



**UNIVERSIDADE ESTADUAL
PAULISTA**
“Júlio de Mesquita Filho”
FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA
Campus de Presidente Prudente
Programa de Pós-Graduação em Geografia

Danilo Marcondes de Alcantara

Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina
(PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG):
análise comparativa da dinâmica imobiliária recente



Presidente Prudente – SP
2013

**UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA “JÚLIO DE MESQUITA
FILHO”
FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA DE PRESIDENTE
PRUDENTE**

Programa de Pós-Graduação em Geografia - Mestrado
Área de Concentração: Produção do Espaço Geográfico
Linha de Pesquisa: Produção do Espaço Urbano

Danilo Marcondes de Alcantara

Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG): análise comparativa da dinâmica imobiliária recente

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – FCT/Unesp – campus de Presidente Prudente – SP, sob orientação do Prof^o Dr. Everaldo Santos Melazzo e financiamento da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Capes, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Geografia.

FICHA CATALOGRÁFICA

A318m Alcantara, 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 / Danilo Marcondes de Alcantara. - Presidente Prudente : [s.n], 2013
191 f.

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

1. Produção do espaço urbano. 2. Dinâmica imobiliária. 3. Cidades médias. I. Melazzo, Everaldo Santos. II. Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Ciências e Tecnologia. III. Título.

BANCA EXAMINADORA

Everaldo Santos Melazzo

PROF. DR. **EVERALDO SANTOS MELAZZO**
ORIENTADOR

Arthur Magon Whitacker

PROF. DR. **ARTHUR MAGON WHITACKER**
(UNESP/FCT)

Lucian Zanin Shimbo

PROFA. DRA. **LUCIAN ZANIN SHIMBO**
(USP/IAU)

Daniilo Marcondes de Alcantara

DANILO MARCONDES DE ALCANTARA

Presidente Prudente (SP), 06 de setembro de 2013.

RESULTADO:

APROVADO

À Elzi e à Natália, minha família ontem, hoje e sempre.

AGRADECIMENTOS

É comum a todo trabalho acadêmico a contribuição de inúmeras pessoas, justamente porque não é possível construir conhecimento sozinho. Ao longo dessa pesquisa, posso afirmar com toda a certeza: não haveria uma única ideia relevante sequer se não fossem as contribuições de um considerável número de pessoas que estiveram comigo em vários momentos, sendo que algumas delas se fizeram presentes por todo o tempo.

Agradeço em primeiro lugar a Elzi e a Natália, respectivamente minha mãe e minha irmã, sem as quais eu não teria base ética e emocional para chegar a lugar algum. Agradeço pela orientação... ou melhor, pela atenção e cuidado que recebi do Everaldo desde antes do processo seletivo, sem dúvida um dos maiores responsáveis por este resultado. Não só como orientador e professor, o vejo como exemplo de dedicação e responsabilidade no trabalho.

Aos familiares que estiveram sempre presentes, como minha avó Zenaide e minha tia Edilene, devo imensa gratidão por tanta ajuda nos momentos mais difíceis. Ao meu pai, pelo modelo de honestidade e perseverança. Agradeço aos amigos que tanto ajudaram, na dissertação ou em outras ocasiões: ao Paulo, pelos mapas elaborados no ArcMap e, claro, pela amizade que perdura desde a graduação; ao Lindberg e ao Vinícius (Cirso), amigos que tanto ajudaram na preparação para o processo seletivo do mestrado; a Raquel, Edna, Juliana, Archanjo, Igor, Márcio, Agnaldo, Nubia, Karime, Rafael e tantos outros amigos e colegas da pós-graduação em Geografia que contribuíram em diferentes momentos do processo; aos prudentinos Edimar, Júnior Braga e Victor Petrin, por cultivarem uma amizade além da pós-graduação em Geografia; às meninas e meninos do “Coletivo de Gênero da FCT”. A tantos outros amigos em Londrina, Presidente Prudente, São Paulo e muitos outros lugares: meu muito obrigado!

A todos do Gasperr e do Cemespp que me ajudaram em tantos momentos. Ao pessoal do grupo de estudos “Dinâmica Imobiliária e Produção do Espaço”, particularmente o Wagner e o Marlon, colegas com temas de pesquisa tão próximos, contribuíram em muitos momentos. Agradeço muito ao Vitor Camacho pela fundamental ajuda com o MapInfo, sem a qual nenhum mapa teria sido produzido por mim nessa dissertação. Em Londrina: agradeço pelas entrevistas concedidas e àqueles que me receberam na Prefeitura Municipal. Em São José do Rio Preto: agradeço a Regiane pela carinhosa acolhida em seu apartamento, aos entrevistados, a Prefeitura Municipal pela recepção em momento de solicitação de dados e, principalmente, a Flávia Borges, arquiteta e ex-integrante do Gasperr que não só me acompanhou em um *tour* completo pela cidade, como também me ajudou nas entrevistas e

com uma série de informações (talvez ela jamais tenha noção do quanto contribuiu com este trabalho). Em Uberlândia: agradeço primeiramente a Prof. Dra. Beatriz Ribeiro Soares, que gentilmente me recebeu nas duas vezes que estive na cidade e também me acompanhou no trajeto de observação por várias áreas da cidade, contribuindo com seu profundo conhecimento do local; também agradeço aos entrevistados e a Prefeitura Municipal pelo material fornecido. Em Fortaleza: agradeço aos professores Denise Elias e Renato Pequeno pela recepção na missão de estudo e a todo o pessoal do Globau, em especial ao Leandro Cavalcante, com o qual pude desenvolver uma amizade valiosa; não posso me esquecer também da Tereza e do Joca, que carinhosamente me hospedaram em sua residência.

A todos os professores com os quais tanto aprendi em diferentes lugares e momentos. Quero destacar aqui a Lúcia Shimbo e o Arthur Whitacker, pelas contribuições na banca de defesa da dissertação, bem como a Carminha Sposito, que participou do exame de qualificação. A Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Ensino Superior (CAPES), pela bolsa concedida, sem a qual tudo seria muito mais difícil. A Coordenação do Programa de Pós-Graduação em Geografia e à Seção Técnica de Pós-Graduação, pela prontidão em resolver os problemas do cotidiano na academia.

Por fim, mas de maneira alguma menos importante, quero registrar um agradecimento ainda mais especial a três pessoas que, de maneiras e momentos diferentes, participaram efetivamente da minha vida: aos amigos Jair Junior, Francielly Andrade e Rauni Alves, nunca me esquecerei do quão importante vocês foram (e continuam sendo, claro) em minha vida.

RESUMO

O presente trabalho analisa a produção do espaço urbano em cidades médias, a partir da dimensão relevante e crescente da dinâmica empreendida pelo mercado imobiliário, em uma perspectiva comparativa. Para tanto, delimitamos como recorte as cidades de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG), entendidas neste estudo como parte de uma mesma formação socioespacial. O movimento realizado pelos agentes imobiliários e as consequentes modificações na estrutura urbana das três cidades são analisados a partir, mas não exclusivamente, de um banco de dados construído por meio de ofertas de imóveis anunciados em classificados de jornal, dos anos de 1995, 2000, 2006 e 2010. A análise dos dados, somada à bibliografia estudada, bem como as informações levantadas em campo, nos permitiram vislumbrar mudanças recentes na produção do espaço urbano, particularmente através de estratégias promovidas pelos agentes ligadas à seletividade espacial, segmentação do mercado e diferenciação entre as áreas de cada uma das cidades estudadas. Dessa forma, procuramos ressaltar e diferenciar o geral e o particular entre as três cidades, tendo em vista contribuir com o debate acerca da produção do espaço nas cidades médias brasileiras.

Palavras-chave: produção do espaço urbano, dinâmica imobiliária, cidades médias, Londrina, São José do Rio Preto, Uberlândia.

ABSTRACT

This paper analyzes the production of urban space in medium-sized cities, from the relevant dimension and growing dynamics undertaken by the real estate market in a comparative perspective. Therefore, we delimited this study to Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) and Uberlândia (MG), cities which we consider as part of the same socio-spatial formation. The movement carried by real estate agents and the consequent changes in the urban structure at those three cities are analyzed through a database built from real estate deals advertised in newspaper classifieds in 1995, 2000, 2006 and 2010. The data analysis, the bibliography studied as well as the information gathered in the field, allowed us to glimpse recent changes in the production of urban space, particularly through strategies promoted by agents linked to spatial selectivity, market segmentation and differentiation among each of the mentioned cities areas. Thus, we intended to highlight and differentiate what is general and what is particular among those three cities, aiming to contribute to the debate on the production of space in Brazilian medium cities.

Keywords: production of urban space, real estate dynamics, medium cities, Londrina, São José do Rio Preto, Uberlândia.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização dos municípios de Londrina, São José do Rio Preto e Uberlândia.....	53
Figura 2 – Londrina – Chefes de família com rendimento até 2 salários mínimos – 2000 e 2010.....	64
Figura 3 – Londrina – Chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos – 2000 e 2010.....	65
Figura 4 – Londrina – Elementos da estrutura intraurbana.....	67
Figura 5 – São José do Rio Preto – Chefes de família com rendimento até 2 salários mínimos – 2000 e 2010.....	75
Figura 6 - São José do Rio Preto – Chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos – 2000 e 2010.....	76
Figura 7 – São José do Rio Preto – Elementos da estrutura intraurbana.....	78
Figura 8 – Uberlândia – Chefes de família com rendimento até 2 salários mínimos – 2000 e 2010.....	87
Figura 9 - Uberlândia – Chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos – 2000 e 2010.....	88
Figura 10 – Uberlândia – Elementos da estrutura intraurbana.....	90
Figura 11 – Londrina – Divisão em bairros.....	99
Figura 12 – São José do Rio Preto – Divisão em bairros.....	100
Figura 13 – Uberlândia – Divisão em bairros.....	101
Figura 14 – Londrina – Ofertas de apartamentos por bairro.....	104
Figura 15 – São José do Rio Preto – Ofertas de apartamentos por bairro.....	105
Figura 16 – Uberlândia – Ofertas de apartamentos por bairro.....	106
Figura 17 – Londrina – Ofertas de casas por bairro.....	109
Figura 18 – São José do Rio Preto – Ofertas de casas por bairro.....	110
Figura 19 – Uberlândia – Ofertas de casas por bairro.....	111
Figura 20 – Londrina – Ofertas de terrenos por bairro.....	114
Figura 21 – São José do Rio Preto – Ofertas de terrenos por bairro.....	115
Figura 22 – Uberlândia – Ofertas de terrenos por bairro.....	116
Figura 23 – Londrina – Ofertas de casas e terrenos em loteamentos fechados – por bairro.....	119

Figura 24 – São José do Rio Preto – Ofertas de casas e terrenos em loteamentos fechados – por bairro.....	120
Figura 25 – Londrina – Terrenos: índice de preços médios – 1995.....	146
Figura 26 – São José do Rio Preto – Terrenos: índice de preços médios – 1995.....	147
Figura 27 – Uberlândia - Terrenos: índice de preços médios – 1995.....	148
Figura 28 – Londrina - Terrenos: índice de preços médios – 2000.....	150
Figura 29 – São José do Rio Preto – Terrenos: índice de preços médios – 2000.....	151
Figura 30 – Uberlândia - Terrenos: preço médio por bairro – 2000.....	152
Figura 31 – Londrina - Terrenos: índice de preços médios – 2006.....	154
Figura 32 – São José do Rio Preto – Terrenos: índice de preços médios – 2006.....	155
Figura 33 – Uberlândia - Terrenos: índice de preços médios – 2006.....	156
Figura 34 – Londrina - Terrenos: índice de preços médios – 2010.....	158
Figura 35 – São José do Rio Preto - Terrenos: índice de preços médios – 2010.....	159
Figura 36 – Uberlândia - Terrenos: índice de preços médios – 2010.....	160

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Londrina – Terrenos: relação entre as médias de preços por bairro e a média da cidade.....	125
Gráfico 2 – São José do Rio Preto – Terrenos: relação entre as médias de preços por bairro e a média da cidade.....	126
Gráfico 3 – Uberlândia – Terrenos: relação entre as médias de preços por bairro e a média da cidade.....	127
Gráfico 4 – Londrina – Casas: relação entre as médias de preços por bairro e a média da cidade.....	130
Gráfico 5 – São José do Rio Preto - Casas: relação entre as médias de preços por bairro e a média da cidade.....	131
Gráfico 6 – Uberlândia – Casas: relação entre as médias de preços por bairro e a média da cidade.....	132
Gráfico 7 – Londrina – Apartamentos: relação entre as médias de preços por bairro e a média da cidade.....	135
Gráfico 8 – Uberlândia – Apartamentos: relação entre as médias de preços por bairro e a média da cidade.....	136
Gráfico 9 – Londrina – Casas em espaços residenciais fechados: relação entre as médias	

de preços por empreendimento/bairro e a média da cidade.....	139
Gráfico 10 – Londrina – Terrenos em espaços residenciais fechados: relação entre as médias de preços por empreendimento/bairro e a média da cidade.....	140
Gráfico 11 – São José do Rio Preto - Casas em espaços residenciais fechados: relação entre as médias de preços por empreendimento/bairro e a média da cidade.....	141
Gráfico 12 – São José do Rio Preto – Terrenos em espaços residenciais fechados: relação entre as médias de preços por empreendimento/bairro e a média da cidade.....	142
Gráfico 13 – Londrina – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 1995.....	166
Gráfico 14 – Londrina – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 2000.....	167
Gráfico 15 – Londrina - Distribuição das ofertas por imobiliárias – 2006.....	167
Gráfico 16 – Londrina – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 2010.....	167
Gráfico 17 – São José do Rio Preto – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 1995....	168
Gráfico 18 – São José do Rio Preto – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 2000....	169
Gráfico 19 – São José do Rio Preto – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 2006....	169
Gráfico 20 – São José do Rio Preto – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 2010....	170
Gráfico 21 – Uberlândia – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 1995.....	172
Gráfico 22 – Uberlândia – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 2000.....	172
Gráfico 23 – Uberlândia – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 2006.....	172
Gráfico 24 – Uberlândia – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 2010.....	173

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Estrutura do banco de dados de anúncios imobiliários.....	16
Quadro 2 – Formação socioespacial das cidades de Londrina, São José do Rio Preto e Uberlândia.....	93

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Londrina – Volume de ofertas anunciadas por tipo de imóvel (total e percentual).....	18
Tabela 2 – São José do Rio Preto – Volume de ofertas anunciadas por tipo de imóvel (total e percentual).....	18
Tabela 3 – Uberlândia – Volume de ofertas anunciadas por tipo de imóvel (total e percentual).....	18
Tabela 4 – Londrina – Crescimento populacional no município.....	61
Tabela 5 – Londrina – Produto Interno Bruto (PIB) – 2004 a 2008.....	62
Tabela 6 – São José do Rio Preto – Crescimento populacional no município.....	73
Tabela 7 – São José do Rio Preto – Produto Interno Bruto (PIB) – 2004 a 2008.....	74
Tabela 8 – Uberlândia – Crescimento populacional no município.....	84
Tabela 9 – Uberlândia – Produto Interno Bruto (PIB) – 2004 a 2008.....	85

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	14
1. MERCADO IMOBILIÁRIO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM CIDADES MÉDIAS: CONSTRUINDO O DEBATE.....	23
1.1 Urbanização e cidades médias: escalas, espaço e tempo.....	24
1.2 A terra urbana: agentes e processos.....	29
1.3 Os agentes imobiliários e a atuação do capital incorporador.....	36
1.4 Apontamentos sobre a formação do circuito espacial imobiliário no Brasil no século XX.....	42
1.5 A dinâmica imobiliária na virada do século: mudanças em curso.....	47
2. FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL DE LONDRINA, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E UBERLÂNDIA.....	52
3.1 Londrina: do eldorado do café à relevância dos negócios com a terra urbana.....	56
3.1.1 Perfil socioeconômico.....	61
3.2 São José do Rio Preto: centralidade e desigualdades na produção espaço urbano.....	68
3.2.1 Perfil socioeconômico.....	73
3.3 Uberlândia: mudanças e permanências de uma cidade em transição.....	79
3.3.1 Perfil socioeconômico.....	84
3.4 Quadro síntese.....	91
3. DINÂMICA IMOBILIÁRIA EM CIDADES MÉDIAS: UMA ANÁLISE COMPARATIVA.....	97
3.1 Segmentação do mercado e seletividade espacial.....	102
3.2 O movimento dos preços.....	123
3.3 As mudanças na terra urbana e a diferenciação entre áreas.....	144
3.4 Agentes e processos: um exercício de síntese.....	164
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	177

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	182
--	------------

INTRODUÇÃO

A concepção do espaço enquanto condição, meio e produto das relações sociais orienta nossa leitura e discussão acerca das dinâmicas do mercado imobiliário e suas especificidades de reprodução nas cidades médias, constituindo-se a base das reflexões desenvolvidas nessa dissertação. As cidades de Londrina (Norte do Estado do Paraná), São José do Rio Preto (Nordeste do Estado de São Paulo) e Uberlândia (Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba, Minas Gerais) compõem o recorte espacial em que buscamos analisar a produção do espaço urbano sob a ótica do mercado imobiliário, assentando tal análise numa perspectiva comparativa. Para tanto, tomamos as três cidades estudadas enquanto componentes de uma mesma formação socioespacial, a fim de observarmos os elementos gerais e os particulares da produção do espaço, seus agentes e processos. Assim, partindo de um levantamento com cerca de cinquenta mil anúncios de ofertas de imóveis em classificados de jornal nas três cidades citadas, objetivamos identificar mudanças na produção do espaço urbano de cada cidade, empreendidas pelo mercado imobiliário e seus múltiplos agentes, enfatizando os processos de seletividade espacial, segmentação do mercado, diferenciação e desigualdade socioespacial.

Desde a concepção do projeto até a elaboração da redação para compor a dissertação, como em todo processo de construção do conhecimento, existiu a necessidade de adaptações e, mais especificamente, refinamento das propostas estabelecidas inicialmente. Por sua vez, não ocorreram mudanças estruturais no projeto, estando estas relacionadas mais ao amadurecimento das ideias do que aos percalços intransponíveis que podem emergir durante a realização do trabalho. Nesse sentido, nossa proposta esteve, desde o início, centrada na análise da produção do espaço urbano sob o viés da dinâmica imobiliária em cidades médias, visando desenvolver um estudo comparativo entre três cidades pesquisadas pela Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe). Para tanto, estabelecemos como eixo teórico norteador a concepção de espaço socialmente produzido, conforme discutido por Carlos, Souza e Sposito (2011), dentre outros - e filiado teoricamente a obra de Lefebvre (1999 e 2006) -, numa abordagem dialético-materialista.

Metodologicamente, pensamos num estudo comparativo que não se restringisse a mera comparação, ponto a ponto, de cidades elencadas sob critérios puramente demográficos e econômicos gerais, o que nos orientou a contemplar (e diferenciar) os aspectos gerais e particulares do objeto estudado (CHEPTULIN, 1982), baseando nossa

leitura sobre as cidades no conceito de formação socioespacial (SANTOS, 1978). Dessa forma, nos remetemos ao princípio do processo de formação do espaço urbano de Londrina, de São José do Rio Preto e de Uberlândia em vias de evidenciar os aspectos que, ao longo da história, compuseram a formação socioespacial em que essas cidades estão inseridas, possibilitando, assim, analisar a produção do espaço das três cidades comparativamente.

O mercado imobiliário, por sua vez, enquanto atividade essencialmente urbana corresponde a uma face da produção capitalista da cidade, articulando-se, portanto, com as diversas dimensões que a compõem. No presente estudo, privilegiamos a dimensão econômica da produção do espaço, contemplando, assim, os processos relacionados à modificação do uso e comercialização da terra urbana, edificada ou não, pelos agentes imobiliários. A complexidade que envolve a atuação de tais agentes exigiu, além de uma fundamentação teórica, um cuidado metodológico para com a análise empírica da pesquisa, devido as especificidades inerentes a este ramo de atividade econômica tão particular. Tal questão se mostrou central no decorrer da pesquisa ao nos depararmos com as dificuldades quanto ao levantamento e tratamento dos dados, ampliadas, por vezes, pelo fato de trabalharmos com três cidades diferentes.

Os obstáculos e particularidades frente à pesquisa sobre o mercado imobiliário já foram identificados e discutidos por Melazzo (1993 e 2012a), estando relacionados, segundo o autor, a três principais fatores: o primeiro diz respeito às restrições frente as fontes de dados disponíveis, pois trata-se de um mercado pouco transparente em relação as informações administradas pelas Prefeituras, Cartórios de Registros de Imóveis ou a Receita Federal, além do elevado grau de informalidade deste mercado; em segundo lugar, o autor remete ao problema de se tratar de um mercado essencialmente localizado, ou seja, cada cidade possui suas particularidades, agentes e estratégias, dificultando, inclusive, os estudos comparativos; por fim, relacionado ao segundo ponto, o autor aponta a complexidade em se efetuar comparações entre cidades no Brasil, dada as dimensões continentais do país, devido aos elevados custos para obtenção de dados e informações *in loco*.

As dificuldades listadas pelo autor tornam o mercado de terras e edificações urbanas pouco conhecido, por vezes obscuro, ainda mais em se tratando de cidades médias. Nas metrópoles, estudos realizados no âmbito acadêmico, por institutos de pesquisa ligados ao setor público ou privado ou por entidades de classe são mais comuns, o que permite um panorama mais amplo sobre o mercado.

Devido ao conjunto de questões e problemas apresentados optamos por uma única fonte de dados, baseada na metodologia desenvolvida nas pesquisas sobre o tema no âmbito da ReCiMe: os anúncios de imóveis em classificados de jornais. Apesar das limitações dessa fonte de dados, que esconde o processo de negociação e revela apenas o preço (quando existente) inicial da oferta, a mesma se mostrou mais viável diante do desafio de contemplar um estudo comparativo entre três cidades. Dessa forma, coletamos as informações necessárias nos anúncios de classificados do principal jornal de cada cidade: em Londrina, consultamos o jornal “Folha de Londrina”; em São José do Rio Preto, o jornal “Diário da Região”; em Uberlândia, o jornal “Correio de Uberlândia. O recorte temporal adotado correspondeu aos anos de 1995, 2000, 2006 e 2010, dos quais foram extraídos os anúncios de casas, apartamentos e terrenos nos domingos dos meses de outubro e dezembro, tabulados em planilhas do software Microsoft Excel® e organizados de acordo com o Quadro 1. A escolha do ano de 1995 como início do recorte temporal se deve a estabilidade econômica e monetária empreendida a partir da implantação do Plano Real, em 1994, o que permitiu uma análise sobre os preços dos imóveis sem grandes oscilações¹, com intervalos aproximados entre o primeiro e o último ano².

Quadro 1 – Estrutura do banco de dados de anúncios imobiliários

Nº	Variável	Descrição
1	Dia	Dia em que foi publicado o anúncio
2	Mês	Mês de publicação
3	Ano	Ano de publicação
4	Localização	Local ao qual se refere o anúncio
5	Zona	Zona urbana correspondente ao local
6	Tipo	Tipo do imóvel anunciado: casa (C), apartamento (A) e terreno (T)
7	Uso	Uso dado ao imóvel: residencial (R) ou comercial (C)
8	Área terreno	Área do terreno em metros quadrados

¹ Não estamos aqui desconsiderando que houve inflação no período posterior, apenas estabelecendo como início do recorte temporal um momento em que a estabilidade econômica tornou possível a análise sobre os preços dos imóveis nas cidades estudadas.

² Cabe ressaltar que os anúncios de Londrina e São José do Rio Preto para os anos de 1995, 2000 e 2006, já faziam parte do banco de dados organizado pela equipe da Recime antes do início da pesquisa, cabendo a nós complementá-lo com o ano de 2010 para as duas cidades e com todos os anos para Uberlândia. Esse trabalho coletivo tem sido realizado por alunos da graduação e pós-graduação em Geografia da FCT/Unesp, com monografias de conclusão de curso e dissertações já concluídas: Amorim (2011), Santos (2011) e Abreu (2011).

9	Área total	Área total do imóvel edificado em metros quadrados
10	Área útil	Área útil em metros quadrados (apartamentos)
11	Imobiliária anunciante	Nome da imobiliária, quando disponível
12	Nº de quartos	Número de dormitórios, para imóveis residenciais
13	Preço	Preço ofertado em reais

Fonte: Elaborado pelo autor.

Os anúncios considerados válidos para o nosso levantamento tiveram que apresentar minimamente informações quanto ao tipo, o uso e o bairro do bem imóvel ofertado, sem os quais não seria possível estabelecer nenhum tipo de relação e análise. As considerações sobre o preço, por sua vez, dependeram também da informação referente à área do terreno ou à área total do imóvel edificado, em metros quadrados, porque a localização, apesar de muito importante, não compõe isoladamente o preço de um imóvel.

