



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA  
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"

**ERIKA DA SILVA**

**O MERCADO IMOBILIÁRIO EM CHAPECÓ/SC E MOSSORÓ/RN:  
produção e consumo do espaço em cidades médias**

Presidente Prudente - SP  
2023

**ERIKA DA SILVA**

**O MERCADO IMOBILIÁRIO EM CHAPECÓ/SC E MOSSORÓ/RN:  
produção e consumo do espaço em cidades médias**

Trabalho de Graduação em Geografia da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho", Campus de Presidente Prudente, como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo

Presidente Prudente - SP  
2023

S586m	<p>Silva, Érika da</p> <p>O MERCADO IMOBILIÁRIO EM CHAPECÓ/SC E MOSSORÓ/RN : produção e consumo do espaço em cidades médias / Érika da Silva. -- Presidente Prudente, 2023</p> <p>87 p.</p> <p>Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado - Geografia) - Universidade Estadual Paulista (Unesp), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente</p> <p>Orientador: Everaldo Santos Melazzo</p> <p>1. Produção do espaço urbano. 2. Mercado imobiliário. 3. Cidades médias. 4. Chapecó/SC. 5. Mossoró/RN. I. Título.</p>
-------	---

Sistema de geração automática de fichas catalográficas da Unesp. Biblioteca da Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente. Dados fornecidos pelo autor(a).

Essa ficha não pode ser modificada.


## DECLARAÇÃO

Eu, **Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo**, declaro que a aluna **ÉRIKA DA SILVA**, RG. 48.870.394-3, cumpriu, sob minha orientação, 180 horas de Estágio Supervisionado e Trabalho de Graduação do Curso de Bacharelado em Geografia, desta Faculdade.

Título de Monografia: **"O MERCADO IMOBILIÁRIO EM CHAPECÓ/SC E MOSSORÓ/RN: PRODUÇÃO E CONSUMO DO ESPAÇO EM CIDADES MÉDIAS"**.

A Monografia foi apresentada, em defesa pública, no dia **04 de dezembro de 2023**, às 15h00min, através do link do meet: [meet.google.com/ejn-srby-vyh](https://meet.google.com/ejn-srby-vyh)  
Após as arguições e defesa do(a) candidato(a), foi atribuído a nota 10,0 ( dez ).

Presidente Prudente, 04 de dezembro de 2023.

BANCA AVALIADORA	ASSINATURAS
Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo (Orientador)	
Dr. Marlon Altavini de Abreu	
Dr. Bruno Leonardo Barcella Silva	

À Inez (*in memoriam*) e Maria,  
mulheres que inspiram!

## **AGRADECIMENTOS**

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

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

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

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

Ao meu orientador Everaldo, pela generosidade no compartilhar de conhecimento.

Aos colegas do CEMESPP e do GAsPERR, Luanda, Natália, Bruno, Samarane, Janaína, Bruna, João Pavoni, João Ferreira, João Camargo e Giovana, pelos debates e pela troca de experiências.

À Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo, pela bolsa de iniciação científica, processo Fapesp n. 2022/07793-5.

Aos docentes do curso de Geografia e a FCT-Unesp, pelo espaço de aprendizagem.

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

*“Esse é o grande mistério das cidades: elas crescem e se modificam, guardando porém sua alma profunda apesar das transformações do seu conteúdo demográfico, econômico e da diversificação de suas pedras” (Milton Santos, 1999).*

## RESUMO

As transformações no mercado imobiliário brasileiro, no início do século XXI, sejam consideradas a partir da produção, sejam a partir do consumo, têm apontado para a reestruturação das cidades, expressando novas configurações econômicas e sociais do espaço, aprofundando as desigualdades socioespaciais e destacando novos e seletivos vetores de expansão territorial. Neste contexto, o estudo do funcionamento do mercado imobiliário é ferramenta importante na análise das alterações das dinâmicas espaciais. O presente estudo teve como principal objetivo analisar e compreender como a dinâmica do mercado imobiliário tem conduzido a constituição e estruturação das cidades de Chapecó/SC e Mossoró/RN, entre os anos de 1995 e 2023, por meio da investigação dos processos históricos de expansão territorial urbana, da relação do par centro – periferia e a divisão social do espaço. O trabalho teve como base de análise a coleta e classificação dos dados de anúncios de oferta de imóveis, a partir de classificados publicados em jornais de circulação de cada cidade entre os anos 1995 e 2015 e através de *Web Scraping* de plataforma digital no ano de 2023. Buscou-se, através da sistematização e espacialização de dados de ofertas imobiliárias, observar o papel do mercado imobiliário na condução do processo de produção do espaço urbano das cidades. Os resultados demonstram que em ambas as cidades, dadas suas especificidades, há clara distinção dos locais destinados aos diferentes segmentos socioeconômicos, evidenciada pelos valores médios do metro quadrado da terra urbana, o que condiciona o acesso ao consumo. O conjunto dos dados permite, ainda, interpretar as tendências de mudanças e permanências na produção das cidades, enfatizando as desigualdades socioespaciais, em particular a problematização do processo de fragmentação socioespacial.

**Palavras - chave:** Produção do espaço urbano. Mercado imobiliário. Cidades médias. Chapecó/SC. Mossoró/RN.

## ABSTRACT

The transformations in the Brazilian real estate market in the early 21st century, whether considered from the production or consumption perspective, have been point towards the restructuring of cities, expressing new economic and social configurations of space, deepening socio-spatial inequalities, and highlighting new and selective vectors of territorial expansion. In this context, the study of the functioning of the real estate market is an important tool in the analysis of spatial dynamics. The main objective of this study was to analyze and understand how the dynamics of the real estate market have influenced the constitution an structuring of the cities of Chapecó/SC and Mossoró/RN between 1995 and 2023, through the investigation of historical processes of urban territorial expansion, the relationship between the central and peripheral areas, and the social division of space. The research was based on the collect and classification of the real estate announcement data from classified ads published in newspapers circulation in each city between 1995 and 2015, and through Web Scraping of a digital platform in the year 2023. Through the systematization and spatialization of the real estate announcement data, the study aimed to observe the role of the real estate market in guiding the process of urban space production in the cities. The results show that in both cities, given their specificities, there is a clear distinction in the areas designated for different socio-economic segments, as evidenced by the average values of the square meter of urban land. This conditions access to consumption. The overall data set also allows for the interpretation of trends in changes and continuities in the production of cities, emphasizing socio-spatial inequalities, particularly addressing the problematization of the socio-spatial fragmentation process.

**Keywords:** Space production. Real state market. Medium cities. Chapecó/SC. Mossoró/RN.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Chapecó/SC. Gráficos de volume de dados brutos digitados. 1995 - 2023.....	18
Figura 2 - Chapecó/SC. Gráficos de volume de dados brutos digitados. 1995 - 2023.....	18
Figura 3 - Mossoró/RN e Chapecó/SC. Localização dos municípios.....	23
Figura 4 - Chapecó/SC. Evolução do perímetro urbano. 2000 - 2020.....	25
Figura 5 - Mossoró/RN. Evolução do perímetro urbano. 2000 - 2020.....	30
Figura 6 - Chapecó/SC. Rendimento médio mensal das pessoas responsáveis pelo domicílio por bairro. 2010.....	50
Figura 7 - Mossoró/RN. Rendimento médio mensal das pessoas responsáveis pelo domicílio por bairro. 2010.....	51
Figura 8 - Chapecó/SC. Preço médio por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terreno. 1995....	55
Figura 9 - Chapecó/SC. Preço médio por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terreno. 2000....	55
Figura 10 - Chapecó/SC. Preço médio por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terreno. 2005..	56
Figura 11 - Chapecó/SC. Preço médio por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terreno. 2010...	56
Figura 12 - Chapecó/SC. Preço médio por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terreno. 2015..	57
Figura 13 - Chapecó/SC. Preço médio por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terreno. 2023..	57
Figura 14 - Mossoró/RN. Preço médio por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terreno. 2000...	59
Figura 15 - Mossoró/RN. Preço médio por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terreno. 2001..	59
Figura 16 - Mossoró/RN. Preço médio por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terreno. 2004...	60
Figura 17 - Mossoró/RN. Preço médio por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terreno. 2010...	60
Figura 18 - Mossoró/RN. Preço médio por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terreno. 2015...	61
Figura 19 - Mossoró/RN. Preço médio por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terreno. 2023...	61

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Chapecó/SC. Análise Exploratória - Preços por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terrenos urbanos. 1995.....	52
Quadro 2 - Chapecó/SC. Análise Exploratória - Preços por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terrenos urbanos. 2000.....	52
Quadro 3 - Chapecó/SC. Análise Exploratória - Preços por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terrenos urbanos. 2005.....	52
Quadro 4 - Chapecó/SC. Análise Exploratória - Preços por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terrenos urbanos. 2010.....	52
Quadro 5 - Chapecó/SC. Análise Exploratória - Preços por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terrenos urbanos. 2015.....	52
Quadro 6 - Chapecó/SC. Análise Exploratória - Preços por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terrenos urbanos. 2023.....	52
Quadro 7 - Mossoró/RN. Análise Exploratória - Preços por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terrenos urbanos. 2000.....	53
Quadro 8 - Mossoró/RN. Análise Exploratória - Preços por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terrenos urbanos. 2001.....	53
Quadro 9 - Mossoró/RN. Análise Exploratória - Preços por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terrenos urbanos. 2004.....	53
Quadro 10 - Mossoró/RN. Análise Exploratória - Preços por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terrenos urbanos. 2010.....	53
Quadro 11 - Mossoró/RN. Análise Exploratória - Preços por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terrenos urbanos. 2015.....	53
Quadro 12 - Mossoró/RN. Análise Exploratória - Preços por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terrenos urbanos. 2023.....	53
Quadro 13 - Chapecó/SC. Amostragem dos bairros com maiores e menores preços por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terrenos urbanos. 1995 - 2023.....	63
Quadro 14 - Mossoró/RN. Amostragem dos bairros com maiores e menores preços por metro quadrado (m <sup>2</sup> ) de terrenos urbanos. 2000 - 2023.....	64

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Chapecó/SC. Número de ofertas imobiliárias. 1995 - 2023.....	44
Tabela 2 - Mossoró/RN. Número de ofertas imobiliárias. 2000 - 2023.....	44
Tabela 3 - Chapecó/SC. 10 bairros com maior número de ofertas imobiliárias de apartamentos. 1995 - 2023.....	46
Tabela 4 - Mossoró/RN. 10 bairros com maior número de ofertas imobiliárias de apartamentos. 1995 - 2023.....	46
Tabela 5 - Chapecó/SC. 10 bairros com maior número de ofertas imobiliárias de casas. 1995 - 2023.....	47
Tabela 6 - Mossoró/RN. 10 bairros com maior número de ofertas imobiliárias de casas. 1995 - 2023.....	47
Tabela 7 - Chapecó/SC. 10 bairros com maior número de ofertas imobiliárias de terrenos. 1995 - 2023.....	48
Tabela 8 - Mossoró/RN. 10 bairros com maior número de ofertas imobiliárias de terrenos. 1995 - 2023.....	48

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>14</b>
<b>2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....</b>	<b>17</b>
2.1 Elaboração de referencial teórico e histórico.....	17
2.2 Coleta e classificação de dados de anúncios de ofertas imobiliárias.....	17
2.3 Sistematização e representação de dados de anúncios de ofertas imobiliárias .....	21
2.4 Interpretação, análise e discussão dos resultados obtidos.....	22
<b>3 CHAPECÓ/SC E MOSSORÓ/RN: BREVE DISCUSSÃO SOBRE FORMAÇÃO HISTÓRICA E ESTRUTURAÇÃO URBANA.....</b>	<b>23</b>
<b>4 A DINÂMICA IMOBILIÁRIA NA PRODUÇÃO E CONSUMO DO ESPAÇO URBANO.....</b>	<b>31</b>
4.1 O debate sobre renda da terra, dinâmica imobiliária e mercado imobiliário em cidades médias na compreensão da lógica fragmentária.....	32
<b>5 A INVESTIGAÇÃO SOBRE OS PREÇOS IMOBILIÁRIOS E SUA APLICAÇÃO METODOLÓGICA.....</b>	<b>41</b>
5.1 Preços imobiliários em Chapecó/SC e Mossoró/RN: resultados, análises e discussão.....	44
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>66</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>69</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>75</b>
<b>ANEXO A - Chapecó/RN. Número de ofertas imobiliárias de apartamentos.....</b>	<b>75</b>
<b>ANEXO B - Chapecó/RN. Número de ofertas imobiliárias de casas.....</b>	<b>77</b>
<b>ANEXO C - Chapecó/RN. Número de ofertas imobiliárias de terrenos.....</b>	<b>79</b>
<b>ANEXO D - Mossoró/RN. Número de ofertas imobiliárias de apartamentos.....</b>	<b>81</b>
<b>ANEXO E - Mossoró/RN. Número de ofertas imobiliárias de casas.....</b>	<b>84</b>
<b>ANEXO F - Mossoró/RN. Número de ofertas imobiliárias de terrenos.....</b>	<b>86</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O estudo que segue resulta da pesquisa homônima de Iniciação Científica em andamento, financiada pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (Processo Fapesp n. 2022/07793-5) atrelada ao projeto temático “Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: escalas, vetores, ritmos, formas e conteúdos (FragUrb)”, Processo Fapesp n. 2018/07701-8, com ênfase no plano analítico 4. Fragmentação socioespacial, produção e consumo da habitação, cujo objetivo é “identificar e analisar o papel das instituições políticas, dos agentes econômicos hegemônicos e dos sujeitos sociais não hegemônicos na produção e consumo da habitação, sob a lógica espacial fragmentária” (SPOSITO, FragUrb, 2018, p. 22).

Tanto a cidade do oeste catarinense Chapecó, quanto a cidade do noroeste potiguar Mossoró, compõem o conjunto de cidades médias de diferentes formações socioespaciais elencadas pelo projeto temático. Dito isso, o objetivo geral deste estudo é analisar e compreender como a dinâmica do mercado imobiliário tem conduzido a constituição e estruturação das cidades de Chapecó/SC e Mossoró/RN, entre os anos de 1995 e 2023, por meio da sistematização de dados de anúncios imobiliários em jornais de circulação nas cidades e em plataformas de vendas online, com a finalidade de identificar e analisar os processos históricos de expansão territorial urbana, a relação do par centro-periferia e a divisão social do espaço em cada uma delas, com enfoque nas relações entre os espaços de habitação dos diferentes segmentos de renda, a fim de possibilitar o desenvolvimento de um material comparativo que apreenda suas generalidades e particularidades (SPOSITO, 2006), além de buscar por compreender como o estudo dos mercados imobiliários pode auxiliar no entendimento da lógica socioespacial fragmentária.

Sposito e Maia (2017) salientam que as mudanças ocorridas nas últimas quatro décadas evidenciaram para o debate a relevância de análises sobre as cidades médias. Dentre estas mudanças significativas podemos destacar as transformações ocorridas no mercado imobiliário com a implantação de políticas públicas em escala nacional de acesso à moradia, bem como a consolidação e surgimento de novos agentes na produção e consumo do espaço urbano nas mais diversas escalas.

O recorte temporal dos dados empíricos utilizados neste estudo (1995 – 2023) justifica-se pelo fato de ter seu início pautado no período de estabilização monetária decorrente da implantação do Plano Real (1994) ao ano mais recente com dados de anúncios de ofertas de imóveis coletados e disponibilizados pela equipe do Projeto Temático.

A metodologia aplicada na pesquisa foi basilar na construção deste trabalho, pois as evidências empíricas só puderam ser constatadas através da sistematização dos materiais coletados, neste caso, os anúncios imobiliários em jornais de circulação nas cidades e plataformas de vendas online. Os procedimentos adotados, melhor especificados no capítulo que segue, visam nortear a pesquisa através de quatro etapas: 1ª etapa - elaboração de referencial teórico e histórico; 2ª etapa - coleta e organização dos dados de anúncios de oferta de imóveis, a partir de classificados de imóveis publicados em jornais de circulação de cada cidade entre os anos 1995 e 2015 e através de plataforma digital no ano de 2023; 3ª etapa – representação dos dados levantados em projetos cartográficos e outros tipos de produtos (quadros, tabelas, gráficos) e a 4ª etapa - interpretação, análise e discussão dos resultados obtidos.

A base teórico-conceitual deste estudo se ampara em autores de importante contribuição nas discussões sobre renda da terra, dinâmica imobiliária, mercado imobiliário em cidades médias, preços imobiliários e sobre o processo de fragmentação socioespacial, além de produção bibliográfica específica para o estudo da estruturação da cidade de Chapecó/SC e de Mossoró/RN. Desta maneira, o terceiro capítulo traz uma breve exposição sobre os aspectos estruturantes do espaço urbano em cada uma das cidades analisadas, centrando-se na identificação do direcionamento do processo histórico de expansão urbana, seus agentes e desdobramentos.

O quarto capítulo desenvolve o debate sobre renda da terra, dinâmica imobiliária e o mercado imobiliário em cidades médias, conceitos fundamentais e que dão base à análise das evidências empíricas sobre os preços praticados, fruto da sistematização dos materiais disponíveis, além da exploração de autores cujas produções visam auxiliar na problematização do processo de fragmentação socioespacial. Ademais, neste capítulo consta ainda a bibliografia focada na questão dos preços imobiliários e a apresentação e discussão sobre os resultados obtidos.

As considerações finais apresentam as conclusões gerais sobre o estudo, até o presente momento e de acordo com os resultados evidenciados na pesquisa, porém direciona, através de hipóteses exploratórias, caminhos para análises futuras.

## **2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

A fim de compreender os objetivos propostos neste estudo, os procedimentos metodológicos que nortearam a pesquisa encontram-se subdivididos em quatro etapas que incluem revisão bibliográfica para elaboração de referencial teórico e histórico, a coleta, classificação, sistematização e representação de dados de ofertas imobiliárias, além da interpretação, análise e discussão dos resultados obtidos no desenvolvimento da pesquisa.

### **2.1 Elaboração de referencial teórico e histórico**

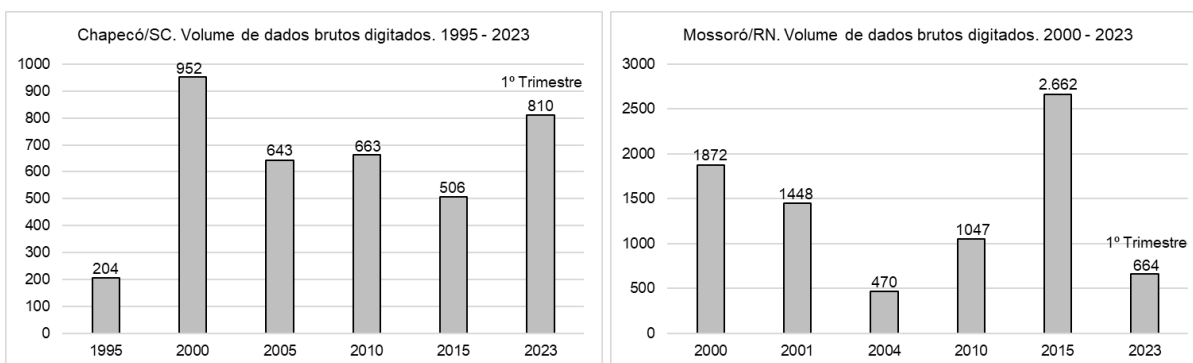
A seleção do material bibliográfico, foi desenvolvida através da revisão bibliográfica e de base documental que contempla a análise da estruturação e reestruturação das cidades de Chapecó/SC e Mossoró/RN, bem como autores de importante contribuição nas discussões sobre renda da terra, dinâmica imobiliária, mercado imobiliário em cidades médias, preços imobiliários e sobre o processo de fragmentação socioespacial.

A consulta foi feita no acervo da FCT/UNESP, bancos de teses de Faculdades e Universidades, artigos científicos, estratégias de busca em base de dados e em domínios eletrônicos de revistas de geografia, economia, urbanismo e demais áreas correlatas ao tema da pesquisa. A bibliografia proposta visou constituir uma base teórica-conceitual com ênfase no ponto de vista econômico e espacial, elencando e destacando os agentes públicos e privados responsáveis pela produção do espaço urbano e a lógica de suas atuações.

### **2.2 Coleta e classificação de dados de anúncios de ofertas imobiliárias**

Esta etapa consistiu na coleta e classificação dos dados de anúncios de oferta de imóveis, edificados ou não, nos anos de 1995 a 2015, a partir de classificados de imóveis publicados em jornais de circulação em cada uma das cidades objeto da pesquisa. Os dados utilizados como fonte base foram previamente fotografados e disponibilizados no Drive de Gerenciamento de Informações do Projeto Temático FragUrb. Posteriormente, esses dados foram digitados e organizados pela equipe de Treinamento Técnico do mesmo projeto e pela autora deste estudo, em conformidade com procedimentos previamente acordados com o orientador.

## Figuras 1 e 2 - Gráficos de volume de dados brutos digitados<sup>1</sup>



Fonte: Drive de Gerenciamento de Informações do Projeto Temático FragUrb. Elaboração própria (2023).

Abreu e Amorim (2014) apresentam procedimentos básicos, que foram adotados na construção da metodologia deste estudo, para a coleta e sistematização de ofertas imobiliárias em classificados em jornais locais de circulação diária em diferentes períodos. Os autores acrescentam que, “a seletividade presente na coleta destes materiais deve priorizar as informações mais comuns, correspondentes às questões fundamentais – O quê? Aonde? Quando? Qual uso? A que preço? E por quem?” (ABREU e AMORIM, 2014, p.301).

O conhecimento de qual o tipo e uso do produto imobiliário comercializado indica quais as inclinações de produção que o mercado opera em um determinado período, se há maiores investimentos, por exemplo, em imóveis residenciais ou comerciais. Diante disso, é necessário que o compilado de dados levantados abarque as diferentes tipologias dos imóveis anunciados (casa, apartamento ou terreno), seus usos (residencial, comercial, industrial ou misto) e suas medidas, sendo esta última variável imprescindível ao cálculo dos valores médios de metro quadrado (m<sup>2</sup>) (ABREU e AMORIM, 2014).

<sup>1</sup> Os gráficos demonstram o volume dos dados brutos digitados apenas para a série histórica delimitada para este estudo. Os dados coletados e sistematizados pela equipe do Projeto Temático FragUrb, pela equipe do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias e pela autora deste estudo compreendem amplo recorte temporal, além dos anos contidos nesta análise.

Quando voltada a produção habitacional, as localizações mais mobilizadas podem indicar para quais os segmentos de renda a demanda visa atender. A localização evidencia o “predomínio dos tipos de imóveis com maior ocorrência em cada uma das áreas das cidades, enquadrado, no conjunto das informações compiladas, possibilidades diversas de análise e espacialização das ofertas”. Quanto aos preços, apesar de expressarem as aspirações do anunciante, são compostos por condicionantes mercadológicas que justificam sua cotação. Ao possibilitar o conhecimento dos diferentes tipos de agentes anunciantes (particulares/individuais ou corporativos), a análise dos dados permite compreender o funcionamento do mercado imobiliário e quais estratégias de atuação utilizam para alcançar os consumidores (ABREU e AMORIM, 2014, p. 303).

A coleta dos anúncios em jornais de circulação nas cidades e nas plataformas de venda online, permite a definição de um amplo recorte temporal que abarca dados imobiliários em tempos distintos e possibilita a análise do tempo de circulação e de rotação das ofertas. No entanto, se faz necessário que a abordagem dos fatores que condicionam e determinam o volume de circulação destes produtos e suas especificidades articule as diferentes escalas, de modo que compreenda às mudanças na conjuntura econômica nacional e/ou do mercado imobiliário local (ABREU e AMORIM, 2014).

Mesmo assim, é preciso estar atento, no plano da análise, para as limitações de tais dados na medida em que

Embora os dados das ofertas imobiliárias estejam se popularizando na academia, é importante ressaltar as limitações existentes. Essas ofertas tendem a sub-representar os mercados informais, apesar de a regularização fundiária não ser condição estritamente necessária para uma propriedade ser anunciada. Além disso, há a tendência de sobreprecificar as ofertas, dado que o processo negocial pode gerar descontos para o comprador (ALMEIDA; AMANO e TUPY, 2022, p. 11).

Portanto, dado o tratamento e atenção necessária, e a partir da análise individual e em conjunto de todas as informações coletadas nos anúncios imobiliários de modo que se evitem distorções, os preços por metro quadrado (m<sup>2</sup>) se relacionam e se justificam pelo conjunto das variáveis citadas, e sua análise é ferramenta metodológica consistente.

A base de dados para anúncios coletados em jornais de circulação nas cidades estudadas encontra-se digitada e sistematizada através de planilhas do Excel®, contendo as variáveis expressas por Abreu e Amorim (2014) e também as definidas e difundidas, nos grupos de pesquisa GAsPERR e CEMESPP, para sistematização de dados de anúncios imobiliários. São elas: origem do anúncio (individual / proprietário pessoa física ou pessoa jurídica), ano e tipo de imóvel ofertado (apartamento, casa, terreno, outros), localização (bairro ou endereço completo), uso (residencial, comercial, outros), área (dos terrenos ou edificada – total ou útil) e o preço anunciado do imóvel.

