

**Dinâmicas imobiliárias e fundiárias urbanas: a construção de
um sistema de monitoramento de informações municipais dos
mercados imobiliários no Brasil.**

Marlon Altavini de Abreu

Presidente Prudente

Setembro de 2025

Marlon Altavini de Abreu

Dinâmicas imobiliárias e fundiárias urbanas: a construção de um sistema de monitoramento de informações municipais dos mercados imobiliários no Brasil.

Relatório de Pós-doutorado realizado na Universidade Estadual Paulista (UNESP), Faculdade de Ciências e Tecnologia de Presidente Prudente,, com vigência entre 01 de agosto de 2023 até 31 de agosto de 2025

Supervisor: Dr. Everaldo Santos Melazzo

FAPESP - Processo Fapes (2013/12476-1)

Presidente Prudente

2025

Sumário

1. Resumo do Projeto de Pesquisa.....	4
2. Realizações no período.....	5
a) Pressupostos analíticos e a questões de pesquisa: uma breve introdução.....	7
b) Os procedimentos de coleta, sistematização e análise de dados.....	9
c) Sobre a coleta e saneamento de dados e a geração de produtos gráficos e cartográficos e notas técnicas	12
d) Participação acadêmica e em eventos científicos.	14
e) Publicação de resultados preliminares da pesquisa;	15
f) missão de estudos no exterior	17
g) Ganhos acadêmicos e a construção de novas agendas de pesquisa para o futuro.	17
3. Plano de Gestão de dados.....	19
Referências bibliográficas.....	20
Anexos:	21
Anexo I.....	21
Anexo II.....	25
Anexo III	29
Anexo IV.....	46

1. Resumo do Projeto de Pesquisa

O presente relatório apresenta os resultados de pesquisa alcançados através de um esforço coletivo para a formação de um sistema nacional de monitoramento da dinâmica imobiliária no Brasil. Inicialmente desenvolvido para a análise de vinte e duas cidades, localizadas em diferentes formações socioespaciais, o projeto em seu desenvolvimento logrou constituir um conjunto de procedimentos metodológicos voltados à coleta e sistematização de informações atinentes ao mercado imobiliário em escala nacional. Também avançou na formulação de indicadores concebidos com a finalidade de jogar luz sobre as complexas interações entre a dinâmica do mercado imobiliário e transformações econômicas e espaciais das cidades brasileiras contemporaneamente.

Esses procedimentos permitiram esboçar os contornos iniciais para análises que tem como escopo preencher uma lacuna identificada na maior parte das pesquisas na área, restritas ou a estudos de caso, limitadas a análises individualizadas de diferentes cidades, ou pesquisas centradas em cidades de áreas metropolitanas, em cidades que concentram as formas mais dinâmicas e complexas da atividade imobiliária nacional e naquelas em que algumas instituições do próprio mercado imobiliário, como entidades associativas do setor produzem dados e informações periodicamente..

Nestas condições, os objetivos apresentados por essa pesquisa colocaram-se em dois patamares fundamentais: o primeiro de debater as lógicas e transformações das cidades à luz de uma interpretação da dinâmica do mercado imobiliário em um país continental e profundamente heterogêneo. O segundo, de enfrentar os desafios associados à construção de uma metodologia que seja capaz de constituir uma base de informações confiáveis e abrangentes comum sobre o mercado imobiliário nacionalmente. Permite, assim, criar as condições para uma análise que seja capaz de evidenciar comparativamente o que há de comum e particular em cidades posicionadas

em diferentes estratos da rede urbana, em distintas macrorregiões brasileiras e localizadas em diferentes formações socioespaciais

Nesse contexto, o estudo conta com um esforço inovador para desenvolver um sistema de monitoramento do mercado imobiliário focado em coletar, organizar e sistematizar informações associadas aos preços e localizações de ofertas imobiliárias residenciais (que incluem imóveis novos e usados, unidades verticais e horizontais) e também a terra urbana (lotes urbanos) e empreendimentos residenciais.

Tendo tais pontos de partida em vista, o relatório está estruturado em torno de três eixos principais de debate. O primeiro centra-se na apresentação das atividades realizadas, considerando seus desafios, limites e descobertas de pesquisa. O segundo eixo enfatiza os esforços metodológicos para estruturar um banco de dados organizado utilizando a técnica de web scraping para coletar e compilar dados de plataformas digitais. Utilizando informações disponíveis na plataforma OLX, a plataforma mais utilizada no Brasil, discute estratégias de coleta e sistematização de dados visando produzir indicadores que possibilitem uma interpretação nacional de preços, tipologias e localizações imobiliárias (entre outros dados) nas cidades brasileiras. Por fim, o estudo apresenta resultados alcançados, demonstrando comparativamente o comportamento dos mercados imobiliários, sugerindo padrões nacionais de variação desses indicadores, bem como a prospecção de padrões de desigualdade espacial ao longo dos anos de 2023 e 2024 nas cidades brasileiras.

2. Realizações no período

Este documento corresponde ao Relatório Científico do projeto de pesquisa Dinâmicas imobiliárias e fundiárias urbanas: a construção de um sistema de monitoramento de informações municipais dos mercados imobiliários no Brasil, processo nº 2023/12476-1, no período compreendido entre 30 de maio de 2024 e 30 de setembro de 2025.

O período de coleta compreendido entre 2023 e 2025 marcou uma etapa decisiva na consolidação do sistema de monitoramento das dinâmicas imobiliárias. Nesse intervalo, foram processados mais de 15 milhões de anúncios, distribuídos por praticamente todo o território nacional. Em 2023, foram captados 7,67 milhões de registros, cobrindo 26 estados e alcançando 4.708 cidades distintas. Já em 2024,

registrou-se uma redução no total de anúncios, com cerca de 3,07 milhões (queda de 60% em relação ao ano anterior), distribuídos por 27 estados e 4.074 cidades. Essa diminuição, no entanto, não corresponde a uma retração efetiva da oferta imobiliária, mas sim a uma mudança metodológica na coleta: passou-se do monitoramento semanal para uma frequência mensal de extração dos anúncios. O ajuste foi resultado dos testes de saneamento realizados, que demonstraram que, após a eliminação de duplicatas e inconsistências, não havia perda substancial de informações relevantes, garantindo, assim, maior eficiência no processo.

Em 2025, os dados até o momento coletados, já com a nova metodologia consolidada, observaram-se uma recuperação do volume, atingindo 4,53 milhões de registros, igualmente em 27 estados e abrangendo 3.750 cidades. O percurso como um todo evidencia não apenas o grande volume de informações tratado, mas também a robustez do sistema de coleta, capaz de manter abrangência nacional contínua mesmo com ajustes metodológicos significativos.

Além disso, é importante destacar que esse esforço representou uma ampliação expressiva em relação ao recorte inicial de apenas 22 cidades, que havia orientado as fases preliminares da pesquisa. A expansão territorial e a diversificação dos registros garantiram bases mais sólidas para a análise comparativa, possibilitando tanto a construção de séries históricas quanto a identificação de padrões espaciais e temporais da oferta imobiliária no Brasil.

Nesse documento estão relatadas as etapas de pesquisa, os produtos elaborados e as diversas atividades acadêmicas desenvolvidas no período. O presente item, que diz respeito às realizações do projeto no período em questão e está estruturado de acordo com tópicos que buscam evidenciar as etapas de pesquisa encerradas, as interações e vínculos acadêmicos constituídos no período e a agenda de pesquisa que se desdobra dos resultados de análise já sistematizados: a) Pressupostos analíticos e a questões de pesquisa: uma breve introdução; b) Os procedimentos de coleta, sistematização e análise de dados; c) Sobre a coleta e saneamento de dados e a geração de produtos gráficos e cartográficos e notas técnicas; d) Participação acadêmica e eventos científicos; e) Publicação de resultados preliminares da pesquisa em periódicos; f) missão de estudo no exterior; h) Ganhos acadêmicos e a construção de novas agendas de pesquisa para o futuro.

a) Pressupostos analíticos e a questões de pesquisa: uma breve introdução.

O monitoramento do mercado imobiliário e das dinâmicas urbanas tem emergido como um tema central nas agendas acadêmicas e institucionais voltadas à análise das transformações contemporâneas das cidades. Longe de se restringir a uma técnica de coleta de dados, o monitoramento passou a ser concebido como instrumento estratégico de interpretação e intervenção, na medida em que permite acompanhar de forma sistemática e comparativa os processos de valorização da terra, de oferta habitacional e de transformação do espaço urbano.

Essa centralidade recente está vinculada, por um lado, à crescente disponibilidade de bases digitais de alta frequência e detalhamento espacial e, por outro, à necessidade de enfrentar a opacidade estrutural dos mercados imobiliários, especialmente em contextos periféricos como o brasileiro.

O debate sobre a digitalização do mercado imobiliário tem se consolidado de forma crescente nas agendas acadêmicas e institucionais voltadas à análise das plataformas digitais. O uso de bases provenientes dessas plataformas tem possibilitado a um conjunto de pesquisas acessar informações em grande escala, com elevada frequência temporal e elevado grau de detalhamento espacial, ampliando significativamente a capacidade de análise dos mercados de habitação para além das estatísticas oficiais, muitas vezes defasadas ou incompletas (Boeing & Waddell, 2016; Hess, 2021).

As implicações desse processo têm alimentado um campo de investigações que busca constituir leituras não apenas sobre a dinâmica de preços e da oferta de moradia, mas também sobre o potencial das infraestruturas digitais para a análise e o monitoramento do mercado imobiliário e que, ao mesmo tempo, refletem e reforçam aspectos estruturais da urbanização contemporânea. Observando o mercado de aluguéis nos Estados Unidos, Hess (2021), por exemplo, ressalta a centralidade da informação digital na organização dos mercados imobiliários. Como argumenta o autor, as plataformas digitais não devem ser compreendidas apenas como um repositório de dados sobre habitação, mas como atores ativos na configuração dos mercados, cujas listagens revelam e intensificam padrões de reprodução de desigualdades socioespaciais e raciais.

Com um aporte semelhante, mas com foco na rede urbana, o estudo de Boeing e Waddell (2016) demonstra como grandes bases de dados extraídas de plataformas permitem avançar na compreensão comparativa entre regiões metropolitanas. Os autores evidenciam que essas informações oferecem leituras mais finas e em tempo real das diferenças inter metropolitanas em termos de preços, acessibilidade e sobrecarga de aluguel, possibilitando captar tanto os gradientes intraurbanos quanto as hierarquias entre metrópoles, como ilustra a disparidade de valores entre Nova York e Atlanta. Ainda que circunscritos ao mercado de aluguéis, esses trabalhos desdobram-se em eixos de análise mais amplos. Em primeiro lugar, permitem problematizar a difusão das desigualdades no interior das cidades. Trata-se de um aporte metodológico que vai além do mapeamento de preços, pois ilumina os mecanismos que reforçam padrões históricos de segregação e exclusão. Em segundo lugar, oferecem instrumentos para compreender a hierarquia entre cidades, uma vez que os gradientes de preços e acessibilidade observados explicitam a posição diferenciada das localidades na rede urbana, revelando como desigualdades regionais se articulam às dinâmicas de valorização global.

Por fim, lançam luz sobre a difusão da informação no território, mostrando como as plataformas se consolidam como verdadeiras infraestruturas digitais de mediação, capazes de organizar fluxos de dados sobre habitação e de definir o que é visível ou invisível nos mercados, incidindo diretamente nas possibilidades de acesso à moradia e, portanto, na própria configuração do espaço urbano. Nessa direção, Hess et al. (2021) e Kodors et al. (2017) permitem compreender as plataformas e sistemas digitais como verdadeiras infraestruturas de mediação — seja ao estruturar o acesso diferenciado à informação habitacional, seja ao organizar dados cadastrais e fundiários — ampliando o papel da informação na constituição do espaço urbano.

Essas três dimensões, quando transpostos para o contexto brasileiro, adquirem contornos ainda mais agudos. Nas formações periféricas, como a brasileira, em que a terra e a habitação historicamente ocupam papel central na reprodução do capital (Sayad, 1977; Lessa, 1980; Lessa & Dain, 1998), a ausência de sistemas públicos robustos e acessíveis de informação imobiliária reforça a opacidade de um setor já marcado por fortes assimetrias informacionais e pela concentração dos dados em agentes privados. Nesse quadro, a leitura das desigualdades nas cidades, da hierarquia interurbana e das

plataformas digitais como infraestruturas de mediação revela uma chave analítica pertinente para compreender, de um lado, os processos de fragmentação e a heterogeneidade dos mercados locais; de outro, a dificuldade de comparabilidade em escala nacional, que dificulta o acompanhamento sistemático das transformações em curso.