Assim, diante dos nossos objetivos no presente trabalho, delimitamos as informações necessárias para a análise do mercado residencial de apartamentos, casas em loteamentos abertos e fechados e terrenos em loteamentos abertos e fechados. Uma nova planilha foi estruturada, em que foram acrescidas, além das variáveis listadas no Quadro 1, as variáveis *Bairro* e *Preço nominal³ do m²*. Em relação a primeira, coube um trabalho de pesquisa em endereços da internet e guias de rua para identificarmos o bairro ao qual cada localização correspondia, nos baseando nas divisões em bairros integrados efetuadas pelas prefeituras de Londrina e de Uberlândia, por meio de legislação própria; para São José do Rio Preto, devido a ausência de uma divisão realizada pela prefeitura municipal que tornasse viável nossa análise, utilizamos a divisão correspondente a aglomerados de setores censitários estabelecida pelo IBGE. Após a reorganização das planilhas, partimos para a compilação dos dados, separando-os de acordo com o tipo de imóvel (A, C e T) e posteriormente, através das informações dos anúncios, identificamos as casas e os terrenos localizados em espaços residenciais fechados. Devido a ausência de informações que tornassem possível a identificação dos imóveis de tipologias fechadas, não foi possível trabalhar com estes dados para Uberlândia, nos levando a utilizar como referência no texto a pesquisa realizada por Moura (2008). No intuito de demonstrar a dimensão do banco de dados, representamos

³ O preço nominal desconsidera a inflação em sua composição. No preço real, por sua vez, a inflação é descontada.

nas Tabela 1, 2 e 3 o volume de ofertas anunciadas por tipo de imóvel (A, C e T), em números totais e percentuais em cada cidade.

Tabela 1 – Londrina – Volume de ofertas anunciadas por tipo de imóvel (total e percentual)

	Apartamentos		Casas		Terrenos	
	Total	%	Total	%	Total	%
1995	632	6,41	552	4,27	365	9,81
2000	1.024	10,38	897	6,94	371	9,97
2006	1.272	12,90	1.766	13,67	746	20,05
2010	6.933	70,31	9.708	75,12	2.238	60,16
Total	9.861	100	12.923	100	3.720	100

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Elaborado pelo autor.

Tabela 2 – São José do Rio Preto – Volume de ofertas anunciadas por tipo de imóvel (total e percentual)

	Apartamentos		Casas		Terrenos	
	Total	%	Total	%	Total	%
1995	1.779	39,43	1.794	23,55	565	23,22
2000	432	9,57	516	6,77	131	5,38
2006	399	8,84	910	11,95	180	7,40
2010	1.902	42,15	4.398	57,73	1.557	64
Total	4.512	100	7.618	100	2.433	100

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Elaborado pelo autor.

Tabela 3 – Uberlândia – Volume de ofertas anunciadas por tipo de imóvel (total e percentual)

	Apartamentos		Casas		Terrenos	
	Total	%	Total	%	Total	%
1995	55	1,57	117	2,03	100	6,23
2000	1.389	39,53	2.224	38,50	637	39,71
2006	640	18,21	889	15,39	311	19,39
2010	1.430	40,69	2.547	44,09	556	34,66
Total	3.514	100	5.777	100	1.604	100

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Elaborado pelo autor.

O tratamento dado ao banco de dados foi orientado pelo estabelecimento dos nossos objetivos quanto a representação e análise. Dessa forma, como o intuito era representar informações de volume de ofertas e de preço, realizamos, primeiramente, o cálculo de frequência dos anúncios através do software de estatística SPSS®, no qual

foi possível verificar a distribuição percentual por bairros de cada tipo de imóvel nas três cidades. Desse cálculo, extraímos o volume de ofertas e também os bairros selecionados como amostra nos gráficos de preço. O tratamento dado as informações de preços dos anúncios, por outro lado, consistiu na seleção dos dados em que foi possível extrairmos o preço por m² e, na sequência, o cálculo das médias dos bairros e das médias de cada cidade⁴.

Os dados de anúncios imobiliários foram representados por meio de gráficos e mapas (figuras). Nos gráficos, privilegiamos as informações referentes as diferenças entre as médias de preços de cada bairro selecionado e as médias de preços da cidade, por acreditar que, devido à disponibilidade limitada das informações de preços de todos os tipos de imóveis, esse configuraria o melhor procedimento de análise. Para tanto, através da frequência calculada pelo SPSS®, selecionamos dez bairros dentre os de maior volume de ofertas para cada gráfico, pois a ausência de informações de preço da maior parte dos bairros inviabilizaria uma análise mais ampla. Para Londrina, em relação aos gráficos de casas e terrenos de tipologias abertas, selecionamos dez bairros entre os mais frequentes, considerando a localização no plano urbano, ou seja, devido a distribuição dispersa desses imóveis na cidade, além da frequência, buscamos privilegiar também as diferentes áreas. Para os apartamentos e os imóveis de tipologias fechadas, devido ao seu elevado grau de concentração espacial, como será posteriormente analisado, consideramos apenas a frequência dos anúncios, tomando por base os bairros no caso dos apartamentos e os empreendimentos no caso dos espaços residenciais fechados. Em relação a São José do Rio Preto a organização dos dados seguiu o mesmo princípio, não sendo possível, por sua vez, a representação dos dados de preço de apartamentos devido a ausência de informações de tamanho do imóvel e, consequentemente, preço do m², e para os espaços residenciais fechados consideramos apenas os cinco empreendimentos mais frequentes pelo mesmo motivo. Para Uberlândia, consideramos os mesmos critérios utilizados em Londrina, excetuando-se as casas e terrenos de tipologias fechadas devido também a ausência de informações.

As informações levantadas junto aos anúncios possibilitaram, conforme listado no Quadro 1, a identificação de um agente específico e relevante do setor imobiliário

⁴ Para a representação dos preços de anúncios de terrenos, efetuamos a divisão das médias de preço de cada bairro pela média de preço da cidade, estabelecendo, assim, um índice que revela os bairros que, no decorrer dos anos, se mantiveram acima ou abaixo da média em cada uma das três cidades. Este índice foi construído com o intuito de ressaltarmos os movimentos de valorização e desvalorização entre os diferentes bairros/áreas de cada cidade, enfatizando a dimensão espacial do processo ao invés das condicionantes macroeconômicas.

das três cidades: as imobiliárias. Dada a importância da análise de sua atuação, utilizamos os dados de frequência de imobiliárias identificadas nos anúncios para representar em gráficos o volume de ofertas por empresa ao longo do período.

Na elaboração dos mapas/figuras, buscamos representar o volume de ofertas de cada tipo de imóvel e também as médias de preço dos terrenos por bairro em relação a média de cada cidade, seguindo os mesmos critérios para todas as cidades. Os mapas de ofertas foram elaborados com o software MapInfo® adotando o método de divisão por quartis, sendo que a variável utilizada foi a frequência percentual dos bairros calculada pelo SPSS® para cada tipo de imóvel. Os mapas de preços médios de terrenos foram elaborados da mesma forma, mas utilizando como variável o índice composto pela relação entre a média de preço de cada bairro e a média de preço da cidade.

Além dos mapas baseados no banco de dados de anúncios imobiliários, outros foram elaborados visando a contextualização das três cidades: com o software MapInfo®, construímos mapas de rendimento por setores censitários com base nos censos demográficos de 2000 e 2010, também adotando como método as classes estabelecidas pelo cálculo dos quartis; com o software ArcMap®, elaboramos mapas esquemáticos onde foram representados os principais elementos da produção do espaço intraurbano de cada cidade, como a concentração de conjuntos habitacionais, edifícios verticais e espaços residenciais fechados, as principais avenidas, o Centro Principal e os principais *shopping centers*.

Dados demográficos e de produção de cada uma das três cidades foram representados em tabelas, extraídos principalmente dos levantamentos realizados pelo IBGE e dos boletins elaborados por cada prefeitura anualmente.

Os procedimentos de pesquisa por nós adotados no presente trabalho exigiu, além do levantamento e tratamento do banco de dados de anúncios imobiliários e dos dados do IBGE e das prefeituras, o conhecimento sobre as três cidades estudadas, que, além da consulta sobre a bibliografia produzida, foi possível por meio de trabalhos de campo, durante os quais percorremos e observamos/registramos várias áreas de cada cidade e entrevistamos agentes imobiliários. Em Londrina, nos dias 26 e 27 de fevereiro de 2012, realizamos um trabalho de campo no qual foram entrevistados representantes de duas das maiores empresas locais voltadas ao segmento imobiliário: a primeira foi concedida por um corretor da Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários, empresa que atua principalmente como imobiliária, na venda, locação e administração de imóveis, além de investir em grandes projetos por sistemas de parcerias; a segunda entrevista foi

concedida pelo gerente de vendas da Plaenge, maior incorporadora do sul do Brasil, que atua em Londrina e outras cidades no Brasil e no Chile. Em Uberlândia realizamos dois trabalhos de campo: no primeiro, entre os dias 09 e 12 de maio de 2012, fizemos um percurso acompanhado da Prof^a Dra. Beatriz Ribeiro Soares por diferentes áreas da cidade, nos atentando às áreas mais movimentadas pelo mercado imobiliário; no segundo trabalho, realizado nos dias 20 e 21 de maio de 2013, entrevistamos corretores das imobiliárias Delta e Módulo, duas das maiores empresas do setor na cidade; Em São José do Rio Preto também realizamos dois trabalhos de campo: entre os dias 29 e 31 de agosto de 2012, coletamos arquivos digitais de classificados no jornal Diário da Região e, junto a arquiteta Flavia Borges, percorremos vários bairros de São José do Rio Preto e entrevistamos o coordenador de crédito imobiliário da Rodobens Negócios Imobiliários e o gerente de vendas da Brasil Brokers Redentora, maior imobiliária da cidade; nos dias 13 e 14 de maio de 2013, visitamos mais uma vez a cidade no intuito de coletar informações na Prefeitura Municipal. As informações obtidas nessas entrevistas encontram-se referenciadas ao longo do texto.

Assim, conforme a metodologia e os procedimentos listados, procuramos analisar no presente estudo a dimensão espacial da produção e comercialização imobiliária empreendida nas cidades de Londrina, São José do Rio Preto e Uberlândia, buscando identificar elementos que contribuíssem com as pesquisas realizadas no âmbito da ReCiMe, que têm como um de seus objetivos pensar a produção do espaço nas cidades médias brasileiras.

No capítulo um, intitulado “Mercado imobiliário e produção do espaço urbano em cidades médias: construindo o debate”, apresentamos autores e conceitos relacionados à temática trabalhada nesse estudo. No intuito de contextualizar o referencial teórico que nos orientou ao longo do processo de construção da dissertação, iniciamos com uma breve discussão acerca do processo de urbanização no Brasil e a noção de cidade média, elencando as principais transformações na rede urbana brasileira ao longo do século XX, principalmente. A atuação dos agentes produtores do espaço e sua relação com a terra urbana assume centralidade em nossa discussão, no qual enfatizamos as características do capital incorporador no contexto do capitalismo mercantil e financeiro. Por fim, realizamos uma breve contextualização histórica do circuito imobiliário no Brasil, destacando sua consolidação ao longo do último século e as mais recentes transformações.

No segundo capítulo, intitulado “Formação socioespacial de Londrina, São José do Rio Preto e Uberlândia”, apresentamos elementos do processo de formação e consolidação do espaço urbano de cada cidade, assentando tal leitura no conceito de formação socioespacial. Na reflexão sobre as cidades estudadas, enfatizamos a atuação historicamente diferenciada dos agentes imobiliários, bem como os períodos de reestruturação da cidade e sua relação com a produção imobiliária. Focamos, também, aspectos socioeconômicos que, além de caracterizar a produção e a riqueza gerada nessas cidades, nos ajudaram a pensar a produção do espaço urbano e sua complexidade no atual momento histórico.

No terceiro e último capítulo, intitulado “Dinâmica imobiliária em cidades médias: uma análise comparativa”, trabalhamos com os dados empíricos representados em figuras e gráficos na perspectiva comparativa, buscando articulá-los com o conteúdo e as interpretações adquiridas/elaboradas por meio da bibliografia e dos trabalhos de campo. Dessa forma, por meio das representações de ofertas dos diferentes tipos de imóveis, identificamos elementos da seletividade espacial e da segmentação do mercado produzida pelos agentes imobiliários. Nos gráficos, em que foram representadas as diferenças entre as médias de preço dos bairros e a média de preço da cidade, discutimos o movimento empreendido pelo mercado e sua oscilação em termos de valorização e desvalorização entre as áreas. Nas representações do índice de preços médios de terrenos, buscamos identificar as estratégias dos agentes na diferenciação entre as áreas e o consequente agravamento das desigualdades socioespaciais. Por fim, na síntese do capítulo, enfatizamos o papel dos agentes e os principais processos observados nas três cidades, destacando a atuação das imobiliárias na comercialização e promoção imobiliária. Ademais, a partir da análise desenvolvida neste capítulo, foi possível formular algumas questões/hipóteses norteadoras a respeito das características do funcionamento do mercado imobiliário nas três cidades.

Encerrando o texto, nas considerações finais realizamos um exercício de reflexão acerca de todo o conhecimento produzido durante a pesquisa, revisitando os conceitos, autores e análise de dados apresentados ao longo do texto, favorecendo extrair daí algumas conclusões que indiquem diferenças e semelhanças entre as três cidades. Ao mesmo tempo, como em toda pesquisa em sua fase final, uma série de questões foram abertas, permitindo, assim, dar continuidade à produção do conhecimento.

1. MERCADO IMOBILIÁRIO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM CIDADES MÉDIAS: CONSTRUINDO O DEBATE

A ciência geográfica, por um longo período, se baseou na concepção de espaço enquanto localização das atividades e dos grupos humanos ou como expressão do “meio natural”, sendo desconsideradas na maioria dos estudos as relações e os conteúdos sociais mediados no e pelo espaço. Diante da incorporação da perspectiva analítico-dialética e materialista na Geografia, o conteúdo social do espaço e sua relação dialética com a sociedade se tornaram centrais nos estudos críticos, indicando a “[...] imanência da produção do espaço no processo de constituição da sociedade” (CARLOS, 2011, p. 53).

O conceito de produção do espaço, com filiação em Lefebvre (2006), se consolidou nas últimas décadas enquanto paradigma predominante para a Geografia brasileira, em especial a Geografia Urbana, assumindo papel central e norteador nos debates e pesquisas realizadas no ambiente acadêmico. Para Carlos (2011), o movimento de renovação do pensamento, da “organização” à “produção” do espaço, se baseou na corrente marxista, já bastante consolidada em outras ciências sociais, havendo um deslocamento da análise assentada na abstração absoluta para uma maior articulação entre a teoria acumulada pela produção do conhecimento e a prática desenvolvida nas pesquisas empíricas. Neste sentido, muitos dos estudos urbanos em Geografia se apropriaram da abordagem crítica marxista, apoiados no conceito de produção do espaço urbano, o qual se estabelece enquanto alicerce da nossa pesquisa.

Assim, no intuito de apresentar o embasamento teórico e fomentar a discussão acerca da dinâmica imobiliária e a produção do espaço urbano nas cidades de Londrina, São José do Rio Preto e Uberlândia, apresentamos neste capítulo, de forma sucinta, um debate com referências na bibliografia produzida sobre os temas norteadores da nossa dissertação de mestrado.

Buscaremos contextualizar, num primeiro momento, o processo de urbanização e a emergência das cidades médias no Brasil, enfatizando as articulações entre escalas, espaço e tempo. A questão da terra urbana e a atuação dos agentes na produção da cidade e, mais especificamente, do conjunto de elementos que compõem a localização dos objetos, bem como suas relações e conflitos, serão discutidos na sequência, dada a importância do assunto frente à temática por nós trabalhada. Dessa forma, o capital

incorporador ganha destaque em nosso debate, por se tratar, para nós, do principal agente da produção do espaço urbano no contexto do mercado imobiliário.

Por fim, na busca para entender a produção imobiliária da cidade brasileira ao longo do tempo, faremos uma breve explanação da história do “circuito imobiliário” no país, da sua formação e consolidação ao longo do século XX, culminando no atual momento histórico, em que profundas mudanças se apresentam em curso.

1.1 Urbanização e cidades médias: escalas, espaço e tempo

A formação histórica do Brasil, de acordo com Santos (2005), propiciou uma urbanização bastante acelerada, que acompanhou o processo de industrialização de forma desigual sobre o território nacional, particularmente na segunda metade do século XX. Antes, as cidades já centralizavam o poder econômico e político, mas a produção e a mão de obra se concentravam no campo, em pequenas propriedades e nas extensas monoculturas de exportação. A expulsão do trabalhador do campo e o crescimento das atividades urbanas imprimiram características marcantes às cidades brasileiras, como um intenso processo de crescimento populacional, infraestrutura deficiente e desigualdades socioespaciais, tal como em outras realidades do “terceiro mundo”. A produção do espaço urbano, neste sentido, tornou-se mais complexa conforme se intensificou o processo de urbanização, ampliando-se as contradições e os conflitos entre os diferentes agentes produtores do espaço, bem como o surgimento de outros agentes ao longo do tempo.

Partindo desse pressuposto, a produção do espaço urbano e sua complexidade e multiplicidade de sujeitos e processos, conforme apresenta Carlos, Souza e Sposito (2011), nos condicionou à delimitação do objeto e escala de análise, enfatizando, assim, a dimensão econômica da produção do espaço sob a ótica do mercado imobiliário em cidades médias, com foco na escala intraurbana. A necessidade de um recorte, no entanto, não nos impede (e nem deve) o reconhecimento das múltiplas escalas às quais o fenômeno estudado está condicionado. Segundo Sposito,

Nada pode ser explicado apenas numa escala, mesmo que estejamos nos referindo à escala internacional. Toda compreensão requer a articulação entre as escalas, ou seja, a avaliação dos modos, intensidades e arranjos, segundo os quais os movimentos se realizam e as dinâmicas e os processos se desenvolvem, combinando interesses e administrando conflitos que não se restringem a uma parcela do

espaço, mesmo quando os sujeitos sociais, que têm menor poder aquisitivo, parecem atados a territórios relativamente restritos (2011, p. 130).

O processo de urbanização contempla grande diversidade de escalas e agentes, processos e variáveis, sendo a cidade a materialidade espaço-temporal das práticas desenvolvidas. De acordo com Brandão (2007), a articulação entre as diferentes escalas no período contemporâneo se faz mais que necessária, uma vez que a mobilidade do capital transcende limites e fronteiras, sujeitando a cidade às mutações ocorridas no nível macroeconômico e do Estado Nação. Da mesma forma, as transformações impostas pelo capital reafirmam a necessidade de uma abordagem espaço-temporal, sendo a cidade o lócus privilegiado de sua manifestação (SPOSITO, 2006).

Para Santos (1978, p. 205), “Tudo o que existe articula o presente e o passado, pelo fato de sua própria existência. Por essa mesma razão, articula igualmente o presente e o futuro”. Uma análise sobre a produção do espaço se torna possível, segundo o autor, apenas com o reconhecimento da dimensão temporal.

O urbano, diante das condicionantes apresentadas, se revela enquanto resultante de forças e ações articuladas, complexas e desiguais no espaço e no tempo. A urbanização brasileira, segundo Santos (2005), é um processo que não se deu da mesma forma em todos os lugares, tampouco numa mesma época, sendo resultado das transformações ensejadas pelos agentes capitalistas sobre espaços selecionados, dos quais emergiram os centros metropolitanos fomentados inicialmente pela produção realizada na indústria.

O fenômeno industrial assumiu, em especial ao longo do último século, papel central no processo de urbanização em todo o mundo (LEFEBVRE, 1999). No Brasil, a indústria possibilitou a emergência das duas maiores metrópoles do país – São Paulo e Rio de Janeiro -, líderes do sistema urbano que se consolidou por meio do circuito produtivo industrial, estabelecendo um padrão que permaneceu por várias décadas e repercutiu na grande expansão e crescimento econômico das duas cidades. Por sua vez, as transformações ocorridas no âmbito econômico e político nas últimas décadas do século XX, dentre as quais a penetração do modelo da reestruturação industrial, provocaram mudanças na estrutura urbana em escala nacional, redefinindo os papéis de cidades de diferentes portes. Algumas metrópoles regionais passaram a crescer num ritmo mais intenso com o início de um processo de desconcentração produtiva, em

detrimento da queda relativa no crescimento das duas maiores regiões metropolitanas, fazendo emergir e inserindo as cidades médias nesse processo (SPOSITO et al, 2007).

No âmbito das transformações e da maior complexidade decorrentes do processo de urbanização no Brasil, além das regiões metropolitanas, emergiram em todo o país cidades que assumiram papel de intermediação na rede urbana, entendidas aqui como cidades médias. A definição de cidades médias sofreu várias modificações ao longo do tempo⁵, mas surgiu intrinsecamente ligada à concepção de rede urbana e de hierarquia urbana.

De acordo com Corrêa (2007), a relação da cidade com sua *hinterland* norteou os estudos e planos estratégicos voltados à “organização” do espaço, devendo a cidade média atender a um determinado número de cidades e pessoas com oferta de bens e serviços, realizando, assim, a mediação de centros urbanos menores com as cidades do topo da rede urbana, notadamente as metrópoles. Dessa maneira, as especializações funcionais dessas cidades, além do tamanho demográfico, denotaram também importante critério para sua definição. Para Corrêa (2007), a diversificação e maior articulação entre centros urbanos durante o século XX, com o advento da industrialização, permitiram a formação de redes urbanas mais integradas e complexas, tornando-se então possível falar em cidades médias. Para o autor, no processo de urbanização diferenciada se estabelece um equilíbrio relativo entre a busca do capital pela máxima concentração de atividades produtivas de um lado e, de outro, a máxima dispersão - seja na busca por novos mercados ou para evitar as “deseconomias” de aglomeração –, emergindo, nesse movimento, as cidades médias.

Para Sposito (2006), as cidades médias não devem mais ser entendidas sob estruturas hierárquicas rigidamente determinadas, devido às transformações percebidas no atual momento histórico:

As cidades médias estavam, em etapas pretéritas do desenvolvimento do capitalismo, inseridas em redes urbanas hierarquicamente organizadas. Assim, as articulações espaciais que definiam seus papéis eram pensadas em relação às cidades grandes e à metrópole principal, num movimento a montante, e em relação às cidades pequenas, num movimento a jusante [...] Atualmente, o reconhecimento da inserção de uma cidade média no âmbito de uma rede urbana tornou-se extremamente mais complexo. No geral, ela continua a compor a estrutura da rede hierárquica na qual seus papéis intermediários se

⁵ Para a origem e evolução dos estudos sobre cidades médias, ver, por exemplo, Amorim Filho (2007) e Costa (2002).

definiram, mas há um vasto conjunto de possibilidades de estabelecimento de relação com outras cidades e espaços que não compõem, de fato, a rede a que pertence essa cidade. A mundialização da economia e o desenvolvimento das telecomunicações ampliaram muito os fluxos que uma cidade pode estabelecer com espaços distantes, e esses fluxos não se desenham, apenas, com cidades maiores ou menores, ao contrário, eles também se estabelecem entre cidades da mesma importância e entre essas e outras cidades constitutivas de outras redes urbanas (2006, p. 147-148).

Diante das mudanças nas relações interescares, alteram-se também os conteúdos dessas cidades. Diferentes autores (SANTOS, 1994; SANTOS & SILVEIRA, 2001; LIMONAD, 2008; SPOSITO, 2010) apontam para as transformações na divisão territorial do trabalho nas últimas décadas e o papel de cidades de diferentes portes neste processo. A indústria, elemento motriz de indução do crescimento e da geração de empregos na cidade brasileira ao longo de grande parte do século XX, vem apresentando queda na mão-de-obra empregada em decorrência do crescente incremento de tecnologia sobre os sistemas produtivos e da concorrência na escala internacional, com a emergência da China como principal “pátio” industrial do mundo. Concomitante a isso, outros setores têm absorvido cada vez mais a população economicamente ativa, como o terciário (comércio, educação, saúde, serviços públicos etc.) e a construção civil, reafirmando as transformações decorrentes do processo de reestruturação produtiva.