Os dados para o ano de 2023, primeiro e segundo trimestre, foram extraídos via *Web Scraping* pela equipe do “Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias”<sup>2</sup>. A técnica de *Web Scraping* permite a coleta de dados automatizada a partir de sites disponíveis na web, sobre ela Souza et al. (2023, p. 76) argumentam que

O uso da técnica de *web scraping*, assim como a espacialização dos resultados, revela padrões espaciais urbanos e possibilita aos gestores estimarem preços em escala local e temporal. Os resultados referentes ao enquadramento da base de dados destes anúncios podem ser analisados a partir de duas perspectivas. Primeiramente, os resultados incitam as discussões, desenvolvimento conceitual e procedimentos do trabalho pertinente ao tema de *big data*, uma vez que dados extraídos de sites e reformulados em um conjunto de dados estruturados são fontes não tradicionais de *big data*. Por outro lado, alguns trabalhos mostraram empiricamente a importância quanto a atenção da depuração das variáveis/campos que compõem a base explorada obtida através da mineração.

As informações retiradas dos anúncios on-line foram o tipo do imóvel (apartamento, casa ou terreno), preço, bairro, cidade, estado, área construída, preço por metro quadrado (m<sup>2</sup>), anunciante, data do anúncio, URL<sup>3</sup>, data da coleta e hora da coleta. Após coletadas e organizadas todas as ofertas imobiliárias (dados brutos), houve uma pré-análise para retirada de anúncios recorrentes, dados repetidos e dos *outliers*<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Projeto com financiamento do CNPq, em andamento, coordenado pelo Dr. Everaldo Santos Melazzo que visa estruturar uma rede de pesquisadores, a partir da visão crítica sobre processos de produção do espaço urbano.

<sup>3</sup> Uniform Resource Locator: forma padronizada de representação de diferentes documentos, mídia e serviços de rede na internet, capaz de fornecer a cada documento um endereço único.

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

Diante do exposto, a mudança na fonte de dados se justifica, ao passo que, os anúncios veiculados em jornais se encontram em desuso e a tendência aponta para a consolidação das plataformas de vendas on-line como principal fonte para coleta de dados de anúncios imobiliários em períodos recentes. No entanto, há que se destacar a importância do levantamento por meio de jornais de circulação nas cidades para a investigação de amplos recortes temporais que possibilitam a comparação e a constatação de coerência ou não das diferentes bases de dados.

Vale ressaltar que, o tratamento dos dados relativos ao preço do imóvel, não corresponde às variações referentes aos trâmites normais quando da negociação do bem, tratando-se do preço de oferta. Porém, constitui importante material para sinalizar áreas de valorização e desvalorização no período de análise. Todos os preços por metro quadrado (m<sup>2</sup>) foram deflacionados utilizando o IGP-DI – Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas<sup>6</sup>, para comparação precisa entre os preços atuais e os de momentos anteriores e obtenção de resultados que desconsiderem o aumento inflacionário no preço.

### **2.3 Sistematização e representação de dados de anúncios de ofertas imobiliárias**

Na terceira etapa foi realizada a representação dos dados obtidos e sistematizados através da produção de projetos cartográficos e outros tipos de representações (quadros, tabelas, gráficos), a fim de facilitar sua análise e a identificação das mudanças em seu comportamento e que apontassem para alterações ou não na produção do espaço urbano e seus desdobramentos em novos vetores de expansão territorial e valorização/desvalorização de áreas.

A quantidade de ofertas de apartamentos, casas e terrenos foi organizada em tabelas, a fim de evidenciar quais tipologias foram mais comercializadas ao longo da série histórica, bem como a evolução da demanda ao longo do tempo. Foram produzidas também tabelas mais detalhadas, discriminando a quantidade de ofertas por bairros com a identificação e separação de produtos imobiliários diferenciados (edifícios verticais e espaços residenciais fechados) nos referidos bairros.

---

<sup>6</sup> IGP-DI – Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas com base em junho de 2023 = 100, utilizando da calculadora do cidadão do Banco do Brasil.

As ofertas foram espacializadas com a utilização de softwares de geoprocessamento livres (QGIS, Google Earth), utilizando a delimitação dos bairros de acordo com os setores censitários do IBGE (2010), para elaboração de produtos cartográficos dos dados qualitativos (preço médio por metro quadrado - m<sup>2</sup>). Assume-se aqui a variável preço médio por metro quadrado (m<sup>2</sup>) como qualitativa, pois a espacialização dessa variável está atrelada à investigação da qualidade dos produtos imobiliários diferenciados ou não ofertados e que influem diretamente na composição dos preços praticados.

#### **2.4 Interpretação, análise e discussão dos resultados obtidos**

A quarta e última etapa consistiu na interpretação, análise e discussão dos resultados obtidos. Parte substancial da pesquisa, coleta e sistematização de dados empíricos, permitiu auferir os fluxos imobiliários baseados nas ofertas de imóveis edificadas ou não e seus preços ao longo do tempo nas cidades, possibilitando identificar padrões de diferenciação de ocupação de áreas (MELAZZO, 2023).

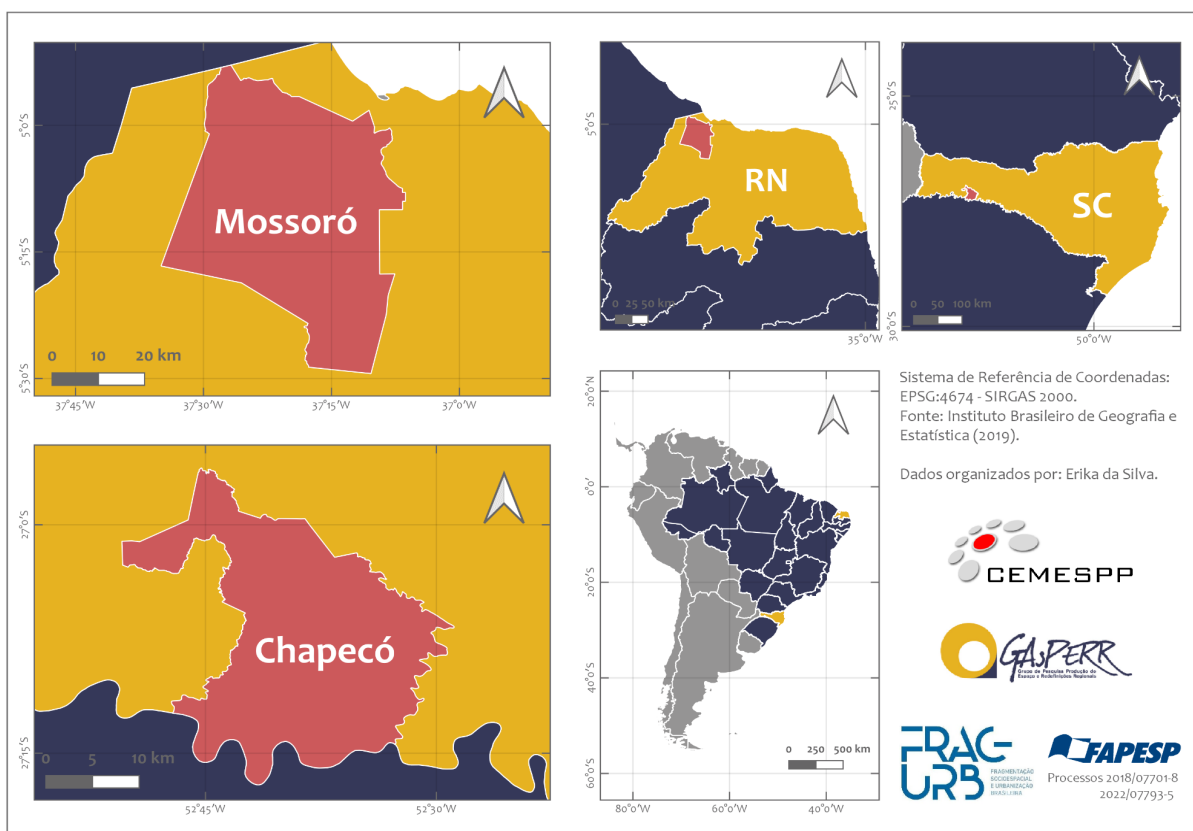
O tratamento desses dados, somado ao debate teórico-conceitual, ofereceu base para discussão sobre a viabilidade de investigações sobre a dinâmica do mercado imobiliário por meio de anúncios imobiliários, com coerência em relação às diferentes fontes de dados utilizadas.

### 3 CHAPECÓ/SC E MOSSORÓ/RN: BREVE DISCUSSÃO SOBRE FORMAÇÃO HISTÓRICA E ESTRUTURAÇÃO URBANA

As duas cidades médias objeto deste estudo, Chapecó/SC e Mossoró/RN (Figura 1) possuem diferentes formações socioespaciais; enquanto o oeste catarinense se caracteriza pela formação histórica de sua estrutura fundiária amparada na pequena propriedade rural (MATIELLO et. al., 2017) a outra decorre dos grandes latifúndios nordestinos (ELIAS e PEQUENO, 2018).

Sua escolha se justifica pela situação espacial distinta, além de contextos regionais muito diferentes decorrentes do processo de desenvolvimento regional desigual do território brasileiro. A análise de cidades de realidades distintas, ainda que com funções semelhantes na rede urbana, permite apreender sobre quais fenômenos encontrados se expressam em características gerais, particulares ou singulares, a fim de permitir um quadro comparativo entre as especificidades e proximidades em seu processo de estruturação (SPOSITO, 2006).

**Figura 3. Mossoró/RN e Chapecó/SC. Localização dos municípios**



Fonte: IBGE (2019). Elaboração própria (2022).

A cidade de Chapecó, localizada no Estado de Santa Catarina, possui atualmente cerca de 254.781 habitantes (IBGE, 2022) e “[...] se destaca como principal centro urbano do oeste catarinense, devido principalmente à presença de unidades processadoras de produtos alimentícios” (BENDER e GÓES, 2022, p.54).

O núcleo urbano existente nos anos iniciais da cidade compreendia apenas uma pequena vila em sua atual área central. A instalação e afirmação das agroindústrias, entre as décadas 1950 e 1960, e o conseqüente estímulo e atração de mão de obra migrante (MATIELLO *et. al*, 2017), atrelada a atuação do Poder Municipal de Chapecó, através da influência de investimentos estatais, na década seguinte, foram fatores determinantes para estruturação da cidade e desenvolvimento do município, pois ao se estabelecer como importante centro de atividade econômica ocasionou acelerado “[...] crescimento populacional (principalmente de baixa renda) provocando a expansão da malha urbana em direção às áreas periféricas” (RECHE, 2017, p.48).

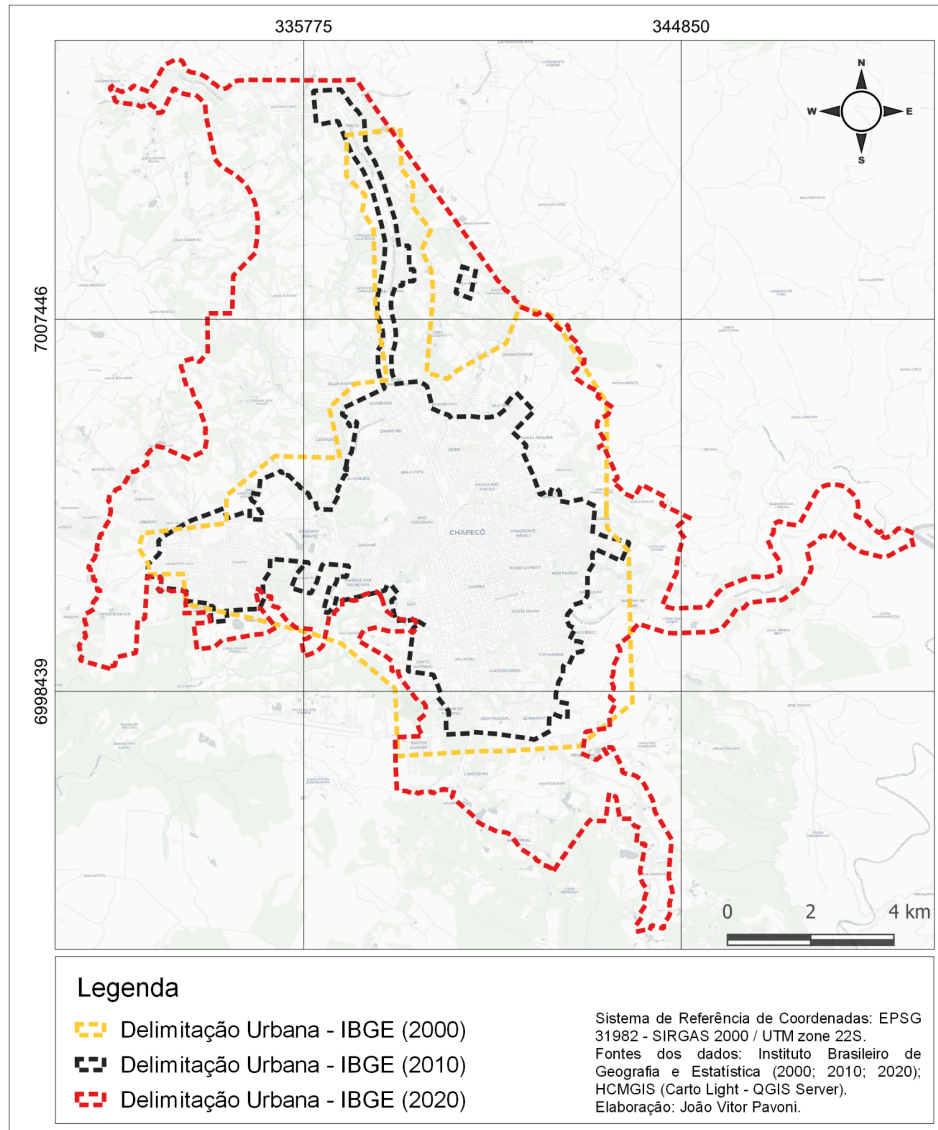
As décadas de 1970 e 1980 foram as de maior crescimento da mancha urbanizada em toda a área urbana de Chapecó. Foram nessas décadas que aconteceram as maiores transformações urbanas, seja com a implantação de novos loteamentos, vias, empresas, seja com a implementação de obras para suprir as necessidades que o crescimento provocou (FACCO, FUJITA e BERTO, 2014, p. 211).

Ademais, o processo de urbanização de Chapecó, também sofreu influência do capital imobiliário que aliado ao capital agroindustrial e mediados pelo poder público, atuaram diretamente no ordenamento do uso e ocupação do solo através da condução de decisões dos planos diretores implantados nas mais diferentes épocas (FACCO, FUJITA e BERTO, 2014). Tais medidas “[...] delinearão o modelo de cidade que se desenvolveu no município nos períodos seguintes, resultando na estrutura de desigualdade socioespacial da cidade atual” (FACCO, FUJITA e BERTO, 2014, p.57).

As Leis de Zoneamento no município serviram como instrumento na garantia de salvaguardar áreas de interesse para habitação dos segmentos de alta renda e da elite industrial e na definição estratégica dos locais de instalação das agroindústrias nas periferias, de acordo com os mesmo autores. Esse movimento, por sua vez, definiu e ainda define os locais de moradias dos segmentos de baixa renda, seja pela necessidade do habitar próximo aos locais de maior oferta de trabalho, no início da ocupação da cidade e com objetivo de viabilizar e consolidar a atividade agroindustrial, seja pelos valores mais acessíveis a este segmento nessas

áreas. Em contraponto, o alto preço das terras urbanas nas áreas centrais determina e perpetua os parâmetros excludentes do uso e ocupação do solo na cidade de Chapecó até os dias atuais (RECHE, 2017).

**Figura 4. Chapecó/SC. Evolução do perímetro urbano. 2000 - 2020**



Fonte: IBGE (2000; 2010; 2020); HCMGIS (Carto Light-QGIS Server). Elaboração: João Vitor Pavoni.

Reche (2017, p. 60) em sua análise de dois planos urbanos implantados no final da década de 70 e início de 80, o Plano de Desenvolvimento Integrado de Chapecó (Lei nº 068/1974) e a Lei de Zoneamento de Usos e Ocupação do Solo (Lei 071/1980), conclui que

[...] as análises das duas leis estudadas permitem afirmar que, enquanto que o Plano de 1974 possuía objetivos essencialmente econômicos, viabilizando a consolidação agroindustrial, a Lei de Zoneamento permitiu a

apropriação da renda urbana pela classe proprietária com a valorização das terras das suas áreas residenciais. Ou seja, sob o ponto de vista do capital, os objetivos das duas leis complementavam-se.

Pode-se identificar, ao longo dos anos, que a expansão de Chapecó foi mais expressiva no sentido norte-oeste da cidade, delimitada por condicionantes ambientais, porém com grande influência da “[...] instalação de indústrias e também dos acessos de entrada e de saída da cidade a norte e a oeste, bem como de equipamentos para a universidade” (FACCO, FUJITA e BERTO, 2014, p. 211).

Na década de 1950, apenas a região central da cidade e uma pequena porção situada no Bairro Maria Goretti estavam habitadas. Porém a partir da década de 1960 nota-se uma expansão maior da cidade no sentido Noroeste e Norte, por influência da industrialização inicial. Nas décadas de 1970, 1980 e 1980, apesar de um predomínio do crescimento nos mesmos sentidos, observa-se a expansão em diversas direções, com destaque para os espaços habitados entre o norte e oeste da cidade, porém limitada no sentido sudoeste, pois, como dito, a cidade se aproxima do seu limite de expansão em função da alta declividade dos terrenos, a partir dos limites do bairro SAIC e Santo Antônio, como já falado anteriormente (FACCO, FUJITA e BERTO, 2014, p. 209).

Na década de 1990 houve intensa expansão sentido norte-oeste com o crescimento e consolidação de bairros populares como o Efapi, Alvorada e Eldorado III, tendência que seguiu nos anos 2000 com destaque para a ocupação do bairro Trevo a norte e a significativa ocupação do bairro Efapi (BRITTO, SPINELLI e CATALÃO, 2021).

Entre os anos de 2006 e 2007, com a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Chapecó, houve a implantação de novos critérios de gabaritos para as construções na cidade, bem como o alargamento do perímetro urbano. Essas medidas se refletiram na intensa verticalização do Centro, além de impulsionarem o lançamento de novos loteamentos nas periferias e conseqüentemente, a criação de vazios urbanos em áreas intermediárias (FACCO, FUJITA e BERTO, 2014).

Tais informações permitem compreender que o processo de formação histórica e a estruturação urbana da cidade de Chapecó resulta da atuação do Poder Municipal que sob a influência da conjuntura político-econômica nacional nos diferentes períodos, atuou na viabilização da Legislação Urbana e na destinação de investimentos públicos “[...] em função dos interesses do capital industrial e imobiliário, em detrimento dos interesses da maioria da população (RECHE, 2017, p.59).

Os bairros que apresentam maior carência infraestrutural e que abrigam a população mais carente, com menor rendimento mensal por responsável pelo domicílio, estão localizados nas bordas do tecido urbano, em áreas com algum tipo de restrição ambiental ou naquelas historicamente destinadas às populações removidas de áreas precárias, irregulares ou clandestinas, como é o caso do bairro São Pedro. Percebe-se, assim, a persistência de um padrão de precarização dos locais de moradia, geometricamente oposto ao da área central e dos principais eixos viários de acesso à cidade (MATIELLO et. al., 2017, p. 191).

Essas ações propiciaram o desenvolvimento de um zoneamento elitista que se demonstra através da estratificação espacial por diferentes níveis de renda e o acirramento do processo de autosegregação, através do qual as moradias dos segmentos de alta renda se concentram na área central e adjacências, áreas que favorecidas pelas legislações aplicadas apresentam maiores preços da terra urbana, limitando o acesso das camadas de baixa renda a esse local da cidade (RECHE, 2017).

\*

Situada no noroeste do Estado do Rio Grande do Norte, Mossoró possui cerca de 264.577 habitantes (IBGE, 2022). Sua formação socioespacial está associada às diferentes atividades econômicas que a permeiam (pecuária, salineira, frutícola e petrolífera) em diferentes ciclos, cada uma a sua maneira e que possibilitaram o processo de expansão urbana da cidade e produziram “espaços especializados, criação de bairros e novos serviços, bem como, o aumento da circulação financeira da cidade” (ROCHA, 2005, p. 18).

Dentre essas atividades a pecuária e fruticultura irrigada, ainda que não atuem diretamente na estruturação do espaço urbano, são importantes atividades para seu desenvolvimento e expansão territorial suas atividades moldam o espaço ao passo que necessitam da “[...] implantação de fixos capazes de dinamizar os fluxos” a eles relacionados (ROCHA, 2005, p.153).

A cidade de Mossoró manteve, até as primeiras décadas do século XX, uma estrutura compacta localizada na área central (ELIAS e PEQUENO, 2018). A redefinição econômica da cidade, que em primeiro momento centrava-se na atividade agropastoril, e posteriormente na importação e exportação de recursos locais ligados ao extrativismo, tem marcante transformação do espaço urbano quando, a partir da década de 1920, a cidade inicia sua especialização industrial

com a implantação das refinadoras de sal, pois delas decorrem os primeiros bairros operários (Bom Jardim, Paredões, Alto da Conceição, São Manoel e Doze anos), que assim como em Chapecó, mudam a dinâmica e alteram a densidade populacional na cidade, no que tange ao contingente e absorção de mão-de-obra migrante (ROCHA, 2005).

A mesma autora (2005, p. 53) acrescenta ainda que

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

O investimento em obras de infraestrutura (abertura de ruas/avenidas e construção de pontes), entre as décadas de 1940 e 1950, possibilitou a expansão urbana periférica e para além do Rio Mossoró, nos sentidos noroeste e sudoeste da cidade e à margem direita do rio, onde surgiram os bairros Alto de São Manoel e Ilha de Santa Luzia. Na década de 60 houve a consolidação dos bairros Lagoa do Mato, Doze Anos e Boa Vista, implantados em direção ao Aeroporto ao sudoeste e ao norte com o surgimento do bairro Barrocas (ROCHA, 2005).

Destaca-se nesse período também a expansão a oeste, através da criação de três bairros: Nova Betânia, Aeroporto e Dix Sept Rosado, voltados para os segmentos de média-alta renda, e que posteriormente, a partir dos anos 2007, com a implantação dos espaços residenciais fechados, em áreas remanescentes dessa primeira ocupação marcam, “[...] a frente de urbanização associada aos processos de segregação residencial” (ELIAS e PEQUENO, 2018, p. 122-123). Sobre o processo de verticalização na cidade os autores ressaltam que

A verticalização na cidade de Mossoró encontra-se em sua maior parte concentrada desde o centro tradicional indo em direção a oeste, onde os loteamentos fechados passam a ser implantados. Voltados para famílias de renda média-alta, os condomínios verticais ocupam grandes lotes remanescentes da primeira fase de ocupação do bairro Nova Betânia, marcada pela construção de residências unifamiliares em grandes lotes (ELIAS e PEQUENO, 2018, p. 249-250).

A mecanização das salineiras, entre meados da década de 1970 e 1980, ocasionou aumento das taxas de desemprego, impulsionando a ocupação das periferias e o surgimento de novos bairros populares como o Santo Antônio e a consolidação do bairro Paredões (ROCHA, 2005). Neste mesmo período houve a

implementação do primeiro Plano Diretor da cidade de Mossoró, em 1975, que direcionou os eixos de expansão no sentido noroeste, influenciados pela criação do Distrito Industrial ao longo da Rodovia BR-304, e ao sudeste pelas instalações de instituições de ensino superior (ELIAS e PEQUENO, 2018).

O acirramento das desigualdades socioespaciais levou à atuação do Estado na implantação de políticas públicas que, em Mossoró, se delinearam através de investimentos em obras de infraestrutura e habitacionais, instalação de novos equipamentos e o fortalecimento do setor terciário que criou novas oportunidades de emprego e renda. Além disso, algumas das estruturas subutilizadas de períodos anteriores deram “[...] lugar a novas formas e outros conteúdos, pois as funções que desempenhavam não mais requisitavam aquele espaço. [...] Em seu lugar surgiram: shoppings, lojas, restaurantes, agências bancárias etc.” (ROCHA, 2005, p.80).