O esforço de monitoramento, portanto, não se reduz a um exercício de coleta e sistematização de dados, mas afirma-se como instrumento analítico indispensável para interpretar como a dinâmica imobiliária se articula aos processos econômicos mais amplos e às formas contemporâneas de transformação das cidades. Em diálogo com essas preocupações, o presente trabalho, aponta para o esforço de construção de estratégias de monitoramento, capazes de debater processos mais amplos de transformação das cidades, associados à dinâmica do mercado imobiliário e aos mecanismos contemporâneos de valorização da terra e da moradia a um objetivo central de fornecer subsídios empíricos para compreender os processos de transformação territorial.

No contexto brasileiro, essa tarefa responde a três condições estruturais frequentemente destacadas: (i) a natureza opaca do setor, marcada pela concentração de informações em agentes privados; (ii) a heterogeneidade dos mercados e a dificuldade de comparação entre diferentes cidades; e (iii) a ausência de registros sistemáticos e acessíveis sobre a oferta e os preços do estoque imobiliário.

A atenção a essas especificidades evidencia a urgência de mecanismos capazes de interpretar a extensão espacial desses processos, suas diferenciações regionais e os efeitos que produzem na configuração do tecido urbano.

b) Os procedimentos de coleta, sistematização e análise de dados.

Em contextos nacionais que dispõem de sistemas de informações e registros administrativos robustos, como Reino Unido, França ou Estados Unidos, o monitoramento do mercado imobiliário se apoia em sistemas consolidados de dados. No Reino Unido, por exemplo, o HM Land Registry disponibiliza a base “Price Paid Data”, que reúne informações sobre todas as transações de compra e venda desde 1995, permitindo análises temporais e espaciais refinadas (UK Land Registry, 2024). Na França,

a base DVF (Demandes de Valeurs Foncières) contém dados notariais de transações imobiliárias desde 2014, acessível ao público desde 2019, sendo amplamente utilizada para estudos urbanos e fiscais (INSEE, 2020). Nos Estados Unidos, o Zillow Research criou indicadores como o Zillow Home Value Index (ZHVI), gerado a partir da agregação de registros públicos e estimativas de mercado, frequentemente referenciado em estudos sobre preços e acessibilidade (Glaeser & Gyourko, 2018; Goodwin et al., 2021).

Contudo, em contextos em que os registros são escassos ou desatualizados, o monitoramento depende de fontes alternativas. No Brasil, o trabalho de Almeida, Amano e Tupy (2022) joga luz para a encruzilhada metodológica que acompanha as pesquisas sobre o tema. Essas dificuldades estão relacionadas à natureza do mercado, que é caracterizado pela escassez e precariedade das informações disponíveis (Abreu e Amorim, 2014) e pela falta de transparência e dificuldade de acesso aos registros de negociações nas Prefeituras Municipais que não dispõem, via de regra, de um sistema de registro organizado ou disponível ao público, dificultando o acesso e a compilação de informações relevantes para análises mais abrangentes do mercado imobiliário.

Além disso, o acesso a informações registradas em Cartórios de Imóveis ou em bases da Receita Federal apresenta-se como um processo marcado por barreiras institucionais e normativas que restringem sua transparência e tempestividade. A estrutura fragmentada e altamente regulada desses cadastros, muitas vezes protegidos por regimes de sigilo ou por procedimentos administrativos onerosos, dificulta a sistematização de dados de forma contínua e comparável. Tal configuração impõe obstáculos significativos à produção de conhecimento, na medida em que limita a possibilidade de acesso amplo e desagregado a registros de transações imobiliárias, informações sobre titularidade de propriedades e dados fiscais.

O resultado é um cenário caracterizado não apenas pela escassez de informações consolidadas em nível nacional, mas também pela predominância de indicadores oficiais parciais, voltados a finalidades tributárias ou administrativas específicas, que pouco contribuem para análises abrangentes sobre a evolução dos preços, das tipologias e das formas de oferta do mercado imobiliário. Essas preocupações contribuem para dimensionar os obstáculos locais e, ao mesmo tempo, indica caminhos possíveis para a construção de estratégias metodológicas próprias, ajustadas às condições de um mercado marcado pela opacidade, heterogeneidade e fragmentação das informações.

Diante dessa condição, o desenvolvimento de indicadores espaciais sobre o mercado imobiliário a partir de dados abertos tem sido objeto de crescente atenção. A proposta metodológica do Observatório Nacional de Dinâmicas Imobiliárias (ONDI), que foi mobilizada por esse projeto de pesquisa, tem como eixo central o desenvolvimento de rotinas sistemáticas de coleta de dados por meio da técnica de web scraping. Trata-se de um procedimento de extração automatizada de informações disponíveis em páginas eletrônicas (Luscombe, Dick, & Walby, 2022) que permite a transformação de conteúdos não estruturados, anúncios de imóveis em plataformas digitais, em bases de dados organizadas e comparáveis. Diferentemente de levantamentos pontuais, o web scraping possibilita a construção de séries históricas em tempo quase real, assegurando maior atualidade e granularidade às análises, além de viabilizar comparações entre diferentes cidades, regiões e tipologias de imóveis.

No caso brasileiro, a aplicação dessa metodologia recorre a plataformas digitais de abrangência nacional, como a OLX. As rotinas de coleta são estruturadas a partir de códigos que acessam automaticamente as páginas de anúncios, identificam os elementos previamente especificados e os extraem em formato tabular. Entre as variáveis capturadas destacam-se: i) informações de temporalidade da coleta (dia, mês e ano); ii) tipologia do bem ofertado (terrenos urbanos, casas, apartamentos, sobrados, entre outros); iii) atributos físicos (área construída, área do terreno, número de quartos, banheiros, vagas de garagem); iv) localização geográfica (bairro, endereço, identificação de condomínio ou loteamento fechado, quando disponível); v) características adicionais (se há indicação de imóvel novo ou usado, presença de equipamentos como piscina ou área gourmet); vi) valores de oferta, incluindo o preço total e, quando disponível, o valor por metro quadrado. A extração é realizada em ciclos regulares — no caso das experiências piloto, semanalmente — de forma a captar as flutuações do estoque de imóveis ofertados e registrar movimentos de entrada e saída de anúncios.

A rotina de extração segue etapas que incluem: (a) acesso automatizado às páginas-alvo por meio de scripts desenvolvidos em linguagem de programação (como Python); (b) identificação e raspagem dos elementos HTML que contêm as informações de interesse; (c) conversão das informações extraídas em arquivos organizados (CSV ou bancos relacionais) e, (d) armazenamento seguro em bases próprias do Observatório, garantindo rastreabilidade e possibilidade de replicação das coletas. Essa padronização

assegura que diferentes rodadas de extração possam ser comparadas e analisadas longitudinalmente, permitindo acompanhar tendências de valorização, variações na composição da oferta e expansão territorial de determinados tipos de empreendimento.

Se por um lado a coleta automatizada amplia o volume e a diversidade das informações disponíveis, por outro impõe cuidados rigorosos em relação ao tratamento e à qualidade dos dados. Os anúncios coletados frequentemente apresentam inconsistências, como duplicações, informações ausentes ou valores distorcidos, exigindo rotinas de saneamento. Esses desafios metodológicos tornam-se ainda mais complexos quando se busca assegurar comparabilidade entre cidades com diferentes padrões de oferta, terminologias locais e níveis de detalhamento dos anúncios. O detalhamento dessas atividades está descrito no Quadro 1, presentes no **Anexo 1**.

c) Sobre a coleta e saneamento de dados e a geração de produtos gráficos e cartográficos e notas técnicas

Diante de tais desafios, parte da pesquisa destinou-se à elaboração de banco de dados a partir das ofertas imobiliárias coletadas semanalmente a partir do sítio eletrônico da OLX, considerando o período de 2023, 2024 e 2025. Inicialmente, a proposta metodológica previa apenas coletas semanais das 22 cidades que eram alvo do projeto. No entanto, entre os meses de abril e outubro, ampliou-se o escopo de coleta, de modo a abranger todo o território nacional, incorporando anúncios referentes a distintos extratos da rede urbana que apresentavam ofertas disponíveis na plataforma. Essa expansão permitiu enriquecer substancialmente o banco de dados, garantindo maior representatividade e diversidade regional nas informações.

Para essas coletas utilizamos os seguintes critérios: 1) Dia da coleta, mês e ano da coleta; 2) Tipo do bem em oferta: Terrenos (não foram coletados chácaras, sítios, fazendas etc.); 3) Área do terreno – se terreno; 4) Área edificada – se casa e apartamento; 5) Localização 1: Bairro; - Localização 2: Endereço: Rua/Av. e número; - Espaço residencial fechado – Sim ou não e, se Sim, o nome; 6) Preço da oferta.

Após a coleta desse conjunto de informações foram realizados uma série de procedimentos para o saneamento dos dados obtidos. Esses procedimentos ocuparam-se em eliminar todos os anúncios repetidos, excluir os anúncios com informações incompletas e definir critérios para mitigar possíveis imprecisões e equívocos nas ofertas

analisadas. Com relação a esse último ponto, é válido ressaltar que não são incomuns os anúncios com erros de digitação. Frente a esses desafios, foram considerados apenas para essa análise os terrenos com metragem mínima de 125 metros quadrados e igual ou inferior a 1000 metros quadrados. Além disso, foram considerados os preços médios iguais ou superiores a R\$10,00 e igual ou inferior a R\$30.000.000,00.

A utilização desses dados somou-se a um conjunto complementar de dados referentes à população, hierarquia urbana, financiamentos imobiliários e domicílios particulares permanentes com a finalidade de explorar as relações entre esses fatores e os patamares de preços da terra. A partir desses dados, foi possível identificar padrões que sugeriram a influência do porte populacional, da hierarquia urbana e da formação socioespacial nos patamares de preços observados. No entanto, é importante ressaltar os cuidados requeridos na interpretação dos dados diante das limitações temporais e espaciais. Essa abordagem inicial serviu como base para análises mais detalhadas que foram desenvolvidas posteriormente, destacando a dimensão espacial por meio da apresentação de mapas dos preços médios por bairros em cada uma das cidades.

A partir da sistematização dos dados e informações descritas no tópico anterior, foram elaborados materiais gráficos e cartográficos que representam o conjunto de informações coletadas e organizadas. Complementarmente, foram produzidas notas técnicas para orientar os trabalhos baseados no tratamento e tabulação dos dados extraídos via web scraping. Todas essas etapas foram meticulosamente desenvolvidas em parceria com a Empresa Jr. de Estatística (EJEST) da FCT-UNESP, que foi responsável pela modelagem e saneamento dos dados. O roteiro elaborado e o modelo utilizado encontram-se detalhado no Anexo I.

A organização dessas informações foi estruturada em três blocos. O primeiro bloco está relacionado à Planilha Geral, que sintetiza os dados originados das cidades, coletados semanalmente como um todo. Nesta organização, foram valorizadas as informações referentes aos volumes transacionados, ao número de operações, ao perfil dos imóveis, sua localização, agente anunciante, URL do anúncio, data da coleta e da oferta e o preço do imóvel. O segundo bloco detalha os procedimentos de saneamento dos dados, responsáveis por retirar anúncios repetidos e informações inconsistentes. O terceiro bloco refere-se à geocodificação dos anúncios com base em bairros e loteamentos, com a finalidade de promover produtos cartográficos. Todos esses produtos estão

sistematizados no Anexo II deste relatório. É válido ressaltar que este material tem sido amplamente utilizado nos artigos e textos para debate elaborados até o momento.

d) Participação acadêmica e em eventos científicos.

Durante o período de vigência do projeto, o bolsista teve uma participação ativa em diversos eventos acadêmicos e científicos. Primeiramente, participou de workshops com integrantes da equipe do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias MCTI/CNPq/FNDCT Nº 40/2022 PRÓ-HUMANIDADES, onde foram discutidos resultados prévios e fontes de dados do observatório.

Além disso, o bolsista desempenhou um papel fundamental na organização de oficinas de capacitação para alunos de iniciação científica. Estas oficinas incluíram sessões sobre o uso do QGIS e o tratamento de dados do Censo de 2022, proporcionando aos alunos ferramentas importantes para a análise de dados espaciais.

Em colaboração com o Professor Dr. Everaldo Santos Melazzo e o Pós-doutorando Bruno Leonardo Barcella da Silva, o bolsista também contribuiu para a oferta da disciplina “Produção Capitalista da Cidade: Lógicas, Processos e Agentes” junto a turma de mestrado e doutorado do Programa de Pós-Graduação em Geografia da FDCT/Unesp. A ementa dessa disciplina está detalhada no Anexo III deste relatório.

