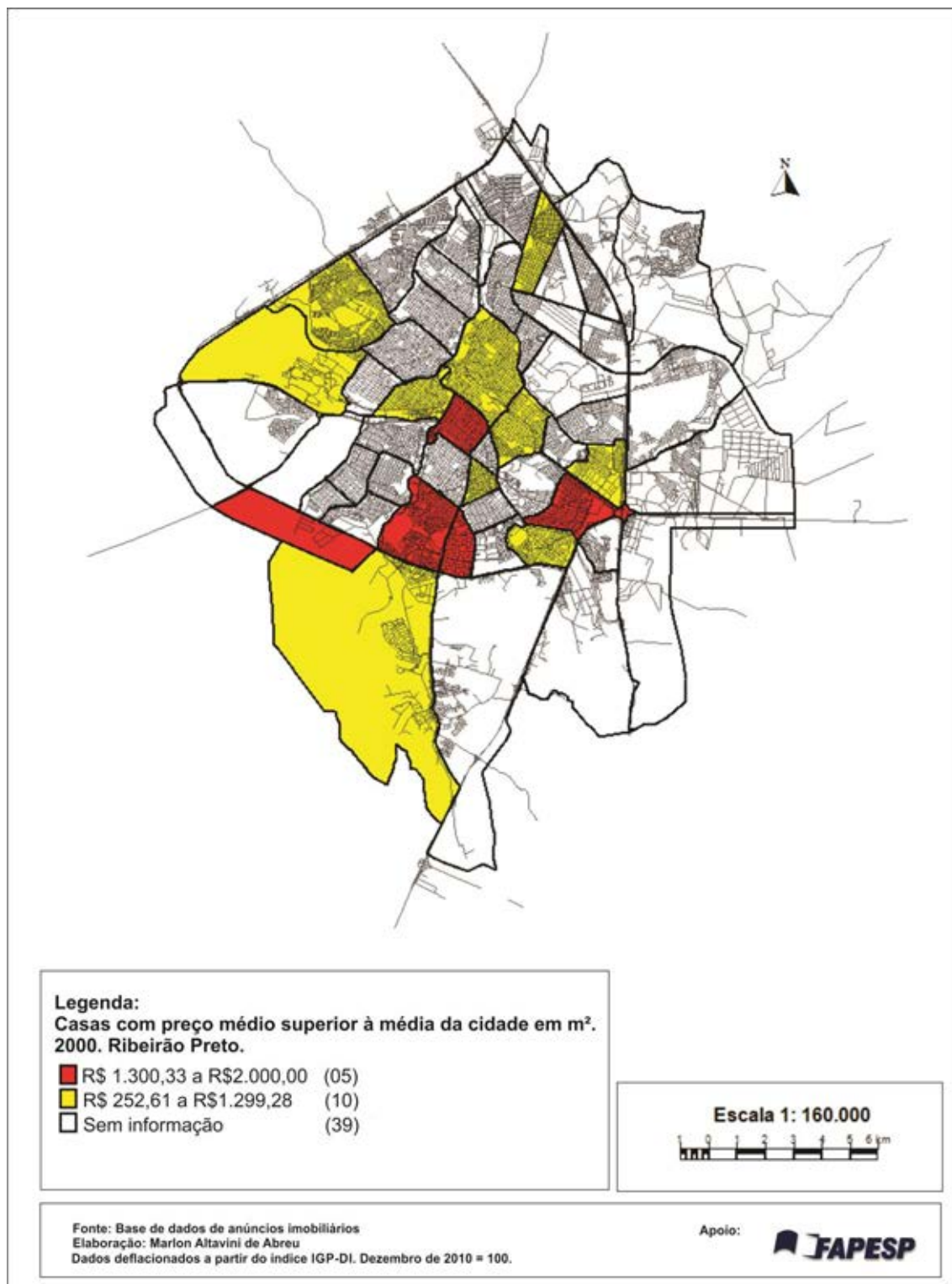
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários
Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

O gráfico 3 sugere um constante movimento de deslocamento espacial das ofertas e reforça as informações já detalhadas pelo Quadro 15 no que tange as medidas de dispersão dos preços de casas no período. A importância associada a estes Subsetores fica bastante evidente a partir da sequência de mapas que compostos pelos Mapas 20, 21 e 22 representando a evolução dos Subsetores em relação a média da cidade. Deste modo em sua análise é importante considerar a elevação dos preços no período e pensa-los em sua posição nos diferentes subsectores da cidade.

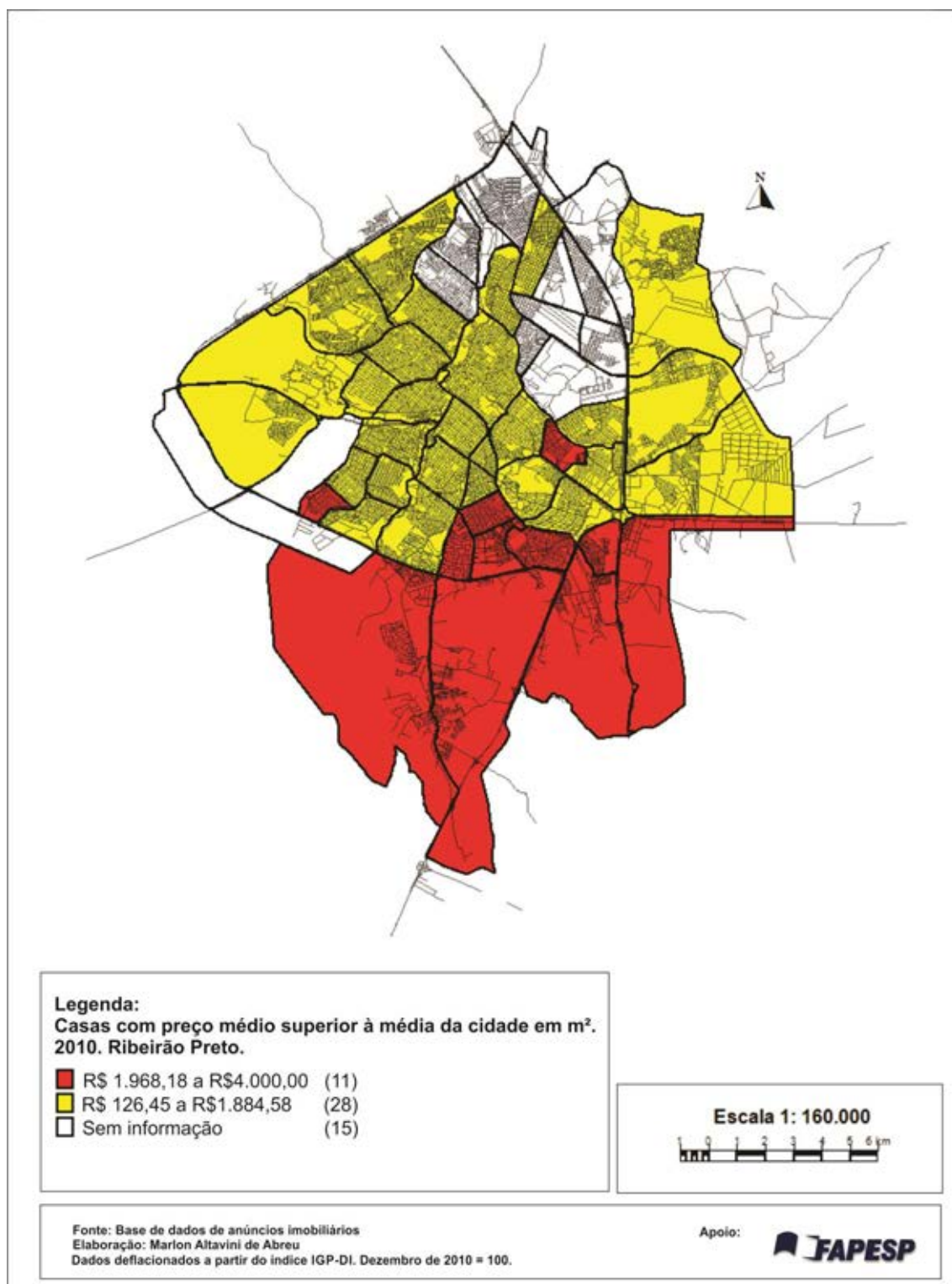
Mapa 20. Ribeirão Preto. Subsetores com preço médio do m² superior a média da cidade em m². Casas. 1995.



Mapa 21. Ribeirão Preto. Subsetores com preço médio do m² superior a média da cidade em m². Casas. 2000.



Mapa 22. Ribeirão Preto. Subsetores com preço médio do m² superior a média da cidade em m². Casas. 2010.



Através da interpretação dos mapas, associando-os ao conjunto de dados já apresentados, é possível estabelecer algumas correlações entre os processos espaciais em sua conjunção com a dinâmica dos preços do mercado imobiliário. Neste sentido, destaca-se a trajetória dos preços entre os anos de 1995, 2000 e 2010, em sua relação entre aqueles que apresentam variações acima da média da cidade e aqueles que estão na média ou abaixo dela.

É notório o deslocamento dos preços do m² entre diferentes subsetores em vermelho, referentes aos Subsetores com preço acima da média de preços da cidade, em direção ao eixo Sul-Sudeste da cidade, reforçando e sendo reforçada pelas características expressas pela renda dos chefes de família a partir do censo demográfico, indicando a constituição de um eixo diferenciado no tocando da cidade, que passa gradualmente a dirigir-se às zonas menos densamente ocupadas, estendendo-se pela zona de expansão urbana.

Ademais, a ampliação dos patamares mínimos e máximo, acarretando no aumento das amplitudes entre estes preços evidencia um movimento de separação contínua e diferenciação dos subsetores a norte e a sul na cidade.

Torna-se cada vez mais paulatina e crescente a separação entre este setor e os demais subsetores da cidade. Tomando como referência os anos de 1995 e 2010 para análise, conseguimos perceber o deslocamento dos preços de um eixo historicamente consolidado que conecta o centro da cidade a zona Sul.

Terrenos

A variação dos preços de terrenos é a que mais chama a atenção no tocante a sua evolução desigual no conjunto da cidade. Com os dados do Quadro 15, podemos identificar que durante o período analisado os preços médios do m² e as amplitudes dos preços apresentaram uma evolução gradual e significativa quando pensada no conjunto dos anos.

Além disso, o coeficiente de variação dos preços evidenciou uma dinâmica marcada pelas desigualdades significativas entre os preços em relação a média da cidade.

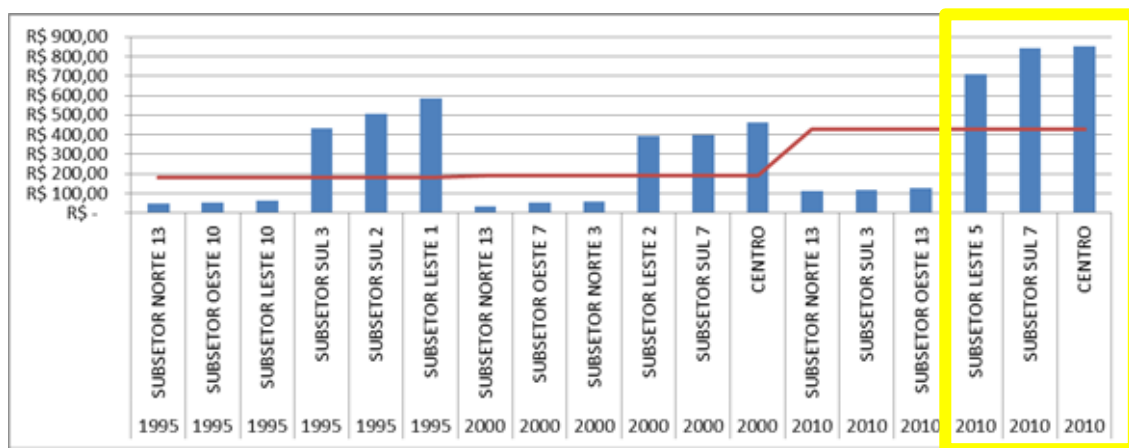
Quadro 15. Ribeirão Preto Índices de análise do preço do m². Terrenos. 1995 a 2010.

	1995	2000	2010
Média da Cidade	R\$179,95	R\$ 189, 35	R\$ 427, 81
Amplitude dos Preços	R\$ 997,55	R\$ 1015,60	R\$ 2313,45
Coeficiente de Variação	68%	74%	61%

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários
Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

O Gráfico 4 complementa a análise indicando uma elevação significativa dos preços médios da cidades, acompanhados de uma também significativa elevação das amplitudes dos preços e um contínuo deslocamento espacial destes preços.

