

Bruno Pereira Reis

**Produção do Espaço Urbano e Dinâmica Imobiliária em Cidades
Médias: os casos de Presidente Prudente (SP), São José do Rio Preto
(SP) e Lleida (ESP).**



Universidade Estadual Paulista
Faculdade de Ciências e Tecnologia
Campus de Presidente Prudente

Bruno Pereira Reis

**Produção do Espaço Urbano e Dinâmica Imobiliária em Cidades
Médias: os casos de Presidente Prudente (SP), São José do Rio Preto
(SP) e Lleida (ESP).**

Monografia apresentada ao Conselho do Curso de Graduação em Geografia da FCT/UNESP *campus* Presidente Prudente para obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Orientando: Bruno Pereira Reis.

Orientador: Prof^o. Dr. Everaldo Santos Melazzo.



Presidente Prudente, dezembro de 2015.

FICHA CATALOGRÁFICA

REIS, Bruno Pereira.

Produção do Espaço Urbano e Dinâmica Imobiliária em Cidades Médias: os casos de Presidente Prudente (SP), São José do Rio Preto (SP) e Lleida (ESP). Bruno Pereira Reis. – Presidente Prudente: [s.n], 2015. 102 p.

Orientador: Everaldo Santos Melazzo.

Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia.

Inclui Bibliografia.

Geografia 1. Geografia Urbana 2. Geografia Econômica 3.

I. Everaldo Santos Melazzo. II. Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Ciências e Tecnologia. III. Produção do Espaço Urbano e Dinâmica Imobiliária em Cidades Médias: análise comparativa entre Presidente Prudente (SP), São José do Rio Preto (SP) e Lleida (ES).

DECLARAÇÃO

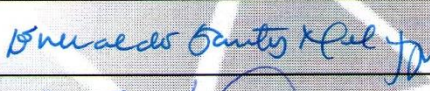
BRUNO PEREIRA REIS, RG. N.º 46.248.897-4, cumpriu sob minha orientação, 180 horas de Estágio Supervisionado e Trabalho de Graduação do Curso de Bacharelado em Geografia, desta Faculdade.

Título de Monografia: **"PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E DINÂMICA IMOBILIÁRIA RECENTE: ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE PRESIDENTE PRUDENTE, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E LLEIDA/ESPANHA"**

A Monografia foi apresentada, em defesa pública, no dia **16 de dezembro de 2015**, às 9h00min, na Sala de Reuniões do GASPERR.

Após as arguições e defesa do(a) candidato(a), foi atribuído o conceito A, com a nota 10 (dez).

Presidente Prudente, 16 de dezembro de 2015.

BANCA AVALIADORA	ASSINATURAS
Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo (Orientador)	
Profa. Dra. Maria Encarnação Beltrão Spósito	
Dr. Wagner Amorim	

Lista de Gráficos

Gráfico 1. Ofertas imobiliárias por ano em Presidente Prudente e São José do Rio Preto (SP) entre os anos de 1995 e 2010 (em %).	45
Gráfico 2. Preço médio do m ² das residências unifamiliares das cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto (SP) entre os anos de 1995 e 2010 (em R\$).	46
Gráfico 3. Variação dos preços médios do m ² das residências unifamiliares em Presidente Prudente e São José do Rio Preto, entre os anos de 1995 e 2010 (em %).	47
Gráfico 4. Preço médio do m ² dos terrenos urbanos das cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto (SP) entre os anos de 1995 e 2010 (em R\$).	48
Gráfico 5. Variação dos preços médios do m ² dos terrenos urbanos das cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto (SP) entre os anos de 1995 e 2010 (em %).	49
Gráfico 6. Flutuação dos preços médios do m ² de residências unifamiliares em Lleida, Catalunha e Espanha entre os anos 1995 e 2014 (em €).	56
Gráfico 7. Variação dos preços médios do m ² das residências unifamiliares em Lleida, Catalunha e Espanha entre os anos de 1995 e 2014 (em %).	57
Gráfico 8. Transações de solo urbano nas províncias da Comunidade Autônoma da Catalunha entre os anos de 2004 e 2014.	58
Gráfico 9. Total de transações de solo urbano no município de Lleida entre os anos de 2004 e 2014.	59
Gráfico 10. Preço médio do m ² de terrenos urbanos em Lleida, Catalunha e Espanha entre os anos de 2004 e 2014 (em €).	60
Gráfico 11. Amplitude dos preços médios do m ² de terrenos urbanos em Presidente Prudente e São José do Rio Preto (SP) entre os anos de 1995 e 2010.	91

Lista de Mapas

Mapa 1. Localização dos municípios de Presidente Prudente e São José do Rio Preto – SP.	30
Mapa 2. Localização do município de Lleida, Catalunha (Espanha).	36
Mapa 3. Presidente Prudente - Preço médio do m ² de terrenos por bairro no ano de 1995 (em R\$).	52
Mapa 4. Presidente Prudente - Preço médio do m ² de terrenos por bairro no ano de 2000 (em R\$).	52
Mapa 5. Presidente Prudente - Preço médio do m ² de terrenos por bairro no ano de 2005 (em R\$).	64
Mapa 6. Presidente Prudente - Preço médio do m ² de terrenos por bairro no ano de 2010 (em R\$).	64
Mapa 7. Presidente Prudente – Chefes de família com rendimentos de até 2 salários mínimos por setor censitário (2010).	67

Mapa 8. Presidente Prudente – Chefes de família com rendimentos superiores a 20 salários mínimos por setor censitário (2010).....	67
Mapa 9. São José do Rio Preto – Preço médio do m ² de terrenos por bairro no ano de 1995 (em R\$).....	69
Mapa 10. São José do Rio Preto – Preço médio do m ² de terrenos por bairro no ano de 2000 (em R\$).....	69
Mapa 11. São José do Rio Preto – Preço médio do m ² de terrenos por bairro no ano de 2010 (em R\$).....	71
Mapa 12. São José do Rio Preto – Preço médio do m ² de residências unifamiliares por bairro no ano de 1995 (em R\$).....	73
Mapa 13. São José do Rio Preto – Preço médio do m ² de residências unifamiliares por bairro no ano de 2000 (em R\$).....	73
Mapa 14. São José do Rio Preto – Preço médio do m ² de residências unifamiliares por bairro no ano de 2005 (em R\$).....	75
Mapa 15. São José do Rio Preto – Preço médio do m ² de residências unifamiliares por bairro no ano de 2010 (em R\$).....	75
Mapa 16. São José do Rio Preto – Chefes de família com rendimentos de até de 2 salários mínimos por setor censitário (2010).....	78
Mapa 17. São José do Rio Preto – Chefes de família com rendimentos superior a 20 salários mínimos por setor censitário (2010).....	78
Mapa 18. Lleida (ES) – Áreas selecionadas para a realização de trabalho de campo (2015).....	81

Lista de Tabelas

Tabela 1. Evolução da população urbana de Presidente Prudente e São José do Rio Preto -SP.....	31
Tabela 2. Taxa de urbanização em Presidente Prudente e São José do Rio Preto entre os anos 1990 e 2010 (em %)......	31
Tabela 3. Composição do setor econômico de Presidente Prudente e São José do Rio Preto –SP no ano de 2010 (em %)......	32

Lista de Figuras

Figura 1. Evolução urbana da cidade de Lleida (Espanha).....	38
Figura 2. Plano Geral Territorial da Catalunha.....	39
Figura 3. Produção de novas moradias iniciadas na Espanha após o estouro da bolha imobiliária.....	52
Figura 4. PIB per capita da Espanha (por Comunidade Autônoma) e moradias recém-construídas.....	54

Figura 5. Índice de declínio de moradias iniciadas entre os anos de 2006 e 2011 por província (índice base: 2006= 100).....	55
Figura 6. Lleida (ES) – Superfície construída de até 46m ² e superiores a 150 m ² (2013).....	92

Lista de Imagens

Imagem 1. Ciutat Jardí – Lleida (ES): oferta de solo urbano (2015).....	82
Imagem 2. Ciutat Jardí – Lleida (ES): oferta de solo urbano (2015).....	82
Imagem 3. Ciutat Jardí – Lleida: Área de pousio social já com infraestrutura urbana implantada (2015).....	82
Imagem 4. Ciutat Jardí – Lleida: Área de lazer infantil inutilizada (2015).....	82
Imagem 5. Ciutat Jardí – Lleida (ES): Padrão residencial (2015).....	83
Imagem 6. Ciutat Jardí – Lleida (ES): Padrão residencial (2015).....	83
Imagem 7. Ciutat Jardí – Lleida (ES): Loteamento urbano ocioso (2015).....	83
Imagem 8. Ciutat Jardí – Lleida (ES): Loteamento urbano ocioso (2015).....	83
Imagem 9. Carrer Joc de la Bola– Lleida (ES): Oferta de habitações (2015).....	85
Imagem 10. Cappont – Lleida (ES): Ofertas de habitações e salas comerciais (2015).....	85
Imagem 11. Cappont – Lleida (ES): Oferta de habitações (2015).....	85
Imagem 12. Cappont – Lleida (ES): Construção inacabada por conta da crise econômica (2015).....	85
Imagem 13. Cappont – Lleida (ES): Oferta de salas comerciais (2015).....	86
Imagem 14. Cappont – Lleida (ES): Oferta de solo urbano (2015).....	86
Imagem 15. Cappont – Lleida (ES): Oferta de solo urbano (2015).....	86
Imagem 16. Cappont – Lleida (ES): Oferta de solo urbano (2015).....	86

Lista de Quadros

Quadro 1. Características do banco de dados de anúncios imobiliários.....	99
---	----

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	16
2. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO SOB A ÓTICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO: UM OLHAR CONCEITUAL.....	16
2.1 DO PARADIGMA DO EQUILÍBRIO AO CAPITAL IMOBILIÁRIO FINANCEIRIZADO.....	25
2.2 CIDADES MÉDIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA RECENTE: NOVOS PROCESSOS E TRANSFORMAÇÕES EM CURSO.....	28
2.3 AS CIDADES MÉDIAS DE PRESIDENTE PRUDENTE (SP), SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (SP) E LLEIDA (ES): BREVE HISTÓRICO DE SUAS FORMAÇÕES E PROCESSOS DE ESTRUTURAÇÃO.....	28
3. ESTUDO DE CASO: A DINÂMICA IMOBILIÁRIA RECENTE E SEUS DESDOBRAMENTOS ESPACIAIS NAS CIDADES ANALISADAS.....	41
3.1 O MOVIMENTO DOS PREÇOS IMOBILIÁRIOS.....	41
3.2 OS EFEITOS ESPACIAIS NAS CIDADES ANALISADAS.....	60
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS: SEMELHANÇAS E DIFERENÇAS ENTRE AS CIDADES ANALISADAS.....	88
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	95
APÊNDICE: PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....	99

AGRADECIMENTOS

Ao fim de um intenso ciclo de muito aprendizado proporcionado pelas atividades acadêmicas desenvolvidas tanto no âmbito da graduação em Geografia quanto das atividades de pesquisa, nada mais justo do que enaltecer pessoas e instituições que, direta ou indiretamente, forneceram as condições básicas necessárias para a materialização do presente trabalho.

Primeiramente, gostaria de agradecer minha família. Em especial, minha mãe (Sylvia), minha irmã (Nathália) e meu irmão (Vinícius) que, sabiamente, compreenderam e respeitaram as minhas escolhas, sobretudo, a difícil decisão de “sair de casa” e de “trilhar o próprio caminho” em busca de objetivos pessoais. Agradeço a eles primeiro pois, foram eles que, trabalhando arduamente, puderam me ajudar ao longo destes últimos cinco anos, sobretudo, financeiramente. Tal apoio, constitui-se no primeiro elemento viabilizador desta jornada acadêmica.

Agradeço também os colegas da Turma 54 do curso de Geografia desta instituição. Com eles compartilhei inúmeras experiências, das quais muitas delas extrapolam os limites do saber científico. Dentre eles, destacarei aqueles que tiveram uma participação mais direta em minha vida nestes últimos anos: a começar pelo Stéfan Pitelli, o André P. Rodrigues e ao Caio Lima, que me receberam de portas abertas no primeiro ano de faculdade. Também ao Éderson Lucena, João Paulo Bielli, Vinicius Godoy, Elton Botelho, Nivaldo Silva, Adolpho Barreto, Gabriel Boraschi, Luís Henrique e Guilherme Magalhães que me deram apoio nos diferentes momentos da graduação.

Agradeço ainda aos professores do Departamento de Geografia, em especial, aqueles que acreditam na graduação. Sobre estes professores, destaco a fundamental contribuição em minha formação: a Prof^{ra}. Dr^a. Rosângela Ap.de Medeiros Hespanhol e da Prof^{ra}. Dr^a. Maria Encarnação Beltrão Sposito.

Aos colegas membros do CEMESPP¹ e do GASPERR², com quem pude compartilhar experiências de pesquisa desde o ano de 2013 e que, muito contribuíram para o conjunto das atividades de pesquisa em seus diferentes estágios de desenvolvimento, seja através das reuniões periódicas ou através do grupo de estudos sobre mercado imobiliário que, a partir dos debates, nos permitiu ampliar ainda mais

¹ Centro de Estudos e Mapeamento da Exclusão Social para Políticas Públicas.

² Grupo de Pesquisa Produção do Espaço e Redefinições Regionais.

nosso horizonte analítico da realidade urbana sobre a qual nos propomos a investigar. Destes colegas, destaco as contribuições do Bruno Barcella, Marlon Altavini, Aline Coimbra, Vitor Camacho, João Cardoso, Wagner Amorim e Edna Couto, estes dois últimos, agradeço, sobretudo, pelas preciosas dicas fornecidas antes da realização do Estágio no Exterior na cidade de Lleida, na Catalunha.

A Prof^{ra}. Dr^a. Carmen Bellet Sanfeliu, professora do curso de Geografia da Universidade de Lleida (UDL) que, além de me receber de maneira extremamente educada e gentil, se dispôs a supervisionar a realização do meu estágio junto à UDL. Destaco ainda, a contribuição de dois de seus orientandos que, no dia-a-dia, me ajudaram durante o período de adaptação e me fizeram sentir mais à vontade para a realização das atividades de pesquisa. São eles: Laura Aguilar e Eduardo Olazabal, pessoas extremamente inteligentes e sensíveis para com as dificuldades de um estrangeiro. Ressalto também a grande colaboração do Cláudio Smalley seja através dos debates filosóficos e científicos, seja pelas viagens compartilhadas pela Europa durante a realização do estágio no exterior.

Não poderia me esquecer de agradecer à Juliana, companheira em todos os momentos. Uma pessoa de caráter e personalidade admirável e que muito contribuiu para a minha formação não só acadêmica, mas também pessoal, me dando força nos momentos difíceis, mas também compartilhando momentos de felicidades.

Em especial, gostaria de agradecer ao Prof^o. Dr. Everaldo Santos Melazzo. Tanto por me acolher em seu grupo de estudos como também por se dispor a acompanhar todo o desenvolvimento da pesquisa. Este homem, cuja inteligência e personalidade me desperta tamanha admiração, me proporcionou ensinamentos que levarei para sempre comigo. Ao lidar com extrema maestria as relações interpessoais, soube enxergar minhas limitações, mas não se limitar a elas, aproveitando ao máximo minhas potencialidades. Os encontros realizados, seja individual ou coletivamente, fizeram com que, em momento algum, eu pensasse em desistir dos objetivos de pesquisa propostos. Pelo contrário, me fornecia confiança, ambição e as ferramentas necessárias para tal empreitada.

Por fim, agradeço também à Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) pela concessão da bolsa de iniciação científica, que se concretiza no presente trabalho.

RESUMO

Nas últimas décadas as cidades médias têm desempenhado importantes e cada vez mais complexos papéis na rede urbana, não apenas no Brasil, polarizando equipamentos e serviços e cumprindo um papel intermediário importante entre as cidades maiores e menores, alcançando e articulando diferentes escalas geográficas. Tais processos, por sua vez, rebatem na própria produção da cidade, sendo que é possível observar, por exemplo, um deslocamento de empresas imobiliárias antes atuando exclusivamente nas metrópoles para estas cidades, o que tem provocado a valorização de terrenos e imóveis edificadas nestes espaços, sendo que as dinâmicas imobiliárias assumem relevância quando se observa seu peso na produção destes espaços. Assim, neste trabalho, buscaremos apresentar alguns dos resultados obtidos ao longo do desenvolvimento das pesquisas, em nível de iniciação científica, respectivamente intituladas “O mercado imobiliário em São José do Rio Preto e Presidente Prudente (SP): análise comparativas dos processos de estruturação intraurbano recentes³” e “*La reestructuración económica y el mercado inmobiliário en ciudades medias: el caso de Lleida⁴ (ES)*”, com enfoque tanto no comportamento dos preços imobiliários entre os anos de 1995 e 2010 com também nos efeitos espaciais deste processo nas cidades médias de São José do Rio Preto – SP, Presidente Prudente – SP e Lleida – Espanha.

A análise de duas cidades médias brasileiras e uma cidade média da Espanha permite, a nosso ver, comparar processos semelhantes bem como diferenças entre elas.

PALAVRAS- CHAVE: PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO, MERCADO IMOBILIÁRIO, CIDADES MÉDIAS.

³ Processo FAPESP nº: 2013/ 11068-5 realizado entre os anos de 2013 e 2015.

⁴ Processo FAPESP nº: 2014/ 22634-4 realizado entre os meses de dezembro de 2014 e fevereiro de 2015.

ABSTRACT

In recent decade the medium cities have played important and increasingly complex roles in the urban network, not only in Brazil, polarizing equipment and services and playing a important intermediary role between major and minor cities, reaching out and articulating different geographical scales. These processes, in turn, hit the production of the city, and you can see, for example, an offset of real estate companies before acting exclusively in the metropolis for these cities, which has led to the appreciation of land and built buildings in these spaces, and real estate dynamics become important when you look at their weight in the production of these spaces. In this work, we will seek to present some of the results obtained during the development of research, cientific initiation, respectively entitled "The real estate market in São José do Rio Preto and Presidente Prudente (SP): comparative analysis of intra-urban structuring processes recent "and" economic restructuring and real state market in medium cities: the case of Lleida (ES) ", focusing both on the behavior of real state prices between 1995 and 2010 with also the spatial effects of this process on medium cities are José do Rio Preto - SP, Presidente Prudente - SP and Lleida - Spain.

The analysis between two medium Brazilian cities and a medium city Spanish allows, in our view, compare similar processes as well as differences between them.

KEY-WORDS: PRODUCTION OF URBAN SPACE, REAL STATE MARKET, MEDIUM CITIES.

1. INTRODUÇÃO

A presente monografia de bacharelado tem como objetivo apresentar os resultados obtidos ao longo do desenvolvimento das atividades de pesquisa, em nível de iniciação científica, a partir de dois projetos realizados nos anos de 2013 e 2015, intitulados “O mercado imobiliário em São José do Rio Preto e Presidente Prudente – SP: análise comparativa dos processos de estruturação intraurbano recentes” e “*La reestructuración económica y el mercado inmobiliário en ciudades medias: el caso de Lleida (ES)*”, que estão diretamente vinculados ao projeto temático denominado “Lógicas Econômicas e Práticas Espaciais Contemporâneas: Cidades Médias e Consumo⁵”, desenvolvido no âmbito do GASPERR e com apoio da ReCiMe⁶.

O foco aqui é analisar o funcionamento do mercado imobiliário e fundiário, entre os anos de 1995 e 2010, nas cidades médias de São José do Rio Preto (SP), Presidente Prudente (SP) e Lleida (ESP), buscando analisar quais as resultantes espaciais relacionados ao movimento de preços imobiliários ao longo do período considerado, ou seja, buscaremos correlacionar as dinâmicas econômicas próprias do mercado imobiliário com as resultantes espaciais oriundas deste processo na escala intraurbana, buscando, assim, elencar elementos comuns e diferentes entre estas cidades.

Importante ressaltar que ao longo das atividades de pesquisa, nos preocupamos também em investigar uma possível correlação entre o processo de produção do espaço urbano em cidades médias e o papel assumido pelo poder público frente aos processos de valorização dos capitais que agem sobre a cidade, com destaque aqueles relacionados às dinâmicas do mercado imobiliário, entretanto, ao fim de um ciclo de atividades e reflexões, optamos em não inserir os resultados pormenorizados referente ao conjunto de leis, decretos, normativas, etc.,⁷ e sim as considerações mais gerais que pudemos concluir acerca do planejamento urbano nestes espaços.

Nosso interesse pela temática do mercado imobiliário surgiu a partir de um conjunto de transformações macroeconômicas que pode ser observada a partir de evidências empíricas das últimas décadas, com destaque ao “aquecimento” pelo qual

⁵ Processo FAPESP nº: 201553/ 2011 coordenado pela Prof^a. Dr^a. Maria Encarnação Beltrão Sposito.

⁶ Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias.

⁷ Para as cidades brasileiras, analisamos o Estatuto da Cidade e os Planos Diretores Municipais e, para a cidade de Lleida, analisamos o Plan General Municipal e Plan Territorial de Catalunya.

passou este setor da economia e que foi condicionado por um conjunto complexo de elementos, dentre os quais destacam-se em nossa análise três deles: i) o crescimento econômico do país e o respectivo aumento das taxas de emprego e renda; ii) pelas mudanças estruturais na organização dos capitais imobiliários das principais empresas incorporadoras atuantes no país que podem ser representadas pela abertura de capitais na Bolsa de Valores de São Paulo como uma estratégia para captar recursos no mercado de capitais, o que permitiu, não apenas ampliar o volume de unidades produzidas como também o alcance espacial de suas atuações, por exemplo, em direção às cidades médias e outros estados da federação, já que, estas empresas, outrora, atuavam majoritariamente nas principais capitais e metrópoles nacionais; iii) a forte atuação do Estado brasileiro neste setor da economia através de políticas públicas voltadas à promoção da habitação em escala nacional, como, por exemplo, o Programa Minha Casa Minha Vida lançado no ano de 2009 como uma das estratégias econômicas de caráter anticíclico, frente a crise econômica internacional que se instaurou nos anos anteriores e que permitiu que o Brasil dinamizasse as atividades ligadas ao setor da construção civil, “amortecendo” os efeitos negativos da referida crise e que provocou, em grande parte, a valorização dos terrenos urbanos e imóveis edificados nas cidades brasileiras e, como não poderia deixar de ser, naquelas analisadas neste trabalho.

A inclusão da cidade de Lleida na análise só possível por conta da realização do Estágio de Pesquisa no Exterior junto à Universidade de Lleida, na Catalunha (ES) onde foi possível, a partir do estudo de uma cidade média espanhola, elencar elementos tanto teóricos quanto empíricos que nos permitiram ampliar nosso horizonte analítico sobre o processo de produção do espaço urbano em cidades médias a partir da ótica do mercado imobiliário. Neste sentido, nosso interesse em realizar o estágio na Espanha justifica-se pelo fato de este país ter sido um daqueles afetados com o estouro da “bolha imobiliária” (que se inicia em meados de 2007) a partir da “quebra” do banco norte-americano Lehman Brothers. Portanto, acreditamos que a ida para a Espanha nos possibilitou ampliar ainda mais nosso conhecimento sobre o tema, na medida em que a incorporação de mais um estudo de caso em nossa análise se viabilizou a partir do contato com a bibliografia estrangeira e a troca de conhecimento com os professores do curso de Geografia da referida universidade, sobretudo, aqueles ligados à Cátedra da UNESCO sobre Cidades Médias, o que nos permitiu não apenas ampliar as redes de pesquisa, como também nos proporcionou um conjunto de informações empíricas relevantes que fornece elementos

sólidos para o entendimento das condições de funcionamento do mercado imobiliário em suas diferentes escalas de articulação.

Em suma, esta monografia encontra-se estruturada a partir de três partes, além desta introdução, das referências bibliográficas e do apêndice, onde será detalhado os procedimentos metodológicos utilizados no desenvolvimento da pesquisa. A primeira parte, de cunho mais teórico e conceitual denominada “A Produção do Espaço Urbano sob ótica do Mercado Imobiliário” a partir da qual buscaremos apresentar um conjunto de elementos teóricos que nos permita delinear um “fio condutor” para compreensão dos processos de produção e estruturação das cidades, passando, desde os paradigmas que constituem esta problemática ao cenário mais atual em que se destacam as recentes transformações pelas quais vem passando o mercado imobiliário. Uma segunda parte, que foi denominada de “Estudo de Caso: A Dinâmica Imobiliária Recentes e seus Desdobramentos Espaciais nas Cidades Analisadas” em que buscaremos apresentar o conjunto do material empírico sistematizado ao longo do desenvolvimento da pesquisa e que representa a materialização dos processos aqui tratados, tais como a evolução dos preços imobiliários e seus rebatimentos no espaço intraurbano; e, por fim, a terceira e última parte denominada “Considerações Finais: semelhanças e diferenças entre as cidades analisadas”, na qual buscaremos elencar algumas semelhanças e diferenças entre as cidades analisadas e realizar uma análise mais geral das recentes transformações bem como evidenciar perspectivas diante do conjunto de informações aqui tratadas.

Por fim, mas não com menor importância, cabe destacar que a realização da pesquisa de iniciação científica tornou-se, ao decorrer da graduação em Geografia, um instrumento de aprendizado riquíssimo já que, nos forneceu um amplo suporte teórico-conceitual e também metodológico possibilitando uma leitura mais ampla e crítica da realidade urbana sobre a qual nos propomos a investigar.

2. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO SOB A ÓTICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO: UM OLHAR CONCEITUAL

Neste capítulo, são apresentados alguns elementos teóricos que contribuem para as análises do processo de produção do espaço urbano, sobretudo, a partir da análise crítica deste processo, ou seja, entendendo a produção do espaço enquanto processo social e histórico, produzido por relações de conflito entre os diferentes agentes que nele atuam com interesses específicos e bem definidos gerando, através de intencionalidades próprias, relações contraditórias que contribuem para produção desigual do espaço urbano. Desta maneira, buscamos agrupar neste capítulo, através das discussões empreendidas nos subtópicos (2.1, 2.2 e 2.3), elementos que, conjuntamente, contribuam para a compreensão do processo de produção do espaço urbano a partir das dinâmicas empreendidas pelo mercado imobiliário. Neste sentido, no item 2.1, discutimos os principais paradigmas que buscam explicar os processos de estruturação das cidades, incorporando os conceitos de propriedade privada do solo urbano, renda fundiária urbana, capital incorporador e, por fim, e a partir dos conceitos elencados, destacar as recentes transformações nas lógicas de reprodução do capital imobiliário, através da financeirização deste setor, tomando-a aqui como uma das transformações fundamentais para que as principais incorporadoras atuantes no país pudessem chegar às cidades médias, o que nos leva às discussões que serão abordadas no item 2.2, no qual buscaremos discutir as lógicas do mercado imobiliário e sua atuação nas cidades médias, colocando em relevo o debate conceitual sobre estas últimas, sendo que, no item 2.3, daremos continuidade às análises dos processos debatidos anteriormente dando ênfase ao estudo de caso das cidades de Presidente Prudente, São José do Rio Preto, no Estado de São Paulo, e a cidade de Lleida, na Catalunha (Espanha).

2.1 DO PARADIGMA DO EQUILÍBRIO AO CAPITAL IMOBILIÁRIO FINANCEIRIZADO

Como destacado anteriormente, neste item discutiremos os paradigmas que buscam explicar os processos de estruturação das cidades, mas não nos restringiremos a eles, incorporando e discutindo em nossa análise os conceitos de propriedade privada do solo urbano, renda fundiária urbana, capital incorporador e, por fim, e a partir dos conceitos elencados, destacar as recentes transformações nas lógicas de reprodução do

capital imobiliário, a exemplo da financeirização deste setor, o que nos leva às discussões que serão abordadas.

Assim, no que tange ao processo de estruturação intraurbana das cidades, basicamente três escolas de pensamento se dedicaram a explicá-lo, dentre elas, podemos destacar: a) a escola de pensamento ecológica; b) a escola de pensamento econômico neoclássico; e c) a escola de pensamento derivado da economia política, constituindo-se dois paradigmas que se diferenciam de acordo com as teorias sociais que lhes dão sustentação (FARRET, 1985 p.75).

Seguindo a proposta de Farret, tanto o enfoque ecológico, pautado nos princípios do Darwinismo Social de caráter descritivo que resultam em modelos zonais, setoriais e multicêntricos, quanto o enfoque neoclássico, este dando ênfase aos aspectos econômicos e não-econômicos, constituem o paradigma do equilíbrio. No modelo ecológico, a competição entre vários segmentos da população urbana e a dominação destes em determinadas “áreas naturais” no interior das cidades resultam no surgimento de um novo grupo em uma área, grupo este, em oposição àquele em dominância. Surge assim, uma primeira noção de mobilidade residencial na cidade em que o movimento da população é resultado do crescimento urbano. Deste modo, as forças biológicas e os valores culturais, nesta perspectiva, são mais fortes que o das forças de mercado, o que, segundo Farret, conforma uma visão simplista da realidade social (FARRET, 1985).

Já o modelo neoclássico tem como foco específico identificar o comportamento dos indivíduos, firmas e instituições que determinam o processo de estruturação do espaço urbano. Neste pensamento, o indivíduo agindo dentro da “racionalidade econômica”, adquire espaço (área) e acessibilidade (tempo e custo de deslocamento), visando maximizar os benefícios de sua localização intraurbana. Ainda, neste modelo, as decisões locacionais tomadas pelos indivíduos são entendidas como secundárias, tendo em vista outras decisões (primárias) tomadas por instituições governamentais e firmas privadas, o que torna as decisões individuais “adaptativas”. Sendo assim, as limitações relativas a estes modelos de pensamento que procuram explicar a estruturação do espaço interno das cidades devem ser ressaltadas, na medida em que as análises pautadas na soberania dos indivíduos (de caráter microeconômico) e na eficiência e neutralidade do mercado imobiliário escondem os diferentes interesses que permeiam as relações de poder que se materializam na estruturação da cidade, como afirma o autor,

Pressupor que o indivíduo é soberano para tomar decisões acerca de sua localização, é desviar de importantes aspectos que interferem na estruturação do espaço urbano (FARRET, 1985. p. 79).

E ainda,

Ao despolitizar o processo de estruturação do espaço urbano, pela simplificação da natureza teleológica da ação do indivíduo – ação esta reduzida à competição econômica impessoal – refletem uma concepção ingênua do comportamento dos consumidores e instituições (FARRET, 1985. p.81).

Sendo assim, em contraposição ao pensamento anteriormente citado, destaca-se o paradigma do conflito. Este, procura dar um novo direcionamento à análise dos processos de estruturação do espaço urbano apoiado, sobretudo, a partir da leitura das relações sociais e econômicas desenvolvidas por Marx. Nesta perspectiva, busca-se explicar a estruturação do espaço pelo lado da oferta, enfatizando as noções de desequilíbrio e funcionamento imperfeito do mercado e questionando a suposta equidistância do Estado em relação aos agentes envolvidos nesse processo (FARRET, 1985). Deste modo, o mercado imobiliário seria dominado pelos interesses de grupos de classes e o Estado, por sua vez, não teria papel de árbitro neutro e passivo, pelo contrário, seria um agente ativo nesse processo. Com isso, a consolidação de um mercado de solo nas cidades, organizado por diferentes agentes, cujos interesses seriam específicos e muito bem definidos, demandaria a necessidade de inserir a realidade social na análise da estruturação do espaço urbano e, ainda, o que daria suporte à compreensão da questão da geração e apropriação da renda fundiária urbana.

Assim, a estruturação intraurbana tratar-se-ia do resultado de ações (contraditórias) de diferentes agentes, em conjunto com as normativas estabelecidas pelo Estado em benefício de um seletivo grupo da classe social dos proprietários dos meios de produção, dos proprietários do solo, que, no espaço urbano, atuam buscando apropriar-se de parte da riqueza socialmente gerada (FARRET, 1985), e é com base neste paradigma do conflito que buscaremos desenvolver a análise sobre as lógicas de atuação do mercado imobiliário nas cidades elencadas para esta monografia de bacharelado.

Considerando os diferentes agentes que atuam na produção do espaço urbano, dentre os quais, destacam-se em nossa análise, os proprietários, os inquilinos, as empresas incorporadoras e imobiliárias e o setor público (CÔRREA, 2011) um outro elemento fundamental para se compreender a estruturação das cidades capitalistas diz respeito à propriedade privada da terra, dado que esta condição possibilita que o solo urbano seja

tratado como mercadoria. A propriedade privada possui determinações históricas que se desdobram a partir das relações sociais de produção, considerando a existência de proprietários e não proprietários o que, do ponto de vista econômico, possibilita que o solo urbano se torne uma mercadoria, cujos proprietários diferenciam-se entre si e colocam-se em constante conflito com aqueles não proprietários da mesma. Por outro lado, do ponto de vista geográfico e considerando o território, as propriedades possuem localizações individuais, o que se torna condição prévia de diferenciação no interior das cidades e que determina o montante de renda que pode ser obtido num determinado tempo (SPOSITO, 1990).