Adicionalmente, o bolsista enviou trabalhos para o XI Congreso Internacional de Geografía de América Latina. O trabalho intitulado "Dinâmicas Imobiliárias Urbanas no Brasil: Articulações Teóricas e Evidências Empíricas na Reconfiguração Espacial das Cidades Brasileiras" destaca as principais contribuições teóricas e práticas do projeto, refletindo sobre a reconfiguração espacial das cidades no contexto brasileiro. Além disso, apresentou trabalho no XI Congreso Internacional de Geografía de América Latina de la AGEAL intitulado “Dinâmicas imobiliárias urbanas no brasil: desenvolvimento de bancos de dados urbanos via web scraping para análises comparativas” e também apresentou um trabalho no XVIII Simpurb intitulado A securitização da habitação no brasil: perspectivas a partir das operações originadas pela MRV Engenharia S.A. Além disso, o bolsista participou como ouvinte do XXI ENANPUR, realizado na cidade de Curitiba no ano de 2025.

e) Publicação de resultados preliminares da pesquisa;

A seguir, apresentam-se as principais publicações produzidas no âmbito das pesquisas recentes, contemplando artigos em periódicos qualificados, capítulos de livros e textos em coletâneas nacionais e internacionais.

Referência	Tipo	Ano
ABREU, M. A.; SILVA, B. L. B.; MELAZZO, E. S. Entre o financiamento e a financeirização do imobiliário: a articulação Estado-mercado na condução da política habitacional. <i>Novos Estudos. CEBRAP</i> , v. 43, p. 91-116.	Artigo em periódico	2024
ABREU, M. A.; KLINK, J. J.; AALBERS, M. B. The state as a market maker: The rise (and fall) of Brazilian securitization in the 21st century. <i>Environment and Planning A</i> , v. 1, p. 1-20.	Artigo em periódico internacional	2024
ABREU, M. A.; SHIMBO, L. Z. Da Produção à Securitização: a articulação escalar entre o mercado da habitação e as rendas financeiras. <i>GeoUERJ</i> , v. 1, p. 1.	Artigo em periódico	2024
ABREU, M. A. Dinâmicas imobiliárias urbanas no Brasil: desenvolvimento de bancos de dados urbanos via web scraping para análises comparativas. In: Plaza Gutiérrez et al. (Org.). <i>América Latina: Paradigmas, procesos y desafíos en un contexto de cambios hiperacelerados.</i>	Capítulo de livro internacional	2025
ABREU, M. A. A securitização da habitação no Brasil: perspectivas a partir das operações originadas pela MRV&Co. In: <i>A cidade em portfólios: superprodução da habitação e fronteiras da financeirização imobiliária.</i> Rio de Janeiro: Letra Capital.	Capítulo de livro	2025
MELAZZO, E. S.; ABREU, M. A.; BARCELLA, B. L. Mercado de terras urbanas: lógicas e nexos espaciais para compreensão do processo de fragmentação socioespacial.	Capítulo de livro	2025

In: Melazzo, E. S. (Org.). <i>Entre a casa e a cidade</i> . Rio de Janeiro: Consequência.		
MELAZZO, E. S.; ABREU, M. A.; BARCELLA, B. L. From regulation to financialization . In: Valenzuela-Aguilera, A. et al. (Org.). <i>The Financialization of Latin American Real Estate Markets: A Research Companion</i> . Routledge.	Capítulo de livro internacional	2025
ABREU, M. A.; SCUSSEL, V. N. Um olhar sobre a divisão social do espaço em Ribeirão Preto e suas dinâmicas urbanas e socioeconômicas . In: <i>A cidade em portfólios: superprodução da habitação e fronteiras da financeirização imobiliária</i> . Rio de Janeiro: Letra Capital.	Capítulo de livro	2025

No momento estão sendo elaborados dois artigos científicos. O primeiro aborda o monitoramento imobiliário como tema central nas agendas voltadas à análise das transformações contemporâneas das cidades. A elaboração do artigo insere-se em um debate mais amplo que relaciona a crescente digitalização dos mercados imobiliários à necessidade de enfrentar a opacidade estrutural desse setor em que a ausência de sistemas públicos robustos de informação e a concentração de dados em agentes privados reforçam assimetrias e desigualdades. O segundo artigo explora os potenciais analíticos derivados da consolidação do banco de dados, com foco na heterogeneidade dos mercados imobiliários e na análise de tipologias e grupos de preços. O eixo central será mostrar como a segmentação entre terrenos, casas e apartamentos, quando examinada a partir de indicadores estatísticos como medianas, variâncias e amplitudes, indicam processos de fragmentação socioespacial e desigualdades regionais. Essa análise permitirá identificar padrões que vão desde mercados consolidados e dinâmicos, presentes em capitais e cidades médias estratégicas, até mercados de baixo dinamismo, caracterizados por medianas reduzidas e baixa pressão fundiária. O texto se insere, assim, no esforço de compreender a produção desigual das cidades brasileiras, articulando a dimensão local dos mercados à lógica estrutural do capitalismo imobiliário contemporâneo.

f) missão de estudos no exterior

Entre os meses de setembro e outubro de 2024, foi realizada uma missão de estudo no Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales (IEUT) da Pontificia Universidad Católica de Chile (PUC-Santiago), sob a coordenação do professor Luis Fuentes. O principal objetivo da missão foi aprofundar o intercâmbio técnico e científico com o Observatorio de Ciudades da PUC-Chile, estrutura acadêmica que reúne uma rede multidisciplinar dedicada à produção, análise e difusão de indicadores urbanos, com foco em dinâmicas territoriais, planejamento metropolitano e sustentabilidade urbana. O Observatorio atua em três eixos principais: (i) pesquisa aplicada para o monitoramento das transformações urbanas; (ii) desenvolvimento de metodologias e indicadores para o planejamento territorial; e (iii) fortalecimento de redes acadêmicas e institucionais na América Latina.

O resultado da missão foi amplamente positivo, abrindo a possibilidade para novas parcerias institucionais e oportunidades de cooperação científica. Como desdobramento direto, o pesquisador foi convidado a participar do Seminário Internacional da Red de investigacion sobre áreas metropolitanas de Europa y América Latina (RIDEAL), realizado em Quito - Ecuador entre os dias 20 e 22 de outubro de 2024, onde será apresentado o trabalho “Urbanización y dinámica inmobiliaria: contextos y perspectivas analíticas para comprender las transformaciones espaciales en las ciudades brasileñas”.

g) Ganhos acadêmicos e a construção de novas agendas de pesquisa para o futuro.

O desenvolvimento desta pesquisa resultou em avanços significativos tanto no plano metodológico quanto no analítico, abrindo frentes que consolidam uma agenda de longo prazo. Um dos principais ganhos consistiu na ampliação das coletas de dados: se inicialmente a estratégia concentrava-se em levantamentos semanais de ofertas imobiliárias, passou a ser possível estruturar coletas anuais que abrangem todas as cidades brasileiras, permitindo a constituição de séries históricas nacionais. Essa ampliação temporal fortalece a robustez da base e fornece condições para análises comparativas mais consistentes.

No campo analítico, avançou-se na sofisticação estatística, incorporando procedimentos de cálculo que vão além da média simples, como o uso de **medianas** e

da identificação de **padrões de variância**. Esses parâmetros ampliaram a capacidade de interpretar o comportamento dos preços imobiliários e suas desigualdades internas, evitando distorções comuns a bases marcadas por anúncios outliers. A partir dessa base metodológica, estamos desenvolvendo uma proposta de **tipologias de cidades**, na qual a relação entre variância e mediana serve como critério para mensurar os mercados imobiliários. Cidades com maior variância e valores medianos elevados tendem a expressar padrões mais intensos de desigualdade no acesso à moradia, enquanto contextos com menor dispersão de preços ou medianas mais baixas revelam outras formas de segmentação do mercado. Trata-se de um campo promissor que permitirá, em etapas futuras, consolidar indicadores nacionais de desigualdades urbanas a partir dos preços da terra e da moradia.

Do ponto de vista institucional, a experiência consolidada nesses últimos anos resultou também na submissão de um **projeto Geração/FAPESP**, diretamente derivado dos resultados aqui alcançados. Esse projeto busca consolidar um centro de investigação dedicado ao monitoramento das dinâmicas imobiliárias e à produção de indicadores nacionais, articulando a FCT-Unesp a redes de pesquisa nacionais e internacionais. Até o momento o bolsista chegou à terceira fase, com realização da entrevista e aguarda o resultado final da seleção.

Além disso, do ponto de vista acadêmico, o bolsista foi aprovado em seleção de professor substituto na FCT-UNESP e atualmente ministra a disciplina de Região e Regionalização, com contrato vigente até novembro do presente ano.

As agendas abertas apontam para diferentes frentes. Em termos acadêmicos, trata-se de consolidar uma interpretação em escala nacional sobre as conexões entre urbanização, valorização imobiliária e desigualdades socioespaciais, com potencial de diálogo internacional. As parcerias já estabelecidas, como com a PUC-Santiago e o professor Luis Fuentes, abrem possibilidades de colaboração internacional. No plano nacional, o fortalecimento do **Observatório Nacional de Dinâmicas Imobiliárias** constitui espaço privilegiado de articulação com grupos de pesquisa e com interlocutores institucionais, especialmente em temas relacionados a cadastros, tributação e planejamento urbano.

3. Plano de Gestão de dados

O projeto teve como produto central a criação de um sistema nacional de monitoramento das dinâmicas imobiliárias no Brasil, que resultou na organização de séries históricas, bases estruturadas, indicadores analíticos e representações cartográficas. Os resultados foram disponibilizados em diferentes formatos — tabulares (CSV, XLS), georreferenciados (SHP, GeoJSON) e em dashboards interativos — de modo a ampliar tanto a capacidade de análise quanto a difusão pública dos achados.

As atividades de coleta concentraram-se na produção de **dados primários**, obtidos por meio de técnicas de *web scraping* em plataformas digitais como a OLX. Foram extraídas informações referentes a preço, localização, metragem e infraestrutura dos imóveis, além da identificação do tipo de anunciante (corretor, imobiliária ou proprietário) e do registro das variações temporais de preço. Esse processo, conduzido de forma contínua ao longo do período, permitiu a constituição de um banco robusto de informações sobre a dinâmica do mercado imobiliário.

Para operacionalizar a coleta, foram implementados sistemas de extração automatizada de dados via *web scraping* (Python: Scrapy, BeautifulSoup, Selenium), além de rotinas de georreferenciamento e modelagem estatística para análise espacial. Todo o material coletado foi armazenado em banco de dados PostgreSQL, hospedado em servidor privado virtual (VPS) da UNESP, com backups automáticos e redundantes que asseguraram a integridade e a segurança das informações.

O compartilhamento interno seguiu protocolos de segurança e acessibilidade, com diferentes níveis de acesso a administradores, pesquisadores e parceiros institucionais. Externamente, os resultados foram divulgados em relatórios técnicos, publicações científicas e dashboards interativos disponibilizados no site do Laboratório. Em especial, o dashboard apresenta um potencial significativo para a rápida sistematização de dados e sua difusão, na medida em que incorpora os sistemas de saneamento de dados, e oferece a possibilidade de busca selecionada à cidades e variáveis específicas. Trata-se, portanto, de uma central de acesso a informação que pretendem-se estar disponível e para o amplo acesso aos pesquisadores do Observatório e demais interessados. Dados anonimizados foram preparados e disponibilizados em repositórios abertos, como Zenodo, Open Science Framework (OSF) e Repositório Institucional da UNESP, garantindo transparência e reprodutibilidade.

No campo da preservação de dados, foram mantidos todos os registros brutos coletados, os indicadores produzidos e os scripts de coleta, assegurando reprodutibilidade e continuidade das pesquisas. Realizaram-se backups redundantes em servidores institucionais e em serviços de nuvem, além de cópias em HDs externos para armazenamento offline. A base foi submetida a revisões e atualizações periódicas, garantindo consistência e alinhamento com as novas coletas.

Para viabilizar o trabalho, foram utilizados recursos de infraestrutura computacional robusta, incluindo servidor privado virtual (VPS), PostgreSQL, HDs externos e armazenamento em nuvem, assegurando proteção e acessibilidade permanentes às bases construídas.