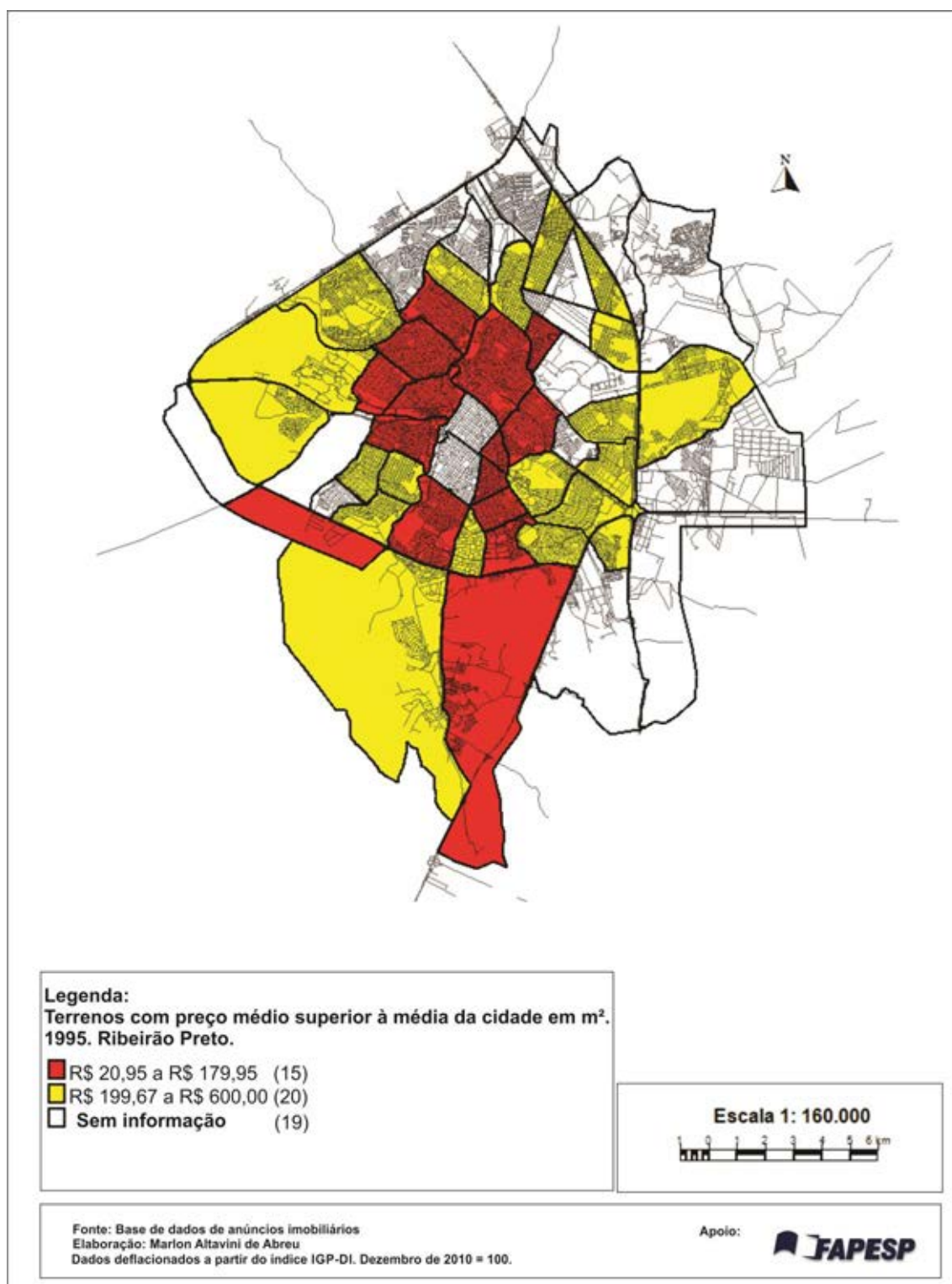
Gráfico 4. Ribeirão Preto. Variação dos preços médios de terrenos em m². 1995 a 2010.



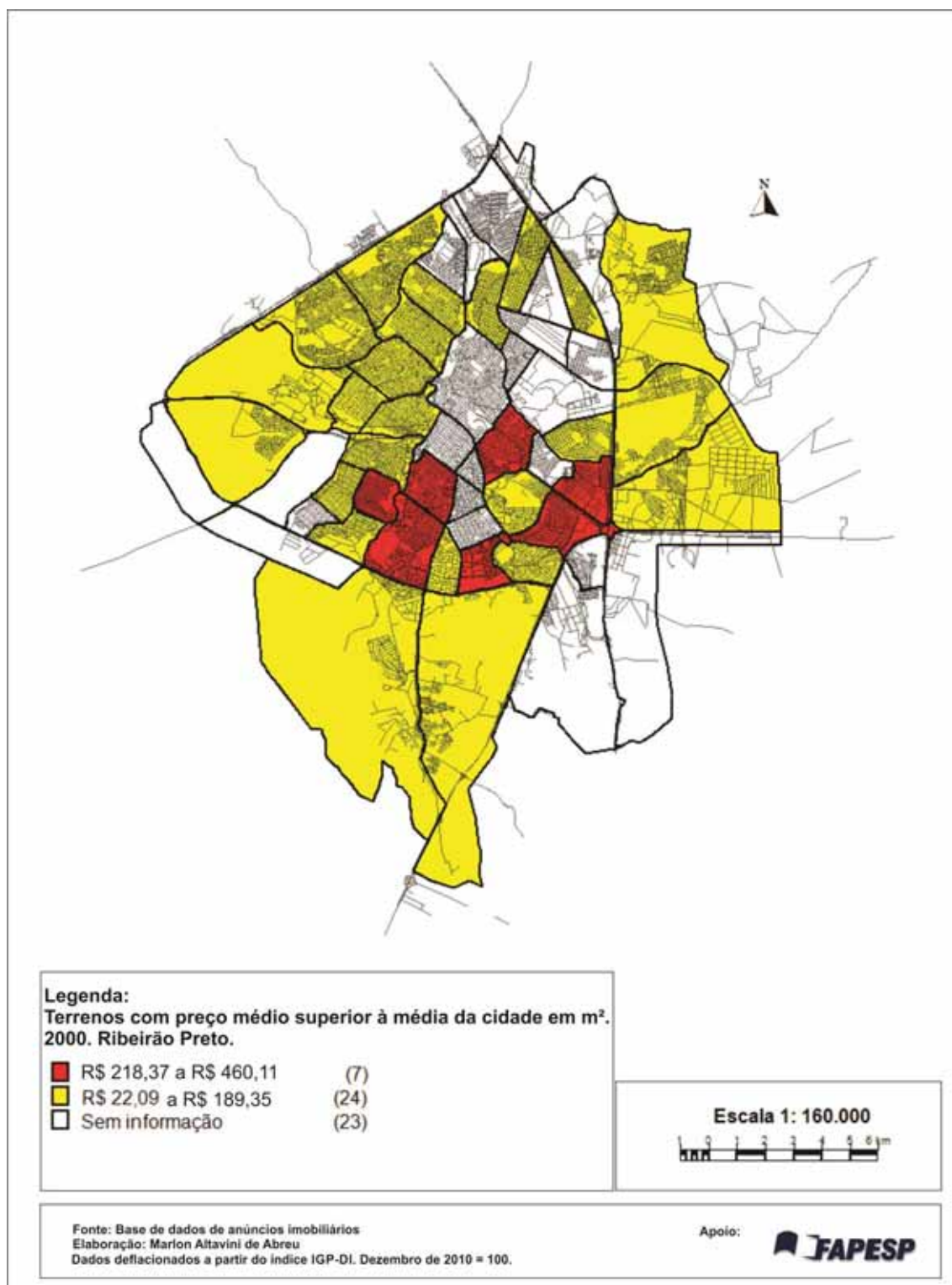
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários
Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

Para a conclusão de nossa análise, destacaremos a evolução dos Subsetores que apresentaram uma evolução de preços superior à média da cidade.

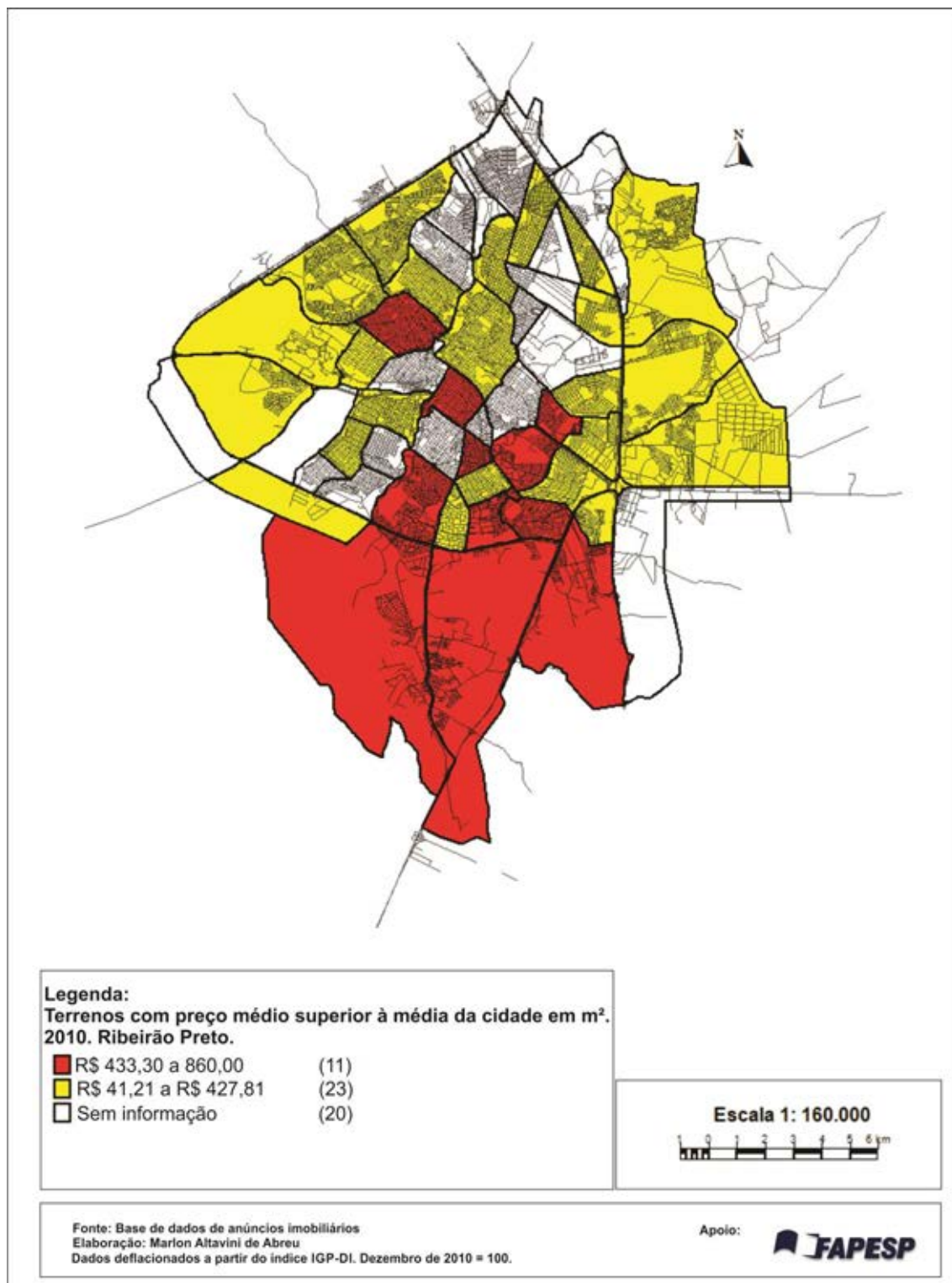
Mapa 23. Ribeirão Preto. Subsetores com preço médio do m² superior a média da cidade em m². Terrenos. 1995.



Mapa 24. Ribeirão Preto. Subsetores com preço médio do m² superior a média da cidade em m². Terrenos. 2000.



Mapa 25. Ribeirão Preto. Subsetores com preço médio do m² superior a média da cidade em m². Terrenos. 2010.



A sequência de mapas organizados através das informações dos preços médios de terrenos em cada um dos subsetores urbanos apresenta no período uma trajetória espacial bastante dinâmica. Observando os bairros que estão com preços em posição acima da média da cidade (bairros em vermelho) é possível identificar um deslocamento que deixa a área central e seus entornos, para um movimento em direção ao eixo sul-sudeste.

Além disso, são relevantes os patamares que no conjunto do período apontam para uma evolução e aumento das amplitudes entre os preços mínimos e máximos, reforçando, tal como apresentado anteriormente com os preços referentes as casas uma tendência de ampliação das diferenças entre cada um dos subsetores, mesmo que, os terrenos apresentem-se de modo menos concentrado do que as casas.

3.2. O mercado imobiliário em Londrina.

O ponto de partida para análise do mercado imobiliário da cidade de **Londrina** retoma a mesma sistemática de análise desenvolvida para a cidade de Ribeirão Preto.

Para tanto, foram selecionadas as variáveis referentes aos chefes de família com ganho mensal médio de até 2 salários mínimos e os chefes de família com ganho mensal médio superior a 20 salários mínimos, ou seja, os extremos da distribuição espacial dos chefes de família de acordo com a renda a partir dos dados disponibilizados pelo IBGE. Estas informações encontram-se representadas nos **Mapas 26 e 27**, organizados a partir dos dados disponibilizados pelo IBGE, referentes aos censos dos anos de 2000 e 2010⁶².

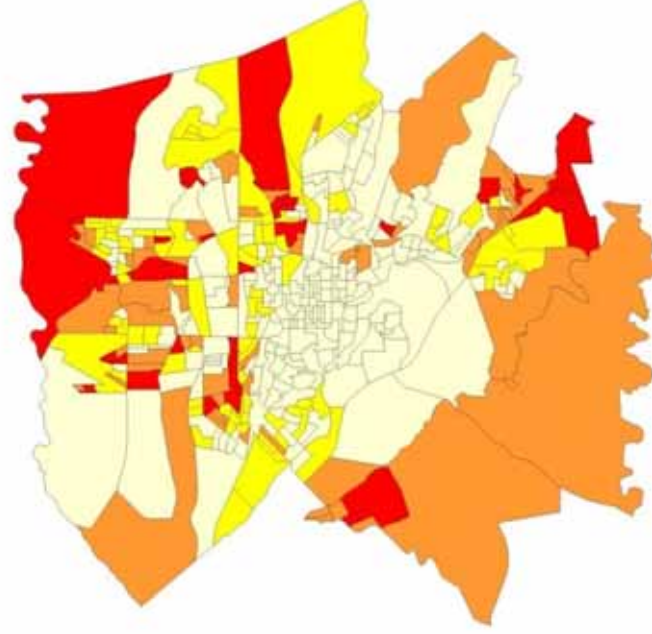
Além disso, a análise do mercado imobiliário ancora-se na base de dados oriundas dos classificados do jornal Folha de Londrina, jornal de maior circulação local na cidade.