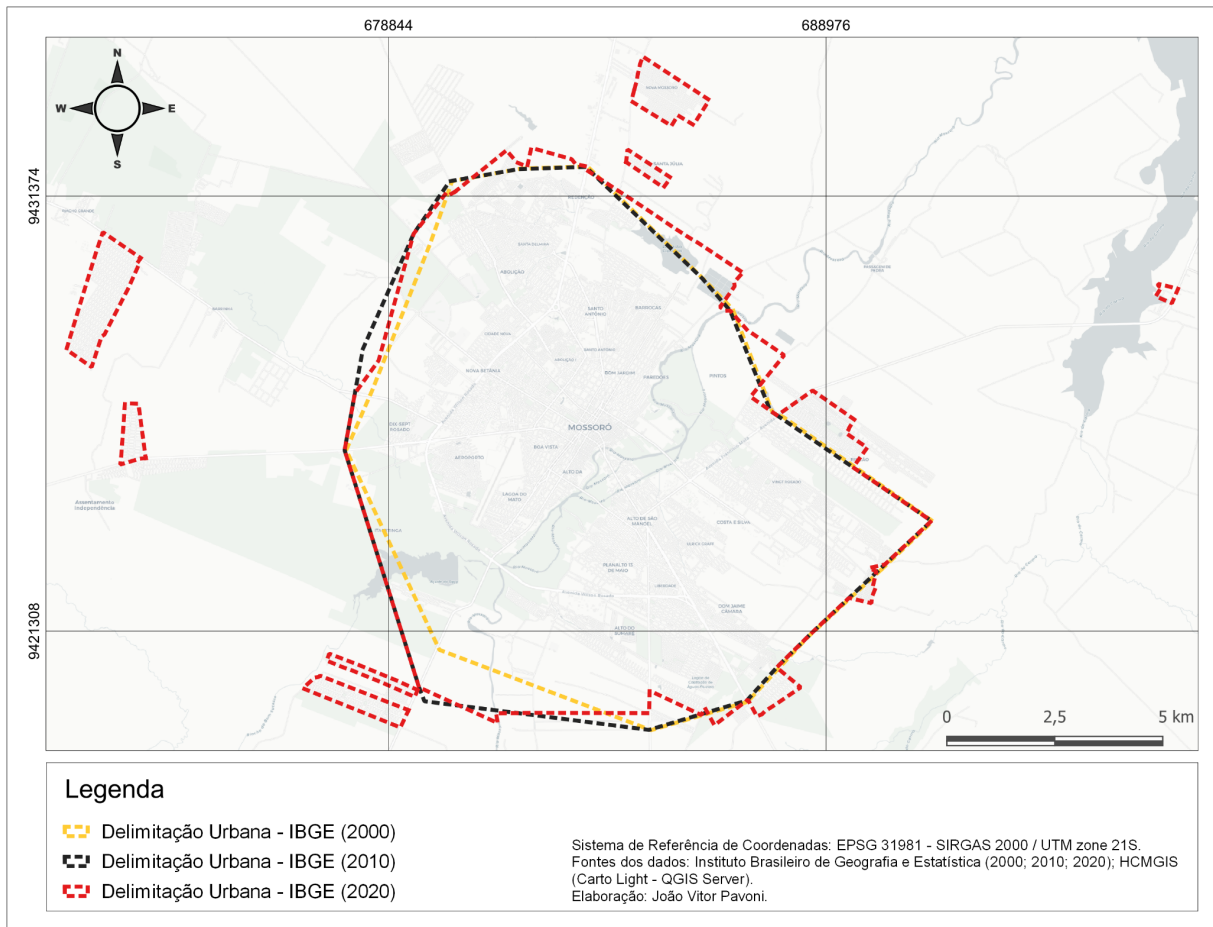
A partir do ano de 1979 teve início a atividade petrolífera na cidade, com destaque para a instalação da empresa Petrobrás no ano de 1980. Devido à falta de disponibilidade de áreas no Centro, a empresa optou por se instalar no bairro Alto de São Manoel, bairro próximo ao Centro, com disponibilidade de grandes extensões de áreas e proximidade com vias de importante escoamento, as rodovias BR-304 e a RN-117. Nesse período nota-se o predomínio da expansão urbana no sentido noroeste da cidade (ROCHA, 2005).

A construção da sede definitiva da empresa, no bairro Alto do Sumaré, concluída em 1990 ocasionou a modificação do perímetro urbano da cidade através da Lei nº44/80 e deu origem a outros bairros como o Bom Jesus, Planalto 13 de Maio e o Conjunto Liberdade, expansão direcionada ao sul. Além da intensa ocupação desses novos bairros, a presença da empresa Petrobras resultou na instalação de muitos empreendimentos voltados à hospedagem nas proximidades e no beneficiamento do comércio local.

Com a implementação da Lei nº 502/90 foram criados os bairros Lagoa do Mato, Santa Delmira, Redenção, Santa Júlia e Rincão, orientando a expansão nessa década para o sentido nordeste. Rocha (2005, p. 105) acrescenta ainda que neste momento, assim como em outras cidades médias, é possível observar que:

[...] as transformações mensuradas por um intenso processo de urbanização que se desenvolveu com estas principais características: aumento de sua população; contínua e acelerada ampliação do Perímetro Urbano, intenso processo de incorporação e especulação imobiliária e crescimento significativo de favelas em sua periferia urbana.

**Figura 5. Mossoró/RN. Evolução do perímetro urbano. 2000 - 2020**



Fonte: IBGE (2000; 2010; 2020); HCMGIS (Carto Light-QGIS Server). Elaboração: João Vitor Pavoni.

Em ambas as cidades, cada uma à sua maneira, as atividades econômicas e as alterações no perímetro urbano (Figuras 2 e 3) sinalizaram quais foram as áreas efetivamente consideradas como urbanas e como o mercado imobiliário respondeu a essas mudanças nos períodos seguintes. Os distintos processos de estruturação das cidades analisadas evidenciam, do ponto de vista da divisão social do espaço, a apropriação desigual e a produção do espaço. A análise feita neste trabalho, com base na espacialização dos preços da terra urbana, enquanto fator determinante ao acesso e uso da cidade pelos diferentes segmentos de renda, permitiu constatar se há ou não redefinição na estrutura urbana nessas cidades. Os resultados que serão apresentados demonstram tendência de permanência da relação centro-periferia em Chapecó e de redefinição em Mossoró, do ponto de vista das relações entre os espaços de habitação dos segmentos socioeconômicos de alta e baixa renda.

## **4 A DINÂMICA IMOBILIÁRIA NA PRODUÇÃO E CONSUMO DO ESPAÇO URBANO**

Este capítulo tem como base o levantamento bibliográfico da pesquisa da qual este estudo decorre, amplamente explorado em relatórios e trabalhos apresentados durante o desenvolvimento da mesma.

A instituição da propriedade privada deu ao solo o status de mercadoria tornando-o importante instrumento nas relações econômicas de dominação (ENGELS, 1984), e para própria reprodução do capitalismo (HARVEY, 2014) ao ponto em que Jane Jacobs (1984 apud HARVEY, 2005, p.169), chega a propor a compreensão das cidades como “[...] unidade relevante para o entendimento de como se cria a riqueza das nações.” Harvey (2005, p.169), acrescenta ainda que a “urbanização é um processo social espacialmente fundamentado, no qual um amplo leque de atores, com objetivos e compromissos diversos, interagem por meio de uma configuração específica de práticas espaciais entrelaçadas”.

Portanto a produção do espaço sob a ótica capitalista gera lugares de distinção, pois as cidades têm seu desenvolvimento pautado por transformações dos processos sociais. A cidade contemporânea, bem como a cidade historicamente constituída, são resultantes do modo de produção capitalista que se traduz no desenvolvimento de produtos imobiliários diferenciados que se manifestam em espaços de seletividade espacial destinados e/ou impostos e, portanto, vivenciados de maneira distinta pelos diferentes segmentos sociais.

Destarte, o entendimento de como a dinâmica imobiliária contribui na produção do espaço urbano em diferentes contextos e períodos permite identificar mudanças em diversas escalas, relacionando-as. Deste modo, se faz necessária a análise da trajetória histórica da propriedade privada da terra urbana e sua mercantilização, além dos diferentes papéis, aos quais a ela são atribuídos.

Com base em Paiva (2007), Cano (2010), dentre outros, Melazzo (2013, p. 34) acrescenta que a terra urbana, no caso brasileiro, tem função enquanto

[...] mercadoria que permite intercambiar “status político” e poder econômico, o que pode ser sumariado através do conceito de patrimonialismo; como reserva de valor que compõem estratégias de agentes econômicos, particularmente em momentos de grande instabilidade macroeconômica e, mais recentemente a partir de exemplos que sinalizam claramente para começar um processo de consolidação como ativo financeiro.

Dito isso, este capítulo retoma na perspectiva aqui adotada, e a partir dos autores citados e que a partir deles será considerada, o debate basilar sobre renda da terra, dinâmica imobiliária e mercado imobiliário, a partir da qual se construiu a base teórica-conceitual que ampara a análise sobre os preços praticados nas cidades objeto deste estudo, bem como auxilia na problematização do processo de fragmentação socioespacial.

#### **4.1 O debate sobre renda da terra, dinâmica imobiliária e mercado imobiliário em cidades médias na compreensão da lógica fragmentária**

De acordo na metodologia que norteia esta pesquisa, da dinâmica imobiliária, a partir da análise do mercado que negocia os bens imóveis na cidade seus preços perpassa e se ampara na discussão teórica sobre a renda da terra, pois conforme Singer (1980, p. 78) “é comum que o preço do imóvel seja constituído inteiramente pelo “valor” do terreno”. Deste modo, este estudo busca retomar a teoria Marxista para a análise da dinâmica dos mercados imobiliários através da investigação dos preços imobiliários praticados.

A teoria de Marx (1918-1883), formulada a partir dos estudos de David Ricardo (1772-1823), fundamenta o debate sobre a renda da terra no capitalismo a partir de quatro componentes: a renda de monopólio, a renda absoluta (RA) e as rendas diferenciais I e II (RD-I e RD-II) (HARVEY, 2013).

Diretamente ligada ao privilégio legal da propriedade exclusiva de terras que se valem de características únicas e não reprodutíveis, a renda monopolista permite ao proprietário a captura de renda através do seu uso, naturalmente valorizado devido às vantagens obtidas em relação a sua qualidade natural e/ou por meio carência de grandes glebas localizadas estrategicamente ocasionadas em razão do monopólio (HARVEY, 2013). Importante elemento na produção do espaço urbano, a renda de monopólio se manifesta através da comercialização de produtos imobiliários diferenciados que se destinam a compradores de segmentos específicos de renda, que ao auferir rendas monopolísticas, moldam o espaço em toda a cidade através da dinâmica imobiliária (MELAZZO, 2019).

A captura da renda absoluta (RA) se dá em função da legitimidade, construída histórica e socialmente, do direito à propriedade privada da terra. A renda absoluta é, portanto, parte da mais-valia excedente decorrente do valor estabelecido pelo proprietário legal para utilização de terceiros (HARVEY, 2013). “É sob o direito

de propriedade da terra que se ancora toda a existência e funcionamento dos mercados que têm o ambiente construído urbano como base de acumulação” (MELAZZO e BARCELLA, 2023, p. 219).

A Renda Absoluta urbana é capaz de explicar a existência do nível de renda mínima dos terrenos urbanos, uma vez que mesmo as terras que não possuem nenhuma vantagem relativa para a construção, apresentam rendas positivas, ou seja, possuem um preço que, em consequência, constitui-se em barreira a seu livre acesso (MELAZZO e BARCELLA, 2023, p. 219).

Em terrenos urbanos, a renda diferencial do tipo 1 (RD-I) se manifesta através de vantagens locacionais inerentes ao terreno e que implicam em diferenciais construtivos “[...] que podem ser favoráveis à edificação e ao consumo do espaço” (JARAMILLO, 2008; MELAZZO e BARCELLA, 2023, p. 222). Enquanto que a Renda Diferencial do tipo 2 (RD-II) nas cidades advém de aplicações diretas de capital aos terrenos com o objetivo de adequá-los ou no investimento de melhorias em seu entorno para conseqüentemente, promover sua valorização (MELAZZO e BARCELLA, 2023).

O mercado fundiário, fundamentado na lógica da renda da terra, dita as dinâmicas imobiliárias, a partir da produção capitalista das cidades (HARVEY, 2013). Abramo (1989, p. 67) define a dinâmica imobiliária capitalista como a “[...] articulação entre as decisões de investir e a dimensão espacial das decisões de investir no passado (estoque real)”. Ou seja, a operação de compra no presente, visa a expectativa de captura de renda excedente em usos futuros. Ademais, o incorporador ao alocar investimentos em diferentes áreas não apenas se beneficia dos atributos do ambiente construído, como molda suas expectativas futuras.

O papel do capital incorporador consiste, portanto, em produzir e condicionar o consumo do espaço urbano, além de atuar em sua reorganização, ao englobar novas áreas ou densificar áreas existentes e conseqüentemente, alterar seus conteúdos (SMOLKA, 1987). São essas decisões “[...] que operam os movimentos de reestruturação dos estoques imobiliários. Este processo assume uma forma, circuito imobiliário e uma lógica, dinâmica imobiliária” (ABRAMO, 1989, p. 68).

Melazzo (2019, p. 78) acrescenta ainda “que a dinâmica imobiliária é a lógica específica de valorização de um capital que emerge historicamente para conduzir um conjunto de relações sociais com os proprietários do solo”. Ao passo que “o circuito imobiliário, e suas resultantes espaciais, a diferenciação de áreas e

de produtos imobiliários, perfazem a lógica capitalista de produção do espaço urbano, o que conduz a uma economia política da cidade".

Citando Brandão (2009), Melazzo (2019, p.75) apresenta ainda a definição de dinâmica imobiliária como o:

[...] processo permanente de produção da cidade, na dimensão material, como ambiente construído herdado do passado, em sua diversidade de funções e lógicas de apropriação e uso do solo. Tal diversidade apresenta uma lógica definida: a da valorização do capital e da auto determinação da lei do valor, que é expandir-se ao transformar-se. Portanto, a dinâmica imobiliária traz, em si, os mesmos fundamentos da interpretação do capitalismo em geral: ela é instável, cíclica e atravessada pelas incertezas que comanda as decisões de seus agentes fundamentais.

Quanto ao mercado imobiliário, Melazzo (2013, p. 31), o define em suas investigações “[...] como o lugar econômico de valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos na busca permanente e crescente de sua valorização”. Diante de tal definição, as investigações sobre a expansão recente do setor imobiliário brasileiro nos permite identificar alterações das dinâmicas espaciais. Muitos são os agentes que atuam na produção do espaço urbano, porém cabe destacar o incorporador imobiliário, uma vez que,

[...] os empreendimentos orquestrados pelos capitais incorporadores desencadeiam alterações no padrão de acessibilidades intra e inter áreas urbanas, nos preços de imóveis e no próprio ritmo de produção de novas habitações que acabam por influenciar diretamente o conjunto da estrutura urbana (MELAZZO, 1993, p. 24).

Dentre os aspectos que estimularam o fortalecimento do mercado imobiliário nos últimos anos e favoreceram a expansão deste mercado, evidenciado por processos crescentes de transformação do ambiente construído, estão a ampliação da disponibilidade de créditos públicos e privados atrelados a prazos maiores de financiamento e menores taxas de juros, a expansão de políticas públicas de acesso à moradia para as camadas de menores rendas, com destaque ao Programa Minha Casa Minha Vida (MELAZZO, 2013), e a inserção de empresas e investidores imobiliários com capital aberto na bolsa de valores, para além das realidades metropolitanas (FIX, 2019).

O debate sobre a dinâmica dos mercados imobiliários e fundiários também envolve diferentes escalas geográficas, pois a constituição dos preços depende de fatores determinantes a nível local, como por exemplo as leis de uso e ocupação, características do entorno etc. e até as expectativas geradas pela dinâmica do crédito ofertado ou ainda pelas taxas de juros determinadas nacionalmente ou

mesmo por fatores internacionais. Desta maneira, convém contextualizar como esse mercado atua especificamente em cidades médias, visto que as cidades objetos deste estudo se inserem nessa denominação.

As cidades médias, para além do critério demográfico, onde se consideram cidades de porte médio aquelas que estão entre 100 mil e 500 mil habitantes (IBGE), devem ser consideradas a partir da proposição de Sposito (2010) que leva em conta, para sua determinação, o papel regional ou de intermediação que a cidade exerce na rede urbana. Somado a isso, os estudos atuais apontam para o fato de que as cidades médias, além de atenderem às necessidades de especialização que demandam a estrutura das redes em que se inserem, também estão incluídas em circuitos produtivos mais abrangentes que as destacam na economia nacional e internacional.

Esse reposicionamento se manifesta na produção e consumo do espaço urbano à medida que:

É possível aventar, inclusive, a hipótese de que em muitos casos (e em particular nas cidades de porte médio), a intensidade dos negócios imobiliários frente a outros ramos econômicos produz impactos que extrapolam o âmbito local, configurando regiões de influência de tais cidades, uma vez que atraem recursos de compradores e investidores de outras cidades mais próximas ou mais distantes em sua região, ao mesmo tempo em que atraem empresas imobiliárias, construtoras e incorporadoras de outras localidades (seja da metrópole ou não) para seu mercado (MELAZZO, 2010, p.3).

Os fatores apresentados demonstram a necessidade do estudo sobre as particularidades das cidades médias, pois ainda que exista uma denominação comum em que se aplicam características gerais para sua identificação, as suas especificidades locais, como as diferentes formações socioespaciais e estruturação urbana, podem indicar diferentes níveis de complexidade que devem ser considerados. Além disso, é importante compreender que o mercado imobiliário tem importante papel na composição desse cenário, pois conforme afirma Melazzo (2013, p. 30):

Produzir conhecimentos sobre a relação entre dinâmicas imobiliárias e produção do espaço urbano nas cidades médias da rede urbana brasileira exige um esforço de interpretação das particularidades das dinâmicas da urbanização no Brasil que são cada vez mais extensas, complexas e diversas. Exige, ainda, clareza não apenas para compreender realidades não metropolitanas, ainda pouco estudadas, mas também articular/avaliar e compreender corretamente os rumos que vem tomando as transformações na produção imobiliária no período mais recente e que sinalizam, por sua vez, para mudanças estruturais na forma de se produzir e de se apropriar da cidade.

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

Tal é o caso da monografia: “O mercado de terras urbanas e seu papel na produção e transformação do espaço intraurbano em cidades médias: os casos de Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP” (BARCELLA, 2015), das dissertações de mestrado: “Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG): análise comparativa da dinâmica imobiliária recente” (ALCANTARA, 2013); “Diferenciando o espaço e produzindo cidades: lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR.” (ABREU, 2014), “Mercado imobiliário, produção habitacional e desigualdades socioespaciais em cidades médias paulistas: Bauru e São José do Rio Preto” (COIMBRA, 2018); “A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias: da reprodução do capital à e reprodução das desigualdades socioespaciais” (BARCELLA, 2018) e da tese de doutorado: “As cidades médias e suas múltiplas particularidades: produção e consumo do espaço urbano em Marília/SP e Mossoró/RN” (AMORIN, 2016), dentre outras. Além da vasta produção sobre cidades médias, desenvolvida no âmbito do Projeto Temático FragUrb, em seus respectivos planos analíticos, como artigos, monografias e dissertações, produtos cartográficos, entrevistas, base de dados etc.

O debate até aqui, acerca da teoria da renda da terra, da dinâmica imobiliária e da atuação do mercado imobiliário em cidades médias, conforma para o fato de que a propriedade privada de bens imobiliários atreladas a vantagens naturais ou resultantes de aplicações técnicas, como localização privilegiada em relação às demais atividades econômicas, disponibilidade de infraestrutura, facilidade de mobilidade e acessibilidade aos equipamentos urbanos são fatores que influem na composição dos preços imobiliários, e por consequência, se expressam na estrutura da forma urbana decorrente “da continuidade/descontinuidade do tecido urbano e suas desiguais diferenciações através da diversidade de agentes e

segmentos existentes que operam no espaço urbano” (SILVA, 2023, p. 322). Segundo Melazzo (2019, p.80),

Longe se ser um subproduto ou resultado não esperado, a seletividade espacial resulta em desigualdades socioespaciais que poderiam ser apreendidas, por exemplo, através dos conceitos de segregação e fragmentação socioespacial.

Essa dinâmica contribui para o acirramento das desigualdades socioespaciais e reforça “dinâmicas de segregação herdadas de períodos anteriores e se iniciando, em alguns casos, processos de estruturação que apontam à fragmentação do tecido sociopolítico-espacial” (SPOSITO, 2007, p. 244).

É daí que o projeto temático “visa compreender, no plano da cidade e do urbano, como a lógica socioespacial fragmentária altera o conteúdo da diferenciação e das desigualdades, redefinindo os sentidos do direito à cidade” (SPOSITO, FragUrb, 2018, p.1). Dito isso, a parte do estudo que segue busca explorar como o conceito de fragmentação socioespacial tem se construído e sua aplicação em estudos atuais.

Sposito e Sposito (2020, p.1), em seus esforços, discutem o conceito de fragmentação através da investigação das diferentes concepções de diversos autores que se debruçaram sobre esse tema com o objetivo de propor “[...] uma interpretação do conceito, adotando a expressão fragmentação socioespacial”. Os autores apresentam, portanto, a definição do conceito como polissêmico (GUZMÁN e HERNÁNDEZ, 2013, RHEIN e ELISSALDE, 2004; SANTOS, 1990; LEFEBVRE, 1989; RÉMY, 2002; NAVEZ-BUCHANINE, 2002), pois “a ele se atribuem muitos conteúdos” (SPOSITO e SPOSITO, 2020, p. 3) e multiescalar (SPOSITO e GÓES, 2013; NAVEZ-BOUCHANINE, 2002; RÉMY, 2002), ao passo que permite

[...] analisar dinâmicas gerais, na escala mundial, substanciados pela globalização contemporânea, como para explicar mudanças nas formas de estruturação espacial das cidades, numa miríade de possibilidades e situações espaciais (SPOSITO e SPOSITO, 2020, p. 3).

O processo da fragmentação socioespacial exige, ainda, que as investigações se deem por meio de planos analíticos e escalas geográficas específicas (SPOSITO, 2011; SPOSITO e GÓES, 2013; SPOSITO, 2018). É neste contexto que o estudo proposto se insere em um recorte analítico também específico, que se delimita à compreensão de como o processo de fragmentação socioespacial se dá nas diferentes cidades analisadas, com base na investigação da

atuação do mercado imobiliário na produção e consumo do espaço urbano e suas resultantes no ambiente construído (ROLNIK e KLINK, 2011; MELAZZO, 2016).

As cidades fruto do urbanismo puramente mercadológico, planejadas a partir de combinações funcionais, especializadas e/ou espaços de seletividade, produzem ao mesmo tempo, espaços ociosos quando não realizada a função ao qual se destina, e isolados quando desenvolvidos ou impostos a um nicho específico da sociedade. (LEFEBVRE, 1970; NAVEZ-BOUCHANINE, 2002). Estabelece-se a partir dessa visão que o que condiciona a vitalidade urbana é a diversidade (JACOBS, 2000). A cidade especializada, funcionalista, gera espaços de segregação. O conceito de segregação socioespacial e seus derivados – segregação imposta, autossegregação – é importante fator na análise sob a ótica fragmentária. Sposito e Góes (2013, p. 305) acrescentam que:

[...] A fragmentação [...] é um processo posterior, historicamente, ao de segregação, tanto quanto mais complexo no que toca suas condicionantes e dinâmicas [...] agora, novos elementos se combinam para o reconhecimento da fragmentação, como a existência de uma policentralidade e a conformação de territórios descontínuos, gerando morfologias menos integradas territorialmente.

A “fase atual do capitalismo” de acentuado neoliberalismo, que enquanto sistema se alimenta de suas crises como elemento crônico para manutenção da economia política, acirra as desigualdades (DARDOT e LAVAL, 2016; LEGROUX, 2021) e contribuem para o aprofundamento da “diferenciação socioespacial em cidades brasileiras [...] e aponta para a constituição do processo de fragmentação socioespacial” (SPOSITO, FragUrb, 2018, p. 1). A produção do espaço urbano no capitalismo e o desenvolvimento das cidades através dos processos comandados pelo neoliberalismo prioriza a mercantilização e privatização do espaço urbano em detrimento às ações do Estado (CORRÊA, 1989; PRÉVOT-SCHAPIRA, 2001; LEGROUX, 2021). No contexto brasileiro, este debate se intensifica nos anos 1990, com a identificação nas metrópoles de novas formas, conteúdos e modelos de urbanização (LEGROUX, 2021).

Este processo evidenciou novos vetores de expansão urbana e novos conteúdos nas periferias. A periferização das classes populares, no entanto, não é algo novo. Villaça (2001) aponta que as moradias da população das camadas de baixa renda permaneceram concentradas nas periferias mesmo com a perda do interesse pelos centros principais e adjacências pela população de alta renda ao

migrarem para condomínios e loteamentos fechados localizados também em áreas periféricas, que podem se aproximar ou se afastar espacialmente.

Esse novo cenário destaca o surgimento de novos atores econômicos e sociais nas periferias e permite verificar uma complexificação nos conteúdos das periferias urbanas ligadas à heterogeneidade de seus ocupantes, no que tange aos diferentes segmentos socioeconômicos, ao passo que evidencia a seletividade espacial ao homogeneizar internamente as áreas habitadas pelos diferentes segmentos (MARQUES e REQUENA, 2013; MARQUES, 2014; LEGROUX, 2021).

Em síntese:

Ao nível da forma urbana, [...] a fragmentação indica uma intensificação da dispersão, distensão e explosão urbana. Ao nível do Estado e do planejamento a lógica neoliberal aprofunda, por um lado, uma “segregação imposta”, de cunho institucional (políticas de Estado onde os atores privados desempenham um papel importante) e implica um reforço da lógica de afastamento espacial e social e/ou de confinamento das classes mais populares (LEGROUX, 2021, p. 241).

Ainda que a proposta deste estudo proponha o entendimento da lógica fragmentária pela dimensão do habitar, é necessário que se pontue que a análise do processo de fragmentação compreende, para além dos espaços residenciais, políticas de infraestrutura e serviços urbanos (NAVEZ-BOUCHANINE, 2002; LEGROUX, 2021). Diante do exposto, o conceito de fragmentação socioespacial se apresenta como ferramenta importante na compreensão de processos que regem a produção do espaço urbano ao expressar

[...] i) um acirramento dos processos de segregação e diferenciação dos e nos diferentes espaços urbanos, em termos de classes sociais e de funções atribuídas a estes (trabalho, lazer, moradia, etc.), e ii) formas e conteúdos urbanos socioespaciais cada vez mais complexos, com ênfase nas rupturas e separações (LEGROUX, 2021, p. 238).

Destarte, este estudo também parte da hipótese de que a investigação sobre o funcionamento do mercado imobiliário em uma cidade permite observar que “[...] há maior fragmentação socioespacial porque o próprio espaço tornou-se o foco principal da acumulação capitalista” (LEGROUX, 2021, p. 241). Portanto, a investigação das resultantes dessa dinâmica, seus agentes e interesses se faz necessária.