Sites de disponibilização dos resultados:

- Site institucional: <https://www.ondi.fct.unesp.br/inicio>
- Dashboard interativo: <https://ondi.fct.unesp.br/>

Referências bibliográficas

- ABREU, M. A.; AMORIM, W. V. O estudo do mercado imobiliário em cidades médias: procedimentos para coleta e sistematização dos dados. *Geo UERJ*, v. 2, n. 25, p. 297-323, 2014.
- ALMEIDA, R. P.; AMANO, F. H. F.; TUPY, I. S. Mercados imobiliários e rede urbana no Brasil. *Revista Brasileira De Estudos Urbanos E Regionais*, v. 24, 2022. <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202208pt>
- BARCELLA, B. L. A terra sob o ritmo das finanças: do rentismo fundiário ao rentismo financeiro: a perpetuação de uma classe no centro do poder no Brasil. 2023. 469 p. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Estadual Paulista (Unesp), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2023.
- BARCELLA, B. L. S.; MELAZZO, E. S. Expansão urbana e dinâmica imobiliária: comparando as estratégias fundiárias dos agentes imobiliários em cidades médias. *Sociedade e Natureza, Uberlândia*, v. 32, p. 108-125, 2020.
- BIN, O.; KRUSE, J. B. Real estate market response to coastal flood hazards. *Natural Hazards Review*, v. 7, n. 4, p. 137-144, 2006.
- BOEING, G.; WADDELL, P. New Insights into Rental Housing Markets across the United States: Web Scraping and Analyzing Craigslist Rental Listings. *Journal of Planning Education and Research*, v. 37, n. 4, p. 457-476, 2017.
- HESS, Chris; ACOLIN, Arthur; WALTER, Rebecca; KENNEDY, Ian; CHASINS, Sarah; CROWDER, Kyle. Searching for housing in the digital age: Neighborhood representation on internet rental housing platforms across space, platform, and metropolitan

- segregation. *Environment and Planning A: Economy and Space*, v. 53, n. 8, p. 1–21, 2021. DOI: 10.1177/0308518X211034177
- DEFUSCO, A. et al. The role of price spillovers in the american housing boom. *Journal of urban economics*, v. 108, p. 72-84, nov. 2018.
- LACERDA, N.; TOURINHO, H. L. Z. Mercados imobiliários: universalidades, particularidades e singularidades. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 24, 2022.
- KODORS, Sergejs; RAUSIS, Aldis; RATKEVICS, Aivars; ZVIRGZDS, Janis; TEILANS, Artis; ANSONE, Ivonna. *Real estate monitoring system based on remote sensing and image recognition technologies*. *Procedia Computer Science*, v. 104, p. 460–467, 2017. DOI: 10.1016/j.procs.2017.01.160
- LESSA, C. A Crise Urbana e o Circuito Imobiliário. 1980. Não publicado.
- LESSA, C. e DAIN, S. Capitalismo Associado: Algumas Referências Para O Tema Estado E Desenvolvimento. In: BELLUZZO, Luiz G.; COUTINHO, Renata (Ed.). *Desenvolvimento Capitalista no Brasil: Ensaio Sobre a Crise*. São Paulo: Brasiliense, 19983. p. 247-265.
- LUSCOMBE, A., DICK, K. & WALBY, K. Algorithmic thinking in the public interest: navigating technical, legal, and ethical hurdles to web scraping in the social sciences. *Qual Quant* 56, 1023– 1044, 2022. <https://doi.org/10.1007/s11135-021-01164-0>
- MELAZZO, E. S. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000. *Mercator*, Fortaleza, v. 12, n. especial (2), 2013.
- MELAZZO, E. S. Observatório Nacional de Avaliação e Monitoramento de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias. Projeto de Pesquisa CNPq Processo: 420166/2022-0. Chamada nº 40/2022 - Linha 3B - Projetos em Rede - Políticas públicas para o desenvolvimento humano e social. Presidente Prudente, 2022.
- O'NEIL, C.; SCHUTT, R. *Doing data science: Straight talk from the frontline*. O'Reilly Media Inc., 2013.
- SAYAD, J. Preço da terra e mercado financeiro. *Política e Planejamento Econômico*. IPEA, v. 7, n. 3. Brasília: dez, 1977. P. 623 – 662

Anexos:

Anexo I

ONDi - OBSERVATÓRIO NACIONAL DE DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS E FUNDIÁRIAS
Chamada CNPq 40/2022 Processo 420166/2022-0
Responsável Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo (FCT/Unesp)

Nota Técnica - Janeiro de 2024

Saneamento de dados de ofertas imobiliárias

Introdução

Esta nota técnica detalha os critérios adotados no saneamento de dados referentes aos anúncios imobiliários extraídos da base de dados da plataforma OLX por meio de web scraping. Tal processo é fundamental para assegurar a qualidade e a confiabilidade das análises subsequentes.

A fonte utilizada são os anúncios de ofertas de vendas imobiliárias (terrenos, residenciais unifamiliares e apartamentos) ofertados através da plataforma OLX Brasil que, desde o ano de 2020, é uma holding com duas unidades de negócio: OLX e ZAP+.

Os dados são coletados semanalmente para vinte e duas cidades selecionadas, desde o mês de janeiro de 2023 e, duas vezes ao ano, em abril e outubro, é realizada a coleta de todos os dados de ofertas de vendas para todas as áreas urbanas do país.

As informações coletadas, obedecendo o critério de não identificação de qualquer dado que possa individualizar ou personificar qualquer parte envolvida são: data do anúncio, estado da federação, cidade e bairro da oferta, tipo (terrenos, residenciais unifamiliar ou apartamento), área (do terrenos ou edificada ou útil), preço da oferta e url (Uniform Resource Locator) de cada anúncio.

Os dados são armazenados diretamente na extensão .csv e transferidos para um banco de dados que permite sua recuperação através de diferentes critérios que possibilitam segmentá-los, organizá-los e apresentá-los em planilhas de diferentes extensões, como .csv ou .xls, por exemplo.

Importante registrar que o conjunto dos dados do ano de 2023, para as vinte duas cidades selecionadas foram submetidos a um processo de análise pela EJEST - Empresa Júnior do Curso de Graduação em Estatística da FCT-Unesp, resultando em identificação e exclusão de outliers e aqueles com informações incompletas, análises de qualidade dos dados através de estatísticas descritivas e análise de dispersão e agrupamentos.

A presente nota técnica, assim, a partir das informações anteriores, apresenta o passo a passo para cada membro da equipe do ONDi que trabalhe com os dados obtidos, sendo de extrema relevância para garantir a qualidade das informações a serem analisadas através de gráficos, tabelas e mapas. Mais ainda, refere-se apenas ao tratamento dos dados referentes ao tipo Terrenos. Os critérios a seguir especificados devem ser cuidadosamente considerados para cada cidade ou área urbana a ser analisada, adaptados quando necessário a partir do conhecimento do pesquisador responsável ou do diálogo e debate com o conjunto dos pesquisadores do projeto.

O uso dos dados obtidos e organizados até o momento para os objetos imobiliários “casas e apartamentos” deve considerar procedimentos metodológicos específicos, tomando em conta as particularidades de cada uma dessas tipologias. Por isso, solicita-se às equipes que desejem trabalhar com essas tipologias que entrem em contato com a coordenação do projeto para a avaliação de possíveis procedimentos de saneamento à exemplo do realizado com terrenos.

Por fim, não é demais lembrar que tais informações, mesmo com ampla cobertura territorial, com volume de dados consistente e abarcando diferentes tipos de bens imobiliários se referem apenas à dimensão da oferta imobiliária, o que implica nos cuidados necessários à sua análise.

Procedimentos para o Saneamento dos Dados:

Seleção Inicial de Dados:

- O processo deve ser iniciado a partir da captura de todas as informações presentes na base de um ano específico (2023 ou 2024), segmentando-as por tipo (terrenos, casas ou apartamentos), identificando quantos anúncios no total e quantos para cada tipo.

Em seguida, filtrar a base inicial para selecionar apenas os anúncios do tipo "terreno", resultando na criação de uma nova base. Lembrar de renomear e salvar o arquivo.

Limpeza de Dados Preliminar:

- A partir do novo arquivo, devem ser removidos os registros (linhas) em que as variáveis preço e área construída estiverem ausentes.

Criação de Variável Adicional:

- Em seguida, através de uma simples operação de divisão (preço da oferta pela área), criar a coluna preço por metro quadrado.

Registros repetidos

Como será observado, vários registros são repetidos, indicando que o mesmo imóvel é anunciado mais de uma vez, em datas próximas ou não. A identificação dos registros repetidos, facilmente verificados através de bairros que apresentam diversos imóveis com a mesma área e preço deve ser efetivada através da comparação das urls dos anúncios.

Para eliminar anúncios duplicados de forma eficiente, realizamos o seguinte procedimento no Microsoft Excel:

1. Seleção dos Dados: As variáveis-chave, incluindo preço, metragem, URL foram selecionadas.
2. Acesso à Ferramenta de Remoção de Duplicatas: Na guia "Dados" do Excel, utilizamos a opção "Remover Duplicatas" no grupo "Ferramentas de Dados".
3. Escolha dos Critérios: Marcamos as caixas correspondentes às colunas de preço, metragem, URL e para identificar duplicatas.
4. Remoção das Duplicatas: Após selecionar os critérios, o Excel removeu todas as entradas duplicadas, mantendo apenas uma instância de cada conjunto único de valores.
5. Revisão dos Resultados: Verificamos os dados resultantes para garantir a precisão e completude das informações, assegurando que o processo tenha sido executado conforme desejado.

Nesta etapa, caso seja objetivo a análise destes anúncios repetidos para verificação se os preços de oferta se alteram no tempo, um novo arquivo deve ser gerado para uso posterior. Caso o objetivo seja a análise do conjunto de preços nos diferentes bairros e ao longo do tempo, tais ofertas repetidas devem ser identificadas (urls repetidas), registrado seu número e eliminadas, deixando na base apenas o anúncio mais recente no período registrado. Esse conjunto de informações encontram-se melhor descritas no Quadro1

Quadro 1. Procedimentos Metodológicos da Pesquisa

Etapas	Descrição	Critérios / Detalhes
1. Coleta de dados	Web scraping de ofertas imobiliárias no site OLX, semanalmente, ao longo de 2023, 2024, 2025	- Registro da data de coleta (dia, mês e ano). - Tipo de bem: terrenos (excluídos chácaras, sítios e fazendas). - Área do terreno (quando disponível). - Localização 1: bairro. - Localização 2: endereço

		(rua/avenida e número). - Identificação de espaço residencial fechado (sim/não e nome, se existente). - Preço da oferta.
2. Saneamento dos dados	Tratamento inicial para garantir qualidade e consistência.	- Exclusão de anúncios repetidos. - Eliminação de anúncios com informações incompletas. - Correção/mitigação de erros de digitação e inconsistências.
3. Definição de filtros analíticos	CrITÉrios de seleção para reduzir imprecisões.	- Área do terreno: mínima de 125 m ² e máxima de 1000 m ² . - Preço: mínimo de R\$ 10,00 e máximo de R\$ 30.000.000,00.
4. Integração com bases complementares	Enriquecimento da análise a partir de dados secundários.	- População. - Hierarquia urbana. - Financiamentos imobiliários. - DomicÍlios particulares permanentes. - Preços médios da terra urbana.
5. Análises desenvolvidas	Identificação de padrões e relações espaciais.	- Correlações entre preços da terra, porte populacional, hierarquia urbana e formação socioespacial. - Produção de mapas com preços médios por bairros em cada cidade.
6. Limitações	Reflexões sobre os limites da base de dados.	- Temporalidade restrita ao ano de 2023. - Dependência da qualidade dos anúncios (erros, omissões, distorções). - Opacidade estrutural do mercado e ausência de bases oficiais sistemáticas.

Refinamento dos Critérios:

· Criados os arquivos anteriormente mencionados (anúncios não repetidos ou repetidos) a próxima etapa refere-se à sua delimitação segundo critérios de preços de oferta e áreas mínimos e máximos.

De modo geral e como indicativo, mas sujeitos às diferentes realidades locais, podem ser adotados os seguintes critérios

· Área do terreno igual ou superior a 125 e igual ou inferior a 1000 metros quadrados.

· Preço total igual ou superior a R\$ 1.250,00 e igual ou inferior a R\$ 30.000.000,00
Desta maneira, o intervalo dos preços por metro quadrado será entre R\$10,00 e R\$30.000,00, lembrando que tal intervalo deve ser objeto de cuidadosa análise e decisão para cada cidade a ser considerada, por um lado. Por outro lado, a fixação de parâmetros como estes podem ajudar posteriores análises comparativas entre cidades.