A título de exemplo, num estudo sobre Mossoró, Elias e Pequeno (2010) discutem a inserção desta cidade média no processo de descentralização da produção moderna e, concomitante a isso, a crescente predominância das determinações exógenas, representadas pela instalação de grandes empresas de capital nacional e internacional, as quais se relacionam diretamente com os maiores centros de comando no país e no mundo. De forma semelhante, Melazzo (2012a) identifica em Marília essas articulações em diversas escalas a partir da especialização funcional da cidade, que revela uma particularidade devido à concentração de capitais locais. Ambas as cidades, apesar de estarem inseridas em formações socioespaciais diferentes, exemplificam a complexidade da produção do espaço nas cidades médias brasileiras no momento atual.

Dessa forma, o significado das cidades médias - assim como as demais cidades de diferentes portes - ganha um novo sentido, não mais restrito as lógicas condicionadas pela produção da indústria no século XX. Essa ressignificação não exclui, em momento algum, o papel da produção industrial no contexto do processo de urbanização, mas

requalifica o seu sentido a partir de novas determinantes. O ciclo da atividade produtiva assume características peculiares nas cidades médias, sendo o consumo a principal fase de realização da produção nessas cidades, que, por sua vez, possuem papel de grande importância na rede urbana em que se inserem, constituindo também centros de alcance regional para o mercado consumidor. Atividades relacionadas ao comércio dos mais diversos tipos de bens e serviços são encontradas em certa variedade, com destaque para os setores de bens duráveis e serviços de educação e saúde (SPOSITO et al, 2007).

De acordo com pesquisas realizadas no âmbito da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe) no Brasil, a título de exemplo, as cidades de Uberlândia (SOARES et al, 2010), Passo Fundo (SOBARZO, 2010) e as já citadas Mossoró (ELIAS & PEQUENO, 2010) e Marília (MELAZZO, 2012a), assumem relevante papel de intermediação e articulação com suas respectivas redes e com outras redes urbanas, onde o consumo se estabelece como elemento central dos fluxos que se materializam nessas cidades. *Shopping centers*, hospitais e universidades, dentre outros equipamentos, são instalados em determinados pontos do território visando atender a um grande número de pessoas, provenientes da cidade principal e de toda a região. Assim, nessas cidades, o movimento de estruturação⁶ assume particularidades em relação aos centros metropolitanos, pois a presença de tais objetos exerce impactos bem diferentes ao tomarmos a dimensão e o papel de cada cidade.

A concentração de atividades de âmbito regional nas cidades médias, além da repercussão sobre a escala interurbana, exerce grande impacto sobre a estruturação intraurbana, particularmente no que diz respeito à disponibilidade da terra e a seu preço. Isso se deve ao fato de que os equipamentos urbanos e a rede de infraestrutura, normalmente, não atendem toda a cidade, valorizando e diferenciando as áreas que dispõem de tais elementos, as quais se tornam acessíveis à demanda que possui renda para pagar. Em muitas cidades médias há grande quantidade de lotes não edificadas e de vazios urbanos em áreas com boa oferta de serviços e infraestrutura, mantidos sem uso na expectativa de crescente valorização. Os mais pobres, por sua vez, continuam sendo direcionados para a faixa do periurbano, onde são construídas as residências num

⁶ O conceito de estruturação urbana por nós utilizado está apoiado em Soja (1993), que o entende enquanto movimento contínuo de transformações realizadas pelos agentes na cidade; o conceito de reestruturação, por sua vez, indica uma ruptura de padrões estabelecidos por um longo período.

primeiro momento, normalmente em regime emergencial, para só depois serem realizadas as obras fundamentais para a reprodução da vida dos novos moradores⁷.

As desigualdades socioespaciais, dessa forma, se mostram visíveis na conformação de áreas de exclusão, favelas, loteamentos irregulares em áreas de risco, ausência de serviços e equipamentos, problemas estes não mais exclusivos das regiões metropolitanas. Conforme adentram o mercado globalizado e se tornam mais complexas, as cidades médias expressam as “dores do crescimento”⁸, tão comuns no processo de urbanização no Brasil.

A terra urbana, conforme já discutimos em trabalho anterior (ALCANTARA, 2011), emerge como ponto crucial no contexto das problemáticas inerentes à produção da cidade, representando objeto de disputa, poder e riqueza, e apropriada principalmente pelo mercado imobiliário, que trabalha sobre a constante modificação do solo e da cidade. Segundo Melazzo (2012b), o desafio em se produzir conhecimento acerca da relação entre dinâmica imobiliária e produção do espaço urbano em cidades médias consiste justamente num esforço de apreensão das particularidades da urbanização brasileira, que se revelam “[...] cada vez mais extensas, complexas e diversas” (p. 1). Para o autor, as particularidades dessas cidades precisam ser consideradas em relação a outras escalas às quais são condicionados os processos, engendrados, por sua vez, por agentes reais e concretos.

1.2 A terra urbana: agentes e processos

Na articulação entre escalas, espaço e tempo, a cidade é produzida através de práticas que revelam estratégias e contradições, num movimento contínuo de reprodução das forças hegemônicas e de resistência. Os agentes produtores do espaço urbano, nesse contexto, são os sujeitos responsáveis pelo contínuo processo de estruturação e reestruturação da cidade, gerando diferenças, desigualdades e conflitos.

Na bibliografia sobre estudos urbanos, os agentes produtores da cidade são definidos de acordo com grupos que conformam interesses comuns, os quais podem agir complementarmente ou conflituosamente, inseridos no contexto do modo capitalista de produção.

⁷ Em outubro de 2012, o site da Folha publicou artigo intitulado “Minha Casa, Minha Vida ergue ‘minicidade’ isolada”, que revela um panorama da questão habitacional em Londrina e, por extensão, das cidades médias brasileiras.

⁸ Conforme matéria de capa publicada na revista “Unesp Ciência”, em abril de 2012.

Para Corrêa (1989), a cidade é um espaço ao mesmo tempo fragmentado e articulado, compreendendo áreas de diversos usos e funções que não resultam, por sua vez, de fatores naturais e espontâneos, mas de agentes que produzem e transformam o espaço urbano de diferentes maneiras, com distintas intencionalidades.

A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. É preciso considerar, entretanto, que a cada transformação do espaço urbano, este se mantém simultaneamente fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, ainda que as formas espaciais e suas funções tenham mudado. A desigualdade sócio-espacial também não desaparece: o equilíbrio social e da organização espacial não passa de um discurso tecnocrático, impregnado de ideologia (CORRÊA, 1989, p. 11-12).

Assim, segundo Corrêa (1989), os agentes produtores do espaço urbano são divididos entre: os proprietários dos meios de produção, entendidos pelo autor como os industriais, principalmente; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários, voltados à atividade de incorporação e comercialização de imóveis; o Estado; e os grupos sociais excluídos. Tais agentes atuam na expansão e incorporação de terras de uso rural ao espaço urbano; na modificação de áreas de uso residencial para comercial, ou vice-versa; na conformação de áreas de exclusão e segregação residencial; na legitimação, no âmbito do poder público, de todas essas práticas, dentre outras.

O esforço do autor em sistematizar um conhecimento de tamanha importância para quem se dedica a estudar a cidade, no entanto, não deve ser entendido como absoluto e exclusivo, havendo, neste caso, agentes que não se restringem a um só grupo, atuando em diferentes frentes de acordo com seus interesses. Além disso, as reflexões de Corrêa (1989) acerca do espaço urbano merecem algumas ressalvas devido a complexidade de sua produção no atual momento histórico, em especial no que tange ao contexto das cidades médias. A indústria, por exemplo, não exerce grande notoriedade na produção do espaço urbano de muitas cidades, bem como a mobilização dos grupos sociais excluídos, apesar de existirem e também produzirem espaço. Por sua vez, a

atuação do mercado imobiliário e do Estado, agentes que trabalham quase sempre em parceria, se revela presente de forma geral nas cidades brasileiras⁹.

Em relação aos agentes envolvidos com o mercado imobiliário, Harvey (1980) amplia o debate e os identifica de acordo com suas atividades, complementares e interdependentes. Para o autor, o funcionamento desse mercado compreende: os usuários da moradia, tanto locatários quanto proprietários; os corretores de imóveis, que operam na prestação de serviços de intermediação; a indústria de construção e incorporação; as instituições financeiras, voltadas à oferta de financiamentos que viabilizam o longo ciclo da produção, tanto para as incorporadoras quanto para os compradores; as instituições governamentais, que podem atuar diretamente no provimento de habitação de interesse social, no fornecimento de crédito a fim de dinamizar a produção e consumo, no favorecimento ou restrição da produção imobiliária por meio da legislação.

Assim, os agentes produtores do espaço urbano, no que concerne ao escopo do presente trabalho, conformam o que optamos denominar circuito espacial imobiliário, visando ampliar a noção de circuito imobiliário trabalhado por Fix (2011) e Abramo (2007). Entendemos tal circuito enquanto resultado articulado de um conjunto de agentes e práticas relacionadas à produção e comercialização imobiliária, desde a aquisição de terrenos e a formação de bancos de terra até a comercialização em forma de ativos na bolsa de valores, partindo da concepção que o espaço é elemento fundamental na conformação desse circuito, pressuposto e produto da atuação dos agentes imobiliários. Se em sua tese, Fix (2011) discute a atuação dos capitais imobiliários ao longo da história da urbanização brasileira, demonstrando sua relação com os diferentes agentes que compuseram o circuito imobiliário ao longo do tempo, nesta dissertação valorizamos também a dimensão intraurbana a que pode ser remetida a noção de circuito espacial imobiliário. Assim, buscaremos apreender as trajetórias dos capitais na dimensão intraurbana, que produzem, valorizam e revalorizam diferentes áreas nas cidades aqui analisadas.

Em outra obra, Fix (2007) interpreta a produção imobiliária na cidade - baseada em Logan e Molotch - a partir do reconhecimento de três principais tipos de agentes imobiliários, classificados de acordo com o seu potencial de atuação:

⁹ Vários trabalhos voltados ao estudo de cidades de diferentes portes identificam a atuação destes agentes na produção do espaço: Melazzo (1993), Carlos (2001), Volochko (2008), Amorim (2011), entre muitos outros.

1º - acidental: é o proprietário que adquire e mantém terrenos sem uso como reserva de valor, mas que não detém conhecimento preciso sobre a valorização futura do imóvel, se lançando em práticas especulativas e rentistas;

2º – ativo: diferente do anterior, possui conhecimento sobre os vetores de expansão e valorização da cidade, agindo sobre as localizações mais vantajosas;

3º - estrutural: além de conhecer as áreas mais propensas à valorização, age na produção de localizações vantajosas em consonância com o Estado e outros agentes, exemplificado pelas grandes incorporadoras.

Nas cidades médias, acreditamos vivenciar no presente momento histórico uma relevância maior da produção imobiliária capitalista, com uma atuação mais intensa dos agentes ativos e estruturais. Discutiremos tal constatação de forma mais aprofundada nos capítulos seguintes.

Nesse sentido, reconhecemos que são diversas as interpretações em relação aos diferentes agentes que atuam na produção do espaço urbano, bem como suas intenções, relações e conflitos. Diante do panorama exposto pelos autores, percebemos que todos agem em torno de um elemento comum, que pode tanto os unir quanto conflitar: a terra urbana. Entendida enquanto elemento complexo e essencial para a reprodução das forças capitalistas, a terra pode ser um entrave para a expansão de determinadas frações do capital se levado em consideração o pagamento de sua renda. Todavia, conforme contextualiza Harvey(1990), a propriedade da terra e sua renda, entendida enquanto bem financeiro puro, é essencial para a reprodução capitalista, pois particularmente ao longo do século XX, quando o crédito e o sistema financeiro reconfiguraram o papel da terra no capitalismo, sua renda passou a ser apropriada pelo capital financeiro, que transformou a propriedade territorial num ativo fluido, negociado nas bolsas de valores em todo o mundo, conforme discutiremos mais a frente.

Para Harvey (1980), a terra urbana assume diferentes funções e significados de acordo com o seu uso pelos agentes produtores do espaço. O valor de uso e o valor de troca do solo e suas benfeitorias, nesse sentido, contemplam uma série de especificidades devido a forma histórica que o capitalismo determinou aos diferentes objetos apropriados pela sociedade, conferindo um status de singularidade à terra e, por extensão, à habitação: sua localização é fixa, denotando privilégios de monopólio ao proprietário; nenhuma pessoa existe e nenhuma atividade é realizada sem o substrato espacial; o solo é permanente e as benfeitorias possuem longa duração; grande

desembolso é realizado num determinado momento do tempo para se adquirir os direitos de consumo e propriedade, havendo a necessidade da atuação de instituições financeiras, sendo que o uso pode se estender por um longo período.

O valor de uso assume papel central para o usuário da moradia; o valor de troca, por sua vez, pode também ser considerado quando o usuário é proprietário, pois sua casa, além de abrigo e espaço de relações familiares, é também componente de sua riqueza, podendo ser comercializada num determinado momento. Por outro lado, “os incorporadores e a indústria da construção de moradias estão envolvidos no processo de criar novos valores de uso para outros, a fim de realizar valores de troca para si próprios” (HARVEY, 1980, p. 141).

As transformações e benfeitorias realizadas sobre o solo urbano, de acordo com Harvey (1982), constituem o ambiente construído, entendido pelo autor como a totalidade das estruturas físicas que compõe a paisagem urbana: casas, ruas, fábricas, escritórios, sistemas de esgotos, parques, equipamentos culturais e educacionais etc. O ambiente construído, conceitualmente, pode ser dividido em: elementos de *capital fixo* (fábricas, rodovias, ferrovias etc.), necessários para a produção, e elementos de *fundo de consumo* (casas, ruas, parques etc.), sendo que certos elementos (ruas, sistemas de esgotos etc.) podem ser incluídos nos dois grupos (HARVEY, 1982).

As modificações realizadas na cidade em relação ao provimento de infraestrutura necessária a reprodução da vida, entendidas por Harvey como fundo de consumo, ao tomarmos por referência a realidade brasileira, não contemplam a totalidade dos cidadãos e seus espaços de moradia, gerando uma série de problemas de ordem socioeconômica. O ambiente construído, dessa forma, é apropriado diferencialmente pelos agentes de acordo com seus interesses e possibilidades, devendo o Estado atuar como mediador dos conflitos.

Assim, por meio de leis específicas, o Estado tem como uma de suas funções fiscalizar o uso e garantir o acesso da população à moradia, gerindo os conflitos decorrentes da disputa pelo solo. Adentrando o contexto brasileiro, o Plano Diretor, de acordo com a Constituição de 1988 e o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01), é a principal lei norteadora dos mecanismos de planejamento e gestão urbanos no âmbito municipal, devendo contemplar um conjunto dos principais problemas que repercutem sobre a cidade e os seus moradores e os referenciais técnicos e jurídicos para sua mitigação e/ou solução. Segundo Souza (2010), a política urbana brasileira possui um caráter essencialmente centralizador – de “cima” para “baixo”-, sendo creditada historicamente

aos planos diretores a capacidade de resolução de todos os problemas urbanos. Maricato (1999), por sua vez, direciona sua crítica à permissividade do Estado quanto à estrutura deficiente da cidade e sua relação com uma elite clientelista e patrimonialista, a qual detém a terra como símbolo de status e poder, em que a lei é aplicada de acordo com as circunstâncias em uma sociedade marcada pelas relações de favor e privilégios.

As obras de infraestrutura urbana alimentam a especulação fundiária e não a democratização do acesso à terra para moradia. Proprietários de terra e capitalistas da área de promoção imobiliária são um grupo real de poder e de definição das realizações orçamentárias municipais. A valorização das propriedades fundiárias ou imobiliária é o motor que move e orienta a localização dos investimentos públicos [...] Não se trata apenas, simplesmente, de perseguir a melhoria dos bairros de melhor renda, mas, principalmente, de investir segundo a lógica da geração e captação das rendas fundiária e imobiliária que tem como uma de suas conseqüências o aumento dos preços de terrenos e imóveis (MARICATO, 1999, p. 4-5).

O contexto apresentado pela autora denuncia as práticas realizadas nas cidades brasileiras pelos agentes que “comandam” e direcionam a produção do espaço urbano. Rendas elevadas são obtidas em determinadas áreas idealizadas pelo mercado imobiliário e construídas com o apoio do Estado, em detrimento das demais que acabam sendo destinadas aos mais pobres devido a insuficiência de infraestrutura e serviços.

Assim, a produção da localização constitui um processo fundamental no contexto da cidade capitalista, pois está relacionada às possibilidades de ganhos do mercado imobiliário. Segundo Villaça,

Os produtos específicos resultantes da produção do espaço intra-urbano não são os objetos urbanos em si: as praças, as ruas ou os edifícios, mas suas localizações. A produção de edifícios ou de conjuntos de edifícios [...] enquanto objetos urbanos certamente é produção de espaço. Entretanto o é tanto quanto a produção de cadeiras, árvores, ou canetas. A produção dos objetos urbanos só pode ser entendida e explicada se forem consideradas suas localizações. A localização é, ela própria, também um produto do trabalho e é ela que especifica o espaço intra-urbano. Está associada ao espaço intra-urbano como um todo, pois refere-se às relações entre um determinado ponto do território urbano e todos os demais (2001, p. 24).

A produção imobiliária, nesse sentido, não pode ser compreendida descolada de seu contexto espacial, tornando o espaço uma “mercadoria” muito peculiar, que não

deve ser entendida tal como o mercado de bens de consumo diversos, até mesmo porque a natureza do ganho é diferente (SINGER, 1979).

A oferta de terrenos, casas e apartamentos, e mais especificamente o seu preço, está diretamente ligada à localização espacial do produto, sendo o valor dessa localização resultado de fatores acumulados no tempo e determinado por agentes específicos (ABRAMO, 2007a, p. 42). O provimento de infraestrutura que promova excelente acessibilidade e a construção de grandes equipamentos comerciais, como os *shopping centers*, não são ações aleatórias e tampouco seguem as necessidades quanto ao atendimento da população, mas respondem, principalmente, às ambições dos agentes envolvidos com o mercado imobiliário na conformação de áreas diferenciadas e vantajosas que suscitem os desejos de consumo daqueles que detêm renda para pagar. Assim, a relação entre moradia e localização se torna evidente, pois:

[...] a habitação constitui-se em mercadoria dotada de especificidade advindas de sua vinculação estreita à terra, o que faz com que a mesma absorva certas singularidades do local em que é produzida. Isto sugere que, ao se adquirir uma habitação, na mesma transação, se adquira também toda uma série de atributos associados ao cotidiano da vida urbana: meio de interação social, facilidades de acesso a outras atividades urbanas como o lazer, comércio em geral etc. (SMOLKA, 1987, p. 72).

Na produção do espaço urbano, a localização constitui o elemento central que define a atuação dos agentes voltados à promoção imobiliária, por ser o espaço o real produto comercializado pelos incorporadores, conferindo um status de singularidade a essa atividade. Diante disso, as transformações ensejadas pelos agentes imobiliários sobre o espaço, no atual momento da acumulação capitalista na cidade, revelam um processo específico de reestruturação de acordo com Pereira (2006), o qual o denomina de reestruturação imobiliária:

Nesse sentido, a noção de reestruturação imobiliária designa a transformação-produção-construção social do espaço com um conteúdo síntese, noção mediadora do que estaria ocorrendo, atualmente, em diferentes processos, níveis e dimensões. [...] De forma que é uma noção capaz de abarcar, desde as mudanças de produção na construção imobiliária, as formas e os produtos arquitetônicos, a introdução de equipamentos, materiais e elementos de decoração, a reorganização da incorporação, do comércio e da indústria da construção até a emergência de produtos imobiliários novos surgidos da produção reestruturada, como os chamados condomínios fechados (PEREIRA, 2006, p. 49).

Conforme exposto pelo autor, o movimento de estruturação da cidade assume um novo patamar a partir da crescente complexidade da produção imobiliária, colocando em “xeque”, inclusive, padrões espaciais historicamente estabelecidos sobre a relação dialética entre centro e periferia, que, segundo Pereira (2006), já não são mais suficientes para interpretar a cidade. Apesar de o autor tomar como referência a metrópole paulista, lançamos como hipótese que tais transformações, resguardadas as considerações quanto a escala, já podem ser verificadas nas cidades médias, discussão essa que trataremos nos próximos capítulos.

Assim, partindo do contexto de complexidade e especificidade do setor imobiliário, que compreende diferentes agentes e processos de acordo com a discussão realizada no presente item, entendemos a dinâmica imobiliária no âmbito da produção do espaço urbano sob a égide do capital incorporador, conforme discutiremos na sequência.

1.3 Os agentes imobiliários e a atuação do capital incorporador

São diversas as interpretações sobre a dinâmica do mercado imobiliário entre autores de diferentes áreas, sendo que algumas se complementam, enquanto outras divergem. Do proprietário fundiário ao promotor imobiliário, são muitos os agentes envolvidos com a produção imobiliária residencial, o que nos leva a utilizar como referência a tese de Smolka, que defende a existência de um capital incorporador na cidade:

Entendemos o capital incorporador como aquele que desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações. [...] Tipicamente, para a realização de empreendimentos imobiliários, são envolvidos desde a compra ou aquisição de direitos sobre os terrenos até a contratação de consultoras e planejadoras, edificadoras, agentes financeiros para as diversas fases do projeto e agentes responsáveis pela comercialização final de imóveis (promotores de vendas, etc.). [...] Assim, o capital incorporador é definido como aquela fração do capital que se valoriza pela articulação destes diversos serviços contratados. Alternativamente, poder-se-ia conceber tal capital como o que adquire terreno com a finalidade de valorizá-lo na alteração de seu uso, ou seja, capital que investe nas bases em que rendas fundiárias são formadas (SMOLKA, 1987, p. 47).

O capital incorporador, conforme exposto pelo autor, é o agente que assume papel de comando no circuito espacial imobiliário, promovendo a articulação entre os diferentes agentes que produzem a cidade através desse mercado.

Botelho (2007), por outro lado, relaciona sua pesquisa ao que ele chama de “setor imobiliário”, o qual compreende “[...] o conjunto de atividades que envolvem os subsetores de materiais de construção, de construção de edifícios e obras de engenharia civil, bem como aqueles ligados ao terciário, tais como as atividades imobiliárias e as atividades de manutenção predial.” Além disso, o autor aponta a atividade imobiliária como alternativa de investimentos à tendência de baixa da taxa de lucro média verificada em outros setores da economia, assumindo a forma de um setor secundário, ou seja, um “porto seguro” para investimentos em tempos de crise, conforme já havia sido discutido por Harvey (2005). Para estes autores, as diversas frações do capital, dessa forma, “imobilizam-se no imobiliário”, não assumindo este uma forma autônoma. Já para Volochko (2008), o setor imobiliário é entendido, nos dias de hoje, a partir de um afastamento da esfera “mais” produtiva da indústria da construção civil e uma crescente aproximação da esfera financeira, denotando uma maior correspondência aos negócios que envolvem a produção do espaço que à produção do espaço urbano em si, dificultando, segundo o autor, o exercício de situar a origem do capital desse setor. Assim, baseando-se em Carlos (2001), Volochko (2008) constata que o capital imobiliário pode ser entendido como um “falso capital”, ou, ainda, um tipo específico de capital situado entre o setor produtivo e o setor financeiro.

As especificidades da produção do espaço urbano, bem como a relevância da atividade imobiliária nos remetem a pensar num capital especializado e formado historicamente, que assume o comando do processo de transformação do ambiente construído (MELLAZO, 2012). É esse capital que adquire a terra e modifica seu uso, objetivando sempre a máxima extração de renda no presente e no futuro. Todavia, cabe ressaltar que a relação dos diferentes agentes, conforme exposto anteriormente, normalmente não é harmoniosa, havendo conflitos de interesses entre as partes e cabendo ao capital incorporador o poder de articulação com tais agentes, de acordo com Smolka (1987).

Assim, o capital incorporador responde pela articulação das diferentes frações do capital envolvidas no ciclo da produção imobiliária: o capital industrial, representado pela construção civil; o capital financeiro/bancário, exemplificado pelos empréstimos fornecidos pelos bancos para a viabilidade da produção, tanto diretamente para a

incorporadora na fase inicial, como também para o comprador final no financiamento do imóvel; o capital comercial, responsável pela divulgação, marketing e venda dos produtos imobiliários. Segundo Abramo (1989),

[...] os capitais incorporadores, por disporem de solo urbano e necessitarem de um processo de construção para operar sua mudança de uso, articulam-se com os capitais construtores, que necessitam de solo para iniciarem seu ciclo produtivo. Nesse sentido, os capitais construtores estão subordinados à lógica de valorização dos capitais incorporadores. Como necessitam do solo para operar seu processo de valorização, não possuem autonomia sobre decisões de produzir, dependendo das decisões dos capitais incorporadores em operarem mudanças de uso do solo [...] Portanto, são as decisões de investir dos capitais incorporadores que determinam os processos de produção propriamente capitalista dos estoques imobiliários urbanos. A estas decisões estão subordinados tanto os capitais construtores quanto os capitais comerciais e de serviços ligados a definição das estratégias de confecção e realização da produção imobiliária. O circuito imobiliário se completa com a presença de capitais de empréstimo que financiam tanto a produção como a realização da mercadoria habitação (1989, p. 49).