O “espaço urbano, resultante do padrão de acumulação capitalista, adquire um perfil cada vez mais perverso, o que contribui para aumentar ainda mais as desigualdades sociais [...]” (NAMUR, 2004, p.56), expressas no cenário atual através da homogeneização e coesão interna em relação ao modo com que os diferentes

segmentos sociais se apropriam do espaço em contradição à heterogeneidade resultante do afastamento marcado pela diferenciação do acesso à bens, serviços públicos e locais de consumo destes grupos sociais, evidenciado pelo contraste das formas espaciais que se materializam através de diferentes produtos imobiliários.

Dito isso, e partindo do pressuposto que os preços praticados são fatores condicionantes ao acesso à habitação nos diferentes espaços das cidades, a seção do trabalho que segue terá enfoque na discussão sobre os preços imobiliários praticados nas cidades analisadas, através da apresentação dos resultados obtidos na pesquisa que ampara este estudo.

## **5 A INVESTIGAÇÃO SOBRE OS PREÇOS IMOBILIÁRIOS E SUA APLICAÇÃO METODOLÓGICA**

A análise dos preços da terra urbana como ferramenta metodológica se justifica, uma vez que o espaço urbano se apresenta como resultante do seu parcelamento e comercialização. “O seu preço depende de uma hierarquia. É assim que o espaço social, ao mesmo tempo que se homogeneiza, fragmenta-se em espaços de trabalho, lazer, produção material, serviços diversos” (LEFEBVRE, 1983, p. 16).

Portanto, o estudo do mercado imobiliário e suas transações ao longo do tempo possibilitam identificar os agentes e processos que atuam no espaço urbano, e que cujo objetivo é geração e captura de rendas fundiárias. Essa dinâmica de desigualdade na produção e consumo das cidades, e que redundam, de modo mais ou menos intenso, em processos como os de segregação e fragmentação socioespacial evidenciados pela ocupação e acesso a áreas diferenciadas nas cidades destinadas aos diferentes segmentos socioeconômicos (SILVA, 2023).

Quanto a dinâmica de preços, o aumento da captura de renda fundiária está intrinsecamente relacionada ao preço de mercado, e portanto, sua análise deve considerar além das características físicas do imóvel, suas articulações sociais e econômicas, visto que sua valorização e/ou desvalorização influenciam na estrutura de preços imobiliários da cidade (ABRAMO e FARIA, 1998; PEREIRA, 2018). Cabe ressaltar que a valorização, nesta análise, diz respeito ao aumento de preços constantes de imóveis acima da inflação (BORRERO, 2000).

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

Assim, seguindo Singer (1980, p. 79 e 82) é preciso reconhecer que “a procura por espaço, na cidade, é formada por empresas, por indivíduos ou por entidades que atendem necessidades de consumo coletivo”. Os usos do solo (residencial, comercial e industrial) influenciam diretamente no preço da terra, no entanto, como esta pesquisa se limita às relações entre os espaços de habitação

dos segmentos socioeconômicos de alta e baixa renda, a análise se volta a acessibilidade destes diferentes segmentos a moradia, no que diz respeito a espaços de diferenciação que atendem não somente ao uso, mas as aspirações de determinado grupo, ou seja, as externalidades amparadas em vantagens locacionais, como “prestígio social da vizinhança” e entorno do segmento que compõem diferenças para precificação dos lotes.

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

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

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

No entanto há que se destacar que nem sempre a comercialização está ligada ao provimento de moradia, pois esta pode ser ditada pelas expectativas do proprietário e a demanda é tratada como investimento, com o objetivo de auferir maior renda decorrente de ajustes futuros, seja a nível local com a “apropriação privada de valor produzido coletivamente”, por meio de investimentos do poder público em infraestrutura e serviços urbanos (NAMUR, 2004, p. 59), seja através da variações no sistema financeiro (economia nacional/internacional, taxas de juros, disponibilidade de crédito, índices de rentabilidade etc.). Isto porque

Convém observar que o “valor” da propriedade imobiliária, na economia capitalista, não passa da renda que ela proporciona, capitalizada a determinada taxa de juros. De uma forma geral, qualquer “título” - seja ele um título de propriedade ou de crédito - que assegura ao seu dono uma renda previsível pode ser transacionado por um preço proporcional àquela renda. O fator de proporcionalidade é dado pelas diversas taxas de juros vigentes no mercado de crédito. Sendo o risco da aplicação imobiliária relativamente baixo, a taxa de juros aplicável sói ser das maiores (SINGER, 1980, p.78).

A investigação variação dos preços imobiliários praticados, em um determinado recorte temporal e em uma localidade específica, possibilita a construção de bancos de dados que podem ser utilizados como ferramenta metodológica importante para a compreensão da dinâmica imobiliária e para a análise das resultantes espaciais decorrentes do funcionamento deste mercado. Entretanto, a coleta de dados dos produtos imobiliários esbarra em obstáculos que dificultam o levantamento preciso das informações necessárias como:

[...] a falta de transparência e de informações rápidas e atualizadas sobre que tipo de produto imobiliário, onde e a que preço, os tributos recolhidos em cada transação ou mesmo os valores cobrados nominal e efetivamente de cada imóvel, acabam por gerar distorções sistemáticas que possibilitam e favorecem a existência de informações para poucos (incorporadores, loteadores etc.) e, conseqüentemente, sobrelucros em suas operações e estratégias especulativas em períodos e áreas determinadas (ABREU e AMORIM, 2014, p. 299).

A coleta de dados empíricos, neste caso, os anúncios imobiliários em jornais de circulação nas cidades e plataformas de vendas online, permitem além do conhecimento sobre preços, quantidades e localizações, uma visão a respeito dos agentes envolvidos nessas transações do ponto de vista de quem as está comercializando.

Embora os anúncios imobiliários expressem a expectativa do proprietário, cujo valor pode ou não variar com a tramitação e efetivação da compra, enquanto material de pesquisa eles fornecem pistas que possibilitam a compilação, em um amplo recorte temporal, dada a disponibilidade dos dados coletados, de produtos imobiliários e seus anunciantes. Permite ainda, estabelecer quadros comparativos entre cidades em um mesmo período de análise, dado o tratamento necessário relativo às suas especificidades locais (ABREU e AMORIM, 2014).

Sua análise sinaliza áreas de valorização e desvalorização, e essa dinâmica oferece meios para esboçar perspectivas, no presente, de quais as áreas de interesse aos diferentes agentes responsáveis pela produção do espaço, ao passo que, possibilitam a projeção da direção com que estes mesmos agentes podem vir a se mover no futuro (HARVEY, 2013).

[...] um preço de oferta é antes de qualquer coisa uma expectativa de ganho, que pode ou não se realizar. Trabalhar com expectativas, com ganhos não realizados, implica reconhecer que os preços considerados apoiam-se em uma racionalidade econômica fundada por projeções de ganhos emitidas pelo possuidor do lote e medida por sua capacidade de capturar o excedente social na forma de rendas fundiárias (ABREU, 2019, p. 110).

Desse modo, o foco do decorrer da investigação se voltará para análise e busca pela compreensão das condicionantes e transformações intraurbanas que resultaram nos padrões ilustrados pela sistematização dos dados e produtos cartográficos apresentados, pois “[...] dada a opacidade que caracteriza o mercado de solos, torna-se relevante realizar investigações que permitam compreender a forma estrutural e institucional que os agentes intervêm no solo urbano” (INFANTE; KLETT e LEIVA, 2019, p. 2), além da busca por contribuições que enriqueçam o

debate sobre a problematização do processo de fragmentação socioespacial nas cidades estudadas.

Na parte do estudo que segue serão apresentados os resultados obtidos na pesquisa que a ampara, na busca de discuti-los e analisá-los com base na construção teórica fundamentada na revisão de literatura e nas evidências empíricas constatadas pela sistematização dos dados de ofertas imobiliárias.

### 5.1 Preços imobiliários em Chapecó/SC e Mossoró/RN: resultados, análises e discussão

Os primeiros produtos decorrentes da sistematização dos dados de ofertas imobiliárias são as tabelas 1 e 2, em que foram separados a quantidade de ofertas por tipologias (apartamentos, casas e terrenos) ao longo dos anos na série histórica delimitada e os números obtidos permitem observar a evolução destas ofertas.

**Tabela 1. Chapecó/SC. Número de ofertas imobiliárias. 1995 - 2023**

TIPOLOGIAS	ANOS						TOTAL
	1995	2000	2005	2010	2015	2023	
<b>Apartamento</b>	29	101	73	568	148	187	<b>1.106</b>
<b>Casa</b>	64	117	119	26	72	108	<b>506</b>
<b>Terreno</b>	48	100	54	19	56	167	<b>444</b>
<b>TOTAL</b>	<b>141</b>	<b>318</b>	<b>246</b>	<b>613</b>	<b>276</b>	<b>462</b>	<b>2.056</b>

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal Diário da Manhã, Diário do Iguaçú, Jornal Voz do Oeste, Jornal Sul Brasil (1995; 2000; 2005; 2010;2015) e OLX (2023 - 1º trimestre). Elaboração própria (2023).

**Tabela 2. Mossoró/RN. Número de ofertas imobiliárias. 2000 - 2023**

TIPOLOGIAS	ANOS						TOTAL
	2000	2001	2004	2010	2015	2023	
<b>Apartamento</b>	03	00	44	28	40	63	<b>178</b>
<b>Casa</b>	39	57	134	85	107	115	<b>537</b>
<b>Terreno</b>	17	25	51	47	58	264	<b>462</b>
<b>TOTAL</b>	<b>59</b>	<b>82</b>	<b>229</b>	<b>160</b>	<b>205</b>	<b>442</b>	<b>1.177</b>

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2000; 2001; 2004; 2010; 2015) e OLX (2023 - 1º trimestre). Elaboração própria (2023).

Em Chapecó a tipologia mais ofertada foram os apartamentos, com aumento considerável entre os anos de 1995 e 2010. Um dos fatores determinantes para o acentuado processo de verticalização evidenciado na cidade foi a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Chapecó, através da lei complementar nº281/2006, que alterou critérios de gabaritos de construções em diversas áreas da cidade, com destaque para a intensa verticalização do Centro. Além desse fator, com a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em 2009, foram ofertadas uma demanda elevada de unidades habitacionais em edifícios verticais na cidade, como é o caso do empreendimento denominado “Conjunto Habitacional Monte Castelo”<sup>7</sup> que influi diretamente nos números de ofertas de apartamentos no ano de 2010.

Em Mossoró, a tipologia com maior número de ofertas são as casas, quantidade bastante próxima a de terrenos e ambas, individualmente, são expressivamente maiores que as ofertas de apartamentos. Os anúncios para a cidade dão pista de frequentes lançamentos de espaços residenciais fechados horizontais e uma alta demanda de loteamentos novos.

Além destas tabelas, foram elaboradas tabelas detalhadas onde constam ainda a identificação e separação de produtos imobiliários diferenciados (edifícios verticais e espaços residenciais fechados) nos referidos bairros (vide ANEXOS). No entanto, com a finalidade de sintetizar e direcionar a análise, foram listados nesta seção do trabalho, apenas os 10 (dez) bairros de cada cidade com maior número de ofertas por tipologia (tabelas de 3 a 8).

---

<sup>7</sup> Organizado, em sua maioria, como blocos de apartamentos, o Conjunto Habitacional Monte Castelo, localizado na borda sudeste do tecido urbano, é um empreendimento habitacional de interesse social, implantado entre 2009 e 2011, através do programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) a partir de recursos da Caixa Econômica Federal, cujas moradias são destinados a camadas de baixa renda (NASCIMENTO e LEMOS, 2019). A faixa 1 do programa, destinada às famílias de menor renda, conta com subsídio praticamente integral, sem a aplicação de juros (AMORE, 2015).

**Tabela 3. Chapecó/SC. 10 bairros com maior número de ofertas imobiliárias de apartamentos. 1995 - 2023**

BAIRROS	OCUPAÇÃO <sup>8</sup>	ANOS						TOTAL
		1995	2000	2005	2010	2015	2023	
Monte Castelo	2010 - PMCMV	-	-	-	472	-	-	<b>472</b>
Centro	antes dec. de 1950	24	74	55	43	35	49	<b>280</b>
Jardim Itália	década de 1960	01	08	08	02	14	15	<b>48</b>
Presidente Médici	década de 1960	-	05	04	02	14	17	<b>42</b>
Seminário	década de 1970	-	00	-	32	05	02	<b>39</b>
S. Cristóvão	década de 1960	-	02	-	02	14	18	<b>36</b>
Passo dos Fortes	década de 1970	01	01	-	02	09	15	<b>28</b>
Universitário	década de 1970	-	03	-	02	15	04	<b>24</b>
Esplanada	década de 1980	-	-	-	04	10	05	<b>19</b>
Maria Goretti	antes dec. de 1950	-	-	-	02	03	09	<b>14</b>
Demais bairros	-	03	08	06	05	29	53	<b>104</b>
<b>TOTAL</b>		<b>29</b>	<b>101</b>	<b>73</b>	<b>568</b>	<b>148</b>	<b>187</b>	<b>1.106</b>

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal Diário da Manhã, Diário do Iguazu, Jornal Voz do Oeste, Jornal Sul Brasil (1995; 2000; 2005; 2010; 2015) e OLX (2023 - 1º trimestre). Elaboração própria (2023).

**Tabela 4. Mossoró/RN. 10 bairros com maior número de ofertas imobiliárias de apartamentos. 2000 - 2023**

BAIRROS	OCUPAÇÃO <sup>9</sup>	ANOS						TOTAL
		2000	2001	2004	2010	2015	2023	
Nova Betânia	década de 1960	02	-	22	12	10	20	<b>66</b>
Santo Antônio	dec. 1940-1950	-	-	06	03	08	05	<b>22</b>
Aeroporto	década de 1960	-	-	04	02	03	09	<b>18</b>
Costa e Silva	dec. 1980-1990	-	-	01	01	04	06	<b>12</b>
Alto do Sumaré	dec. 1980-1990	-	-	01	03	02	05	<b>11</b>
Doze Anos	a partir dec. 1920	-	-	03	03	02	01	<b>09</b>
Abolição	antes dec. 1970	-	-	01	-	05	02	<b>08</b>
Alto de São Manoel	antes dec. de 1920	-	-	03	01	01	02	<b>07</b>
Centro	antes dec. de 1920	-	-	01	01	03	02	<b>07</b>
Dix-Sept Rosado	década de 1960	-	-	00	02	02	-	<b>04</b>
Demais bairros	-	01	-	02	-	-	11	<b>14</b>
<b>TOTAL</b>		<b>03</b>	<b>00</b>	<b>44</b>	<b>28</b>	<b>40</b>	<b>63</b>	<b>178</b>

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2000; 2001; 2004; 2010; 2015) e OLX (2023 - 1º trimestre). Elaboração própria (2023).

<sup>8</sup> Datas de início de ocupação dos bairros em Chapecó/SC retiradas de: PMC / Edição Júlie M. Engler (2010) in FACCO; FUJITA e BERTO, 2014.

<sup>9</sup> Datas de início de ocupação dos bairros em Mossoró/RN retiradas de: ROCHA, 2005.

**Tabela 5. Chapecó/SC. 10 bairros com maior número de ofertas imobiliárias de casas. 1995 - 2023**

BAIRROS	OCUPAÇÃO	ANOS						TOTAL
		1995	2000	2005	2010	2015	2023	
Presidente Médici	década de 1960	09	16	23	07	09	15	<b>79</b>
Centro	antes dec. de 1950	10	18	10	02	02	05	<b>47</b>
Passo dos Fortes	década de 1970	03	02	10	03	11	13	<b>42</b>
Jd. Itália	década de 1960	06	09	06	02	04	05	<b>32</b>
Santa Maria	década de 1970	04	08	05	00	05	04	<b>26</b>
Maria Goretti	antes dec. de 1950	03	07	08	02	04	01	<b>25</b>
Bela Vista	década de 1970	08	06	02	01	01	03	<b>21</b>
Efapi	década de 1970	-	-	06	02	06	07	<b>21</b>
Esplanada	década de 1980	01	04	12	-	02	01	<b>20</b>
S. Cristóvão	década de 1960	01	10	04	01	02	02	<b>20</b>
Demais bairros	-	19	37	33	06	26	52	<b>173</b>
<b>TOTAL</b>		<b>64</b>	<b>117</b>	<b>119</b>	<b>26</b>	<b>72</b>	<b>108</b>	<b>506</b>

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal Diário da Manhã, Diário do Iguazu, Jornal Voz do Oeste, Jornal Sul Brasil (1995; 2000; 2005; 2010;2015) e OLX (2023 - 1º trimestre). Elaboração própria (2023).

**Tabela 6. Mossoró/RN. 10 bairros com maior número de ofertas imobiliárias de casas. 2000 - 2023**

BAIRROS	OCUPAÇÃO	ANOS						TOTAL
		2000	2001	2004	2010	2015	2023	
Nova Betânia	década de 1960	07	05	19	18	09	10	<b>68</b>
Costa e Silva	dec. de 1980 -1990	01	02	18	07	12	09	<b>49</b>
Alto de São Manoel	antes dec. de 1920	09	07	14	05	07	04	<b>46</b>
Centro	antes dec. de 1920	03	09	09	07	03	11	<b>42</b>
Santa Delmira	década de 1990	01	11	04	04	09	03	<b>32</b>
Rincão	década de 1990	-	-	02	-	13	14	<b>29</b>
Santo Antônio	dec. 1940-1950	02	03	14	01	03	04	<b>27</b>
Abolição III	antes dec. de 1970	02	05	-	09	09	-	<b>25</b>
Alto do Sumaré	dec. de 1980-1990	02	02	04	-	07	09	<b>24</b>
Abolição	até dec. de 1970	-	-	11	03	02	05	<b>21</b>
Demais bairros	-	12	13	39	31	33	46	<b>174</b>
<b>TOTAL</b>		<b>39</b>	<b>57</b>	<b>134</b>	<b>85</b>	<b>107</b>	<b>115</b>	<b>537</b>

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2000; 2001; 2004; 2010; 2015) e OLX (2023 - 1º trimestre). Elaboração própria (2023).

**Tabela 7. Chapecó/SC. 10 bairros com maior número de ofertas imobiliárias de terrenos. 1995 - 2023**

BAIRROS	OCUPAÇÃO	ANOS						TOTAL
		1995	2000	2005	2010	2015	2023	
<b>Centro</b>	antes dec. de 1950	03	26	05	02	05	13	<b>54</b>
<b>Presidente Médici</b>	década de 1960	05	09	04	02	02	08	<b>30</b>
<b>Efapi</b>	década de 1970	-	-	06	-	06	08	<b>20</b>
<b>Maria Goretti</b>	antes dec. de 1950	01	08	07	01	01	02	<b>20</b>
<b>Santa Maria</b>	década de 1970	03	07	03	01	02	02	<b>18</b>
<b>Esplanada</b>	década de 1980	02	01	08	02	03	02	<b>18</b>
<b>Passo dos Fortes</b>	década de 1970	03	03	05	01	01	04	<b>17</b>
<b>Autódromo</b>	-	-	-	-	-	-	16	<b>16</b>
<b>Belvedere</b>	década de 1980	01	-	01	-	02	12	<b>16</b>
<b>Líder</b>	década de 1970	02	10	-	02	-	02	<b>16</b>
<b>Demais bairros</b>	-	28	36	15	08	34	98	<b>219</b>
<b>TOTAL</b>		<b>48</b>	<b>100</b>	<b>54</b>	<b>19</b>	<b>56</b>	<b>167</b>	<b>444</b>

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal Diário da Manhã, Diário do Iguazu, Jornal Voz do Oeste, Jornal Sul Brasil (1995; 2000; 2005; 2010; 2015) e OLX (2023 - 1º trimestre). Elaboração própria (2023).

**Tabela 8. Mossoró/RN. 10 bairros com maior número de ofertas imobiliárias de terrenos. 2000 - 2023**

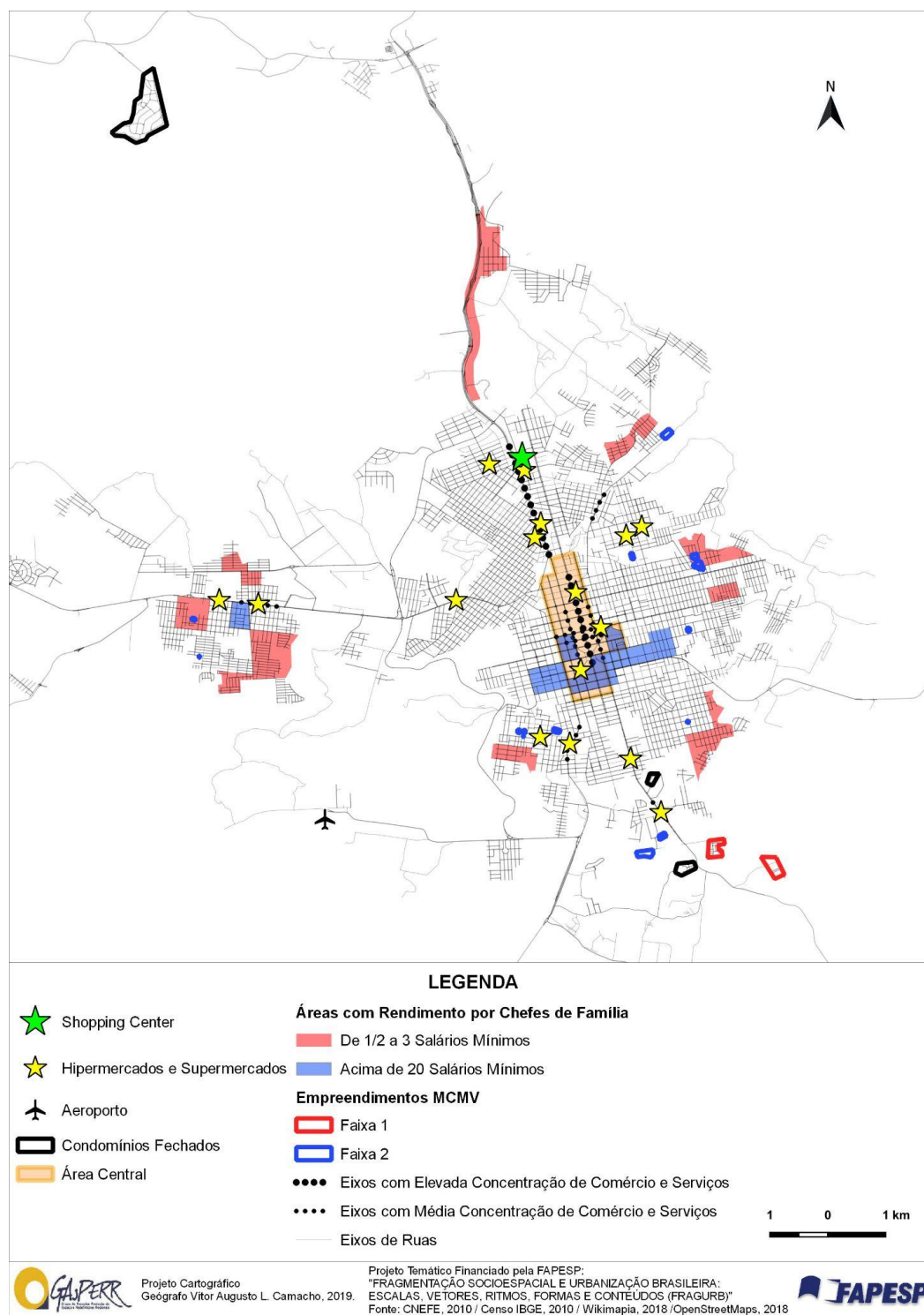
BAIRROS	OCUPAÇÃO	ANOS						TOTAL
		2000	2001	2004	2010	2015	2023	
<b>Nova Betânia</b>	década de 1960	09	10	09	09	08	36	<b>81</b>
<b>Rincão</b>	década de 1990	-	-	03	07	09	50	<b>69</b>
<b>Costa e Silva</b>	dec. de 1980 -1990	-	02	03	09	04	13	<b>31</b>
<b>Abolição</b>	antes dec. de 1970	-	-	01	-	07	20	<b>28</b>
<b>Bela vista</b>	-	-	-	-	-	02	26	<b>28</b>
<b>Aeroporto</b>	década de 1960	-	-	06	05	01	13	<b>25</b>
<b>Santo Antônio</b>	dec. 1940-1950	02	-	03	01	01	18	<b>25</b>
<b>Alto do Sumaré</b>	dec. de 1980-1990	-	01	05	02	02	12	<b>22</b>
<b>Itapetinga</b>	dec. de 1980-1990	-	-	01	02	02	16	<b>21</b>
<b>Planalto 13 de Maio</b>	década de 1990	01	01	02	-	07	09	<b>20</b>
<b>Demais bairros</b>	-	05	11	18	12	15	51	<b>112</b>
<b>TOTAL</b>		<b>17</b>	<b>25</b>	<b>51</b>	<b>47</b>	<b>58</b>	<b>264</b>	<b>462</b>

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2000; 2001; 2004; 2010; 2015) e OLX (2023 - 1º trimestre). Elaboração própria (2023).

Desconsiderando o grande número de ofertas para o empreendimento “Conjunto Monte Castelo”, que excepcionalmente fizeram com que o maior número de ofertas de apartamentos em Chapecó não se encontrasse no Centro, os dados levantados indicam maior volume de ofertas em quase todas as tipologias no bairro Centro, em Chapecó e no Nova Betânia em Mossoró, ambos os locais de moradia majoritariamente das camadas de alta renda, conforme evidenciado pelos mapas de rendimento médio mensal das pessoas responsáveis pelo domicílio por bairro (figuras 4 e 5).

Apenas a oferta de casas em Chapecó apresenta variação nos resultados, pois o maior número de ofertas desta tipologia se concentra no bairro Presidente Médici, fato que pode ser explicado pela crescente verticalização do Centro, a fim de maximizar a captura de renda, a passo que este bairro aparenta ter mantido as características padrão de sua primeira fase de ocupação.