Finalizando:

A base de dados pode ser utilizada na forma de gráficos, tabelas e mapas. Seguir as etapas e os critérios supramencionados resulta em um conjunto de dados que permite seu uso de maneira adequada pelos membros da equipe do projeto para a análise das dinâmicas imobiliárias das cidades selecionadas.

Mesmo assim, duas observações adicionais são necessárias. A primeira é que o processo de saneamento dos dados não é isento de limitações, podendo existir outros fatores a serem considerados dependendo do contexto específico de cada cidade, o que exigirá adaptações (que devem ser exaustivamente debatidas). A segunda, mais uma vez, de que os dados aqui tratados referem-se àqueles de ofertas imobiliárias, exigindo cautela ao interpretar os resultados obtidos para a interpretação das dinâmicas imobiliárias.

A utilização dos dados implica na adequada citação de suas fontes, organização e processamento. Pode ser realizada da seguinte maneira.

Fonte: Ofertas imobiliárias, OLX, ANO. Compilação e sistematização: ONDi. Organização: XXXXX. Mapeamento: XXXXXX

(A citação correta do projeto deve ser feita citando nome, número e agência de financiamento).

Anexo II

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**PROGRAMA DE ENSINO****TÓPICO ESPECIAL**

Prof(a)S. Dr(a)S.: Everaldo S. Melazzo; Marlon A. de Abreu; Bruno L. S. Barcella

Data: 16 – 17/10; 30-31/10; 13 – 14/11; 27-28/ 11 (Segundas e Terças, entre 15h e 17h30 horas de Brasília);

TEMA: A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA CIDADE: LOGICAS, PROCESSOS E AGENTES**I. Programa.**

Módulo 1: Introdução às Leituras Econômicas da Produção do Espaço (2 aulas).

1. Introdução: Visão geral da relação entre economia e espaço urbano, principais teorias e conceitos. (Everaldo). 16/10/2023

. Aula expositiva com o Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo

2. O Estado e capital na produção do espaço urbano (Bruno e Marlon). 17/10/2023

Bibliografia básica:

. HARVEY, D. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. São Paulo, **Espaço e Debates**, nº 39, 1996, p. 48-64.

. MARQUES, E. De volta às capitais para melhor entender as políticas urbanas. **Novos Estudos - CEBRAP**, [S.L.], v. 35, n. 02, p. 14-33, jul. 2016.

Bibliografia complementar:

- . SHIMBO, L. Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. **Novos Estudos - CEBRAP**, [S.L.], v. 35, n. 02, p. 118-133, jul. 2016.
- . BARCELLA, B. L. A terra sob o ritmo das finanças: do rentismo fundiário ao rentismo financeiro: a perpetuação de uma classe no centro do poder no Brasil. Presidente Prudente, 2023, 469 p. **Capítulo 2**.
- . AALBERS, M. & CHRISTOPHERS, B. "Centring Housing in Political Economy", **Housing, Theory and Society**. 2014
- . LACERDA, N; ZAGURY T. H. L. Mercados imobiliários: universalidades, particularidades e singularidades. **Revista Brasileira De Estudos Urbanos E Regionais**, 24(1). 2022.

Módulo 2: Dinâmicas Imobiliárias e Produção da cidade (2 aulas).**3. Introdução: Capital Incorporador e renda da terra. (Everaldo) 30/10/2023****Bibliografia básica:**

- . SMOLKA, M. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, p. 41-78, ano II, n.1, jan/abr. 1987a.

Bibliografia complementar:

- . ABRAMO, P. A dinâmica imobiliária. Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR**, Rio de Janeiro, Ano III, Nº especial, 1989.
- . SMOLKA, M. Preço da terra e valorização imobiliária urbana. Esboço para o enquadramento conceitual da questão. 1979.
- . MELAZZO, E. BARCELLA, B. L. S.; ABREU, M. **Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias**. Workshop do ONDI

4. Transformação das formas e canais de produzir e se apropriar das rendas imobiliárias: a relação entre a propriedade da terra e a produção do espaço**31/10/2023****Bibliografia básica:**

- . HARVEY, D. A Renda; In: David Harvey. **Os limites do capital**. São Paulo. Boitempo, 2013.
- . BOTELHO, A. A Renda Fundiária Urbana; In: **O Urbano em Fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume; FAPESP. 2007.

Bibliografia complementar:

- . WARD, C.; AALBERS, M. Virtual special issue editorial essay: 'The shitty rent business'. **Urban Studies**, [s.l.], v. 53, n. 9, p.1760-1783, 31 mar. 2016.
- . HAILA, A. The theory of land rent at the crossroads. **Environment and Planning D: Society and Space** 8(3): 275–296. 1990.
- . ALMEIDA, R. P.; MONTE-MÓR, R. L. de M. Renda da terra e o espaço urbano capitalista contemporâneo. **Revista de Economia Política**, [S.L.], v. 37, n. 2, p. 417-436. 2017.

Módulo 3: Novos Agentes da produção do espaço (2 aulas).**5. Introdução: Transformações recentes no setor imobiliário e na escala de operação dos agentes imobiliários. (Carlos Penha). 13/11/2023****Bibliografia básica:**

. PENHA FILHO, C.A. **Estratégicas e dinâmica de acumulação das incorporadoras listadas** (2010/2018). Tese. Doutorado em Desenvolvimento econômico. Instituto de Economia - Unicamp, Campinas, 2020. Capítulos 2 e 3.

Bibliografia complementar:

. BRAGA, J. C. S. et al. For a political economy of financialization: theory and evidence. **Economia e Sociedade**, Campinas, v. 26, Número Especial, p. 829-856, dez. 2017.

. KILING, T.J; FERNANDEZ, R.; AALBERS, M.B. Whither corporate financialization ? A literatura review. **Geography Compass**. 2021.

. LAZONICK, W; O’SULLIVAN. **Maximizing shareholder value**: a new ideology for corporate governance, *Economy and Society*, vol.29 n.1, 2000.

. PAULANI, L. **A inserção da economia brasileira no cenário mundial**: uma reflexão sobre o papel do Estado e sobre a situação atual à luz da história. Apresentação colóquio Logros e Retos del Brasil Contemporáneo. México, 2011.

6. O Imobiliário e o Capitalismo de Plataforma. (Lucas) 14/11/2023

Bibliografia básica:

. BATISTA, L. M. T. R. **Morar online**: a emergência das plataformas de mercado imobiliário e a locação residencial no município de São Paulo. Dissertação de Mestrado. FGV – 2021.

Bibliografia complementar:

. BOEING, G; WADDELL, P. New Insights into Rental Housing Markets across the United States: Web Scraping and Analyzing Craigslist Rental Listings. **Journal of Planning Education and Research**, 37(4), 457–476. 2017.

Módulo 4: Financeirização do espaço e as novas frentes de expansão do capital no setor imobiliário (2 aulas).

7. Introdução: Financeirização do imobiliário: conceitos e relevância para a produção do espaço. (Bruno e Marlon) 27/11/2023

Bibliografia básica:

. WAINWRIGHT, T. (2009). Laying the Foundations for a Crisis: Mapping the Historico-Geographical Construction of Residential Mortgage Backed Securitization in the UK. **International Journal of Urban and Regional Research**, 33(2), 372–388.

doi:10.1111/j.1468-2427.2009.00876.x

. MELAZZO, E. S. et al. Securitization of Housing and Financialization Of The City In Brazil. **Mercator**, Fortaleza, v. 20. 2021.

Bibliografia complementar:

. AALBERS, M. B; ENGELEN, E. Guest editorial. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 47(8), 1597–1605. 2015.

. GOTHAM, K. F. “Creating liquidity out of spatial fiity: the secondary circuit of capital and the subprime mortgage crisis”, *International Journal of Urban and Regional Research*, 33 (2), Wiley, Londres, Reino Unido, pp. 355-371. 2009

. GOTHAM, K. F. “The Secondary Circuit of Capital Reconsidered: Globalization and the U.S. Real Estate Sector.” **American Journal of Sociology** 112, no. 1: 231–75. 2006.

. WAINWRIGHT, T. Circulating financial innovation: new knowledge and securitization in Europe. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 47(8), 1643–1660. 2015.

8. Fundos de investimento imobiliário e os novos veículos de investimento financeiro

- (Maira) 28/11/2023

Bibliografia básica:

. MAGNANI, M, & SANFELICI, D. O e-commerce e os fundos imobiliários logísticos: estratégias de captura de rendas imobiliárias. **Cadernos Metrópole**, 24(53), 173–198. 2021.

. SANFELICI, D. La industria financiera y los fondos inmobiliarios en Brasil: lógicas de inversión y dinámicas territoriales. **Economía Sociedad y Territorio**, 17(54), 367-397. 2017.

SANFELICI, D.; MAGNANI, M. Inversores financieros y corporativos en el mercado inmobiliario comercial brasileño: una tipología para el análisis. In: GASCA ZAMORA, J.; OLIVERA MARTÍNEZ, P. (org.). **La ciudad em la era de la financiarización**: una geografía de la urbanización desde las inversiones inmobiliarias. Ciudad de México: Unam, 2021. p. 157-178

Bibliografia complementar:

SANFELICI, D.; HALBERT, L. Financial market actors as urban policy-makers: the case of real estate investment trusts in Brazil. **Urban Geography**. Londres, v. 40, n. 1, pp. 83-103. 2019.

SANFELICI, D., & MAGNANI, M. Unpacking corporate ownership in property markets: A typology of investors and the making of an investment value chain in Brazil. **Environment and Planning A: Economy and Space**, 0(0). 2023.

GOTHAM K. F. The secondary circuit of capital reconsidered: Globalization and the US real estate sector. **American Journal of Sociology** 112(1): 231–275. 2006.

PINEDA, R. A. C. Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Santiago de Chile: ¿Un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad? **Eure**, v. 37, n. 112, p. 5-22, 2011.

NAKAMA, V. K., & RUFINO, B. Os fundos de investimento como movimento do complexo financeiro-imobiliário no Brasil. **Revista Brasileira De Estudos Urbanos E Regionais**, 24(1). 2022.

II. Objetivo:

Esta disciplina tem como objetivo explorar a relação entre a economia e a produção do espaço urbano. Ela abordará diversas dimensões econômicas que moldam as cidades, incluindo a produção e apropriação das rendas fundiárias e o lucro composto dos capitais incorporadores, dinâmica imobiliária, a financeirização do espaço, o papel de novos agentes na produção do espaço e o uso da ciência de dados para o desenvolvimento de projetos imobiliários. Os alunos serão expostos a teorias, estudos de caso e ferramentas práticas para entender e analisar como a economia influencia a forma e a função do espaço em nossas cidades.

III. Metodologia:

A disciplina será realizada no formato híbrido, possibilitando a participação presencial e no ambiente virtual, com aulas expositivas, palestras de docentes convidados e debates de textos, com data de entrega ser definida com os discentes.

IV. Avaliação:

A avaliação tomará como base a produção de texto crítico a partir da bibliografia básica e dos trabalhos individuais desenvolvidos pelos participantes da disciplina com no máximo 1000 palavras (trabalho final).

Anexo III

ARTIGO

ENTRE O FINANCIAMENTO E A FINANCEIRIZAÇÃO DO IMOBILIÁRIO

A articulação Estado-mercado na condução da
política habitacional

<http://dx.doi.org/10.25091/S0103300202400010005>

MARLON ALTAVINI DE ABREU*
BRUNO L. S. BARCELLA**
EVERALDO SANTOS MELAZZO***

RESUMO

O texto examina a trajetória do processo de financeirização imobiliária habitacional no Brasil, com ênfase no papel central desempenhado pela Caixa Econômica Federal (CEF), que atua como principal provedora de financiamentos para a produção e consumo de habitações. Ao sistematizar detalhadamente os dados das emissões de títulos securitizados, o artigo procura dar conta das complexas interações entre Estado e mercado, problematizando como o primeiro emprega mecanismos e instrumentos financeiros para atingir seus objetivos na política habitacional.

PALAVRAS-CHAVE: *financeirização da habitação; securitização; Caixa Econômica Federal; política habitacional*

**Between Real Estate Funding and Financialization:
the State-Market Nexus in Housing Policy
Governance**

ABSTRACT

The paper scrutinizes the course of the housing financialization process in Brazil, with a focus on the pivotal role played by Caixa Econômica Federal (CEF) as the primary financier for housing production and consumption. The paper aims to elucidate the intricate interplays between the State and the Market by meticulously systematizing data on securitized bond issuances and critically examining how the former deploys financial mechanisms and instruments to conduct its objectives in housing policy.