[...] Siendo la propiedad de la tierra un monopolio, el propietario exigirá una renta aún por el terreno más mediocre y aún cuando se haya dejado baldío. Esta suma constituye la renta absoluta. No tiene ninguna relación con las inversiones de los capitales y sus diferencias de productividad y de rendimiento. Es un resultado del segundo monopolio (LEFÉBVRE, 1983. p. 31).

Neste sentido, torna-se pertinente destacar o papel que o solo urbano desempenhou, e ainda desempenha, na economia capitalista contemporânea, já que a expansão territorial urbana se dá, grosso modo, através da incorporação de glebas à cidade, usualmente situadas no peri-urbano⁸ e que antes possuíam uso predominantemente agrícola (MELAZZO, 1993).

Assim, em uma primeira aproximação, na medida em que o aumento populacional e o consequente aumento relativo da demanda por solo, seja por indivíduos, empresas ou entidades, torna-se mais intensa, também intensifica-se o processo de expansão territorial das cidades, motivado, em parte, pelo aumento dessa demanda, entretanto, nos dias atuais, acreditamos que este processo estaria diretamente influenciado pela oferta, ou seja, pela ação dos agentes que atuam sobre o urbano, o que condiciona, diretamente, a oscilação dos preços de diferentes áreas no interior da cidade conforme se dá o paulatino processo de ocupação e produção do espaço.

Com isso, podemos relacionar este processo com o que argumenta Singer (1978) quando discute o processo de valorização do capital, este, gerador de lucros na medida em que preside, orienta e domina o processo social de produção. Porém, segundo o autor, o “capital imobiliário”, por sua vez, não entraria nesse processo de valorização, na medida

⁸ Por áreas peri-urbanas, entendemos que são aqueles espaços situados na periferia de uma cidade, nos limites entre o rural e o urbano.

em que o espaço é apenas uma condição necessária à realização de qualquer atividade produtiva, não constituindo, em si, um meio de produção, ou seja, a simples ocupação do solo instituída legalmente pela propriedade privada permite a apropriação da renda por aqueles que a detém, tal como o autor destaca,

O “capital imobiliário” é, portanto, um falso capital. Ele é, sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva, mas a monopolização do acesso a uma condição indispensável aquela atividade (SINGER, 1978. p.22).

E ainda, nas palavras de Lefébvre,

[...] La tierra no tiene, por sí mesma, ni valor ni precio. La renta de la tierra, su valor y su precio vienen de la sociedad y de las relaciones sociales, no de la tierra por si misma (LEFÉBVRE, 1983. p. 23).

Assim, o “capital imobiliário” denominado pelo autor seria produzido também a partir da apropriação da renda fundiária (ou renda da terra), apresentando-se esta como outro elemento de suma importância para compreensão da produção do espaço urbano. Entretanto, tem suas origens anteriores ao modo capitalista de produção quando, ainda no feudalismo, se realizava através do trabalho e dos produtos, sendo, posteriormente, realizada através do pagamento em moeda aos senhores feudais.

Mas são nas articulações sociais do capitalismo que encontra terreno fértil para se reproduzir, sendo entendida, grosso modo, na forma em que se realiza economicamente a valorização da propriedade fundiária, tornando-se evidente a partir do momento em que fica explícita a propriedade da terra e o seu uso para alguma finalidade (SPOSITO, 1990). Assim, a renda da terra pode ser entendida, sob a perspectiva da economia política, a partir de quatro subdivisões, sendo elas: a) renda absoluta; b) renda de monopólio; c) renda diferencial I; d) renda diferencial II.

A renda absoluta decorre tanto da propriedade privada e, portanto, de uma relação social de monopolização de um bem escasso, quanto da diferença entre valores e preços de produção, ou seja, [...] “Es la suma que se entrega al propietario por el simple hecho de ocupar la tierra que le pertenece” (LEFÉBVRE, 1983. p. 24). Já a renda de monopólio, seria determinada pela condição única e irreprodutível de algumas parcelas de solo, enquanto valor de troca apropriado pelo proprietário, ou seja, parcela do solo que permitiria a produção de um bem que alcançará um preço de monopólio. Por sua vez, a renda diferencial I seria determinada por características naturais do solo e que é explorada pelo capitalista (ex: fertilidade e localização), neste sentido, [...] La renta diferencial I

proviene de las diferencias de fertilidad de las tierras y también de su situación más o menos favorable en relación con los mercados (LEFÉBVRE, 1983. p. 24). Por fim, a renda diferencial II seria determinada pela quantidade de capital investido no solo através de equipamentos que visassem maximizar a produção. (SPOSITO, 1990), ou seja,

[...] el capitalista invierte el capital en la tierra que renta. La productividad de los capitales sucesivamente invertidos es desigual y, por otra parte, no necesariamente decreciente, aunque limitada. [...] Estas diferencias constituyen la renta diferencial II (que abarca todo lo que proviene de las diferencias técnicas). (LEFÉBVRE, 1983. p. 24).

Entretanto, este pensamento, quando transposto à análise do urbano, ou seja, à renda fundiária urbana, é considerada por nós um elemento fundamental que nos permite compreender a hierarquização dos preços e dos usos do solo nas cidades, uma vez que, determinadas áreas no interior das cidades destacam-se ou por elementos físicos (topografia, relevo etc.) ou pela melhor localização em relação aos centros de consumo, empregos, informações e decisões em detrimento de outras áreas. Assim, podemos dizer, de maneira bem sintética, que a renda fundiária urbana é mais-valia, ou seja, parte do excedente global produzido socialmente e que é apropriado pela classe dos possuidores do solo urbano, tal como afirma Botelho,

Segundo a teoria marxista, o solo não é capital, pois não se trata de um valor criado pelo trabalho, embora a terra tenha se tornado uma mercadoria, que possui um preço e um valor comercial determinado no modo de produção capitalista. A terra, por não ser capital, não produz lucro, mas sim gera renda, que nada mais é do que a parte da mais-valia global produzida pelo trabalho que é paga ao proprietário em troca do direito ao uso da terra (BOTELHO, 2007, p.71).

Partindo deste pressuposto, a hierarquização dos preços e usos do solo nas cidades possui, em si, uma contradição profunda e específica do capitalismo, isso na medida em que exclui a condição de acesso à terra daqueles que não possuem recursos para pagar por seu uso, o que, em consequente, exclui grande parte das populações urbanas de condições dignas de realização tanto da reprodução de sua força de trabalho, quanto de um local digno para se viver, conformando uma inserção marginal dessas pessoas ao sistema.

Esta problemática que concerne o acesso à terra urbana, deixa cada vez mais evidente a concentração espacial das camadas superiores de renda nas “áreas privilegiadas” das cidades, transformando qualitativamente o conteúdo dos equipamentos (públicos e privados), na medida em que os torna cada vez mais seletivos, criando, assim,

“áreas exclusivas” para aqueles consumidores que estão dispostos a pagar, o que contribui de maneira sistemática para o aprofundamento das desigualdades socioespaciais e da permanente fragmentação espacial (BOTELHO, 2007).

Neste sentido, Singer (1978) argumenta que os fenômenos anteriormente citados (apropriação de áreas exclusivas e aprofundamento das desigualdades) organiza-se a partir do mercado imobiliário, entendido aqui como o [...] lugar econômico de valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos, na busca permanente e crescente de sua valorização (MELAZZO, 2015. p. 374).

Considerando a terra urbana como mercadoria e que portanto faz parte das relações capitalistas de produção, seguindo a orientação de Harvey (1982), buscamos destacar para este trabalho o papel do mercado imobiliário enquanto um dos elementos fundamentais para se compreender o processo de produção do espaço urbano na atualidade, sobretudo, porque é através dele que os diferentes agentes envolvidos em organizar a produção e o consumo da habitação e do espaço urbano de forma a promover a maior rentabilidade possível de acordo com os interesses dos agentes econômicos hegemônicos. Desta forma, o processo de produção do espaço urbano esteve e ainda está diretamente relacionado com a lógica de acumulação capitalista em suas diferentes formas de reprodução, neste contexto, o mercado imobiliário torna-se um importante estruturador do espaço responsável pela produção, circulação e distribuição da mais-valia produzida através da apropriação da renda fundiária urbana, de acordo com seus diferentes interesses e através de diferentes estratégias de valorização e formação dos preços do solo urbano no interior das cidades.

Apoiando-se na ideia trabalhada por Smolka (1987), podemos destacar que a coexistência de diferentes agentes envolvidos no processo de produção do espaço resultaria na consolidação de um *capital incorporador* que atua nas cidades. Este, tratar-se-ia de ser o “responsável pela organização” do circuito produtivo da mercadoria imobiliária como um todo, articulando os diferentes interesses que se apropriam do espaço e visando à reprodução e acumulação. Tal ideia também é compartilhada por outros autores, dentre eles: Abreu (2011), Alcântara (2013) e Melazzo (1993), sendo que, este último, destaca que:

Em seu movimento de valorização, os capitais incorporadores atuam no sentido de transformar áreas do espaço intraurbano com o objetivo de auferir a máxima rentabilidade possível do capital empregado nestas operações (MELAZZO, 1993. p.25).

No mesmo sentido, o autor também ressalta a importância que este capital exerce sobre as diferentes frações de capital (comercial, industrial, financeiro) na medida em que estas “frações de capitais” estão subordinadas à lógica de valorização dos capitais incorporadores e destacando o fato de que estes últimos visam apropriar-se dos maiores e mais estratégicos terrenos da cidade permitindo, assim, que a produção e apropriação da renda fundiária se materialize nas cidades.

Desta forma, podemos ressaltar que este processo não só promove como também intensifica as desigualdades socioespaciais nas cidades, expulsando populações que não possuem condições de pagar o alto preço que estes novos padrões de ocupação exigem, atraindo, assim, novos segmentos de consumidores dispostos a pagar pelo acesso a esse modelo de ocupação. Neste sentido, o mercado imobiliário torna-se um importante espaço econômico de valorização destes capitais (MELAZZO, 2013) onde, através deste processo, e considerando o fator *localização*, atua em diferentes áreas da cidade, sobretudo, naquelas que dispõem de infraestrutura urbana e outros atributos que influenciam, diretamente, o preço dos imóveis, propiciando, assim, maiores taxas de lucros a estes capitais (BOTELHO, 2007).

No entanto, mudanças significativas vêm ocorrendo no mercado de terras urbanas e imóveis edificadas nos últimos anos, já que, o longo tempo que a produção da mercadoria imobiliária demanda e o respectivo volume de recursos necessários para sua produção tornam-se obstáculos à reprodução do capital imobiliário. Assim, outros agentes econômicos se envolvem nesse processo, em especial, duas condicionantes nos permite melhor compreender o movimento destes capitais nos últimos anos, nos alerta Melazzo (2015): a abertura de capitais de várias empresas incorporadoras na Bolsa de Valores de São Paulo e a expansão do crédito dirigido ao financiamento imobiliário.

Fato notável neste momento de transformações foi a chegada ao mercado financeiro, mais diretamente à Bolsa de Valores de São Paulo, notadamente incorporadores, mas também a entrada de capitais internacionais no mercado brasileiro diretamente ou através *Joint Ventures* ou em fusões e aquisições ou através de fundos imobiliários. [...] Em 2007, 18 empresas imobiliárias realizaram ofertas de ações na bolsa de valores, totalizando R\$ 14,4 bilhões captados, o que permite compreender o fato de entre 2006 e 2008 a

empresas de capital aberto terem comprados juntas R\$ 11, 4 bilhões em terrenos urbanos (MELAZZO, 2015. p. 378).

E ainda,

Levantamento de dados junto ao Banco Central do Brasil indica um vertiginoso crescimento dos volumes de financiamento realizados para aquisição de bens imobiliários residenciais e comerciais entre os anos de 2002 e 2013 (MELAZZO, 2015. p. 380).

Deste modo, acreditamos que estas recentes mudanças na forma de organização dos capitais imobiliários estariam diretamente relacionadas com as transformações nas dinâmicas de acumulação do capital das últimas décadas, que, passaram a ser cada vez mais comandadas e hegemônicas pela lógica do sistema financeiro global, impondo assim uma nova ordem econômica cuja natureza se expressaria na ampliação da centralização e concentração de capitais (PAIVA, 2007).

Neste sentido, Sanfelici (2013), ao analisar em seu trabalho as proposições do geógrafo britânico David Harvey, destaca que os ciclos de investimentos na produção do ambiente construído urbano possuiriam vínculos inextricáveis com a dinâmica de acumulação no que Harvey designou de circuito primário da economia, ou seja, nesta perspectiva, a acumulação capitalista produziria periodicamente um excesso de capital com relação à capacidade de absorção (rentável) no interior do circuito primário, sendo que tais excedentes tenderiam a “migrar” para o circuito secundário (aquele relacionado ao imobiliário) em busca de valorização, tal como aponta o autor,

[...] Essas massas de capital excedente, não encontrando possibilidades lucrativas de investimento, tenderiam a migrar para o circuito secundário – a produção e o consumo do ambiente construído – para aí encontrar possibilidades de valorização. (SANFELICI, 2013. p. 110).

É a partir desta perspectiva que buscaremos compreender o estreitamento do setor financeiro com o imobiliário, já que o primeiro cria as condições e os mecanismos mais ágeis, fluidos e velozes para a circulação dos capitais entre ambos os circuitos. Em suma,

[...] a associação entre crédito disponível em volumes crescentes, seja para a produção, seja para o consumo, e as mudanças nas ações dos capitais imobiliários que passam a atuar não mais exclusivamente nas escalas locais, mas articulando-se à escala internacional com outros capitais e na escala nacional pela ampliação do número de cidades em que passam a atuar, sinalizam com clareza uma nova etapa dos negócios imobiliários e, portanto, da produção do espaço urbano no Brasil contemporâneo (MELAZZO, 2015. p. 382).

Assim, diante de um cenário no qual o setor imobiliário emerge como alvo dos investimentos financeiros, dado a progressiva financeirização deste setor (FIX, 2011) que promove a respectiva internacionalização dos capitais, é possível observar alguns dos novos aspectos que este processo tem acarretado, no Brasil, majoritariamente entre os anos de 2004 e 2013, com destaque a oferta e o consumo dos produtos imobiliários, sobretudo, o significativo aumento no preço destes e ainda, o paulatino aumento no alcance espacial de atuação de algumas empresas incorporadoras que, antes exclusivas às metrópoles, deslocam-se no sentido das cidades médias (FIX, 2011.; MELAZZO, 2013), e é exatamente sobre esta discussão que trataremos, de forma mais aprofundada, no próximo item deste trabalho.

2.2 CIDADES MÉDIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA RECENTE: NOVOS PROCESSOS E TRANSFORMAÇÕES EM CURSO

Considerando os elementos teóricos apresentados anteriormente acerca do processo de produção do espaço urbano e da importância do mercado imobiliário enquanto lugar de valorização dos capitais que agem sobre as cidades, neste item, buscaremos articular estes elementos considerando as transformações nas quais vem passando o mercado imobiliário em cidades médias, em especial, aquelas elencada para esta investigação. Para tanto, faz-se fundamental a apresentação do debate em torno das cidades médias e quais os papéis e funções que estas cidades desempenham na rede urbana.

Atualmente muitos estudos vêm sendo desenvolvidos com olhar sobre a realidade de centros urbanos não metropolitanos como, no caso desta pesquisa, sobre cidades médias. Assim, da combinação entre tamanho demográfico, funções urbanas e organização de seus espaços internos, emerge a necessidade de contextualizar tais características no âmbito da geografia. Para tanto, utilizaremos dois autores: Sposito e Corrêa (2007), que fizeram estudos aprofundados sobre os papéis que essas cidades desempenham atualmente.

Para iniciar o assunto é essencial que se compreenda como as dinâmicas de urbanização ocorreram no território brasileiro, principalmente no Estado de São Paulo, as quais se alteraram ao longo do tempo, destacando nesta monografia as alterações nos padrões de concentração espacial das atividades econômicas ocorrida, principalmente, a partir da década de 1980. Tal desconcentração pode ser entendida como o produto de uma

urbanização altamente concentrada espacialmente do ponto de vista das atividades produtivas em contraste com a mínima dispersão destas atividades pelo território. A partir daí, buscou-se então um “equilíbrio relativo” entre diferentes centros da rede urbana, alterando de forma significativa a estrutura político-administrativa e gerando uma rede urbana mais articulada e dotada de centros funcionalmente diferenciados entre si (CORRÊA, 2007).

Partindo do mesmo raciocínio, Sposito (2007) ressalta que a passagem de uma economia fordista para um período de acumulação flexível do capital resultou em fortes mudanças que se materializaram na reestruturação do sistema urbano, sobretudo, brasileiro. Assim, podemos considerar que o processo de globalização e a inserção do Brasil nos circuitos internacionais da economia tiveram papel de relevo e resultaram em alterações profundas do ponto de vista espacial, implicando, em novas formas de uso do território. A partir deste contexto, inicia-se o aumento da participação das cidades médias no sistema urbano, reforçando a manutenção dos papéis regionais que estas cidades médias possuem, e ainda, a ampliação da polarização destas cidades sobre as menores, servindo como “elo” entre maiores e menores. No caso especificamente do Estado de São Paulo, na medida em que a desconcentração da atividade produtiva industrial reforça os papéis exercidos por essas cidades médias, há uma paulatina diminuição relativa do crescimento demográfico da metrópole paulista, conforme destaca a citada autora:

Entre 1980 e 2000, enquanto a população total do Brasil cresceu numa taxa de 1,63% e a população dos municípios das regiões metropolitanas em 1,99%, os índices relativos ao aumento demográfico dos municípios constitutivos de aglomerações urbanas não metropolitanas e centros urbanos, nos quais se inserem as cidades médias, foram, respectivamente, de 2,24% e 2,21%. (SPOSITO, 2007. p.40).

Deste modo, a autora afirma que as cidades médias possuem uma relação direta com a área sobre a qual ela é capaz de exercer influência, sobretudo, para nela ter acesso ao consumo de determinados bens e serviços. Ressalta ainda, o papel que o avanço das telecomunicações teve nesse processo, relativizando os deslocamentos e intensificando as articulações espaciais entre essas cidades. Neste mesmo sentido, e apoiando-nos na ideia colocada por Bellet (2009), defendemos que:

La ciudad media-intermedia no puede definirse tan solo por la cantidad de población que acoge. La talla, de entrada, es importante, ya que está relacionada con las funciones que pueden desarrollarse en un asentamiento; sin embargo, tanto o más importante son el papel y la función que la ciudad juega en su territorio más o menos inmediato, la influencia y relación que ejerce y mantiene en éste y los flujos y relaciones que genera hacia el exterior (BELLET, 2009. p. 29)

Assim, podemos considerar que essas cidades médias ganharam força no âmbito da rede urbana como um todo, gerando uma nova divisão territorial do trabalho, ao exercerem funções orientadas a partir dos interesses da distribuição da produção industrial, mas não exclusivamente a partir de suas funções produtivas industriais em si. Como destaca a autora, sobre o caso brasileiro [...] o consumo teve papel mais importante na orientação dos papéis intermediários dessas cidades do que propriamente a produção industrial (SPOSITO, 2007, p.39).

Com relação a dinâmica imobiliária nestes espaços vale destacar que, tal como apontado por Melazzo (2013), produzir conhecimentos sobre a relação entre a dinâmica imobiliária e o processo de produção do espaço urbano em cidades médias da rede urbana brasileira, exige um esforço de interpretação das particularidades das dinâmicas de urbanização no Brasil, e, portanto,

[...] exige, um olhar que procure apreender as singularidades da formação e estruturação de cada cidade, sem perder de vista os processos mais amplos produzidos em outras escalas geográficas que ali encontram suas particularidades (MELAZZO, 2013. p. 30).

Neste sentido, o aumento da demanda de consumo estabelecido nessas cidades médias, sobretudo considerando suas áreas de influência, possibilitou que alguns setores da economia, inclusive agentes incorporadores-imobiliários, migrassem para esses espaços afim de valorizar seus capitais a partir da captação dessas demandas, muitos deles atuantes em escala nacional (sendo alguns, anteriormente, de atuação exclusiva em áreas metropolitanas). É possível, portanto, afirmar que a atuação destes novos agentes constitui-se um fato novo em cidades médias, dado que, historicamente, o mercado imobiliário nestes espaços fora comandado pelas lógicas de valorização do capital mercantil regional e/ ou nacional. Contudo, para além da redefinição das atuações extralocais dos agentes imobiliários, Melazzo (2015) destaca que as transformações do peso conferido ao solo urbano, no âmbito da economia brasileira, também são de fundamental importância para análise

[...] da terra rural e urbana como elemento de *status* e símbolo do poder político no passado mais distante, bem raiz e reserva de valor com papel central na economia brasileira do século XX, à terra urbana como ativo de valor, nas últimas décadas, capaz de alavancar acumulação e lastrear processos econômicos urbanos e da cidade e daí associada ao capital financeiro, cuja oferta e seus preços encontram-se sincronizados com os movimentos e lógicas financeiras (MELAZZO, 2015. p. 375).

Assim, a importância desta análise decorre das implicações que as novas formas de valorização do solo urbano têm tido no âmbito na economia brasileira, de forma geral, e no espaço urbano, em específico, sobretudo, neste último caso, considerando que as ações dos agentes imobiliários também se redefinem em função das ressignificações que a terra urbana tem ao longo do tempo, o que impacta, diretamente, a forma de acesso ao solo urbano e de estruturação das cidades.

É diante destes elementos que buscamos compreender como os papéis e funções que estas cidades médias desempenham no âmbito da rede urbana brasileira possuem relação com o mercado imobiliário, sendo que, dentre elas, destacam-se para este estudo as cidades de São José do Rio Preto e Presidente Prudente (SP), no caso brasileiro, e Lleida (Es) enquanto a cidade estudada durante o estágio de pesquisa no exterior.

2.3 AS CIDADES MÉDIAS DE PRESIDENTE PRUDENTE (SP), SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (SP) E LLEIDA (ES): BREVE HISTÓRICO DE FORMAÇÃO E ESTRUTURAÇÃO.

Considerando a relação intrínseca existente entre produção do espaço urbano e dinâmicas do mercado imobiliário, buscaremos neste item pormenorizar aspectos sobre o processo de formação e estruturação das cidades destacadas para este trabalho, buscando evidenciar elementos que nos auxiliem na compreensão do processo de produção nestas cidades e, em consequência, das dinâmicas de estruturação que se estabeleceram durante seus processos de evolução urbana.

Neste sentido, no que concerne ao processo de ocupação e desenvolvimento do Estado de São Paulo no transcorrer do século XX, é imprescindível a compreensão do processo de expansão cafeeira, sendo que “O ponto inicial da cultura cafeeira no Brasil foi o Rio de Janeiro. Daí ela se espalhou por São Paulo, sul de Minas Gerais e Espírito Santo” (ABREU, 1972, p. 31).

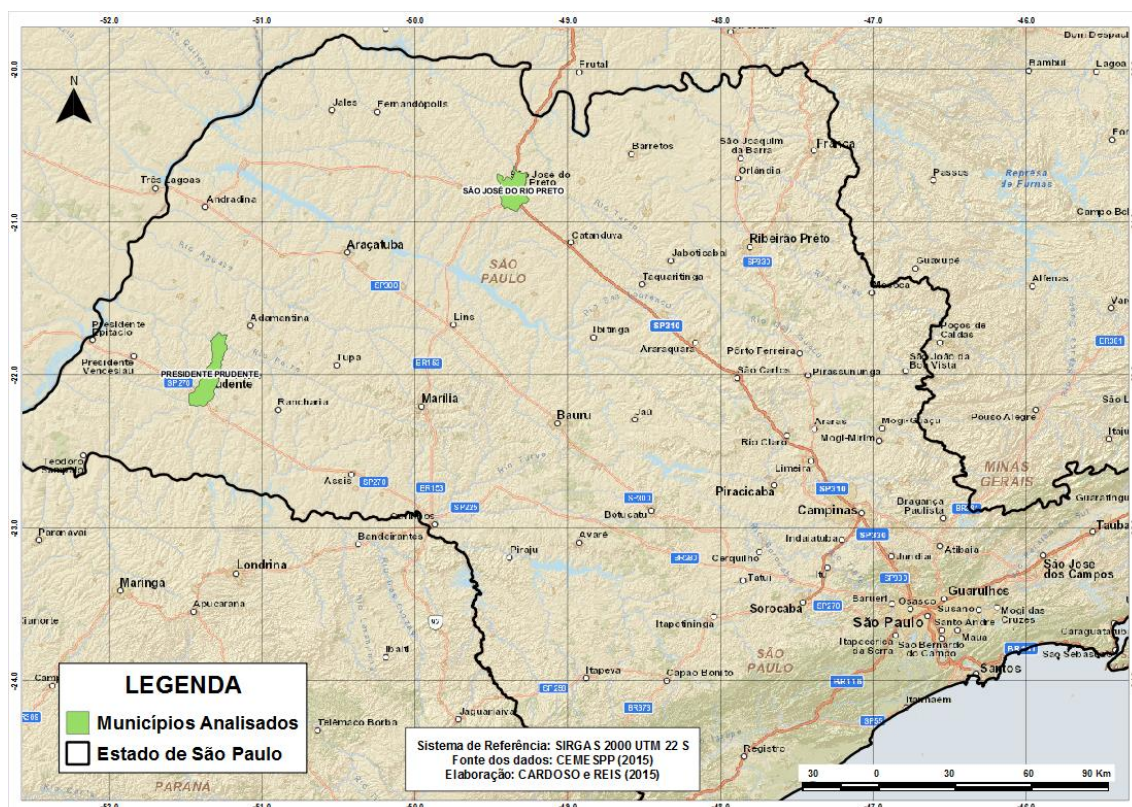
Em São Paulo a ocupação ocorreu, inicialmente, no Vale do Paraíba, serra da Mantiqueira e Serra do Mar, entretanto, em meados do século XIX, a marcha do café começa a tomar outros rumos em direção a uma nova área do Estado, o Oeste paulista (ABREU, 1972), dados a progressiva exaustão do solo no Vale do Paraíba que levou à busca de terras virgens, fazendo os plantadores avançarem pelo Oeste (ABREU, 1972). Assim, até os anos de 1930, a rede urbana paulista implantou-se, sobretudo, em função da economia cafeeira (SPOSITO, 1991), contudo é importante frisar que não foi apenas o desenvolvimento dessa agricultura que impulsionou a conformação da rede urbana nesta região, senão todos os desdobramentos da acumulação que esta atividade permitiu, “[...]como a abertura de estradas de ferro, bancos, indústrias, expansão comercial e da rede de eletricidade [...]”(SPOSITO, 1991). Com isso, não se pode perder de vista que quando se fala em economia cafeeira devemos nos referir à complexidade e à multiplicidade de aspectos relacionados a esta nova etapa de acumulação capitalista no Estado de São Paulo, que envolve, ao mesmo tempo, capital agrário, capital industrial, bancário e comercial (SILVA, 1976 apud SPOSITO, 1991).

Assim, as cidades do interior paulista foram fundadas ou, em vários casos, redinamizada a partir da atividade cafeeira, sendo que os povoamentos despontavam ao longo das ferrovias para dar suporte à economia cafeeira em pleno desenvolvimento, desta forma, o processo de urbanização não surgiu no campo, mas em função do campo, com base nas negociações com terras e projetos de colonização mas, também, sob influência de novas determinações econômicas (WHITACKER, 1997), “[...] redefinindo regiões e organizando uma primeira hierarquia no sistema de cidades do Estado” (SPOSITO, 1991, p.71).

Dentre os elementos centrais que compuseram o processo de expansão cafeeira destacam-se as ferrovias, modal de transporte que possibilitou a intensificação dos fluxos de pessoas e mercadorias entre a capital e o interior do Estado, sendo que os eixos das estradas de ferro Araraquarense, Sorocabana e Noroeste, compunham o chamado “oeste pioneiro” em rápido processo de ocupação econômica (SPOSITO, 1991), sendo que as cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto (Mapa 1), a primeira, localizada na porção oeste do Estado e a segunda, na porção noroeste, passaram por um processo mais intensivo de ocupação a partir da década de 1920 por conta da chegada das ferrovias Sorocabana e Araraquarense a essas áreas na década anterior (SPOSITO, 1991). Com isso, a mesma autora chama a atenção para “[...] o fato de que muitas cidades da rede

urbana paulista foram fundadas para apoiar o loteamento e a venda de lotes rurais, estando suas origens estreitamente ligadas ao processo de mercantilização e especulação de terras” (SPOSITO, 1991, p.72).

Mapa 1. Estado de São Paulo - Localização dos municípios de Presidente Prudente e São José do Rio Preto.



Elaborado pelo autor e João Marcos Nascimento Cardoso (2015).

Entretanto, a crise da economia cafeeira, relacionada à crise internacional de 1929, constitui-se no principal marco da passagem de uma economia majoritariamente apoiada na produção agrícola para uma economia de base industrial, que ocorreu progressivamente até a metade da década de 1950 no Estado de São Paulo, configurando um novo padrão de acumulação capitalista que se refletiu em uma nova divisão social e territorial do trabalho, repercutindo no surgimento de novas atividades econômicas em cidades do oeste paulista, o que tem desdobramentos espaciais importantes no que diz respeito às funções e papéis urbanos de certas cidades, sobretudo, com relação às cidades médias, tendo esta tendência se reforçado a partir da década de 1980 (SPOSITO, 1991), “Tal período tem sido denominado como de “industrialização restringida”, e caracterizado por uma acumulação via expansão industrial, com fragilidade das bases técnicas e financeiras para a implantação do segmento de bens de produção” (NEGRI, 1987 apud SPOSITO, 1991).

Contudo, neste período de crise da economia cafeeira as cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto, por estarem mais distantes da capital e com uma economia menos consolidada, viram a crise ser superada pelo aumento da produção da pecuária extensiva e da produção do algodão, sendo a produção industrial muito menos importante. Contudo, “a subordinação crescente da agricultura à acumulação industrial provocou um grande impacto sobre as cidades, a partir do êxodo rural que deliberou” (SPOSITO, 1991, p.78), sendo que, nas cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto este processo se materializou em um aumento relativo da população urbana (Tabela 1) e, também, nas regiões onde estão economicamente inseridas (SPOSITO, 1991).

Tabela 1. Evolução da população urbana de Presidente Prudente e São José do Rio Preto -SP.

População Urbana	1980	1990	2000	2010
Presidente Prudente	129. 255	156. 896	184. 997	203. 217
São José do Rio Preto	177. 882	263. 267	336. 519	383. 075

Fonte: SEADE (Informações sobre os Municípios Paulistas).

Assim, em decorrência deste crescimento populacional e da dinamização econômica destas cidades, a partir de 1970, passaram a ter um peso cada vez maior na rede urbana, que se tornou extremamente articulada por conta da acentuação da divisão territorial do trabalho entre as cidades da rede, sendo que a partir deste período as taxas de urbanização (Tabela 2) também se elevaram significativamente pelo interior, sobretudo, na cidade de Presidente Prudente em relação a São José do Rio Preto.

Tabela 2. Taxa de urbanização em Presidente Prudente e São José do Rio Preto entre os anos 1990 e 2010 (em %).

Taxa de urbanização	1990	2000	2010
Presidente Prudente	96, 94	97,91	97, 96
São José do Rio Preto	96, 88	94, 1	93, 4

Fonte: SEADE (Informações sobre os Municípios Paulistas).

Por outro lado, no que diz respeito à composição das atividades dos setores agropecuário, industrial e de serviços, ambas as cidades apresentam importante evolução no setor de comércio e serviços (Tabela 3), sendo que Presidente Prudente apresentou

maior evolução no setor industrial em relação à cidade de São José do Rio Preto no período considerado, todavia, como destacado por Sposito:

A diferença entre os papéis econômicos desempenhados em função de uma nova divisão inter-regional do trabalho no Estado de São Paulo, não se traduz apenas pela maior ou menor expansão da indústria pelas diferentes regiões, mas sobretudo por um processo claro de interiorização da economia urbano-industrial (SPOSITO, 1991, p.94)

Tabela 3. Composição do setor econômico de Presidente Prudente e São José do Rio Preto –SP no ano de 2010 (Valor acionado - em %).

Atividade	Agropecuária	Industrial	Serviços
Presidente Prudente	0,6	20,6	78,8
São José do Rio Preto	0,3	17,4	82,3

Fonte: SEADE (Informações sobre os Municípios Paulistas).

Assim, é este processo de interiorização da economia que, paulatinamente, impulsionou as duas cidades em estudo para um reposicionamento na rede urbana, sendo que, sobretudo, a partir da década de 1980, passaram por um reforço de seus papéis e funções na rede urbana consolidando seu posicionamento como cidades médias, reflexo dos processos de reestruturação urbana (SPOSITO, 2001), desdobrando-se em mudanças importantes na estruturação e reestruturação de seus espaços intraurbanos.