Conforme exposto pelo autor, o capital incorporador, além de articular os diferentes capitais envolvidos na produção imobiliária, visa adquirir e torna-se, muitas vezes, proprietário dos maiores e mais estratégicos terrenos da cidade. A criação (e apropriação) de rendas fundiárias se estabelece como objetivo maior do capital incorporador que, para viabilizar tal aspiração, precisa reduzir o poder do proprietário fundiário, adquirindo a terra num primeiro momento pelo preço mais baixo possível para posteriormente antecipar sua valorização (SMOLKA, 1987). A propriedade fundiária, segundo Topalov (1979), se constitui em obstáculo para a plena reprodução do capital imobiliário, pois assume uma característica muito específica em meio ao sistema capitalista de produção: sua irreprodutibilidade. A superação de tal obstáculo consiste no monopólio sobre a utilização do solo e as relações de poder que mantém o capital incorporador com outros agentes, em especial o Estado.

Assim, também o papel do Estado e a questão da produção da localização, conforme discutimos no item anterior tornam-se cruciais para compreendermos as lógicas deste capital.

Lojkin (1979) analisa o papel do Estado na cidade capitalista, pontuando as condições criadas para dar suporte à produção no capitalismo e, por extensão, a reprodução da força de trabalho. Os meios de consumo coletivo (e as redes de

infraestrutura) são condições materiais fornecidas pelo Estado não só para atender à demanda social, mas para garantir a plena acumulação capitalista. Topalov (1979) argumenta que “[...] Um capitalista poderá sempre tornar materialmente construtível um terreno, contudo ele não poderia produzir nem o sistema viário que o serviria, nem o conjunto de atividades que compõem as vias deste sistema”. Assim, a importância da atuação do Estado no processo de acumulação capitalista é evidente, pois é o principal agente responsável pela criação das condições para essa acumulação que, no caso da produção imobiliária, se refere à oferta de infraestrutura e serviços urbanos e, sabemos, de maneira diferenciada e seletiva. No atual momento histórico, por sua vez, algumas mudanças no padrão apresentado por Topalov (1979) se mostram pertinentes na análise da produção do espaço urbano por meio da dinâmica imobiliária, como o caso discutido por Fix (2007), que faz uma leitura sobre a atuação do capital incorporador na cidade de São Paulo e o seu potencial na transformação do ambiente construído, articulando o aparelho do Estado conforme seus interesses.

Nesse sentido, é imprescindível pensarmos a importância em se considerar a localização no processo de produção do espaço urbano, pois tal reflexão consiste no entendimento da cidade não somente como produto de seus objetos, mas numa perspectiva de relação entre o objeto em si e a totalidade do espaço urbano. Essa análise torna possível identificar e compreender com maior clareza aspectos inerentes à produção do espaço urbano, como a dinâmica do mercado imobiliário e suas múltiplas facetas.

Os ganhos fundiários do capital incorporador, diretamente ligados à localização do solo urbano, dependem da capacidade deste capital de articulação com os agentes e demais frações do capital, conforme discutimos. O terreno urbano, mais do que uma reserva de valor, se constitui num ativo que reflete as modificações realizadas no ambiente construído num determinado período. Tais alterações, segundo Abramo (1989), podem ser *reais*, quando uma fração do solo melhora sua posição relativa na estrutura urbana no momento presente; ou *previstas/potenciais*, quando o capital incorporador acrescenta as expectativas de valorização futura no preço do produto imobiliário. Assim, os ganhos fundiários do capital incorporador estão relacionados à sua capacidade em auferir a renda das modificações realizadas no presente, bem como as alterações que ainda estão por vir, numa lógica que envolve uma série de estratégias e agentes, pois não diz respeito apenas à localização do terreno em si e suas imediações, mas de toda a estrutura urbana. A expansão do mercado habitacional em direção ao

limite do perímetro urbano, por exemplo, gera repercussões a partir da extensão das vias de acesso, do provimento de infraestrutura e serviços urbanos, do aumento nos custos de locomoção, que, por sua vez, vão interferir no preço de residências localizadas na área central ou em outros bairros mais valorizados, pois a questão do preço e da valorização se dá por meio da diferenciação entre as áreas.

Assim, seguindo com seu raciocínio acerca da atuação do capital incorporador na modificação do ambiente construído, Abramo (1989) reflete sobre as possibilidades e os limites de ganhos deste capital em cada localização. Em uma determinada área da cidade, em que as modificações realizadas apresentam uma dinâmica crescente, interessam bem mais ao capital incorporador do que áreas consolidadas que exigem manobras, estratégias mais complexas e custos maiores para a produção imobiliária. Dessa maneira, Abramo (1989) identifica, a partir dos estoques imobiliários e das possibilidades de modificações, o que chama de “ciclo de vida” das áreas, correspondente ao período de atuação dos capitais incorporadores em cada localização. A partir do momento em que uma área é consolidada, ou seja, apresenta uma densidade predial que inviabiliza novos empreendimentos, o capital pode migrar seus investimentos para outros locais na mesma cidade ou – num movimento mais recente e complexo - para outras cidades, onde poderá auferir uma renda maior diante de terrenos mais baratos¹⁰.

A produção da localização (e por extensão da cidade) é também realizada pelo capital incorporador, o qual possui, em muitos casos, capacidade de realizar modificações estruturais no espaço urbano em busca da maior rentabilidade para seus produtos, conforme debatido por Fix (2007). Essas práticas se reproduzem em muitos lugares, mas também guardam particularidades em relação a cada cidade devido a suas próprias características acumuladas na história, bem como a origem dos capitais incorporadores que, normalmente, atuam desde a formação dos núcleos urbanos sob diferentes maneiras.

A elite mercantil, tradicionalmente grande proprietária de terras nas cidades brasileiras, assume com frequência a posição de proprietária fundiária, empreiteira e promotora imobiliária, se beneficiando a partir de relações de privilégios com o poder local que garantem a manutenção de seus interesses. De acordo com Cano (2010), no

¹⁰Todavia, no atual momento histórico, vislumbramos um mercado mais complexo e não mais restrito às lógicas voltadas a aquisição de terrenos baratos, para posterior valorização e venda. A financeirização do mercado tem provocado mudanças nesse processo, conforme trataremos no decorrer do trabalho.

presente momento histórico, há um confronto do arcaico capital mercantil com o moderno capital (agrícola, industrial ou financeiro), que se expande sobre o território sujeitando lugares e pessoas a novas condicionantes. No caso do espaço urbano e em relação ao contexto por nós apresentado neste item, as contradições do capital se mostram visíveis, por exemplo, no confronto do capital imobiliário mercantil com o moderno capital imobiliário financeiro, representado pelas grandes incorporadoras, que ao se expandirem para as áreas de domínio da elite mercantil arcaica, restabelecem as relações de poder, envolvendo também o aparelho do Estado. No entanto, segundo Paiva (2007), não há um rompimento definitivo com as estruturas condicionadas pelo capital mercantil imobiliário, devido, entre outros fatores, à baixa profundidade do mercado de capitais em economias em desenvolvimento como o Brasil, revelando um movimento maior de justaposição do que sobreposição de forças¹¹.

O capital financeiro imobiliário, formado a partir de novas articulações do capital financeiro com o capital imobiliário, procura criar e ampliar, sob condições de maior liquidez, as bases sobre as quais serão apropriadas as rendas imobiliárias. Para tanto, articula de maneira orgânica o sistema financeiro (acesso a recursos financeiros e instrumentos de liquidez), os grandes investidores institucionais, o setor imobiliário (especialmente o incorporador imobiliário – que é o grande baluarte do capital mercantil imobiliário) e também o Estado (2007, p. 140).

A financeirização, neste sentido, emerge enquanto importante elemento transformador da estrutura do capitalismo, repercutindo também sobre a produção imobiliária. A cidade, dessa forma, assume novos contornos e se torna mais complexa, exigindo uma leitura crítica que contemple os diferentes aspectos e agentes envolvidos na produção do espaço urbano (DAMIANI, 2009). A terra urbana, de caráter essencialmente patrimonialista e símbolo de status na história do Brasil torna-se um ativo negociado na bolsa de valores, provocando um descolamento entre o suporte físico e o título de propriedade, ou seja, o imóvel não é mais restritamente negociado de forma individual e localizada, pois, segundo Fix (2007), outros mecanismos passam a incidir sobre o mercado imobiliário tornando-o mais fluido para a recepção de investimentos,

¹¹ Vale ressaltar, neste ponto, que há divergências entre o pensamento dos autores citados no texto. No entanto, nos apropriamos de parte de suas reflexões, complementando-as, a fim de contextualizar a ideia apresentada sobre as diferenças entre os capitais imobiliários.

particularmente pelo sistema de securitização¹². Apesar do longo ciclo de produção da habitação, há o quesito renda da terra que remunera os investidores mais do que qualquer aumento de produtividade na construção em si, conforme discute Martins (2010).

Fix (2011), citando Harvey, conclui que a propriedade da terra (e por extensão a cidade) chega no momento atual a sua forma verdadeiramente capitalista, campo de circulação do capital portador de juros. A função financeira da terra, neste sentido, passa a prevalecer sobre a função social, enquanto juros e renda da terra se aproximam, internalizando o conflito. Assim, o capital incorporador, hoje, assume uma nova dimensão na produção do espaço urbano sob o domínio da financeirização.

Entender o caminho percorrido pelos agentes na conformação do presente quadro, por sua vez, exige um exercício de reflexão sobre a história do circuito espacial imobiliário no Brasil e a emergência do capital incorporador (mercantil e financeiro) no contexto da produção da cidade, conforme discutiremos na sequência.

1.4 Apontamentos sobre a formação do circuito espacial imobiliário no Brasil no século XX

A ação dos diversos agentes envolvidos na produção do espaço urbano revelou, ao longo da história, a formação do circuito espacial imobiliário no Brasil e o surgimento histórico dos capitais imobiliários e do capital incorporador, que foram responsáveis pela construção, expansão e “mercantilização” de cidades por todo o país. A dinâmica imobiliária - da captação da renda da terra à extração da mais-valia nos canteiros de obras - sintetiza a perspectiva que apresentamos nos itens anteriores, no contexto da produção do espaço urbano. Neste sentido, a fim de se estabelecer subsídios para pensarmos a dinâmica imobiliária nas cidades médias, é necessária uma breve contextualização histórica do setor de produção e comercialização imobiliária, bem como suas transformações recentes e impactos sobre as cidades (FIX, 2011).

A produção ensejada pelo circuito espacial imobiliário no Brasil, em suas diferentes formas, nos remete ao princípio do processo de privatização da terra, que tem como marco inicial a Lei de Terras de 1850. De acordo com Fix (2011), até então, o uso

¹² Apesar da grande expansão dos mecanismos de securitização em muitos mercados de ações de todo o mundo, no Brasil tal sistema ainda não se consolidou, prevalecendo no país, ainda, o mercado de balcão. Sobre esta discussão consultar Paiva (2007) e Fix (2007).

da terra para produção e/ou moradia era exclusividade de grupos minoritários, que detinham o direito de ocupar uma fração do solo rural, concedido inicialmente pela Coroa Portuguesa e posteriormente pelo Império, e/ou urbano, concedido pelo poder local. A implantação deste sistema, no entanto, não mudou em nada a estrutura fundiária brasileira, sendo concedidos os direitos de propriedade àqueles que já detinham o direito de uso, os quais passaram a comercializar as terras entre si. Assim, conseguiram garantir que os escravos, posteriormente libertos, bem como os imigrantes que chegavam para incrementar a mão-de-obra nas lavouras, fossem privados do direito de ocupar uma porção de terra. Na cidade, em especial ao longo do século XX, milhões de pessoas passaram a ocupar moradias precárias, basicamente em cortiços e favelas, em decorrência da impossibilidade do acesso à terra que, sob a propriedade de poucos, era demasiadamente cara para o usufruto da maioria¹³.

Após o processo de privatização da terra na cidade, consolidado na primeira república, começa a se constituir o que entendemos como circuito espacial imobiliário no Brasil, empreendido inicialmente pelos capitais excedentes de outros setores da economia, em espacial o agrário e o comercial. Estes setores, por sua vez, correspondiam principalmente ao capital mercantil, o qual foi, por extensão, o principal responsável pelas profundas transformações cursadas ao longo do século XX no espaço urbano brasileiro. Conforme expõe Cano (2010), o capital mercantil, em sua face urbana, se revela principalmente no setor da construção civil e de negócios imobiliários, direcionando a expansão das cidades de acordo com seus interesses.

Até as primeiras décadas do século XX, o aluguel predominou enquanto opção de moradia para a população, sendo então os imóveis para locação a principal fonte de investimento do circuito espacial imobiliário. Com a Lei do Inquilinato, promulgada nos anos 1940, o preço dos alugueis foram congelados, sendo tal medida divulgada pelo Estado como um benefício para a população. No entanto, a legislação veio ao encontro com os interesses do empresariado industrial, o qual necessitava de uma força de trabalho mais barata¹⁴.

Por muito tempo o setor da construção civil, exceto pelas grandes obras de infraestrutura, foi preterido pelo Estado na orientação dos recursos públicos, que, até a década de 1950, foram investidos basicamente em prol da indústria. Na Era Vargas – e

¹³ Ribeiro (1997) discute os mecanismos de disputa e ocupação da terra ao longo da formação da cidade do Rio de Janeiro, afirmando que “[...] é a utilização capitalista do espaço urbano que confere à propriedade privada da terra um valor”.

¹⁴ Ver Bonduki (1994).

posteriormente no Plano de Metas do governo JK – a consolidação da economia brasileira foi prioridade, a qual se realizava principalmente por meio da produção industrial. Todavia, a produção habitacional começou a ser incentivada com a criação dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) pelo governo Vargas, que tinha por intuito direcionar parte do montante acumulado pela previdência dos trabalhadores ao financiamento de moradias. Atendeu-se, assim, à pressão popular com o advento da ideologia da casa própria, como também se fortaleceu o circuito espacial imobiliário¹⁵, garantindo outros fluxos de financiamento. Surgiu também, nesse período, as primeiras inovações de incorporação imobiliária nas metrópoles de São Paulo e Rio de Janeiro, com especial destaque para o intenso processo de verticalização empreendido a partir de então. Porém, com a barreira da ausência de crédito o setor não se consolidou tão logo, ficando restrito ao lançamento de empreendimentos de alto padrão, destinados às elites urbanas (FIX, 2011).

Apesar de estratégias pontuais realizadas a partir do Estado, e de um mercado imobiliário destinado às classes mais altas, o setor da habitação só cresceu e se consolidou com a política desenvolvida em escala nacional pelo governo militar¹⁶. A criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), nos anos 1960, propiciou o início de um processo de reestruturação das cidades brasileiras, com profundos reflexos sobre a economia e a sociedade. As medidas realizadas pós-golpe vieram ao encontro da crescente problemática urbana, caracterizada pelo intenso aumento da população residente nas cidades sem as condições mínimas de infraestrutura. A prioridade do governo militar, nesse sentido, era dar continuidade e reafirmar a ideologia da casa própria, criando as condições para que a classe média pudesse adquirir sua moradia, tornando-se assim proprietários. Cabe ressaltar que, apesar de ter representado relativo acesso das classes de renda mais baixa à moradia, os programas criados pelo Estado neste período contemplaram principalmente as famílias com renda superior a três salários mínimos. Os recursos federais eram destinados às prefeituras municipais, sendo que o poder local era responsável, além da gestão dos recursos, pela localização dos conjuntos habitacionais, construídos em sua maioria em

¹⁵ Sobre as intervenções estatais durante a Era Vargas no setor habitacional, consultar Bonduki (1994).

¹⁶ No primeiro ano do governo militar foi promulgada a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, denominada “Lei de Incorporações”. Nessa lei, ficam estabelecidos os parâmetros legais exigidos para a prática da incorporação imobiliária, tornando o agente incorporador o responsável maior por todo o processo de incorporação e pelos demais agentes envolvidos.

áreas periféricas. Tais estratégias locacionais se alinhavam com os interesses dos proprietários fundiários que mantinham grandes porções de terra sem uso, então valorizadas com a ocupação de áreas mais distantes em relação a suas terras e às áreas centrais¹⁷.

No que tange a política habitacional empreendida pelo governo militar, reconhecida enquanto primeira grande política pública brasileira voltada ao setor de moradias, o financiamento foi o grande elemento propulsor do mercado que se consolidou no período, o qual, por sua vez, foi ofertado em larga escala devido a conformação de um cenário político e econômico nacional e internacional propício, conforme apresenta Melo:

Vale assinalar aqui que numa perspectiva histórica a ausência de uma política habitacional antes de 1964 não pode ser explicada simplesmente por fatores de ordem política, como, por exemplo, o clientelismo populista. Com efeito, inovações como a correção monetária e circuitos financeiros protegidos são condições *sine qua non* da produção ampliada de habitações. As interdependências que esses últimos mantêm no sistema financeiro global são extremamente fortes, o que implica que só quando se atinge um estágio específico de desenvolvimento capitalista pode-se efetivamente consolidar um sistema financeiro de habitação. O mesmo vale para o sistema produtivo em geral, pois não se pode ter produção ampliada de habitação sem a implantação anterior ou simultânea do macrocomplexo da construção civil (que inclui ramos como a siderurgia, metalurgia, minerais não-metálicos, química etc.) (1990, p. 43).

Dessa forma, o circuito espacial imobiliário brasileiro foi elevado a um novo patamar a partir da expansão e consolidação do sistema de crédito, possibilitando o crescimento de muitas empresas voltadas à produção imobiliária¹⁸ e a expansão de inúmeras cidades de diferentes portes em todo o país. Segundo Melo (1990), o nível de intervenção pública no provimento de habitações no período foi tão elevado em algumas cidades que, em relação à proporção de novos proprietários, chegou a se igualar ao padrão de algumas social-democracias europeias, como França, Alemanha e Dinamarca.

Após o intenso aumento na construção de moradias nos primeiros quinze anos do governo militar, do final dos anos 1970 até o início dos anos 1980 o sistema de crédito imobiliário passou a declinar e culminou no esgotamento do SFH, num período em que a crise econômica e financeira assolava o país, com elevação das taxas de juros

¹⁷ Ver Maricato (1979; 1987; 1997) e Botelho (2007).

¹⁸ De acordo com Fix (2011), muitas das grandes incorporadoras que atuam hoje no mercado surgiram e se expandiram nesse período, atreladas principalmente ao capital mercantil.

e da inflação e o crescente endividamento externo e interno. Na escala da cidade a repercussão da crise do sistema habitacional impactou os mutuários institucionais (prefeituras, concessionárias e empresas estaduais), que reduziram os investimentos no provimento e melhoria da infraestrutura, particularmente o saneamento básico. Por outro lado, o mercado imobiliário se voltou novamente às classes de renda mais altas, impedindo o acesso a moradia de muitos cidadãos e reforçando a informalidade (MELO, 1990).

A década de 1980, nesse sentido, foi marcada pela ausência de uma política habitacional em escala nacional. As medidas que se seguiram, nos governos posteriores, foram baseadas na política neoliberal de autonomia do mercado, ficando a produção habitacional relegada aos incipientes financiamentos bancários privados, ao sistema de construção por encomenda e a autoconstrução (FIX, 2011).

No governo FHC, na década de 1990, houve a tentativa de reestruturar uma política habitacional de âmbito nacional com a criação de diversos programas e modalidades. Por sua vez, a maior parte dos recursos, provenientes principalmente do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) e do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), foram destinados em forma de carta de crédito as classes de renda média e alta, dinamizando por um lado o mercado privado, reforçando por outro lado a barreira de acesso à habitação daqueles que compunham a maior parcela do déficit habitacional (BONDUKI, 2008).

De acordo com Fix (2011), após a consolidação do plano real o governo FHC incitou uma tentativa de aproximação do mercado imobiliário com o sistema financeiro, em que se buscou, inclusive, implantar um modelo de hipotecas semelhante ao praticado nos EUA. Nesse contexto, o SFH deveria ser substituído pelo SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário), que, por sua vez, deveria operar com a menor regulamentação possível - característico da política neoliberal praticada na época -, expandindo, assim, as possibilidades de atuação do capital incorporador e propiciando a internacionalização do mercado por meio da entrada de capitais imobiliários estrangeiros. No entanto, as especificidades da realidade brasileira, como a ausência de um mercado secundário de títulos e créditos de recebíveis imobiliários, impediram que o “projeto” fosse adiante, permanecendo o mercado imobiliário sob os domínios do capital mercantil nacional, com poucas exceções.

A oferta de crédito por meio do financiamento imobiliário, conforme vimos no presente item, foi fundamental para a expansão e consolidação do circuito espacial

imobiliário brasileiro, sofrendo, todavia, profundas oscilações ao longo do século XX. As instituições financeiras, públicas e privadas, dessa forma, reafirmam seu papel central no ciclo da produção habitacional, tanto para o pequeno construtor quanto para o grande capital incorporador. No início do século XXI, a retomada dos investimentos e as novas estratégias do setor marcam o período, que revela o princípio de mudanças importantes na estrutura das cidades brasileiras.

1.5 A dinâmica imobiliária na virada do século: mudanças em curso

A partir do governo Lula, iniciado em 2003, a questão da moradia – e num âmbito maior, da cidade - voltou à pauta das negociações políticas, com a criação do Ministério das Cidades e um maior envolvimento dos movimentos sociais voltados a reforma urbana. O projeto do governo petista consistiu na ampliação do mercado privado de habitações para a classe média, enquanto que a produção de moradias para as classes de renda mais baixa ficou sob responsabilidade direta do Estado. Rodrigues (2011) defende que houveram permanências e algumas mudanças na política urbana durante a gestão do presidente Lula, estando as ações do governo federal ainda circunscritas à políticas setoriais, sem se considerar a base territorial, as especificidades de cada espaço. Para a autora, além da criação de um Ministério voltado especificamente para a questão urbana, o governo possibilitou a ampliação da participação popular por meio do Conselho das Cidades (ConCidades) e da Conferência das Cidades, permitindo a criação de diretrizes que atendessem prioritariamente as classes de renda mais baixa no que diz respeito ao provimento de moradia, saneamento básico, transporte público etc. Apesar de alguns esforços empreendidos no âmbito federal, na escala local o contínuo descumprimento da legislação urbanística e a orientação da maior parte dos investimentos para o setor privado tem reafirmado antigos padrões, em que continuam sendo beneficiados os agentes voltados à produção e comercialização imobiliária.

No que diz respeito ao circuito espacial imobiliário no Brasil, acreditamos que os anos 2000 representaram dois momentos de importantes mudanças para o setor: a expansão e a abertura de capital por parte de grandes empresas incorporadoras por volta de 2004-2005; e a criação do Programa Minha Casa Minha Vida em 2009, maior política habitacional a nível federal desde o Banco Nacional da Habitação (BNH).

Em relação ao primeiro momento, segundo Fix (2011), grandes incorporadoras ampliaram seu alcance territorial, se reestruturaram internamente e avançaram em relação a aproximação com o capital financeiro, a partir, por exemplo, da abertura de capital na bolsa de valores. Além disso, segundo a autora, essas empresas se tornaram também mais agressivas no que diz respeito à aquisição de extensos bancos de terras¹⁹ e a produção de grandes empreendimentos com pouca ou nenhuma infraestrutura. De acordo com Melazzo (2012b), a grande expansão verificada no mercado imobiliário brasileiro segue uma série de lógicas e práticas que demandam uma leitura a partir da articulação entre escalas e processos, agentes e projetos. Incorporadoras que até então atuavam em âmbito local/regional passaram a expandir sua atuação territorial, diversificar os produtos lançados e ampliar o público atendido. Exemplos não faltam: a Gafisa S. A., incorporadora que atuava exclusivamente no segmento de médio a alto padrão, com lançamentos de torres residenciais e comerciais em São Paulo e outras metrópoles, além dos condomínios/loteamentos fechados incorporados pela Alphaville Urbanismo, adquiriu a Tenda em 2008, empresa voltada ao chamado segmento “econômico” ou de baixa renda, objetivando conquistar o crescente público da “classe C”²⁰. Outras empresas, como MRV e Rodobens²¹, que já atuavam no segmento de baixa renda, cresceram consideravelmente nos últimos anos, chegando à escala nacional de atuação (FIX, 2011).