Para tanto, tomaremos como referência a evolução dos preços imobiliários da cidade de Londrina considerando os anos de 1995, 2000, 2006 e 2010, particularizando-os segundo o tipo de imóvel ofertado. Portanto, a análise esta

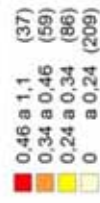
⁶² Para uma melhor descrição das etapas de pesquisa e organização dos dados ver: CAMACHO (2013).

subdividida em três blocos, o primeiro deles referente aos apartamentos, o segundo às casas e o terceiro aos terrenos. É importante salientar que a referencia aos preços quando associada aos bairros refere-se às médias de cada um dos bairros estudados e quando nos reportamos à médias da cidade refere-se à razão entre a soma de todos os preços de um tipo de imóvel dividido pelo número de ofertas.

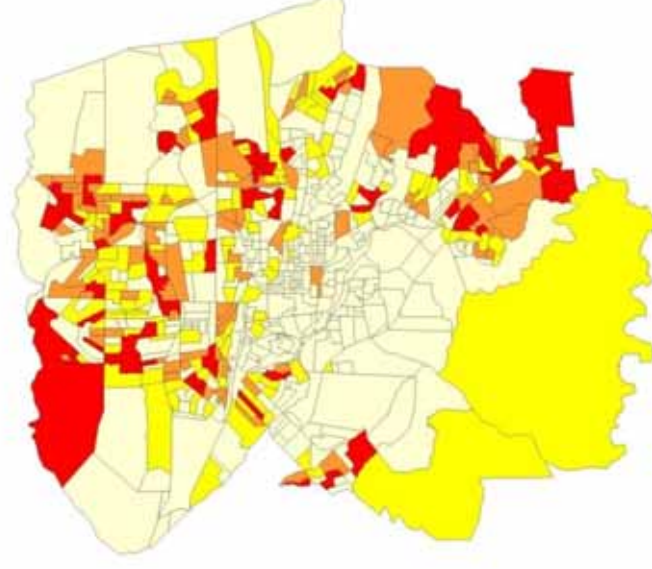
Mapa 26. Londrina. Chefes de Família com Rendimento até 2 salários mínimos. 2000 e 2010.



Percentual sobre o total de chefes de família com rendimento até 2 salários mínimos da cidade - 2000



Fonte dos dados: Censo 2000 IBGE
Organização: Danilo Marcondes de Alcantara



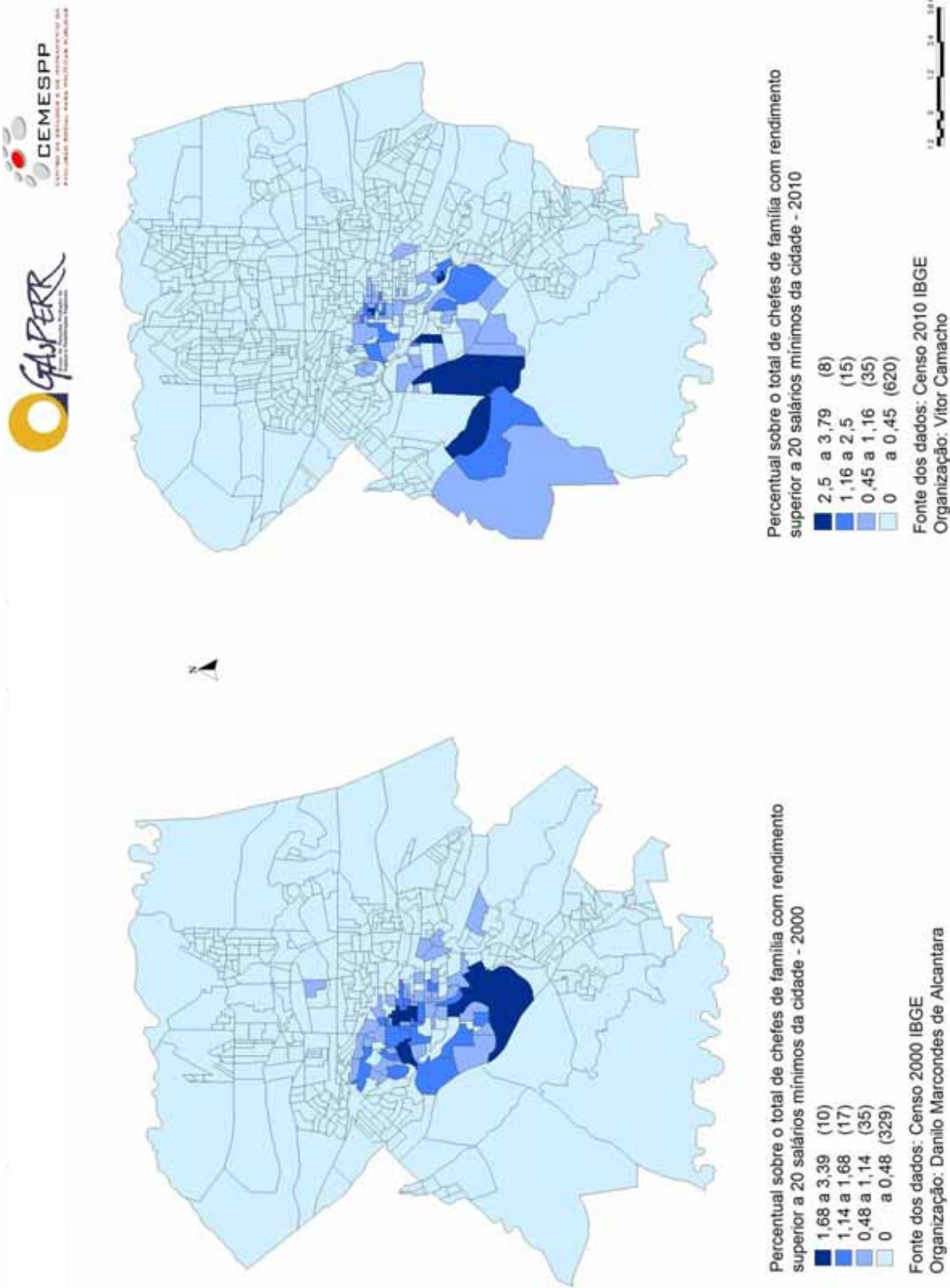
Percentual sobre o total de chefes de família com rendimento até 2 salários mínimos da cidade - 2010



Fonte dos dados: Censo 2010 IBGE
Organização: Vitor Camacho



Mapa 27. Londrina. Chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos. 2000 a 2010.



O contraste visual entre os mapas demarca uma primeira impressão do modo como estão posicionados os diferentes rendimentos na cidade de Londrina.

Atentos aos chefes de família com rendimento até 2 salários mínimos verificamos que sua posição permanece basicamente assentada nos extremos da cidade, principalmente nos setores a norte e a leste. Além disso, quando analisados pela variação na amplitude dos chefes de família nos diferentes setores, observamos uma notória redução, significando uma maior dispersão destes chefes de família no interior da cidade e não sua concentração em setores específicos.

Por outro lado, direcionando nossa atenção aos chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos constatamos a dinâmica inversa, ou seja, os indicadores demonstram aumento das amplitudes no período, evidenciando uma maior concentração dos chefes de família em alguns setores específicos. Os dados confrontados com a variação expressa pela representação nos mapas permite uma visualização nítida desta evolução e da concentração dos chefes de família no setor sudoeste da cidade.

É válido reforçar o interesse na disposição espacial dos chefes em sua associação com a dinâmica dos preços praticados na cidade de Londrina tal como destacaremos adiante. Neste sentido as análises que seguem abordam esta discussão segundo os tipos de imóveis – apartamentos, casas e terrenos.

Apartamentos

Para a análise dos preços imobiliários dos apartamentos utilizaremos como referência a variação da média da cidade, a amplitude dos preços no período estudado e o coeficiente de variação dos preços. É válido lembrar aqui que o coeficiente de variação diz respeito à razão entre o desvio padrão dos preços dividido pela média da cidade. Trata-se de uma medida de dispersão que mensura, no caso do mercado imobiliário, as disparidades entre os preços numa dada amostra. Estas informações encontram-se expressas no Quadro 16.

Quadro 16. Londrina. Índices de análise do preço do m². Apartamentos. 1995 a 2010

	1995	2000	2006	2010
Média da Cidade	R\$ 1325,30	R\$ 1232,09	R\$ 1279,97	R\$ 1634,47
Amplitude dos Preços	R\$ 6788,54	R\$ 6917,20	R\$ 7428,33	R\$ 4714,85
Coeficiente de Variação	83%	23%	32%	26%

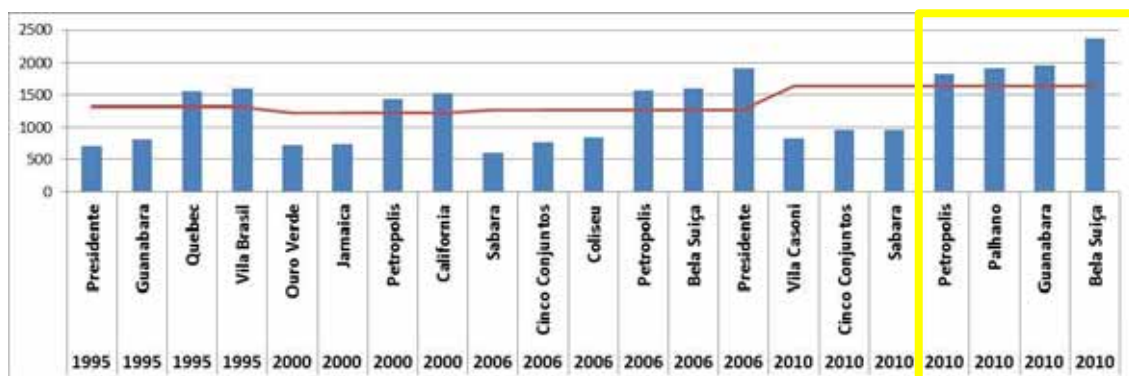
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários

Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

O Quadro 16 indica a variação dos valores médios dos preços de apartamentos ofertados que no conjunto da cidade apresentam uma variação acentuada e não linear, com períodos de redução dos preços – 1995 a 2000 – sua ligeira recuperação – 2000 e 2006 – e uma elevação acentuada que nos leva ao ano de 2010. Esta variação, entretanto, vem acompanhada de uma redução das amplitudes entre os preços mais baixos e os mais elevados e também a uma queda significativa do percentual referente ao coeficiente de variação. Neste sentido, convém retomar alguns pontos dos quais reforçam a característica de um produto imobiliário que têm, na cidade de Londrina, uma maior concentração no Centro e nos bairros circunvizinhos. Ademais, expressa no presente o ganho de importância acentuada do bairro denominado como Gleba Palhano, que mesmo com sua recente origem, com ocupação efetiva a partir de meados dos anos 2000, passa a fazer frente às áreas já consolidadas no que tange ao volume de produção, percebido neste trabalho, através do aumento das ofertas neste bairro é mais significativo pois a produção é alta com estoques baixos e rendas altas.

Buscando uma construção analítica que ofereça alguns indícios explicativos a esta dinâmica fazemos destaque para o Gráfico 5, que faz referências aos preços por bairro (colunas em azul) em relação às médias para a cidade (na linha vermelha). Para tanto, optamos para a seleção dos preços 10% maiores e menores.

Gráfico 5. Londrina. Variação dos preços médios de apartamentos em m². 1995 a 2010.



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários
Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

A complementariedade entre as informações expressas no **Quadro 17** e o **Gráfico 5**, situa-se no detalhe dos bairros que apresentam as variações mais acentuadas no período. O destaque para aqueles com variação mais acentuada (os 10% maiores) sendo possível perceber que são bairros que até o ano de 2006 localizam-se nas proximidades das áreas historicamente consolidadas pela produção habitacional. Apenas no ano de 2010 é que o bairro Gleba Palhano passa a integrar o conjunto dos bairros de maior expressão na cidade.

Ademais, é notória a repetição no tempo de alguns bairros entre àqueles que apresentam maior valorização tal como os bairros Petrópolis e Bela Suíça e entre os menos desvalorizados os bairros Cinco Conjuntos e Sabará.

Casas

Os procedimentos de análise utilizados para as casas serão adotados de modo semelhante aos dos apartamentos. O Quadro 17 organiza as variáveis, média da cidade, amplitude dos preços e coeficiente de variação, as quais darão suporte à nossa abordagem.

Quadro 17. Londrina. Índices de variação do preço do m². Casas. 1995 a 2010.

	1995	2000	2006	2010
Média da Cidade	R\$ 915,58	R\$ 1005,13	R\$ 1169,74	R\$ 1541,72
Amplitude dos Preços	R\$ 1534,28	R\$ 1996,63	R\$ 1801,03	R\$ 2451,22
Coeficiente de Variação	89%	35%	61%	47%

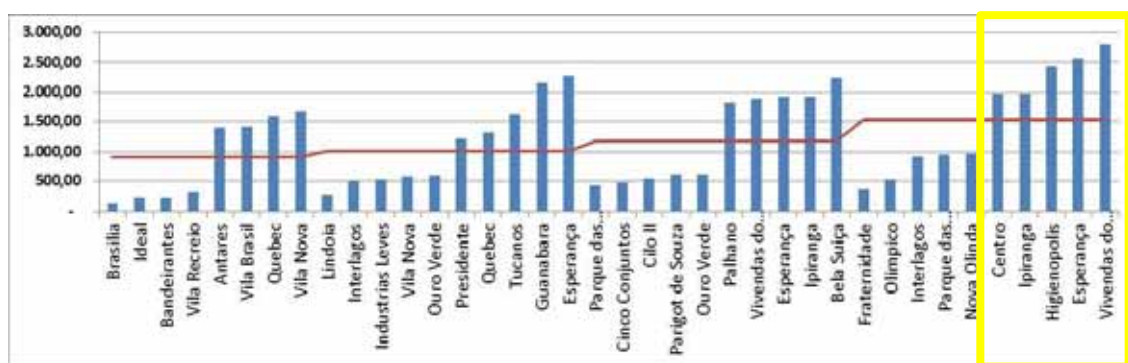
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários

Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

Com os dados apresentados verificamos uma tendência crescente de aumento dos preços médios da cidade seguido da elevação significativa das amplitudes dos preços, que apesar da pequena queda no ano de 2006 mostram-se sempre superiores ao ano de 1995 e um percentual sempre elevado ao que tange ao coeficiente de variação. Este último oferece, quando pensado em associação às demais variáveis algumas indicações para a composição seletiva do mercado, que apesar da redução em relação ao ano de 1995, apresenta percentuais bastante elevados para os anos de 2006 e 2010.