No que tange à estruturação do espaço intraurbano destas cidades, os trabalhos realizados apontam que, no caso de Presidente Prudente, a expansão territorial urbana durante as décadas de 70 e 80, se deu, majoritariamente, no sentido oeste e sudoeste da cidade, fato este, devido a a presença de *externalidades*⁹ resultante da alocação de atividades, serviços ou instituições que contribuíram para a valorização ou desvalorização conforme sua situação intraurbana (SPOSITO, 1993). Por outro lado, a leste da ferrovia os loteamentos que lá estão (por exemplo, a denominada Vila Marcondes, e o Parque e Vila Furquim) reproduzem um padrão de ocupação semelhante ao padrão original da cidade. A autora ainda ressalta que, “[...] a estrutura urbana de Presidente Prudente é extremamente marcada pela presença das quatro avenidas que se cruzam no centro, e que se constituem as principais vias de circulação da cidade” (SPOSITO, 1993. p.146). E ainda, nos lembra que até a década de 1960, a maior parte dos loteamentos era feita a partir de iniciativas individuais. Porém, do decênio seguinte em diante, a incorporação de

⁹ Segundo o Novíssimo Dicionário de Economia (1999), externalidades são os efeitos laterais de uma decisão que não participaram dela.

novas áreas ao urbano foi de responsabilidade de empresas de capital local e também externos à cidade, fato este que contribuiu drasticamente não só para o aumento dos preços dos terrenos como também da intensificação da segregação socioespacial¹⁰, sobretudo, a partir da renda extraída dos terrenos urbanos, como ressalta a autora,

A partir de 1972, dado o novo ritmo e as novas formas sob as quais passou a se efetivar a expansão territorial urbana de Presidente Prudente, seu crescimento passou a ser muito mais determinado pelo nível de sua produção de espaço, espaço este que passa a se constituir reserva de valor, ou seja, produz-se o espaço como reserva de valor (SPOSITO, 1993. p.213).

Com relação à estruturação intraurbana da cidade de São José do Rio Preto, podemos argumentar que, de forma análoga a outras tantas cidades brasileiras, a produção do espaço se deu de forma extremamente desigual (no período mais recente) por áreas com concentração de bairros e espaços residenciais fechados de alto padrão, de um lado, e de bairros populares em outro lado. Neste sentido, podemos destacar que a área sul da cidade de São José do Rio Preto é aquela marcada pelos bairros e condomínios de alto padrão. Já a área norte da cidade é caracterizada pela população de mais baixa renda. Assim, o setor sul valorizou-se, sobretudo, por concentrar os maiores aportes de infraestrutura, comércio, serviços e saúde, que se reforçou pela instalação de alguns espaços residenciais fechados de alto padrão, como por exemplo, aqueles empreendidos pelo grupo Damha. Por outro lado, o setor norte concentrou, “[...] a habitação para população de menor renda “[...] após a ferrovia e o córrego piedade, formando primeiramente o bairro Eldorado, onde o desenho das vias se mostra diferenciado, com duas estruturas concêntricas no seu sistema viário, levando a duas centralidades no desenho do bairro” (PETISCO, 2007. p. 106).

Desta forma, o córrego Piedade e a ferrovia são considerados barreiras, uma natural e uma artificial, que contribuem juntamente com a atuação do mercado imobiliário e do poder público para a segregação socioespacial desses dois grandes setores da cidade.

Outro marco importante para o acirramento da diferenciação dos dois grandes setores da cidade foi a instalação do primeiro *Shopping Center* (Rio Preto Parque Shopping no ano de 1988), no setor sul da cidade. Entretanto, a instalação deste empreendimento esteve intimamente ligada com a construção dos loteamentos fechados

¹⁰ Entendido aqui como o aprofundamento do processo de diferenciação espacial ocasionado pelas desigualdades sociais nas cidades. Para maiores informações, consultar em: “Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial” (2013) de SPOSITO, M. E. B. e GOES, E. M. (Orgs.).

Damha, a partir de 1990, e que teve forte incentivo do poder público local, sobretudo na dotação de infraestrutura, como destacado por Alcântara (2013):

No vetor sul, a ação estatal foi mais intensa no provimento de infraestrutura, beneficiando os capitais incorporadores que atuaram na cidade e estabelecendo, assim, as condições para que fossem construídos: o primeiro *shopping center*; hospitais e clínicas que prestam serviços médicos altamente especializados e escolas e universidades privadas de capital local (ALCÂNTARA, 2013. p. 72).

Assim, o capital imobiliário produziu um marcante de expansão e valorização no setor sul da cidade “[...] mais especificamente ao sul da rodovia Washington Luiz, onde emergiram os bairros com solo mais valorizado [...]”. (ALCÂNTARA, 2013. p.71), que são fortemente marcados pela presença de loteamentos fechados de alto padrão. Além disto, a instalação deste empreendimento de comércio e serviços não gerou só impactos na estrutura intraurbana da cidade de São José do Rio Preto, mas também, impactos regionais, sobretudo com o reforço da centralidade assumida por esta cidade sobre seu entorno e que, “[...] foi intensificada no final dos anos de 1980 com a instalação do Rio Preto Parque Shopping em 1988 e a primeira loja do hipermercado *Carrefour*, em seguida” (ALCÂNTARA, 2013. p.70).

Por outro lado, a ocupação do setor norte da cidade foi fortemente caracterizada pela proliferação, sobretudo a partir dos anos de 1970, dos inúmeros loteamentos populares, com baixa qualidade e inexistência de infraestrutura básica. Esta ocupação também foi marcada pela ilegalidade, que é uma forte característica na estruturação do setor norte da cidade que, como dito anteriormente, é para onde foi direcionada a população de mais baixa renda, provocando um intenso processo de periferização (ALCÂNTARA, 2013), sendo que, este processo, foi destacado também por Guimarães e Alves (2007) pela sua capacidade de geração de sub-normalidade habitacional, configurando doze favelas, loteamentos irregulares e noventa e cinco loteamentos clandestinos que totalizavam mais de 3.400 domicílios e população superior a 12.600 pessoas que vivem em áreas de risco e proteção ambiental. Vale destacar ainda que,

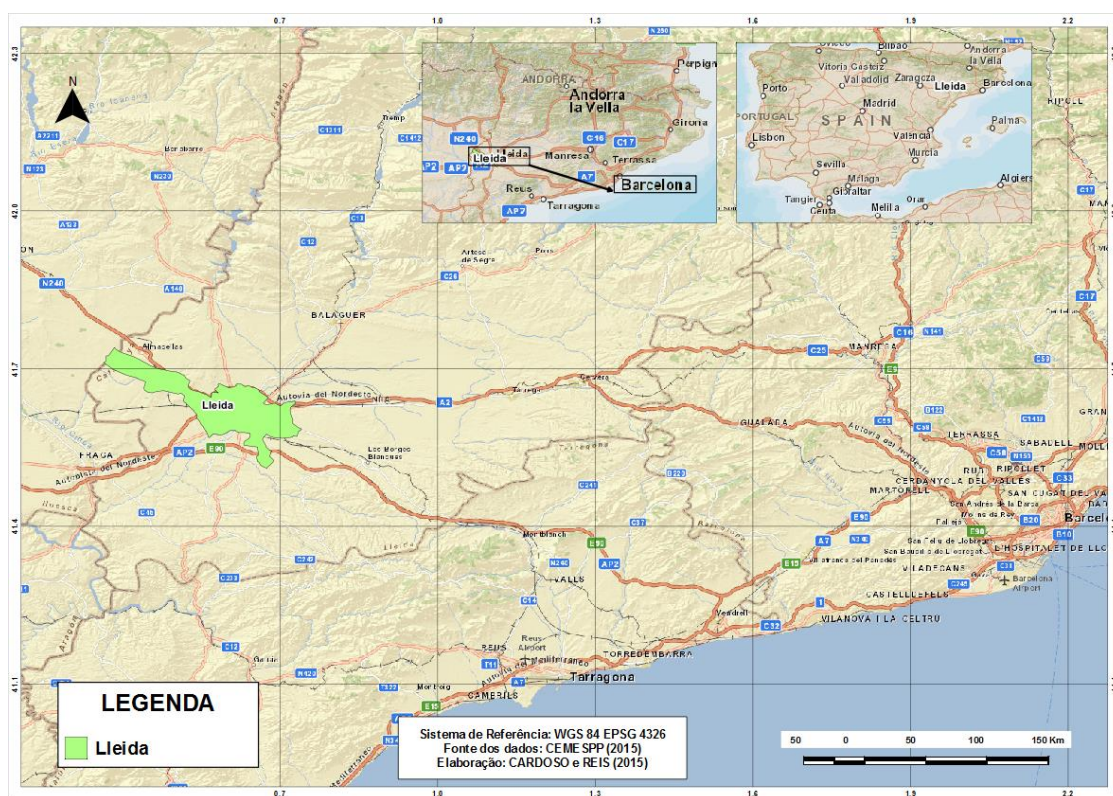
[...] a especulação imobiliária que transforma a moradia e o imóvel em mercadoria a ser valorizada com intuito da maximização dos ganhos econômicos ligados ao setor habitacional, contribui para que as populações de menor renda tenham dificuldade de habitar áreas ou moradias formalizadas e que tenham que se inserir em um espaço informal. (GUIMARÃES e ALVEZ, 2007. p. 190).

Em suma, podemos perceber que a produção e estruturação de ambas as cidades é marcadamente conduzida a partir da lógica de atuação do mercado imobiliário e que também são reforçados pela atuação do poder público local, seja por sua passividade frente às problemáticas socioespaciais ou, até mesmo, por sua atuação no sentido de dar suporte às lógicas do mercado.

O município de Lleida (Mapa 2), por sua vez, dá nome a uma província¹¹ da Comunidade Autônoma da Catalunha (Espanha) e está situada no nordeste da Espanha e ao oeste da Catalunha. Trata-se do município polo de seu sistema urbano que é composto por vinte e sete municípios que, juntos, totalizam cerca de 194.00 habitantes, sendo que deste total, aproximadamente 137. 000 habitantes (aproximadamente 70%) vivem na cidade central, Lleida, onde também se localizam grande parte dos equipamentos e serviços disponíveis e que está articulada por uma densa rede viária que permite a manutenção de relações funcionais diárias com seu entorno mais imediato (BELLET e GUTIÉRREZ, 2013).

¹¹ Nos marcos legais daqueles país, uma província é considerada uma divisão secundária nos níveis de Governo. A primária, seria a da Comunidade Autônoma.

Mapa 2. Catalunha - Localização do município de Lleida (Espanha).



Elaborado pelo autor e João Marcos Nascimento Cardoso (2015).

Podemos analisar a estruturação da cidade de Lleida a partir de períodos que se diferenciam, mas que também se complementam. O primeiro, da “cidadela militar” intramuros, que agora é denominado de centro histórico, com aproximadamente 10.000 habitantes, foram abertas as primeiras redes de caminho que permitiu as relações entre o núcleo central com o território rural mais imediato até meados do século XIX (LLOP TORNÉ, 1995).

Posteriormente, a inclusão da cidade de Lleida na chamada “modernidade” se tornara inevitável. Com a chegada da estrada de ferro no ano de 1860 e a superação da forma de cidade medieval, derrubaram-se as muralhas e o crescimento da cidade tomou outros rumos, sobretudo, pela presença deste novo equipamento urbano “moderno” que permitiu a conexão da cidade com a rede espanhola, o que determinaria a expansão da cidade. Ou seja, a preparação de uma “nova cidade”, agora fora dos muros, se inicia com a abertura da Rambla de Ferran. Entretanto, nesta fase do urbanismo modernista, inicia-se também a preocupação com a expansão da cidade, a partir dos Planos de Ordenamento Territorial, em especial, o plano de Don. J. Fontseré (1865), conhecido como o plano da

primeira expansão urbana¹², em que se construiu o primeiro “anel viário”¹³ através de um modelo de conexão radial (LLOP TORNÉ, 1995)..

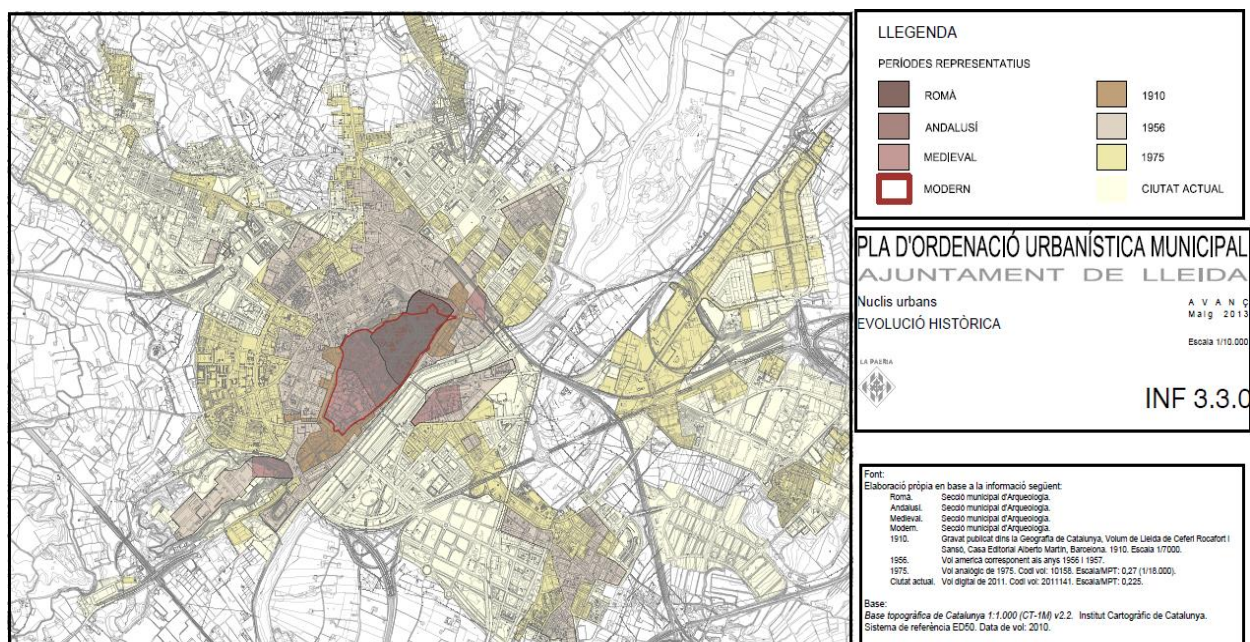
Assim, desde a segunda década do século XX, um forte incremento populacional fez com que as autoridades locais comesçassem a se preocupar também com problemas de cunho higienista (orientação solar e dos ventos) e um planeamento mais “racional” começou a ser operado, entendendo a cidade como uma espécie de “organismo vivo” (Gardem City) que guiou a expansão da cidade a partir da aprovação do Plano de Expansão de 1925, com base em um acordo entre a Prefeitura e o Comitê Sanitário da Província a partir do qual [...] el trazado combinado de líneas rectas y curvas intenta superar la monotonía de los planes de cuadrícula de las ciudades coloniales. (LLOP TORNÉ, 1995. p. 32).

Posteriormente, em um terceiro período, que foi marcado pela guerra civil espanhola (entre os anos 1936 e 1939), a restauração dos bairros destruídos converteu-se em prioridade para as autoridades locais e o Novo Plano de Ordenamento, aprovado no ano de 1957 é o que guiaria a expansão e o crescimento da cidade num período de forte incremento populacional e demanda por moradias. Também, nesta fase, caracterizada pela concentração urbana, a cidade já havia dobrado sua população e, portanto, tornou-se inevitável a abertura do segundo “anel viário” (Gran Paseig de Ronda) no ano de 1968, pautada no modelo radiocêntrico que permitiria o desenvolvimento urbano. (Llop Torné, 1995).

A partir da Figura 1, buscaremos representar como se deu o processo de evolução urbana da cidade de Lleida, desde a antiga cidade romana até o período mais recente.

¹³ Em espanhol é definido como “ronda urbana”.

Figura 1. Evolução urbana da cidade de Lleida (Espanha).



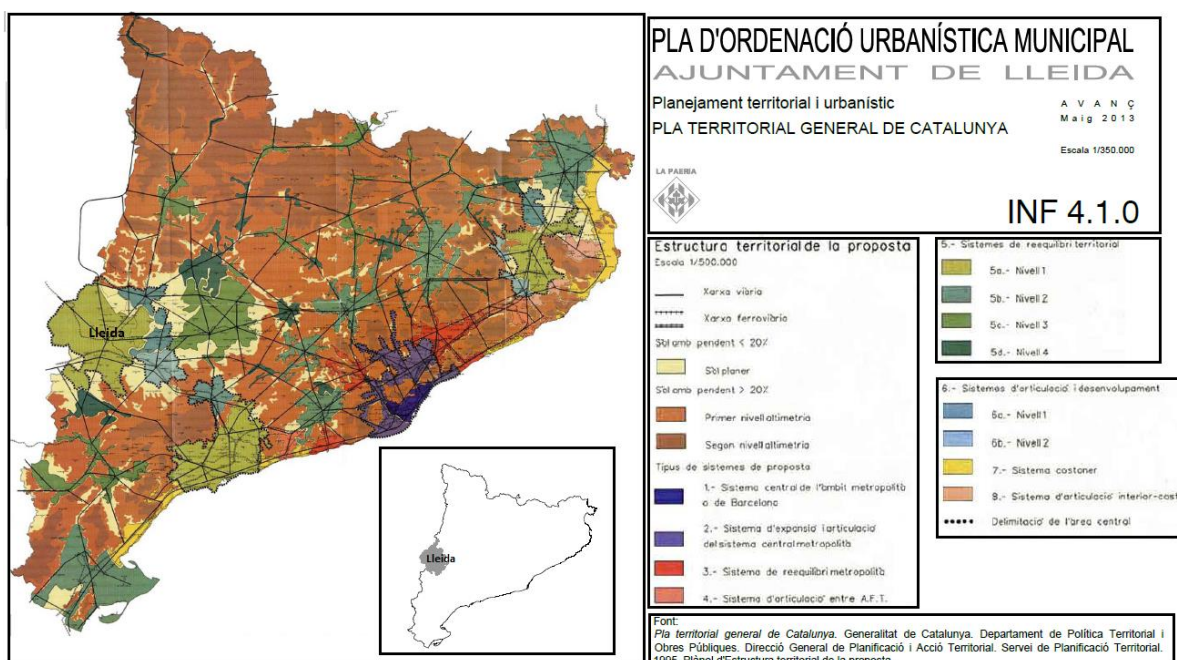
Fonte: Ajuntament de Lleida. Adaptado pelo autor.

O período seguinte, iniciado pelo Novo Plano Geral Municipal (PGM de 1979), ficou conhecido como a fase do urbanismo democrático. Nesta fase, dispondo já de melhores recursos cartográficos, o desenvolvimento dos “planos especiais” se converteu em prioridade, com o intuito de reabilitar bairros e articula-los ao núcleo central. E ainda, a diminuição da densidade populacional e o forte investimento municipal na compra de grandes parcelas de terras fizeram com que esta fase ficasse conhecida pelo significativo do aumento do patrimônio municipal em solos.

O novo PGM (1995- 2015), baseando-se já no Plano Geral Territorial da Catalunha¹⁴ (Figura 2) buscava, por sua vez, tanto um relativo “equilíbrio territorial” como também um “salto de escala territorial” que abarcasse o atual sistema urbano de Lleida, cujas projeções de crescimento, tanto da cidade central quanto de seu entorno mais imediato, deveriam estar preparados para receber uma parcela significativa de população oriunda, sobretudo, das áreas metropolitanas.

¹⁴ Plan General Territorial de Cataluña, que definia as diretrizes para a elaboração dos planos municipais.

Figura 2. Plano Geral Territorial da Catalunha.



Fonte: Ajuntament de Lleida. Adaptado pelo autor.

Este plano, cuja síntese pode ser parcialmente apreendida a partir da Figura 2, classificava a cidade de Lleida dentro do nível 3 (5C)¹⁵ de reequilíbrio territorial e tinha como sustentação teórica a melhora da qualidade de vida da população, a preservação do meio ambiente e ainda, assegurar que a ação pública orientasse o desenvolvimento das atividades dos agentes privados ligados ao urbanismo. Sem dúvida, com base no conjunto de informações sistematizadas sobre o estudo de caso da cidade de Lleida, acreditamos que tais premissas não foram suficientes para conter a euforia da conjuntura econômica do país naquele momento (REIS, 2015) e sobre este ponto, retornaremos no capítulo seguinte, onde buscaremos desenvolver melhor estas ideias a partir da apresentação e análise do material empírico coletado durante a realização do estágio.

Baseamo-nos aqui nas ideias elaboradas por Bellet (1994; 1997) de que para compreender como se produziu a cidade de Lleida no período atual torna-se necessário refletir sobre a dinâmica imobiliária recente, levando em conta as diferentes políticas urbanas desenvolvidas em suas múltiplas escalas e ainda, dando ênfase à atuação dos promotores imobiliários enquanto um dos agentes urbanos mais influentes no processo de produção do espaço urbano.

¹⁵ Neste nível as cidades deveriam estar preparadas para receber parte da população de outras áreas, por isso, a denominação de “reequilíbrio territorial”.

A literatura produzida sobre tais questões, produzida sobre a cidade, nos mostra que o ano de 1957 marca o fim de um período de intervenção pública sobre a dinâmica imobiliária local, seja através de políticas de moradias ou de ferramentas do Planejamento Urbano. A partir daquele ano, a produção de moradias por parte do Estado caiu paulatinamente até desaparecer por inteiro em meados da década de 1980. Tal fato, contribuiu diretamente para que o número de produtores imobiliários se reduzisse a um pequeno e seletivo grupo, de modo que os antigos proprietários de terras tivessem seu papel reduzido gradativamente sobre a expansão da cidade (BELLET, 1997. p. 121).

Deste modo, este processo foi acompanhado por um alto número de aprovações de licenças de construção, sobretudo, na franja periurbana, o que permitiu a consolidação dos atuais bairros de La Bordeta e Ciutat Jardí. A partir daí uma ruptura no urbanismo leridano se tornara evidente e sua expansão territorial, ao tomar outro rumo e, portanto, seguir um novo modelo de organização, fez com que a consolidação de áreas periféricas desse lugar a uma forma de crescimento polinuclear, “quebrando” as antigas barreiras tradicionais da cidade: o rio Segre e a estrada de ferro (BELLET, 1997. p. 133).

Neste sentido, torna-se muito importante destacar a mudança no padrão organizacional do espaço intraurbano de Lleida, ou seja, a cidade que fora construída historicamente com uma estrutura urbana compacta e com altas taxas de densidade populacional, deu lugar paulatinamente à uma nova forma de organização, pautada agora na incorporação de novas áreas ao urbano, com baixa densidade demográfica, constituindo, assim, uma nova lógica de produção do espaço urbano, em prol do interesse nos ganhos fundiários por parte dos agentes incorporadores- imobiliários locais.

Diante do exposto, buscaremos apresentar no capítulo seguinte, como as transformações em curso tem afetado o comportamento dos preços imobiliários nas cidades sob análise e, em alguma medida, como estes provocam efeitos espaciais nestas cidades. Para tanto, nos apoiaremos nas informações coletadas e sistematizadas durante o desenvolvimento da pesquisa e que serão representadas em forma de gráficos, quadros e mapas.

3. ESTUDO DE CASO: A DINÂMICA IMOBILIÁRIA RECENTE E SEUS DESDOBRAMENTOS ESPACIAIS NAS CIDADES ANALISADAS

Este capítulo é dedicado à análise da dinâmica imobiliária recente nas três cidades em questão. Ênfase será dada na apresentação e discussão no movimento dos preços imobiliários entre os anos de 1995 e 2010 e os efeitos espaciais oriundos das transformações econômicas em curso. Para tanto, nos apoiaremos na elaboração de gráficos, imagens, mapas e tabelas enquanto ferramentas que nos permitem entender como estes processos, que se articulam em diferentes escalas geográficas, se materializam no espaço intraurbano destas cidades, e ainda, como estas transformações econômicas irão impor uma nova lógica no processo de produção do espaço urbano, em especial, das cidades médias.

3.1 O MOVIMENTO DOS PREÇOS IMOBILIÁRIOS

Apoiando-nos em evidências empíricas a partir de estudos realizados na última década (FIX, 2011; MELAZZO, 2013; PAIVA, 2007; ROYER, 2009 e SHIMBO, 2010), que apontam para algumas transformações em curso na estrutura e atuação dos agentes imobiliários em escala nacional, buscaremos relacionar, como as transformações supracitadas se relacionam com a dinâmica imobiliária e o processo de produção do espaço urbano nas cidades médias, sobretudo, daquelas elencadas para esta investigação.

Deste modo, para que possamos situar a discussão sobre as recentes dinâmicas econômicas, torna-se necessário a realização de uma breve contextualização do cenário político-econômico brasileiro num passado não tão longínquo. Assim, diante de um “vácuo” na política habitacional brasileira que se inicia a partir do fim do BNH¹⁶, a questão habitacional no Brasil deixou de ser prioridade na agenda política nacional, em um cenário de instabilidade econômica que só tomou outros rumos a partir do ano de 2003, com início do Governo Lula. A partir daí uma nova conjuntura econômica se evidencia nos anos subsequentes, a começar pelos “ajustes necessários”¹⁷ realizados no ano de 2003 com intuito de controlar a situação monetária, cambial e fiscal do país, tal como apontado por Barbosa e Pereira de Souza (2010). Paralelo à estabilização macroeconômica, o ano de 2004 marcou o início de um “novo governo” no país. No

¹⁶ Banco Nacional da Habitação criado no ano de 1964 e extinto no ano de 1986.

¹⁷ A título de exemplo: O aumento da Taxa Selic, a diminuição dos gastos primários da União e a política de câmbio flutuante, foram alguns dos “ajustes” adotados no início do Governo Lula (ano de 2003).

campo interno, a recuperação do salário mínimo, as políticas de transferência de renda e a expansão do crédito, foram os elementos que mais tarde se tornariam nas “linhas mestras” da política econômica que viria se consolidar, destaca Barbosa e Pereira de Souza (2010). No campo externo, [...] o biênio 2004-2005 foi marcado pelo crescimento expressivo do saldo comercial e do saldo em conta corrente da economia brasileira, permitindo, que o Governo Federal quitasse sua dívida junto ao FMI¹⁸ com um pagamento total de aproximadamente U\$ 23, 3 bilhões (BARBOSA; PEREIRA DE SOUZA, 2010. p. 8).

Desde então, observa-se paulatinamente o afastamento de posturas e políticas neoliberais por parte do Governo e se torna mais explícito a adoção de uma postura desenvolvimentista no país.

Á medida que o Governo Lula optou mais claramente por uma política econômica desenvolvimentista, ocorreu uma aceleração substancial no crescimento econômico do país. (BARBOSA; PEREIRA DE SOUZA, 2010. p. 14).

Iniciaram-se, então, as bases para um novo modelo de desenvolvimento econômico e que muitos autores têm denominado de neodesenvolvimentismo, com a redução da vulnerabilidade externa da economia brasileira, o mercado de trabalho do país foi o primeiro setor a sentir os benefícios da citada estabilidade macroeconômica, repercutindo num desempenho notável da massa salarial, no paulatino crescimento médio dos rendimentos e do aumento significativo no mercado de créditos (BARBOSA; PEREIRA DE SOUZA, 2010).

Entretanto, o ano de 2008 ficou marcado não mais pela nova conjuntura nacional, e sim pelo quadro de deterioração inflacionária a nível internacional que, ao restringir a liquidez no mercado financeiro internacional e, portanto, a respectiva entrada de capitais estrangeiros no país, exigiu do Governo respostas à crise financeira¹⁹ que se instaurava.

Com isso, o governo respondeu à crise internacional com um pacote de medidas (monetárias, fiscais e tributárias) de caráter anticíclico, dentre as quais destaca-se o Programa Minha Casa Minha Vida²⁰ com o objetivo central de que a crise internacional não “contaminasse” o sistema financeiro brasileiro. Deste modo, veio dos bancos

¹⁸ Fundo Monetário Internacional.

¹⁹ Crise que se inicia com a quebra do banco norte-americano Lehman Brothers no ano de 2008.

²⁰ PMCMV lançado em março de 2009 pelo Governo Federal para permitir o acesso à casa própria para famílias de baixa renda.

públicos a solução, na medida em que estes começaram a atuar como emprestadores de penúltima instância, ou seja, neste período (de contração do crédito), a União concedeu uma linha de crédito de 3,3% do Produto Interno Bruto ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), Banco do Brasil (BB) e Caixa Econômica Federal (CEF)²¹, assim:

[...] estes bancos puderam oferecer linha de crédito, especialmente capital de giro, para os setores com maior dificuldade de liquidez (BARBOSA; PEREIRA DE SOUZA. 2010. p. 26).

Concomitante às transformações econômicas citadas em curso, outras mudanças também se fizeram presentes neste contexto, em especial no que tange ao financiamento do setor imobiliário no país. Dentre elas, podemos destacar a alienação fiduciária²² paulatina consolidação de um Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), que se inicia no governo anterior (FHC) mas que ganha impulso a partir do Governo Lula. A respectiva consolidação de tal sistema, nas palavras de Shimbo (2010) foi o que permitiu “quebrar as barreiras” que tornava o setor pouco atrativo para os investidores financeiros, dada sua baixa liquidez. Ou seja, diante da aproximação do setor imobiliário com o financeiro, podemos argumentar que, de fato,

[...] diante da pulverização de instrumentos financeiros, as empresas puderam combinar diferentes formas de acesso ao capital financeiro, de acordo com os diversos momentos de sua atividade. Por exemplo, a abertura de capital pode propiciar tanto um aumento da estrutura de capital voltada para a incorporação de novos terrenos, como um aumento na base de capital, da capacidade de endividamento e do capital de giro (...) (SHIMBO, 2010. p. 119).

No mesmo sentido, Royer (2009) destaca a importância do SFI enquanto um sistema de financiamento imobiliário complexo e que, portanto,

[...] Falar em SFI é falar, de um lado, de uma nova arquitetura do financiamento imobiliário, composta por um emaranhado de leis, decretos, portarias, instruções normativas e resoluções (ROYER, 2009. p. 132).

Diante do exposto, num contexto em que o setor imobiliário emerge como alvo privilegiado dos investimentos financeiros (PAIVA, 2007), um conjunto de alterações passam a ser observadas como resultado direto destas mudanças institucionais, a começar pelas estratégias das empresas incorporadoras que, dado aumento significativo de

²¹ Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social, Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal.

²² Lei Federal nº 10. 391, de 2004, que permite ao credor manter a posse do imóvel até o devedor quitar a dívida.

recursos captados no mercado de capitais, permitiram que: “[...] a) lançassem marcas especializadas no chamado “segmento econômico”; b) associassem a empresas regionais e comprassem empresas que já trabalhavam com a “habitação popular” e; c) expandissem seu alcance espacial de atuação em direção às cidades médias e também outros Estados” (FIX, 2011. p. 135 e 136).

Com relação ao chamado “segmento econômico”, este, considerado como um novo nicho de mercado para atuação do setor imobiliário, Shimbo (2010) denomina de adaptação do modelo norte-americano às particularidades do Brasil, ou seja, um *Real State* à moda brasileira²³, como denominou a autora, afirmando ainda que:

[...] para atender essa faixa da população que, ao menos teórica e discursivamente corresponderia ao déficit habitacional, o mercado imobiliário criou o seu braço “econômico” ou “popular”, instituindo aquilo que se convencionou chamar, genericamente, de “segmento econômico” e que, analiticamente, eu chamo de “habitação social de mercado” (SHIMBO, 2010. p. 135 e 136).