Assim, o mercado da habitação, até pouco tempo caracterizado por uma estrutura administrativa familiar e de atuação local (no máximo regional) acompanhou, nos últimos anos, um processo de financeirização com a abertura de capitais na bolsa de valores por parte de várias incorporadoras, dentre as quais as citadas no texto. A capitalização proveniente dos investidores permitiu que as empresas crescessem com base naquilo que ao mesmo tempo é a garantia das ações: a propriedade da terra. Nesse sentido, como forma de possibilitar a expansão de seus negócios e garantir a extração de elevadas rendas no futuro, extensos bancos de terras foram e continuam sendo

¹⁹ Os bancos de terras (*landbanks*) correspondem a estoques de terrenos adquiridos por empresas incorporadoras e mantidos sem uso, aguardando valorização. Para as empresas de capital aberto, os bancos de terras representam também uma garantia de maior segurança e rentabilidade aos investidores (FIX, 2011).

²⁰ Shimbo (2009; 2011) discute a expansão das incorporadoras de capital aberto e sua busca pelo disputado segmento “econômico”.

²¹ A MRV Engenharia é uma empresa fundada em 1979, com sede em Belo Horizonte, atualmente líder do segmento imobiliário “econômico” no Brasil, segundo informações do site da incorporadora. A Rodobens Negócios Imobiliários surgiu no início da década de 1980, em São José do Rio Preto, atuando principalmente no segmento “econômico”. Ambas as empresas abriram seu capital na bolsa na última década.

adquiridos por grandes incorporadoras em cidades de todos os estados e regiões, que, somados à grande procura e maior facilidade de acesso ao crédito imobiliário, tem provocado crescente valorização do solo urbano e características do que poderíamos chamar de “*boom*” imobiliário. De acordo com Shimbo (2011), a grande expansão do mercado na última década, principalmente da produção voltada ao segmento “econômico”, tem sido observada de forma contundente nas cidades médias, pois a maior disponibilidade de terras e o menor preço têm atraído muitas incorporadoras que, até período recente, concentravam suas atividades quase que exclusivamente nas metrópoles e capitais.

Apesar do cenário de intenso crescimento e euforia do mercado, algumas empresas acumularam perdas²², e no ano de 2008 foi deflagrada a partir da maior economia capitalista do mundo uma das piores crises de âmbito econômico e financeiro, com origem atrelada ao sistema de financiamento imobiliário dos Estados Unidos e desdobramentos sobre vários países e ramos da economia em todo o mundo²³. Todavia, mesmo com a crise econômica internacional, o setor continuou a expandir no Brasil com o respaldo do Estado, o qual garantiu com o Programa Minha Casa Minha Vida a destinação, inicialmente, de 34 bilhões de reais ao crédito imobiliário, fomentando assim todo o setor (FIX, 2011).

As ações desenvolvidas pelo governo Lula a partir de 2003 culminaram na criação do Minha Casa Minha Vida, já no final de sua gestão, sendo dada continuidade no atual governo da presidenta Dilma Rousseff. Seguindo uma lógica de mercado, o programa federal consistiu na injeção de um grande montante de crédito para a produção de habitações voltadas aos segmentos de classe média por meio do setor privado, destinando então uma pequena parcela desses recursos para a habitação de interesse social, subsidiada diretamente pelo Estado. Segundo Fix (2011), a proposta do pacote habitacional do Minha Casa Minha Vida foi divulgada como resposta a crise iniciada em 2008, devido ao seu caráter supostamente anticíclico, ao mesmo tempo em que se destinava a ampliação do acesso à moradia.

A situação de crise foi, justamente, a alegação utilizada para o lançamento do pacote Minha Casa Minha Vida no momento em que

²² A Gafisa é um dos exemplos de acúmulo de prejuízos do setor em período de intenso crescimento, conforme verificado em duas matérias publicadas no site da Revista Exame: “A tenda dos horrores da Gafisa”, de 25/12/2011, e “Gafisa põe Tenda na geladeira, enquanto arruma a casa”, de 10/08/2012.

²³ Harvey (2011), em recente trabalho, analisa a origem e a repercussão da crise de 2008, enfatizando sua dimensão espacial.

um plano nacional para a habitação – encomendado pelo próprio governo em 2007 – estava praticamente pronto: o Planhab. Vale lembrar que o governo chegou a propor outra resposta ao problema da crise das empresas do setor, antes do MCMV. A Medida Provisória 443, de 2008, autorizou o governo, em especial a Caixa Econômica Federal, por meio da criação de uma subsidiária (Caixa Participações), a comprar ações de empresas da construção civil – construtoras e incorporadoras. O setor imobiliário se opôs fortemente à medida e a Cbic acusou o governo de tentar estatizar o setor. Assim, o setor advogava apoio do governo como condição necessária para produção de habitação de baixo custo e, simultaneamente, liberdade para a construção das casas nos seus termos, de modo semelhante ao de seus colegas norte-americanos [...] (FIX, 2011, p. 139).

Dessa forma, fica evidente que a conformação de uma série de fatores compôs a decisão do governo federal em lançar o Minha Casa Minha Vida naquele momento, em detrimento de outros planos e estratégias desenvolvidas outrora, inclusive, no âmbito da participação popular, que, nesse programa, foi desconsiderada. Os posicionamentos em relação ao programa federal são muitos, e bastante controversos, sendo inevitáveis as comparações com a política do BNH. Para Maricato (2009), o Minha Casa Minha Vida avançou em relação à regularização fundiária e à ampliação do acesso a moradia para alguns segmentos de renda mais baixa, mas, ainda assim, é insuficiente no que diz respeito a defasagem habitacional, que segundo a autora no Brasil se concentra entre a população de renda mais baixa, e também nas questões referentes a melhoria do urbanismo e da qualidade arquitetônica da habitação social. Num panorama geral, de acordo com Fix,

O Minha Casa Minha Vida alçou a habitação a “problema nacional” de primeira ordem, mas o definiu segundo critérios do capital, ou da fração do capital representada pelo circuito imobiliário, e do poder, mais especificamente, da política eleitoral. O programa articula um problema social real e importante, a falta de moradias dignas, à mobilização conformista do imaginário popular e aos interesses capitalistas. Responde, a um só tempo, a problemas de *acumulação*, por meio da injeção de recursos no circuito imobiliário (construção de edificações e construção pesada, indústria de materiais e componentes, mercado de terras) e *legitimação*, ao responder à pressão das lutas sociais do ponto de vista da demanda por habitação e por emprego. Guardadas as diferenças – sem dúvida significativas e importantes – são claros os paralelos com a história do BNH (2011, p. 141).

A autora segue sua análise apontando que, após o anúncio dos recursos destinados ao crédito imobiliário pelo programa, o setor da construção liderou a alta na Bolsa, particularmente as empresas incorporadoras voltadas ao segmento “econômico”.

Por outro lado, conforme discute Maricato (2009), o crescimento exacerbado do número de construções provocou uma intensa disputa por solo, culminando num movimento por parte dos empresários que reivindicavam o aumento do teto de financiamento, alegando a elevação dos preços de terrenos. Assim, no que concerne às mudanças sobre o espaço urbano, os impactos dessa nova política habitacional ainda estão em curso, mas já revelam novos e velhos problemas, dos quais a questão da terra se mostra mais sensível²⁴.

O Programa Minha Casa Minha Vida, em suma, revela um momento de intenso crescimento e reestruturação do setor imobiliário e da cidade, resultado das mudanças políticas e econômicas acumuladas nas últimas décadas. Desde então, a produção imobiliária, em sua especificidade, ganhou força e se tornou mais complexa, não se restringindo mais a um setor complementar da economia responsável por atender à reprodução da força de trabalho, em especial da indústria, com moradias. Hoje, grandes incorporadoras atuam em metrópoles e cidades médias, principalmente, coexistindo com pequenas e médias empreiteiras e imobiliárias, muitas vezes em sistema de parcerias e terceirização, conforme veremos no capítulo 3. A necessidade da moradia é concreta, mas os agentes envolvidos com a concepção dos projetos e a comercialização do produto vão além, criando e aperfeiçoando a mercadoria habitação e suscitando novos desejos de consumo. Nas cidades médias, nesse sentido, passamos a observar os indícios de um processo de reestruturação imobiliária, que, por sua vez, não diz respeito apenas às grandes obras de incorporação, mas se refletem também nas ações dos “pequenos” proprietários de imóveis, que negociam suas casas, terrenos e apartamentos por intermediação de imobiliárias, ou mesmo através de anúncios em classificados.

²⁴ Em trabalho anterior (ALCANTARA, 2011), discutimos a relação entre a problemática do acesso a terra no Brasil e a ação do Estado na regulação de seu preço.

2. FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL DE LONDRINA, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E UBERLÂNDIA

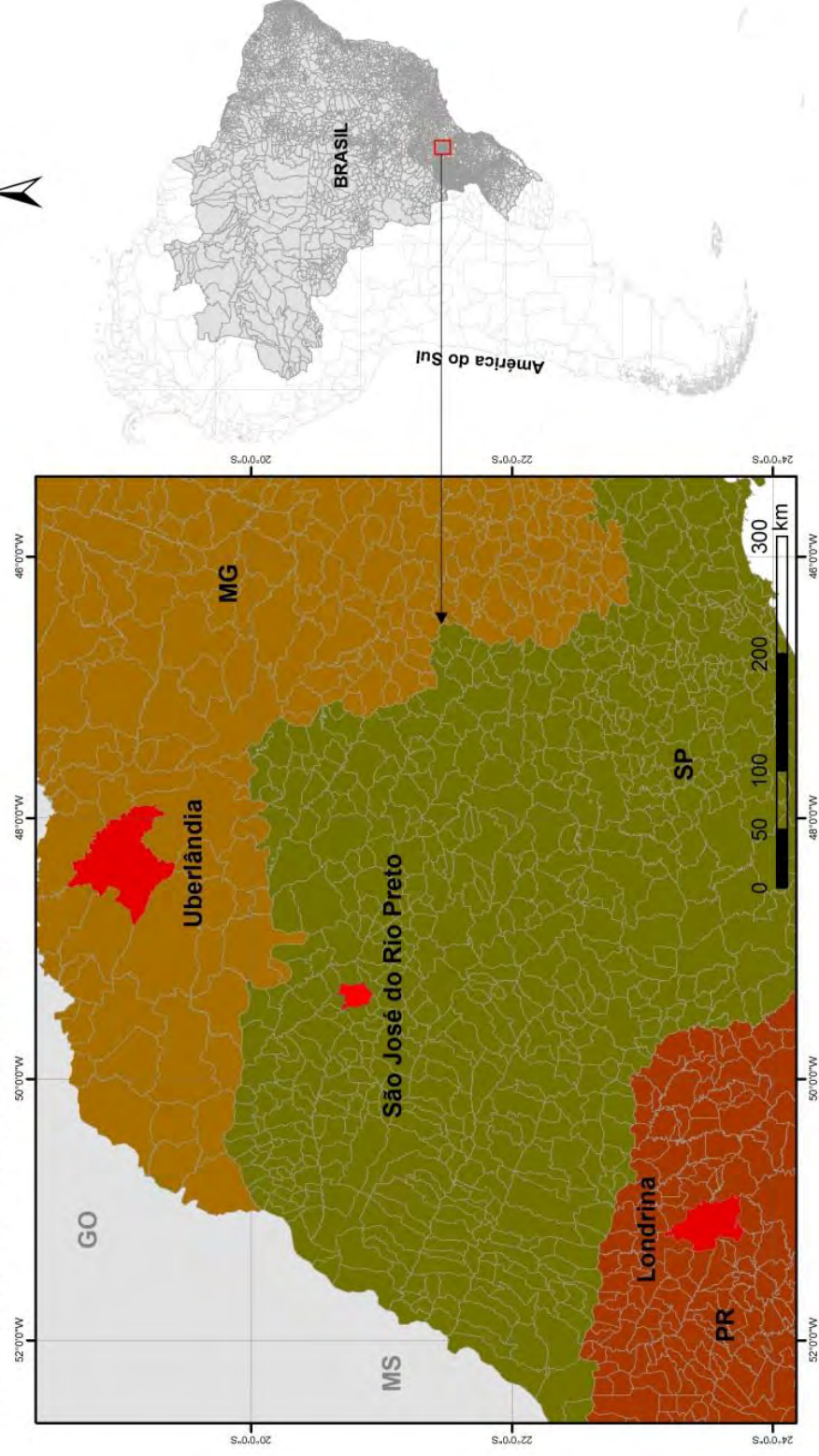
No presente capítulo, pretendemos apresentar e discutir alguns elementos - comuns e particulares - da produção do espaço urbano de cada uma das três cidades estudadas, numa perspectiva comparativa. A abordagem espaço-temporal, dessa forma, é o caminho por nós adotado para a compreensão dos processos e agentes envolvidos, assentado no conceito de formação socioespacial. Para tanto, apresentamos de início um contexto da história e algumas informações referentes ao perfil socioeconômico das cidades, para depois resumir num quadro síntese os principais elementos da configuração urbano-regional das cidades, bem como o contexto político e econômico nacional/internacional.

A produção do espaço urbano, como discutido anteriormente, compreende um conjunto de elementos e ações acumulados no tempo e articulados por e em múltiplas escalas, tornando indissolúveis as relações entre a dimensão da cidade e a do urbano. Num exercício de reflexão sobre a história de uma cidade, como o que pretendemos aqui, seria insuficiente, para não dizer impossível, uma leitura sobre o núcleo urbano tomado isoladamente, autônomo de conexões interescares. A cidade é constituída, assim, a partir das relações que se estabelecem no âmbito da rede urbana, no contexto do modo capitalista de produção.

Londrina, São José do Rio Preto e Uberlândia são cidades que assumiram, ao longo de seu processo de formação, papéis de intermediação em diferentes níveis escalares, consolidadas atualmente como os mais importantes centros de suas respectivas redes urbanas, bem como integrantes da rede de influência da metrópole paulista²⁵. Neste contexto, cabe ressaltar que entendemos a rede urbana como um conjunto de cidades conectadas por fixos e fluxos (SANTOS, 1988), podendo esta assumir diferentes configurações de acordo com a escala de análise, tais como: o centro-sul brasileiro (macrorregional), o Estado de São Paulo (estadual), o noroeste paulista (meso/microrregional). As três cidades estariam, dessa forma, inseridas numa mesma rede urbana ao contemplarmos a escala macrorregional, mas, por outro lado, compõem redes diferentes num nível mais específico de análise. Na figura 1 podemos observar a localização dos três municípios na escala nacional.

²⁵ Ver Ribeiro (2006), Whitacker (2003) e Soares et al (2010).

Figura 1 - Localização dos municípios de Londrina, São José do Rio Preto e Uberlândia



Projeção: Sistema de Coordenadas Geográficas - WGS-84
 Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)
 Organização: Danilo Marcondes de Alcantara
 Elaboração: Paulo H. Marques de Castro



Ao assumirmos a perspectiva apresentada, uma série de desafios se revela na composição da análise comparativa, exigindo um embasamento teórico-metodológico que possibilite a reflexão sobre o objeto estudado, que diz respeito, por sua vez, à análise da produção do espaço urbano e da dinâmica imobiliária das três cidades numa perspectiva comparativa. Santos (1978), no intento de fomentar a renovação da Geografia sob um viés crítico, contempla as noções de totalidade e formação social em relação ao espaço geográfico, propondo como objeto dessa “nova” Geografia: “[...] o estudo das sociedades humanas em sua obra de permanente reconstrução do espaço herdado das gerações precedentes, através das diversas instâncias da produção.” Sob tal perspectiva, Santos (1978) apresenta o conceito de formação sócio-espacial como o mais adequado para uma leitura que contemple as noções de totalidade e estrutura, de universal e particular, no movimento contínuo e dialético da relação sociedade-natureza. Dessa forma, tomamos as três cidades estudadas enquanto componentes de uma mesma formação socioespacial, a fim de observarmos os elementos gerais e os particulares da produção do espaço²⁶.

O núcleo urbano de Uberlândia foi o primeiro a ser constituído dentre as três cidades, ainda na primeira metade do século XIX, movimentado pela expansão da mineração para a região central do país. A região em que foi constituída a cidade de São José do Rio Preto, por sua vez, começou a ser ocupada na segunda metade do século XIX, a partir da expansão da cultura cafeeira para o norte e noroeste do Estado de São Paulo, em que se conformaram, no princípio, pequenas propriedades rurais. A formação de Londrina também esteve atrelada a economia cafeeira, mas, diferente de São José do Rio Preto, foi empreendida pela colonização realizada por capitais nacionais e estrangeiros entre os anos 1920 e 1930.

A expansão da rede de infraestrutura proveniente da cidade de São Paulo, no sentido oeste, revela alguns indícios da formação socioespacial em que estão inseridas as três cidades. O desenho dos eixos de circulação e densidade no Estado de São Paulo foi estruturado desde o final do século XIX, por meio das linhas férreas, sendo que tal estrutura foi reafirmada com o advento das rodovias e, posteriormente, com as redes de fibra óptica. Este quadro se desdobrou para alguns estados vizinhos, “capturando”, por

²⁶ Não é objetivo desta dissertação aprofundar o debate a respeito do conceito de formação socioespacial, mas apenas tomá-lo como quadro geral de referência que permita identificar aspectos gerais e particulares do surgimento, expansão e complexificação dos espaços urbanos analisados.

exemplo, o norte do Paraná e o triângulo mineiro²⁷. Segundo Reis Filho (1997), entre o final do século XIX e o início do século XX, no Estado de São Paulo, o grande empreendimento empresarial da época não se baseava, necessariamente, na produção de café, mas na apropriação e comercialização de terras no interior, denotando a relevância que o mercado de terras assumiu desde o princípio, o qual podemos tomar como sendo uma realidade também para algumas regiões vizinhas.

Em que pesem os diferentes contextos e temporalidades da formação de cada cidade, ao longo do século XX os elementos da configuração urbano-regional de Londrina, São José do Rio Preto e Uberlândia foram se “alinhando”, ressaltando-se seus aspectos comuns. As três cidades se inseriram no comércio a nível regional/nacional; receberam um grande contingente populacional, em especial na segunda metade do século XX; assumiram papéis de intermediação, principalmente entre suas redes urbanas e a metrópole de São Paulo; tiveram seus centros expandidos e multiplicados em diferentes centralidades; sofreram uma série de transformações promovidas pelos agentes imobiliários, como a diferenciação socioespacial e a acentuação das desigualdades socioespaciais.

Assim, baseando-nos na bibliografia consultada e nos trabalhos de campo realizados, nos lançamos à reflexão sobre tais questões: quais os principais aspectos (agentes e processos) da formação histórica das três cidades? Quais relações podem ser identificadas entre os três centros desde sua formação até o momento atual? Quais aspectos comuns e particulares da produção do espaço urbano nos ajudam a pensar a produção imobiliária numa perspectiva comparativa?

²⁷ Conforme apresentação do Prof^o Dr. Eliseu Savério Sposito, em mesa redonda, no “Seminário Internacional Território e Circulação na dinâmica contraditória da globalização”, realizado pelo Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo, em novembro de 2012.

2.1 Londrina: do eldorado do café à relevância dos negócios com a terra urbana

A cidade de Londrina tem sua origem atrelada a uma série de condicionantes, das quais a expansão da cultura cafeeira e a colonização de terras no norte do Paraná pelo capital inglês estão entre as principais, conforme revelam vários estudos: Muller (2001); Fresca (2002 e 2007); Ribeiro (2006); Amorim (2011).

A produção de café no Brasil, concentrada no Estado de São Paulo do século XIX até meados do século XX, teve sua expansão direcionada no sentido oeste, primeiramente nos limites da administração paulista, para posteriormente ganhar o território do norte do Paraná, o qual apresentava características bastante relevantes no que concernia a aspectos físico-naturais, como solo fértil e clima ameno. Se as características “fisiográficas” tiveram seu peso no processo de expansão da cultura cafeeira para o norte do Paraná, certamente a mesma só se validou devido a questões de ordem política e econômica, sendo tal expansão possível por meio do “extravasamento” da produção em São Paulo e do provimento de infraestrutura ferroviária na região. No início do século XX, cidades do chamado “norte pioneiro” foram construídas como “ponta de trilho”, ou seja, pontos finais da rede ferroviária que provinha do interior paulista. Posteriormente, com a expansão da ferrovia, Londrina também se tornaria “ponta de trilho” (Muller, 2001).

O café é representativo quanto ao processo de ocupação do norte do Paraná, sendo lembrado como o grande propulsor do crescimento econômico e urbano na região. A gênese da cidade de Londrina, no entanto, não se circunscreve à expansão da cultura cafeeira, mas principalmente aos interesses ligados a capitais internacionais e ao contexto econômico brasileiro da época, a década de 1920. A Companhia de Terras do Norte do Paraná (CTNP) foi a empresa responsável pela aquisição, parcelamento e comercialização das terras na região, sendo Londrina o primeiro núcleo urbano construído para atender a demanda dos compradores dos lotes rurais, em especial ex-colonos do café, imigrantes ou não (FRESCA, 2007).

A crise econômica que se instaurou no país na década de 1920, sendo o ápice o ano de 1929 devido à quebra da bolsa de valores de Nova York, causou grande impacto nas estruturas produtivas, políticas e fundiárias, demarcando um período de profundas transformações de cunho social, econômico e espacial. Os grandes latifúndios produtores de café contabilizaram imensos prejuízos, pois o destino da produção era principalmente o mercado externo; por outro lado, muitos dos colonos trabalhadores

dessas terras, que já vinham reivindicando o parcelamento das mesmas para cultivos intercalares, conseguiram adquirir pequenos lotes no norte do Paraná, iniciando um novo processo de “colonização” e delineando a estrutura fundiária que se conformaria posteriormente na região, com muitas pequenas propriedades. É neste contexto, portanto, que se insere o projeto da CTNP no país, o qual não objetivava desde o princípio o parcelamento das terras em pequenos lotes, mas que assim o fez devido ao panorama econômico daquele período histórico. Devido também à crise na agricultura de exportação, os negócios fundiários se tornaram uma rentável alternativa para os investimentos dos grandes capitais. Assim, Londrina emergiu em meio ao grande projeto fundiário que colonizou e possibilitou o intenso crescimento econômico do norte do Paraná (FRESCA, 2007).

O plano urbano de Londrina foi o primeiro projetado pela CTNP, que corresponde ao atual Centro principal da cidade. Segundo Ribeiro,

Sendo o primeiro plano projetado pela CTNP, era considerado o ponto alto do projeto da companhia. Seria o núcleo urbano onde se concentrariam as riquezas do Norte do Paraná – um município de grande produção de café e uma cidade que continha os armazéns para a comercialização do café. Seria o lugar de moradia dos proprietários de terras, dos funcionários da CTNP, dos imigrantes e dos trabalhadores. Se a CTNP e os proprietários de terras tinham como estratégia para o empreendimento a valorização ideológica do “desenvolvimento” regional, Londrina, então “Boca de Sertão”, seria o lócus da expressão desta perspectiva (2006, p. 46).

A cidade cresceu em ritmo acelerado a partir da drenagem da renda do café, se consolidando enquanto centro de comando da produção, armazenando e comercializando este e outros gêneros agrícolas. Para Fresca (2007), a cidade foi uma condição para o sucesso do empreendimento realizado pela CTNP, pois concentrava uma série de atividades voltadas a oferta de bens e serviços, tais como: máquinas de beneficiamento do café, do algodão e do arroz; transporte ferroviário para escoar a produção do café para o exterior e dos outros gêneros para o mercado interno e para trazer os produtos industrializados originários de São Paulo; serviços bancários e financeiros; comércio em geral para atender os consumidores da região. Dessa forma, Londrina foi fundada sob uma perspectiva diversa àquela que perdurou no país até o século XIX em termos de construção de cidades. No século XX, as cidades já eram idealizadas como grandes empreendimentos, revelando a importância que os negócios fundiários passaram a assumir, tanto no campo quanto na cidade (FRESCA, 2007).

A economia da região norte do Paraná se tornou tão dinâmica que rapidamente o plano urbano de Londrina, inicialmente composto por 250 quadras, foi expandido por meio da incorporação de terras de uso rural ao urbano, através de loteamentos não controlados pela CTNP (FRESCA, 2007). A partir de então, o comércio de lotes urbanos se tornou um negócio de importância notável, garantindo aos proprietários fundiários a extração de rendas elevadas.

Londrina tornou-se sede de município oficialmente em 10 de dezembro de 1934. Ao longo das décadas de 1930 e 1940, emergiram vários bairros e a população urbana cresceu muito rapidamente. No entanto, foi na década de 1950 que o crescimento econômico e urbano se tornou mais expressivo, inserido num contexto de profundas mudanças na política e na economia nacional do pós-guerra, sendo Londrina adjetivada neste momento como “capital mundial do café” (FRESCA, 2002).