O Gráfico 6, permite, complementarmente, algumas aproximações aos dados referentes às amplitudes e a posição dos bairros em relação a média da cidade. Neste sentido, em sua análise, verificamos a tendência à variação dos preços no conjunto dos anos.

Gráfico 6. Londrina. Variação dos preços médios de casas em m². 1995 a 2010.



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários

Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

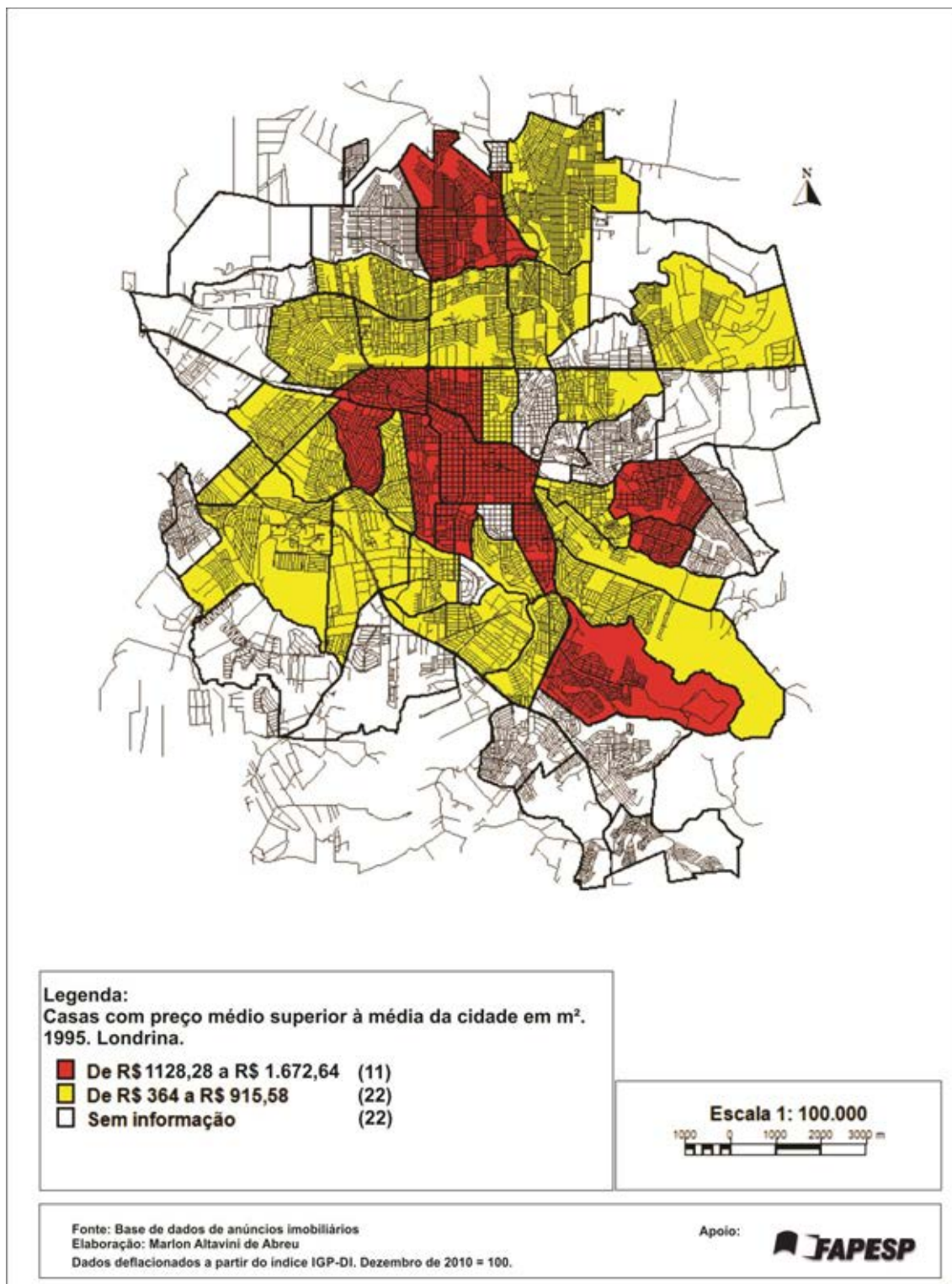
Com os dados chamamos atenção para a dinâmica permanente de diferenciação dos preços percebida no conjunto da cidade, sendo o ano de 2010 aquele com maior diferenciação em relação aos anos anteriores,

apresentando elevados preços entre os 10% mais valorizados e demonstrando uma segmentação mais acentuada em relação aos 10% menores.

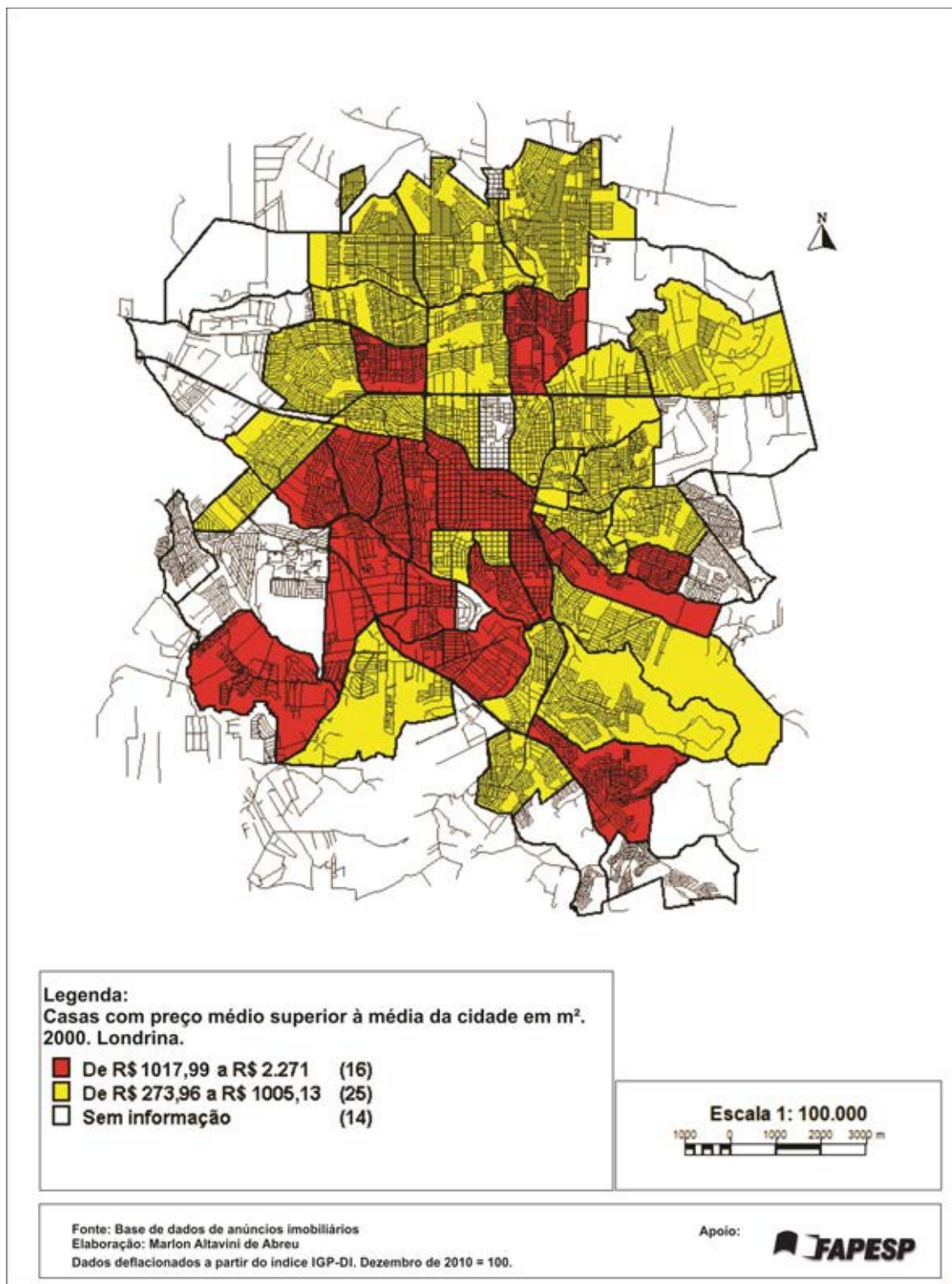
Além disso, pensando a variação da relação entre os maiores e menores preços de casas e apartamentos é perceptível a diferença existente entre a amplitude dos preços percebida, sendo as diferenças entre os preços das ofertas de apartamentos maiores em relação às casas.

Aliado a estes indicadores, a sequência de mapas organizados (Mapas 28, 29, 30, 31), colabora a percepção do arranjo espacial destas dinâmicas, permitindo uma melhor mensuração e avaliação dos dados apresentados.

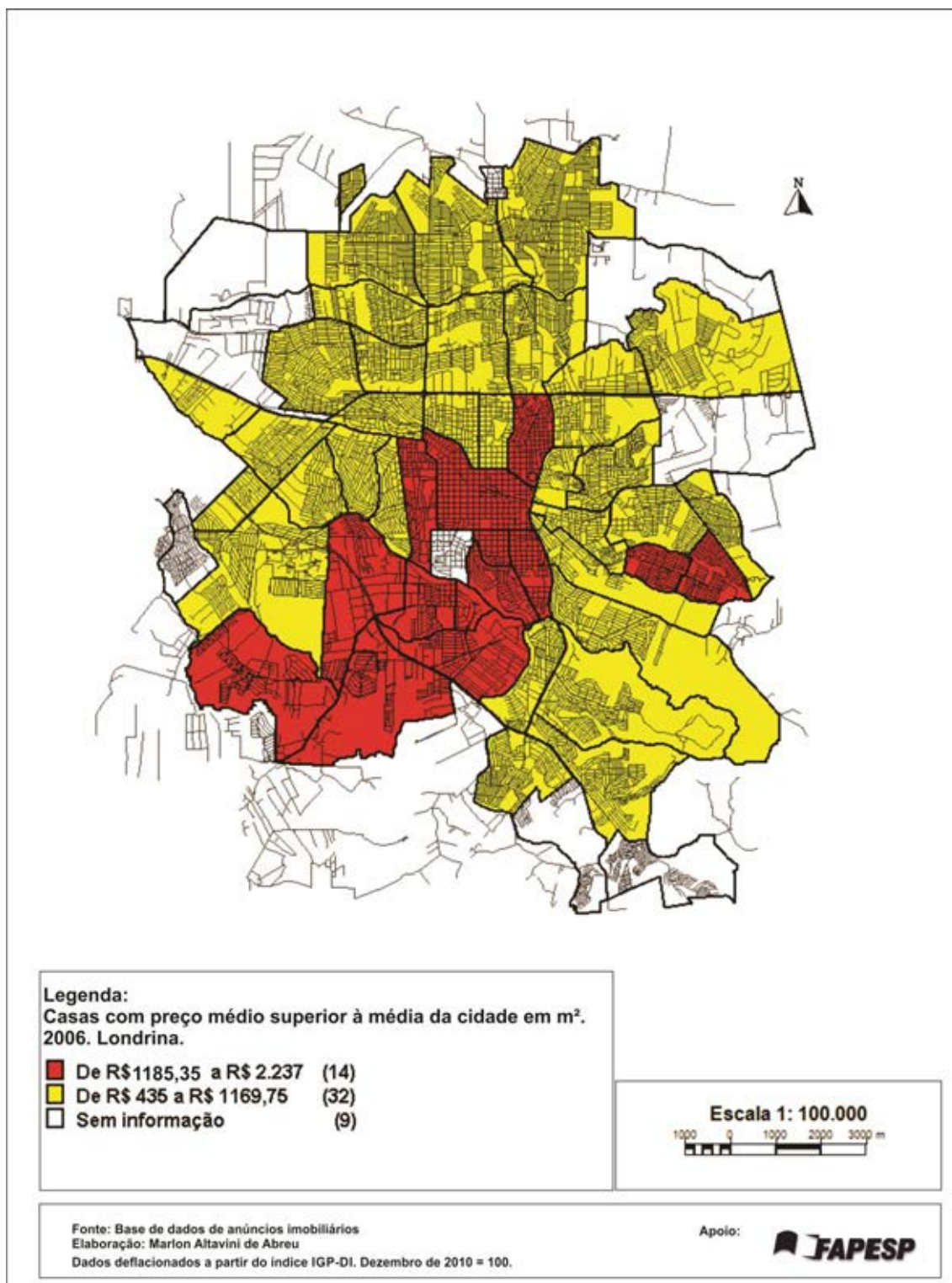
Mapa 28. Bairros com preço médio do m² superior a média da cidade em m². Casas. Londrina. 1995