Já com relação a mudança nas formas de atuação dos capitais e sobre a expansão do alcance espacial de atuação destas empresas, no sentido das cidades médias, Melazzo (2013) destaca, no contexto de suas investigações realizadas, que:

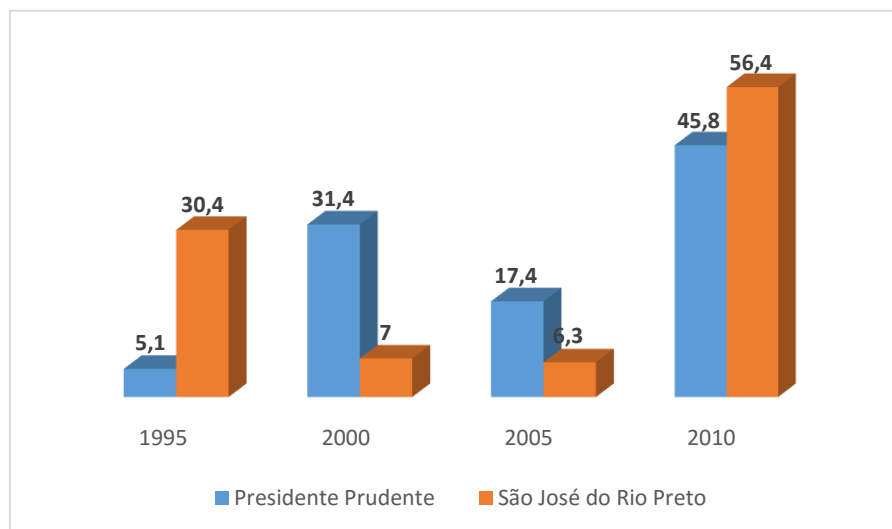
[...] como próprio da dinâmica dos capitais que atuam neste mercado, respondendo às logicas mais gerais e abstratas da própria dinâmica de valorização, a concentração do mercado, a inovação nas formas da captação de recursos financeiros de curto, médio e longo prazos, a expansão e captura de novos públicos consumidores, antes fora do mercado e a criação de um mercado nacional são algumas das mudanças mais notáveis em andamento. Também o são, as consequências diretas sobre os preços da terra (nua) ou de terrenos já parcelados que têm se elevado contínua e persistente na maioria das cidades brasileiras (MELAZZO, 2013. p. 36).

É diante destes elementos que buscaremos compreender a atuação do mercado imobiliário nas cidades sob análise, entendendo-as como [...] resultado de uma necessidade incessante para “revolucionar” as formas de acumulação de capital [...] (PAIVA, 2007. p. 142).

Sendo assim, podemos observar a partir do Gráfico 1, o volume percentual de ofertas imobiliárias de terrenos, casas e apartamentos nas cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto (SP) entre os anos de 1995, 2000, 2005 e 2010.

²³ Para mais informações, consultar em: “Habitação Social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro” (Tese – Doutorado em Arquitetura e Urbanismo, USP – São Carlos, SP - 2010) de Lúcia Zanin Shimbo.

Gráfico 1. Ofertas imobiliárias por ano em Presidente Prudente e São José do Rio Preto



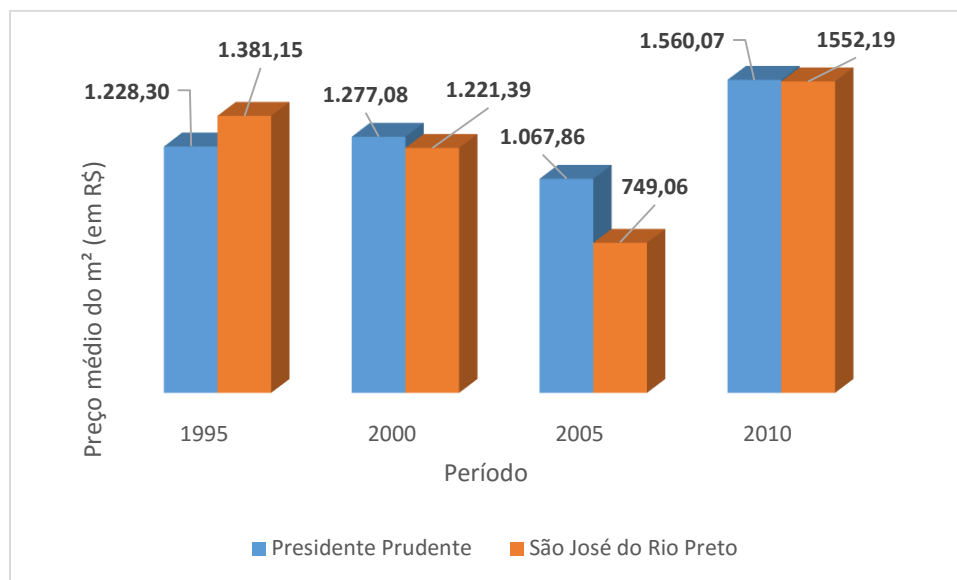
(SP) entre os anos de 1995 e 2010 (em %).

Fonte: Banco de Dados de ofertas imobiliárias. (Organização própria).

Este gráfico foi elaborado com o intuito de evidenciar a distribuição das ofertas ao longo do período, de modo que possamos correlacionar o aumento do número de ofertas com o respectivo aumento dos preços. Nota-se, portanto, que no primeiro ano, a cidade de São José do Rio Preto registra cerca de 30,4% do total de anúncios registrados, superando significativamente a cidade de Presidente Prudente que, no mesmo período, registrou um total de 5,1% de seu total de ofertas. Já no segundo ano (de 2000), a situação se inverte, com a cidade de Presidente Prudente registrando um volume maior de ofertas, cerca de 31,4%, enquanto São José do Rio Preto, atinge o percentual de 7% de seu total ofertas. No terceiro ano em análise (2005), em ambas as cidades, foi registrado um volume inferior de ofertas em relação ao período anterior, com a cidade de Presidente Prudente atingindo um patamar de 17,4% de seu total de ofertas e São José do Rio Preto registrando 6,3% apenas no período considerado. Por fim, no último ano em analisado (ano de 2010), foi quando se verificou o maior volume de ofertas imobiliárias registradas em ambas as cidades. Em Presidente Prudente o total registrado foi de 45,8%, enquanto, em São José do Rio Preto foi de 56,4%.

Estas flutuações nos permitem observar não apenas a natureza cíclica deste mercado. Mais importante aqui é observar, também, o aumento no volume das ofertas imobiliárias.

Gráfico 2. Preço médio do m² das residências unifamiliares das cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto (SP) entre os anos de 1995 e 2010 (em R\$).



Fonte: Banco de Dados de ofertas imobiliárias. (Organização própria). Dados deflacionados na Calculadora do Cidadão (Banco Central) utilizando-se o Índice Geral de Preços – Distribuição Interna (IGP-DI).

A partir do Gráfico 2, podemos observar um movimento comum no comportamento dos preços imobiliários de imóveis residenciais unifamiliares (casas) em ambas as cidades, embora estejam em patamares diferentes, sinalizando para os elementos ou condicionantes singulares de cada uma.

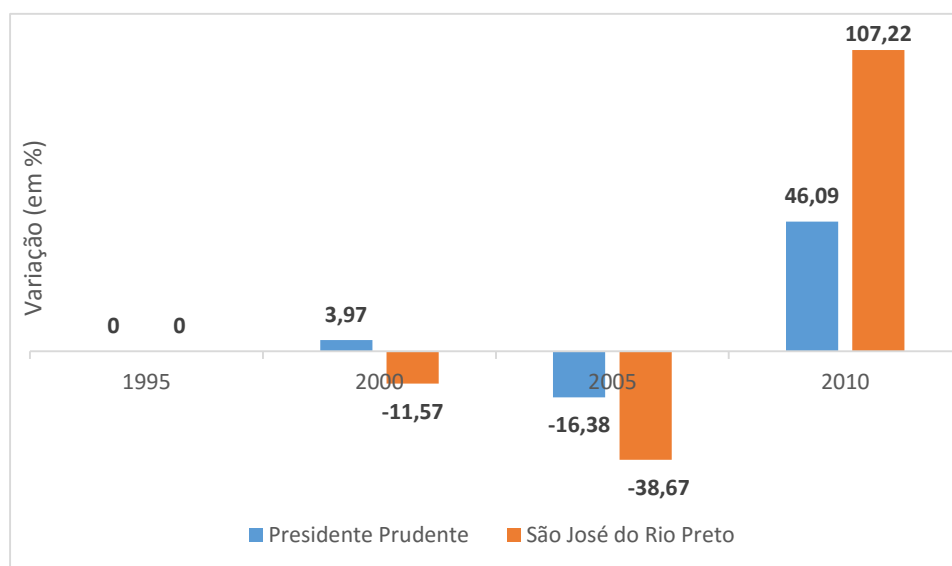
Nota-se que no primeiro ano em análise (1995) a cidade de Presidente Prudente registra um preço médio do m² de R\$ 1.228,30, enquanto, a cidade de São José do Rio Preto, neste mesmo ano, registra um preço médio do m² de R\$ 1.381,15. No ano seguinte (2000), é possível verificar que em São José do Rio Preto o patamar de preço médio do m² se reduz, registrando R\$ 1.221,39. Já em Presidente Prudente, pode-se observar um pequeno aumento no preço médio do m² das residências em relação ao período anterior, chegando a registrar um total de R\$ 1.277,08. No terceiro ano analisado (2005), nota-se que nas duas cidades há uma queda acentuada no preço médio do m², com a cidade de Presidente Prudente registrando R\$ 1.067,86 e São José do Rio Preto atingindo seu menor patamar até então, em torno de R\$ 749,06 o preço médio do m² das residências neste ano. Este período, conforme já dito, pode ser caracterizado por uma profunda crise no setor da habitação em escala nacional, que sofria tanto pela ausência e efetivação de uma política

habitacional quanto pelas difíceis condições de financiamento dos imóveis tanto por parte dos agentes ligados à produção quanto dos consumidores.

Por fim, o quarto e último ano em análise (2010) é quando se verifica um aumento significativo no preço médio do m² das residências em ambas as cidades. Neste ano, verifica-se que, em Presidente Prudente, o patamar de preço médio ficou em torno de R\$ 1.560,07, seu maior patamar registrado e, em São José do Rio Preto, o patamar de preço médio do m² das residências foi de R\$ 1.552,19 atingindo também seu maior patamar de preço até então.

Esse *boom* nos preços imobiliários, registrado durante o período 2005-2010, pode ser entendido pelas mudanças mais gerais da economia brasileira, como já apresentado, mas também e de maneira articulada à ação ampliada de empresas que passaram a atuar em diversas cidades, incluindo as sob análise, repercutindo diretamente na forma de valorização dos produtos imobiliários, representando, assim, um “aquecimento” deste setor no período considerado.

Gráfico 3. Variação dos preços médios do m² das residências unifamiliares em Presidente Prudente e São José do Rio Preto, entre os anos de 1995 e 2010 (em %).

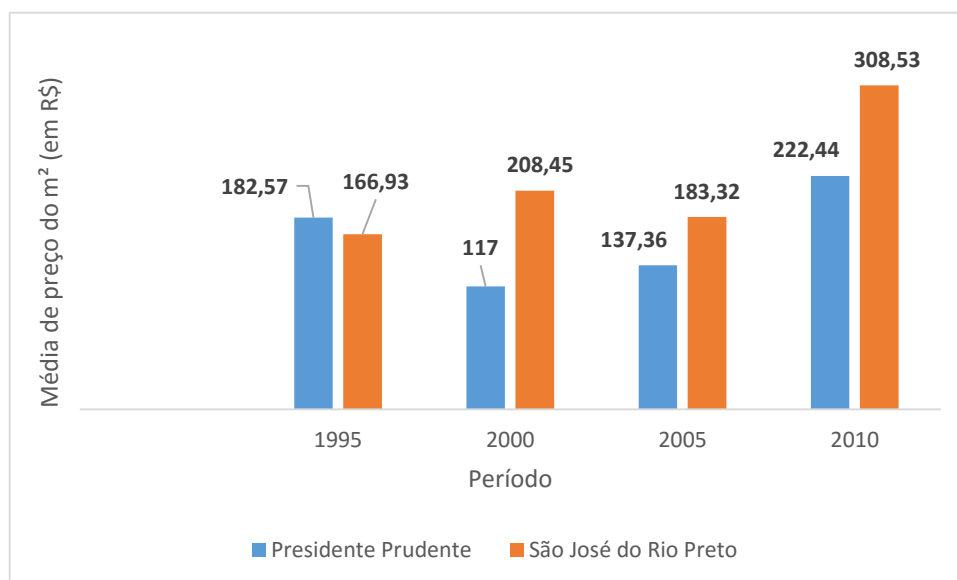


Fonte: Banco de Dados de ofertas imobiliárias. (Organização própria). Dados deflacionados na Calculadora do Cidadão (Banco Central) utilizando-se o Índice Geral de Preços – Distribuição Interna (IGP-DI).

Nota-se, portanto, a partir deste Gráfico 3, que a variação dos preços médios do m² das residências no primeiro período considerado (2000 em relação à 1995) foi positiva

para a cidade de Presidente Prudente (3,97%) e negativa para a cidade de São José do Rio Preto (-11,57%). Já no período seguinte (2005 em relação a 2000) a variação continua a ser negativa, mas agora em ambas as cidades, com Presidente Prudente registrando uma variação de -16,38% e São José do Rio Preto -38,67%. Por fim, o terceiro e último período a ser analisado (2010 em relação a 2005), a situação muda completamente em ambas as cidades, registrando uma variação positiva em relação ao período anterior. Em Presidente Prudente, a variação registrada foi de 46,09% enquanto, em São José do Rio Preto, foi de 107,22%, o que denota, portanto, um “salto” não apenas quantitativo (no caso dos preços imobiliários) mas também qualitativo, já que este processo irá se materializar de maneira bastante diferenciada, como será visto adiante, nas cidades em questão.

Gráfico 4. Preço médio do m² dos terrenos urbanos das cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto (SP) entre os anos de 1995 e 2010 (em R\$).



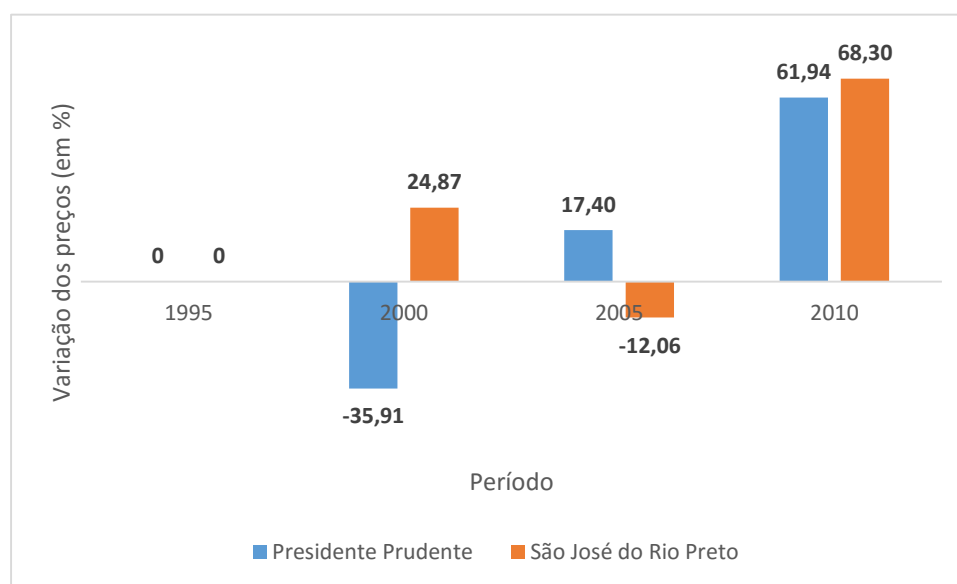
Fonte: Banco de Dados de ofertas imobiliárias. (Organização própria). Dados deflacionados na Calculadora do Cidadão (Banco Central) utilizando-se o Índice Geral de Preços – Distribuição Interna (IGP-DI).

O Gráfico 4, por sua vez, representa a variação dos preços médios do m² dos terrenos urbanos das cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto. Nota-se, portanto, um movimento comum também no comportamento dos preços médios em ambas as cidades, embora estejam em patamares diferenciados. É possível verificar que, no ano de 1995 em Presidente Prudente, o preço médio do m² dos terrenos foi de R\$ 182, 57, enquanto na cidade de São José do Rio Preto foi de R\$ 166,93. No segundo ano em análise (2000), há uma queda significativa nos preços médios do m² dos terrenos urbanos da

cidade de Presidente Prudente, que chegou a registrar R\$ 117,00. Por outro lado, em São José do Rio Preto, há um pequeno aumento no patamar de preços médios do m² de terrenos urbanos em relação ao ano anterior, chegando a registrar R\$ 208,45. No ano seguinte (2005), na cidade de Presidente Prudente verifica-se um pequeno aumento em relação ao ano anterior, chegando a registrar R\$ 136,36 o preço médio do m² dos terrenos urbanos. Já em São José do Rio Preto, verifica-se uma redução, chegando a registrar R\$ 183,32. Por fim, o quarto e último ano em análise (2010) é quando se verifica um significativo aumento nos patamares de preços médios do m² de terrenos urbanos nas duas cidades. Em Presidente Prudente, o patamar registrado ficou em torno de R\$ 222,44, enquanto, em São José do Rio Preto foi de R\$ 308,53.

De modo análogo ao total de ofertas e ao movimento dos preços médios do m² das residências, verifica-se um movimento parecido também com os terrenos urbanos em ambas as cidades, com um aumento significativo dos patamares de preços médios do m² entre o período de 2005–2010.

Gráfico 5. Variação dos preços médios do m² dos terrenos urbanos das cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto (SP) entre os anos de 1995 e 2010 (em %).



Fonte: Banco de Dados de ofertas imobiliárias. (Organização própria). Dados deflacionados na Calculadora do Cidadão (Banco Central) utilizando-se o Índice Geral de Preços – Distribuição Interna (IGP-DI).

Assim, podemos observar, a partir deste Gráfico 5, que o percentual de variação no primeiro período considerado (1995-2000) foi negativa para a cidade de Presidente Prudente (-35, 91%), enquanto, para a cidade de São José do Rio Preto a variação foi

positiva (24,87%). No segundo período analisado (2000-2005), a situação se inverte, a cidade de Presidente Prudente registrando uma variação positiva (17,4%) e São José do Rio Preto registrando uma variação negativa (cerca de -12,06%). O último período (2005-2010), revela uma situação semelhante em ambas as cidades, sendo que, em Presidente Prudente, foi verificado uma variação positiva (e significativa) em torno de 61,94%. Já em São José do Rio Preto, tal variação chegou a registrar um percentual de 68,30%.

Essas variações, diretamente condicionada pelas flutuações nos preços imobiliários, estariam intrinsecamente relacionadas com elementos macroeconômicos subjacentes a esta dinâmica, ou seja, para que possamos melhor apreender estes processos, torna-se necessário que não olhemos mais somente para realidade local, mas sim em conjunto e em articulação com as demais escalas geográficas (nacional, global) na qual se produzem tais dinâmicas.

A flutuação de ofertas e preços imobiliários também foi verificada na cidade de Lleida (ES). Em primeiro lugar, é preciso lembrar que a Espanha que foi um dos países mais afetados pelo estouro da bolha imobiliária e da respectiva crise financeira internacional que se instaurou a partir de meados do ano de 2008 com a quebra do Banco Lehman Brothers (NAREDO, 2010; BURRIEL, 2014).

No caso espanhol, podemos afirmar que o processo se inicia com a adesão do país à União Europeia (EU) e a respectiva substituição da peseta²⁴ pelo Euro. Este, parece ter sido o primeiro passo que pode ter contribuído para a incorporação da Espanha em um novo contexto da divisão internacional do trabalho, onde a construção de moradias passou a ser o “carro-chefe” desta nova economia política. Num cenário de crescimento econômico²⁵ e com o paulatino aumento de investimentos estrangeiros no país, se tornou possível uma relação mais estreita com o sistema financeiro global. A grande disponibilidade de crédito teve como resposta imediata o estímulo na aquisição de novas moradias, tanto para a produção, quanto para o consumo, fazendo com que a Espanha passasse a desempenhar o papel protagonista deste setor, no plano internacional (NAREDO, 2010).

²⁴ Antiga moeda espanhola.

²⁵ Baixas taxas de desemprego, aumento da renda familiar e a incorporação da mulher no mercado de trabalho são alguns dos elementos que caracterizam o período de crescimento econômico no país.

A partir deste período, o ritmo da produção imobiliária que se observa é muito surpreendente, sobretudo, se tomamos como base os ciclos imobiliários anteriores e também o crescimento vegetativo da população no mesmo período. Para além das recentes transformações económicas, mudanças significativas fizeram-se presentes também na esfera política, para adaptar-se aquela nova conjuntura do país, o que culminou no processo que ficou denominado de “liberalização da atividade urbanizadora”, através da Lei de Solos (06/1998) que reclassificou como “urbanizável” milhares de hectares de solo rústico²⁶ através dos novos planos, os quais serviram de instrumento para satisfazer a necessidade de reprodução do capital imobiliário em seus diferentes estágios de acumulação.

Portanto, os incorporadores e promotores imobiliários enxergaram na produção de novas moradias e, portanto, na incorporação intensiva (e extensiva) de solo ao urbano, uma alternativa propícia para acumulação de seus capitais, provocando, assim, uma nova lógica de produção do espaço urbano que se sobrepôs às anteriores, e que, sem dúvida, se reproduziu de modo muito diferenciado pelo território espanhol. Assim, a interpretação corrente que se verifica durante este período era de que os preços imobiliários altos e o mal funcionamento do mercado possuiriam vínculos estreitos com a baixa oferta de solo, e, portanto, fazia-se necessário sua “liberalização”.

A Figura 3 nos permite observar as proporções atingidas de produção de moradias no país entre seu momento áureo (ano de 2006, com cerca de 762.540 produzidas) e o respectivo declínio da atividade construtiva no país após o estouro da bolha imobiliária nos anos de 2011 e 2012.

²⁶ Solo rústico seria uma denominação legal utilizada na Espanha que se refere a parcelas de solos não urbanizadas.

Figura 3. Produção de novas moradias iniciadas na Espanha após o estouro da bolha imobiliária.

Año	Viviendas iniciadas	Variación interanual		% del descenso 2006-2012
		Absoluta	%	
2006	762.540			
2007	617.350	-145.190	-19,0	20,2
2008	328.490	-288.860	-46,8	40,1
2009	159.286	-169.204	-51,5	23,5
2010	123.616	-35.670	-22,4	5,0
2011	86.238	-37.378	-30,2	5,2
2012*	42.145	-44.093	-51,1	6,1
Índice (2006=100)				
2006-2011	11,3			
2006-2012	5,5			
* Los datos de 2012 son una estimación por no haberse publicado todavía los del 2º semestre				

Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

Extraído de: BURRIEL (2014).

As áreas ao redor da capital Madrid²⁷ foram as primeiras a se inserir neste processo de urbanização intensivo, porém, não foram as únicas. A franja costeira mediterrânea espanhola, devido sua função turístico-residencial também logo se inseriu neste novo ritmo construtivo, até que tal atividade tomou proporções maiores e se estendeu até as cidades médias e pequenas, onde a disponibilidade de solos era maior e, portanto, mais barata. Assim, uma nova doutrina²⁸ passou a dominar os meios de comunicação, colocando a urbanização e a produção de novas moradias, ou seja, o crescimento das cidades, como um novo caminho para o crescimento econômico do país, entretanto, algumas mudanças teriam de ser feitas em prol do chamado “crescimento”, como destaca Burriel (2008):

[...] el aparato propagandístico conservador se encargó de convertir en dogma la idea de que todo el solo podía ser urbanizable y que el planeamiento público, base hasta ahora del urbanismo democrático, era un obstáculo para dar una respuesta rápida a larga demanda de

²⁷ Segundo informações dos professores da UDL, tanto a capital Madrid quanto a costa mediterrânea possuíam planos que facilitavam o desenvolvimento da urbanização.

²⁸ Doutrina do “todo urbanizável”, para maiores informações ver em : Burriel, E. (2014): “El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio”.

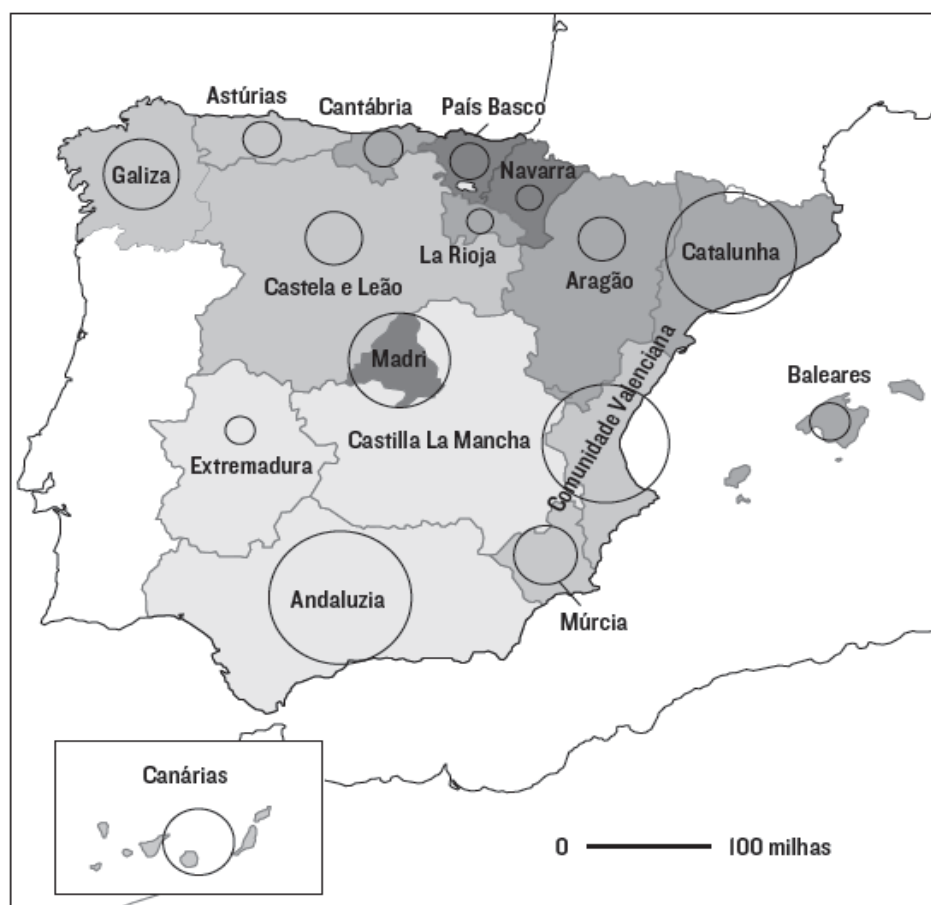
los promotores y por tanto al desarrollo económico y a la riqueza.
(BURRIEL, 2008. p. 11).

A população, por sua vez, diretamente afetada pela euforia do crescimento econômico e do consumo, foi “induzida” a contribuir para a reprodução desta nova lógica de produção do espaço, o que fez com que a Espanha se tornasse o país líder no consumo de cimento, com o maior número de moradias em propriedade e quilômetros de rodovias per capita da Europa e que teve como sua principal marca um impacto que vai desde a esfera econômica, passando pela ecológica/territorial e chegando a social, como destaca Naredo (2009):

[...] el crecimiento actúa, así, como una droga que adormece los conflictos y las conciencias y crea adicción en todo el cuerpo social. Pero cuando decae o se para el malestar resurge con fuerza, invitando peligrosamente a mirar hacia atrás y a ver las ruinas que ha ido dejando, jalonadas de grave deterioro ecológico, de angustioso endeudamiento económico, de bancarrota moral y de severo empobrecimiento social (...) (NARDEDO, 2009. p.120).

Com isso, diante de um cenário de extrema crise no setor da atividade construtiva no país que se instaura a partir do ano de 2007, é necessário lembrar, que este processo, não teria sido desenvolvido igualmente pelo território espanhol. Assim, buscamos analisar e diferenciar o modo como este processo incidiu na Comunidade Autônoma da Catalunha, e ainda, quais foram os efeitos espaciais que este modelo de desenvolvimento urbano teria provocado em uma cidade média da Catalunha, a cidade de Lleida.

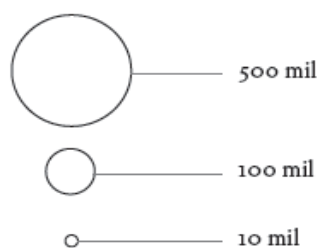
Figura 4. PIB per capita da Espanha (por Comunidade Autônoma) e moradias recém-construídas.



PIB per capita, 2009



Casas recém-construídas



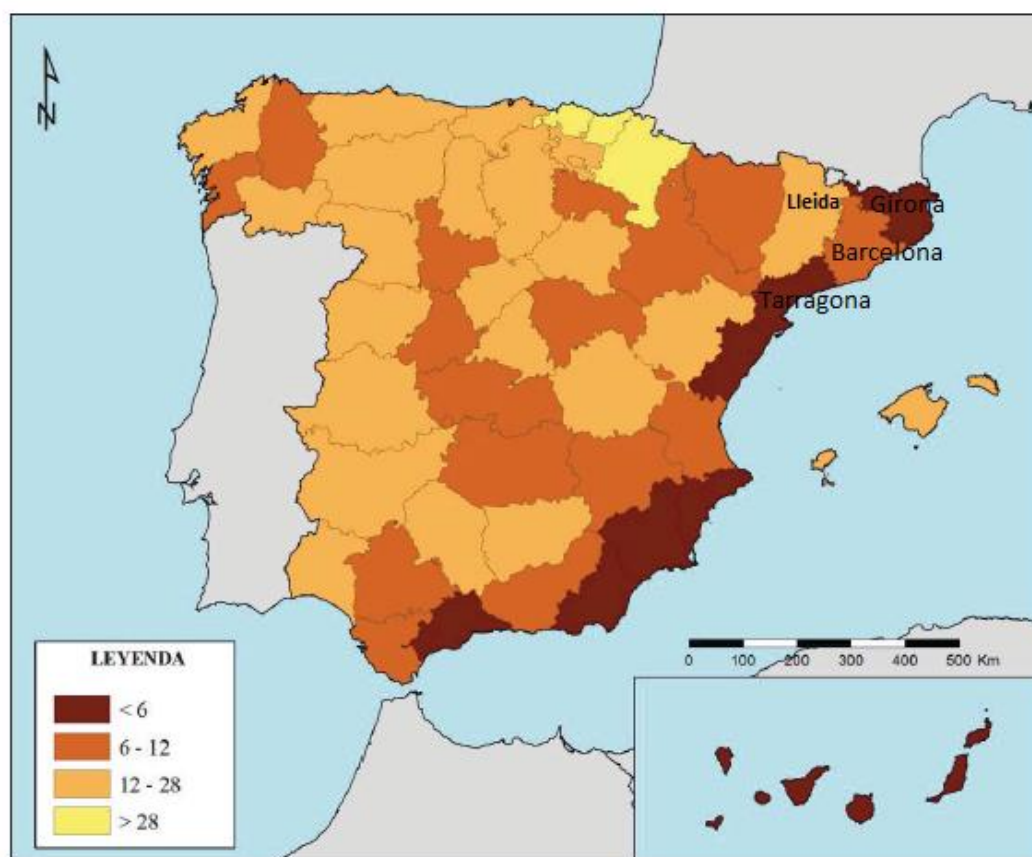
Fonte: INE (Instituto Nacional de Estadística) e Ministerio de Fomento.

Extraído de: LÓPEZ e RODRÍGUEZ (2012).

A Figura 4 nos permite observar que dentre as comunidades autônomas que tiveram as mais altas taxas de produção de moradias durante o período em análise sobressaem-se

as de Andalucía, Comunidad Valenciana e também a Catalunha em relação a seus respectivos PIB per capita. Paralelamente à variável de moradias recém-construídas, podemos observar uma correlação direta entre a intensidade da bolha, ou seja, a quantidade de novas moradias produzidas e o respectivo declínio da produção após o estouro da bolha imobiliária.

Figura 5. Índice de declínio de moradias iniciadas entre os anos de 2006 e 2011 por província (índice base: 2006= 100).



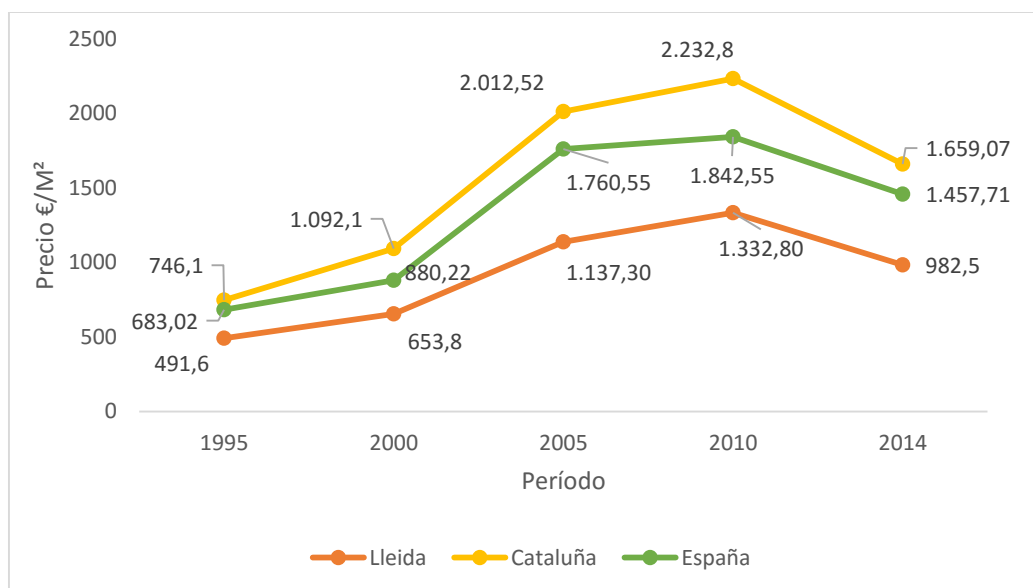
Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

Fonte: BURRIEL, 2014. Adaptado pelo autor.