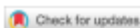
KEYWORDS: *housing financialization; securitization; Caixa Econômica Federal; housing policy*

[*] Universidade Federal do ABC,
São Bernardo do Campo, SP, Brasil.
E-mail: marlon.altavini@gmail.com

[**] Universidade Estadual Paulista
(Unesp), Presidente Prudente, SP,
Brasil. E-mail: bbarcella@gmail.com

INTRODUÇÃO

Nas últimas duas décadas, as investigações que buscam compreender o processo de financeirização do capitalismo contemporâneo sob uma perspectiva crítica têm ganhado relevância.



Original Article

A Economy and Space

The state as a market maker: The rise (and fall) of Brazilian securitization in the 21st century

EPA: Economy and Space
1–20

© The Author(s) 2024

Article reuse guidelines:

sagepub.com/journals-permissions

DOI: 10.1177/0308518X241258038

journals.sagepub.com/home/epn

**Marlon Altavini de Abreu** Center for Engineering, Modeling, and Applied Social Sciences, Federal University of ABC,
São Bernardo do Campo, Brazil**Jeroen Johannes Klink** Center for Engineering, Modeling, and Applied Social Sciences, Federal University of ABC,
São Bernardo do Campo, Brazil**Manuel B Aalbers**

Division of Geography & Tourism, KU Leuven/University of Leuven, Leuven, Belgium

Abstract

This paper analyses housing securitization in Brazil during 2007–2020 and provides three contributions to debates on the relations between the state and financialization in emerging markets. First, we highlight that the Brazilian state has gone far beyond the common role of *market enabler*, characterized by regulatory rollout and fiscal incentives. Instead, by acting as a *market maker* on the demand and supply side, it has provided the required liquidity and depth for the emerging segment of residential securitization. Unlike the financial disintermediation through private market makers such as brokerage houses and individual traders that provide risk-reduction, Brazilian securitization has unfolded through the issuance and acquisition of securities by the state's housing bank and its associated social housing fund. Second, unlike the speculative Minsky type of booms and busts that characterize privately-driven markets, state market making generates a trajectory that is associated with the capacity of governments to roll-out markets for residential securitization. While the social-developmental stance of the Lula and Dilma administrations have boosted securitization, the market-oriented austerity politics of the Temer and Bolsonaro administrations have quickly dried up secondary markets. Finally, while securitization was initially a means to the end of social housing, it seems increasingly the other way around. More specifically, considering that thick and consolidated secondary markets ultimately depend on the quality and stability of the underlying loans and income streams that originate operations, stricter risk reduction and guarantees clauses have gradually penetrated the social housing segment and threaten to undermine the right to secure tenure.

Corresponding author:

Marlon Altavini de Abreu, Centro de Engenharia, Modelagem e Ciências Sociais Aplicadas (CECS), UFABC – Universidade Federal do ABC, Bloco Delta – Sala 349, Rua Arcturus, 03 – Jardim Antares, São Bernardo do Campo – CEP: 09606-070, Brazil.
Email: marlon.altavini@gmail.com

DA PRODUÇÃO À SECURITIZAÇÃO: a articulação escalar entre o mercado da habitação e as rendas financeiras

FROM PRODUCTION TO SECURITIZATION: the scalar articulation between the housing market and financial income

DE LA PRODUCCIÓN A LA TITULIZACIÓN: la articulación escalar entre el mercado inmobiliario y los ingresos financieros

RESUMO

O trabalho examina as interações entre o mercado privado de habitação e as dinâmicas de alavancagem e endividamento das grandes incorporadoras de capital aberto entre os anos de 2011 e 2023 no Brasil. Durante esse período, as rendas imobiliárias se articulam à capitalização de rendas financeiras. Destaca-se a importância dessa articulação para compreender as relações entre as escalas local e nacional no setor imobiliário, bem como os impactos dos fluxos de investimento financeiro em diferentes localidades da rede urbana. O foco recai sobre as estratégias espaciais da MRV&Co, a maior empresa brasileira no segmento residencial, na adoção da securitização imobiliária para financiar seus empreendimentos. O trabalho está estruturado a partir da análise das emissões de securitização originadas pela empresa entre os anos analisados. Cada um desses títulos foi minuciosamente avaliado com a intenção de mensurar informações relativas aos montantes negociáveis e aos tipos de empreendimentos que originaram as operações. Conclui-se destacando a relevância da análise das emissões de securitização da empresa para compreender as interações entre as escalas local e nacional no setor imobiliário.

Palavras-chave: financeirização; securitização; certificados de recebíveis imobiliários; produção habitacional; MRV&CO.

ABSTRACT

The paper examines the interactions between the private housing market and the leverage dynamics and indebtedness of large publicly traded developers between the years 2011 and 2023 in Brazil, in which real estate incomes are articulated with the capitalization of financial incomes. The importance of this articulation is highlighted to understand the relationships between local and national scales in the real estate sector, as well as the impacts of financial investment flows in different locations of the urban network. The focus is on the spatial strategies of MRV&Co, the largest Brazilian company in the residential segment, in adopting real estate securitization to finance its developments. The work is structured around the securitization issuances originated by the company between the years analyzed. Each of these securities was meticulously evaluated with the intention of measuring information related to the negotiable amounts and the types of developments that originated the operations. It is concluded by emphasizing the relevance of analyzing the company's securitization issuances to understand the interactions between local and national scales in the real estate sector.

Keywords: financialization; securitization; real estate receivables certificates; housing production; MRV&Co.

● Marlon Altavini de Abreu^a
● Lúcia Zanin Shimbo^b

^a Universidade Estadual Paulista (UNESP), São Paulo, SP, Brasil

^b Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, SP, Brasil

DOI: 10.12957/geouerj.2024.83576

Correspondência:
marlon.altavini@gmail.com

Recebido em: 15 abr. 2024

Revisado em: 19 mai. 2024

Aceito em: 21 mai. 2024



© 2024 Abreu e Shimbo. Este é um artigo de acesso aberto distribuído sob os termos da Licença Creative Commons BY-NC-SA 4.0, que permite uso, distribuição e reprodução para fins não comerciais, com a citação dos autores e da fonte original e sob a mesma licença.

AMÉRICA LATINA: PARADIGMAS, PROCESOS Y DESAFÍOS EN UN CONTEXTO DE CAMBIOS (HIPER)ACELERADOS

Coordinadores:
Juan Ignacio Plaza Gutiérrez
Irene Sánchez-Ondono
Jesús Moreno Arriba



América Latina: paradigmas, procesos y desafíos en un contexto de cambios (hiper)acelerados.
Coordinado por Juan Ignacio Plaza Gutiérrez, Irene Sánchez Ondoño y Jesús Moreno Arriba.

Madrid: Asociación Española de Geografía (AGE).

El procedimiento de selección y admisión de los originales responde a criterios de calidad equiparables a los exigidos para las revistas científicas (revisión por pares ciegos). Los contenidos son de exclusiva responsabilidad de los autores y autoras.

Edita:

Asociación Española de Geografía
Albasanz, 26-28 // 28037- Madrid
Tel. 0034916022933
Móvil: 0034629962199
Fax. 0034916022971
E-mail: info@age-geografia.es
www.age-geografia.es

Colaboran:

Grupo de Trabajo de América Latina de la AGE
Universidad de Salamanca
©Asociación Española de Geografía, 2025
©De cada capítulo su autor, 2025

América Latina: paradigmas, procesos y desafíos en un contexto de cambios (hiper)acelerados

Año de publicación: 2025

ISBN: 978-84-129568-0-1

Edición digital: <https://age-geografia.es/site/publicaciones/al/2025/lc.pdf>

DOI: <https://doi.org/10.21138/al.2025.lc>

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Capítulo 1

LA APARENTE MADURACIÓN EN LOS PROCESOS DEMOGRÁFICOS Y URBANOS

DINÁMICAS IMOBILIARIAS URBANAS NO BRASIL: DESENVOLVIMENTO DE BANCOS DE DADOS URBANOS VIA WEB SCRAPING PARA ANÁLISES COMPARATIVAS

Marlon Alaviñi de Abreupág.13

LA CAPTURA DEL ESPACIO Y DEL TERRITORIO POR LAS FINANZAS A TRAVÉS DE LA SECURITIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN BRASIL

Beuno I. S. Barcellapág.25

EFFECTOS INDIRECTOS DE LA MINERÍA EN LAS CIUDADES DEL DEPARTAMENTO DE CAJAMARCA, PERÚ

María del Carmen Carrasco Coello y Gianella Mindily Guillén Fernándezpág.37

PROJETO REVIVER CENTRO CULTURAL: DISCURSOS DE REVALORIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DO RIO DE JANEIRO EM UM CONTEXTO GLOBALIZADO

Ana Beatriz da Rocha y Paulo Reis Filhopág.49

A LUTA POR MORADIA: UMA LEITURA DA QUESTÃO HABITACIONAL A PARTIR DOS CONFLITOS URBANOS EM BELO HORIZONTE/MG/BRASIL

Ana Paola da Silva Alves, Clarianne Beaga Borges y Raquel Garcia Gonçalvespág.61

A INTER-RELAÇÃO ENTRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO E AS POLÍTICAS ENERGÉTICAS

Geam de Sales Ferreirapág.73

LA TURISTIFICACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS LATINOAMERICANOS: SANTIAGO DE QUERÉTARO, MÉXICO

Luis Alfonso Escudero Gómez y Driselda Sánchez-Aguirrepág.85

DESIGUALDAD Y FRAGMENTACIÓN EN TORNO A LA CIUDAD TURÍSTICA DE PUNTA DEL ESTE, MALDONADO, URUGUAY

Isabel Gadino, José Sciandro y Gabriel Giordanopág.97

FUERZAS MOTRICES DE LAS DINÁMICAS URBANOCÉNICAS EN CHILE

Cristián Henríquez Ruiz y Abraham Paulsen Bilbaopág.109

ANÁLISIS DE LAS TRANSFORMACIONES URBANAS COMO PROCESOS DE GENTRIFICACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA DORADA DE TIJUANA, MÉXICO

Jennifer López García, Jesús Emilio Hernández Bernal y Erika Chávez Nungaraypág.121

DINÁMICA DE LA EXPANSIÓN URBANA EN CIUDADES MEDIAS: UN ESTUDIO SOBRE LA RELACIÓN ENTRE CRECIMIENTO POBLACIONAL Y SOSTENIBILIDAD EN MÉRIDA, YUCATÁN

Ayesa Martínez Serrano, Gustavo Martín Morales y Manuel Bollo Manestpág.133

DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS URBANAS NO BRASIL: DESENVOLVIMENTO DE BANCOS DE DADOS URBANOS VIA WEB SCRAPING PARA ANÁLISES COMPARATIVAS¹

MARLON ALTAVINI DE ABREU¹

¹Pós doutorando do programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista, campus de Presidente Prudente/SP, marlon.altavini@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0003-4066-4736>

Resumo

Este trabalho aborda as transformações recentes no mercado imobiliário brasileiro, focando nas dinâmicas de valorização fundiária em diversas cidades. A pesquisa discute a importância da apropriação do solo urbano como estratégia central de grupos imobiliários e como esse processo tem contribuído para uma crescente seletividade espacial e diferenciação socioeconômica. Utilizando metodologias inovadoras, como o web-scraping para coleta de dados de plataformas digitais, foram analisadas as variações de preços de terrenos em cidades de diferentes portes e hierarquias urbanas, revelando padrões de desigualdade socioespacial. O estudo também aponta para as potencialidades futuras do uso de tecnologias digitais no monitoramento imobiliário e para a necessidade de integrar dados de diversas fontes para enriquecer a análise sobre as dinâmicas urbanas.

Palabras clave: Mercado Imobiliário, Cidades Médias, Preços Imobiliários, Desigualdade Socioespacial, Web scraping.