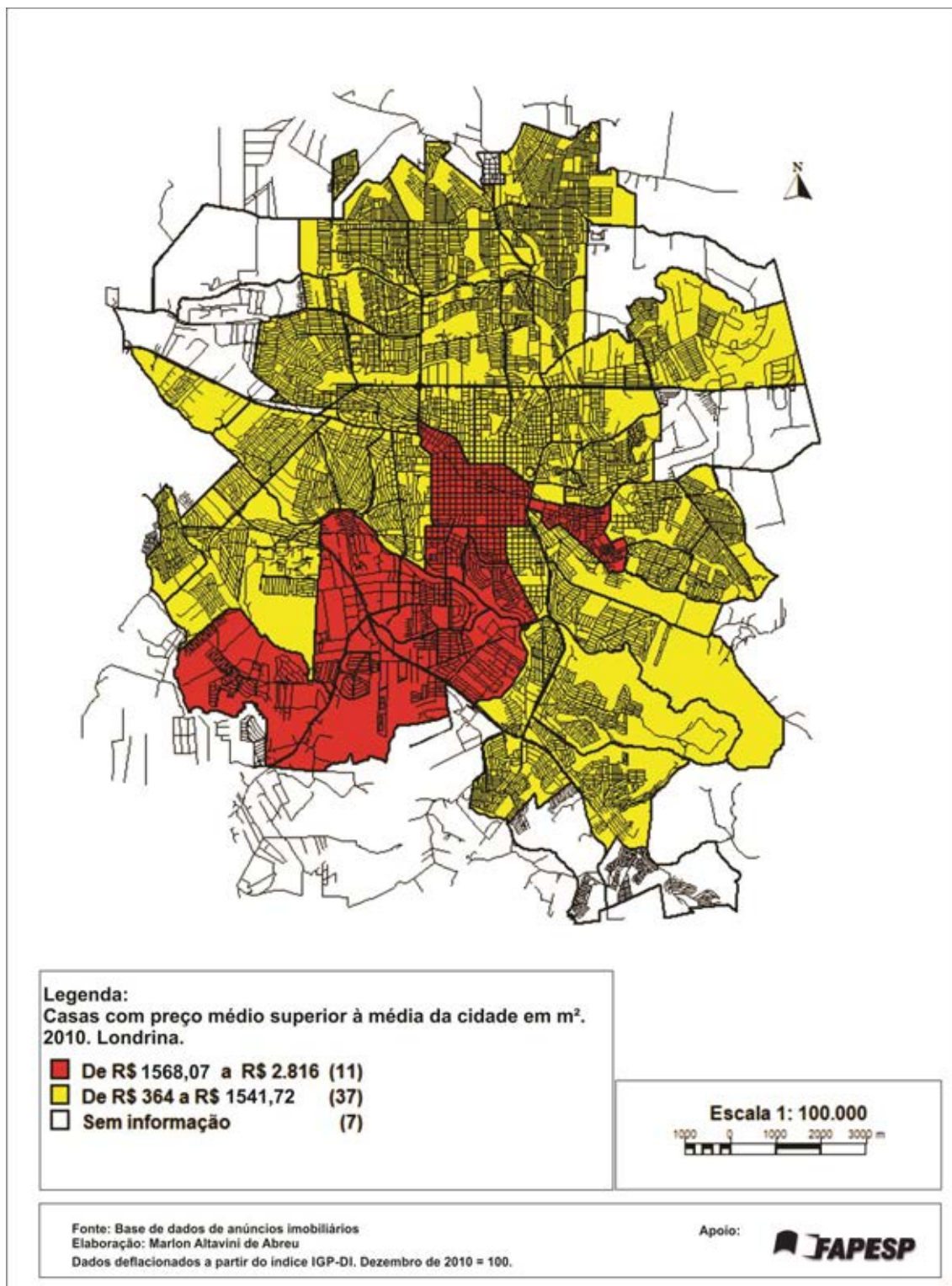
Mapa 29. Londrina. Bairros com preço médio do m² superior a média da cidade em m². Casas. 2000.



Mapa 30. Londrina. Bairros com preço médio do m² superior a média da cidade em m². Casas. 2006.



Mapa 31. Londrina. Bairros com preço médio do m² superior a média da cidade em m². Casas. 2010



Tomando como referência as informações dispostas nos mapas é possível interpreta-las, a princípio, através diferenças percebidas na trajetória espacial dos diferentes bairros em relação a sua posição entre àqueles com preços acima da média da cidade e aqueles com preços abaixo desta média. A sequência de mapas em evidência retrata uma evolução bastante didática dos bairros da cidade que apresentam preços do m² de casas superiores à média da cidade (bairros em **vermelho**) e àqueles que estão na média ou abaixo dela (bairros em **amarelo**). No período considerado - 1995, 2000, 2006 e 2010 – é possível perceber um movimento gradual em sentido centro – sudeste. Este movimento, que nos anos de 1995 e 2000 distribuía-se de modo menos concentrado, a partir do ano de 2006 apresenta-se concentrado em um vetor específico, sentido reforçado no ano de 2010.

Este deslocamento é acompanhado de uma diferença bastante acentuada dos patamares de preços, sempre diferentes para cada um dos anos que em sua variação, apresentando, além disso, amplitudes entre os menores e maiores preços cada vez mais expressivas. Tal como destacado no Quadro 18 a elevação dos preços médios no período acompanha um movimento ampliação das diferenças entre os maiores e menores preços.

Considerado este movimento, gostaríamos de reportar, através da análise dos mapas, que, observando a variação média dos preços do m² em cada um dos bairros e reconhecendo sua evolução no tempo e no espaço, é possível identificar que existe uma tendência de valorização dos preços marcadamente associada a um movimento de seletividade espacial, tal como abordado anteriormente, no primeiro capítulo desta dissertação.

Deste modo, o interesse maior é para este movimento, que é capaz de tornar seletiva a cidade, tal como percebido nas representações para o ano de 2010, em 2 setores bem definidos, em 1995 pelo contrário esta divisão seria impossível.

Terrenos

As informações referentes aos terrenos são aquelas que apresentam maiores disparidades e as que chamam maior atenção para uma lógica de atuação dos agentes, seletiva espacialmente e acentuadamente desigual.

Quadro 18. Londrina. Índices de variação do preço do m². Terrenos. 1995 a 2010.

	1995	2000	2006	2010
Média da Cidade	R\$ 246,37	R\$ 154,22	R\$ 174,26	R\$ 295,12
Amplitude dos Preços	R\$ 949,99	R\$ 678,67	R\$2644,29	R\$3996,08
Coeficiente de Variação	105%	71%	120%	87%

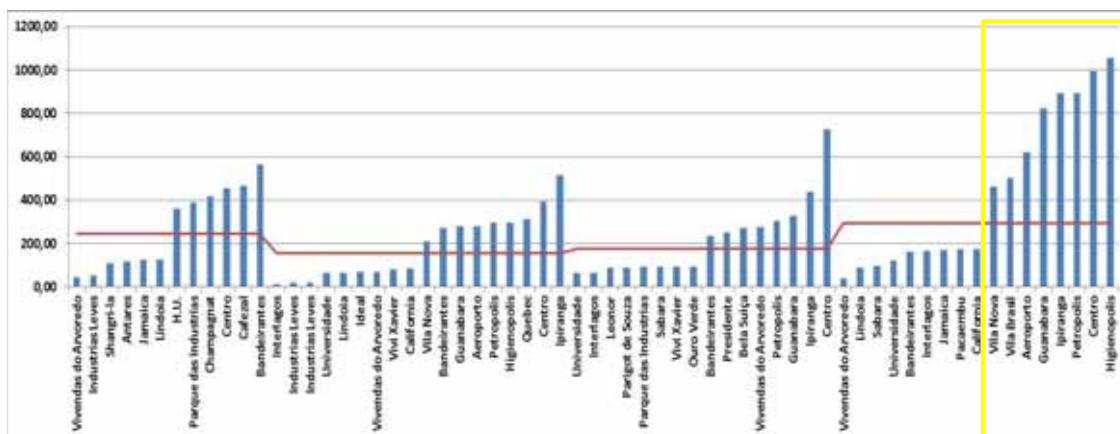
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários

Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

Apesar de uma variação pouco expressiva dos preços médios da cidade durante o período, chama atenção, sobretudo, a amplitude dos preços praticados na cidade que se aproxima dos apartamentos e o coeficiente de variação, que durante todo o período demonstra a composição de um mercado onde as disparidades mostram-se estruturais.

O Gráfico 7, permite visualizar a acentuada diferença entre os terrenos comercializados em sua relação com as médias das cidades e através das diferenças entre os bairros que apresentam os maiores e menores preços.

Gráfico 7 Londrina. Variação dos preços médios de terrenos em m². 1995 a 2010.



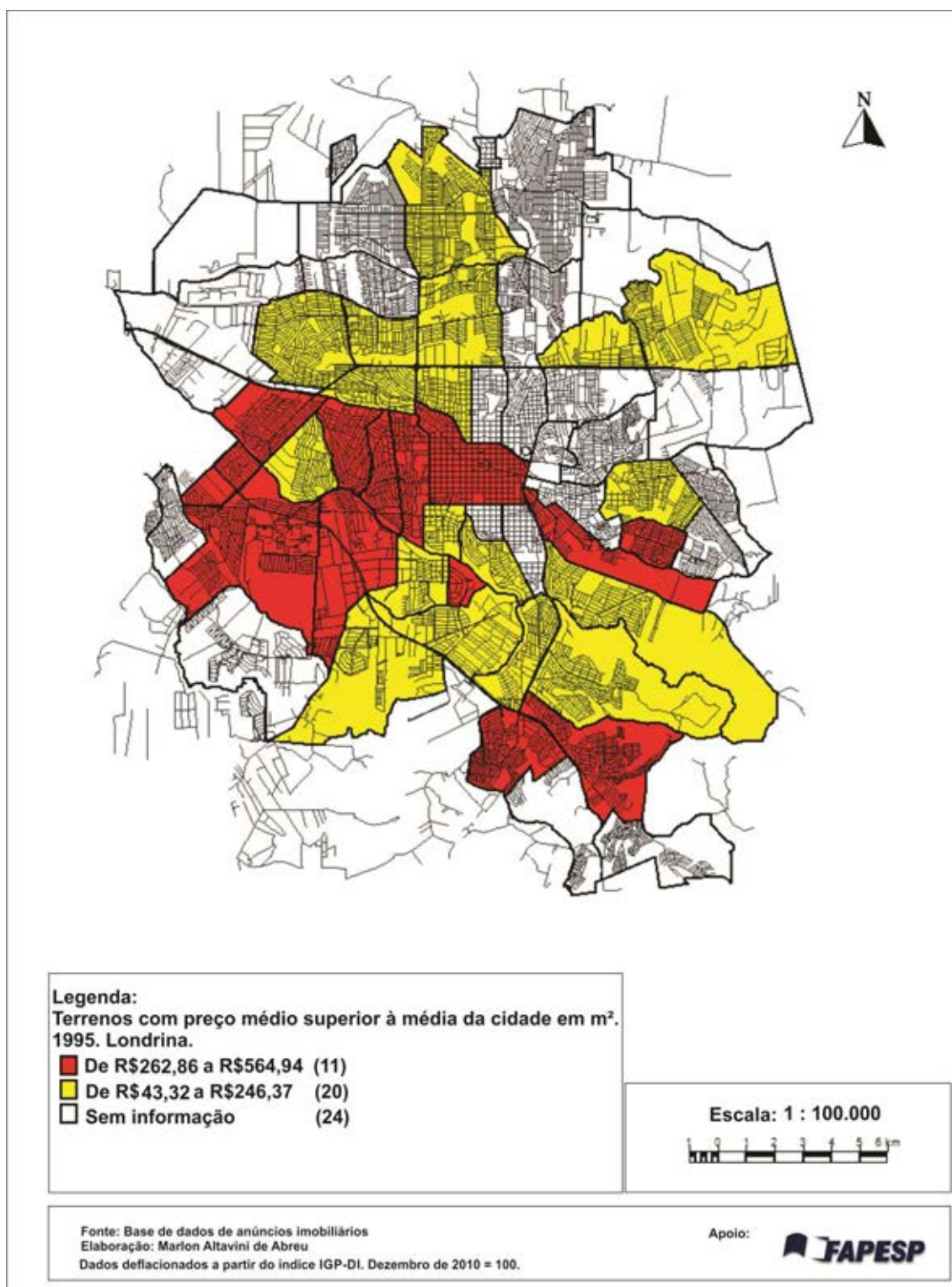
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários

Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

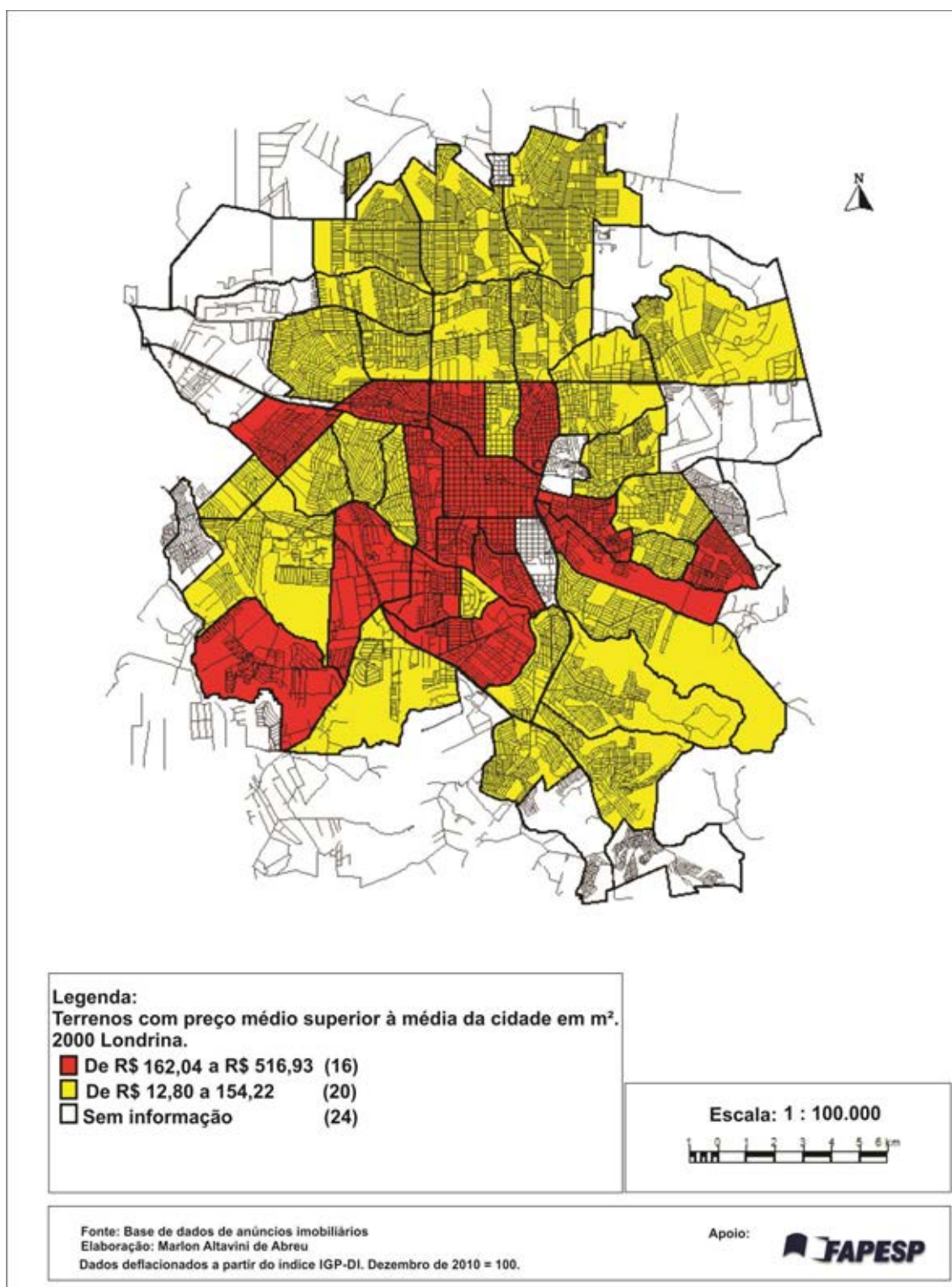
No período analisado a variação apresentada no conjunto dos anos entre os menores preços ofertados mostra-se pouco expressiva, permanecendo semelhantes, enquanto, os maiores preços ofertados demonstram uma evolução acentuada, chegando ao ano de 2010 com uma diferença significativa com relação à própria média da cidade.

Assim como feito para as casas, organizamos para os terrenos um conjunto de mapas, que busca evidenciar a dinâmica espacial destes processos, destacando os preços que se mantêm acima das médias da cidade em vermelho e aqueles que estão na média ou abaixo dela em amarelo.

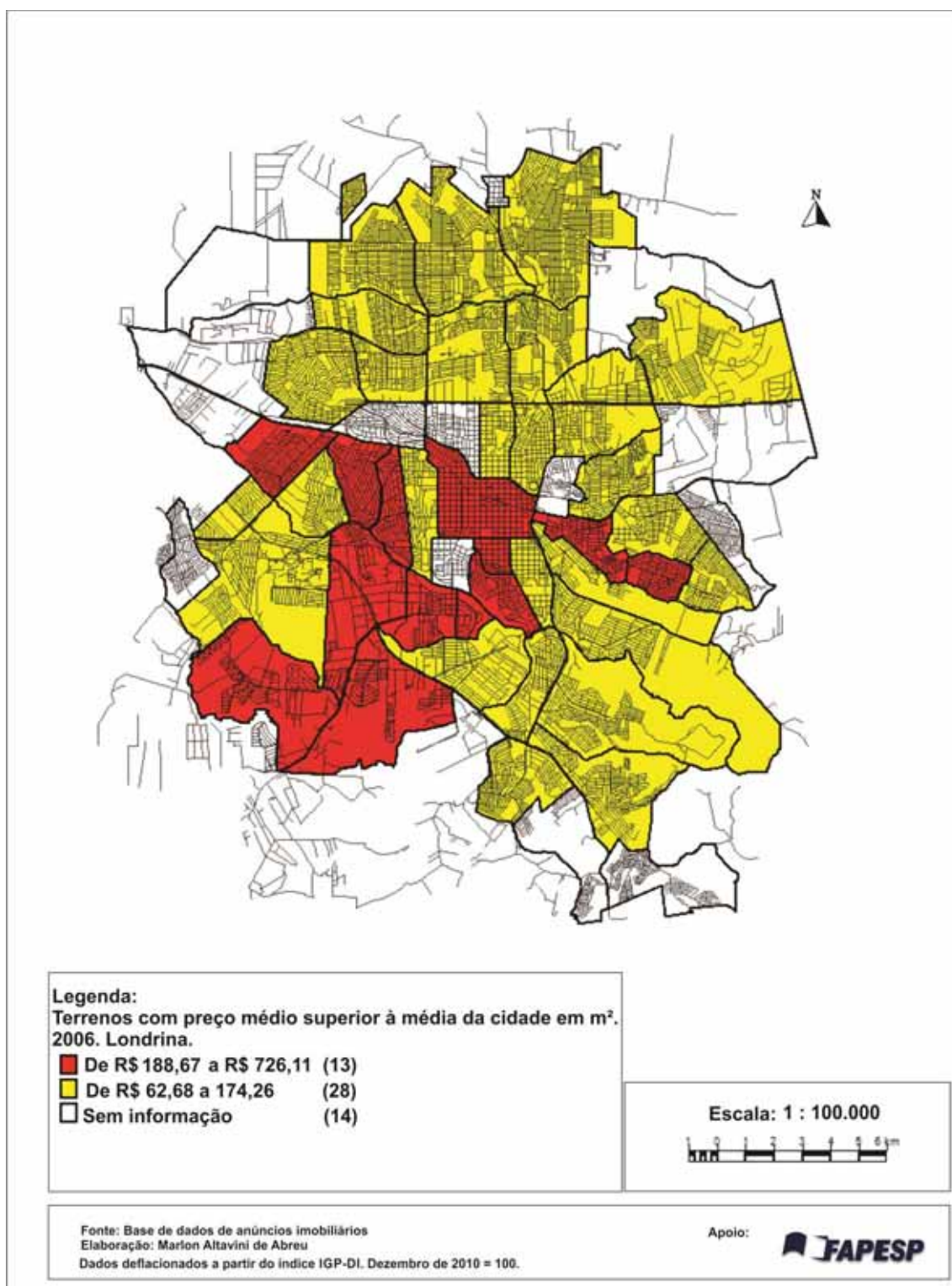
Mapa 32. Londrina. Bairros com preço médio do m² superior a média da cidade em m². Terrenos. 1995



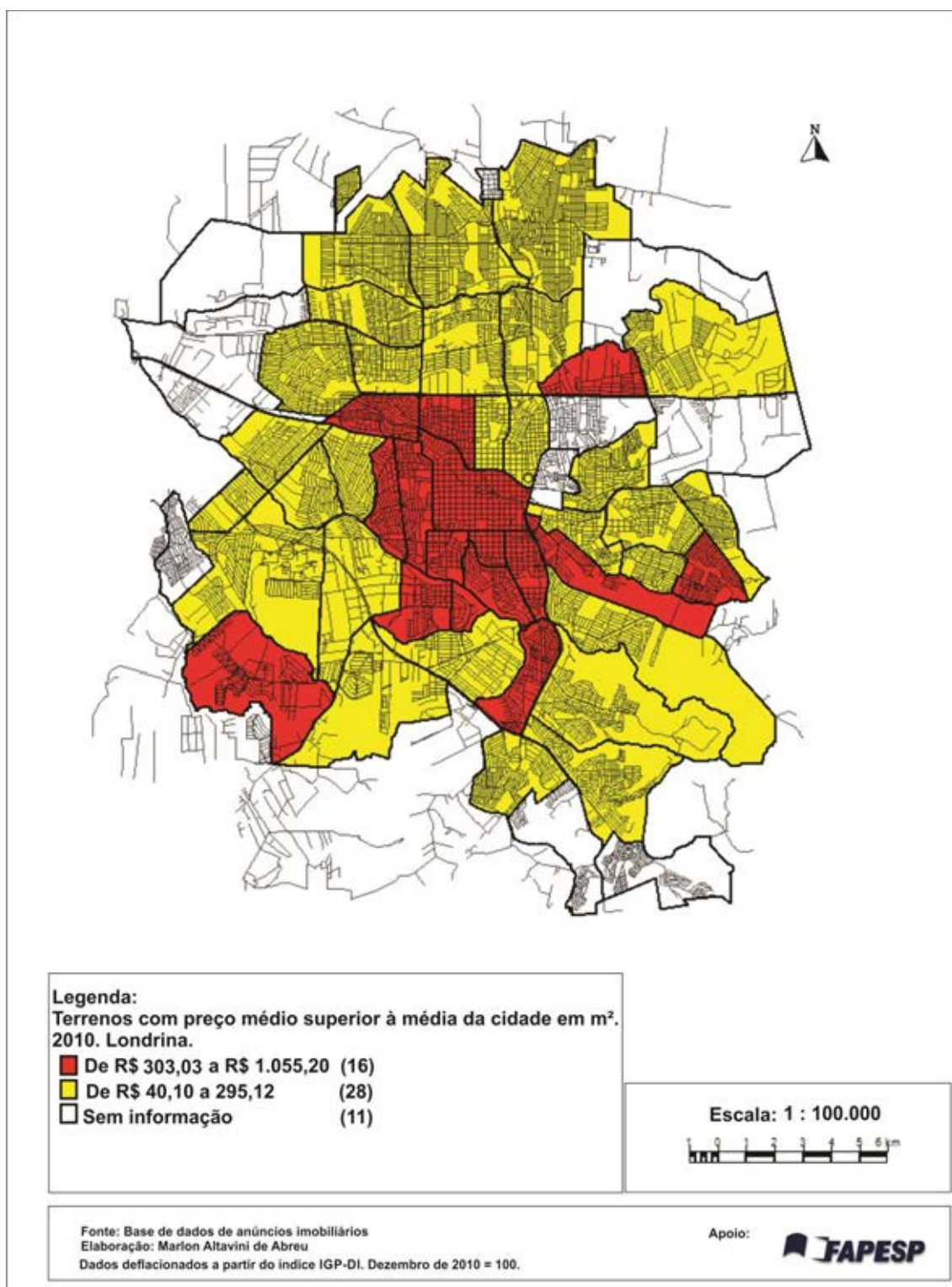
Mapa 33. Londrina. Bairros com preço médio do m² superior a média da cidade em m². Terrenos. 2000.



Mapa 34. Londrina. Bairros com preço médio do m² superior a média da cidade em m². Terrenos. 2006.



Mapa 35. Londrina. Bairros com preço médio do m² superior a média da cidade em m². Terrenos. 2010.



Os terrenos, tal como as casas, demonstram a todo o momento trajetórias espaciais bastantes desiguais considerando as diferenças entre os bairros que apresentam os preços acima da média da cidade e aqueles que apresentam os preços abaixo desta média. O contraste entre ele, proposital em sua elaboração, situa um movimento que têm entre os anos de 1995 e 2006 uma posição marcadamente localização nos setores Centro – Sudoeste, mas a partir de 2010 apresenta uma maior concentração nas áreas centrais.

Os patamares apresentados entre os preços menores e maiores apresentam no tempo uma variação que reforça uma tendência de maior seletividade espacial, onde os menores preços apresentam patamares semelhantes, tomando, por exemplo, a pequena variação se considerados apenas os anos de 1995 com R\$ 43,32 e 2010 com R\$ 40,10. Entretanto, quando colocados os patamares entre os maiores preços observamos uma variação acentuada que no ano de 1995 era de R\$ 564,94 e chega em 2010 com R\$ 1055,25. Com os patamares apresentados é possível verificar amplitudes dos preços cada vez mais acentuadas. Ou seja, demarca-se pelo mercado (pelos preços e tipos de cada produto imobiliário) o lugar de cada um no interior da cidade.

Conclusões

A conclusão das atividades de pesquisa permite delinear, através dos resultados alçados, algumas considerações em torno do objetivo geral por nós estabelecido e dos diferentes mais específicos perseguidos. Ou seja, compreender o que há de geral e o que há de particular nos mercados imobiliários destas cidades, debatendo, sua estrutura, seus preços e setores de maior valorização, assim como o modo como os agentes imobiliários, frente aos novos ditames econômicos, projetam expectativas, direcionam o perfil de seus negócios e participam/influenciam na estruturação do espaço urbano nas cidades de Ribeirão Preto e Londrina.

Um primeiro ponto que gostaríamos de apresentar compreende a simultaneidade em relação aos processos de estruturação e reestruturação das cidades. Neste sentido, nos valem das ideias de SPOSITO (2004; 2007; 2011), que reconhece nestas relações à tendência crescente de transformações dos espaços internos da cidade, através de um movimento de extensa redefinição da morfologia das cidades, reconhecemos a tendência crescente à dispersão dos tecidos urbanos, assim como, a mudança dos locais e padrões de residência dos diferentes segmentos de renda, induzido por um movimento amplo de transformações nas dinâmicas de consumo da cidade.

Deste modo, foi objetivo do capítulo 1 explicitar e circunscrever estas dinâmicas nas cidades de Ribeirão Preto e Londrina. Para tanto, sendo possível estabelecer um primeiro conjunto de conclusões:

- Em Ribeirão Preto e em Londrina estes processos iniciam-se ainda na década de 1970 e integram-se a um movimento gradual de ressignificação dos conteúdos da periferia, a partir da produção de loteamentos em descontínuo à malha urbana, voltados tanto a segmentos de renda menos elevados a partir das políticas de habitação popular. Com maior força, a partir da década de 1980 e início dos anos 2000 constituem-se nestas cidades, bairros voltados aos segmentos de renda mais elevados, construídos em descontínuo do tecido urbano já consolidado.

- Soma-se a estas características a constituição de novas centralidades por meio da implantação de *shoppings centers*, em Ribeirão

Preto datando a década de 1980 e Londrina a década de 1990, além de centros empresariais ou de negócios. As localizações de ambos os *shopping centers* serão cruciais nos processos de direcionamento dos segmentos de renda mais elevada e constituição dos setores de valorização imobiliária.