Este fenômeno, que já apontara Burriel (2014) em seu trabalho, pode ser verificado a partir da Figura 5, que reforça a ideia trabalhada pelo autor de que há uma correlação direta entre intensidade da bolha, ou seja, produção de novas moradias, e declínio da atividade construtiva após o estouro da bolha imobiliária. Assim, também é possível verificar que a franja costeira mediterrânea concentrou os maiores índices de declínio e, na Catalunha, se observa que as províncias de Girona e Tarragona se destacam em relação à Lleida e Barcelona.

Diante do exposto, buscaremos verificar em que medida os processos sumariados, presentes no funcionamento e na dinâmica do mercado imobiliário espanhol, podem ser observados a partir do estudo de caso da cidade média de Lleida.

Gráfico 6. Flutuação dos preços médios do m² de residências unifamiliares em Lleida, Catalunha e Espanha entre os anos 1995 e 2014 (em €).



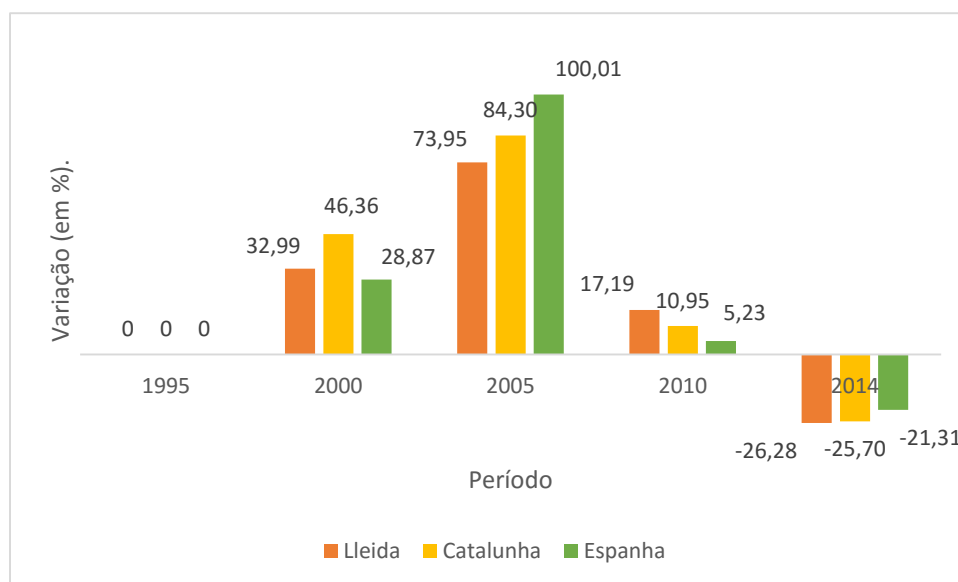
Fonte: Ministério de Fomento (Organização própria).

A partir do gráfico 6 é possível verificarmos um movimento comum no comportamento dos preços médios do m² de moradias unifamiliares em suas diferentes escalas (local, da comunidade autônoma e nacional). No primeiro período (1995- 2000) verifica-se um pequeno aumento nos preços médios do m² em todas as escalas. Especificamente em Lleida, o patamar de € 491 no ano de 1995 saltou para € 653 no ano de 2000. Entretanto, é no período seguinte (2000 – 2005) quando se verificou um aumento significativo nos preços médios do m² em todo o país.

Na cidade de Lleida, este patamar chegou a dobrar de preço, registrando € 1.137 no ano de 2005. Já no período seguinte (2005-2010) que é o período que abarca a crise econômica (2007- 2008), entretanto, ainda não se verifica uma variação significativa nos preços imobiliários, representando uma certa “resistência à baixa” característica deste setor. Por outro lado, quando olhamos para o último período em análise (2010- 2014), se torna evidente a queda significativa nos preços médios do m² das residências em Lleida, Catalunha e na Espanha. Em Lleida, os preços médios do m² das residências caíram de € 1.332 (em 2010) para € 982 (em 2014), na Catalunha, foi de € 2.232 (em 2010) para €

1.659 (em 2014) e, na Espanha, o declínio nos preços médios do m² das residências foi de €1.842 (em 2010) para € 1. 457 (em 2014).

Gráfico 7. Variação dos preços médios do m² das residências unifamiliares em Lleida, Catalunha e Espanha entre os anos de 1995 e 2014 (em %).



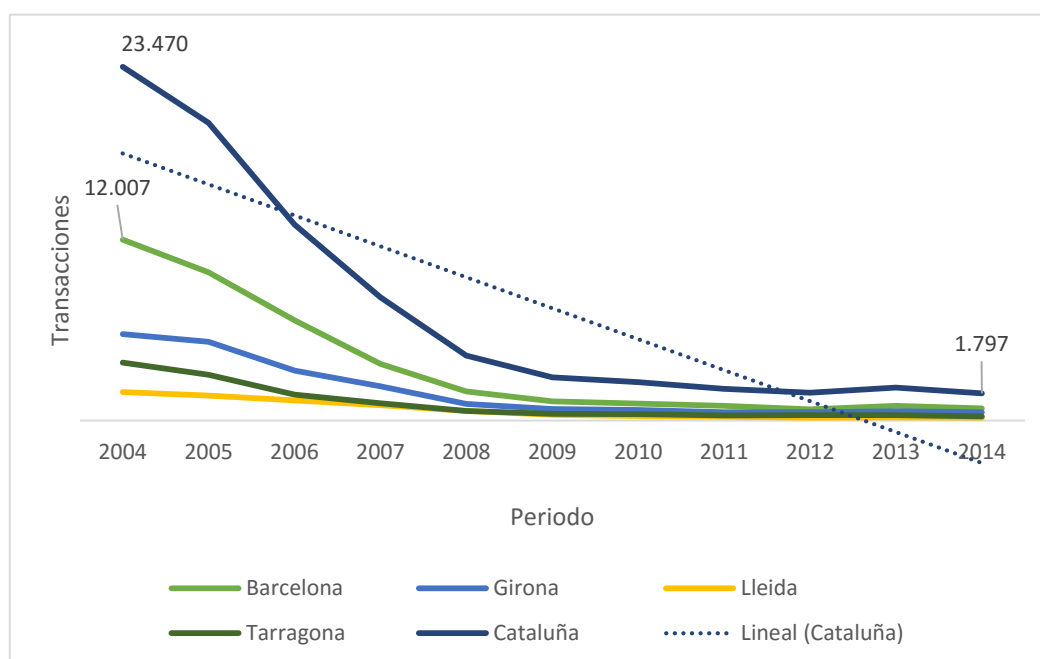
Fonte: Ministério de Fomento. (Organização própria).

O Gráfico 7 representa a variação dos preços médios do m² das residências unifamiliares em Lleida, na Catalunha e também na Espanha. A partir deste gráfico, nota-se, num primeiro momento, uma variação positiva nos preços imobiliários (nas três escalas de análise) no período que compreende os anos de 1995 e 2000. Em Lleida, essa variação registrou 32,99%, na Catalunha, a variação foi um pouco maior, registrando 46,36% e na Espanha foi de 28,87%, variação inferior às anteriores. Posteriormente, no segundo período em análise (de 2000 a 2005), nota-se uma contínua valorização positiva, com a cidade de Lleida registrando uma variação de 73,95%, a Catalunha de 84,30% e a Espanha, apresentando, uma variação de 100,01% de seus preços imobiliários em relação ao ano anterior. Já no terceiro período em análise (2005 – 2010) nota-se uma situação diferente, em que, a variação embora permaneça positiva, ou seja, com o contínuo aumento nos preços, se observa uma “valorização mais modesta” destes preços, com a cidade de Lleida registrando um coeficiente de variação de 17,19%, Catalunha de 10,95% e a Espanha de 5,23%.

Tal “fredda” na variação positiva destes preços estaria diretamente relacionada com o denominado estouro da bolha imobiliária no ano de 2007 e 2008, o que evidencia

uma característica típica deste setor da economia que ainda possui uma certa “resistência à baixa” nos preços, mas que, como poderá ser observado adiante, não se sustentou até o próximo período (2010 – 2014). Por fim, o último período em análise (2010- 2014) representa o declínio nos preços imobiliários (nas três escalas de análise), com a cidade de Lleida registrando uma variação negativa de -26,28%, a Catalunha de -25,70% e a Espanha de -21,31% em relação ao ano anterior (de 2010), o que denota, portanto, o efeito direto acarretado pela crise financeira no movimento dos preços imobiliários.

Gráfico 8. Transações de solo urbano (nº de terrenos) nas províncias da Comunidade Autônoma da Catalunha entre os anos de 2004 e 2014.



Fonte: Ministério de Fomento (Organização própria).

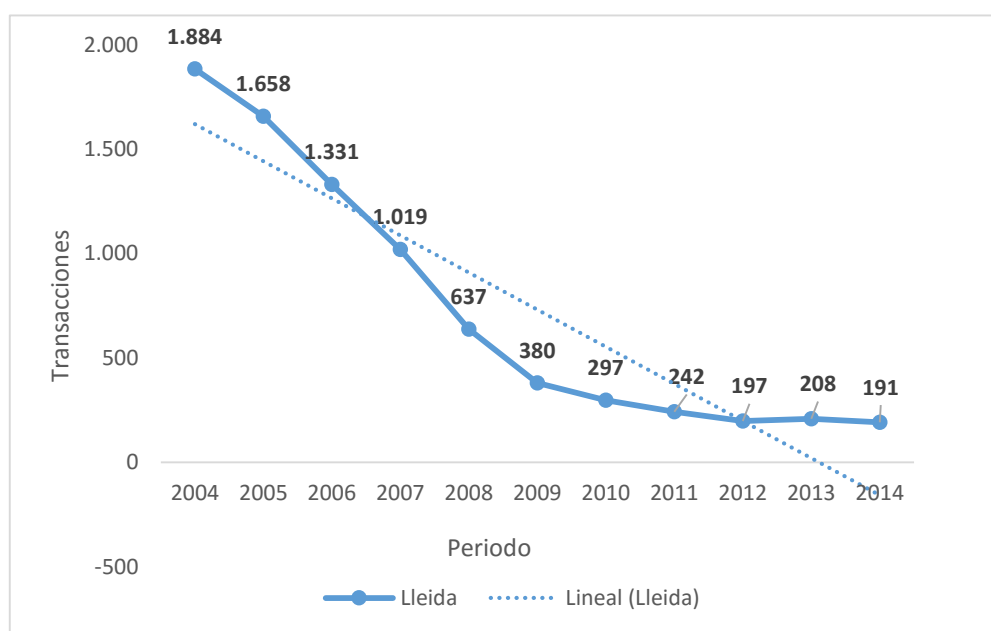
A partir do Gráfico 8, que representa o total de transações de solo urbano no período de 2004 e 2014 nas províncias da Catalunha, é possível explicitar o movimento decrescente que pode ser observado através da linha de tendência que possui o gráfico, tanto das províncias em si, quanto da comunidade autônoma como um todo.

No ano de 2004, na Catalunha, foi registrado um total de 23.470 transações com solo urbano, que expressa como o mercado imobiliário estava “aquecido”. Sem dúvida, quando olhamos para os dados referente ao ano de 2014, nota-se que este número se reduz drasticamente, uma vez que foram registradas um total de 1.797 transações com solo urbano, ou seja, uma queda significativa, o que nos permite argumentar no sentido de que

o mercado imobiliário (tanto de terrenos urbanos como de imóveis edificadas) não pode mais ser explicado pela análise local, já que esta estaria diretamente articulada com demais escalas geográficas e contendo em seu bojo, dinâmicas macroeconômicas subjacentes.

No sentido de melhor aproveitar os dados obtidos, desenvolvemos também um outro gráfico (9) que representa a realidade da cidade de Lleida em específico, a partir do total de transações de solo que se desenvolveu do período pré e pós crise.

Gráfico 9. Total de transações de solo urbano no município de Lleida entre os anos de 2004 e 2014.

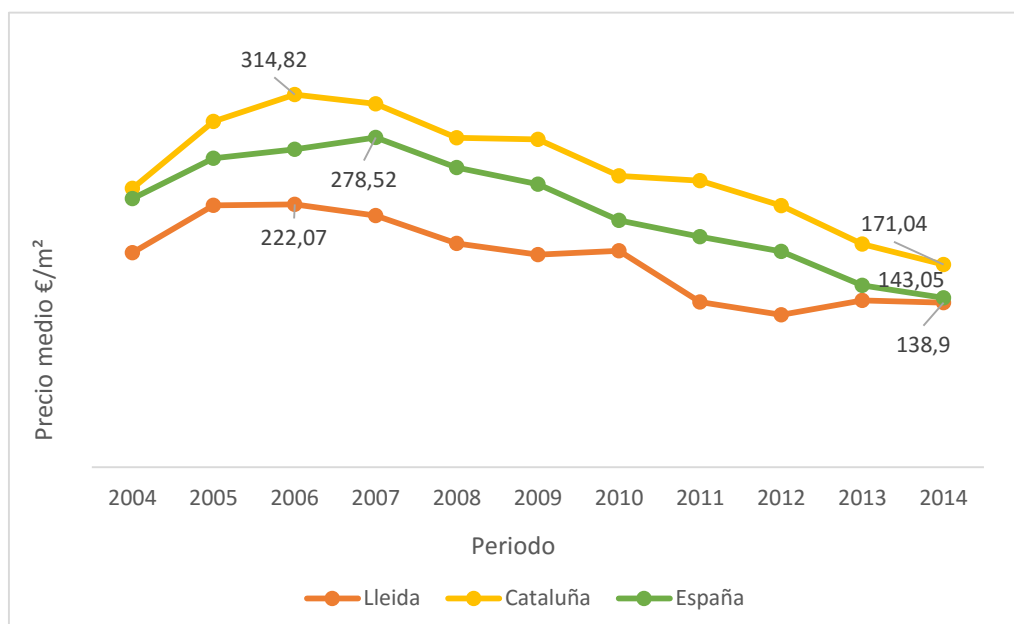


Fonte: Ministério de Fomento (Organização própria).

É possível verificar, a partir deste Gráfico 9, que no ano de 2004 o município de Lleida registrou um total de 1.884 transações de solo urbano. Posteriormente, é observado o paulatino movimento decrescente de transações de solo urbano em Lleida, que chegou a registrar, no ano de 2014, um total de 191 transações, ou seja, aproximadamente dez vezes menos em relação ao período caracterizado pelo *boom* imobiliário.

Também, elaboramos um gráfico (10) que representa o comportamento (ou flutuação) dos preços médios do m² dos terrenos urbanos em suas diferentes escalas (local, da comunidade autônoma e nacional).

Gráfico 10. Preço médio do m² de terrenos urbanos em Lleida, Catalunha e Espanha entre os anos de 2004 e 2014 (em €).



Fonte: Ministério de Fomento (Organização própria).

Assim, é possível verificar novamente um movimento comum entre a cidade de Lleida, sua respectiva Comunidade Autônoma e Espanha, onde há um aumento nos preços médios do m² de terrenos urbanos a partir do ano de 2004 e que irá atingir seus maiores patamares entre os anos de 2006 e 2007 (pré-crise) chegando a registrar € 222 em Lleida, € 314 na Catalunha e € 278 o m² de terrenos urbanos na Espanha. Depois, passou a cair paulatinamente até registrar um patamar de € 138 em Lleida, € 171 na Catalunha e € 143/ m² dos terrenos urbanos na Espanha em meados do ano de 2014.

Este fenômeno (altas e baixas) nos preços imobiliários, nos mostra que tanto os imóveis edificados, quanto os terrenos urbanos, nem sempre tendem a valorizar-se, tal como preconizado pelo senso comum, ou seja, as oscilações nos preços imobiliários estariam diretamente relacionadas com dinâmicas desenvolvidas em outras escalas geográficas e que, somente a partir da análise da interação entre o local e o global, poderemos encontrar explicações mais adequadas para tais fenômenos.

3.2 OS EFEITOS ESPACIAIS NAS CIDADES ANALISADAS

Neste subcapítulo, buscaremos apresentar como os processos e transformações apontados anteriormente se desdobraram de maneiras diferenciadas e diferenciadoras nos espaços intraurbanos das respectivas cidades sob análise, ou seja, apresentaremos,

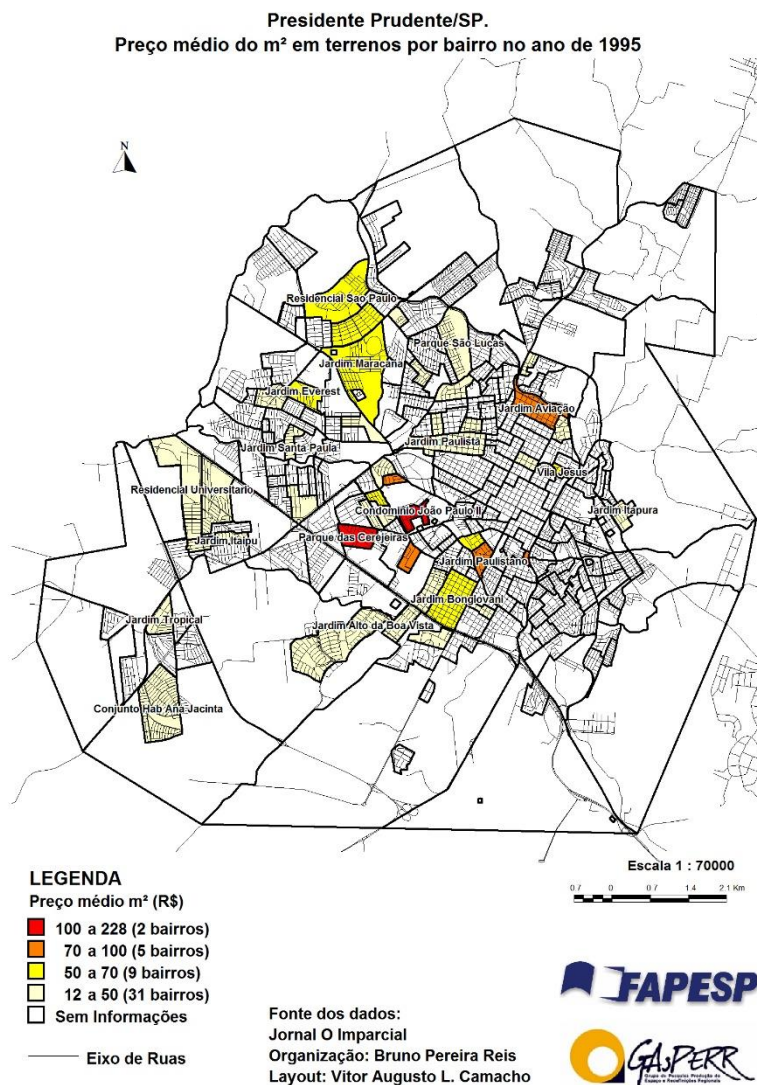
apoando-nos em mapas, figuras e imagens, quais foram os efeitos espaciais relacionados às recentes transformações até o momento.

Tais efeitos podem ser entendidos como resultado de uma lógica de produção e estruturação do espaço urbano comandada pelo modo capitalista de produção, que, ao tratar a moradia e o próprio espaço urbano como uma mercadoria, gera uma valorização diferencial de áreas no interior das cidades. Desta forma, entendemos que a produção imobiliária está diretamente atrelada aos interesses de agentes econômicos que atuam em diferentes escalas, sendo que estes, direcionam tanto a produção quanto o consumo do urbano no intuito de atingirem sua máxima rentabilidade, e que tem como reflexo uma organização espacial cada vez mais excludente, na medida em que ampliam-se as desigualdades socioespaciais, ou seja, a cidade, comandada cada vez mais pela lógica de mercado, transforma-se, adapta-se e organiza-se em função da possibilidade de lucros que ali conseguem extrair certos agentes.

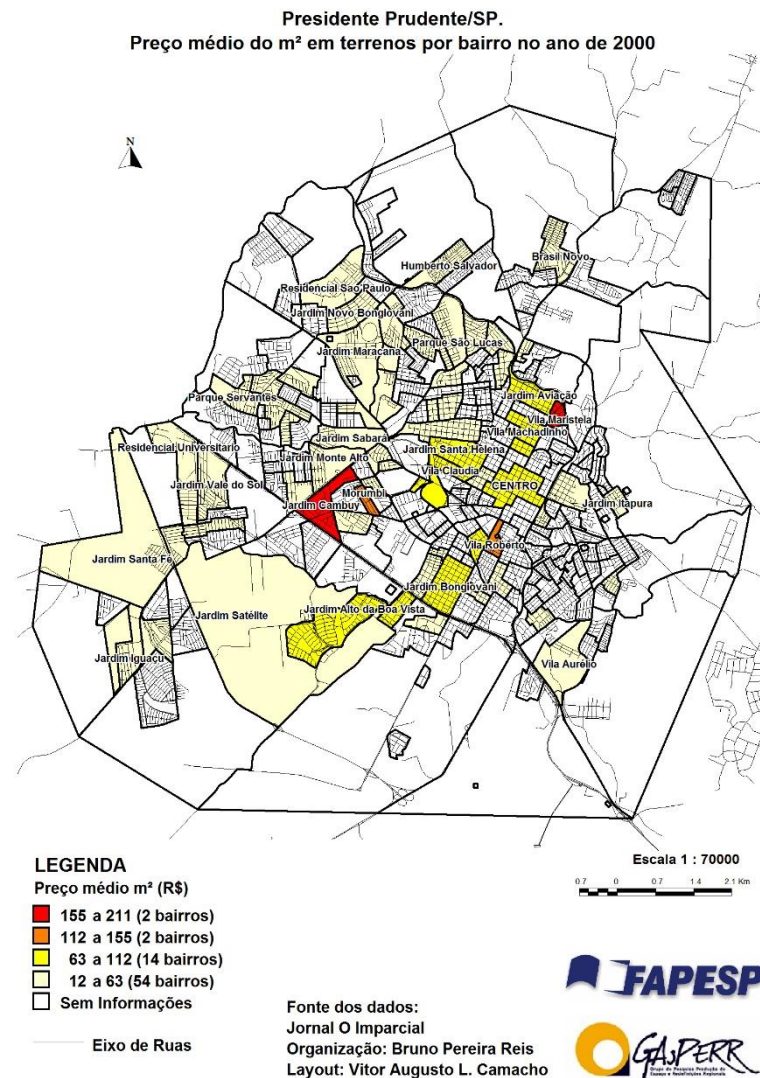
Assim, é com base nestes elementos que buscaremos realizar a análise espacial dos processos econômicos analisados, e articular, com os dados obtidos sobre os preços médios do m², a distribuição espacial dos chefes de família segundo seu rendimento e setor censitário, buscando, desta forma, uma maior aproximação entre as dinâmicas do mercado imobiliário e suas resultantes espaciais (suas mudanças e permanências), objetivando compreender como este processo pode contribuir para o acirramento das desigualdades socioespaciais na escala intraurbana das cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto, no caso brasileiro, e Lleida, no caso espanhol.

Neste sentido, buscaremos através dos mapas temáticos elaborados a partir dos dados de preços médios do m² de terrenos, construir uma análise que nos auxilie na apreensão dos processos de valorização e desvalorização de terrenos urbanos no período de 1995 a 2010, objetivando evidenciar como este processo se dá de maneira seletiva e desigual nas diferentes áreas da cidade, sobretudo, quando consideramos, como destacado anteriormente, a relação entre o aumento ou diminuição do preços médios do m² e os bairros onde residem populações com diferentes patamares de rendimentos, evidenciando, assim, a relação direta entre preço do m² em determinadas áreas e o poder aquisitivo das populações que ali residem.

Mapa 3. Presidente Prudente - Preço médio do m² de terrenos por bairro no ano de 1995 (em R\$).



Mapa 4. Presidente Prudente - Preço médio do m² de terrenos por bairro no ano de 2000 (em R\$).

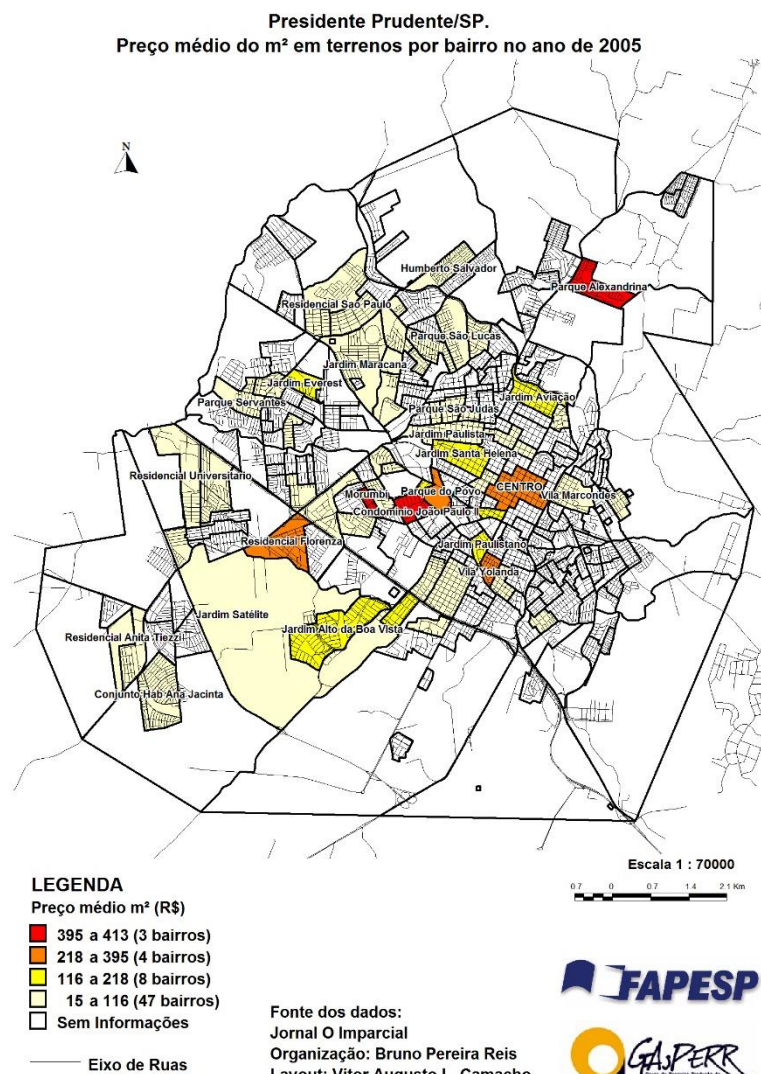


Os mapas 3 e 4 apresentam o preço médio do m² ²⁹ de terrenos urbanos na cidade de Presidente Prudente entre os anos de 1995 e 2000. Os mapas foram elaborados a partir de quatro classes de preços, sendo que, no ano de 1995, em ordem decrescente, a primeira delas é composta pelos bairros que se enquadram entre R\$ 100,00 a R\$ 228,00, são eles: Condomínio João Paulo II e Parque das Cerejeiras, ambos localizados na área centro-sul da cidade. Na segunda classe de preços, que varia entre R\$ 70,00 e R\$ 100,00 estão os bairros Jardim Paulistano e Jardim Aviação. Já na terceira classe de preços, que varia entre R\$ 50,00 e R\$ 70,00 estão os bairros: Residencial São Paulo, Jardim Maracanã, Jardim Everest, Vila Jesus e Jardim Bongiovani. Por fim, a quarta e última classe de preços varia entre R\$ 12,00 e R\$ 50,00, e se enquadram nesta classe os bairros Parque São Lucas, Jardim Paulista, Jardim Itapura, Jardim Santa Paula, Residencial Universitário, Jardim Itaipu, Jardim Alto da Boa Vista, Jardim Tropical e Conjunto Habitacional Ana Jacinta. Neste ano (1995) a amplitude dos preços médios do m² de terrenos urbano em Presidente Prudente chegou a R\$ 216,00 e a grande parte dos bairros da cidade, sobretudo aqueles periféricos, são os que se enquadram na classe em que o preço médio do m² é menor no mercado.

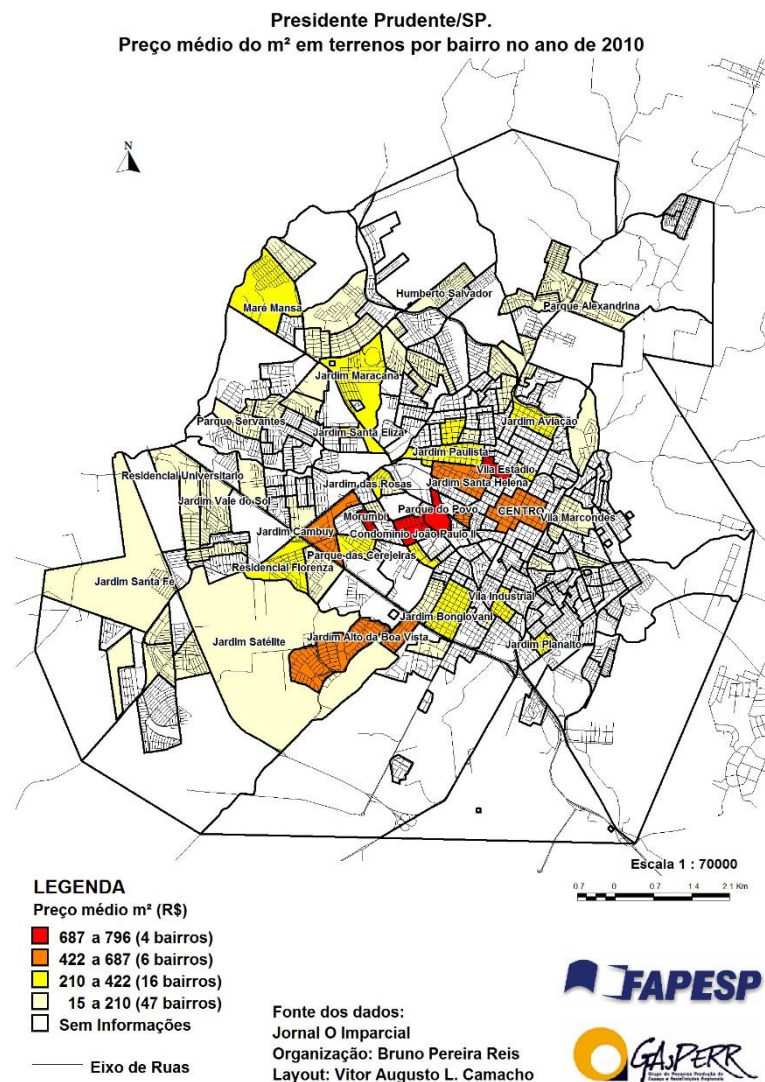
No ano de 2000, representado pelo Mapa 4 e que possui também 4 classes de preços, nota-se que a primeira classe (o dos mais caros no mercado) varia entre R\$ 155,00 e R\$ 211,00 e nesta classe se enquadram os bairros Jardim Cambuy e Vila Maristela. Na segunda classe, que varia entre R\$ 112,00 e R\$ 155,00 estão os bairros Vila Roberto e Morumbi. Já na terceira classe de preços, que varia entre R\$ 63,00 e R\$ 112,00 se enquadram os bairros Jardim Aviação, Vila Machadinho, Jardim Santa Helena, Centro, Vila Claudia Glória, Jardim Bongiovani e Jardim Alto da Boa Vista. Por fim, a quarta e última classe de preços varia entre R\$ 12,00 e R\$ 63,00 e é onde se enquadra a grande parte dos bairros da cidade, sendo eles: Brasil Novo, Humberto Salvador, Residencial São Paulo, Jardim Novo Bongiovani, Parque São Lucas, Jardim Maracanã, Jardim Sabará, Jardim Monte Alto, Parque Servantes, Residencial Universitário, Jardim Vale do Sol, Jardim Santa Fé, Jardim Iguaçu, Jardim Satélite, Vila Aurélio e Jardim Itapura. Neste ano (de 2000), podemos registrar uma amplitude de R\$ 199,00, ou seja, uma diferença menor em relação ao ano anterior.

²⁹ Os preços foram deflacionados através da Calculadora do Cidadão, no site do Banco Central do Brasil, utilizando-se o índice Geral de Preços – Distribuição Interna para obtenção do índice de correção do período (1995- 2010).

Mapa 5. Presidente Prudente - Preço médio do m² de terrenos por bairro no ano de 2005 (em R\$).



Mapa 6. Presidente Prudente - Preço médio do m² de terrenos por bairro no ano de 2010 (em R\$).