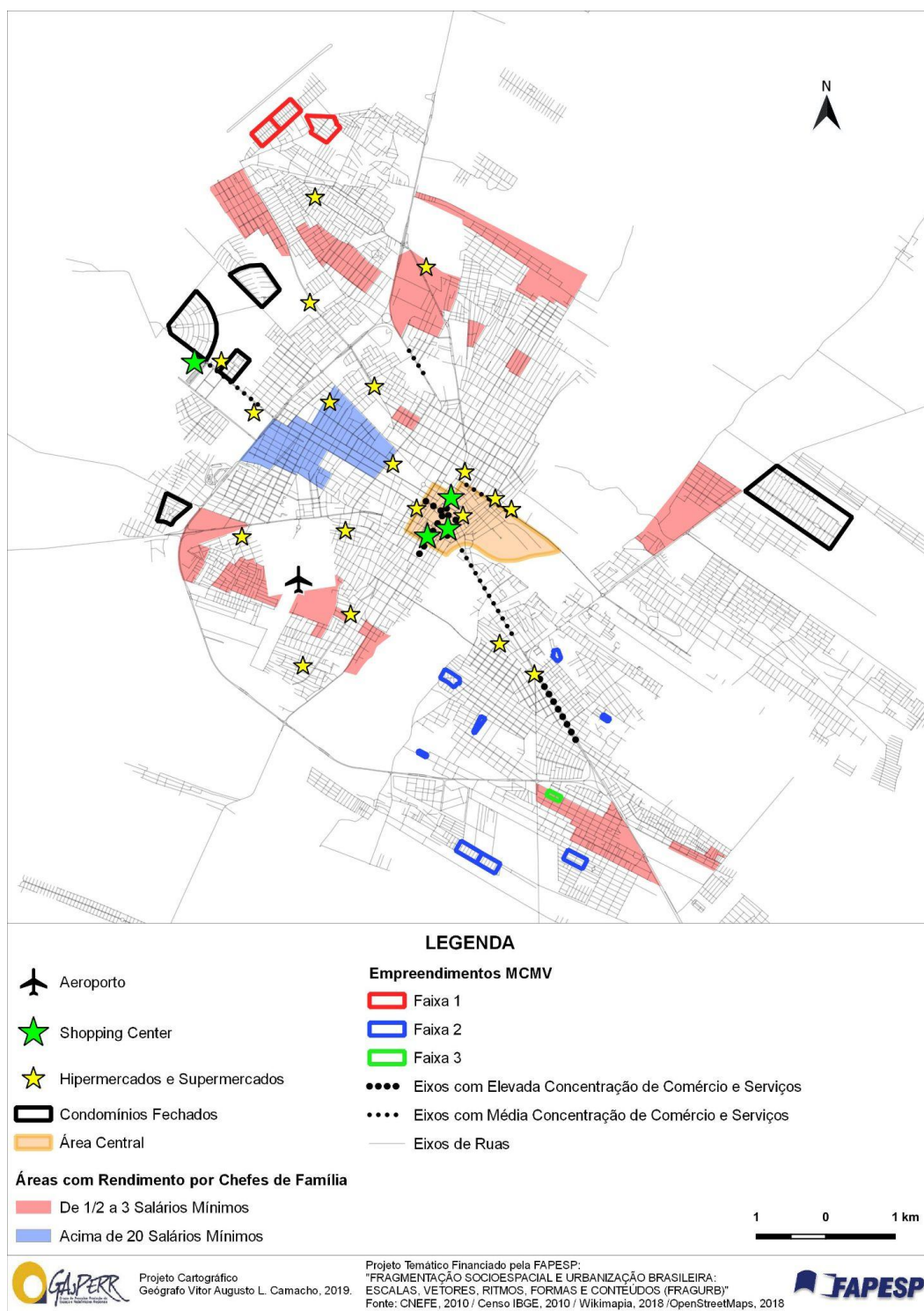
**Figura 6. Chapecó/SC Rendimento médio mensal das pessoas responsáveis pelo domicílio por bairro. 2010<sup>10</sup>**



Fonte: CNEFE (2010); IBGE (2010); Wikimapia (2018) e OpenStreetMaps (2018) in Drive de Gerenciamento de Informações do Projeto Temático FragUrb. Elaboração: Vitor Augusto Luizari Camacho (2019).

<sup>10</sup> Rendimento por chefes de família com base no salário mínimo no ano de 2010, no valor de R\$510,00.

**Figura 7. Mossoró/RN. Rendimento médio mensal das pessoas responsáveis pelo domicílio por bairro. 2010<sup>10</sup>**



Fonte: CNEFE (2010); IBGE (2010); Wikimapia (2018) e OpenStreetMaps (2018) in Drive de Gerenciamento de Informações do Projeto Temático FragUrb. Elaboração: Vitor Augusto Luizari Camacho (2019).

<sup>10</sup> Rendimento por chefes de família com base no salário mínimo no ano de 2010, no valor de R\$510,00.

Os quadros de análise exploratória de preços por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terrenos urbanos (quadros de 1 a 12) confeccionados para todos os anos da série histórica delimitada, buscam a ampliação da investigação através de cálculos estatísticos como a média, moda e a mediana, que são medidas de tendência central<sup>11</sup>.

**Quadros 1 - 6. Chapecó/SC. Análise Exploratória - Preços por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terrenos urbanos. 1995 - 2023**

<b>CHAPECÓ - 1995</b>	
Média	R\$ 221,58
Moda	R\$ 148,06
Mediana	R\$ 222,08
Mínimo	R\$ 80,61
Máximo	R\$ 370,14
Amplitude	R\$ 289,53
Média 10% (-)	R\$ 89,15
Média 10% (+)	R\$ 365,43

<b>CHAPECÓ - 2000</b>	
Média	R\$ 366,40
Moda	R\$ 211,60
Mediana	R\$ 333,93
Mínimo	R\$ 59,61
Máximo	R\$ 927,55
Amplitude	R\$ 867,94
Média 10% (-)	R\$ 106,30
Média 10% (+)	R\$ 731,46

<b>CHAPECÓ - 2005</b>	
Média	R\$ 399,43
Moda	R\$ 233,65
Mediana	R\$ 233,65
Mínimo	R\$ 131,43
Máximo	R\$ 1.420,07
Amplitude	R\$ 1.288,64
Média 10% (-)	R\$ 141,61
Média 10% (+)	R\$ 1.313,48

<b>CHAPECÓ - 2010</b>	
Média	R\$ 1.217,63
Moda	R\$ 2.458,52
Mediana	R\$ 956,09
Mínimo	R\$ 490,20
Máximo	R\$ 2.458,52
Amplitude	R\$ 1.968,33
Média 10% (-)	R\$ 539,46
Média 10% (+)	R\$ 2.458,52

<b>CHAPECÓ - 2015</b>	
Média	R\$ 846,76
Moda	R\$ 546,22
Mediana	R\$ 711,74
Mínimo	R\$ 347,59
Máximo	R\$ 2.265,01
Amplitude	R\$ 1.917,42
Média 10% (-)	R\$ 434,45
Média 10% (+)	R\$ 1.835,37

<b>CHAPECÓ - 2023 (1º sem.)</b>	
Média	R\$ 850,30
Moda	R\$ 1.000,00
Mediana	R\$ 719,21
Mínimo	R\$ 63,94
Máximo	R\$ 4.254,86
Amplitude	R\$ 4.193,92
Média 10% (-)	R\$ 205,61
Média 10% (+)	R\$ 2.328,93

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal Diário da Manhã, Diário do Iguazu, Jornal Voz do Oeste, Jornal Sul Brasil (1995; 2000; 2005; 2010; 2015) e OLX (2023 - 1º semestre). Elaboração própria (2023).

**Quadros 7 - 12. Mossoró/RN. Análise Exploratória - Preços por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terrenos urbanos. 1995 - 2023**

<b>MOSSORÓ - 2000</b>	
Média	R\$ 62,47
Moda	R\$ 52,25
Mediana	R\$ 62,70
Mínimo	R\$ 36,05
Máximo	R\$ 104,49
Amplitude	R\$ 68,44
Média 10% (-)	R\$ 36,58
Média 10% (+)	R\$ 95,60

<b>MOSSORÓ - 2001</b>	
Média	R\$ 164,95
Moda	R\$ 122,33
Mediana	R\$ 122,33
Mínimo	R\$ 16,94
Máximo	R\$ 736,13
Amplitude	R\$ 722,19
Média 10% (-)	R\$ 49,57
Média 10% (+)	R\$ 609,03

<b>MOSSORÓ - 2004</b>	
Média	R\$ 308,70
Moda	R\$ 37,12
Mediana	R\$ 255,22
Mínimo	R\$ 18,40
Máximo	R\$ 887,73
Amplitude	R\$ 869,33
Média 10% (-)	R\$ 26,42
Média 10% (+)	R\$ 767,13

<b>MOSSORÓ - 2010</b>	
Média	R\$ 372,08
Moda	R\$ 614,63
Mediana	R\$ 368,78
Mínimo	R\$ 44,39
Máximo	R\$ 799,02
Amplitude	R\$ 754,63
Média 10% (-)	R\$ 84,76
Média 10% (+)	R\$ 736,75

<b>MOSSORÓ - 2015</b>	
Média	R\$ 366,70
Moda	R\$ 226,22
Mediana	R\$ 235,65
Mínimo	R\$ 60,33
Máximo	R\$ 1.361,54
Amplitude	R\$ 1.301,21
Média 10% (-)	R\$ 69,23
Média 10% (+)	R\$ 1.166,89

<b>MOSSORÓ - 2023 (1º sem.)</b>	
Média	R\$ 342,34
Moda	R\$ 83,33
Mediana	R\$ 236,11
Mínimo	R\$ 34,72
Máximo	R\$ 2.254,01
Amplitude	R\$ 2.219,29
Média 10% (-)	R\$ 55,06
Média 10% (+)	R\$ 1.123,50

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2000; 2001; 2004; 2010; 2015) e OLX (2023 - 1º semestre). Elaboração própria (2023).

<sup>11</sup> A análise dos preços médios leva em conta a soma e divisão de todos os valores de metro quadrado (m<sup>2</sup>) contidos na base de dados, sendo importante ferramenta para a análise e espacialização dos preços praticados na cidade, bem como sua evolução ao longo dos anos. A moda evidencia o valor que aparece mais frequentemente na base de dados e a mediana, ao expressar o valor central do conjunto numérico, permite a constatação de resultado não afetado pelos valores extremos que podem distorcer a análise. A indicação dos menores e maiores preços determinam a amplitude, importante variável na análise das diferenciações espaciais.

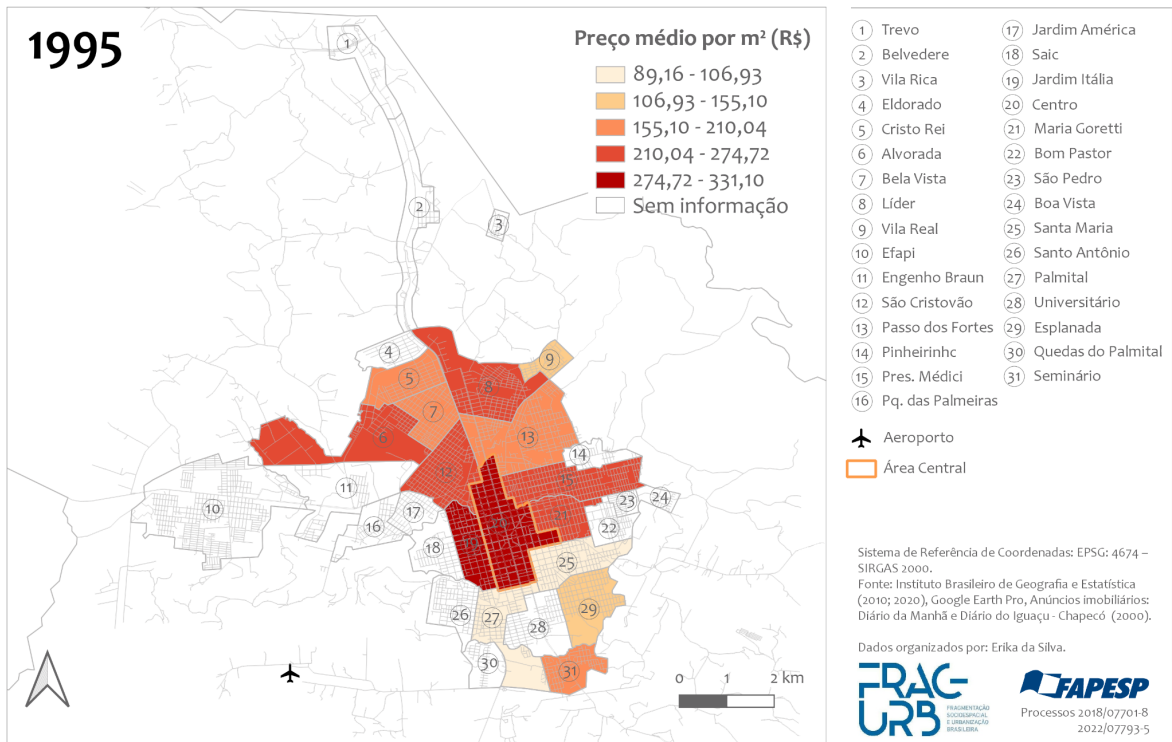
As informações evidenciadas nos quadros permitem, em primeiro momento, observar de maneira comparativa os diferentes patamares de preços praticados nas duas cidades. Chapecó, apresenta em quase todas as operações, valores expressivamente maiores que em Mossoró e evolução dos preços médios mais acentuada. Este comportamento se relaciona com as especificidades de cada cidade, tal qual, a sua inserção no contexto geral regional e características próprias de sua formação socioespacial, bem como sua dinâmica econômica local, fatores que implicam em diferentes rendas médias nas cidades.

A evolução dos preços médios, em quase todos os anos da série histórica, evidencia e reafirma a importância da terra urbana enquanto ativo devido à sua constante valorização. A hipótese é que queda dos preços entre nos anos de 2015 e 2023, em ambas as cidades, pode estar atrelada aos fatores do ciclo econômico mais geral, como a crise construída e consolidada com o Golpe de 2016, e a constante instabilidade política nos anos posteriores, agravada pela pandemia da Covid-19 em 2020. Em um panorama geral, a expectativa é que no contexto atual, pós covid e pós crise dos últimos anos de governo, haja a retomada do padrão de crescimento e da oferta de crédito imobiliário e o conseqüente aumento nos preços médios da terra urbana.

No entanto, a informação que mais chama atenção nos quadros é o aumento expressivo das amplitudes, em todos os anos da série histórica, pois tal dado evidencia a diferenciação socioespacial impulsionada por preços cada vez maiores nas áreas destinadas aos segmentos de alta renda, ao passo que, a dinâmica estudada indica a constante valorização, em maior ou menor escala, em todas as áreas das cidades, o que corrobora para maior dificuldade de acesso à terra urbana aos segmentos de baixa renda.

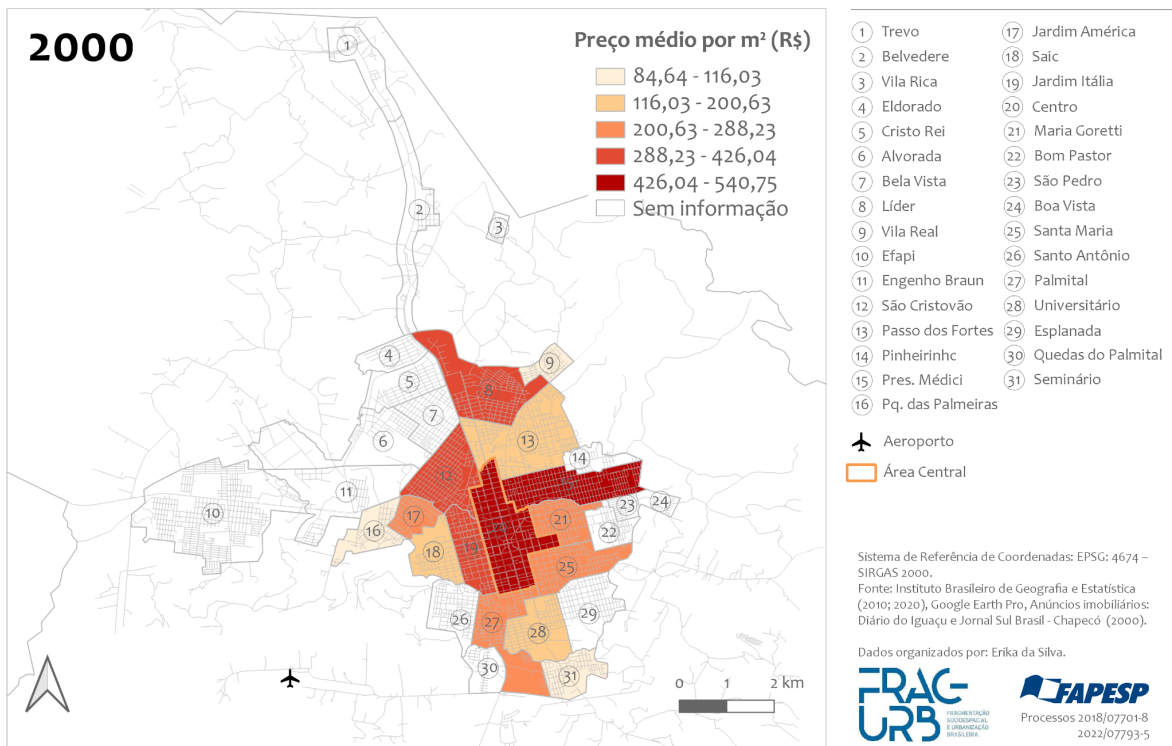
A seguir são apresentados os produtos cartográficos elaborados, que contam com a espacialização dos preços médios por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terreno ao longo da série histórica delimitada para cada uma das cidades. Sua análise permite observar a evolução dos preços médios e sua representação no espaço, ao delimitar e pontuar as transformações importantes possibilitam a análise qualitativa das mudanças quanto “[...] às formas e ao ritmo de produção da cidade” (MELAZZO, 2012, p. 254).

**Figura 8. Chapecó/SC. Preço médio por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terreno. 1995**



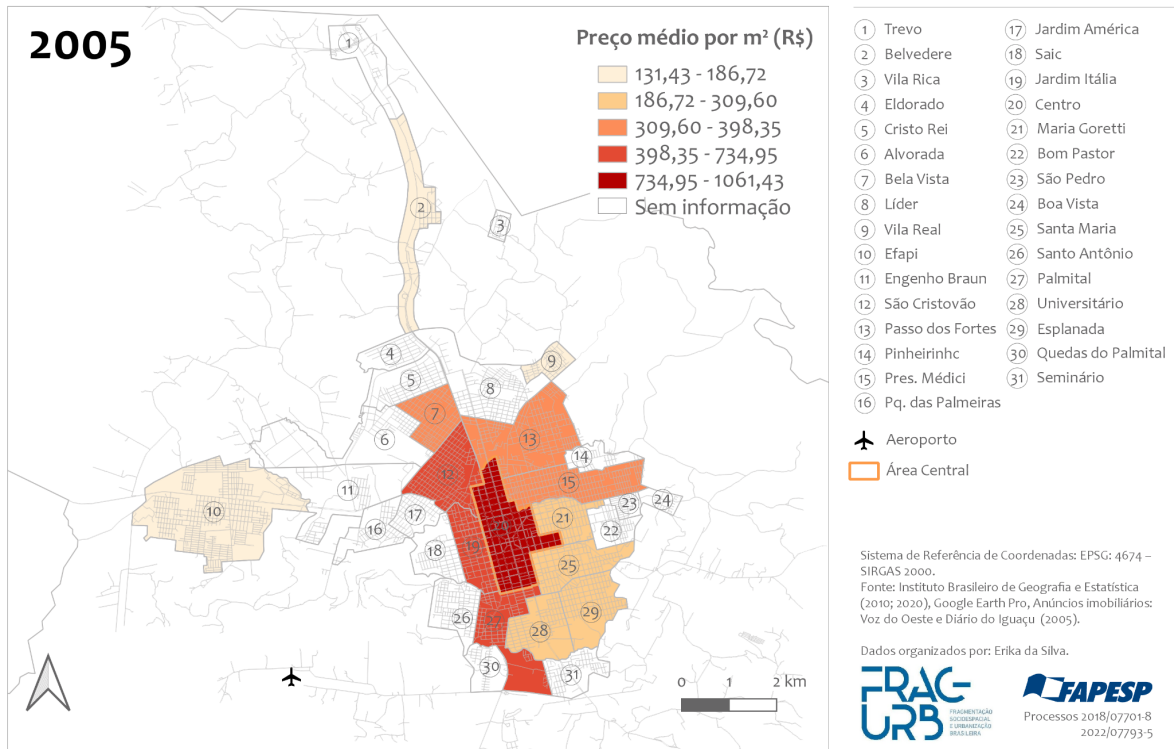
Fonte: Anúncios imobiliários: Diário da Manhã e Diário do Iguauçu (2000). Elaboração própria (2023).

**Figura 9. Chapecó/SC. Preço médio por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terreno. 2000**



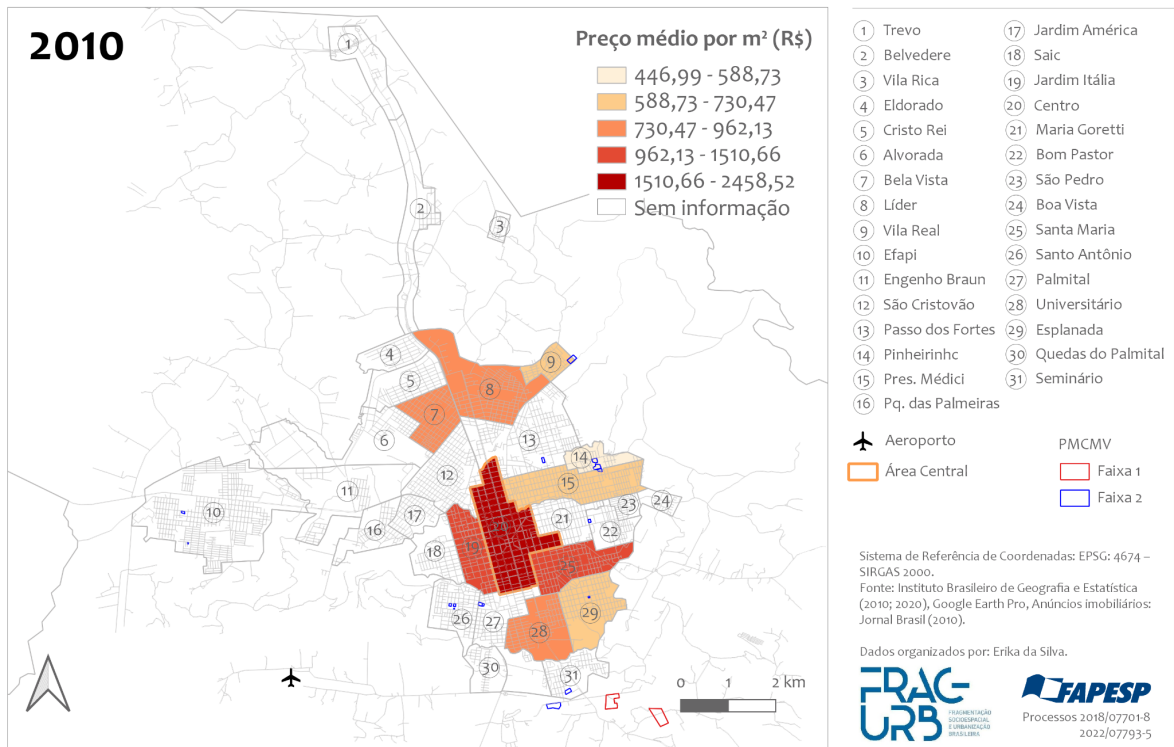
Fonte: Anúncios imobiliários: Diário do Iguauçu e Jornal Sul Brasil (2000). Elaboração própria (2023).

**Figura 10. Chapecó/SC. Preço médio por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terreno. 2005**



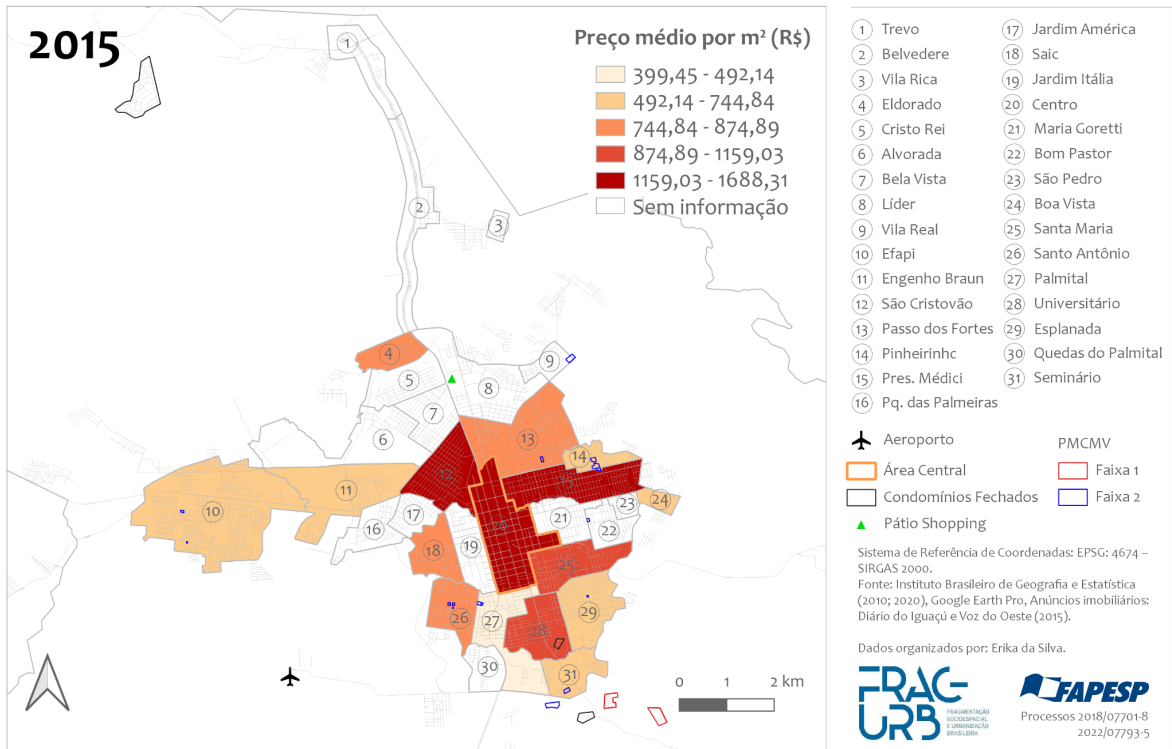
Fonte: Anúncios imobiliários: Voz do Oeste e Diário do Iguaçu (2005). Elaboração própria (2023).