- Nestas duas cidades as dinâmicas da produção imobiliária assumiu, durante a segunda metade dos anos 2000, uma significativa transformação frente aos períodos anteriores. Acentuando as dinâmicas de diferenciação socioespacial, através da produção de setores voltados exclusivamente para os segmentos de renda mais elevados. A cidade que antes se estruturava em uma lógica centro-periférica, passa, neste momento, a orientar suas lógicas de produção através a mudança das formas e locais de residência das famílias nas cidades. Estas novas formas de morar associam-se à construção de novos espaços e novos produtos imobiliários combinados aos ideais de segurança, conforto e a posição social das famílias que habitam naquele setor.

- Nestes setores, figuram um tipo específico de produtos imobiliários, normalmente associados a edifícios luxuosos e condomínios fechados. Ademais, são áreas com projetos urbanos diferenciados, dispondo de ampla infraestrutura e oferta de serviços.

As análises desenvolvidas no capítulo 2, tiveram o objetivo de aprofundar o debate em torno das transformações recentes do setor imobiliário. A sustentação teórica para estas análises transitaram através da necessidade de se debater as imbricações entre as dinâmicas da valorização financeira do capital e o financiamento imobiliário, sob o ponto de vista da constituição dos capitais locais e da recente transformação da trajetória de seus negócios e das permanências e redefinições nas estruturas organizacionais das empresas de capital local, evidenciando fusões e parcerias entre empresas, mudanças nas tipologias dos empreendimentos produzidos etc.

Deste modo, orientou-se a partir das ideias de Paiva (2007), Melo (1990), Melazzo (2013) e Capel (2013) a discussão em torno da compreensão do financiamento e da financeirização, assim como da discussão do capital imobiliário como componente fundamental ao circuito de acumulação do capital, resultante de processos de valorização que residem nos mecanismos

de apropriação de diversos tipos de renda urbana, oriundas da produção e comercialização imobiliária. Destas ideias, é possível destacar um segundo conjunto de conclusões:

- Nas cidades de Ribeirão Preto e Londrina as empresas de maior importância no ramo imobiliário são empresas de capital local. Suas estratégias de atuação seguem ancoradas em uma base local e regional restritas, focadas fundamentalmente em seus municípios de origem e seus negócios associam-se às obras de empreita e, com maior ênfase no período atual, à produção habitacional para alta e média renda.

- Estas empresas passam no período atual a participar e orientar a dimensão estratégica de seus negócios através de circuitos econômicos calcados na capacidade do financiamento imobiliário, ou seja, na disponibilidade de crédito para produzir e consumir a habitação. Neste sentido, as lógicas que predominam na orientação de seus negócios não são essencialmente financeirizadas, mas sim constituídas pela disponibilidade de crédito e uma política de financiamento da habitação.

- Denota-se nestas cidades a inserção no período recente de novas empresas do ramo imobiliário. São empresas com ampla atuação nacional, com capital aberto na bolsa e com sua produção associada aos segmentos de média renda.

- A imbricação entre empresas que participam dos circuitos econômicos financeiros e estas demarcadas pelo peso histórico de uma constituição mercantil combinasse através das formas de disputa-competição pelo acesso e controle do espaço, através da concorrência e a partir das fusões ou parcerias.

- Modificam-se as formas de concorrência através da participação, cada vez mais significativa de empresas com atuação em escala nacional, o que exige um poder de articulação, diversificação e competitividade ainda mais intensa das empresas locais. Entretanto, apesar do amplo conhecimento de mercado e dos significativos recursos financeiros das empresas com capital aberto na bolsa, as empresas locais permanecem sólidas na medida em que

detêm maior controle da terra urbana e um conhecimento e domínio sobre a dimensão espacial melhor estruturado.

- A constituição de setores geográficos e segmentos de renda específicos para a atuação das empresas locais, constituindo eixos de valorização imobiliária pontuais, em que estas empresas detêm a propriedade e o controle da terra urbana são produtos destas ações cada vez mais seletivas e estrategicamente formuladas.

- Elevação do volume da produção residencial, sendo esta não exclusivamente voltada aos segmentos de mais alta renda, mas também atingindo os segmentos de baixa e média renda impulsionados pelo programa habitacional Minha Casa Minha Vida complementam-se do ponto de vista da abrangência dos segmentos diferenciados de demanda, mas opõem-se espacialmente na cidade.

- Este volume de novos lançamentos tem seus desdobramentos espaciais através da amplificação do estoque imobiliário destas cidades e também pelo aumento das diferenças, evidentes pela seletividade espacial expressa na localização destes empreendimentos que passam a concentrar-se em setores e bairros específicos delimitados segundo o tipo e segmento de renda a ele endereçado. Ou seja, consolida-se nestas cidades fragmentos de espaço marcados por empreendimentos de alto padrão, tal como apresentado nos subsetores Sul-Sudeste em Ribeirão Preto ou na Gleba Palhano em Londrina, ao mesmo tempo em que há um movimento que consolida e reforça as dinâmicas de segregação socioespacial através das políticas de moradia.

No capítulo 3 buscamos sintetizar este conjunto de questões através da compreensão do mercado imobiliário em algumas de suas variáveis mais simples, mas mais significativas. Situando a perspectiva aberta por Capel (2013) que concebe o mercado imobiliário em estreita relação às atividades da produção residencial, estreitamos o debate realizado nos capítulos precedentes, reforçando nesta discussão as especificidades específicas do modo como diferentes agentes econômicos integram-se às dinâmicas de produção e consumo imobiliário, reconhecendo, portanto, o mercado imobiliário como lugar econômico da valorização de capitais, tal como apresentado por Melazzo (2013). É nele em que se realizam transações de compra e venda de

imóveis – edificados ou não - e que em sua dinâmica evidencia uma organização peculiar, ancorada nas formas de reprodução do capital, demarcadas no tempo e no espaço, associadas aos momentos de transformações internas da cidade e interurbanas.

Neste sentido, e mesmo considerando-se as várias limitações impostas a este tipo de análise, seus dados e fontes, foram através da organização dos dados de variação dos preços do metro quadrado dos imóveis – apartamentos, casas e terrenos - em conjunto aos processos aqui destacados que foi possível pontuar um conjunto final de conclusões:

- Nestas cidades fica evidente a presença de lógicas de valorização diferencial a todo o momento, no conjunto dos anos estudados, demonstrando assim um mercado claramente unificado e fragmentado. Fragmentado pois torna seletivo o lugar de cada um, mas, também unificado porque determina o lugar do outro espacialmente. Estas correlações nas cidades **Ribeirão Preto** e **Londrina** são percebidas com maior clareza através do avanço gradual das médias dos preços do m² da cidade, em geral, para todos os tipos de imóveis. A flutuação dos preços médios indica a existência de ciclos. Porém, mais relevante é perceber e assinalar nestas duas cidades o avanço das amplitudes dos preços entre o preço do m² entre os diferentes tipos de imóveis. Neste ponto parece haver mais similaridades do que singularidades quando se observa que o crescimento dos preços médios se dá em conjunto ao crescimento das diferenças de preços dos imóveis caros e mais baratos.

- O movimento dos preços apresentam curvas semelhantes de variação dos preços médios da cidade para todos os tipos de imóveis. Sendo nítido o momento de queda dos preços entre os anos de 1995 até 2000 e sua gradual evolução até ano de 2010, demonstrando um caráter cíclico destas oscilações variando entre momentos de baixa e elevação. A este respeito às similaridades estão bastante presentes.

- Por outro lado, quando associamos tais preços a seus patamares praticados em cada uma destas cidades, mesmo com as similitudes do formato das curvas de preço, cada cidade apresenta referências em termos absolutos distintas. Revela-se, sob uma primeira aproximação, a existência de lógicas mais gerais, que integram-se aos mercados imobiliários destas cidades.

Entretanto, as particularidades locais, são ressaltadas na medida em que possivelmente fatores como a estrutura da propriedade, dinâmicas da urbanização, componentes demográficos, tipos de produtos imobiliários revelam-se como mecanismos de diferenciação dos patamares de preços em cada uma destas cidades.

- Estes patamares, ademais, associados ao movimento de variação dos preços, quando pensados nas distinções entre os preços máximos e os mínimos, permitem identificar a existência de uma lógica bem definida e seletiva da localização dos preços para apartamentos, casas e terrenos que apresentam os maiores preços.

- O avanço dos preços expressa a necessária atenção junto a relação entre a dinâmica da produção imobiliária, associada à produção periférica da cidade que amplia as diferenças internas e promove a acentuação das desigualdades, acirrando a disputa pelas melhores localizações em seu interior.

- Com a perspectiva aberta pela variação dos preços acima e os preços na média ou abaixo dela reforça-se, pensados no conjunto dos períodos estudados, esta dinâmica que ratifica constantemente um movimento de seletividade espacial, conformando setores/eixos destacados do conjunto da cidade, expressando uma separação acentuada com o restante da cidade.

Compreender as lógicas e agentes da produção do espaço urbano, assim como, enfrentar o debate do inquietante cenário urbano brasileiro, requer compreender a natureza desigual das relações sociais que o configuram, sem conhecer e intervir nesta lógica da produção das cidades não há como assumir a agenda que vem das ruas para se produzir uma cidade mais justa, de todos e para todos. Esta lógica separa e produz desigualdades.

Bibliografia

ABREU, Marlon A. **O mercado imobiliário em Londrina, Marília e São José do Rio Preto: análise comparativa do processo de estruturação intraurbano.** (2011). Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia), Departamento de Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2011.

ABREU, M. A; AMORIM, W. V. **O estudo do mercado imobiliário em cidades médias: procedimentos para coleta e sistematização dos dados.** Revista Geo UERJ. V.2, n.25. 2015.

AMORIM, Wagner V. **A produção social do espaço urbano em Londrina - PR: a valorização imobiliária e a reestruturação urbana.** (2011). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente-SP, 2011.

_____. **Reestruturação urbana e valorização imobiliária em Londrina - PR.** Revista da ANPEGE, V. 7 Nº 7, p. 13-29, 2011.

BECHELLI, Carolina B. *et al.* **Reflexões teórico-conceituais do *sprawling* urbano: notas para um debate.** Anais do I Simpósio Sobre Pequenas Cidades, XXVI Semana de Geografia UEL, Universidade Estadual de Londrina, setembro de 2010.

BEIDACK, Andréa R. dos S. **Análise da Produção do Espaço Urbano de Londrina: De Cincão à Zona Norte: 1970 – 2007.** (2009). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Londrina, 2009.

BORTOLO, Carlos A. **Produção e apropriação de espaço livre público: o Lago Igapó – Londrina – PR.** (2010). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Departamento de Geografia, Universidade Estadual de Londrina, 2010.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos.** A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007.

BRAGUETO, Cláudio R. **A inserção da Microrregião geográfica de Londrina na divisão territorial do trabalho.** (1996). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia Humana), Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1996.

_____. **Transformações industriais do Aglomerado Urbano-Industrial de Londrina - Paraná - Brasil.** In: LENCIONI, Sandra; BLANCO, Jorge. (Org.). **Novas dimensões da indústria e do urbano nas metrópoles latino-americanas.** São Paulo: Universidade de São Paulo, 2006.

_____. O comportamento territorial do Norte do Paraná como frente de expansão e frente pioneira. In: CARVALHO, Márcia S.; FRESCA, Tânia M. (Org.). **Geografia e Norte do Paraná: um resgate histórico**. Londrina: Humanidades, V. 2, 2007.

_____. Condições gerais de produção e possibilidade de participação no processo de dispersão industrial: o Aglomerado Urbano-Industrial de Londrina. **Anais do XI Simpósio Nacional de Geografia Urbana**, Brasília, UnB, 2009.

CANO, Wilson.. Reflexões sobre o papel do capital mercantil na questão regional e urbana do Brasil. **Revista da Sociedade Brasileira de Economia Política**, v. 27, p. 29-57, 2010.

CARLOS, Ana F. A. **Diferenciação socioespacial**. Cidades, Presidente Prudente – SP, V 4, Nº 6, 2007.

_____. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A. F.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (orgs). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

CASARIL, Carlos C. **Meio século de verticalização urbana em Londrina-PR e sua distribuição espacial: 1950-2000**. (2008). Dissertação de Mestrado. (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina, 2008.

CASARIL, Carlos C. **Algumas notas sobre o processo de espacialização da verticalização urbana na cidade de Londrina: 1995 – 2000**. Caminhos da Geografia. Instituto de Geografia da UFU. 2010.

CAPEL, Horacio. **La morfología de las ciudades. Tomo III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario**. Ediciones el Serbal. 2013.

CHESNAIS, François. Mundialização financeira e vulnerabilidade sistêmica. In: _____. (org.). **A mundialização financeira**. Gênese, custos e riscos. São Paulo: Xamã: 1998.

_____. O capital portador de juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos. In: _____. (org.). **A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, consequências**. São Paulo: Boitempo, 2005.

DAMIANI, Amélia L. Cidades médias e pequenas no processo de globalização. Apontamentos bibliográficos. In: LEMOS, Amália I. G. de; ARROYO, Mônica; e SILVEIRA, María L. (Org.). **América Latina: cidade, campo e turismo**. São Paulo e Buenos Aires: Universidade de São Paulo e Clacso, V. 2, p. 135-147, 2006.

_____. **Urbanização crítica e produção do espaço**. Cidades, Presidente Prudente , V 6 Nº 10, 2009.

FERNANDES, Ana C. Da reestruturação corporativa à competição entre cidades: lições urbanas sobre os ajustes de interesses globais e locais no capitalismo contemporâneo. **Espaço e Debates**, São Paulo, Nº 41, p. 415-435, 2001.

FIGUEIRA, Tânia M.B. **Produção social da cidade contemporânea**: Análise dos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão do Subsetor Sul de Ribeirão Preto/SP. Dissertação de Mestrado. São Carlos, 2013.