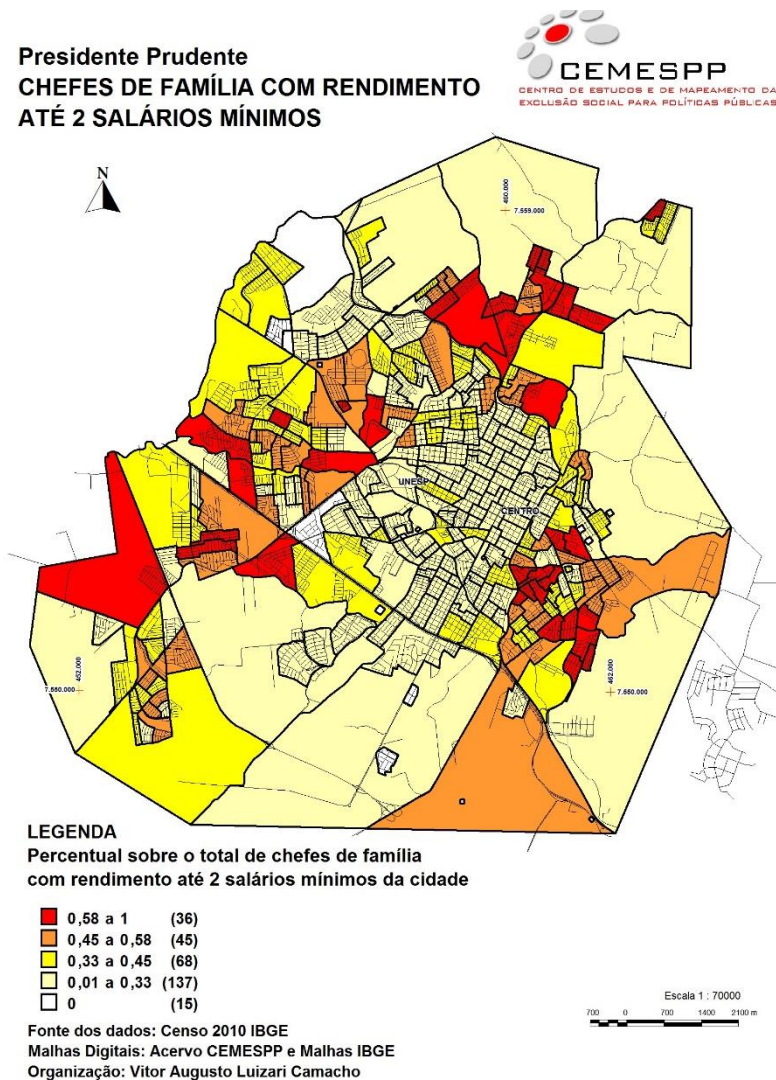
Os mapas 5 e 6, por sua vez, representam o preço médio do m² de terrenos urbanos em Presidente Prudente nos anos de 2005 e 2010. O Mapa 5 foi elaborado a partir de quatro classes de preços, sendo que, a primeira delas (em ordem decrescente) é a que possui neste ano (2005) os maiores preços médio do m² de terreno, que variam entre R\$ 395,00 e R\$ 413,00 e onde se enquadram os bairros Parque Alexandrina, situado na zona norte da cidade, Morumbi e Condomínio João Paulo II, ambos situados próximo ao centro da cidade. Na segunda classe, que varia entre R\$ 218,00 e R\$ 395,00 estão os bairros Residencial Florenza, Vila Yolanda, Centro e Parque do Povo. Já a terceira classe de preços, varia entre R\$ 116,00 e R\$ 218,00 e estão nesta classe os bairros Jardim Aviação, Jardim Everest, Jardim Santa Helena, Jardim Paulistano e Jardim Alto da Boa Vista. Por fim, a quarta e última classe de preços varia entre R\$ 15,00 e R\$ 116,00 o preço médio do m², e lá se enquadram, portanto, os bairros com os menores preços médios do m² de terrenos urbanos neste ano, são eles: Humberto Salvador, Residencial São Paulo, Parque São Lucas, Jardim Maracanã, Parque São Judas, Jardim Paulista, Parque Servantes, Vila Marcondes, Residencial Universitário, Jardim Satélite, Residencial Anita Tiezzi e Conjunto Habitacional Ana Jacinta. Neste ano, observa-se uma amplitude entre os preços de R\$ 398,00, bem superior ao período anterior analisado que foi de R\$ 199,00. Nota-se ainda, uma significativa variação positiva naqueles preços mais altos do mercado, com os menores preços variando pouco (de R\$12,00 para R\$ 15,00), entretanto, continua sendo a última classe de preços (os mais baratos no mercado) onde se encontram grande parte dos bairros da cidade, em especial, aqueles situados em determinadas periferias da cidade.

Já no ano seguinte (2010), representado pelo Mapa 6, nota-se que, na primeira classe (na qual os preços são os mais altos do mercado) os preços variam entre R\$ 687,00 e R\$ 796,00 e nela se enquadram, novamente, os bairros Morumbi, Condomínio João Paulo II e Parque do Povo, incluindo apenas o bairro Vila Estádio. Na segunda classe, que varia entre R\$ 422,00 e R\$ 687,00 estão os bairros Jardim Santa Helena, Centro, Jardim Cambuy e Jardim Alto da Boa Vista. Já na terceira classe de preços, que varia entre R\$ 210,00 e R\$ 422,00 se enquadram os bairros Maré Mansa, Jardim Maracanã, Jardim Paulista, Jardim Aviação, Parque das Cerejeiras, Residencial Florenza, Jardim Bongiovani, Vila Industrial e Jardim Planalto. Por fim, a quarta e última classe de preço varia entre R\$ 15,00 e R\$ 210,00 e nela estão os bairros Humberto Salvador, Parque Alexandrina (localizados na zona norte da cidade), Parque Servantes, Residencial Universitário, Jardim Vale do Sol, Jardim Santa Fé, Jardim Satélite e Vila Marcondes.

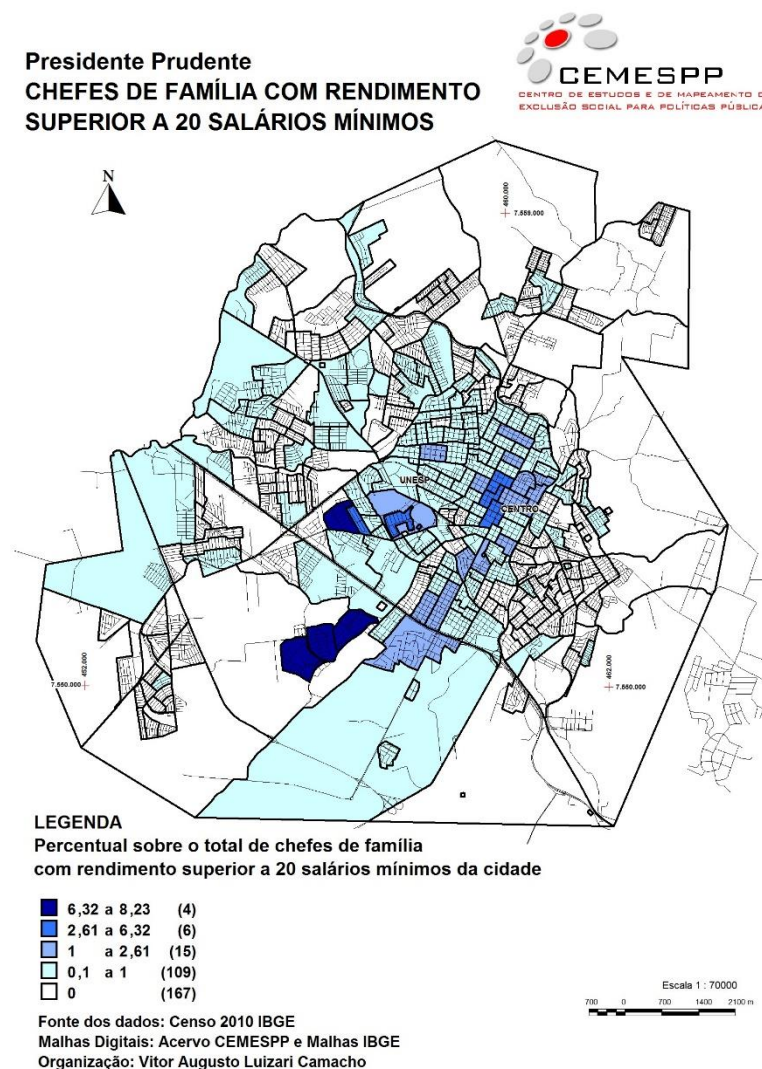
Novamente, se observa que esta classe (de menores preços médios do m² do mercado) é a que agrupa o maior número de bairros da cidade e, neste ano, a amplitude registrada foi de R\$ 781,00, ou seja, a maior variação registrada em todo o período considerado (1995 e 2010), e ainda, nota-se que a valorização nos preços fundiários se dá, sobretudo, naqueles mais altos do mercado, permitindo que os menores preços médios do m² permaneçam sem alterações, apenas incluindo novos bairros nesta classe de preço.

Este fenômeno, de valorização dos preços imobiliários em alguns bairros que se dá no decorrer dos anos e, com maior intensidade entre os anos de 2005 e 2010 e pode ser entendido com os processos sumariados ao longo do item anterior (de movimento dos preços imobiliários) e que, portanto, estaria relacionado com o “aquecimento” do mercado imobiliário verificado a partir das duas condicionantes básicas que permitiram a dinamização deste setor à nível nacional: o aumento significativo da disponibilidade crédito tanto para a produção quanto para o consumo de produtos imobiliários.

Mapa 7. Presidente Prudente – Chefes de família com rendimentos de até 2 salários mínimos por setor censitário (2010).



Mapa 8. Presidente Prudente – Chefes de família com rendimentos superiores a 20 salários mínimos por setor censitário (2010).

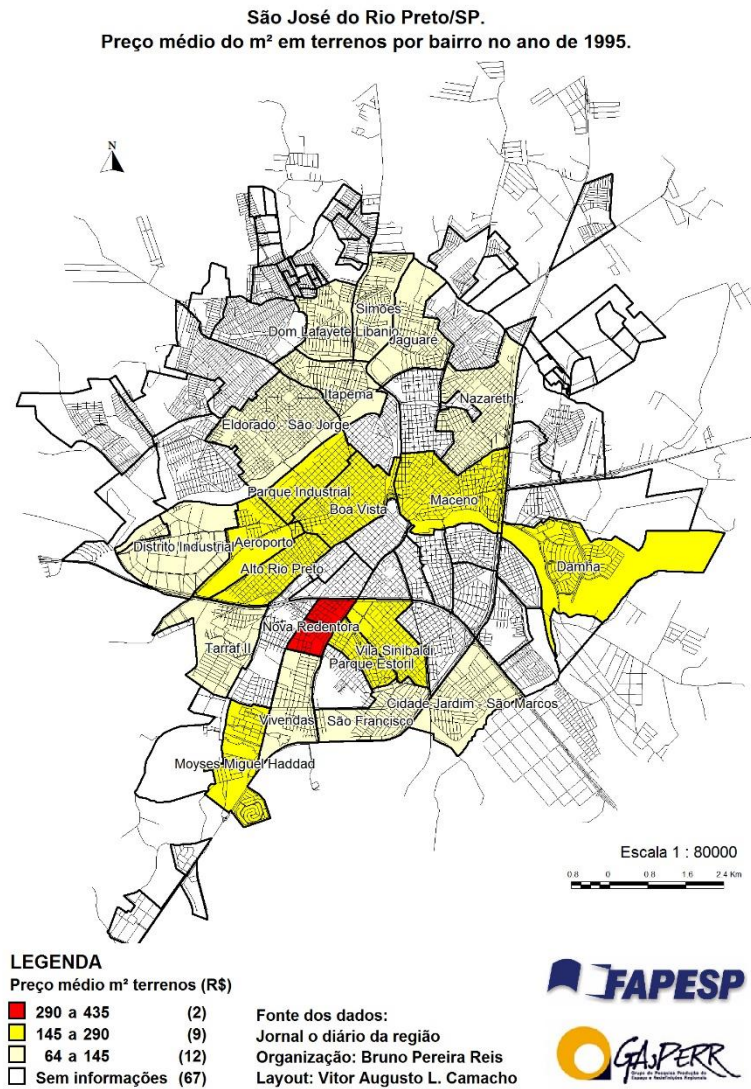


Os mapas 7 e 8 representam a distribuição espacial dos chefes de família que auferem, de acordo com o IBGE (2010) até dois salários mínimos e aqueles que auferem acima de 20 salários mínimos. Busca-se, a partir destes mapas, compreender como a distribuição espacial dos chefes de família, segundo seus rendimentos, estaria relacionada com a dinâmica imobiliária do período considerado, ou seja, podemos observar que, no caso de Presidente Prudente, os chefes de família que auferem até dois salários mínimos encontram-se, majoritariamente, nas periferias da cidade, formando uma espécie de “anel periférico” ao redor da área central, o que coincide, em grande parte, com muitos daqueles bairros que se enquadram na última classe de preços médios do m² de terrenos urbano e, portanto, aqueles mais baratos no mercado (situados fora das áreas centrais) e onde, normalmente, são aqueles bairros onde parte das infraestruturas físicas e sociais e dos equipamentos urbanos de uso coletivos não são disponibilizados da mesma forma que nas áreas centrais.

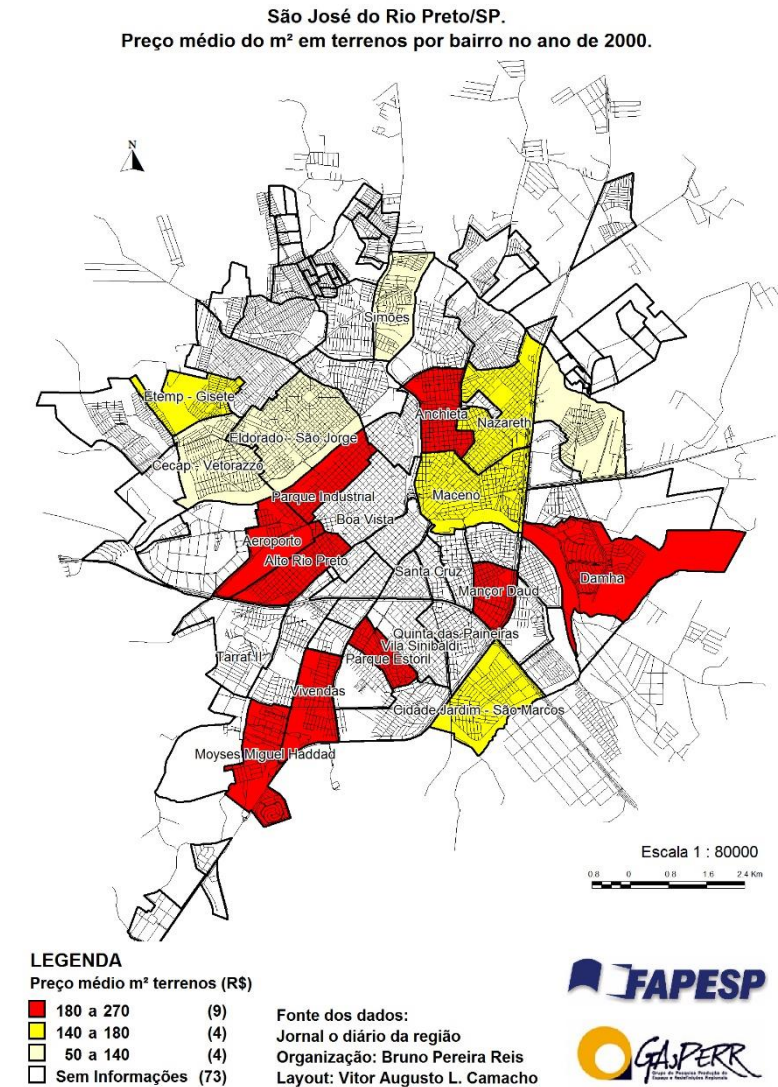
Por outro lado, quando olhamos para distribuição espacial daqueles chefes de famílias que auferem acima de 20 salários mínimos, também notamos uma concentração espacial, embora em menores proporções, ou seja, um número menor de chefes de famílias que se enquadram nesta faixa de rendimentos em relação aqueles em contraposição (de até 2 s.m), entretanto, de forma análoga ao anterior, tal concentração espacial também coincide com grande parte daquelas áreas onde se encontram os bairros com maiores preços médios do m² de terrenos no mercado durante período considerado.

Em suma, o que podemos apreender diante desta correlação é que, por um lado, onde o preço médio do m² de terrenos urbanos é menor, a população com menores rendimentos tem maiores possibilidades de acesso à terra urbana nestes espaços, e portanto, são aquelas áreas majoritariamente mais distantes e, por outro lado, onde o preço médio do m² é maior na cidade, reside aquela população com maiores rendimentos que possuem as condições de ter acesso a tais áreas da cidade, que, na maioria dos casos, são as áreas onde o fator localização é preponderante, sobretudo, no que diz respeito ao acesso à equipamentos e serviços disponíveis.

Mapa 9. São José do Rio Preto – Preço médio do m² de terrenos por bairro no ano de 1995 (em R\$).



Mapa 10. São José do Rio Preto – Preço médio do m² de terrenos por bairro no ano de 2000 (em R\$).

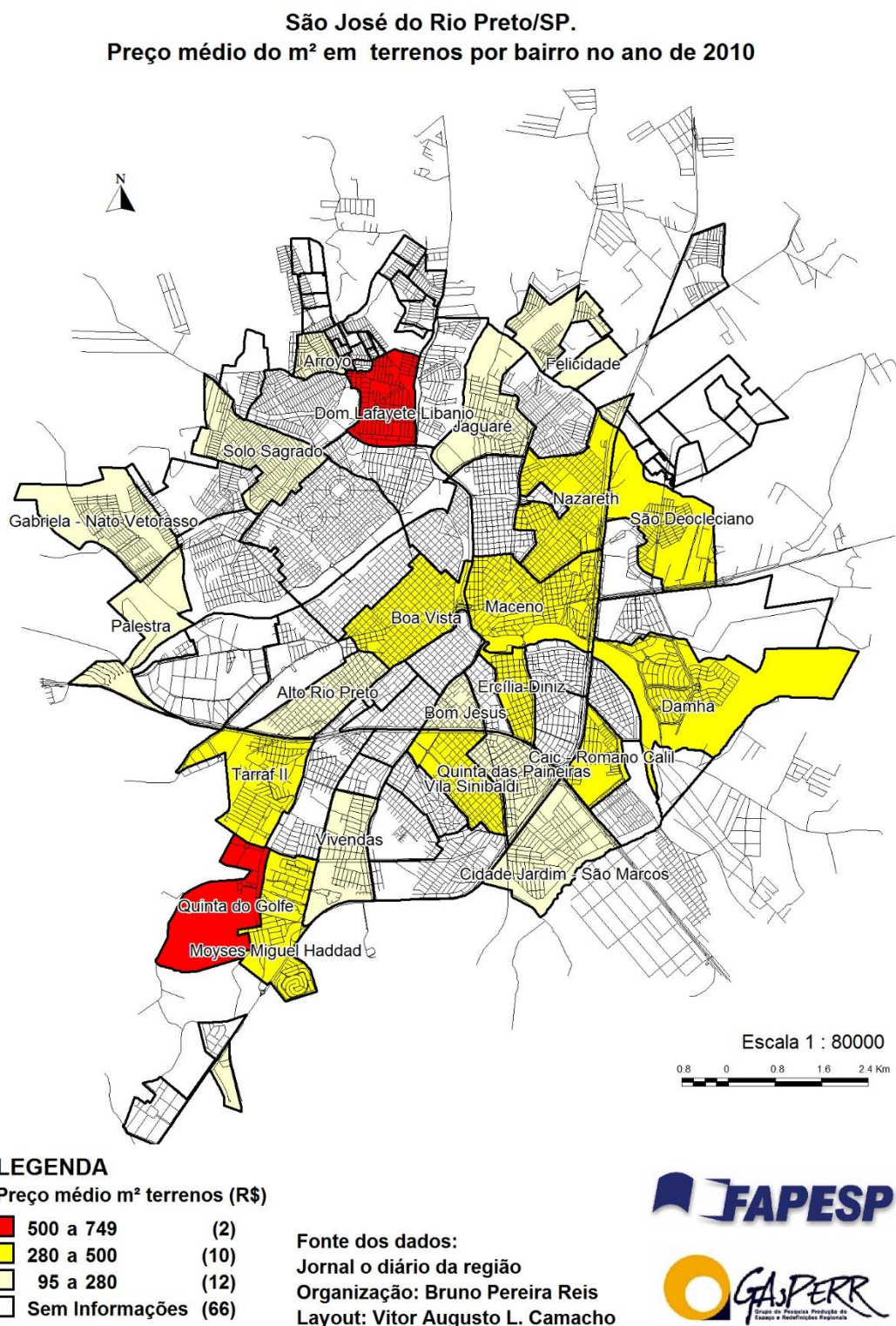


Os mapas 9 e 10 representam a variação dos preços médios do m² de terrenos urbanos na cidade de São José do Rio Preto entre os anos de 1995 e 2000. Nesta cidade, os mapas foram compostos por três classes de preços, sendo que, no primeiro ano (1995), a primeira classe de preços (aquela com os maiores preços do mercado) varia entre R\$ 290,00 a R\$ 435,00 e nela se enquadra apenas o bairro Nova Redentora, localizado na área sul da cidade. Na segunda classe de preços, que varia entre R\$ 145,00 e R\$ 290,00 estão os bairros Parque Industrial, Boa Vista, Maceno, Damha, Aeroporto, Alto Rio Preto, Vila Sinibaldi, Parque Estoril e Moysés Miguel Haddad. Por fim, na terceira classe de preços, e, portanto, daqueles bairros com os menores preços médios, que variam entre R\$ 64,00 e R\$ 145,00 e estão os bairros Eldorado – São Jorge, Itapema, Dom Lafayette Líbano, Simões, Jaguaré, Nazareth localizados na área norte da cidade, e também os bairros Distrito Industrial, Tarraf II, Vivendas, São Francisco e Cidade Jardim – São Marcos, localizados na área sul da cidade. Neste ano, a amplitude entre os preços registrada foi de R\$ 371,00.

No ano seguinte, representado pelo Mapa 10, a primeira classe de preços médios do m² de terrenos urbanos em São José do Rio Preto varia entre R\$ 180,00 e R\$ 270,00 e nela estão os bairros Anchieta, Damha, Mançor Daud, Parque Industrial, Alto Rio Preto, Aeroporto, Parque Estoril, Vivendas e Miguel Moysés Haddad. Na segunda classe, que varia entre R\$ 140,00 e R\$ 180,00 estão os bairros Etemp- Gisete, Nazareth, Maceno e Cidade Jardim – São Marcos. A terceira e última classe de preços varia entre R\$ 50,00 e R\$ 140,00, portanto, são aquelas onde se encontram os menores preços médios do m² de terrenos neste ano, e estão nesta classe os bairros Simões, Eldorado – São Jorge, Cecap – Vetorazzo, Boa Vista, Tarraf II, Vila Sinibaldi, Quinta das Paineras e Santa Cruz. Já neste ano, registramos uma amplitude entre os preços de R\$ 220,00, ou seja, uma variação menor em relação ao ano anterior considerado que foi de R\$ 371,00. Nota-se, ainda, que neste ano o preço médio do m² diminuiu em ambas as classes de preços, tanto para os maiores preços que caíram de R\$ 435,00 para R\$ 270,00 quanto para os menores preços que foram de R\$ 64,00 para R\$ 50,00.

Este fenômeno de “desvalorização imobiliária” entre o período de 1995 – 2000 na cidade de São José do Rio Preto, que se refletiu em uma menor amplitude entre os preços, apresenta um tipo de movimento “comum” do mercado imobiliário nas duas cidades, já que, em Presidente Prudente, no mesmo período considerado (1995- 2000) houve também a diminuição da amplitude entre os preços, embora em patamares diferenciados.

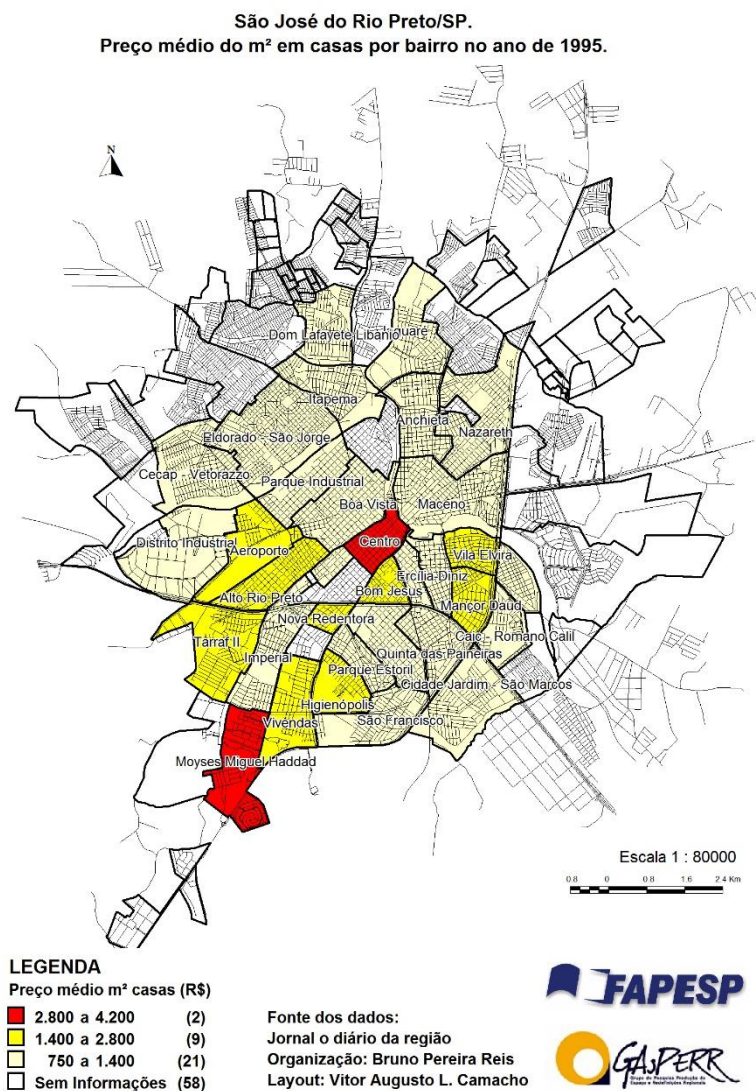
Mapa 11. São José do Rio Preto – Preço médio do m² de terrenos por bairro no ano de 2010 (em R\$).



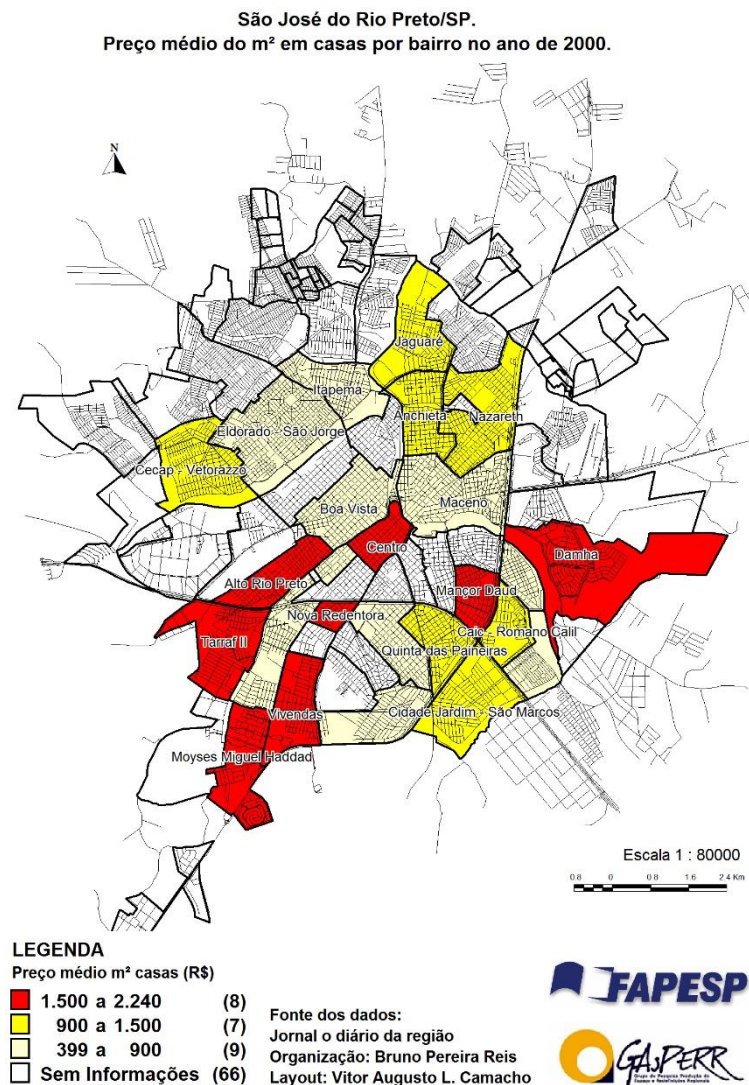
O Mapa 11³⁰, por sua vez, apresenta os preços médios do m² de terrenos urbanos no ano de 2010. Este mapa, também foi elaborado a partir de três classes de preços distintas, sendo que, na primeira classe (de maiores preços no mercado) que varia entre R\$ 500,00 e R\$ 749,00 enquadram-se apenas os bairros Dom Lafayette Líbano e Quinta do Golfe. Já na segunda classe, que varia entre R\$ 280,00 e R\$ 500,00 estão os bairros Nazareth, São Deocleciano, Maceno, Boa Vista, Ercília Diniz, Damha, Caic Romano Calil, Vila Sinibaldi, Tarraf II e Miguel Moysés Haddad. Por fim, a terceira e última classe de preços varia entre R\$ 95,00 e R\$ 280,00 e nela se enquadram os bairros Felicidade, Jaguaré, Arroyo, Solo Sagrado, Gabriela – Nato Vetorasso, Palestra, Alto Rio Preto, Bom Jesus, Vivendas e Cidade Jardim – São Marcos, situados, em grande parte, nas áreas periféricas da cidade. Neste ano, verifica-se um aumento significativo nos preços fundiários, em ambas as classes de preços, seja nos maiores (que subiu de R\$ 270,00 no ano 2000 para R\$ 749,00 em 2010) seja nos menores preços (que subiu de R\$ 50,00 no ano de 2000 para R\$ 95,00 em 2010), o que, conseqüentemente, fez com que houvesse um aumento significativo também na amplitude entre as classes, que chegou a R\$ 654,00.

³⁰ Devido à ausência de informações disponíveis sobre oferta de terrenos urbanos no ano de 2005, não conseguimos sistematizar um conjunto de informações que nos possibilitasse gerar um mapa temático referente a este período.

Mapa 12. São José do Rio Preto – Preço médio do m² de residências unifamiliares por bairro no ano de 1995 (em R\$).



Mapa 13. São José do Rio Preto – Preço médio do m² de residências unifamiliares por bairro no ano de 2000 (em R\$).

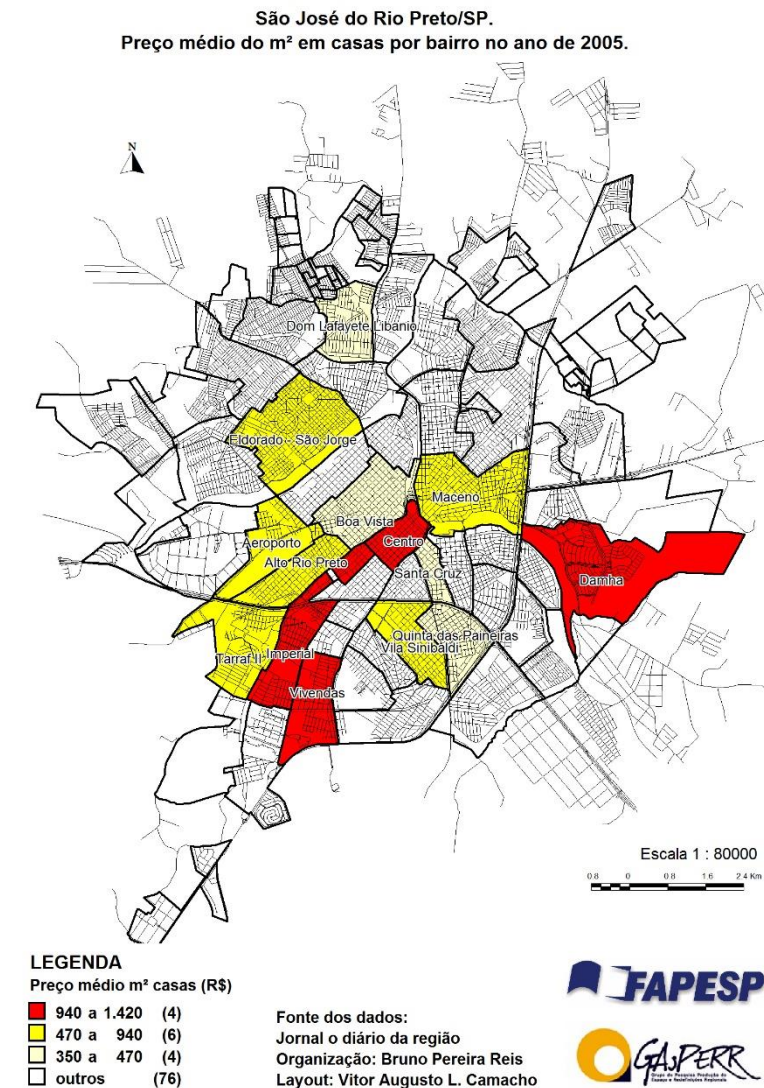


Já os mapas 12 e 13, representam a variação dos preços médios do m² das residências unifamiliares em São José do Rio Preto entre os anos de 1995 e 2000 e também foram elaborados a partir de três classes de preços distintas.