**Figura 11. Chapecó/SC. Preço médio por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terreno. 2010**



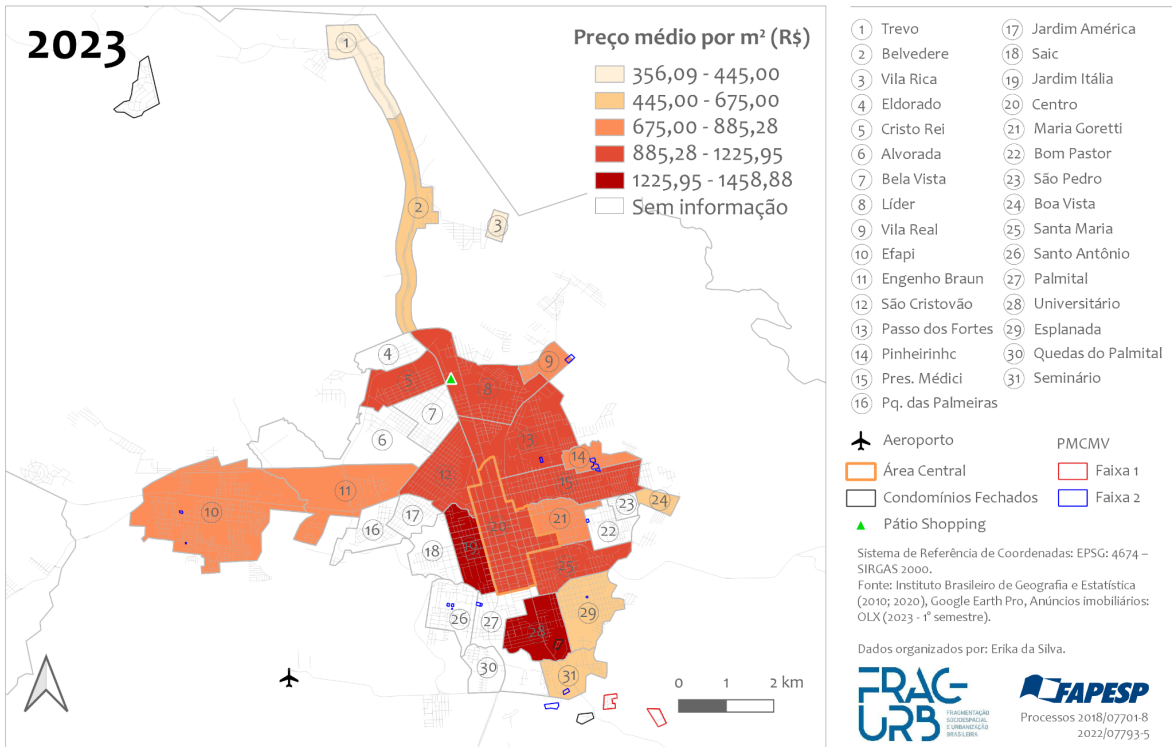
Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal Brasil (2010). Elaboração própria (2023).

**Figura 12. Chapecó/SC. Preço médio por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terreno. 2015**



Fonte: Anúncios imobiliários: Diário do Iguaçu e Voz do Oeste (2015). Elaboração própria (2023).

**Figura 13. Chapecó/SC. Preço médio por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terreno. 2023**



Fonte: Anúncios imobiliários: OLX (2023 - 1º semestre). Elaboração própria (2023).

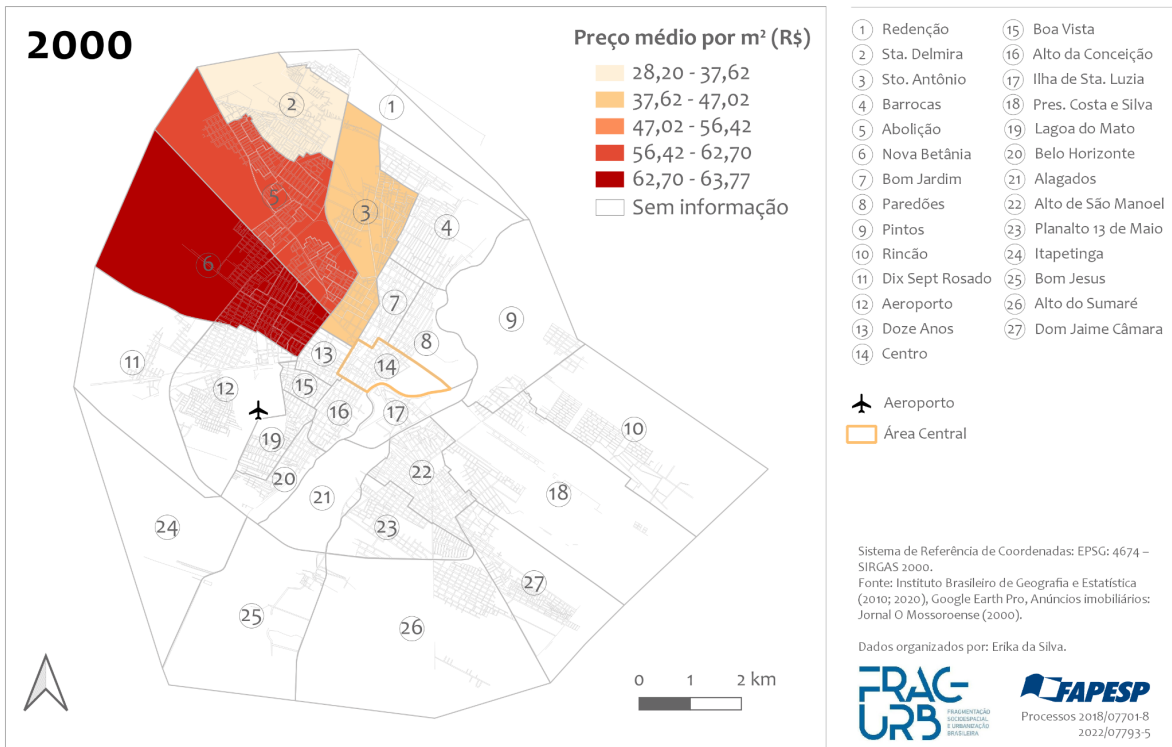
Em Chapecó, no ano de 1995, os bairros que apresentam maiores médias de preços são o Centro e o Jardim Itália, em contraponto a bairros localizados em áreas limítrofes e que detêm as menores médias, como é o caso dos bairros Vila Real, Santa Maria, Palmital, Esplanada e Seminário, sinalizando uma hierarquia de valorização em que os terrenos mais caros ficam localizados no Centro e que diminuem, gradativamente, ao se distanciar da área central.

Esse padrão se repete nos anos posteriores, e podemos observar que a implantação dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, a partir do ano de 2009, não alteraram essa configuração, pois estão localizados distantes da área central. Cabe destacar que, os empreendimentos destinados a menor faixa de renda (faixa 1) estão implantados em áreas pouco consolidadas, favorecendo ganhos especulativos em áreas intermediárias.

No ano de 2015 podemos destacar a implantação do Pátio Shopping, inaugurado em 2011 e o aparecimento dos primeiros espaços residenciais horizontais fechados na cidade, que também não modificam o claro padrão centro-periférico neste ano, mas que podem dar indício do porquê bairros como o Jardim Itália e o Universitário aparecem mais valorizados no ano de 2023.

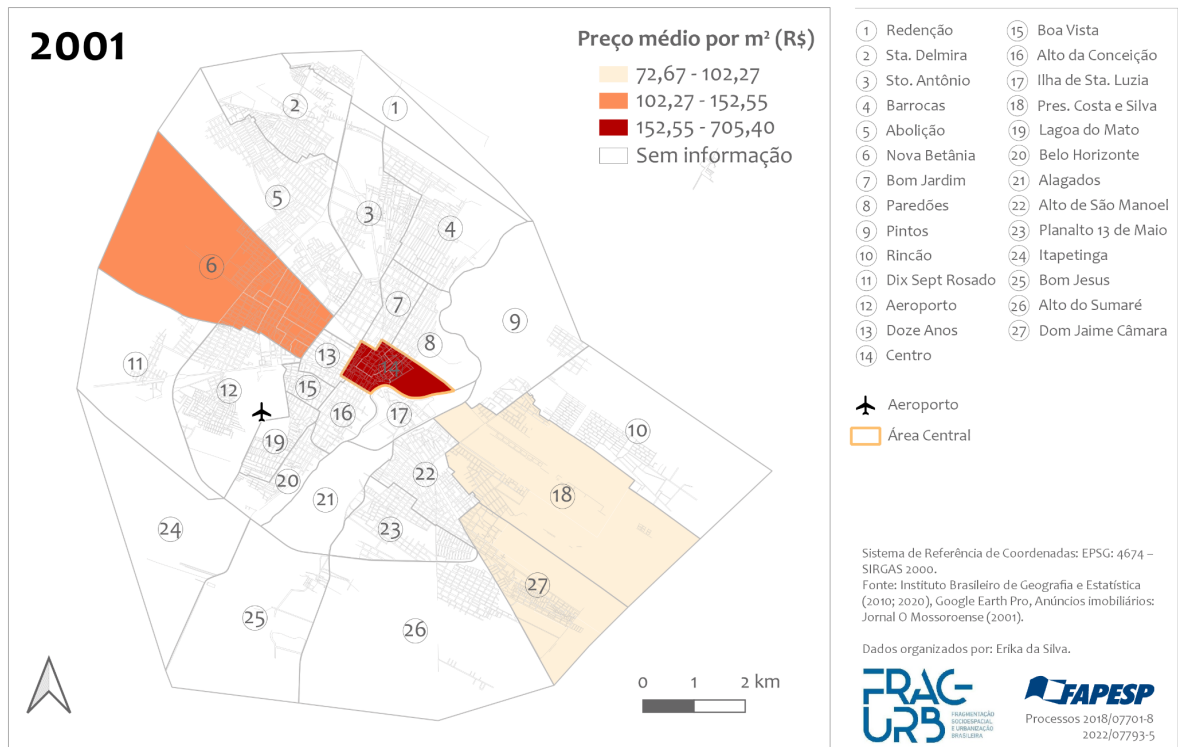
Através dos mapas é possível observar não apenas a desigual distribuição espacial dos preços médios em cada cidade, mas também seu crescimento no intervalo de tempo considerado e também sua desigual disposição espacial, indicando padrões diferenciados das relações entre áreas centrais e áreas periféricas.

**Figura 14. Mossoró/RN. Preço médio por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terreno. 2000**



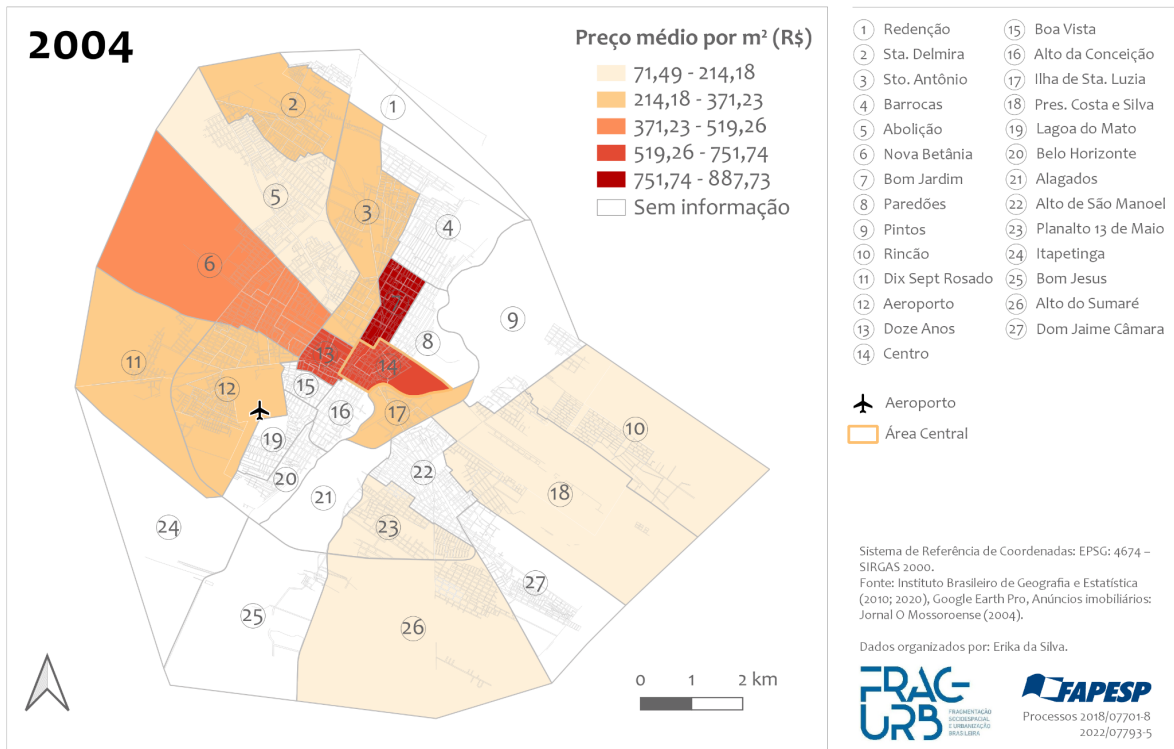
Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2000). Elaboração própria (2023).

**Figura 15. Mossoró/RN. Preço médio por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terreno. 2001**



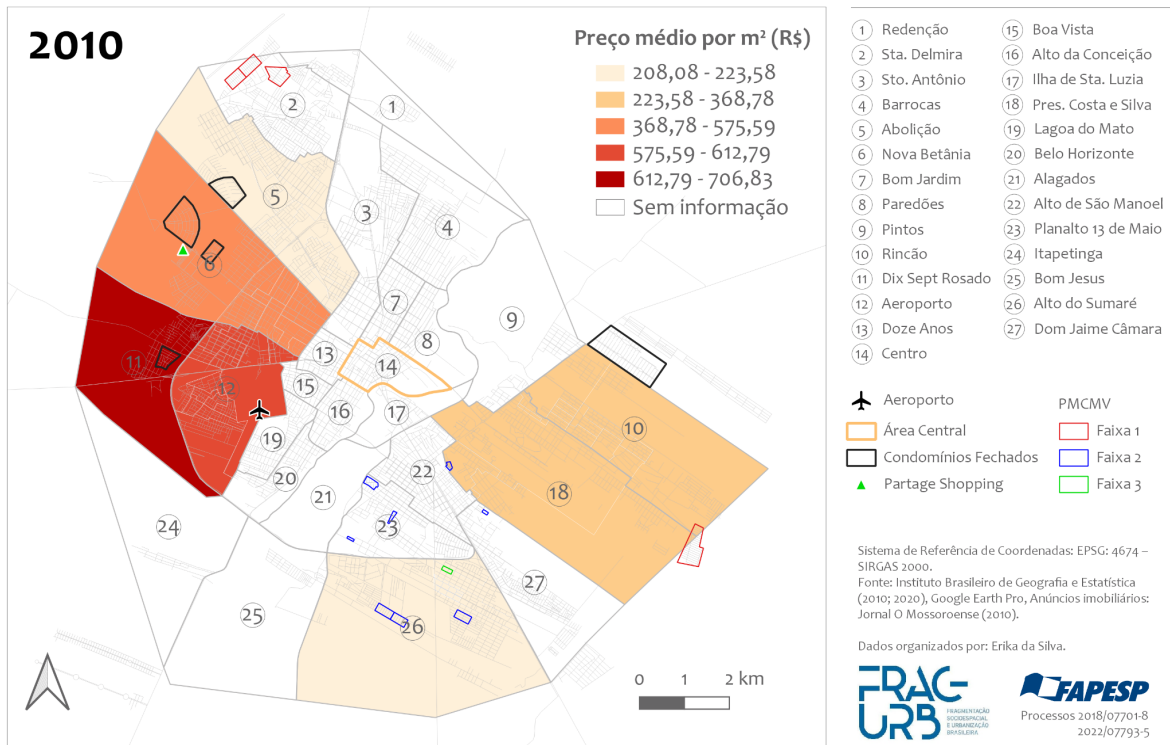
Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2000). Elaboração própria (2023).

**Figura 16. Mossoró/RN. Preço médio por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terreno. 2004**



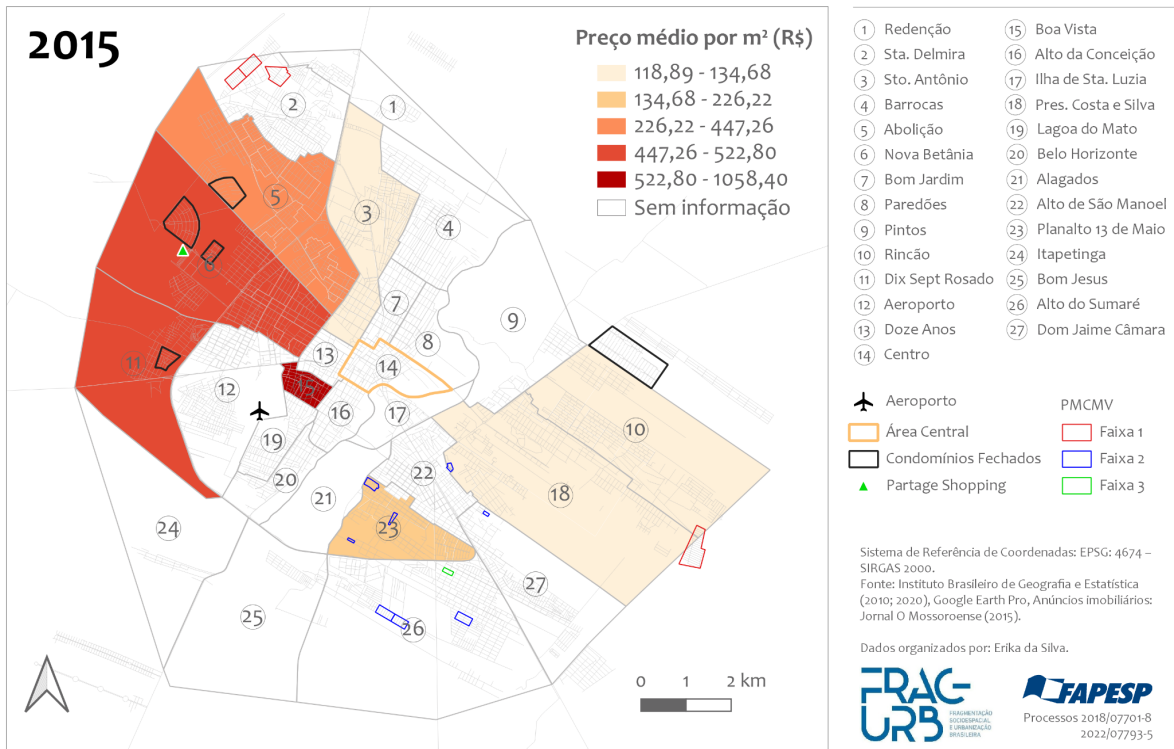
Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2000). Elaboração própria (2023).

**Figura 17. Mossoró/RN. Preço médio por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terreno. 2010**



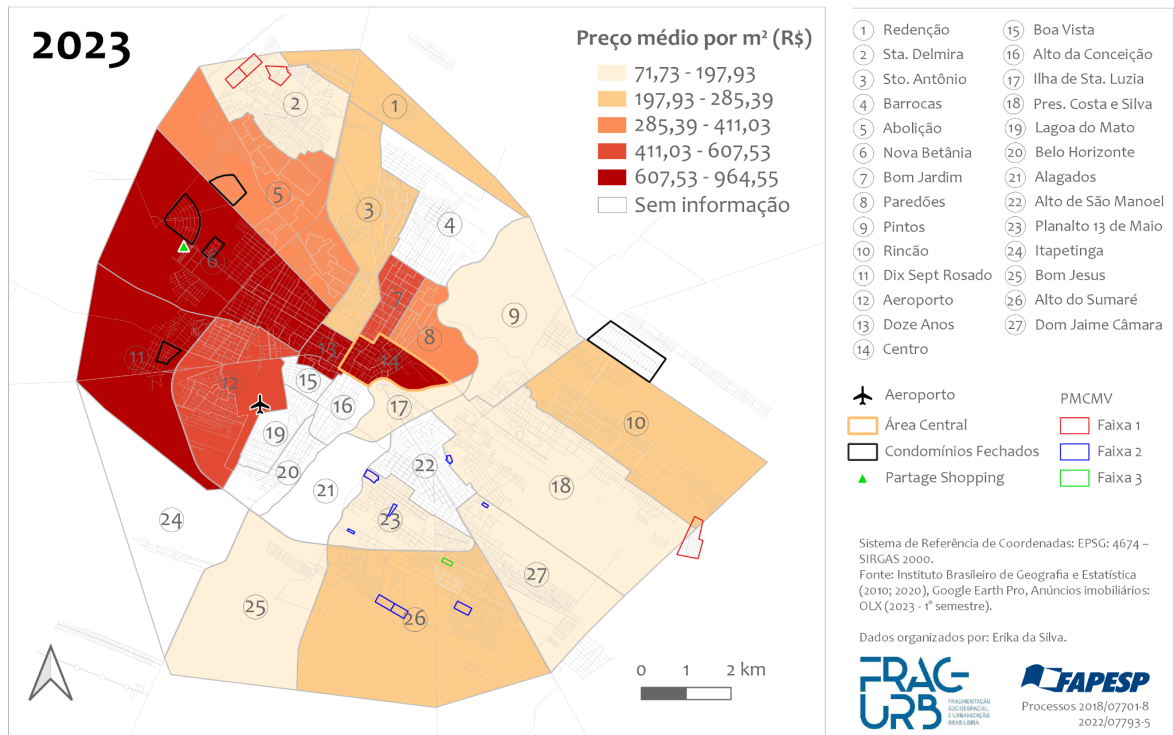
Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2010). Elaboração própria (2023).

**Figura 18. Mossoró/RN. Preço médio por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terreno. 2015**



Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2015). Elaboração própria (2023).

**Figura 19. Mossoró/RN. Preço médio por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terreno. 2023**



Fonte: OLX (2023 - 1º semestre). Elaboração própria (2023).

A série histórica de Mossoró começa nos anos 2000, devido a disponibilidade dos dados. As ofertas espacializadas para os anos 2000, 2001 e 2004 demonstram uma área central bem valorizada, onde o segundo bairro com terrenos mais caros é o Nova Betânia, em contraponto ao eixo sul-leste com menores preços médios.

No ano de 2010, podemos observar o aumento expressivo nos preços médios dos bairros Aeroporto, Dix-Sept Rosado e Nova Betânia, impulsionados pela implantação do Partage Shopping, em 2007, que conseqüentemente, viabilizou o lançamento de espaços residenciais fechados horizontais, como o Condomínio Veronique (2007), localizado no bairro Dix-Sept Rosado o Residencial Alphaville (2008) no Nova Betânia. Como já mencionado anteriormente, também podemos observar a implantação desses produtos diferenciados no bairro Rincão, a leste, o que não influi expressivamente no aumento dos preços médios neste bairro, pois conforme evidenciado o eixo de valorização em Mossoró se concentra no sentido oeste.

Este padrão permanece no ano de 2015, porém o mapa de 2023 sintetiza bem a questão na estruturação da cidade de Mossoró, que diferente da cidade de Chapecó onde ainda se mantém um claro padrão centro – periferia, em Mossoró podemos delimitar uma porção mais a oeste com altos valores de preços médios e implantação de produtos diferenciados em contraposição ao eixo sul – leste menos valorizado. Cabe ressaltar que o Centro ainda possui ofertas de valores elevados, mas ele não é mais o local de moradia dos segmentos de alta renda.

Nos quadros a seguir (Quadros 13 e 14) estão elencados três (03) ofertas imobiliárias contidas em pólos opostos da base de dados, ou seja, os menores e maiores preços por metro quadrado ( $m^2$ ) de terrenos urbanos encontrados nos diferentes anos da série histórica. Ainda que apresentem, em alguns casos, preços muito abaixo ou muito acima das médias praticadas em cada bairro conforme registrado nos mapas de espacialização dos preços médios de metro quadrado ( $m^2$ ) de terrenos anteriores, deve-se considerar o fato de que muitas vezes ocorrem transações imobiliárias muito particulares e específicas (com preços que se afastam das médias).