A década de 1950 ficou conhecida como “anos dourados”, pois o desenvolvimento da produção agropecuária mercantil na região possibilitou o crescimento e a maior diversificação das atividades realizadas na cidade, gerando riquezas e atraindo cada vez mais migrantes (FRESCA, 2002). Esse período também representou o marco inicial de um processo que segue de forma intensiva até os dias de hoje: a verticalização, representativa das estratégias monopolistas dos agentes imobiliários na cidade, que souberam aproveitar o momento de grande movimentação de riqueza para vender apartamentos em imponentes edifícios para a época, mesmo com a grande disponibilidade de solo no perímetro urbano e a possibilidade de constante expansão²⁸.

Na década de 1960 – e de forma mais intensa nos anos 1970-, como ressalta Fresca (2002), Londrina esteve inserida num processo de mudanças nas estruturas fundiária e econômica, na escala estadual e nacional. A produção de café começou a decair, dando espaço para as pastagens e para as monoculturas de soja e milho, além do surgimento das primeiras cooperativas agroindustriais. Não só os gêneros produzidos, como também a estrutura da produção agropecuária foi transformada, sendo substituída a mão de obra dos trabalhadores pelas máquinas e tratores, provocando um intenso processo de migração rural-urbana. Londrina, neste contexto, absorveu um contingente populacional sem comparação na história da cidade (AMORIM, 2011).

²⁸ Sobre a verticalização em Londrina, ver Casaril (2008) e Santos (2011).

As alterações políticas, econômicas e sociais demandadas nas escalas regional, nacional e internacional compuseram o cenário de transformações ocorridas na escala intraurbana nas últimas décadas do século XX. Segundo Oliveira (2005), a expansão físico-territorial da cidade ganhou uma nova dimensão a partir dos anos 1970, em que grandes porções de terra foram parceladas e comercializadas, estando estes loteamentos, em sua maioria, distribuídos de forma dispersa e distantes da então única área central de Londrina. O caso mais emblemático deste período, de acordo com a literatura sobre o tema, foi a criação do chamado “Cinco Conjuntos”, localizado na Zona Norte da cidade, a uma distância de aproximadamente 15 km do Centro principal²⁹. Dessa forma, imensos vazios urbanos passaram a compor a paisagem da cidade, os quais garantiram possibilidades de ganhos elevados para os proprietários das terras. Há que se considerar, neste período, a atuação dos agentes estatais na promoção da habitação em Londrina por meio da Companhia de Habitação (COHAB-LD), financiada a princípio pelo sistema BNH, em que foram construídos 32 conjuntos habitacionais na década de 1970, 40 conjuntos nos anos 1980 e 20 conjuntos na última década do século XX. A maior parte desses conjuntos foi implantada na Zona Norte da cidade (FRESCA e OLIVEIRA, 2005).

A expansão da malha urbana e o incremento populacional recebido pela Zona Norte de Londrina, nas últimas décadas do século XX, dentre outros fatores, intensificaram o processo de estruturação urbana e redefinição da centralidade na cidade, conforme aponta Ribeiro (2002 e 2006). Se até a década de 1980 os londrinenses tinham como única opção em termos de oferta de bens e serviços o Centro Principal, tal quadro começa a ser alterado na década de 1990 com o surgimento de novas áreas centrais, como o subcentro do “Cinco Conjuntos”. Além da Zona Norte, outro caso emblemático deste movimento foi a inauguração do Catuaí Shopping em 1990, localizado no setor sudoeste da cidade, o qual provocou uma ruptura na organização do espaço nos níveis intra e interurbano, reorientando os fluxos de transportes e de consumidores, além de impactar como nunca antes o mercado imobiliário na cidade.

Ribeiro (2006), analisando a centralidade assumida pelo Catuaí Shopping em Londrina, verifica que cerca de dez anos após sua construção inicia-se a “[...]”

²⁹ Sobre a formação e desenvolvimento do “Cincão” em Londrina, ver BEIDACK (2009).

(re)produção de novos espaços em sua área de entorno”, os quais continuam a se perpetuar até os dias de hoje:

- Na margem direita do Lago Igapó, as maiores incorporadoras da cidade, em especial a Plaenge e a A. Yoshii, se lançaram na criação de um “novo espaço”: a Gleba Palhano, em que foram e continuam sendo construídas torres residenciais de médio a alto padrão num ritmo intenso, e com um *marketing* de comercialização baseado em referências a questões simbólicas como qualidade de vida, preservação do meio ambiente e segurança.
- Nas imediações do shopping foram construídas unidades de uma universidade (Unopar) e de uma faculdade (Pitágoras).
- Dois hotéis: ConfortSuites (de capital estrangeiro) e Villalba (de capital nacional).
- Duas lojas de departamentos (padrão *megastore*): Havan (utilidades domésticas, confecções e grande diversidade de itens) e Decathlon (artigos esportivos).
- Mais de uma dezena de espaços residenciais fechados, implantados ao sul do shopping, em área de expansão do perímetro urbano, de capital local (predominância da Teixeira Holzman) e nacional (Alphaville Urbanismo).

(RIBEIRO, 2006, atualizado com observações de campo)

Outras áreas na cidade estão se inserindo no processo de redefinição da centralidade, conforme discutimos em outro trabalho (ALCANTARA, 2013). Cabe ressaltar, por sua vez, que também outros fatores estiveram relacionados à dinâmica da produção do espaço urbano em Londrina ao longo de sua formação, como a indústria. Porém, procuramos enfatizar nessa breve reflexão histórica a predominância dos negócios envolvendo a terra, não só pela temática do nosso trabalho, mas pelo fato de que, desde sua origem, Londrina apresenta indícios que revelam a importância do mercado imobiliário para a cidade.

Dessa forma, diante do contexto histórico e geográfico discutido no presente item, apresentaremos na sequência dados socioeconômicos que revelam características

do espaço urbano de Londrina e sua ocupação, principalmente ao longo das últimas décadas.

2.1.1 Perfil socioeconômico

A breve reflexão histórica que acabamos de efetuar revela Londrina enquanto uma cidade bastante “jovem”, mas, por outro lado, possuidora de uma dinâmica que propiciou um crescimento intenso, em especial nas últimas décadas do século XX. Da produção de café e de gêneros alimentícios na região, no princípio, emergiu a renda que foi investida na cidade, revertida cada vez mais em novos estabelecimentos e empregos. Posteriormente, além da produção agropecuária, outros setores (e outros fatores) ganharam destaque na composição econômica da cidade, propiciando um relevante crescimento demográfico, conforme apresentamos na tabela 1:

Tabela 4 – Londrina – Crescimento populacional no município

	1970	1980	1991	2000	2010
População urbana	163.528	266.940	366.676	433.369	493.457
População rural	64.573	34.771	23.424	13.696	13.188
População total	228.101	301.711	390.100	447.065	506.645

Fonte: Perfil do Município de Londrina – 2011 (ano base 2010); Censo 2010.

As transformações sentidas em Londrina a partir da década de 1970, conforme discutido por Fresca (2002), contextualizam o quadro apresentado pelo crescimento demográfico. A modernização da agricultura e o aumento da dinâmica urbana na cidade propiciaram um ritmo elevado de crescimento nas últimas décadas do século XX, ampliando a população que passou a residir no núcleo urbano, concomitantemente à redução dos moradores da zona rural.

Se no princípio da formação de Londrina a atividade agropecuária assumiu um peso primordial na composição da mão de obra, tal realidade foi profundamente alterada com o advento das mudanças na estrutura produtiva. Segundo dados publicados no Perfil do Município de Londrina (2011), são os diversos setores relacionados ao terciário que empregam a maior parte da mão de obra em Londrina, em especial o comércio, onde trabalham mais de 50.000 londrinenses, revelando a importância que a troca de mercadorias representa para a cidade. Além disso, devemos considerar que a

atividade agropecuária é realizada por muitos outros municípios da região, onde as atividades urbanas são pouco desenvolvidas. Por outro lado, conforme caracterizamos no item anterior, Londrina concentra grande parte das atividades comerciais e de serviços no norte do Paraná, atraindo, conseqüentemente, um contingente de trabalhadores provenientes de cidades vizinhas que se inserem num movimento de migração pendular, cada vez mais comum na região, segundo Fresca (2007).

A importância do terciário na economia londrinense é reafirmada pelos dados do PIB, apresentados na Tabela 2:

Tabela 5 – Londrina – Produto Interno Bruto (PIB) – 2004 a 2008

Ano	Agropecuária (R\$ mil)	Indústria (R\$ mil)	Serviços (R\$ mil)	Total (R\$ mil)	PIB per capita (R\$)
2004	109.195	1.207.429	3.866.483	5.847.694	12.162
2005	75.424	1.212.547	4.144.811	6.217.351	12.733
2006	67.846	1.239.098	4.545.854	6.612.093	13.339
2007	129.085	1.403.102	5.272.843	7.992.507	16.055
2008	133.165	1.353.912	5.136.468	8.033.461	15.902

Fonte: Perfil do Município de Londrina – 2011. À soma total do PIB é acrescido o valor referente aos impostos arrecadados no período. Valores nominais.

O PIB do setor agropecuário sofreu forte oscilação nos cinco anos representados na Tabela 2, decaindo entre 2004 e 2006 e se recuperando no período seguinte até 2008, em que totalizou R\$ 133.165.000,00. A indústria, por sua vez, cresceu em valor de produção nos quatro primeiros anos, decaindo no ano de 2008. Por sua vez, o setor de serviços apresentou um crescimento constante no período, denotando também grande peso de participação no PIB total do município, próximo a 80%. O PIB per capita, da mesma forma, teve um crescimento constante até o ano de 2007, declinando ligeiramente em 2008.

Os dados demográficos e de produção do Município de Londrina revelam indícios de uma cidade dinâmica, fomentada principalmente pela riqueza gerada pelo terciário e cada vez menos pelos outros grandes setores, reafirmando seu perfil específico de intermediação na rede urbana.

Adentrando a dimensão espacial dos processos, podemos visualizar nas figuras 2 e 3 a distribuição da renda na cidade a partir das informações divulgadas pelos Censos

Demográficos de 2000 e 2010³⁰, bem como os padrões de ocupação residencial e o destaque das áreas centrais, representados na figura 4.

³⁰ As informações de rendimento dos chefes de família correspondem aos setores censitários estabelecidos pelo IBGE para cada cidade. Cada setor censitário localizado em área urbana compreende de 250 a 350 domicílios, ou seja, quanto maior o setor, menor a densidade residencial. Dessa forma, ressaltamos que setores periféricos com grande extensão territorial correspondem a áreas ainda pouco ocupadas em relação à totalidade do espaço urbano da cidade.

Figura 2 - Londrina
CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO ATÉ 2 SALÁRIOS MÍNIMOS
2000 e 2010

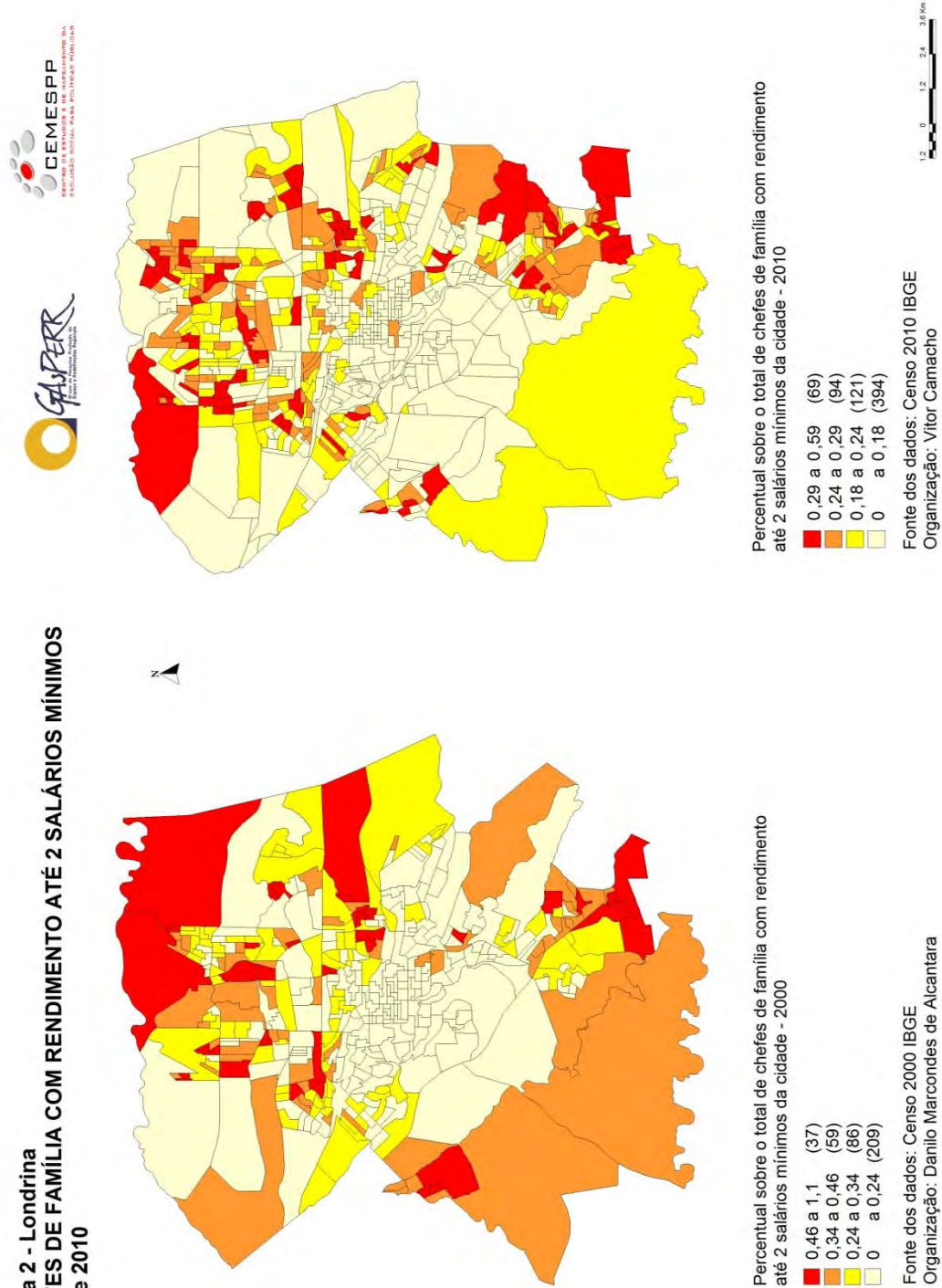
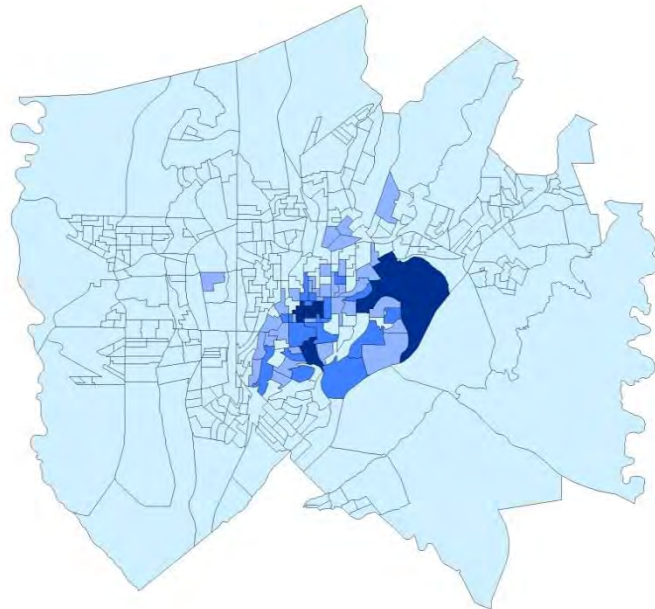
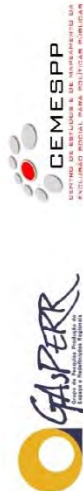


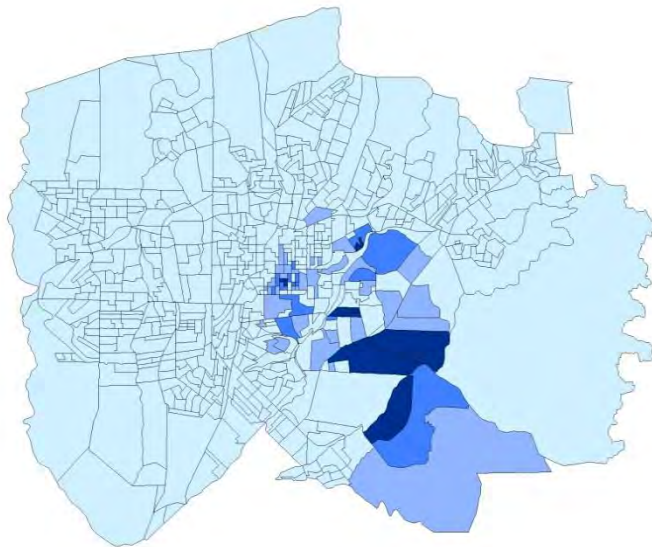
Figura 3 - Londrina
CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO SUPERIOR A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS
2000 e 2010



Percentual sobre o total de chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos da cidade - 2000

1,68 a 3,39	(10)
1,14 a 1,68	(17)
0,48 a 1,14	(35)
0 a 0,48	(329)

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



Percentual sobre o total de chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos da cidade - 2010

2,5 a 3,79	(8)
1,16 a 2,5	(15)
0,45 a 1,16	(35)
0 a 0,45	(620)

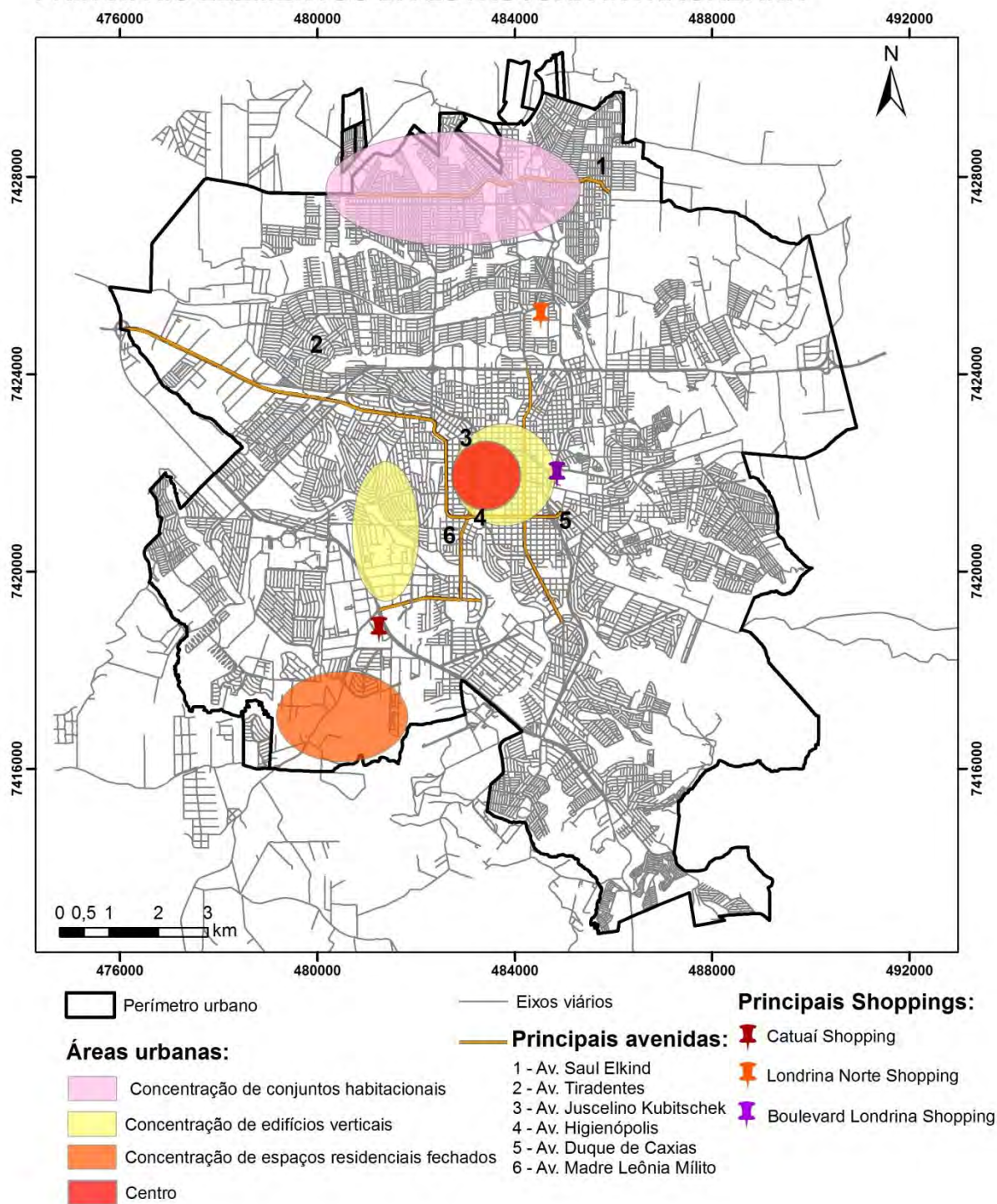
Fonte dos dados: Censo 2010 IBGE
 Organização: Vitor Camacho



No que diz respeito a Figura 2, podemos observar certa dispersão dos setores censitários com maior concentração de chefes de família com rendimento até dois salários mínimos para o ano de 2000, localizados principalmente nas áreas mais periféricas das zonas norte, oeste e sul; no caso da zona leste, por outro lado, há maior concentração dos chefes com baixo rendimento nas proximidades da área central; de forma semelhante, de acordo com o Censo Demográfico de 2010, os chefes de família com rendimentos mais baixos permanecem concentrados nas áreas mais distantes da área central, havendo, no entanto, considerável diminuição na amplitude entre as classes, o que pode revelar uma dispersão ainda maior dos chefes com menores rendimentos. Em relação a Figura 3, verificamos que a informação representada se encontra bem mais concentrada no ano de 2000, ou seja, os chefes de família que ganham mais de vinte salários mínimos residem, principalmente, em poucos bairros da área central e do setor sudoeste, onde predominam edifícios e espaços residenciais fechados de médio e alto padrão; no ano de 2010, por sua vez, as famílias com renda mais alta parecem se concentrar ainda mais no vetor centro-sudoeste.

Na leitura sobre as mudanças entre o período que separa um censo do outro, em Londrina, observamos poucas alterações em relação a distribuição espacial dos chefes de família com os menores rendimentos, enquanto, por outro lado, há alterações relevantes no padrão de concentração dos chefes com rendimentos superiores a vinte salários mínimos, visivelmente atrelada as modificações incitadas pelos agentes produtores da cidade, conforme trataremos no capítulo seguinte. Assim, é visível a desigualdade na distribuição de renda na cidade, permanecendo os mais pobres nas periferias desprovidas de boa infraestrutura, e os mais ricos, além de continuarem residindo na área central, se concentram cada vez mais nas áreas privilegiadas de atuação do capital incorporador, conforme podemos observar na figura 4.

Figura 4 - Londrina
PRINCIPAIS ELEMENTOS DA ESTRUTURA INTRAURBANA



A figura 4 representa de forma esquemática um conjunto de elementos obtidos a partir da bibliografia e dos trabalhos de campo, conforme detalhamos no item anterior. Na comparação com as representações de renda, podemos inferir processos de seletividade espacial incitados pelos agentes que produzem a cidade, havendo uma conformação entre as áreas de maior concentração de edifícios e espaços residenciais fechados de médio e alto padrão e os setores com os maiores rendimentos por chefe de família. Cabe ressaltar, nesse caso, que em 2000 os setores que mais concentravam rendas elevadas correspondiam ao Centro Principal e uma parte da zona sul, sendo que em 2010 os maiores rendimentos correspondiam a porção sudoeste da cidade, onde justamente foram incorporados os maiores e mais caros condomínios/loteamentos fechados na década de 2000. Por sua vez, na zona norte, apesar das mudanças verificadas nos últimos anos – como o subcentro da Saul Elkind e a construção de um *shopping center* da rede BR Malls –, a forma anteriormente adquirida parece ainda prevalecer quando dirigimos nosso olhar sobre as diferenças e as desigualdades socioespaciais.