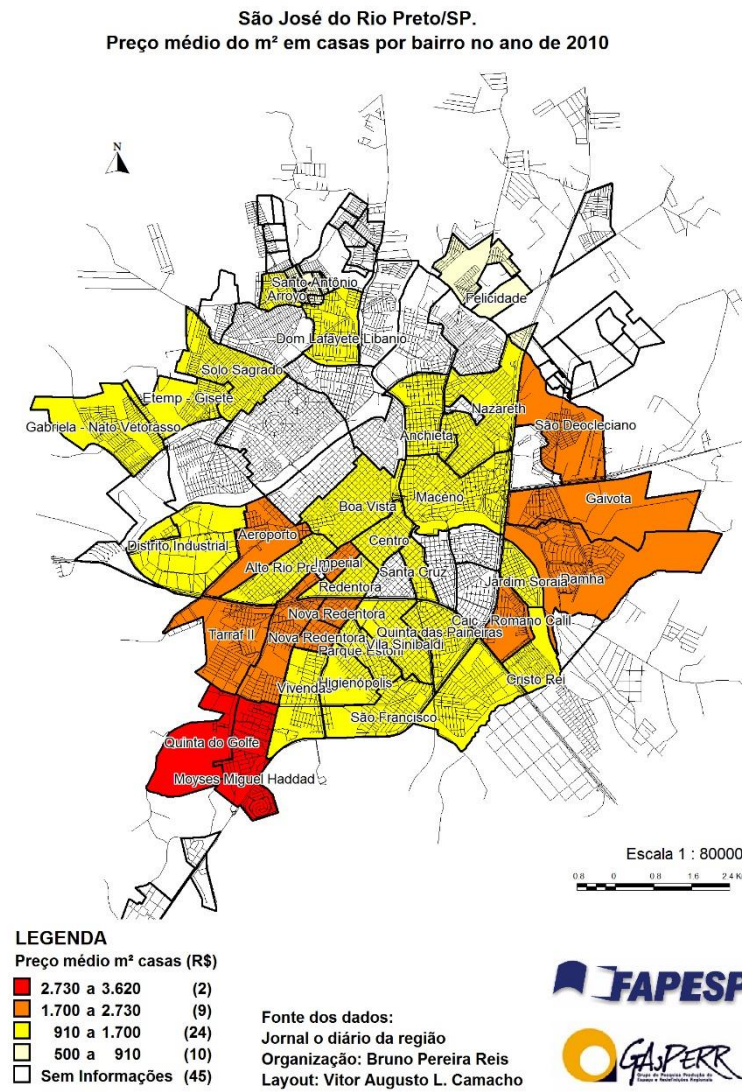
No primeiro ano (de 1995), nota-se que na primeira classe de preços (o dos mais caros no mercado) variam entre R\$ 2.800,00 e R\$ 4.200,00 e, nesta classe, estão os bairros Moysés Miguel Haddad (na área sul da cidade) e o Centro. Já a segunda classe de preços varia entre R\$ 1.400 e R\$ 2.800,00 e nela estão os bairros Aeroporto, Alto Rio Preto, Bom Jesus, Nova Redentora, Tarraf II, Vivendas, Higienópolis, Vila Elvira e Mançor Daud. Por fim, a terceira e última classe de preços (daqueles menores preços do mercado) varia entre R\$ 750,00 e R\$ 1.400,00 o preço médio do m² das residências no ano de 1995, e lá estão, neste ano, os bairros São Francisco, Cidade Jardim – São Marcos, Caic Romano Calil, na área sul da cidade, e os bairros Cecap Vetorazzo, Eldorado São Jorge, Parque Industrial, Boa Vista, Maceno, Nazareth, Anchieta, Jaguaré, Dom Lafayette Líbano na área norte da cidade, além do bairro Distrito Industrial na área oeste da cidade. Neste ano, a amplitude entre os preços médios do m² das residências em São José do Rio Preto foi de R\$ 3. 450,00.

No ano seguinte (de 2000), a primeira classe de preços varia entre R\$ 1.500 e R\$ 2.240 o preço médio do m² das residências e, nesta classe, estão os bairros Moysés Miguel Haddad, Vivendas, Tarraf II, Nova Redentora, Alto Rio Preto, na área sul da cidade, o Centro, e os bairros Mançor Daud e Damha na área leste da cidade. Já a segunda classe de preços varia entre R\$ 900,00 e R\$ 1.500, 00 e se enquadram nesta classe os bairros Jaguaré, Anchieta e Nazareth na área norte da cidade, o bairro Cecap – Vetorazzo na área oeste, e os bairros Caic Romano Calil, Quinta das Paineras e Cidade Jardim – São Marcos na área sudeste da cidade. Por fim, a terceira e última classe de preços varia entre R\$ 399,00 e R\$ 900,00 e nela estão os bairros Itapema, Eldorado – São Jorge, Boa Vista e Maceno. Neste ano, a amplitude registrada dos preços médios do m² foi de R\$ 1.841,00, portanto, menor em relação ao ano anterior que foi de R\$ 3. 450,00. Nota-se, ainda, uma relativa “desvalorização” nos preços imobiliários no período considerado, quando, em 1995, o patamar máximo chegou a registrar R\$ 4.200,00 e no ano de 2000 este patamar caiu para R\$ 2.240,00. O mesmo fenômeno se observa também com os menores preços médios do m² que, no ano de 1995, chegou no patamar de R\$ 750,00 e no ano de 2000 R\$ 399,00.

Mapa 14. São José do Rio Preto – Preço médio do m² de residências unifamiliares por bairro no ano de 2005 (em R\$).



Mapa 15. São José do Rio Preto – Preço médio do m² de residências unifamiliares por bairro no ano de 2010 (em R\$).



Os mapas 14 e 15, por sua vez, representam os preços médios do m² das residências unifamiliares na cidade de São José do Rio Preto entre os anos de 2005 e 2010. De modo análogo ao anterior, o Mapa 14 foi elaborado a partir de três classes de preços distintas, sendo que, no ano de 2005, a primeira classe de preços (o dos maiores preços médios no mercado) variam entre R\$ 940,00 e R\$ 1.420,00, e nela enquadram-se os bairros Vivendas, Imperial, Centro e Damha. Já na segunda classe de preços, que varia entre R\$ 470,00 e R\$ 940,00 o preço médio do m² das residências estão os bairros Eldorado – São Jorge, Maceno, Aeroporto, Alto Rio Preto, Tarraf II e Vila Sinibaldi. Por fim, a terceira e última classe de preços (o dos menores preços do mercado) varia entre R\$ 350,00 e R\$ 470,00 e nela enquadram-se, neste ano, os bairros Dom Lafayete Líbano, Boa Vista, Santa Cruz e Quinta das Paineras. Observa-se, ainda, que neste ano houve uma contínua queda nos preços imobiliários, sobretudo, na classe dos maiores preços que caiu de R\$ 2.240 (no ano de 2000) para R\$ 1.420,00 (no ano de 2005), e ainda, podemos registrar neste ano uma amplitude de R\$ 1.070,00, valor inferior em relação ao ano anterior (de 2000) que chegou ao patamar de R\$ 1.841,00.

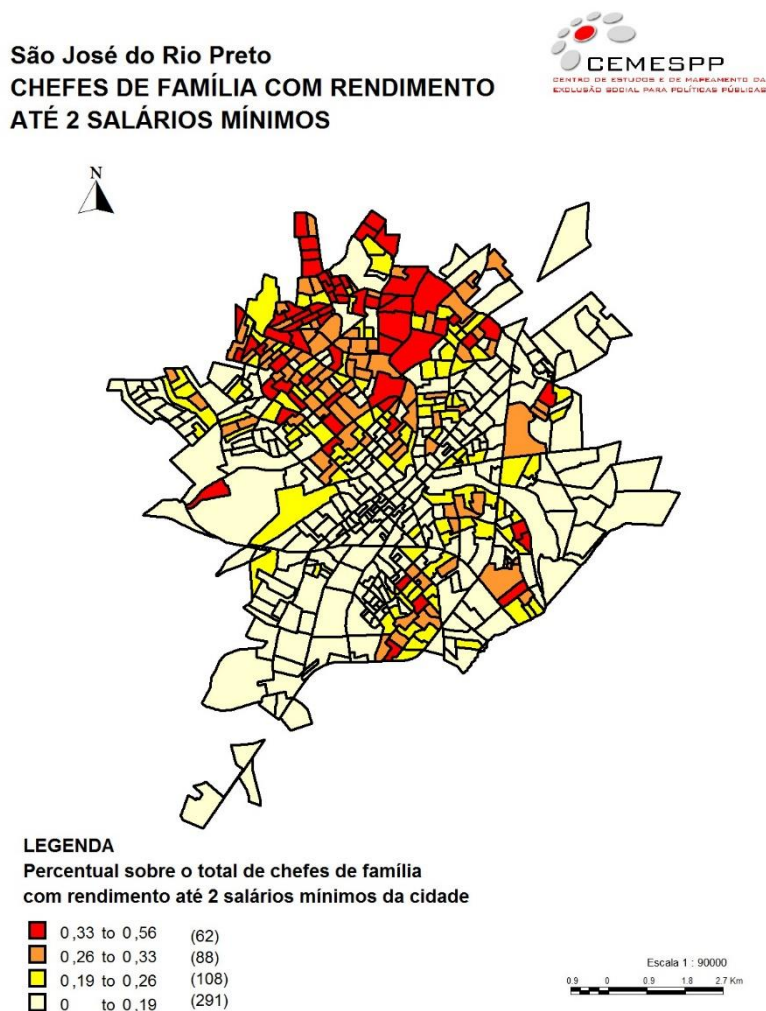
Por fim, o Mapa 15 que representa a variação dos preços médios do m² das residências unifamiliares na cidade de São José do Rio Preto no ano de 2010, sendo que, este mapa foi elaborado a partir de quatro classes de preços³¹. Assim, na primeira classe (o dos maiores preços ofertados no mercado) que variam entre R\$ 2.730,00 e R\$ 3.620,00 estão apenas os bairros Quinta do Golfe e Moysés Miguel Haddad, ambos situados na área sul da cidade. Na segunda classe de preços, que varia entre R\$ 1.700,00 e R\$ 2.730,00 estão os bairros São Deocleciano, Gaivotá, Damha e Caic Romano Calil na área leste da cidade, e os bairros Aeroporto, Imperial, Tarraf II e Nova Redentora na área sul da cidade. Já a terceira classe de preços, varia entre R\$ 910,00 e R\$ 1.700,00 e nela enquadram-se os bairros Arroyo, Dom Lafayete Líbano, Solo Sagrado, Etemp Giseté, Gabriela – Nato Vetorasso, Distrito Industrial, Alto Rio Preto, Redentora, Vivenda, São Francisco, Higienópolis, Cristo Rei, Jardim Soraia, Centro, Boa Vista, Maceno, Anchieta e Nazareth. Por fim, a quarta e última classe de preços neste ano varia entre R\$ 500,00 e R\$ 910,00 e nela está apenas o bairro Felicidade. Neste ano, é possível verificar uma supervalorização nos preços imobiliários, tanto nos maiores preços como também naqueles menores preços que subiram de R\$ 1.420 em 2005 para R\$ 3.620 em 2010 e,

³¹ Dado o significativo volume de informações coletados durante este ano, optamos em elaborar o mapa a partir de quatro classes de preços, diferentemente dos anteriores, para melhor representação visual das informações.

R\$ 350,00 em 2005 para R\$ 500,00 em 2010, respectivamente. Nota-se ainda, que paralelamente a valorização, houve também um aumento significativo na amplitude entre as classes de preços, que passou de R\$ 1.841,00 em 2005 para R\$ 3.120,00 no ano de 2010.

Em suma, verifica-se que a valorização dos preços imobiliários (entre o período 2005 -2010) na cidade de São José do Rio Preto contribuiu para reduzir as possibilidades de acesso à moradia por parte da população de menor poder aquisitivo, já que, as “piores áreas” da cidade, ou seja, aquelas desvalorizadas no mercado, também subiram de patamar em relação aos anos anteriores. E ainda, nota-se também que a valorização se concentra espacialmente, majoritariamente, na área sul da cidade de São José do Rio Preto no decorrer dos anos, mas também na área leste da cidade, onde se encontra, os empreendimentos residenciais do grupo Damha.

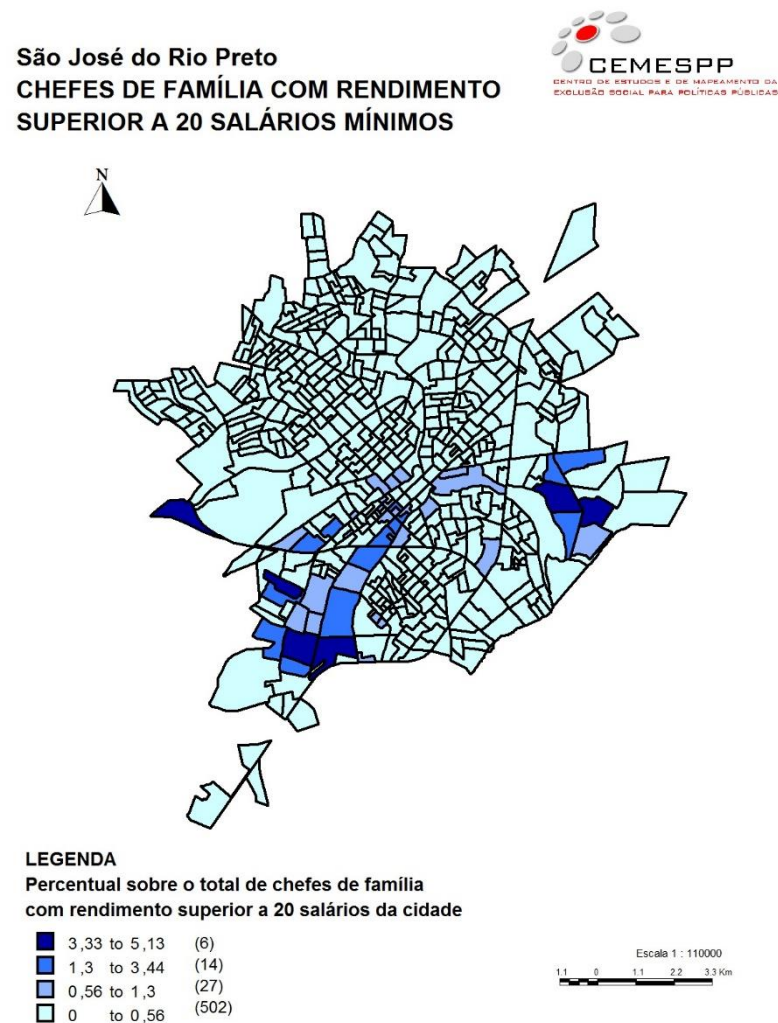
Mapa 16. São José do Rio Preto – Chefes de família com rendimentos de até de 2 salários mínimos por setor censitário (2010).



Fonte dos dados: Censo 2010 IBGE
Malhas Digitais: Acervo CEMESPP e Malhas IBGE
Organização: Vitor Augusto Luizari Camacho

Fonte: CEMESPP.

Mapa 17. São José do Rio Preto – Chefes de família com rendimentos superior a 20 salários mínimos por setor censitário (2010).



Fonte dos dados: Censo 2010 IBGE
Malhas Digitais: Acervo CEMESPP e Malhas IBGE
Organização: Vitor Augusto Luizari Camacho

Fonte: CEMESPP.

Por fim, os mapas 16 e 17 representam a distribuição espacial dos chefes de família que auferem, de acordo com o IBGE (2010) até dois salários mínimos e acima de 20 salários mínimos. Busca-se, a partir destes mapas, fazer uma correlação entre a distribuição dos chefes de famílias, de acordo com seus rendimentos e as dinâmicas do mercado imobiliário ao longo do período considerado na cidade de São José do Rio Preto.

Assim, nota-se que aqueles chefes de famílias que possuem rendimentos de até dois salários mínimos na cidade de São José do Rio Preto encontram-se espacialmente concentrados majoritariamente na área norte da cidade. Conforme apontado na literatura, é a área onde se concentra também os conjuntos habitacionais populares que é caracterizada também por ser aquela área da cidade mais carente no que se refere ao acesso à equipamentos e serviços disponíveis na cidade. Nota-se ainda, que é nesta área também onde se concentram aqueles bairros com os menores preços médios do m² ao longo dos anos.

Por outro lado, quando olhamos para a distribuição espacial daqueles chefes de famílias cujos rendimento são superiores à 20 salários mínimos, é possível verificar também uma concentração espacial segundo seus rendimentos, porém, agora na área sul cidade, onde, conforme apontado na literatura, é área onde a participação do Poder Público foi mais intensa ao longo da estruturação da cidade e, portanto, onde se encontram a maior parte dos equipamentos urbanos de uso coletivo e serviços disponíveis na cidade. E ainda, quando comparamos aos mapas de preços médios do m² das residências, verifica-se, também, uma concentração entre aquelas classes onde preço médio do m² é maior, e que, portanto, se relaciona diretamente com os setores onde residem aqueles chefes de famílias cujos rendimentos são superiores a 20 salários mínimos. Assim, podemos argumentar no sentido de que é cada vez o mercado que irá selecionar a ocupação e apropriação das áreas da cidade, na medida em que valoriza determinada áreas da cidade em detrimento de outras e, somente aqueles em condições de pagar o preço imposto pelo novo padrão de ocupação que poderão, portanto, usufruir daquelas áreas melhores localizadas, ou seja, nas áreas onde o investimento público se deu com maior intensidade ao longo dos anos, são aquelas valorizadas frente ao mercado e, só poderão disfrutar destes benefícios urbanos aqueles que podem pagar pelo alto preço da terra e da moradia nestes espaços, o que denota, portanto, uma contradição profunda nesta lógica, já que, é cada vez menor o número de pessoas que usufruem de tais investimentos, e não o contrário.

Com relação à cidade de Lleida, devido ao menor tempo disponível³² para a coleta e sistematização de dados empíricos sobre os efeitos espaciais que melhor representem a materialização dos processos relacionados à recente dinâmica imobiliária local, optamos, em realizar trabalhos de campo em duas áreas³³ da cidade (Mapa 16) que, no contexto do *boom* imobiliário espanhol, foram áreas “privilegiadas” dos investimentos imobiliários e, portanto, contribuíram diretamente para a flutuação dos preços imobiliários e/ou fundiários ao longo do período considerado. Nesta perspectiva, o mercado imobiliário seleciona áreas específicas da cidade para valorizar-se, enquanto relega outras áreas (já consolidadas), uma vez que, estas já não possuem o mesmo “potencial de extração” de rendas fundiárias, ou seja, o capital imobiliário está sempre “migrando” no interior das cidades, buscando sempre sua reprodução e permanente valorização e, portanto, quando suas taxas de rentabilidade começam a decrescer ou se “esgotar” os agentes ligados ao mercado procuram novas áreas em busca de possível extração de ganhos fundiários, sobretudo, pela alteração dos diferentes tipos de uso dos solos nas cidades (SMOLKA, 1987).

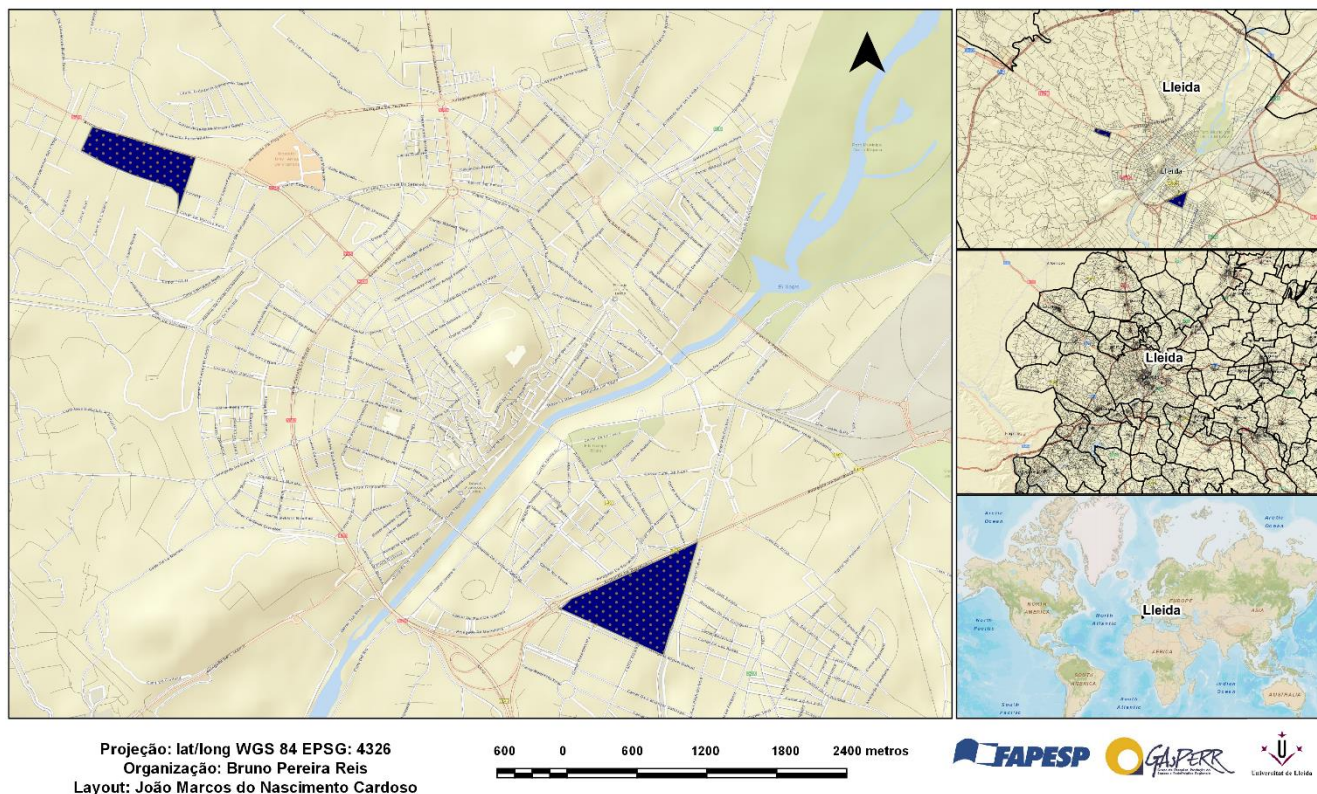
Deste modo, o primeiro bairro elencado para a realização de trabalho de campo (Mapa 16) foi o Ciutat Jardí, situado próximo a área noroeste da cidade e caracterizado por estar próximo a áreas verdes do município, além de oferecer lotes e terrenos maiores que o padrão de ocupação anterior e que, portanto, permitem que lá se estabeleçam baixos níveis de densidade populacional. O segundo bairro selecionado (Mapa 16) foi o Cappont, situado na área sul da cidade de Lleida. Este bairro, é caracterizado por sua privilegiada localização (próxima às áreas centrais) e onde também se instalaram grandes lojas³⁴, prevendo que nesta área se consolidasse um significativo contingente populacional, mas que, devido à crise econômica, não se concretizou de fato.

³² O Estágio de Pesquisa no Exterior teve duração de três meses, com início em dezembro de 2014 e fim em fevereiro de 2015.

³³ As duas áreas elencadas para realização de trabalho de campo na cidade de Lleida foram indicadas pelos docentes do curso de Geografia que também dedicam-se a investigar sobre o processo de produção do espaço urbano em cidades médias sob a ótica do mercado imobiliário.

³⁴ Por exemplo: A Media Market, de produtos eletrônicos; a Decathlon, de roupas e acessórios esportivas; e a rede de supermercados Mercadona; além de outras.

Mapa 18. Lleida (ES) – Áreas seleccionadas para a realização de trabalho de campo (2015).



Deste modo, a partir das imagens apresentadas (1, 2, 3 e 4), todas registradas no ano de 2015, é possível observar como a recente dinâmica imobiliária deixou marcas profundas materializadas no espaço intraurbano da cidade de Lleida. Nota-se, que no bairro Ciutat Jardí há uma grande disponibilidade de solo urbano sendo ofertado, já com toda a infraestrutura urbana e espaços públicos necessários (asfalto, luz, coleta seletiva de lixo, lazer infantil, etc.) e que não foram efetivamente absorvidos pela demanda.

É possível observar, ainda, a partir das imagens 5 e 6, um novo padrão residencial se consolidando nesta área, conforme dito anteriormente, caracterizado por maiores lotes e moradias unifamiliares, próximas às áreas verdes e, portanto, já com a variável da “qualidade ambiental” agregada a este novo produto oferecido pelo mercado imobiliário. Já as imagens 7 e 8, mostra como os lotes urbanizados, e que estão ociosos, estão sofrendo ação tanto dos intemperes naturais como também humanos, e revela, ainda, o descaso tanto dos agentes ligados ao mercado como também do poder público local para com o patrimônio urbanístico da cidade, que foi preservado durante muito tempo, mas que, foi “devastado” em poucos anos por uma “onda maciça de investimentos” que, ao reduzir o

espaço urbano à simples mercadoria, causou-lhe um tremendo prejuízo não apenas material.

Imagem 1. Ciutat Jardí – Lleida (ES): oferta de solo urbano (2015).



Imagem 2. Ciutat Jardí – Lleida (ES): oferta de solo urbano (2015).



Imagem 3. Ciutat Jardí – Lleida: Área de pousio social já com infraestrutura urbana implantada (2015).



Imagem 4. Ciutat Jardí – Lleida: Área de lazer infantil inutilizada (2015).

Imagem 5. Ciutat Jardí – Lleida (ES): Padrão residencial (2015).



Imagem 6. Ciutat Jardí – Lleida (ES): Padrão residencial (2015).



Imagem 7. Ciutat Jardí – Lleida (ES): Loteamento urbano ocioso (2015).



Imagem 8. Ciutat Jardí – Lleida (ES): Loteamento urbano ocioso (2015).

No bairro do Cappont (imagens 8 a 16), pouco mais próximo a área central, é possível observar uma quantidade significativa de habitações residenciais à venda, mas também salas comerciais que ainda não foram ocupadas e, muitas delas, não puderam nem ter suas obras finalizadas, dada a conjuntura econômica na qual atravessa o país (corte de liquidez para empréstimos e investimentos, além do endividamento da população). Nota-se, também, edifícios que não foram finalizados pelo mesmo motivo, e ainda, tal como no bairro Ciutat Jardí, há uma grande quantidade de lotes e terrenos que foram urbanizados, muito além do crescimento populacional, ou seja, nos mostrando que, neste caso, foi a oferta que condicionou à demanda, e não o contrário. Deste modo, podemos dizer que há uma significativa parcela de solos urbanos sendo ofertados que dificilmente serão ocupados num curto período de tempo.

Em suma, esse conjunto de imagens registradas a partir da realização de trabalhos de campo nos ajuda compreender o quão devastadora se tornou a atividade urbanizadora na Espanha, que tinha o mercado imobiliário como seu principal aliado e que trouxe como consequências prejuízos que vão além do econômico, passando pelo ecológico/ ambiental e afetando diretamente a esfera social, na medida em que o aumento do desemprego, do número de despejo e do endividamento da população se mostra contínuo (NAREDO, 2010; BURRIEL, 2014).

Por fim, torna-se importante destacarmos que esta dinâmica econômica local não estaria desconectada de outras escalas (nacional e internacional) e, portanto, para que possamos melhor apreendê-las, faz-se necessário analisarmos a articulação entre estas diferentes escalas, bem como sua manifestação no local.

Imagem 9. Carrer Joc de la Bola– Lleida (ES): Oferta de habitações (2015).



Imagem 10. Cappont – Lleida (ES): Ofertas de habitações e salas comerciais (2015).



Imagem 11. Cappont – Lleida (ES): Oferta de habitações (2015).

Imagem 12. Cappont – Lleida (ES): Construção inacabada por conta da crise econômica (2015).

Imagem 13. Cappont – Lleida (ES): Oferta de salas comerciais (2015).



Imagem 14. Cappont – Lleida (ES): Oferta de solo urbano (2015).



Imagem 15. Cappont – Lleida (ES): Oferta de solo urbano (2015).



Imagem 16. Cappont – Lleida (ES): Oferta de solo urbano (2015).

Neste sentido, é importante destacar que a inclusão do estudo acerca da dinâmica imobiliária em uma cidade média espanhola é justificada pelo fato de que, a partir de uma abordagem multiescalar, consideramos que as dinâmicas imobiliárias não podem mais ser explicadas apenas a partir da análise local, senão, pela compreensão das dinâmicas macroeconômicas que permeiam e condicionam a atuação dos agentes imobiliários, em suas dinâmicas locais, a partir de determinantes macroeconômicas. Deste modo, a inclusão da cidade de Lleida nas análises empreendidas nesta monografia reforça esta hipótese, dado que, vários elementos comparativos entre as cidades médias brasileiras e esta cidade da Espanha nos levam a apreender que em ambos os países existem determinante macroeconômicos comuns subjacentes às dinâmicas locais.

No caso brasileiro, as novas formas de organização dos capitais imobiliários em conjunto com a forte atuação estatal neste setor da economia evidenciam, a partir das cidades analisadas nesta investigação, como estes processos de âmbito nacional refletiram e se materializaram no local, ou seja, como as transformações econômicas e políticas nacionais refletiram na dinâmica imobiliária das cidades de São José do Rio Preto e Presidente Prudente, no Estado de São Paulo.

Já no caso espanhol a aproximação deste setor com o mercado financeiro, num contexto de crescimento econômico, permitiu que a produção imobiliária se tornasse o “carro-chefe” daquela economia política, que se desdobrou num aumento significativo da oferta de produtos imobiliários em âmbito nacional, mas que se evidencia, também, a partir do estudo de caso da cidade de Lleida na Catalunha.

Um outro aspecto comum entre as dinâmicas imobiliárias nos dois países, em específico nas cidades estudadas, diz respeito a hegemonia das forças de mercado frente ao poder de planejamento desempenhado pelo poder público local, na garantia de uma produção do espaço mais justa, ou seja, o que podemos perceber é que a produção do espaço urbano nas cidades, no que concerne à produção imobiliária, está majoritariamente atrelada aos interesses de reprodução dos capitais imobiliários mesmo que isto resulte, como vimos, em um acirramento das desigualdades socioespaciais, no caso brasileiro, e, no caso espanhol, na deterioração da qualidade de vida urbana da população, o que demonstra, nos dois casos, a impotência do papel planejador e regulamentador do Estado frente a força dos agentes hegemônicos que atuam no mercado imobiliário.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS: SEMELHANÇAS E DIFERENÇAS ENTRE AS CIDADES ANALISADAS

Neste item, buscaremos apresentar alguns elementos que nos permitam realizar uma breve comparação entre as cidades estudadas por esta investigação. Assim, evidenciaremos aquilo que julgamos comum entre as cidades, mas também diferenças, buscando, assim, identificar o que há de geral e o que há de particular entre os processos relacionados às dinâmicas de produção do espaço urbano e do mercado imobiliário nas cidades médias de Presidente Prudente, São José do Rio Preto e Lleida.

Deste modo, um primeiro aspecto comum que há entre as três cidades estudadas e que merece destaque por nós é o fato de que, nas três cidades em questão, a ferrovia teve um papel preponderante na indução tanto do processo de urbanização quanto da inserção destas cidades nas respectivas economias nacionais e/ou regionais, na medida em que este modal de transporte possibilitou a articulação destes núcleos urbanos com restante do país, inserindo-as de forma mais efetiva na rede urbana. Assim, verifica-se também que estas cidades passaram a desempenhar papéis e funções semelhantes no âmbito da rede urbana, sobretudo, com a preponderância de atividades ligadas ao setor terciário, o que possibilitou a consolidação destas enquanto cidades que desempenham papéis intermediários entre as metrópoles e as cidades pequenas, polarizando estas últimas e conformando uma região de influência que dá suporte ao desempenho destas novas funções, sendo estas, fruto de uma nova divisão territorial do trabalho que reposiciona as cidades de Presidente Prudente (SP), São José do Rio Preto (SP) e Lleida (ES) em suas respectivas redes urbanas, o que segundo Bellet (2009) e Sposito (2007) possibilita que estas cidades sejam consideradas conceitualmente como Cidades Médias.