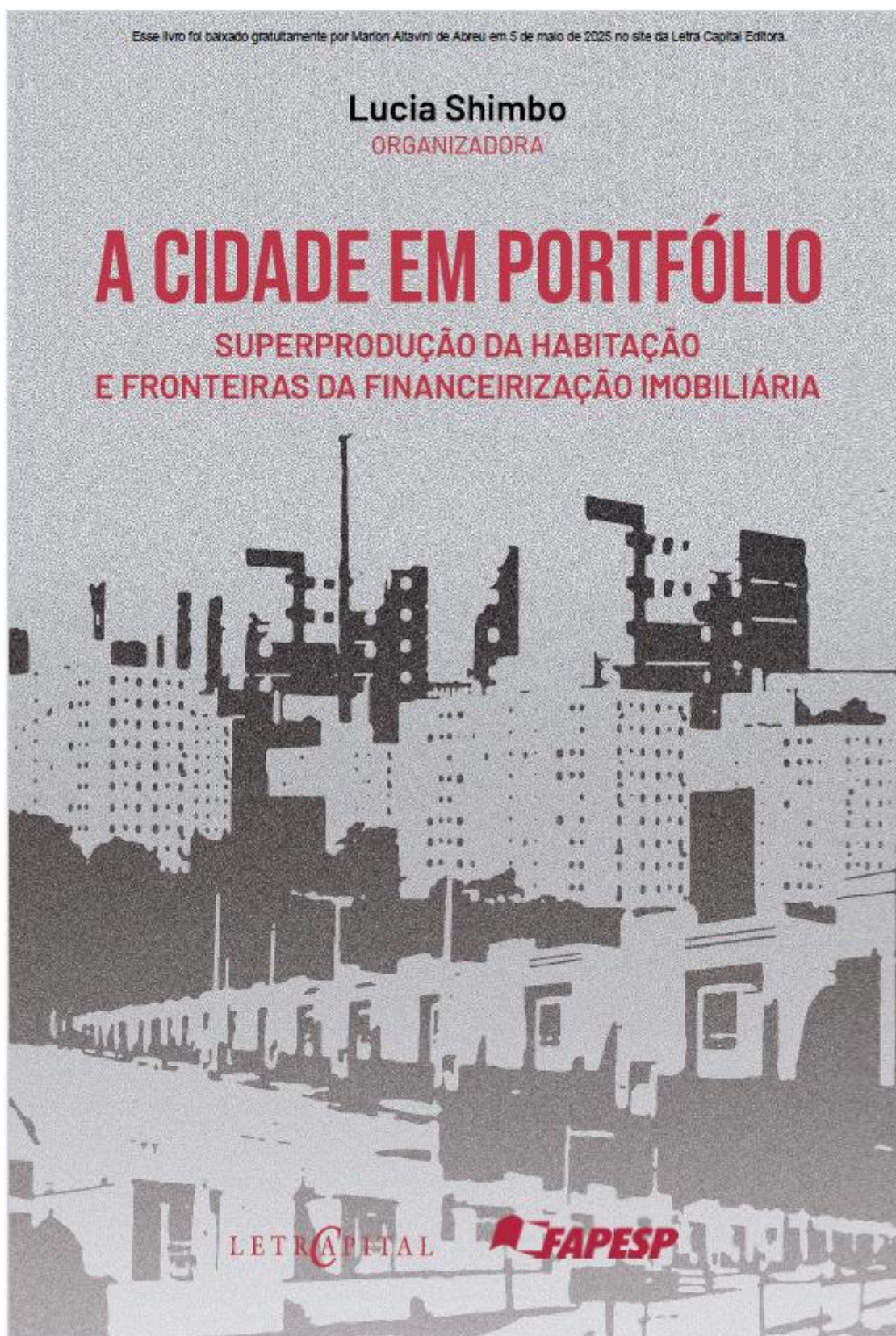
Abstract

This work addresses recent transformations in the Brazilian real estate market, focusing on land value dynamics in various cities. The research discusses the importance of urban land appropriation as a central strategy for real estate groups and how this process has contributed to increasing spatial selectivity and socioeconomic differentiation. Using innovative methodologies, such as web scraping for data collection from digital platforms, variations in land prices in cities of different sizes and urban hierarchies were analyzed, revealing patterns of socio-spatial inequality. The study also highlights the future potential of digital technologies in real estate monitoring and the need to integrate data from various sources to enhance the analysis of urban dynamics.

Keywords: Real Estate Market, Medium-Sized Cities, Real Estate Prices, Socio-Spatial Inequality, Web Scraping.

¹ Este trabalho é produto das discussões produzidas no âmbito do projeto Dinâmicas imobiliárias e fundiárias urbanas: a construção de um sistema de monitoramento de informações municipais dos mercados imobiliários no Brasil (Fapesp. Processo: [2023/12476-1](#)).

ABREU, M. A. A securitização da habitação no Brasil: perspectivas a partir das operações originadas pela MRV& CO In: A cidade em portfólio [livro eletrônico] : superprodução da habitação e fronteiras da financeirização imobiliária / organizado por Lucia Shimbo. - Rio de Janeiro:Letra Capital, 2025.



Esse livro foi baixado gratuitamente por Marion Altavini de Abreu em 5 de maio de 2025 no site da Letra Capital Editora.

Copyright © Lucia Shimbo (Org.), 2025

Todos os direitos reservados e protegidos pela Lei nº 9.610, de 19/02/1998.

*Nenhuma parte deste livro pode ser reproduzida ou transmitida,
sejam quais forem os meios empregados, sem a autorização prévia e expressa do autor.*

EDITOR João Baptista Pinto

REVISÃO Rita Luppi

PROJETO GRÁFICO Jenyfer Bonfim

CAPA Marcos Vinicius Ribeiro
e Victória Neves Scussel

Ilustração: Marcos Vinicius Ribeiro

CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO
SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ

C51

A cidade em portfólio [livro eletrônico] : superprodução da habitação e fronteiras da financeirização imobiliária / organizado por Lucia Shimbo. - Rio de Janeiro : Letra Capital, 2025.

Recurso digital ; 2 MB

Formato: ePDF

Requisitos do sistema: Adobe Acrobat Reader

Modo de acesso: world wide web

Inclui bibliografia

ISBN 978-65-5252-076-0 (e-book)

1. Mercado imobiliário 2. Habitação - Brasil I. Shimbo, Lucia

CDD: 363.50981

24-5722

CDU: 332.7

Angélica Ilacqua – Bibliotecária - CRB-8/7057

LETRA CAPITAL EDITORA
Tels.: (21) 3353-2236 / 2215-3781
www.letracapital.com.br

Capítulo 5. Números, agentes e inserção urbana da produção imobiliária (2006-2020)	140
<i>Lucia Shimbo</i>	
<i>Victória Neves Scussel</i>	
<i>Milene Jacinto</i>	
Capítulo 6. A instrumentação da política urbana em Ribeirão Preto, as estratégias dos agentes e os loteamentos urbanos	175
<i>Débora Prado Zambon</i>	
<i>Victória Neves Scussel</i>	
<i>Carolina Menezes Horiquni</i>	
Capítulo 7. Os conflitos pela terra: processos jurídicos e administrativos de assentamentos precários em Ribeirão Preto	196
<i>Tatiane Boisa Garcia</i>	
<i>Maiara Oliveira Silva de Aguiar</i>	
PARTE III. O portfólio de ativos como estratégia para investimento imobiliário-financeiro em escala nacional	237
Capítulo 8. Para além das cidades globais: a atuação de investidores financeiros em cidades médias	239
<i>Maira Magnani</i>	
Capítulo 9. As escalas de construção de um portfólio de fundo de investimento imobiliário: uma discussão teórico-metodológica	258
<i>Helterson Leite</i>	
Capítulo 10. A securitização da habitação no Brasil: perspectivas a partir das operações originadas pela MRV & CO	290
<i>Marlon Altavini de Abreu</i>	

CAPÍTULO 10

A securitização da habitação no Brasil:
perspectivas a partir das operações
originadas pela MRV& CO

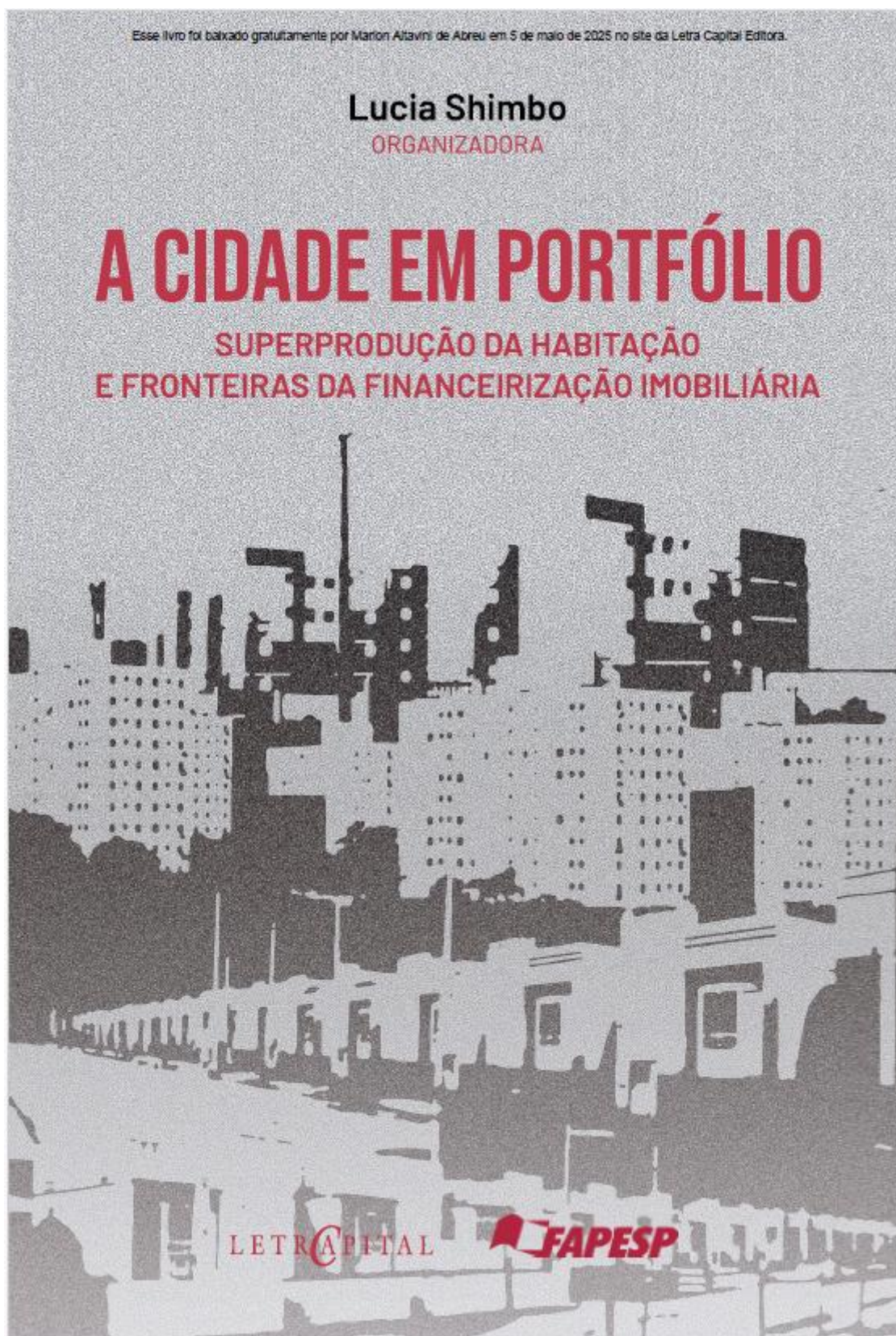
Marlon Altavini de Abreu

O presente capítulo aborda as articulações construídas pelas dinâmicas de alavancagem e endividamento da MRV Engenharia S.A. e as estratégias espaciais por ela adotadas entre os anos de 2011 e 2023. Argumentamos que a articulação existente entre esses aspectos nos oferece novos pontos de vista para as relações existentes entre a escala local e a escala nacional, entre as formas materiais produzidas localmente e os fluxos de investimento que recobrem, cada vez com mais facilidade, um número maior de lugares.

A literatura sobre a financeirização do imobiliário tem historicamente direcionado suas investigações para as conexões existentes entre os mercados financeiros e os contextos territoriais. Como apontado por Christophers (2015), a “virada espacial” constituída pelos estudos sobre financeirização desde a Crise Financeira Global (CFG) no final da primeira década do século XXI, tem estabelecido uma agenda de pesquisa multifacetada pela qual os processos de financeirização da habitação têm sido observados em sua natureza variada e contingente aos contextos nacionais (Fernandez; Aalbers, 2016). Essas pesquisas permitiram os primeiros aportes para a interpretação do modo como a aproximação entre as finanças e o setor imobiliário evoluiu tanto pelos processos internos a cada país, adaptando produtos e arranjos institucionais e regulamentares, quanto pela influência de um motor geral, ligado ao capitalismo financeiro internacional em expansão.

Cada qual ao seu modo, as diferentes leituras da trajetória e adaptação pelas quais esses processos passaram a se desenvolver ofereceram relatos e interpretações pertinentes sobre a dissemi-

superprodução da habitação e fronteiras da financeirização imobiliária / organizado por Lucia Shimbo. - Rio de Janeiro : Letra Capital, 2025.



Esse livro foi baixado gratuitamente por Marion Altavini de Abreu em 5 de maio de 2025 no site da Letra Capital Editora.