**Quadro 13. Chapecó/SC. Amostragem dos bairros com maiores e menores preços por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terrenos urbanos. 1995 - 2023**

<b>ANO</b>	<b>BAIRRO</b>	<b>PREÇO (-)</b>	<b>BAIRRO</b>	<b>PREÇOS (+)</b>
<b>1995</b>	Santa Maria	R\$ 80,61	Jardim Itália	R\$ 366,10
	Esplanada	R\$ 88,12	Passo dos Fortes	R\$ 370,14
	Palmital	R\$ 89,16	São Cristóvão	R\$ 370,14
<b>2000</b>	Bela Vista	R\$ 59,61	Líder	R\$ 695,92
	Seminário	R\$ 70,53	Passo dos Fortes	R\$ 705,32
	Vila Real	R\$ 84,64	Centro	R\$ 927,55
<b>2005</b>	Belvedere	R\$ 131,43	São Cristóvão	R\$ 788,551
	Esplanada	R\$ 132,43	Passo dos Fortes	R\$ 839,66
	Vila Real	R\$ 136,90	Centro	R\$ 1.420,07
<b>2010</b>	Universitário	R\$ 490,20	Santa Maria	R\$ 1.510,66
	Pinheirinho	R\$ 588,73	Maria Goretti	R\$ 1.905,36
	Presidente Médici	R\$ 613,26	Centro	R\$ 2.458,52
<b>2015</b>	Centro	R\$ 436,97	São Cristóvão	R\$ 1.688,31
	Palmital	R\$ 492,14	Presidente Médici	R\$ 2.080,14
	Efapi	R\$ 522,70	Centro	R\$ 2.265,01
<b>2023</b>	Presidente Médici	R\$ 63,94	Universitário	R\$ 3.906,25
	São Cristóvão	R\$ 73,33	Presidente Médici	R\$ 3.999,14
	Centro	R\$ 73,33	Centro	R\$ 4.257,86

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal Diário da Manhã, Diário do Iguazu, Jornal Voz do Oeste, Jornal Sul Brasil (1995; 2000; 2005; 2010; 2015) e OLX (2023 - 1º semestre). Elaboração própria (2023).

Em Chapecó podemos observar, a partir do Quadro 13, que o Centro e os bairros adjacentes, dentre eles São Cristóvão, Jardim Itália, Passo dos Fortes, Presidente Médici, Maria Goretti e Santa Maria estão constantemente entre os bairros com maiores preços. Enquanto que a maioria dos bairros na amostra dos menores preços são periféricos. A evidência conforma para o fato de que a cidade de Chapecó ainda mantém claro padrão centro-periférico.

**Quadro 14. Mossoró/RN. Amostragem dos bairros com maiores e menores preços por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terrenos urbanos. 2000 - 2023**

<b>ANO</b>	<b>BAIRRO</b>	<b>PREÇO (-)</b>	<b>BAIRRO</b>	<b>PREÇOS (+)</b>
<b>2000</b>	Nova Betânia - Lot. Cidade Nova	R\$ 36,05	Nova Betânia	R\$ 67,98
	Santa Delmira - Lot. Pq. dos Cajueiros	R\$ 37,62	Nova Betânia - Lot. Portal do Sol	R\$ 78,37
	Santo Antônio - Jd. Cristina	R\$ 47,02	Alto de São Manoel	R\$ 104,49
<b>2001</b>	Dom Jaime Câmara	R\$ 86,39	Nova Betânia	R\$ 172,52
	Nova Betânia - Pq. das Betânias	R\$ 98,81	Alto de São Manoel	R\$ 435,56
	Costa e Silva	R\$ 101,63	Centro	R\$ 739,13
<b>2004</b>	Rincão - Lot. Novo Milênio	R\$ 18,40	Doze Anos	R\$ 751,74
	Alto do Sumaré - Lot. Zona Sul I	R\$ 37,12	Aeroporto	R\$ 825,54
	Planalto 13 de Maio	R\$ 50,02	Bom Jardim	R\$ 887,73
<b>2010</b>	Costa e Silva	R\$ 125,72	Santo Antônio	R\$ 721,04
	Abolição IV	R\$ 131,12	Nova Betânia - Res. Alphaville	R\$ 723,42
	Costa e Silva - Lot. Portal de Mossoró	R\$ 149,76	Dix-Sept Rosado - Cond. Veronique	R\$ 799,02
<b>2015</b>	Costa e Silva	R\$ 60,33	Dix-Sept Rosado - Cond. Veronique	R\$ 522,80
	Loteamento Ouro Negro	R\$ 62,84	Nova Betânia - Cond. Campos do Conde	R\$ 816,92
	Rincão - Pq. Universitário	R\$ 104,73	Boa Vista	R\$ 1.091,43
<b>2023</b>	Abolição	R\$ 34,72	Nova Betânia	R\$ 1.759,26
	Paredões	R\$ 35,72	Abolição	R\$ 2.166,67
	Ilha de Santa Luzia	R\$ 41,67	Centro	R\$ 2.254,01

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2000; 2001; 2004; 2010;2015) e OLX (2023 - 1º semestre). Elaboração própria (2023).

Podemos destacar, a partir do Quadro 14, o fato da maior parte dos menores preços na cidade de Mossoró estarem associados a bairros historicamente periféricos ou de origem através de políticas públicas, como é o caso dos bairros Rincão, Costa e Silva, Alto do Sumaré e Dom Jaime Câmara. Dentre esse conjunto de bairros em específico, podemos ressaltar o fato de que o bairro Rincão conta com a presença de espaços residenciais horizontais fechados, como o Condomínio

Ecoville e o Ninho Residencial, ambos implantados no ano de 2007, fato que não se expressa na espacialização dos preços médios (vide figuras de 10 a 15), pois ao alocar empreendimentos fora do eixo visível de valorização (oeste) a média de preços sofre com a variação do entorno ainda marcado pela presença de habitações destinadas aos segmentos de menor renda.

O bairro Nova Betânia aparece entre os dois extremos no início da série histórica, pois ainda que seja o bairro onde historicamente se concentram os segmentos de médias e alta renda, a diferença de amplitude que tornou os preços neste bairro mais significativa se expressam após o ano de 2010, fato que pode ser explicado pela reconfiguração da cidade com a instalação de produtos imobiliários diferenciados neste e em bairros do entorno e o deslocamento dos locais de moradia dos segmentos de alta renda para espaços residenciais horizontais fechados fora da área central da cidade.

A hipótese é que, ao passo que se complexifica as relações nas cidades, podemos observar maior coesão interna (homogeneidade) nos espaços residenciais destinados aos diferentes segmentos socioeconômicos, e maior diversidade (heterogeneidade) nos conteúdos das periferias, evidenciado pela instalação de produtos imobiliários destinados aos segmentos de alta renda para além dos centros, e pela convergência de preços em determinadas áreas das cidades, invariavelmente localizadas eixos opostos da cidade.

Esta análise parte do ponto de vista de que as cidades em que se observa o processo de fragmentação socioespacial em curso são cidades em que a produção e o consumo da habitação se dão também de maneira fragmentada e o elemento básico que condiciona essa produção da habitação fragmentada são os preços da terra que vão respondendo a lógicas cada vez mais da troca e não do uso.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

As análises dos resultados obtidos com a sistematização dos dados de anúncios imobiliários, somadas à fundamentação teórica oriunda do levantamento bibliográfico permitem identificar áreas com elevado ritmo de produção de novas habitações, como o caso do bairro Nova Betânia em Mossoró e do Centro em Chapecó, que apresentam o maior estoque de ofertas nas tipologias analisadas (apartamentos, casas e terrenos) e que coincide com o fato de serem os locais de moradia dos segmentos de alta renda e conseqüentemente, as áreas de maior valorização ao longo do tempo em cada uma das cidades analisadas, denotando padrão centro-periferia bastante diferenciados entre elas.

Quanto o direcionamento do processo de expansão urbana, podemos constatar que na cidade de Chapecó uma região central e adjacências altamente adensada, em contraposição, a bairros mais distantes do Centro, no sentido oeste com os bairros Efapi e Autódromo (novo) e a norte com os bairros Trevo e Belvedere, evidenciando claro padrão centro-periférico com áreas de maior valorização localizadas no centro e adjacências.

Em Mossoró, observa-se o vetor de expansão a oeste, impulsionado pela instalação do Partage Shopping e o conseqüente deslocamento e concentração de espaços residenciais destinados aos segmentos de alta renda nesta região, enquanto que no eixo leste-sul se concentram as moradias das camadas populares. Mossoró ainda possui uma área central com ofertas de alto valor, mas não é mais majoritariamente o local de moradia das camadas de alta renda. Em Chapecó as moradias dos segmentos de alta renda ainda permanecem na área central, em sua maioria, em condomínios verticais de alto padrão, enquanto que em Mossoró, esse segmento se concentra em espaços residenciais fechados próximos ao shopping center.

Tal observação indica maior complexificação na estrutura da cidade de Mossoró, que apresenta o vetor de expansão no sentido oeste ocupado predominantemente pelas camadas de alta renda em contraposição ao eixo leste-sul, onde se concentram os preços mais baixos em metro quadrado de terreno (m<sup>2</sup>) e portanto, ocupado por segmentos de rendas médias e baixas.

Em ambas as cidades, dadas as especificidades, há clara distinção dos locais destinados aos diferentes segmentos sociais, evidenciado pelos valores

médios do metro quadrado (m<sup>2</sup>) da terra urbana em cada uma delas como fator determinante ao seu acesso.

Certamente os processos de expansão territorial urbana, os agentes envolvidos na produção da cidades, a maior ou menor capacidade de intervenção e controle por parte do poder público local e também a própria estrutura fundiária municipal e regional (característica diferenciadora de suas respectivas formações socioespaciais) cumprem papel relevante nos processos observados neste trabalho que, entretanto, fogem ao seu escopo indicando necessidade de investigações futuras.

As entrevistas feitas no âmbito do Projeto Temático FragUrb, com agentes bem informados, que também não foram exploradas neste estudo, mas que servem de base para hipóteses exploratórias, indicam algumas das estratégias das incorporadoras utilizadas na manutenção do poder local e para o controle dos espaços e sua reprodução.

Em Chapecó/SC esses agentes articulam e induzem a demolição de imóveis na área central para verticalização e garantia da renda diferencial que irão extrair a partir da implantação de novos empreendimentos com diferenciais expressivos e destinados a um nicho cada vez mais exclusivo. Essa informação, explicitada pelas entrevistas, permite compreender a demanda de terrenos no Centro de Chapecó ainda ser alta, mesmo a área sendo densamente ocupada e consolidada. Em Mossoró, no entanto, os agentes que produzem para os segmentos de alta renda necessitam de diferentes conjuntos de transformações e articulação com outros capitais para gerar rentabilidade, como é o caso dos espaços residenciais fechados implantados fora da área central, cuja viabilidade se deu por meio da abertura da Avenida João da Escóssia e a atratividade pela implantação do Partage Shopping Mossoró.

Cabe ressaltar que os resultados deste estudo corroboram para a viabilidade de investigações sobre a dinâmica do mercado imobiliário por meio de anúncios imobiliários, com coerência em relação às diferentes fontes de dados utilizadas. A utilização dos anúncios de jornais de circulação nas cidades permite o conhecimento das transações em um amplo recorte temporal e a mineração dos anúncios on-line, dado os tratamentos necessários, possibilita a continuidade de investigações através

destes materiais que se apresentam como importante ferramenta metodológica para estudos sobre o mercado imobiliário e suas resultantes no espaço urbano.

Por fim, a pesquisa evidencia a importância do estudo comparativo de cidade com diferentes realidades regionais, pois ainda que ambas as cidades aqui analisadas sejam consideradas médias, se faz necessário a investigação das especificidades locais, pois as transformações identificadas demonstram diferentes processos de estruturação da divisão social do espaço e em suas resultantes espaciais expressas através dos distintos níveis de preços no tempo e em sua desigual distribuição espacial.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, Pedro. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro**, n. 3, p. 47-70, 1989.

ABRAMO, Pedro; FARIA, Teresa Cristina. Mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário. In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS DA ABEP, 11. Anais. ABEP, Caxambu, 1998. 20 p

ABREU, Marlon Altavini; AMORIM, Wagner Vinicius. O estudo do mercado imobiliário em cidades médias: procedimentos para coleta e sistematização dos dados. *Geo UERJ*, v. 2, n. 25, p. 297-323, 2014.

ABREU, Marlon Altavini de. Diferenciando o espaço e produzindo cidades: lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR. 2014. Dissertação de Mestrado em Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia-UNESP, Presidente Prudente.

ABREU, Marlon Altavini de. Produção imobiliária e os espaços da financeirização: entre o abstrato da riqueza financeira e o concreto da cidade produzida. 2019. Tese de Doutorado em Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia-UNESP, Presidente Prudente.

ALCÂNTARA, Danilo Marcondes de. Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG): análise comparativa da dinâmica imobiliária recente. 2013. Dissertação de Mestrado em Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia-UNESP, Presidente Prudente.

ALMEIDA, Renan P.; AMANO, Fábio Henrique Florindo; TUPY, Igor Santos. Mercados imobiliários e rede urbana no Brasil. *Revista brasileira de estudos urbanos e regionais*, v. 24, 2022.

AMORE, Caio Santo. Minha Casa Minha Vida para iniciantes. In: AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. 1 ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, p. 11 a 27, 2015.

AMORIN, Edna Maria Jucá Couto. As cidades médias e suas múltiplas particularidades: produção e consumo do espaço urbano em Marília-SP e Mossoró-RN. 2016. Tese de Doutorado em Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia-UNESP, Presidente Prudente.

BARCELLA, Bruno Leonardo Silva. O Mercado de terras urbanas e seu papel na produção e transformação do espaço intraurbano em cidades médias: os Casos de Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP. 2015. Trabalho de Graduação em Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia-UNESP, Presidente Prudente.

BARCELLA, Bruno Leonardo Silva. A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias: da reprodução do capital à reprodução das desigualdades socioespaciais . 2018. Dissertação de Mestrado em Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia-UNESP, Presidente Prudente.

BENDER, Pablo Martin; GÓES, Eda Maria (2022). As disputas e a lógica fragmentária: novas relações entre espaços públicos e privados em Chapecó - SC. *Caminhos De Geografia*, 23 (85), 54–68. <https://doi.org/10.14393/RCG238557336>

BORRERO, Oscar. “Formación de precios del suelo urbano”. Lincoln Institute of Land Policy, EAD, Programa para América Latina y el Caribe, 2000.

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

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

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

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

DARDOT, Pierre; LAVAL, Christian. *A Nova Razão do Mundo: ensaio sobre a sociedade neoliberal*. São Paulo: Boitempo, 409 p, 2016.

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

ENGELS, F. *A origem da família, da propriedade privada e do Estado*. 9 ed. Rio de Janeiro: Editora Civilização Brasileira S. A. 1984.

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

FIX, Mariana.; PAULANI, Leda Maria. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. *Brasilian Journal of Political Economy*, 39(4(157)), outubro-dezembro de 2019, 638-657.

HARVEY, David. A Produção Capitalista do Espaço. São Paulo: Annablume, 2005.

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

HARVEY, David. Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

INFANTE, Pablo Wainer; KLETT, Ivo Gasic; LEIVA, Rodrigo Sánchez. Agentes Económicos en El Mercado Del Suelo Urbano de Santiago de Chile, Período 2010-2015. Aportes a la Discusión Pública . Lincoln Institute of Land Policy., 2019.

JACOBS, Jane. Morte e vida de grandes cidades. 1ed. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

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

LEFEBVRE, Henri. La révolution urbaine. Gallimard, 1970.

LEFEBVRE, Henri. Fulgurants progrès, crise de civilisation: quand la ville se perd dans une métamorphose planétaire. Le Monde diplomatique, p.16-17, 1983.

LEGROUX, Jean. A lógica urbana fragmentária: delimitar o conceito de fragmentação socioespacial. Caminhos de Geografia , v. 22, n. 81, 2021.

MARQUES, Eduardo; REQUENA, Carolina. O centro voltou a crescer?: trajetórias demográficas diversas e heterogeneidade na São Paulo dos anos 2000. Novos estudos CEBRAP, n. 95, p. 17-37, 2013.

MARQUES, Eduardo. Estrutura social e segregação em São Paulo: transformações na década de 2000. Dados, Revista de Ciências Sociais, v. 57, n. 3, p. 675, 2014.

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

MATIELLO, Alexandre Mauricio; VILLELA, Ana Laura Vianna, FUJITA, Camila; OTSUSCHI, Cristina; ALBA, Rosa Salete. Chapecó/SC: o agronegócio, o setor terciário em expansão e a crescente desigualdade socioespacial. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; MAIA, Doralice Sátyro. (orgs). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Dourados e Chapecó**. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017.

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

MELAZZO, Everaldo Santos. Problematizando o conceito de políticas públicas: desafios à análise prática do planejamento e da gestão. **Revista Tópos**, v. 4, n. 2, p. 9-32, 2010.

MELAZZO, Everaldo Santos. Marília: especialização industrial e diversificação do consumo. Trajetórias de uma cidade média. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; ELIAS, Denise; SOARES, Beatriz Ribeiro. (orgs.). *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Chillán e Marília*. São Paulo: Expressão Popular, 2012, p.161-279.

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

MELAZZO, Everaldo Santos. New elements for a research agenda on Brazilian cities: the growth of real estate wealth and the widening of socio-spatial inequalities. *Brazilian Geographical Journal: Geosciences and Humanities Research Medium*, v. 7, n. 1, p. 53-70, 2016.

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

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

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

NAMUR, Marly. A questão da localização no processo de produção pública habitacional da CDHU<sup>1</sup> no espaço urbano. Porto Alegre, v. 4, n. 1, jan./mar., 2004.

NASCIMENTO, Ederson; LEMOS, João Henrique Zöehler. Territórios urbanos precários: uma análise da cidade de Chapecó, SC, Brasil. **Terr@ Plural**, [S. l.], v. 14, p. 1-23, 2019.

NAVEZ-BOUCHANINE, François. *La fragmentation en question: des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale?*. Editions L'Harmattan, 2002.

PAIVA, Cláudio. *A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo*. Campinas-SP: Unicamp, 2007.

PEREIRA, Paulo César Xavier. (2018). “Para uma discussão sobre o valor e preço na produção imobiliária”. In: PEREIRA, Paulo César Xavier (org.). *Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI*. Brasília, Ipea.

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

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

ROCHA, Aristotelina Pereira Barreto. **Expansão urbana de Mossoró: período de 1980 a 2004**. 2005. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

ROLNIK, Raquel; KLINK, Jeroen Johannes. Crescimento econômico e desenvolvimento urbano: por que nossas cidades continuam tão precárias? *Novos estudos – CEBRAP*, n. 89, mar. 2011.

SCHAPIRA, Marie France Prévôt. Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades. *Perfiles latinoamericanos: revista de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Sede México*, v. 9, n. 19, p. 33-56, 2001.

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

SILVA, Erika da. O mercado imobiliário em Chapecó/SC e Mossoró/RN: produção e consumo do espaço em cidades médias In: XXII Semana de Geografia 'A ciência geográfica e os dilemas atuais da humanidade: entre guerras e pandemias', 2023, Presidente Prudente.

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

SOUZA, Thaís Góes de; FERNANDES, Vivian de Oliveira; PEDRASSOLI, Júlio César; FONSECA, Fernanda Doracy Rocha. Potencialidade e limitações dos dados de web scraping para o mapeamento dos preços de imóveis urbanos. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 24, n. 96, p. 73–87, 2023.

SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Fragmentação socioespacial. **Mercator (Fortaleza)**, v. 19, 2020.

SPOSITO. Maria Encarnação Beltrão. Loteamentos fechados em cidades médias paulistanas – Brasil. In: SPOSITO. Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar. (Org), **Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006, pp. 175-199.

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

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Desafios para o estudo das cidades médias. **Seminário Internacional de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio**, v. 11, p. 1-18, 2010.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri.; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. (Org.). A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011, p. 123-145.

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

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; MAIA, Doralice Sátyro. Uma pesquisa em rede: as cidades médias em análise. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; MAIA, Doralice Sátyro. (orgs). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Dourados e Chapecó**. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. (org.). **Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: escalas, vetores, ritmos, formas e conteúdos**. Projeto de pesquisa. Presidente Prudente, 2018.

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

## ANEXOS

### ANEXO A - Chapecó/RN. Número de ofertas imobiliárias de apartamentos.

**Tabela 9. Chapecó/SC. Número de ofertas imobiliárias de apartamentos. 1995 - 2023**

(continua)

BAIRROS	apêndice	ANOS						TOTAL
		1995	2000	2005	2010	2015	2023	
Alvorada	-	-	-	-	-	01	01	<b>02</b>
Autódromo	-	-	-	-	-	-	01	<b>01</b>
Bela Vista	-	-	01	-	-	-	01	<b>02</b>
Bom Pastor	-	-	-	-	-	-	04	<b>05</b>
	Lot. Vento Minuano	-	-	-	-	01	-	
Bom Retiro	-	-	-	-	-	-	06	<b>06</b>
Campestre	-	-	-	-	-	-	01	<b>01</b>
Centro	-	23	71	50	43	32	49	
	Cond. Di Fiori	-	-	-	-	01	-	
	Cond. Gaya	-	-	-	-	01	-	
	Ed. Antares	-	-	01	-	-	-	
	Ed. Apollo	-	-	01	-	-	-	
	Ed. Brasil	01	-	01	-	-	-	<b>280</b>
	Ed. Dom Ricardo	-	-	01	-	-	-	
	Ed. Edelweiss	-	02	-	-	-	-	
	Ed. Majestic	-	-	01	-	-	-	
	Ed. Monreale	-	01	-	-	-	-	
	Ed. Schwartz	-	-	-	-	01	-	
Cristo Rei	-	-	-	-	01	-	-	<b>01</b>
Efapi	-	-	-	-	01	05	01	<b>10</b>
	Res. Paineiras	-	-	-	-	03	-	
Engenho Braun	-	-	-	-	-	-	02	<b>02</b>
Esplanada	-	-	-	-	04	10	05	<b>19</b>
Jardim América	-	01	-	02	03	-	04	<b>10</b>
Jardim Itália	-	01	06	07	02	13	15	
	Ed. Francielli	-	02	-	-	-	-	<b>48</b>
	Ed. Solar das Hortências	-	-	01	-	-	-	
	Ed. Xangrilá	-	-	-	-	01	-	
Jardins	-	-	-	-	-	-	03	<b>03</b>
Líder	-	-	02	03	-	02	03	<b>10</b>
Lot. Monte Castelo	-	-	-	-	472	-	-	<b>472</b>

**Tabela 9. Chapecó/SC. Número de ofertas imobiliárias de apartamentos. 1995 - 2023**

(conclusão)

BAIRROS	apêndice	ANOS						TOTAL
		1995	2000	2005	2010	2015	2023	
<b>Maria Goretti</b>	-	-	-	-	02	03	09	<b>14</b>
<b>Palmital</b>	-	-	-	-	-	02	03	<b>05</b>
<b>Paraíso</b>	-	-	02	-	-	02	07	<b>12</b>
	Ed. Las Palmas	-	01	-	-	-	-	
<b>Pq. das Palmeiras</b>	-	02	-	-	-	02	01	<b>05</b>
<b>Passo dos Fortes</b>	-	01	01	-	02	09	15	<b>28</b>
<b>Pinheirinho</b>	-	-	-	-	-	01	03	<b>04</b>
<b>Presidente Médici</b>	-	-	04	04	02	07	17	
	Ed. Alphaville	-	01	-	-	-	-	<b>42</b>
	Ed. Sunset	-	-	-	-	04	-	
	Res. Monte Carlo	-	-	-	-	03	-	
<b>Saic</b>	-	-	-	01	-	01	03	<b>05</b>
<b>Sta. Catarina</b>	-	-	01	-	-	-	-	<b>01</b>
<b>Sta. Maria</b>	-	-	-	-	-	02	-	<b>03</b>
	Res. João Paulo 1	-	-	-	-	01	-	
<b>S. Antônio</b>	-	-	-	-	-	03	-	<b>03</b>
<b>Santos Dumont</b>	-	-	-	-	-	-	02	<b>02</b>
<b>S. Cristóvão</b>	-	-	02	-	02	11	18	
	Res. André Felipe	-	-	-	-	02	-	<b>36</b>
	Res. Inova III	-	-	-	-	01	-	
<b>Seminário</b>	-	-	-	-	32	02	02	<b>39</b>
	Res. Porto Feliz	-	-	-	-	03	-	
<b>Universitário</b>	-	-	03	-	02	04	04	
	Ed. Mont del Sur	-	-	-	-	01	-	<b>24</b>
	Res. Porto Bubure	-	-	-	-	09	-	
	Res. Rubi	-	-	-	-	01	-	
<b>VI. Ipiranga</b>	-	-	01	-	-	-	-	<b>01</b>
<b>VI. Real</b>	-	-	-	-	-	03	07	<b>10</b>
<b>TOTAL</b>		<b>29</b>	<b>101</b>	<b>73</b>	<b>568</b>	<b>148</b>	<b>187</b>	<b>1.106</b>

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2000; 2001; 2004; 2010; 2015) e OLX (2023 - 1º trimestre). Elaboração própria (2023).