Outro elemento a ser levado em consideração na análise das três cidades levadas a cabo por esta investigação é o fato de além de serem cidades com diferentes portes (demográfico, econômico, etc.) e que possuem um processo de formação socioespacial que as diferenciam uma da outra, sobretudo, no caso de Lleida, que passou por um processo de produção do espaço urbano bastante mais longo no tempo do que aquelas cidades estudadas no Brasil, principalmente por tratar-se de uma realidade europeia, onde o conjunto de diretrizes, normas e leis conferidas ao Planejamento Urbano já possui um histórico de intervenção no espaço anterior em relação ao Brasil. Tal fato, por si só, já

nos propõe pensar e analisar uma cidade produzidas com formas e estruturas urbanas distintas das cidades brasileiras.

Outro ponto que nos chama a atenção e que diferencia as cidades médias brasileiras da cidade média espanhola estudada é o fato de as cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto, ao longo do últimos anos, serem receptoras da população tanto das áreas metropolitanas quanto das cidades menores, enquanto, na cidade de Lleida, foi possível constatar uma paulatina perda de população para as cidades menores no entorno, principalmente, para aquisição de um produto imobiliário específico que na cidade central torna-se mais caro. Entretanto, como já dito, nos dois casos, o papel da polarização que estas cidades exercem é extremamente importante, pois são nelas que estão se concentrando grande parte dos equipamentos e serviços disponíveis, aumentando ainda mais a centralidade destas cidades na rede urbana onde estão inseridas (REIS, 2015).

Com relação ao conjunto de dados obtidos para o desenvolvimento da pesquisa, destacamos o fato de a Espanha dispor de um conjunto de dados e informações que são de extrema importância para análise do mercado imobiliário em diferentes escalas (municipal, da comunidade autônoma e nacional), o que torna este mercado um pouco mais transparente para fins de pesquisa e/ou planejamento. Por outro lado, no Brasil, a dificuldade para obtenção de dados e informações acerca da estrutura e funcionamento do mercado imobiliário é ainda um obstáculo a ser superado por parte dos pesquisadores, pois, ainda não contamos com informações oficiais disponíveis em Cartórios de Registro de Imóveis e nas Prefeituras Municipais, mesmo sendo estas informações de caráter público.

Do ponto de vista dos processos mais gerais a respeito da produção do espaço urbano e da dinâmica imobiliária recente, destacamos que, por um lado, enquanto no Brasil o “aquecimento” do mercado imobiliário se deu, em grande parte, com a intervenção direta por parte do Estado brasileiro, através de políticas públicas voltadas à promoção da habitação³⁵ e também da forma de organização dos capitais imobiliários, por outro lado, na Espanha a respectiva dinamização deste setor se deu por motivos contrários a este, ou seja, havia um conjunto de leis, decretos, normativas e etc., historicamente construídas, que regiam a propriedade urbana e, portanto, o processo de

³⁵ Como, por exemplo, o Programa Minha Casa Minha Vida.

produção do espaço e que, sobretudo, segundo os agentes econômicos, era o principal responsável por “frear” o desenvolvimento econômico e urbano do país e, portanto, alterações nestas leis tiveram de ser feitas em favor dos interesses imobiliários, resultando na “liberalização” da atividade urbanizadora através de Lei de Solos, que reclassificou milhares de solos rústicos em urbanizável através de novos planos de ordenamento territorial.

Já com relação aos efeitos destes processos nas cidades analisadas, em Presidente e São José do Rio Preto (SP) é possível observar um movimento comum tanto na quantidade de ofertas imobiliárias como também na flutuação dos preços imobiliários, seja de terrenos urbanos seja de imóveis edificadas que, de acordo com o período analisado, representa um período de estagnação (ou de “crise”) deste setor (entre os anos de 1995 e 2005) e que, posteriormente (entre 2005 e 2010) passa a se tornar mais dinâmico, refletindo em um aumento significativo no total de ofertas e nos patamares de preços médios que subiram de maneira expressiva em ambas as cidades, indicando a existência de elementos macroeconômicos subjacente a esta dinâmica. No caso de Lleida, o mesmo movimento (comum) também se observa quando comparamos os dados empíricos nas três diferentes escalas (local, da comunidade autônoma e nacional) onde há um aumento significativo na oferta de solo urbano e também nos preços de terrenos urbanos e imóveis edificadas no período que antecede a crise econômica (anos de 2007 e 2008), e uma queda significativa destes após a instauração da crise, que teve como desdobramento uma grande quantidade de imóveis produzidos e terrenos urbanizados que não foram ocupados, um grande contingente populacional que foi despejado, dado o elevado nível de endividamento, além do crescimento exponencial das taxas de desemprego que contribuíram ainda mais para o acirramento das contradições e dos conflitos sociais em suas múltiplas escalas.

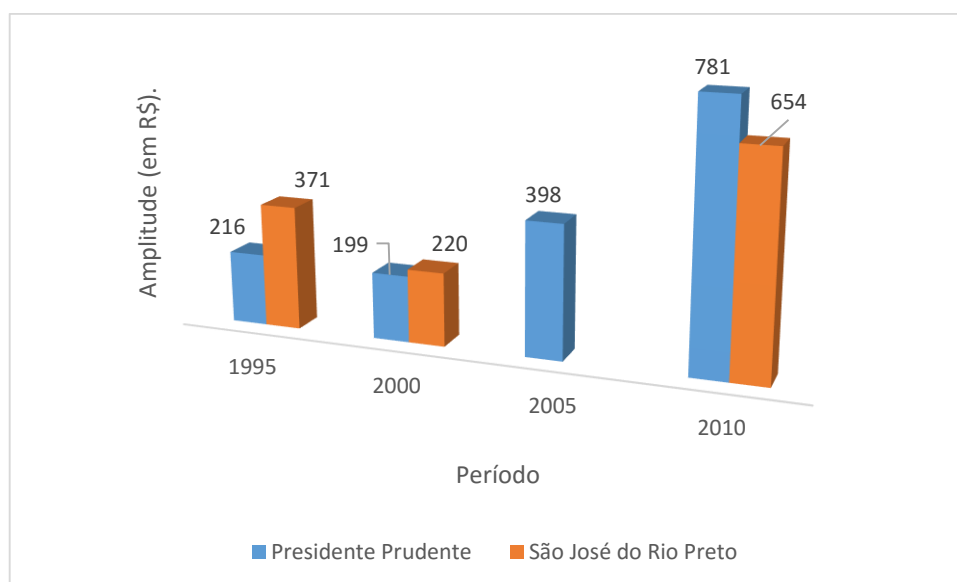
Quando observamos o espaço das cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto, é possível destacar a existência de uma concentração espacial desta valorização imobiliária em áreas específicas da cidade, ao longo do período considerado. Em Presidente Prudente, a valorização imobiliária incidiu naqueles bairros próximos a área central da cidade, mas também na zona sul, em São José do Rio Preto, a concentração da valorização se deu majoritariamente na área sul da cidade, mas também na área leste, onde se localizam os empreendimentos do grupo Damha. Porém, em ambos os casos a valorização imobiliária coincide com a distribuição espacial daqueles chefes de família

cujos rendimentos são superiores a 20 salários mínimos, ou seja, em grande parte foram estas áreas da cidade (aquelas mais caras no mercado) que sofreram uma valorização mais intensa em seus preços. Por outro lado, aqueles menores preços no mercado, que também se valorizaram ao decorrer dos anos (não nas mesmas proporções que os anteriores), contribuíram para dificultar o acesso à terra urbana e a moradia por parte da população de menor poder aquisitivo, além do aprofundamento da diferenciação espacial no interior das cidades, tal como aponta Melazzo (2015):

[...] a espacialização destes mesmos preços denota processos de diferenciação espacial cada vez mais intensos. [...] os segmentos de altas rendas, que podem exercer seu “poder de compra” encontram no mercado os espaços diferenciados que procuram, para eles produzidos, reforçando a seletividade espacial produzida pelo mercado. [...] ao mesmo tempo, aos segmentos de menores rendas resta apenas pagar mais caro por localizações piores e/ou mais distantes das áreas com alguma centralidade em comércio ou serviços urbanos [...] (MELAZZO, 2015. p. 387).

Quando olharmos para a amplitude da variação dos preços imobiliários destas duas cidades ao longo dos anos, podemos observar que há um paulatino aumento da amplitude dos preços imobiliários, com destaque para o ano de 2010, que atinge patamares significativos de variação entre os maiores e menores preços médios.

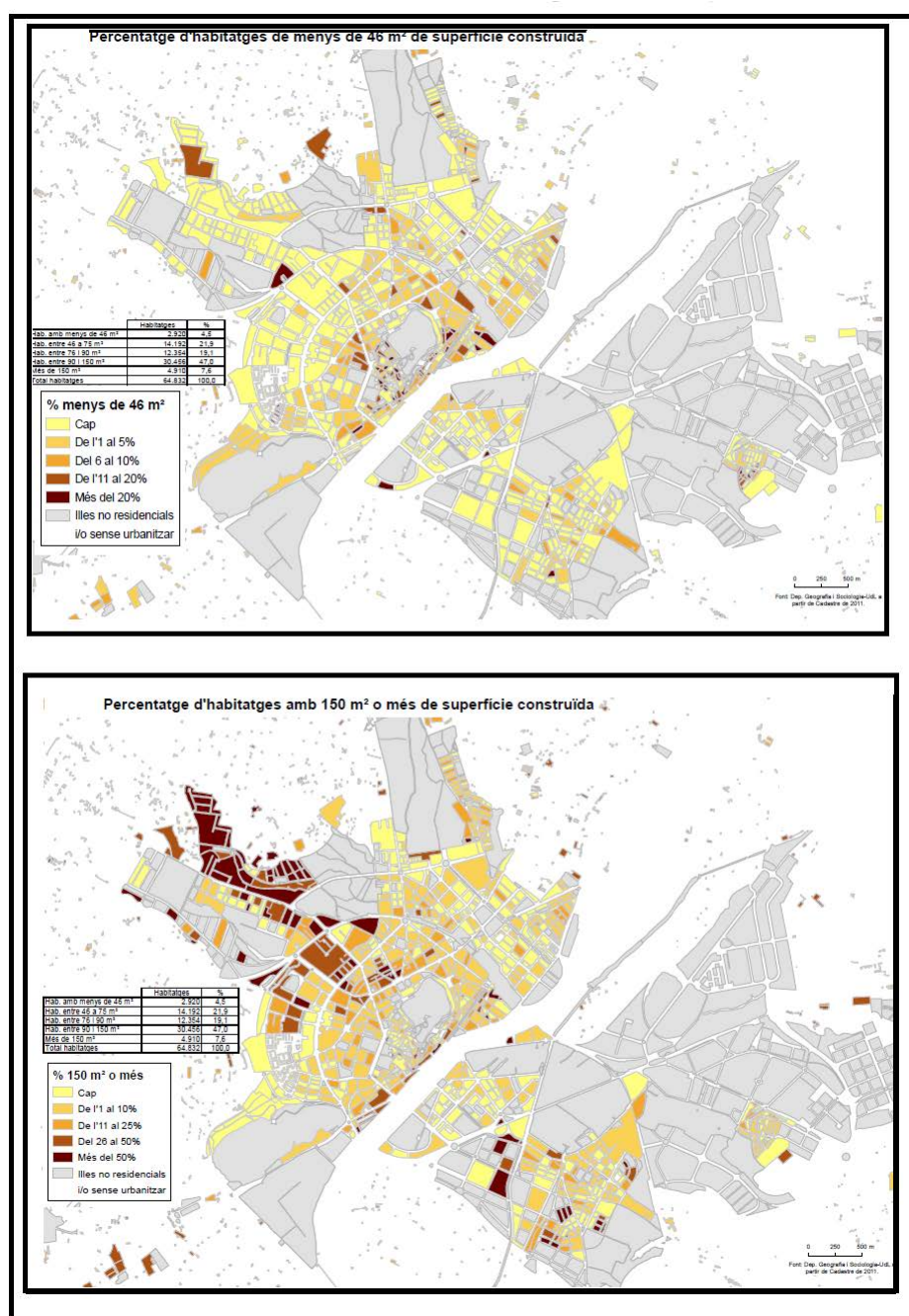
Gráfico 11. Amplitude dos preços médios do m² de terrenos urbanos em Presidente Prudente e São José do Rio Preto (SP) entre os anos de 1995 e 2010.



Fonte: Banco de dados de ofertas imobiliárias. (Organização própria).

Em Lleida, o que se verifica a partir do conjunto de dados obtidos referente à valorização imobiliária neste período é uma nova lógica de produção do espaço urbano que passa a privilegiar a incorporação intensiva (e extensiva) de novas áreas ao urbano, se contrapondo ao padrão de ocupação consolidado em tempos pretéritos, onde se preconizava um modelo de cidade compacta e com altas taxas de densidade populacional, como podemos observar a partir da Figura 6.

Figura 6. Lleida (ES) – Superfície construída de até 46m² e superiores a 150 m² (2013).



Extraído de: Bellet (2013).

Nota-se, a partir da Figura 6, que grande parte da superfície construída de até 46 m² encontra-se nas áreas da cidade próximas as áreas centrais, já consolidadas em períodos anteriores ao *boom* imobiliário, em que a legislação urbanística conduzia de forma mais rígida a propriedade e o processo de expansão territorial urbana. Já aquelas superfícies construídas superiores a 150 m² encontram-se majoritariamente na área noroeste da cidade, em especial, no bairro Ciutat Jardí, mas também há existência destas áreas no extremo sul da cidade. Ambas as áreas, foram produzidas num período mais recente e, portanto, se enquadram naquele contexto em que atividade imobiliária e de incorporação passam a ser mais intensos na Espanha como um todo, o que contribuiu significativamente para a consolidação de áreas que seguem um “novo” padrão de urbanização, mais dispersas e com baixos índices de densidade demográfica, orientado, sobretudo, pela lógica do mercado e não dos interesses do bem-estar da população.

Outro aspecto que podemos destacar sobre a dinâmica imobiliária nas três cidades é que, todas elas, durante seu período de *boom* imobiliário, passaram a ser alvos de investimentos extra locais, deixando assim, de serem alvos privilegiados de valorização do capital mercantil local e/ou nacional, na medida em que a aproximação deste setor com o mercado financeiro global permitiu, a partir da entrada de investimentos estrangeiros, uma maior fluidez para os investimentos neste setor da economia, que passou a compor, gradativamente, boa parte do PIB nacional em seus respectivos países. Diante deste processo, em que os mercados imobiliários locais passam a sofrer influência que extrapolam os limites de cada cidade em si, ou seja, são comandados não somente por fatores locais, torna-se necessário, para melhor apreensão destes processos, analisarmos as estratégias adotadas pelos agentes a partir da articulação e interação entre as múltiplas escalas em que se reproduzem, mas que se materializam nos lugares, conformando um espaço urbano cada vez mais complexo.

Em suma, apesar de neste trabalho não termos nos aprofundado no papel do Estado enquanto um importante agente da produção do espaço urbano, através das ferramentas de planejamento urbano, o consideramos fundamental para compreender o quadro geral no qual se inserem as ações dos agentes imobiliários nas cidades analisadas, sobretudo considerando o papel intermediador do Poder Público entre os interesses de apropriação privada do espaço, sendo destacado neste trabalho o papel do mercado imobiliário. Contudo, como foi possível perceber, o papel do Estado frente aos processos mais gerais de acumulação do capital imobiliário, encontra extrema dificuldade política

em se contrapor a esta lógica, já que, como apontara Harvey (2006) sobre os países centrais, os governos urbanos, desde o início da década de 1970, tenderam a se reestruturar no sentido ao “empreendedorismo urbano”, forma de ação planejadora que privilegia a criação de um ambiente propício a reprodução do capital imobiliário. Neste sentido, o caso espanhol é ilustrativo: para que pudesse haver a livre reprodução destes capitais houve uma profunda flexibilização das legislações urbanísticas, o que levou a uma mudança importante na forma de produzir cidades.

Por outro lado, no que se refere aos países periféricos do capitalismo, esta correlação de forças torna-se ainda mais desigual, dado que o enfraquecimento do poder público na tomada de decisão contribui diretamente para a produção de cidades cada vez mais desiguais, ou seja, como podemos ver no caso brasileiro, a criação do Estatuto da Cidade (ano de 2001) se constituiu em um importante instrumento para o planejamento urbano a nível nacional, contudo, quando avaliamos sua efetivação através dos Planos Diretores observamos uma defasagem destes em relação aos instrumentos legais apresentados na legislação federal (Estatuto da Cidade), o que nos leva a concluir que, a partir da municipalização das ações de Planejamento Urbano, os interesses dos agentes locais de cunho patrimonialista, ganham força e se sobrepõem às diretrizes que preveem um uso e ocupação do solo nas cidades menos desigual.

Por fim, destacamos o fato de que os marcos institucionais em que o mercado imobiliário se movimenta, apesar de importantes, não são determinantes para a manutenção ou ruptura da lógica imposta pelo mercado, ou seja, defendemos a ideia de que existem elementos macroestruturais que são subjacentes a esta dinâmica, que não pode mais ser explicada apenas pela análise local, mas sim a partir da interpretação desta dinâmica através de suas interações e/ou articulações entre as diferentes escalas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, D.S. **Formação histórica de uma cidade pioneira paulista: Presidente Prudente**. Presidente Prudente: FFCLPP, 1972.

ABREU, M. A. **O mercado imobiliário em Londrina, Marília e São José do Rio Preto**. Presidente Prudente, 2011. 136p. Monografia (Bacharelado em Geografia). Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2011.

AJUNTAMENT DE LLEIDA. **Pla Territorial General de Catalunya**. Departament de Política Territorial, 1995.

ALCANTARA, D.M. **Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG): análise comparativa da dinâmica imobiliária recente**. Presidente Prudente, 2013. 189p. Dissertação (Mestrado em Geografia). Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2013.

BARBOSA, N. PEREIRA de SOUZA, J. A. **A inflexão do Governo Lula: Política Econômica, Crescimento e Distribuição de Renda**. In: SADER, E.; GARCIA, M. A. (2010): Brasil entre passado e o futuro, Editora: Fundação Perseu Abramo e Boitempo Editorial, 2010.

BELLET, C. SPOSITO, M. E. B. (Orgs). **Las ciudades medias o intermedias en un mundo globalizado**. Cátedra UNESCO UdL. Lleida, 2009.

_____. (2013) **Memòria Social del POUM de Lleida (2015-2030): Anàlisi i diagnosi de l'habitatge lliure i social a Lleida**. Documento para la redacció del Plan General de Ordenación Urbana Municipal de Lleida.

BELLET, C. LLOP i TORNÉ, J.M. **Mirada a otros espacios urbanos: Las ciudades intermedias**. *Scripta Nova, Barcelona. Num. 165, Vol. VIII, p. 1- 37*. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-165.htm>>. Acesso em: 15 fev 2015.

BELLET, C. VILAGRASA, J. Lleida (1940-1992). In: VILAGRASA, J. **Vivienda y promoción inmobiliaria en España**. Lleida: Edicions de la Universitat de Lleida, 1997. p. 111-147.

BELLET, C.; GUTIERREZ, A. **Suburbanización y procesos de segregación territorial en ciudades medias: El caso del área urbana de Lleida (1990- 2012)**. Ponencia presentada en ENHR – 2013, Tarragona, Junio de 2013.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. 1.ed. São Paulo: AnnaBlume/Fapesp, 2007. v. 01. 316 p.

BRASIL. **Estatuto da Cidade: Lei nº 10. 257 de 2001 que estabelece diretrizes gerais da política urbana**. Brasília, Câmara dos Deputados, 2001, 1ª ed.

BURRIEL DE ORUETA, E. (2008) **La “década prodigiosa” del urbanismo español (1997-2006)**. *Scripta Nova, Barcelona. Num. 270, Vol. XII, p. 1-28*. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/383.htm>>. Acesso em: 15 dez 2014.

_____. (2014) **El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio**. In: ALBERTOS PUEBLA, J.M. SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, J.L. (Org's). *Geografía de la crisis económica en España*. Valencia: JPM Ediciones, 2014. p. 101-140.

CORRÊA, R.L. **Construindo o conceito de cidade média**. In: SPOSITO, M.E.B (Org). *Cidades Médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

FARRET, R. L. **Paradigmas da estruturação do espaço residencial intra-urbano**. In: *O espaço da cidade: contribuição à análise urbana*. São Paulo: Projeto, 1985.

FIX, M. A. B. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011, 288p. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas. 2011.

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

IBGE. **Cidades**. Disponível em: < <http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/home.php> >.

LEFÉBVRE, H.; CABALIERO, J. M.; GONZÁLEZ, O. KAMPPETER, W. (Orgs.). **La renta de la tierra: 5 ensayos**. Colección problemas agrarios. Editorial tlaivalli: marzo de 1983.

LLOP TORNÉ, J.M. **Els plans d'urbanisme de Lleida: Una interpretació històrico-urbanística**. In: AJUNTAMENT DE LLEIDA. *Atlas Urbanístic de Lleida 1707-1995*. Lleida: 133p.

LÓPEZ, I. RODRÍGUEZ, E. **O Modelo Espanhol**. *Novos Estudos –CEBRAP*, São Paulo. Num. 92, p. 1-22. Disponível em: < http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0101-33002012000100006 > . Acesso em: 15 jan 2015.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. 3. Ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2014.

MELAZZO, E. S. **Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil**. Fortaleza, Revista Mercator v. 12, número especial (2). p. 29-40, setembro de 2013. Universidade Federal do Ceará.

_____. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intra-urbana: o caso de Presidente Prudente-SP**. Rio de Janeiro, 1993. 144p. Dissertação (Mestrado em Planejamento). Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro.

_____. **Interações, combinações e sinergias: Produção do Espaço Urbano, Dinâmicas Imobiliárias e o Programa Minha Casa Minha Vida em cidades médias brasileiras**. In: *Urbanización, Producción y Consumo em Ciudades Medias/ Intermedias*. BELLET, C. MELAZZO, E. SPOSITO, M. E. B. LLOP TORNÉ, J.M (Orgs). Lleida, 2015.

MINISTERIO DE FOMENTO. **Arquitectura, vivienda y suelo**. Gobierno de España, 2015. Disponível em: < <http://www.fomento.gob.es/> >.

NAREDO, J. M. **El modelo inmobiliario español y sus consecuencias**. In: Comunicación al Coloquio sobre Urbanismo, democracia y mercado: una experiencia española (1970- 2010), Institut d'Urbanisme de Paris, Université de Paris 12 Val-de-Marne, Escuela T. S. de Arquitectura de Madrid, París, 15 – 15 de marzo de 2010.

_____. (2009) **La cara oculta de la crisis: el fin del boom inmobiliario y sus consecuencias**. *Revista de Economía Crítica*, nº7. (p. 313-340).

_____. (2013). In: INURRIETA, A. et al. **Què hacemos frente a los graves problemas creados por la especulación inmobiliaria y para proponer una política alternativa de vivienda**. Madrid: 2013. p. 1- 76.

PAIVA, C. C. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo**. 2007, 215p. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas. 2007.

PETISCO, A.C. A. **Espaços desiguais: ocupação do território e estrutura urbana de São José do Rio Preto**. In: CARVALHO, J. G. (Org.). **Dimensões regionais e urbanas do desenvolvimento socioeconômico de São José do Rio Preto**. São José do Rio Preto: Editora Microlins Brasil, 2007.

REIS, B. P. **O mercado imobiliário em São José do Rio Preto e Presidente Prudente/SP: análise comparativa dos processos de estruturação intraurbano recentes**. In: Congresso Brasileiro de Geógrafos, 7., 2014, Espírito Santo. Anais. Espírito Santo/ Vitória: AGB, 2014.

_____. **La reestructuración económica y el mercado inmobiliario en las ciudades medias: el caso de Lleida (España)**. In: Relatório Científico de Estágio no Exterior/ FAPESP. Faculdade de Ciências e Tecnologia – UNESP. Presidente Prudente, 2015.

ROYER, L. O. **Financeirização da Política Habitacional: Limites e Perspectivas**. 2009, 194p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo. 2009.

SANFELICI, D. M. **A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil**. 2013, 308p. Tese (Doutorado em Geografia) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, São Paulo. 2013.

SANTOS JR, O. A.; MONTADON, D. T. (Orgs). **Planos Diretores municipais pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Cidades: IPPUR/UFRJ, 2011.

SANTOS, M. **Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1994.

SEADE. **Informações dos Municípios Paulistas**. Governo do Estado de São Paulo, 2015. Disponível em: <http://www.imp.seade.gov.br/frontend/#>.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro.** 2010, 363p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) Escola de Engenharia de São Carlos. Universidade de São Paulo, São Carlos. 2010.

SINGER, P. **O uso do solo urbano na economia capitalista.** In: MARICATO, E. (Org). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Alfa Omega, 1982.

SMOLKA, M. O. **O capital incorporador e seus movimentos de valorização.** Cadernos PUR/UFRJ, jan/abr. Rio de Janeiro, 1987.

SOUZA, M. L. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbana.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SPOSITO, E.S. **Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente.** São Paulo, 1990. 203 p. Tese (Doutorado em Geografia). Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1990.

SPOSITO, M. E. B. **O chão em Presidente Prudente: a lógica de expansão territorial urbana.** 1983. 230f. Dissertação (Mestrado em geografia) – UNESP Rio Claro. Rio Claro.

_____. **O chão arranha o céu: a lógica de (re) produção monopolista da cidade.** 1991. 359f. Tese (Doutorado em geografia) – USP. São Paulo.

_____. **O estudo das cidades médias brasileiras: uma proposta metodológica.** In: _____ (Org.). Cidades Médias: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

_____. **Novas formas comerciais e redefinição da centralidade intra-urbana.** In: SPOSITO, M.E.B. (org.). Textos e Contextos para a leitura de uma cidade média. Presidente Prudente [s.n], 2001.

SPOSITO, M. E. B.; GOES, E. M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial.** 1 ed. São Paulo: Editora da Unesp, 2013. v.1. 365p.

WHITACKER, A. M. **A produção do espaço urbano em Presidente Prudente: uma discussão sobre a centralidade urbana.** 1997. 318f. Dissertação (Mestrado em geografia) – FCT/UNESP. Presidente Prudente.

APÊNDICE: PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Ao longo das atividades de pesquisa foram adotados um conjunto de procedimentos metodológicos, dentre os quais podemos destacar a construção de um banco de dados sobre ofertas imobiliárias, que foram organizadas a partir de anúncios de classificados de jornais³⁶ (entre os anos de 1995 e 2010) obtidos no acervo de jornais das bibliotecas da UNESP (Campus de Presidente Prudente e São José do Rio Preto -SP) e que nos forneceu o material empírico que representa a dinâmica de funcionamento do mercado imobiliário nestas cidades.

Quadro 1. Características do banco de dados de anúncios imobiliários.

NÚMERO	VARIÁVEL	DESCRIÇÃO
01	Dia	Dia do anúncio
02	Mês	Mês do anúncio
03	Ano	Ano do anúncio
04	Bairro	Localização do imóvel
05	Tipo	Classificados em: Casas(C)/Apartamentos (A)/ Terrenos (T)
06	Uso	Classificados em: Residencial(R)/ Comercial (C)
07	Área do Terreno	Área total em m ²
08	Área construída	Área edificada em m ²
09	Área útil	Área útil em m ²
10	Imobiliária Anunciante	Nome da Imobiliária anunciante
11	Nº de dormitórios	Quantidade de dormitórios (para imóveis residenciais)
12	Preço	Preço de oferta do imóvel em reais

Elaboração própria.

Assim, os jornais foram *escaneados* e tabulados em *Excel*® para a respectiva representação e análise do material empírico. Posteriormente, pudemos calcular, a partir de procedimentos estatísticos, a média de preços do m² de residências unifamiliares e de terrenos urbanos para que, posteriormente, realizássemos a deflação³⁷ dos preços imobiliários ao longo do período considerado. Deste modo, diante de um conjunto de informações empíricas já sistematizadas, construímos um conjunto de tabelas, quadros,

³⁶ Para a cidade de Presidente Prudente o jornal selecionado foi “O Imparcial”, enquanto para a cidade de São José do Rio Preto foi o “Diário da Região”.

³⁷ A deflação dos dados foi realizada a partir da “Calculadora do Cidadão” no site do Banco Central do Brasil, utilizando-se como base o IGP-DI do período de correção. O que nos permitiu comparar os preços entre os diferentes anos.

mapas e gráficos que melhor representasse a dinâmica imobiliária destas cidades entre os anos de 1995 e 2010. Deste modo, os critérios estabelecidos foram os seguintes:

- a) Organização de tabelas com o número de ofertas por bairros entre os anos de 1995 e 2010 das duas cidades;
- b) Elaboração de gráficos sobre os 15 bairros que mais ofertaram bens em cada ano;
- c) Elaboração de gráficos com total de ofertas por ano;
- d) Elaboração de gráficos dos 11 bairros que mais ofertaram durante os anos de 1995, 2000, 2005 e 2010;
- e) Deflação dos preços³⁸ das ofertas para tirar a média do preço do m² da cidade e também por bairro;
- f) Média por tipo (casas e terrenos) anual e comparação entre os anos;
- g) Elaboração de mapas temáticos com a média de preço do m² por bairro das duas cidades;

Com relação ao procedimento utilizado na elaboração dos mapas temáticos, o programa de mapeamento utilizado neste projeto é o MapInfo® versão 10.0 que, dispõe de recursos para efetuar georreferenciamentos (ação de ligar uma informação a uma posição no mapa), distribuição territorial, combinação e divisão de objetos e coberturas. É possível efetuar também consultas a banco de dados com a poderosa ferramenta de buscas SQL e visualização múltipla de dados em três diferentes tipos: listagens, mapas e gráficos.

A partir do momento em que a base cartográfica encontra-se disponível, com os bairros delimitados e as tabelas com os dados inseridos, o processo de georreferenciamento é simples e rápido, assim como a finalização do mapa, com títulos, legenda, créditos, fonte dos dados, projeções e escalas.

Para a construção dos mapas foi necessário obter o arquivo, através do site do IBGE, “Malha Digital de Setores Censitários”, um arquivo que compreende a todos os setores do Estado de São Paulo, em que se faz necessário uma filtragem específica com objetivo de obter os setores censitários da cidade desejada, posteriormente tais setores foram selecionados e aglutinados para obter os bairros da cidade. Este recurso de filtragem encontra-se disponível no software MapInfo® que possui uma ferramenta de

³⁸ A deflação dos dados foi feita através da Calculadora do Cidadão (Banco Central), com a utilização do índice IGP-DI de correção do período em questão.

busca de dados tanto em listagem como em dados nos mapas chamada de SQL – *Structured Query Language*, ou Linguagem de Consulta Estruturada ou *SQL*

A construção do dado e dos intervalos se deu através da média de preços dos terrenos e através do método estatístico de mediana que foram divididos em quatro classes para melhor representação no mapa.

Para além destas atividades, outras também fizeram-se presente ao longo de todo o desenvolvimento da pesquisa. A começar pelos colóquios e reuniões periódicas com o orientador e também com o grupo de estudos sobre mercado imobiliário, onde foi possível, a partir dos debates de textos considerados “clássicos” da linha de pesquisa na qual nos propomos a investigar, delinear um “fio condutor” que integrasse o conjunto de das pesquisas para um objetivo comum: compreender e analisar as recentes transformações acerca do processo de produção do espaço urbano em cidades médias bem como das dinâmicas imobiliárias nestes espaços, assim, tais atividades tornaram-se uma importante estratégia para o desenvolvimento do trabalho coletivo como um todo. Também participamos de defesas públicas de Teses, Dissertações e Monografias cujos temas eram bem próximos ao proposto por este trabalho, além da participação e apresentação de trabalhos em eventos científicos³⁹ com o intuito de divulgar os resultados da pesquisa em seus diferentes estágios de desenvolvimento.

³⁹ Destacam-se: “VII Congresso Brasileiro de Geógrafos” realizado na cidade de Vitória- ES entre os dias 10 e 16 de agosto de 2014; “XXVI Congresso de Iniciação Científica da Unesp” realizado no campus da FCT-UNESP entre os dias 21 e 22 de outubro de 2014; e “XIV Simpósio Nacional de Geografia Urbana” realizado na cidade de Fortaleza- CE entre os dias 08 e 12 de setembro de 2015.