FIX, Mariana. **Parceiros da Exclusão**. Duas histórias da construção de uma nova cidade em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada. Boi tempo. 2001
_____. **São Paulo cidade global**. Fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007.

_____. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. (2011) Tese de Doutorado (Doutorado em Desenvolvimento Econômico), Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2011.

FRESCA, Tânia M. **A rede urbana do norte do Paraná**: de um padrão tipo christalleriano à uma condição de diversidade e complexidade. In: FRESCA, Tânia M.; SALVI, Rosana F.; ARCHELA, Rosely S. (Org.). Dimensões do espaço paranaense. 1ª ed. Londrina: Editora da UEL, 2002.

_____. **A rede urbana do Norte do Paraná**. Londrina: EDUEL, 2004.

_____. **A área central de Londrina**: uma análise geográfica. Revista Geografia, Londrina, V 16, Nº 2, jul/dez de 2007.

_____. **Rede urbana e divisão territorial do trabalho**. Revista Geografia, Londrina, V. 19, Nº 2, 2010

GARREFA, F. **Relações entre a expansão do crédito imobiliário no Brasil e o desenvolvimento (In)Sustentado das cidades (2000-2009)**: O caso de Ribeirão Preto. Artigo apresentado ao PLURIS – 2010. Outubro de 2010.

GIMÉNEZ, Humberto M. M. **O processo de verticalização do Novo Centro de Maringá**. In: MENDES, C. M. (Org.); TÖWS, R. L. (Org.). A geografia da verticalização em algumas cidades médias no Brasil. 1ª. ed. Maringá: EDUEM, 2009.

GOMES, Marcos A. S. **Os parques e a produção do espaço urbano**. Paco Editorial. 2013

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

_____. **Los limites del capitalismo y la teoría marxista**. México: Fondo de Cultura Económica, 1990.

_____. **A produção capitalista do espaço.** 2ª ed. São Paulo: Annablume, 2006.

_____. **O enigma do capital:** e as crises do capitalismo. São Paulo: Boitempo, 2011.

JARAMILLO, Samuel. **Hacia una teoria de la renta del suelo urbano.** 2.ª ed. Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, 2009.

LINARDI, Maria C. N. **Pioneirismo e modernidade:** a urbanização de Londrina. (1995). Tese de Doutorado (Doutorado em Geografia Humana), Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, 1995.

LOPES, Paulo A. **Condomínios horizontais e loteamentos fechados. Uma metodologia de avaliação de desempenho de ambientes coletivos, a partir do caso de Londrina – PR.** (2009). Tese de Doutorado (Doutorado em Urbanismo), Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2009.

LEFEBVRE, Henri. **A Reprodução das Relações de Produção.** Porto: Publicações Escorpião – Cadernos O Homem e a Sociedade, 1973.

_____. **A produção do espaço.** Trad. Grupo “As (im)possibilidades do urbano na metrópole contemporânea” do Núcleo de Geografia Urbana da UFMG (do original *La production de l’espace*. 4ª Ed. Paris Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão – fevereiro de 2006.

_____. **Espaço e política.** Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008.

LONDRINA. Perfil 2011. **Prefeitura Municipal de Londrina – Secretaria de Planejamento,** 2011.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil.** Petrópolis: Vozes, 2011.

MARTINS, Víctor H. T. **Habitação, infra-estrutura e serviços públicos: conjuntos habitacionais e suas temporalidades em Londrina – PR.** (2007) Dissertação (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina, 2007.

MELAZZO, Everaldo. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. Revista Mercator. Fortaleza.2013.

_____. Escalas e agentes, processos e projetos: uma análise comparativa da dinâmica imobiliária recente no Brasil. **Anais. XVII Encontro Nacional dos Geógrafos.** Belo Horizonte: UFMG, 2012

_____. Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho. **Anais. XVI Encontro Nacional de Geógrafos**, Porto Alegre: UFRGS, 2010.

_____. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intra-urbanas: o caso de Presidente Prudente - SP.** (1993). Dissertação de Mestrado. (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR), Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1993.

NOGUEIRA, Paulo M. **O capital imobiliário: acumulação, ciclo e crise.** (2009). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-graduação em Geografia, Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2009.

OURA, Karen Y. **Verticalização em Londrina – Paraná (1950-2005): A produção do espaço urbano e seu desenvolvimento pelos edifícios verticais.** (2006). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2006.

PAIVA, Cláudio C. de. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo.** (2007). Tese de Doutorado (Doutorado em Desenvolvimento Econômico), Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2007.

PAIVA, Cláudio C. de; QUINTO JUNIOR, Luiz de P. Estabilidade macroeconômica, novos investimentos e o mercado imobiliário brasileiro. **Anais do IV Encontro da LARES – Seminário Internacional da Latin American Real Estate**, São Paulo, 2004.

PASSOS, Viviane R. de L. **A verticalização de Londrina: 1970/2000.** A ação dos promotores imobiliários. (2007). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina, 2007.

PAULA, R. G. **A verticalização na Gleba Palhano - Londrina-PR: uma análise da produção e consumo da habitação.** (2006). Monografia (Bacharelado em Geografia). Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina, 2006.

PEREIRA, Paulo C. X. Globalização e desenvolvimento imobiliário: tendências de reestruturação. **Anais do IV Encontro da LARES – Seminário Internacional da Latin American Real Estate**, São Paulo, 2004.

_____. **Agentes imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea.** In: PEREIRA, Paulo C. X. (org.). Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina. São Paulo: FAUUSP, 2011.

_____. **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades latino-americanas: agentes, produtos e segregação.** (Apresentação). In: PEREIRA, Paulo C. X. (org.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina.** São Paulo: FAUUSP, 2011.

_____. (Org.) **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina.** São Paulo: FAUUSP, 2011.

PEREIRA, Paulo C. X. (Org.); HIDALGO, R. (Org.). **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina.** Santiago do Chile: Alfabetas Artes Gráficas, 2008.

PEREIRA DOS SANTOS, Cintia. **Processo de verticalização em Londrina: novas formas de produção e consumo de imóveis residenciais – 2000 a 2010.** (2011). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2011.

RAZENTE, Nestor. **A ocupação do espaço urbano de Londrina. (1984).** Dissertação de Mestrado (Mestrado em Desenvolvimento Urbano e Regional), Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pernambuco, 1984.

_____. **Segregação socioespacial nas cidades da Região Metropolitana de Londrina – Paraná - Brasil.** Arquitectos - Vitruvius, São Paulo, 12.137, outubro de 2011.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira.** São Paulo: Edusp, 2008.

_____. **Economia Espacial.** Críticas e Alternativas. São Paulo: Edusp, 2003.

_____. **Por uma Economia Política da Cidade.** São Paulo: Edusp, 1996.

SHIMBO, L. Z. **Habitação Social, Habitação de Mercado. A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro.** (2010) Tese de Doutorado (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade Estadual de São Paulo, São Carlos, 2010.

_____. Cidades médias carimbadas: a produção imobiliária por empresas construtoras de capital aberto. In: PEREIRA, Paulo C. X. (Org.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina.** São Paulo: FAUUSP, 2011.

SILVA, William R. da. Centralidade e produção de loteamentos fechados na cidade de Londrina-PR. In: SPOSITO, Eliseu S.; SPOSITO, Maria E. B.; SOBARZO, Oscar. (org). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional.** São Paulo: Expressão Popular, 2006a.

_____. **Para além das cidades.** Centralidade e Estruturação Urbana: Londrina e Maringá. (2006). Tese de Doutorado (Doutorado em Geografia), Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2006b.

_____. Londrina e Maringá enquanto cidades médias: desconstruindo o mito das regiões metropolitanas do Norte do Paraná. In: SPOSITO, Maria E. B. (org.). **Cidades médias: espaços em transição.** São Paulo: Expressão Popular, 2007.

_____. Cidades Médias, redefinição da centralidade e os dois circuitos da economia urbana. In: SANFELIU, Carmen B.; SPOSITO, Maria E. B. (org.). **Las ciudades medias o intermedias en un mundo globalizado.** Lleida: Universitat de Lleida, 2009.

SMOLKA, Martin O.; MULLAHY, Laura (ed.). **Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina.** Cambridge - Massachussets: Lincoln Institute of Land Policy, 2007.

SPOSITO, Maria E. B. **O chão arranha o céu:** a lógica da (re)produção monopolista da cidade. (1991). Tese de Doutorado (Doutorado em Geografia), Universidade de São Paulo, 1991.

_____. A urbanização da sociedade: reflexos para um debate sobre as novas formas espaciais. In: DAMIANI, A. L.; CARLOS, A. F. A.; SEABRA, Odete C. de L. (org.). **O Espaço no Fim de Século:** a nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999.

_____. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. In: SPOSITO, Maria E. B. (org.). **Urbanização e cidades:** perspectivas geográficas. Presidente Prudente: GASPERR, p. 609-643, 2001.

_____. A cidade dentro da cidade. Uma *Edge City* em São José do Rio Preto. Scripta Nova. **Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, Barcelona, Universidad de Barcelona, V. VII, Nº. 146 (045), 01 de agosto de 2003.

_____. **O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo.** (2004). Tese (Livre Docência). Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

_____. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas. In: SPOSITO, Eliseu S.; SPOSITO, Maria E. B.; SOBARZO, Oscar. (org.). **Cidades médias:** produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

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

_____. Descontinuidades territoriais e novas morfologias urbanas no Estado de São Paulo. In: REIS, Nestor G.; PORTAS, Nuno; TANAKA, Marta S. (org.).

Dispersão urbana: diálogo sobre pesquisas Brasil - Europa. São Paulo: LAP - Laboratório de Estudos sobre Urbanização, Arquitetura e Preservação da FAU/USP, V. 1, p. 93-110, 2007.

_____. Novas formas de produção do espaço urbano no Estado de São Paulo. In: REIS, Nestor G.; TANAKA, Marta S. (org). **Brasil: estudos sobre dispersão urbana.** São Paulo: FAU - USP, V. 1, p. 7-27, 2007.

_____. Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista. **Anais do IX Colóquio Internacional de Geocrítica**, Porto Alegre, UFRGS, maio de 2007d.

_____. A urbanização da sociedade e novas espacialidades urbanas. In: OLIVEIRA, Márcio P.; COELHO, Maria C. N.; CORRÊA, Aureanice de M. (org). **O Brasil, a América Latina e o mundo: espacialidades contemporâneas (II).** Rio de Janeiro: Lamparina, V. II, p. 61-74, 2008.

_____. Globalização, consumo e papéis intermediários de cidades médias no Brasil. In: SANFELIU, Carmen B.; SPOSITO, Maria E. B. (org). **Las ciudades medias o intermedias en un mundo globalizado.** Lleída: Edicions de la Universitat de Lleída, p. 41-69, 2009.

_____. Urbanização difusa e cidades dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas. In: REIS FILHO, Nestor Goulart. (org). **Sobre Dispersão urbana. São Paulo:** Via das Artes, v. p. 38-54, 2009.

_____. Desafios para o estudo das cidades médias. **Anais do XI Seminário Internacional de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio, Mendoza.** Trabalhos completos. Mendoza: UNCUIYO - Universidad de Cuyo, p. 01-18, 2010.

_____. **Formas espaciais e papéis urbanos:** as novas qualidades da cidade e do urbano. Cidades, Presidente Prudente, V. 7, Nº 11, 2010.

_____. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (org). **A produção do espaço urbano:** agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

SPOSITO, Maria E. B.; ELIAS, Denise. A construção de uma metodologia de pesquisa para o estudo das cidades médias. In: **Anais do XI Seminário Internacional de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio**, 2010, Mendoza. Trabalhos completos. Mendoza: UNCUIYO - Universidad de Cuyo, 2010.

TOMAZI, Nelson D. "Norte do Paraná". **História e Fantasmagorias.** (1997). Tese de Doutorado (Doutorado em História), Departamento de História, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 1997.

_____. **Construções e silêncios sobre a (re)ocupação da região norte do estado do Paraná.** In: DIAS, Reginaldo B.; GONÇALVES, José H. R. (org). Maringá e o Norte do Paraná: estudos de história regional. Maringá: EDUEM, 1999.

TONE, Beatriz B. **Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício.** (2010). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, 2010.

TOPALOV, Christian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. Capital e Propriedade Fundiária. In: FORTI, Reginaldo (org.). **Marxismo e urbanismo capitalista.** Textos críticos. São Paulo: Editora Ciências Humanas, 1979.

TÖWS, Ricardo L. **O Processo de verticalização de Londrina e de Maringá (PR) Brasil: o Estado e o capital imobiliário na produção do espaço.** (2010). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia) Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Maringá, Maringá.

TÖWS, Ricardo L.; MENDES, Cesar M. A lógica da produção do espaço no Norte do Paraná: estudo comparativo entre Londrina e Maringá (PR). **Anais do XIV Encontro Nacional da ANPUR**, Rio de Janeiro, maio de 2011.

TÖWS, Ricardo L.; MENDES, César M.; VERCEZI, Jaqueline T. A cidade como negócio: os casos de Londrina - PR e de Maringá - PR. **Boletim de Geografia**, Maringá, V 28, Nº 1, 2010.

VAINER, Carlos B. Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. (org). **A cidade do pensamento único.** Desmanchando consensos. 2ª Ed. Petrópolis: Vozes, 2000.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba e SCHIFFER, Sueli R. (org). **O processo de Urbanização no Brasil.** São Paulo: Fupam/Edusp, 1999.

_____. **Espaço intraurbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel – FAPESP - Lincoln Institute, 2001.

VOLOCHKO, Danilo **A produção do espaço e as estratégias reprodutivas do capital.** Negócios imobiliários e financeiros em São Paulo. São Paulo: Labur Edições, 2008.

ZANATTA, Igor F. S. **Segregação residencial em Londrina:** os condomínios fechados horizontais e as áreas subnormais. (2010) Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual de Londrina, 2010.