**ANEXO B - Chapecó/RN. Número de ofertas imobiliárias de casas.**

**Tabela 10. Chapecó/SC. Número de ofertas imobiliárias de casas. 1995 - 2023**  
(continua)

BAIRROS	apêndice	ANOS						TOTAL
		1995	2000	2005	2010	2015	2023	
Alvorada	-	01	-	01	01	-	02	05
Autódromo	-	-	-	-	-	-	05	05
Bela Vista	-	08	06	02	01	01	03	21
Belvedere	-	-	-	-	-	02	03	05
Boa Vista	-	-	-	-	-	01	01	02
Bom Pastor	-	-	-	-	-	-	01	01
Bom Retiro	-	-	-	-	-	-	01	01
Bouganville	-	-	-	-	-	01	-	01
Centro	-	10	18	10	02	02	05	47
Colato	-	02	-	-	-	-	-	02
Columbia	-	-	01	-	-	-	-	01
Conjunto Inocop	-	-	01	-	-	-	-	01
Cristo Rei	-	03	08	02	01	-	02	16
Desbravador	-	-	-	-	-	-	10	10
Efapi	-	-	-	06	02	06	07	21
Eldorado	-	-	-	01	-	01	-	02
Engenho Braun	-	-	-	03	-	01	-	04
Esplanada	-	01	04	12	-	02	01	20
Goio-Em	-	-	-	-	-	-	02	02
Industrial	-	01	-	-	-	-	-	01
Jd. América	-	01	05	07	-	01	-	14
Jd. Itália	-	06	09	06	02	04	05	32
Líder	-	02	07	02	02	02	01	16
Maria Goretti	-	03	07	08	02	04	01	25
Monte Belo	-	-	-	-	-	-	01	01
Palmital	-	01	-	01	-	01	03	06
Paraíso	-	-	-	-	-	02	06	08
Pq. das Palmeiras	-	-	02	-	-	01	-	03
Passo dos Fortes	-	03	02	10	03	08	13	42
	Lot. Walville	-	-	-	-	03	-	
Pinheirinho	-	-	01	-	-	-	02	03
Presidente Médici	-	09	16	23	07	09	15	79
Quedas do Palmital	-	-	-	-	01	-	02	03
Saic	-	01	02	01	-	03	-	07
Sta. Maria	-	04	08	05	-	05	04	26
Sto. Antônio	-	03	02	06	-	01	03	15

**Tabela 10. Chapecó/SC. Número de ofertas imobiliárias de casas. 1995 - 2023**  
(conclusão)

BAIRROS	apêndice	ANOS						TOTAL
		1995	2000	2005	2010	2015	2023	
Santos Dumont	-	-	-	-	-	-	01	01
S. Cristóvão	-	01	10	04	01	02	02	20
S. Lucas	-	-	-	-	-	-	01	01
S. Pedro	-	02	-	-	-	-	-	02
Seminário	-	-	-	-	-	01	01	03
	Lot. Ludovico Silvestre	-	-	-	-	01	-	01
Servidão	-	-	01	-	-	-	-	01
Uirapuru	-	-	-	03	-	01	-	04
Universitário	-	01	07	05	01	06	-	20
VI. Real	-	01	-	01	-	-	04	06
<b>TOTAL</b>		<b>64</b>	<b>117</b>	<b>119</b>	<b>26</b>	<b>72</b>	<b>108</b>	<b>506</b>

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2000; 2001; 2004; 2010; 2015) e OLX (2023 - 1º trimestre). Elaboração própria (2023).

**ANEXO C - Chapecó/RN. Número de ofertas imobiliárias de terrenos.**

**Tabela 11. Chapecó/SC. Número de ofertas imobiliárias de terrenos. 1995 - 2023**  
(continua)

BAIRROS	apêndice	ANOS						TOTAL
		1995	2000	2005	2010	2015	2023	
<b>Aeroporto</b>	-	-	-	-	-	08	-	<b>08</b>
<b>Água Santa</b>	-	-	-	-	-	01	10	<b>11</b>
<b>Alto da Serra</b>	-	-	-	-	-	-	02	<b>02</b>
<b>Aline</b>	-	-	01	-	-	-	-	<b>01</b>
<b>Alvorada</b>	-	01	-	-	-	-	02	<b>03</b>
<b>Araras</b>	-	-	-	-	-	-	08	<b>08</b>
<b>Autódromo</b>	-	-	-	-	-	-	16	<b>16</b>
<b>Bela Vista</b>	-	04	01	02	01	-	-	<b>08</b>
<b>Belvedere</b>	-	01	-	01	-	02	12	<b>16</b>
<b>Boa Vista</b>	-	-	-	-	-	02	-	<b>04</b>
	Lot. Solaris	-	-	-	-	02	-	
<b>Bom Pastor</b>	-	-	-	-	-	-	03	<b>04</b>
	Vento Minuano	-	-	-	-	01	-	
<b>Bom Retiro</b>	-	-	-	-	-	-	01	<b>01</b>
<b>Centro</b>	-	03	26	05	02	04	13	<b>54</b>
	Cond. Di Fiori	-	-	-	-	01	-	
<b>Cristo Rei</b>	-	03	-	-	-	-	01	<b>04</b>
<b>Colatto</b>	-	-	01	01	-	-	-	<b>02</b>
<b>Columbia</b>	-	02	01	-	-	-	-	<b>03</b>
<b>Desbravador</b>	-	-	-	-	-	-	05	<b>05</b>
<b>Dom Gerônimo</b>	-	-	-	-	-	-	02	<b>02</b>
<b>Efapi</b>	-	-	-	06	-	02	08	<b>20</b>
	Lot. New Villas	-	-	-	-	04	-	
<b>Eldorado</b>	-	-	-	01	-	01	-	<b>02</b>
<b>Engenho Braun</b>	-	-	-	-	-	01	03	<b>04</b>
<b>Elias Galon</b>	-	-	-	01	-	-	-	<b>01</b>
<b>Esplanada</b>	-	02	01	08	02	03	02	<b>18</b>
<b>Figueira</b>	-	-	-	-	-	-	02	<b>02</b>
<b>Goio-Em</b>	-	-	-	-	-	-	02	<b>03</b>
	Cond. Villagos	-	-	-	-	01	-	
<b>Industrial</b>	-	-	-	-	-	-	02	<b>02</b>
<b>Irapuru</b>	-	04	-	-	-	-	-	<b>04</b>
<b>Jd. América</b>	-	-	02	-	-	01	-	<b>03</b>
<b>Jd. Europa</b>	-	-	-	-	-	01	06	<b>07</b>
<b>Jd. Itália</b>	-	03	05	02	01	-	04	<b>15</b>
<b>Jd. Lago</b>	-	01	-	-	-	-	-	<b>01</b>
<b>Lajeado</b>	-	-	-	-	-	-	01	<b>01</b>

**Tabela 11. Chapecó/SC. Número de ofertas imobiliárias de terrenos. 1995 - 2023**  
(conclusão)

BAIRROS	apêndice	ANOS						TOTAL
		1995	2000	2005	2010	2015	2023	
Líder	-	02	10	-	02	-	02	16
Lot. Campinas	-	-	-	01	-	-	-	01
Lot. Karolina	-	-	-	01	-	-	-	01
Lot. Pindorama	-	-	01	-	-	-	-	01
Maria Goretti	-	01	08	07	01	01	02	20
Palmital	-	02	05	01	-	01	02	11
Paraíso	-	-	-	-	-	-	04	06
	Mirante do Sol	-	-	-	-	02	-	
Pq. das Palmeiras	-	-	01	-	-	-	-	01
Passo dos Fortes	-	03	03	05	01	01	04	17
Pinheirinho	-	-	-	-	01	01	01	03
Presidente Médici	-	05	09	04	02	02	08	30
Saic	-	-	01	-	-	01	-	02
Sta. Maria	-	03	07	03	01	02	02	18
Santos Dumont	-	-	-	-	-	-	09	09
S. Antônio	-	-	-	-	-	01	-	01
S. Cristóvão	-	03	02	02	-	02	06	15
S. Lucas	-	-	-	-	-	01	05	06
S. Pedro	-	01	-	-	-	-	-	01
Seminário	-	02	04	01	-	02	06	
	Lot. Ludovico Silvestre	-	-	-	-	01	-	16
Trevo	-	-	-	-	-	-	03	03
Uirapuru	-	-	06	-	-	-	-	06
Universitário	-	-	03	01	04	03	04	15
VI. Real	-	02	01	01	01	-	02	07
VI. Rica	-	-	-	-	-	-	02	02
Virapuru	-	-	01	-	-	-	-	01
<b>TOTAL</b>		<b>48</b>	<b>100</b>	<b>54</b>	<b>19</b>	<b>56</b>	<b>167</b>	<b>444</b>

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2000; 2001; 2004; 2010; 2015) e OLX (2023 - 1º trimestre). Elaboração própria (2023).

**ANEXO D - Mossoró/RN. Número de ofertas imobiliárias de apartamentos.**

**Tabela 12. Mossoró/SC. Número de ofertas imobiliárias de apartamentos. 2000 - 2023**

(continua)

BAIRROS	apêndice	ANOS						TOTAL
		2000	2001	2004	2010	2015	2023	
<b>Abolição</b>	-	-	-	-	-	02	02	
	Cond. Varandas do Nascente	-	-	01	-	-	-	
	Res. José Negreiros	-	-	-	-	01	-	<b>08</b>
	Res. Rubens Pinto	-	-	-	-	01	-	
	Res. Teodoro IV	-	-	-	-	01	-	
<b>Aeroporto</b>	-	-	-	-	02	-	09	
	Cond. Veronique	-	-	02	-	-	-	
	Res. Celina Guimarães	-	-	-	-	02	-	<b>17</b>
	Res. Juviano Costa	-	-	01	-	-	-	
	Res. Otávio Ferreira	-	-	-	-	01	-	
<b>Aeroporto II</b>	-	-	-	01	-	-	-	<b>01</b>
<b>Alto de São Manoel</b>	-	-	-	01	01	-	02	
	Res. Portal da Resistência	-	-	01	-	-	-	<b>07</b>
	Res. Green Garden	-	-	-	-	01	-	
	Cond. Antônio do Rosário	-	-	01	-	-	-	
<b>Alto do Sumaré</b>	-	-	-	-	-	-	05	
	Cond. Jardim Primavera	-	-	01	01	-	-	
	Cond. West Paradise	-	-	-	01	-	-	<b>11</b>
	Res. Alameda Planalto	-	-	-	-	01	-	
	Res. Ana Letícia	-	-	-	-	01	-	
	Res. Intercities Mossoró	-	-	-	01	-	-	
<b>Barrocas</b>	-	-	-	-	-	-	01	<b>01</b>
<b>Bom Jardim</b>	-	-	-	-	-	-	01	
	Res. Rafael Negreiros	01	-	-	-	-	-	<b>02</b>

**Tabela 12. Mossoró/SC. Número de ofertas imobiliárias de apartamentos. 2000 - 2023**

(continua)

BAIRROS	apêndice	ANOS						TOTAL
		1995	2000	2005	2010	2015	2023	
<b>Centro</b>	-	-	-	01	-	01	02	
	Res. Bem Viver II	-	-	-	01	01	-	<b>07</b>
	Res. Saint Louis	-	-	-	-	01	-	
<b>Costa e Silva</b>	-	-	-	01	01	-	06	
	Cond. Cristais do Alto	-	-	-	-	01	-	
	Cond. Portal da Resistência	-	-	-	-	01	-	<b>12</b>
	Jardim Planalto	-	-	-	-	01	-	
	Res. Brisas	-	-	-	-	01	-	
<b>Dom Jaime Câmara</b>		-	-	-	-	-	01	<b>01</b>
<b>Dix-Sept Rosado</b>	Res. Verona	-	-	-	02	02	-	<b>04</b>
<b>Doze Anos</b>	-	-	-	-	-	-	01	
	Res. Ari Salém	-	-	01	-	-	-	
	Res. Golden Park	-	-	01	-	01	-	
	Res. Manoel Negreiros	-	-	01	02	-	-	<b>09</b>
	Cond. Spazio di Bergamo	-	-	-	01	01	-	
<b>Ilha de Sta. Luzia</b>	-	-	-	-	-	-	01	<b>01</b>
<b>Jd. Planalto</b>	-	-	-	01	-	-	-	<b>01</b>
<b>Monsenhor Américo</b>	-	-	-	-	-	-	01	<b>01</b>
<b>Nova Betânia</b>	-	-	-	04	06	-	20*	
	Cond. Javan Monte	-	-	-	-	01	-	
	Res. Cidade	-	-	01	-	-	-	
	Res. Damião Queiroz	-	-	05	-	02	-	
	Res. Dorian Jorge Freire	-	-	01	-	01	-	
	Res. Francisco Gilvan Sobrinho	-	-	-	-	01	-	<b>66</b>
	Res. José Nilson de Sá	-	-	-	-	01	-	
	Res. Maria Emília do Rosário	-	-	02	-	-	-	
	Res. Mênaco	-	-	01	-	-	-	
	Res. Neo Ville	-	-	03	-	-	-	
	Res. Porto Astúrias	-	-	02	01	01	-	
	Res. San Lorenzo	-	-	-	01	-	-	

**Tabela 12. Mossoró/SC. Número de ofertas imobiliárias de apartamentos. 2000 - 2023**

(conclusão)

BAIRROS	apêndice	ANOS						TOTAL
		2000	2001	2004	2010	2015	2023	
<b>Nova Betânia</b>	Res. Severino Rego	-	-	-	-	01	-	
	Res. Spazio di Firenze	-	-	01	-	-	-	
	Res. Spazio di Vicenza	-	-	-	01	-	-	
	Res. Spazio di Zurick	-	-	01	-	-	-	
	Res. Tom Jobim	-	-	-	01	-	-	<b>66</b>
	Res. Veneza	-	-	-	-	01	-	
	Res. Vila Lobos	-	-	01	-	-	-	
	Res. Villagio Ravena	-	-	-	-	01	-	
	Cond. Brasiluso	02	-	-	02	-	-	
<b>Paredões</b>	-	-	-	-	-	-	02	
	Cond. Res. Villa Verde	-	-	01	-	-	-	<b>03</b>
<b>Planalto 13 de Maio</b>	-	-	-	-	-	-	04	<b>04</b>
<b>Sto. Antônio</b>	-	-	-	-	-	-	05	<b>22</b>
	Cond. Esplanada Rio Branco	-	-	-	-	01	-	
	Cond. Res. Sílvia Câmara	-	-	01	-	-	-	
	Res. Clóvis Ciarlini	-	-	-	-	02	-	
	Res. Espaço Vida	-	-	01	-	02	-	
	Res. Jardim das Termas	-	-	-	-	01	-	
	Res. Noemia Chaves	-	-	02	-	-	-	<b>22</b>
	Res. Rafael Negreiros	-	-	02	-	-	-	
	Res. Solar Celina Guimarães	-	-	-	-	01	-	
	Res. Terra da Liberdade	-	-	-	-	01	-	
	Villagio Verdi Residencial	-	-	-	03	-	-	
	<b>TOTAL</b>		<b>03</b>	<b>00</b>	<b>44</b>	<b>28</b>	<b>40</b>	<b>63</b>

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2000; 2001; 2004; 2010; 2015) e OLX (2023 - 1º trimestre). Elaboração própria (2023).

**ANEXO E - Mossoró/RN. Número de ofertas imobiliárias de casas.**

**Tabela 13. Mossoró/SC. Número de ofertas imobiliárias de casas. 2000 - 2023**  
(continua)

BAIRROS	apêndice	ANOS						TOTAL
		2000	2001	2004	2010	2015	2023	
<b>Abolição</b>	-	-	-	11	02	02	05*	<b>21</b>
	Lot. Ana Matos	-	-	-	01	-	-	
<b>Abolição II</b>	-	-	03	02	03	03	-	<b>11</b>
	-	02	05	-	09	08		
<b>Abolição III</b>	Conj. Mario Marinho	-	-	-	-	01	-	<b>25</b>
<b>Abolição IV</b>	-	01	04	-	03	02	-	<b>10</b>
	-	-	-	04	03	04	07*	
<b>Aeroporto</b>	Cond. Veronique	-	-	-	02	01	-	<b>21</b>
<b>Aeroporto I</b>	-	-	-	-	-	02	-	<b>02</b>
<b>Aeroporto II</b>	-	-	-	-	-	02	-	<b>02</b>
<b>Alto da Conceição</b>	-	-	-	01	02	01	01	<b>05</b>
<b>Alto da Pelonha</b>	-	-	-	-	02	-	-	<b>02</b>
<b>Alto de São</b>	-	09	07	05	04	03	04*	
<b>Manoel</b>	Cond. Chalés do Planalto	-	-	02	-	-	-	
	Conj. Inocoop	-	-	01	-	02	-	<b>46</b>
	Conj. Walfredo Gurgel	-	-	03	01	02	-	
	Ecoresidencial Gênese	-	-	03	-	-	-	
<b>Alto do Sumaré</b>	-	02	02	04	-	03	09*	<b>24</b>
	Lot. Cidade Jardim	-	-	-	-	04	-	
<b>Barrocas</b>	-	-	-	01	-	02	-	<b>03</b>
<b>Belo Horizonte</b>	-	02	-	02	02	-	-	<b>06</b>
<b>Bela Vista</b>	-	-	-	-	-	-	10*	<b>10</b>
<b>Boa Vista</b>	-	-	02	02	-	02	01	<b>07</b>
<b>Bom Jardim</b>	-	-	02	01	-	02	-	<b>05</b>
<b>Bom Pastor</b>	-	-	-	02	02	02	-	<b>06</b>
<b>Centro</b>	-	03	09	09	07	03	11*	<b>42</b>
<b>Costa e Silva</b>	-	01	02	16	07	11	09*	
	Res. Costa Center	-	-	02	-	-	-	<b>49</b>
	Res. Odília Lopes	-	-	-	-	01	-	
<b>Dix-Sept Rosado</b>	-	-	-	-	-	-	01	<b>01</b>

**Tabela 13. Mossoró/SC. Número de ofertas imobiliárias de casas. 2000 - 2023**  
(conclusão)

BAIRROS	apêndice	ANOS						TOTAL
		2000	2001	2004	2010	2015	2023	
<b>Dom Jaime</b>	-	02	-	02	-	03	04*	<b>12</b>
<b>Câmara</b>	Cond. Brisas do Oeste	-	-	01	-	-	-	
<b>Doze Anos</b>	-	-	-	02	02	-	02	<b>06</b>
<b>Ilha de Sta. Luzia</b>	-	-	-	05	-	-	01	<b>06</b>
<b>Integração</b>	-	-	-	-	-	01	-	<b>01</b>
<b>Itapetinga</b>	-	-	-	-	-	-	02	<b>05</b>
	Lot. Cidade Oeste	-	-	-	-	01	-	
	Tropical Ville	-	-	-	-	02	-	
<b>Liberdade I</b>	-	04	-	01	-	-	-	<b>05</b>
<b>Liberdade II</b>	-	-	-	01	-	-	-	<b>01</b>
<b>Monsenhor</b>	-	-	-	-	-	-	03	<b>04</b>
<b>Américo</b>	Cond. Avair Leite	-	-	-	01	-	-	
<b>Nova Betânia</b>	-	07	05	15	17	08	10*	<b>68</b>
	Lot. Cidade Nova	-	-	01	01	-	-	
	Res. Atlântico	-	-	01	-	-	-	
	Res. Mônaco	-	-	01	-	-	-	
	Res. Francisco Marques	-	-	01	-	-	-	
	Res. Juca Freire	-	-	-	-	01	-	
<b>Paredões</b>	-	-	-	01	02	01	02	<b>06</b>
<b>Planalto 13 de Maio</b>	-	01	01	02	02	01	06*	<b>13</b>
<b>Redenção</b>	-	-	-	-	-	-	01	<b>01</b>
	-	-	-	-	-	01	14*	
<b>Rincão</b>	Cond. Ecoville	-	-	-	-	01	-	<b>29</b>
	Lot. Novo Milênio	-	-	01	-	-	-	
	Parque Universitário	-	-	01	-	11	-	
<b>Santa Delmira</b>	-	01	09	03	04	09	03	<b>32</b>
	Conjunto Resistência	-	02	01	-	-	-	
<b>Santa Júlia</b>	-	-	-	-	-	-	05	<b>05</b>
	-	02	03	11	01	03	04	
<b>Sto. Antônio</b>	Conj. Ipê	-	-	01	-	-	-	<b>27</b>
	Jd. Cristina	-	-	02	-	-	-	
<b>Ulrick Graff</b>	-	01	-	02	02	-	-	<b>05</b>
<b>Vingt Rosado</b>	-	01	01	07	03	01	-	<b>13</b>
<b>TOTAL</b>		<b>39</b>	<b>57</b>	<b>134</b>	<b>85</b>	<b>107</b>	<b>115</b>	<b>537</b>

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2000; 2001; 2004; 2010; 2015) e OLX (2023 - 1º trimestre). Elaboração própria (2023).

**ANEXO F - Mossoró/RN. Número de ofertas imobiliárias de terrenos.**

**Tabela 14. Mossoró/SC. Número de ofertas imobiliárias de terrenos. 2000 - 2023**  
(continua)

BAIRROS	apêndice	ANOS						TOTAL
		2000	2001	2004	2010	2015	2023	
	-	-	-	01	-	-	20	
<b>Abolição</b>	Lot. Pousada dos Termas	-	-	-	-	07	-	<b>28</b>
<b>Abolição II</b>	-	-	-	-	-	02	-	
	Lot. Portal do Oeste	-	-	-	01	-	-	<b>03</b>
<b>Abolição III</b>	-	01	-	01	01	-	-	<b>03</b>
<b>Abolição IV</b>	-	-	-	01	03	-	-	<b>04</b>
<b>Aeroporto</b>	-	-	-	05	02	-	13	
	Cond. Veronique	-	-	01	03	01	-	<b>25</b>
<b>Alto da Pelonha I</b>	-	-	-	-	01	-	-	<b>01</b>
<b>Alto da Pelonha II</b>	-	-	-	-	02	-	-	<b>02</b>
<b>Alto da Conceição</b>	-	-	-	-	-	01	01	<b>02</b>
<b>Alto de São Manoel</b>	-	01	02	01	02	-	02	<b>08</b>
<b>Alto do Sumaré</b>	-	-	01	-	02	-	12	
	Lot. Ouro Negro	-	-	-	-	02	-	
	Lot. Pq. Novo Horizonte	-	-	01	-	-	-	<b>22</b>
	Lot. Zona Sul I	-	-	04	-	-	-	
<b>Bela Vista</b>	-	-	-	-	-	02	26	<b>28</b>
<b>Bom Jardim</b>	-	-	-	01	-	-	01	<b>02</b>
<b>Bom Jesus</b>	-	-	-	-	-	-	01	<b>01</b>
<b>Bom Pastor</b>	-	-	-	01	-	02	-	<b>03</b>
<b>Centro</b>	-	01	04	02	-	-	07	<b>14</b>
<b>Costa e Silva</b>	-	-	02	02	03	02	13	
	Lot. Portal de Mossoró	-	-	-	04	01	-	<b>31</b>
	Lot. Pres. Médice	-	-	01	02	01	-	
<b>Dix-Sept Rosado</b>	-	-	-	02	-	-	03	<b>05</b>
<b>Dom Jaime Câmara</b>	-	-	02	-	-	-	03	<b>05</b>
<b>Doze Anos</b>	-	-	-	01	-	02	02	<b>05</b>
<b>Ilha de Sta. Luzia</b>	-	-	-	01	-	-	01	<b>02</b>
<b>Integração</b>	-	-	-	01	-	-	-	<b>01</b>
<b>Irmã Dulce</b>	-	-	02	-	-	-	-	<b>02</b>
<b>Itapetinga</b>	-	-	-	-	-	-	16	
	Lot. Cidade Oeste	-	-	-	02	-	-	<b>21</b>
	Tropical Ville	-	-	01	-	02	-	

**Tabela 14. Mossoró/SC. Número de ofertas imobiliárias de terrenos. 2000 - 2023**  
(conclusão)

BAIRROS	apêndice	ANOS						TOTAL
		2000	2001	2004	2010	2015	2023	
<b>Lot. Alameda do Sol</b>	-	-	-	02	-	01	-	<b>03</b>
	-	09	02	03	04	04	36	
<b>Nova Betânia</b>	Cond. Campos do Conde	-	-	-	-	01	-	<b>81</b>
	Lot. Cidade Nova	-	06	05	03	01	-	
	Pq. das Betânias	-	02	01	01	-	-	
	Res. Alphaville	-	-	-	01	02	-	
<b>Paredões</b>	-	-	-	-	-	-	01	<b>01</b>
<b>Planalto 13 de Maio</b>	-	01	01	02	-	07	09	<b>20</b>
<b>Redenção</b>	-	-	-	-	-	-	07	<b>08</b>
	Lot. Jardins	-	-	-	-	01	-	
<b>Rincão</b>	-	-	-	-	-	01	50	
	Cond. Ecoville	-	-	02	04	02	-	
	Lot. Brisa Leste	-	-	-	01	02	-	
	Lot. Novo Milênio	-	-	01	-	-	-	<b>69</b>
	Ninho Residencial	-	-	-	02	01	-	
	Parque Universitário	-	-	-	-	03	-	
<b>Santa Delmira</b>	-	02	-	02	01	01	12	<b>18</b>
<b>Santa Júlia</b>	-	-	-	-	-	-	10	
	Lot. Granjas Canaã	-	-	01	01	03	-	<b>17</b>
	Lot. N. Mossoró 1	-	-	-	-	01	-	
	Lot. N. Mossoró 2	-	-	-	-	01	-	
<b>Sto. Antônio</b>	-	02	-	03	01	01	18	<b>25</b>
<b>Sol Nascente</b>	-	-	01	-	-	-	-	<b>01</b>
<b>Ulrick Graff</b>	-	-	-	01	-	-	-	<b>01</b>
<b>TOTAL</b>		<b>17</b>	<b>25</b>	<b>51</b>	<b>47</b>	<b>58</b>	<b>264</b>	<b>462</b>

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2000; 2001; 2004; 2010; 2015) e OLX (2023 - 1º trimestre). Elaboração própria (2023).