Copyright © Lucia Shimbo (Org.), 2025

Todos os direitos reservados e protegidos pela Lei nº 9.610, de 19/02/1998.

*Nenhuma parte deste livro pode ser reproduzida ou transmitida,
sejam quais forem os meios empregados, sem a autorização prévia e expressa do autor.*

EDITOR João Baptista Pinto

REVISÃO Rita Luppi

PROJETO GRÁFICO Jenyfer Bonfim

CAPA Marcos Vinicius Ribeiro
e Victória Neves Scussel

Ilustração: Marcos Vinicius Ribeiro

CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO
SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ

C51

A cidade em portfólio [livro eletrônico] : superprodução da habitação e fronteiras da financeirização imobiliária / organizado por Lucia Shimbo. - Rio de Janeiro : Letra Capital, 2025.

Recurso digital ; 2 MB

Formato: ePDF

Requisitos do sistema: Adobe Acrobat Reader

Modo de acesso: world wide web

Inclui bibliografia

ISBN 978-65-5252-076-0 (e-book)

1. Mercado imobiliário 2. Habitação - Brasil I. Shimbo, Lucia

CDD: 363.50981

24-5722

CDU: 332.7

Angélica Ilacqua – Bibliotecária - CRB-8/7057

LETRA CAPITAL EDITORA
Tels.: (21) 3353-2236 / 2215-3781
www.letracapital.com.br

Sumário

Introdução. Segmento econômico da habitação e portfólios de ativos imobiliários: os motores na diversificação geográfica da financeirização da produção do espaço	9
<i>Lucia Shimbo</i>	
PARTE I. Abordagens e métodos da financeirização da produção do espaço.....	33
Capítulo 1. A produção do valor dos territórios colonizada pela avaliação financeira: a financeirização por números.....	35
<i>Lucia Shimbo</i>	
<i>Fabrice Bardet</i>	
Capítulo 2. A construção conceitual do preço na produção imobiliária financeirizada: métodos e técnicas de avaliação.....	55
<i>Helterson Leite</i>	
Capítulo 3. A materialidade dos fundos de investimento imobiliário: análise de um edifício como <i>asset</i>	83
<i>Daniel Nardini</i>	
<i>Daniel França</i>	
<i>Bárbara Vizioli</i>	
PARTE II. Agentes da produção do espaço e dinâmicas urbanas em Ribeirão Preto: processos de valorização e conflitos.....	109
Capítulo 4. Um olhar sobre a divisão social do espaço em Ribeirão Preto e suas dinâmicas urbanas e socioeconômicas	111
<i>Marlon Altavini de Abreu</i>	
<i>Victória Neves Scussel</i>	

CAPÍTULO 4

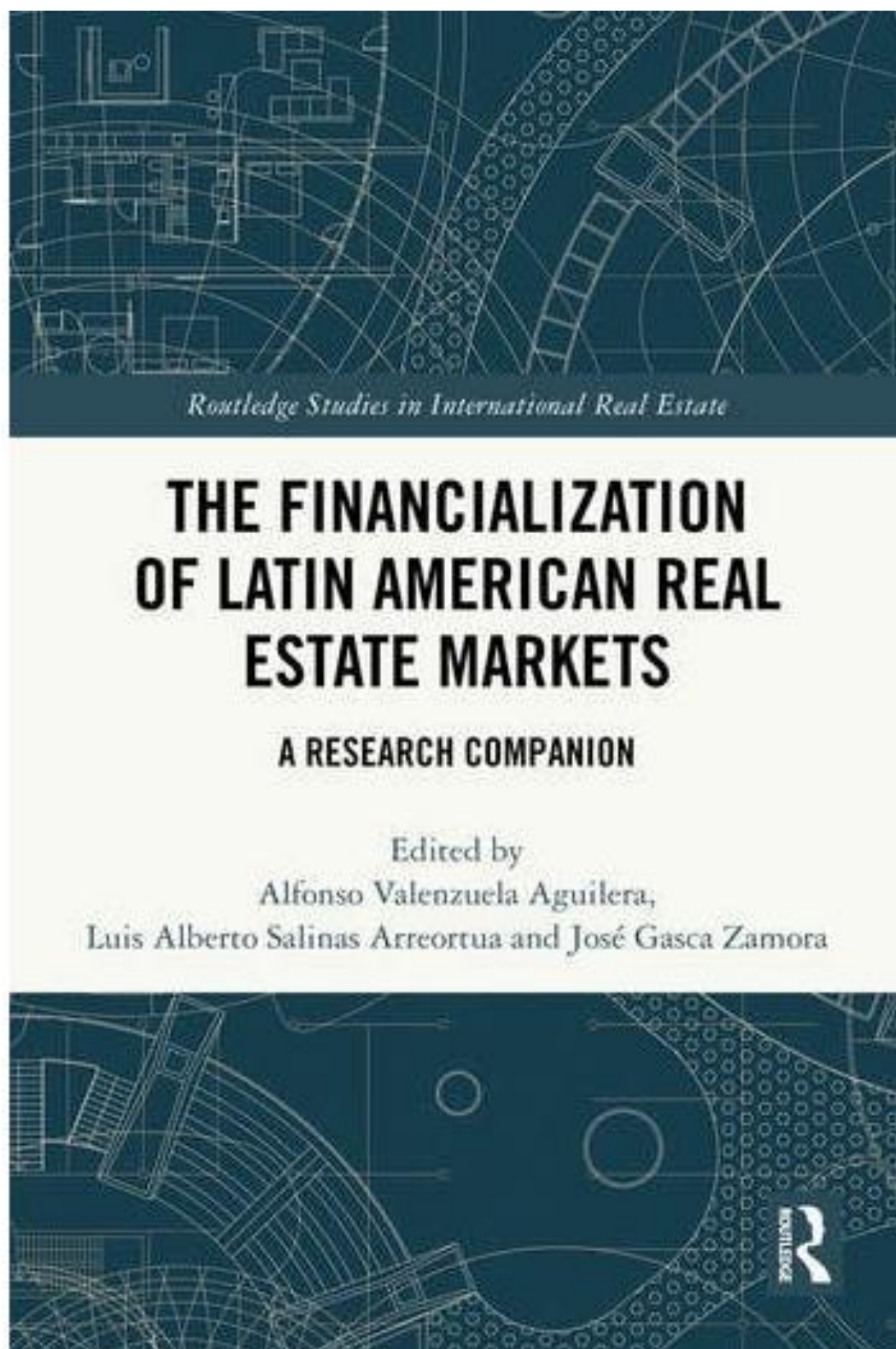
Um olhar sobre a divisão social do espaço em Ribeirão Preto e suas dinâmicas urbanas e socioeconômicas

Marlon Altavini de Abreu
Viktória Neves Scussel

Introdução

Ao longo das últimas quatro décadas, Ribeirão Preto passou por profundas transformações urbanas que culminaram na reconfiguração de sua divisão social do espaço. Este artigo busca desvelar as nuances desse processo, marcado por uma notável ruptura com a unidade espacial anteriormente estabelecida até meados da década de 1990. A expansão territorial, evidenciada pelo espraiamento do tecido urbano para áreas distantes dos centros consolidados, desafia a tradicional dicotomia entre centro e periferia, delineando um novo mapa das desigualdades socioespaciais pós-2010 no município.

A ampliação das desigualdades socioespaciais tem demarcado um eixo de análise central para repensar a relação entre a dinâmica imobiliária, em suas lógicas de transformação e apropriação dos usos do solo (Abramo, 1989), e o processo de estruturação das cidades médias (Melazzo, 2013; 2019; Abreu, 2019). Esse debate, quando enfatiza os processos e lógicas da produção do espaço, reconhece nas desigualdades socioespaciais uma chave analítica relevante para a apreensão da capacidade dos agentes imobiliários de comandar os usos e os momentos de estruturação da cidade, caracterizando o modo como esses agentes promovem uma produção imobiliária cada vez mais seletiva e diferenciada dos espaços de residência, onde diferentes estratos socioeconômicos ocupam distintas porções territoriais.



6 From regulation to financialization

The role of the Brazilian state in housing markets

Everaldo Santos Melazzo, Marlon Altavini de Abreu, and Bruno Leonardo Silva Barcella

6.1 Introduction

In early 2024, the Brazilian government, led by Finance Minister Fernando Haddad, announced new policies to revive and expand the granting of mortgages for families to acquire residential properties. These measures aimed to overcome the obstacles of accessing mortgages, seeking to reverse the recent scenario of a credit crunch within the sector. Proposed strategies included regulatory streamlining and incentives for increased credit supply through real estate securitization. The government aims to boost available funds and facilitate access to funding for both developers and homebuyers, thereby fostering a more favorable environment for the real estate market. These actions are viewed as being crucial in order to revitalize the sector, ensuring the continuation of important housing programs and stimulating economic growth through the construction sector (G1, 2024; Mortari, 2024).

However, while these securitization and deregulation measures may foster an environment of greater credit access and a more dynamic real estate market, they also incorporate and reinforce financial logic within State governance. Such seemingly beneficial actions expand and solidify financial practices, which, in the long term, could ultimately increase the vulnerability of the housing sector, particularly for low-income families. The metaphor of the “Trojan Horse” aptly describes how the State, in pursuing immediate solutions to expand housing funding, ultimately facilitates the infiltration of market logics into public policies, potentially leading to adverse future consequences (Abreu et al., 2024b).

The actions announced by the Brazilian government once again insist on a course of action that has been repeatedly employed in various other countries and analyzed over the past two decades by critical investigations into understanding the financialization of contemporary capitalism. These studies have approached such processes from various sectoral angles, examined the existing instruments, and explored their social ramifications across multiple geographical scales. Notable examples include the works of José Carlos Braga (1997), François Chesnais (2016), Manuel Aalbers (2008, 2019), Lapavistas (2009, 2011, 2013), Mendez (2018) and Rodrigues, Santos and Teles (2016).

Anexo IV

14/10/2025, 09:06 SAGe - Sistema de Apoio a Gestão

FAPESP Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo

SAGe Sistema de Apoio à Gestão do Fomento

Expiração da sessão em 29:58

[Manuais](#) [Home](#) [Sair](#)

Marlon Altavini de Abreu

[Propostas](#) [Processos](#) [Meus Dados](#) [Declarações](#) [Solicitações](#)

Consultar Relatórios Científicos do Compromisso

Para visualizar os dados do relatório científico, selecione o link sobre a data de submissão do relatório. Para retornar à página de compromissos de Relatórios Científicos do processo, clique o botão "Voltar".

Processo	<u>2023/12476-1</u> Mais Informações v
Linha de Fomento	Bolsas Concedidas como Itens Orçamentários em Auxílios / BCO - Fixação Jovens Doutores - Fluxo Contínuo
Situação	Em Execução
Vigência	01/09/2023 a 23/08/2025
Beneficiário	<u>Marlon Altavini de Abreu</u>
Responsável	<u>Everaldo Santos Melazzo</u>
Vínculo Institucional do Processo	Faculdade de Ciências e Tecnologia de Presidente Prudente/FCT/UNESP
Título	Dinâmicas imobiliárias e fundiárias urbanas: a construção de um sistema de monitoramento de informações municipais dos mercados imobiliários no Brasil.

Compromisso de RC

Data do Compromisso 30/09/2025

Período Relacionado 01/09/2024 a 31/08/2025

Situação Atendido

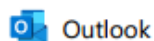
Relatórios Submetidos

Data da Submissão	Situação
<u>07/10/2025</u>	Habilitado

[Voltar](#)

14/10/2025, 09:05

Email – Marlon Altavini – Outlook



[FAPESP] - Relatório Científico habilitado

De sage@fapesp.br <sage@fapesp.br>**Data** Ter, 07/10/2025 09:35**Para** marlon_altavini@hotmail.com <marlon_altavini@hotmail.com>

Caro usuário,

O relatório científico abaixo foi considerado habilitado pela FAPESP e entrará em fase de análise.

Processo: 2023/12476-1**Título:** Dinâmicas imobiliárias e fundiárias urbanas: a construção de um sistema de monitoramento de informações municipais dos mercados imobiliários no Brasil.**Linha de Fomento:** Bolsas Concedidas como Itens Orçamentários em Auxílios / BCO - Fixação Jovens Doutores**Beneficiário:** Marlon Altavini de Abreu**Responsável:** Everaldo Santos Melazzo**Data do Compromisso:** 30/09/2025**Período Relacionado:** 01/09/2024 a 31/08/2025

*** Este e-mail foi enviado automaticamente pelo Sistema SAGe, favor não responder. Em caso de dúvidas, utilize o serviço Converse com a FAPESP (www.fapesp.br/converse) ***