2.2 São José do Rio Preto: centralidade e desigualdades na produção do espaço urbano

Assim como Londrina, São José do Rio Preto tem sua origem atrelada à expansão da infraestrutura proveniente de São Paulo, ligada, entre outros fatores, ao direcionamento da cultura cafeeira para o chamado “oeste pioneiro” na segunda metade do século XIX, a partir da queda da produção no Vale do Paraíba, até então região privilegiada pelos cafeicultores (CARVALHO, 2006). A ocupação da região noroeste do Estado de São Paulo, conforme expõe Whitacker (2003), foi realizada por descendentes de mineiros e criadores de gado, os quais se aglomeraram em núcleos isolados e se dedicaram no princípio à produção de café, algodão e cana-de-açúcar. Entre 1890 e 1920, a região recebeu imigrantes de várias nacionalidades e a produção do café teve sua ascensão e arrefecimento, sendo primeiramente motivada pelos investimentos realizados – como a expansão da Estrada de Ferro Araraquarense – e o aquecimento do mercado e, posteriormente, declinada pela crise internacional (WHITACKER, 2003).

É importante destacar, sobre a formação de São José do Rio Preto, a relevância que seu núcleo urbano assumiu em meio ao “oeste pioneiro” desde sua origem,

crescendo mais que os outros centros próximos e se consolidando enquanto polo regional, sendo emancipado como município no ano de 1894 (AZEVEDO, 2004). A rede urbana do noroeste paulista, desde então, se revelou como uma das mais dinâmicas do Estado, crescendo em termos de população e geração de riquezas (CARVALHO, 2006).

Após a grave crise de 1929, a região de São José do Rio Preto se inseriu no processo de recuperação da economia nacional com uma maior diversificação da produção agrícola, em que eram cultivados os principais gêneros de exportação do país. Assim, a centralidade assumida pela cidade se acentuou ainda mais, pois,

Paralelamente à crescente articulação mercantil da região oeste na dinâmica econômica estadual, entre o período de 1937 e 1956, tem-se a ampliação da rede urbana regional, com a criação de diversos municípios, consolidando a centralidade de Rio Preto, ao lado de Araçatuba, Marília e Presidente Prudente. Nesse período, amplia-se consideravelmente a rede urbana sob sua influência com a criação, só nos anos 40, de 64 novos municípios (CARVALHO, 2006, p. 31).

De acordo com os autores citados, é inegável a relevância do setor agroexportador para a região de São José do Rio Preto no período. A partir da década de 1930, começou a se delinear o princípio de uma atividade industrial voltada a transformação dos gêneros agrícolas, em especial alimentos e tecidos, fomentada pela expansão das condições de infraestrutura e pela integração econômica promovida nas escalas estadual e nacional. No entanto, a agricultura e a pecuária predominaram ainda nas décadas subseqüentes, passando pelas transformações que estavam ocorrendo em todo o país, como a mecanização do campo, a expansão das monoculturas (commodities) e a maior concentração fundiária, além da criação do Proálcool, que provocou a expansão da produção de cana para a região (WHITACKER, 2003).

São José do Rio Preto, segundo Carvalho (2006), se inseriu timidamente no processo de desconcentração da produção industrial proveniente da metrópole de São Paulo ao longo dos anos 1970 e 1980, com uma pequena participação relativa na produção industrial do Estado. Todavia, os impactos dessa embrionária indústria na cidade foram grandes, denotando novos aspectos à produção do espaço urbano rio-pretense. Por outro lado, além de um movimento metrópole-interior, a complexidade de cidades médias, como São José do Rio Preto, cresceu diante da emergência de novas atividades econômicas, não mais restritas à produção industrial.

A década de 1970, assim, foi marcada por mudanças que imprimiram ao núcleo urbano de São José do Rio Preto maior complexidade. Concomitante ao desenvolvimento da indústria, o setor de comércio e serviços assumiu grande representatividade na economia da cidade, se tornando responsável pela absorção da maior parte da mão-de-obra. Há que se considerar, neste caso, o papel polarizador de São José do Rio Preto no noroeste paulista, o qual vinha sendo reforçado década após década, ampliando de forma crescente o seu alcance sobre o mercado consumidor da região (AZEVEDO, 2004).

Os investimentos estatais direcionados à agropecuária e à indústria, além do crescimento do setor de comércio e serviços, deram o tom da crescente dinâmica em algumas regiões do interior de São Paulo nas décadas de 1970 e 1980, num período em que a metrópole já apresentava indícios de saturação em alguns aspectos. São José do Rio Preto, dentre todas, se destacou em termos de “desenvolvimento econômico”, o qual provocou um intenso movimento de migração intra e interestadual que, somado ao crescimento vegetativo da população residente na cidade, alcançou índices de crescimento populacional na casa dos 4% ao ano, acima da média do estado, da Região Metropolitana de São Paulo e do conjunto de sua própria Região Administrativa, reafirmando a importância que, na época e até os dias de hoje, o seu núcleo urbano representa para todo o noroeste paulista (CARVALHO, 2006).

No plano do intraurbano, São José do Rio Preto foi estruturada a partir do núcleo que se conformou no entorno da estação ferroviária, num espigão entre os córregos Borá e Canela, que foram posteriormente canalizados e onde se localizam hoje duas das principais avenidas da cidade: Alberto Andaló e Bady Bassit. O Centro principal, a exemplo de tantas outras cidades, corresponde ao núcleo urbano inicial, delimitado pelas duas importantes avenidas. Além disso, a cidade é cortada pelas rodovias Washington Luis e Assis Chateaubriand (estaduais) e a pela BR – 153, que atualmente concentram importantes equipamentos industriais e comerciais, além de loteamentos abertos e fechados (WHITACKER, 2003).

A centralidade assumida por São José do Rio Preto, em relação a oferta de bens e serviços, foi intensificada no final dos anos 1980 com a instalação do Rio Preto Shopping Center em 1988 e a primeira loja do Hipermercado Carrefour, em seguida. Posteriormente, lojas de outras grandes redes varejistas e atacadistas se instalaram na cidade, reforçando o seu papel polarizador na região (AZEVEDO, 2004). Sobre as

mudanças nos padrões locacionais dos equipamentos industriais e comerciais em cidades médias, Whitacker esclarece:

De uma maneira ou de outra, há interesses estruturais, como já mencionamos, em se promover o aumento do consumo, mas também interesses de natureza fundiária e imobiliária, com a valorização de novas áreas ou das áreas revitalizadas e de suas proximidades (2003, p. 164).

Dessa forma, podemos constatar que as modificações realizadas na estrutura urbana de São José do Rio Preto, a exemplo de outras cidades, não foi aleatória e, por vezes, não se restringiu aos interesses de um único grupo econômico. Por sua vez, os interesses fundiários/imobiliários estiveram quase sempre presentes nas ações realizadas no espaço urbano.

As práticas espaciais dos agentes imobiliários na cidade, segundo Azevedo (2004), se intensificaram a partir dos anos 1970, em que inúmeros loteamentos se proliferaram por vários bairros da cidade, caracterizados pela baixa qualidade ou inexistência de infraestrutura básica. Tais práticas foram realizadas devido à permissividade do poder público, que utilizava o conhecido discurso de atrelar a expansão da malha urbana ao desenvolvimento da cidade (AZEVEDO, 2004). Nesse período, conforme verificado em campo, a Rodobens Negócios Imobiliários iniciou suas atividades em São José do Rio Preto, se consolidando décadas depois como uma das incorporadoras com maior potencial de expansão no país.

A ilegalidade é característica do processo de ocupação da área norte de São José do Rio Preto, para onde, certamente, foi direcionada a população de renda mais baixa, provocando um grande movimento de periferização, conforme aponta Whitacker (2003), diferente do que aconteceu em Londrina, a partir da formação do “Cinco Conjuntos”. Loteamentos ilegais, sem infraestrutura necessária, e conjuntos habitacionais financiados pelo sistema BNH e pelo CDHU compuseram o cenário da moradia na zona norte da cidade. Por outro lado, o capital imobiliário em São José do Rio Preto produziu como vetor de expansão e valorização o setor sul da cidade, mais especificamente ao sul da rodovia Washington Luís, onde emergiram os bairros com o solo mais valorizado, os mais modernos e segmentados equipamentos comerciais e de serviços, bem como os espaços residenciais fechados de médio e alto padrão (PETISCO, 2006).

Além do setor sul, a porção leste da cidade de São José do Rio Preto, conforme observado em campo realizado no mês de agosto de 2012, se consolidou ao longo das duas últimas décadas como área de concentração de espaços residenciais fechados de médio e alto padrão. Em meados dos anos 1990, a incorporadora Damha Urbanizadora, empresa de capital nacional, lançou o primeiro empreendimento na cidade: o loteamento fechado Damha, localizado no setor leste, nas imediações da represa, área que recentemente foi renovada pelo poder público municipal. Posteriormente, na década de 2000, ocorreu uma rápida proliferação de condomínios/loteamentos fechados, liderado pela Damha Urbanizadora, mas contando também com a presença de outras incorporadoras, numa expansão que se aproxima cada vez mais do distrito Engenheiro Schmidt.

Neste sentido, a partir da ação dos agentes produtores do espaço urbano, os vetores de expansão de São José do Rio Preto foram se conformando nas últimas décadas do século XX e no princípio do século XXI, conforme observa Petisco (2006). No vetor sul, a ação estatal foi mais intensa no provimento de infraestrutura, beneficiando os capitais incorporadores que atuavam na cidade e estabelecendo, assim, as condições para que fossem construídos: o primeiro *shopping center*, como já citamos no presente texto; hospitais e clínicas que prestam serviços médicos altamente especializados; escolas e universidades privadas de capital local e nacional/internacional; lojas e serviços diversos voltados ao público de alto padrão; empreendimentos residenciais dentre os mais caros da cidade. Num outro sentido, a leste, o capital incorporador, destacando-se a Damha Urbanizadora, produziu a localização necessária para sua reprodução, forçando o Estado a fornecer uma infraestrutura que, por sinal, vai além dos serviços básicos realizados em toda a cidade, conforme verificamos em trabalho de campo. Na Zona Norte e, de maneira menos intensa na Zona Oeste, se conformaram bairros com elevada densidade populacional e infraestrutura e serviços públicos menos eficientes, ocupados predominantemente por uma população de renda baixa.

Partindo da explanação sobre a formação do núcleo urbano de São José do Rio Preto - seus processos e agentes -, apresentaremos na sequência dados sobre a produção e a riqueza gerada no município, bem como elementos que compõem a estrutura da cidade.

2.2.1 Perfil socioeconômico

São José do Rio Preto emergiu sob os auspícios da “marcha para o oeste paulista”, dinamizada inicialmente pela expansão da produção cafeeira e pela chegada da estrada de ferro, além dos interesses fundiários que existiam desde o princípio. Ao longo do século XX, os agentes políticos e econômicos que passaram a atuar na cidade propiciaram seu crescimento e destaque em meio ao noroeste paulista, consolidando São José do Rio Preto como o núcleo mais importante da região e um dos mais importantes do interior do Estado de São Paulo. A produção agropecuária foi diversificada, foram instaladas as primeiras indústrias e o consumo em suas diversas fases cresceu, acompanhado pelo elevado incremento populacional observado nas últimas décadas do século XX. Na tabela 3, podemos observar o crescimento populacional verificado nas últimas décadas:

Tabela 6 – São José do Rio Preto – Crescimento populacional no município

	1980	1991	2000	2010
População urbana	177.882	273.338	336.519	383.075
População rural	9.521	8.325	21.186	24.741
População total	187.403	281.663	357.705	407.816

Fonte: Fundação Seade.

Já na década de 1970, segundo Carvalho (2006), São José do Rio Preto era um dos pólos regionais do interior de São Paulo, ao lado de São José dos Campos, Sorocaba, Ribeirão Preto e Bauru. O fortalecimento das relações desempenhadas na cidade, nesse período, se traduziu em taxas de crescimento demográfico elevadas, superiores inclusive à Região Metropolitana de São Paulo. De 1980 em diante, a população saltou de 187.403 para 407.816 pessoas, composta em sua grande maioria por cidadãos; porém, é intrigante a oscilação verificada entre a população rural, a qual declina ligeiramente na primeira década observada, mas praticamente triplica de 1991 para 2010³¹.

Na composição da população economicamente ativa, de acordo com o boletim Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto (2011), podemos afirmar que São José do Rio Preto se assemelha a Londrina – e também a Uberlândia, que trataremos em

³¹ Lançamos como hipótese, baseada no trabalho de campo realizado em agosto de 2012, que o crescimento do número de habitantes na zona rural se deve ao aumento no número de pessoas que passaram a residir em chácaras de lazer e em espaços residenciais fechados externos ao perímetro urbano.

seguida - em relação à relevância dos setores de comércio e serviços, dados os papéis que essas cidades assumem em suas redes urbanas. Em São José do Rio Preto, tal como em Londrina, prevalecem atividades do setor terciário que, por sua vez, concentram expressiva parcela da mão de obra do município e também de outros centros da região, sendo a atividade agropecuária distribuída por vários municípios do noroeste paulista.

Os dados do PIB, representados na 4, enfatizam em termos de valores a relevância de cada setor para o município:

Tabela 7 – São José do Rio Preto – Produto Interno Bruto (PIB) – 2004 a 2008

Ano	Agropecuária (R\$ milhões)	Indústria (R\$ milhões)	Serviços (R\$ milhões)	Total (R\$ milhões)	PIB per capita (R\$)
2004	17.680	656.460	3.329.740	4.482.520	11.260,37
2005	16.200	710.770	3.941.380	5.245.320	12.893,28
2006	16.670	722.070	4.371.510	5.740.410	13.815,41
2007	24.480	819.880	4.953.660	6.392.530	16.209,73
2008	17.250	942.680	5.247.110	7.056.700	17.033,99

Fonte: Conjuntura Econômica São José do Rio Preto – 2011. A soma total do PIB é acrescido o valor referente aos impostos arrecadados no período. Valores nominais.

Podemos observar, na Tabela 4, que os números referentes ao PIB do setor agropecuário são muito inferiores aos valores dos demais setores, revelando uma diferença bem maior entre eles que a verificada em Londrina e Uberlândia. A indústria, apesar do crescimento constante nos cinco anos observados, ainda está muito aquém do peso representado pelos serviços na composição do PIB municipal de São José do Rio Preto. Todavia, cabe ressaltar que as atividades voltadas à cadeia produtiva do setor agropecuário não perdem representatividade na economia da cidade, conforme debatido por Carvalho (2006) e Whitacker (2003). Pelo contrário, São José do Rio Preto deixa de concentrar atividades de produção para assumir cada vez mais papel de comando sobre toda a região do noroeste paulista, ofertando serviços e bens de consumo diversificados para o agronegócio.

O PIB per capita, conforme representado na Tabela 4, revela um crescimento expressivo da geração de riquezas em relação ao número de habitantes do município. As desigualdades na distribuição da renda, no entanto, podem ser melhor observadas nas figuras 5 e 6.

Figura 5 - São José do Rio Preto
CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO ATÉ 2 SALÁRIOS MÍNIMOS
2000 e 2010

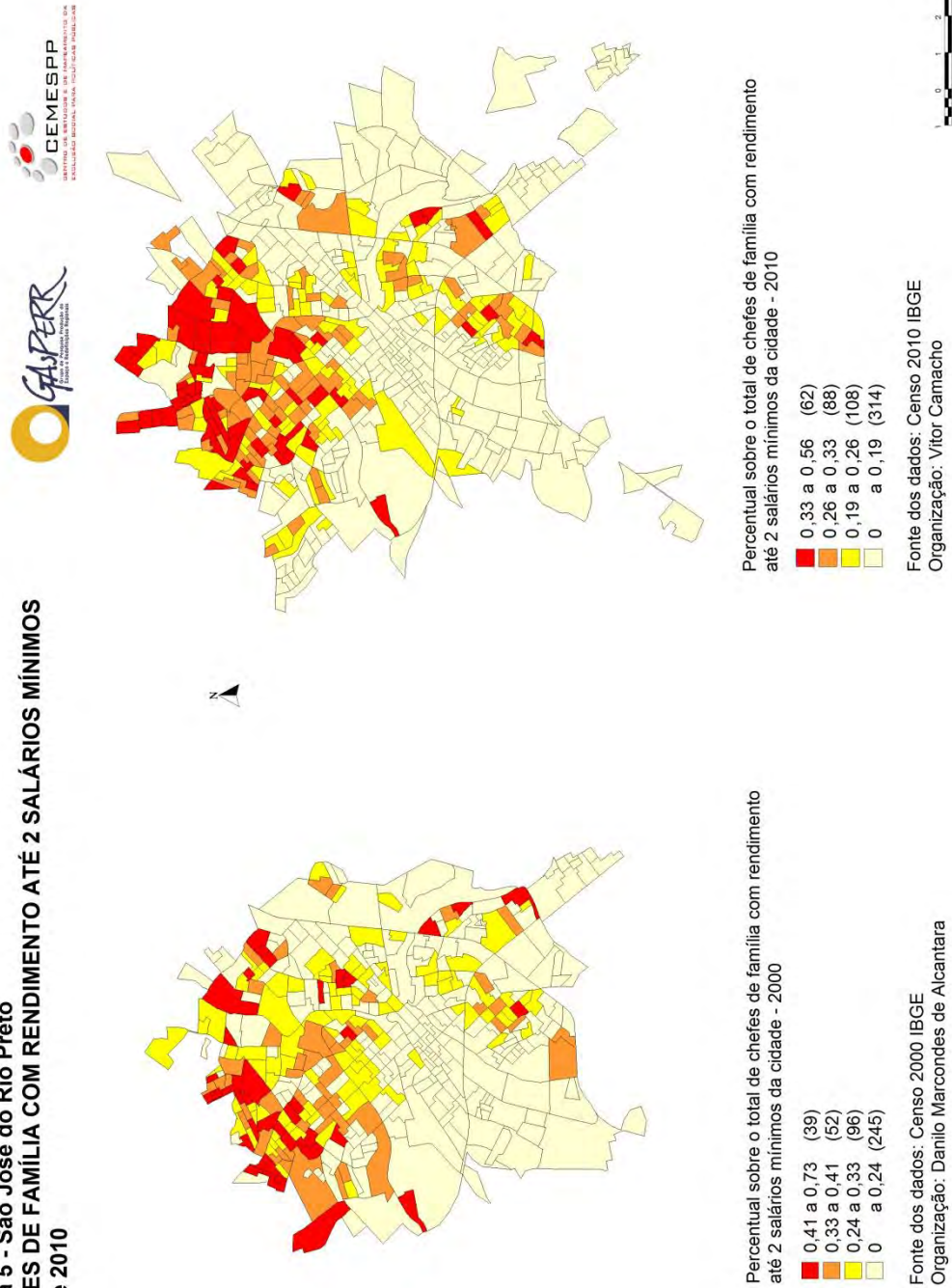
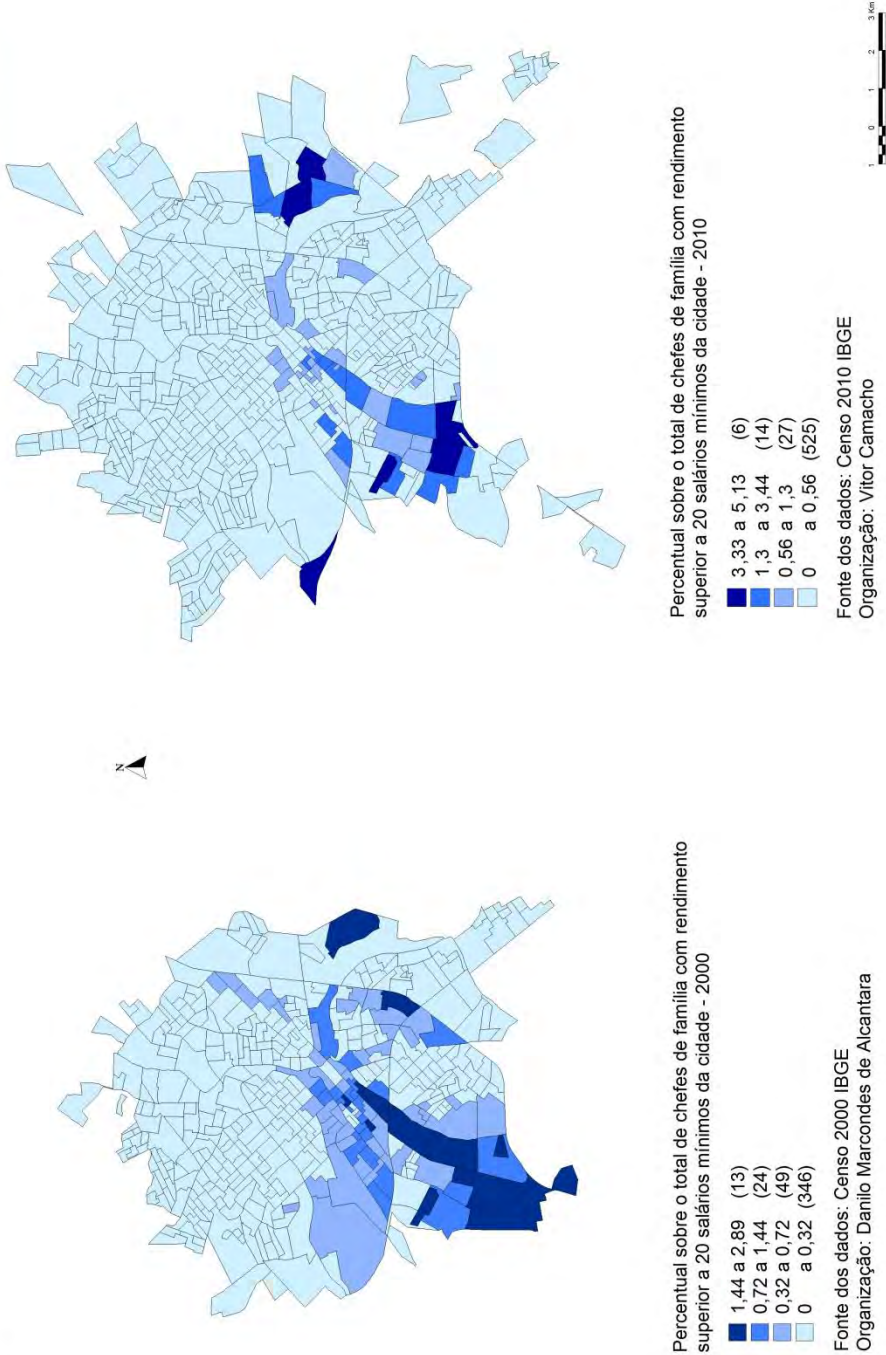


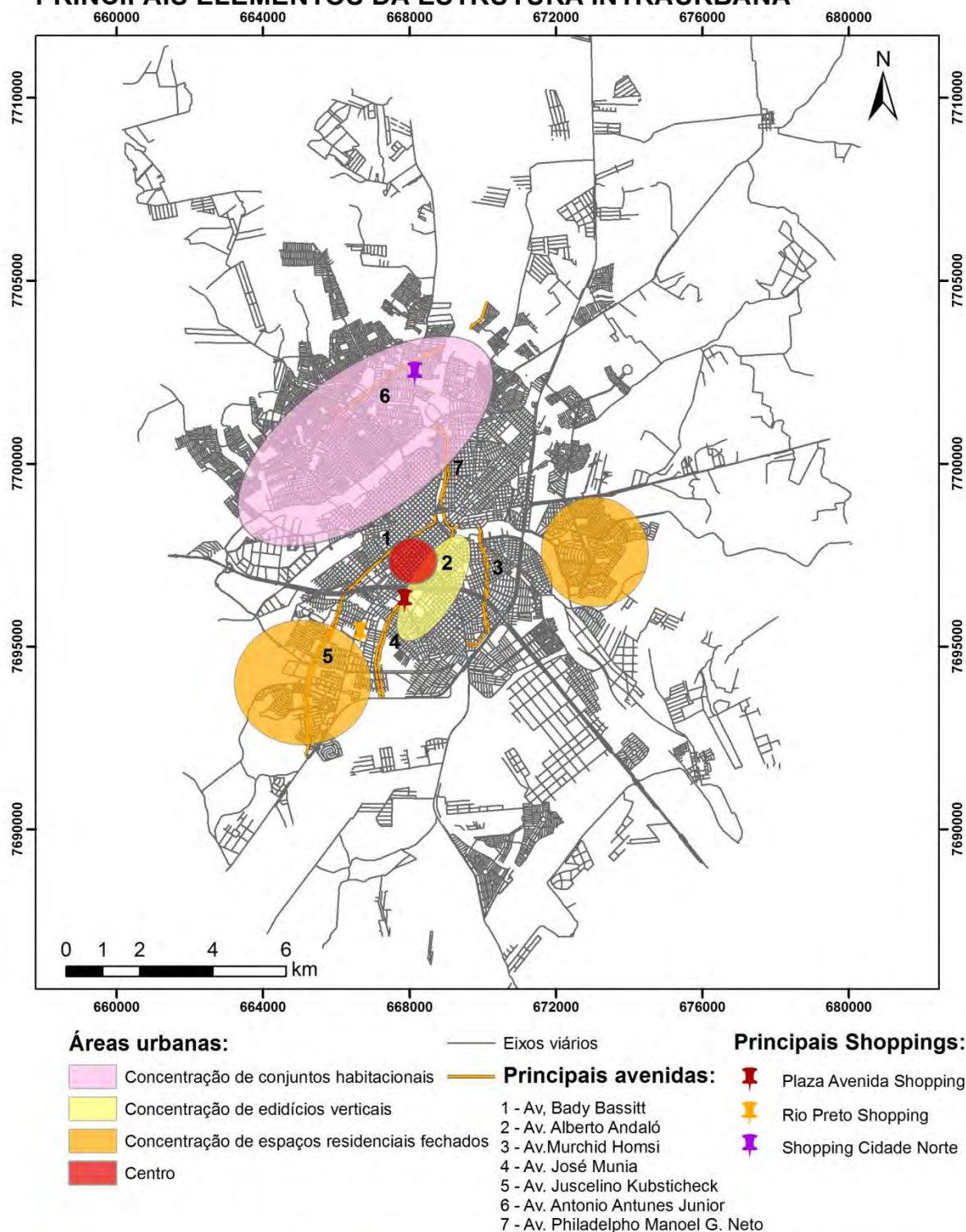
Figura 6 - São José do Rio Preto
CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO SUPERIOR A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS
2000 e 2010



Ao observarmos a Figura 5, destaca-se a porção norte de São José do Rio Preto como a área que mais concentra chefes de família com rendimentos de até dois salários mínimos para o ano de 2000, sendo que poucos setores em outras áreas do perímetro urbano são tão representativos. As informações levantadas pelo Censo 2000 confirmam a tendência que alguns pesquisadores (PETISCO, 2006; MARTINUCI, 2008) já analisaram: a desigualdade socioespacial verificada na zona norte em relação ao restante da cidade, reafirmado a partir dos dados do Censo 2010, que, por sua vez, também demonstra uma maior concentração de chefes com baixo rendimento em parte da zona sul. Em relação a Figura 6, para o ano de 2000, observamos que os chefes de família com rendimentos superiores a vinte salários mínimos se encontram bem mais concentrados, residindo nas áreas mais valorizadas da cidade: o setor sudoeste e o setor leste, justamente onde estão localizados os condomínios/loteamentos fechados de médio e alto padrão. Segundo o Censo Demográfico de 2010, o padrão de concentração dos mais ricos se acentua ainda mais, revelando um movimento de saída da área central com destino as localizações mais privilegiadas da cidade, elencadas pelo capital incorporador nas últimas décadas.

A distribuição da renda, dessa forma, fornece alguns indícios para pensarmos a estruturação urbana promovida pelos agentes imobiliários, que segmentam seu público e privilegia determinadas áreas na cidade, em detrimento das demais. Na figura 7 podemos visualizar melhor esse quadro a partir de uma representação esquemática de alguns elementos da produção do espaço intraurbano de São José do Rio Preto, elaborada através da bibliografia produzida sobre a cidade e dos trabalhos de campo.

Figura 7 - São José do Rio Preto
PRINCIPAIS ELEMENTOS DA ESTRUTURA INTRAURBANA



Em São José do Rio Preto pensamos haver algumas correspondências entre as classes de renda e as áreas produzidas pelos agentes imobiliários. As áreas localizadas no vetor sudoeste, conforme discutimos anteriormente, passaram por várias mudanças de infraestrutura e acessibilidade promovidas pelo Estado em consonância com os capitais imobiliários, culminando num crescente processo de valorização do solo. Devido ao elevado preço dos imóveis nesses lugares, a ocupação orientada pelo mercado foi profundamente segmentada e, diante da comparação dos dados de 2000 e 2010 representados na figura 6, ainda mais acentuada na última década. Os principais *shopping centers* e algumas das principais avenidas garantem a excelente acessibilidade aos serviços e as outras áreas da cidade, principalmente ao Centro. Na zona leste, às imediações da represa municipal, também foram e continuam sendo construídos vários espaços residenciais fechados de médio e alto padrão, culminando em outro vetor de valorização e concentração de renda na cidade.

A zona norte de Rio Preto, assim como em Londrina, também se insere num movimento de mudanças relacionadas ao aumento relativo da renda e do consumo da população, onde se consolidou um subcentro e foi instalado o Cidade Norte Shopping em 2012. Todavia, a área ainda concentra as famílias com os menores rendimentos da cidade, perpetuando o padrão de desigualdade socioespacial historicamente constituído.

2.3 Uberlândia: mudanças e permanências de uma cidade em transição

No início do século XIX, em terras pertencentes ao município de Uberaba, foi construído o povoado que deu origem a cidade de Uberlândia, no contexto da expansão das atividades ligadas à mineração. Em 1888, o mesmo foi elevado a categoria de município, então denominado Freguesia de São Pedro de Uberabinha; em 1929, seu nome foi oficialmente alterado, passando a denominar-se Uberlândia (SOARES et al, 2010).

A formação da região do Triângulo Mineiro, onde está localizada Uberlândia, remonta ao século XVII, quando o então denominado “Sertão da Farinha Podre” era apenas uma rota de passagem de tropeiros e mineradores, os quais buscavam riquezas minerais no interior de Goiás e do Mato Grosso. No final do século XVIII, a partir de expedições realizadas na região, a mesma passa a ser ocupada e surgem os primeiros povoados, ligados a princípio às atividades correlatas à mineração. Ainda no final do século XVIII a extração mineral começa a decair nos Estados de Minas Gerais, Goiás e

Mato Grosso, ocorrendo então o parcelamento das terras na região do Triângulo e o surgimento de atividades voltadas a produção agropecuária (SOARES, 1995).

Ao longo do século XIX, as cidades de Uberaba e Araguari despontaram como principais centros urbanos do Triângulo Mineiro, destacando-se a primeira no comércio de gado e a segunda enquanto entreposto comercial do sudeste com Goiás, principalmente após a expansão da linha férrea para essas cidades, tornando-as “pontas de trilho”, enquanto Uberlândia continuava como rota de passagem (SOARES, 1995). No entanto, no início do século XX, a linha férrea foi expandida para o sul de Goiás, diminuindo a importância de Uberaba e Araguari no contexto regional; por outro lado, Uberlândia passou a crescer num ritmo mais intenso com o advento de outra importante infraestrutura de transportes: as rodovias, que representaram a inserção da cidade na distribuição do comércio regional (SOARES et al, 2010).

De acordo com Soares,

A inserção do Triângulo Mineiro na economia nacional deve ser entendida a partir de três fatores: a extensão da Estrada de Ferro Mogiana; a construção da ponte Afonso Pena sobre o rio Paranaíba, ligando o Triângulo Mineiro ao Centro Oeste; e a construção de rodovias, pela Companhia Mineira de Autoviação em 1912, que possibilitavam o escoamento de produtos e o transporte de passageiros entre 32 cidades de Goiás e Minas Gerais (1988, p. 14).

Neste contexto, emerge o comércio atacadista em Uberlândia, o qual passou a definir e orientar as interações espaciais na cidade ao longo do século XX. Segundo Soares et al,

Essa crescente articulação com as cidades e povoados da região fez com que o agente atacadista assumisse o papel principal na divisão territorial do trabalho na região. O crescimento da importância do comércio em Uberlândia também se deve ao fato de a industrialização não ter conseguido desenvolver-se com eficácia na cidade, atuando, basicamente, no setor de beneficiamento de matérias-primas, como o arroz (2010, p. 166).

Em que pese o desenvolvimento da indústria ter sido fraco na cidade, o setor do comércio atacadista cresceu em ritmo ascendente, ampliando as relações de Uberlândia tanto com as cidades da região quanto com as do topo da rede urbana, em especial São Paulo. Paralelamente, o desenvolvimento da agropecuária no Triângulo Mineiro promoveu o fortalecimento das atividades ligadas ao agronegócio, das quais

grande parte se mantinha concentrada em Uberlândia. Assim, seu papel de intermediação na rede foi estabelecido desde o princípio, se ampliando e se tornando mais complexo ao longo do tempo. A produção agropecuária e o comércio atacadista propiciaram, também, o fortalecimento de uma elite que atuou de forma incisiva na produção do espaço urbano uberlandense no decorrer do século XX, orientando investimentos e executando projetos em vias de proporcionar o “desenvolvimento” da cidade e de toda a região, conforme seu próprio discurso (SOARES et al, 2010).

A construção de Brasília e a incorporação das áreas de cerrado à agricultura moderna provocaram uma reestruturação da rede urbana do Triângulo Mineiro, gerando novas dinâmicas e intensificando as que já estavam em curso. Neste contexto, os grandes grupos atacadistas de Uberlândia (Martins Comércio e Serviço de Distribuição S/A, Arcom S/A e Peixoto Comércio Indústria Serviços e Transportes S/A) ampliaram seu alcance geográfico e se tornaram nacional e internacionalmente conhecidos, reforçando seu papel de comando na região a partir da diversificação dos setores de atuação, tais como: telecomunicações, hotéis, shoppings, dentre outros (SOARES et al, 2010).

No período que compreende as décadas de 1950 a 1980, como verificado nas outras cidades por nós estudadas, Uberlândia passou por profundas transformações no âmbito econômico, social e espacial. Foram implantadas novas estradas, a Universidade Federal, o Distrito Industrial, novos equipamentos comerciais e de serviços e novos empreendimentos imobiliários; em suma, um processo de modernização/complexificação em diferentes escalas do espaço. Concomitante a isso, a população urbana também cresceu em ritmo acelerado, alterando os usos e as formas da cidade (MOURA, 2008).

A expansão físico-territorial de Uberlândia se iniciou já na década de 1920, conforme verificado por Soares (1988), quando o município ainda era conhecido como Uberabinha. Os proprietários industriais e os proprietários fundiários foram os principais agentes nesse primeiro momento, atuando na incorporação de terras de uso rural para o espaço urbano e na construção das vilas operárias, dando forma aos primeiros bairros da cidade. Num segundo momento, os agentes imobiliários iniciaram suas atividades com o lançamento de inúmeros loteamentos, localizados em sua maioria de forma dispersa pela cidade e com nenhuma (ou pouca) infraestrutura, gerando um espaço urbano que, desde o início, se mostrou fragmentado e desigual, permeado por grandes vazios, segundo Moura (2008). O Estado, tanto em parcerias com empresas

imobiliárias quanto na promoção direta da habitação, foi um importante agente no crescimento de Uberlândia, em especial no período ditatorial com a política habitacional financiada pelo BNH, conforme estudado por Soares (1988).

Assim, Uberlândia cresceu em ritmo acelerado nas últimas décadas do século XX, recebendo um grande contingente populacional, proveniente em sua maioria dos municípios do Triângulo Mineiro; novas indústrias, principalmente do Complexo Agroindustrial; novos equipamentos comerciais e de serviços, como o primeiro *shopping center* da região; dentre outros. Segundo Moura (2008), as décadas de 1970 e 1980 foram representativas de um intenso crescimento em Uberlândia e todo o Estado de Minas Gerais, devido as transformações decorrentes das grandes obras realizadas no período.

O setor de comércio e serviços, que, desde o princípio da formação da cidade já se estabelecia como principal atividade econômica ganhou ainda mais relevância a partir de sua maior diversificação e alcance geográfico. Reafirmando o papel polarizador de Uberlândia, os serviços especializados de saúde se multiplicaram, bem como as instituições de ensino em todos os níveis; a elite local, num intento de transformar a cidade num importante centro de negócios, criou as condições para os investimentos na rede hoteleira e nos eventos e turismo em geral. O Centro principal foi expandido, sendo seu uso e sua estrutura alterados, se desdobrando em novas centralidades e novos centros, sem, todavia, perder sua importância como principal área de trocas de mercadorias e fluxos de pessoas na cidade. Novos subcentros emergiram em bairros próximos ao setor central e também nas áreas periféricas da cidade, a exemplo dos bairros Luizote de Freitas, Planalto, São Jorge, Santa Monica e Roosevelt. Em 1992 foi inaugurado o Center Shopping, inicialmente de capital local, contando como anexo uma loja do Hipermercado Carrefour e localizado entre os bairros Tibery e Santa Mônica; inserido numa lógica de monopólio do espaço, tal empreendimento congregou as estratégias do grande comércio varejista e do capital incorporador local, pois de forma comum a tantas outras realidades urbanas provocou uma ruptura nos padrões espaciais de toda a cidade (SOUZA, 2008; SOARES et al, 2010).

O setor imobiliário emergiu em Uberlândia já na década de 1930, quando surgiu a primeira “empresa imobiliária”. Como já apontado no presente texto, os agentes imobiliários atuaram inicialmente na aquisição, parcelamento e comercialização de loteamentos em áreas periféricas, destinados principalmente à classe trabalhadora. Nas décadas seguintes, diante da expansão da infraestrutura, principalmente com a

melhoria da acessibilidade por meio de novas avenidas, tais agentes direcionaram sua atuação para os empreendimentos de médio e alto padrão, tanto comerciais quanto residenciais. Na década de 1950, foi iniciado o processo de verticalização na área central da cidade, em que o uso residencial horizontal passou a ser substituído por edifícios verticais destinados as moradias das classes mais altas e aos grandes escritórios, o qual foi intensificado e consolidado na década de 1980, garantindo ao capital incorporador sua reprodução no espaço (BOTELHO, 2008).

Entre as décadas de 1960 e 1980, entram em cena as ações do governo militar voltadas ao provimento de habitação em todo país, o que provocou uma reestruturação dos padrões espaciais nas cidades, inclusive nas realidades não metropolitanas. Soares (1988) estudou o impacto do Sistema BNH no espaço urbano de Uberlândia, identificando as práticas dos agentes e os reflexos de suas ações no processo de estruturação urbana, semelhantes a realidade de outras cidades, como a concentração dos conjuntos habitacionais em áreas periféricas e com pouca infraestrutura, intensificando a formação de vazios entre os novos bairros e a área central. Ainda na década de 1980, por sua vez, emerge também um novo tipo de imóvel de uso residencial: os condomínios de chácaras de lazer e segunda moradia, os quais deram origem aos primeiros espaços residenciais fechados na década de 1990, conforme observado por Moura (2008).

Assim, loteamentos populares, conjuntos habitacionais e favelas foram produzidos nas áreas periféricas dos setores leste, oeste e norte, enquanto os edifícios de médio e alto padrão se mantiveram concentrados no setor central e os condomínios/loteamentos fechados no setor sul, em especial nos bairros Karaíba, Inconfidência, Morada da Colina e Nova Uberlândia (BOTELHO, 2008). Dessa forma, cada setor passou a assumir características próprias e bastante desiguais, evidenciando a segmentação residencial produzida pelos capitais imobiliários ao longo da história, conforme discute Moura (2008).

Num contexto geral, de acordo com o exposto por Soares et al (2010), Uberlândia apresentou aspectos de elevada centralidade desde o princípio do século XX, sendo intensificada ao longo das décadas e até os dias de hoje. A rede urbana do Triângulo Mineiro, diferente dos casos de Londrina e São José do Rio Preto, se originou a partir dos grandes latifúndios destinados à pecuária extensiva, o que provocou a dispersão dos centros urbanos e uma maior concentração da população na cidade de Uberlândia. As relações multiescalares, em especial na escala nacional, e a

complexidade de seus processos, formas e funções, tem elevado Uberlândia a um novo patamar na estrutura da rede urbana brasileira.

No intento de compreender melhor a dinâmica urbana em Uberlândia na atualidade, contemplaremos na sequência alguns aspectos socioeconômicos da cidade.

2.3.1 Perfil socioeconômico

No contexto de uma estrutura fundiária bastante concentrada, emergiram ao longo dos séculos XVIII e XIX os primeiros núcleos urbanos do atual Triângulo Mineiro, voltados à produção agropecuária e ao comércio entre São Paulo e Goiás, principalmente. Uberlândia, entre outras cidades como Uberaba e Araguari, ganhou destaque como entreposto comercial e se consolidou como o maior centro urbano do Triângulo Mineiro e de todo o interior de Minas Gerais. A partir da relevante produção agropecuária e, principalmente, diante da centralidade que assumiu no setor atacadista em escala nacional, Uberlândia cresceu num ritmo intenso na segunda metade do século XX, inclusive demograficamente, conforme representado na tabela 5:

Tabela 8 – Uberlândia – Crescimento populacional no município

	1970	1980	1991	2000	2010
População urbana	111.480	231.583	358.165	488.982	587.266
População rural	13.226	9.384	8.896	12.232	16.747
População total	124.706	240.967	367.061	501.214	604.013

Fonte: Soares et al (2010); Banco de Dados Integrados de Uberlândia – 2011.

As transformações ocorridas nos âmbitos econômico, populacional e urbano em todo o país, particularmente a partir dos anos 1960/1970, foram sentidas em Uberlândia tal qual em tantas outras cidades brasileiras. No entanto, devemos considerar as particularidades da produção do espaço urbano uberlandense, conforme apresentado por Soares et al (2010), especialmente na comparação com as demais cidades por nós estudadas. Londrina, como verificamos, cresceu em ritmo acelerado no período citado, assim como São José do Rio Preto, dinamizadas pela diversificação e complexidade de suas economias regionais. A população de Uberlândia, por sua vez, se multiplicou de forma bem mais acentuada, saltando de 124.706 habitantes em 1970 para 604.013 em 2010. Esse expressivo aumento da população total pode ser explicado, dentre outros

fatores, pela estrutura fundiária do Triângulo Mineiro, caracterizada pela distância entre os centros urbanos, o que provocou uma maior concentração na cidade mais dinâmica da região. A população urbana, certamente, foi a que apresentou maior crescimento, mas a população rural do município, após leve declínio nas primeiras décadas do período, vem crescendo nos últimos vinte anos.

A população economicamente ativa de Uberlândia, segundo o boletim Banco de Dados Integrados de Uberlândia (2001), encontra-se predominantemente ocupada nos setores do terciário (comércio, serviços e administração pública), os quais respondem pela absorção de mais da metade da população economicamente ativa do município. Dessa forma, o papel regional da cidade em relação ao consumo é reafirmado, além do impacto exercido pelo setor atacadista, que compreende uma rede de atendimento em escala nacional. De acordo com Campos e Rigotti (2009), Uberlândia se destaca no contexto do Estado de Minas Gerais no que diz respeito aos movimentos pendulares por motivo de trabalho e estudos, principalmente, originários de municípios próximos, aproximando a cidade da realidade de Londrina e de São José do Rio Preto.

Na Tabela 6, apresentamos os números referentes ao PIB municipal total e por setores:

Tabela 9 – Uberlândia – Produto Interno Bruto (PIB) – 2004 a 2008

Ano	Agropecuária (R\$ mil)	Indústria (R\$ mil)	Serviços (R\$ mil)	Total (R\$ mil)	PIB per capita (R\$)
2004	218.902	2.192.353	4.790.397	8.520.899	14.947,23
2005	250.925	2.019.236	5.382.292	9.196.838	15.714,05
2006	213.120	2.401.169	6.085.602	10.344.790	17.230,75
2007	271.271	2.727.275	7.494.977	12.499.059	20.545,19
2008	303.702	3.364.990	8.160.087	14.253.571	22.899,48

Fonte: Fundação João Pinheiro. A soma total do PIB é acrescido o valor referente aos impostos arrecadados no período. Valores nominais.

Os dados do PIB de Uberlândia revelam que o município permanece crescendo em todos os setores. O setor da agropecuária é o menos representativo no conjunto da produção, mas, ao compararmos com os números de Londrina e São José do Rio Preto, verificamos que Uberlândia possui uma produção agropecuária bem mais expressiva que os outros dois municípios. Na indústria e, principalmente, nos serviços, os números também são consideravelmente maiores, resultando num PIB total superior a R\$ 14

bilhões para o ano de 2008, posicionando Uberlândia não só como o mais populoso dos três municípios estudados, como também o mais rico e dinâmico.

Em relação ao PIB per capita, Uberlândia também se destaca na comparação com os outros dois municípios, apresentando números consideravelmente superiores. Por outro lado, assim como Londrina e São José do Rio Preto, as desigualdades na distribuição da renda e dos espaços de moradia estão relacionadas a outros processos, que apresentam particularidades ao analisarmos a dimensão espacial de sua manifestação, conforme representado nas figuras 8 e 9.

Figura 8 - Uberlândia
CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO ATÉ 2 SALÁRIOS MÍNIMOS
2000 e 2010

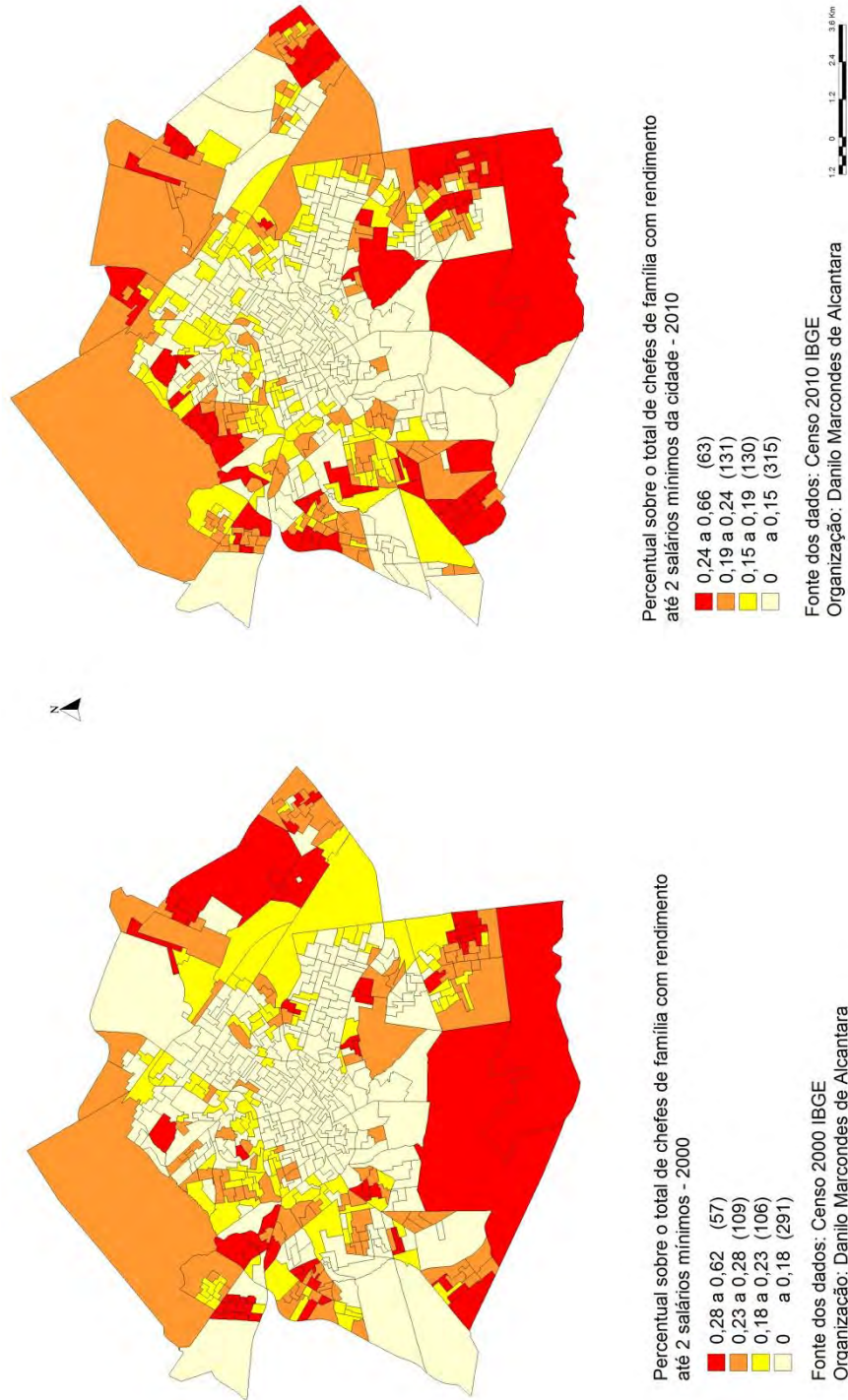
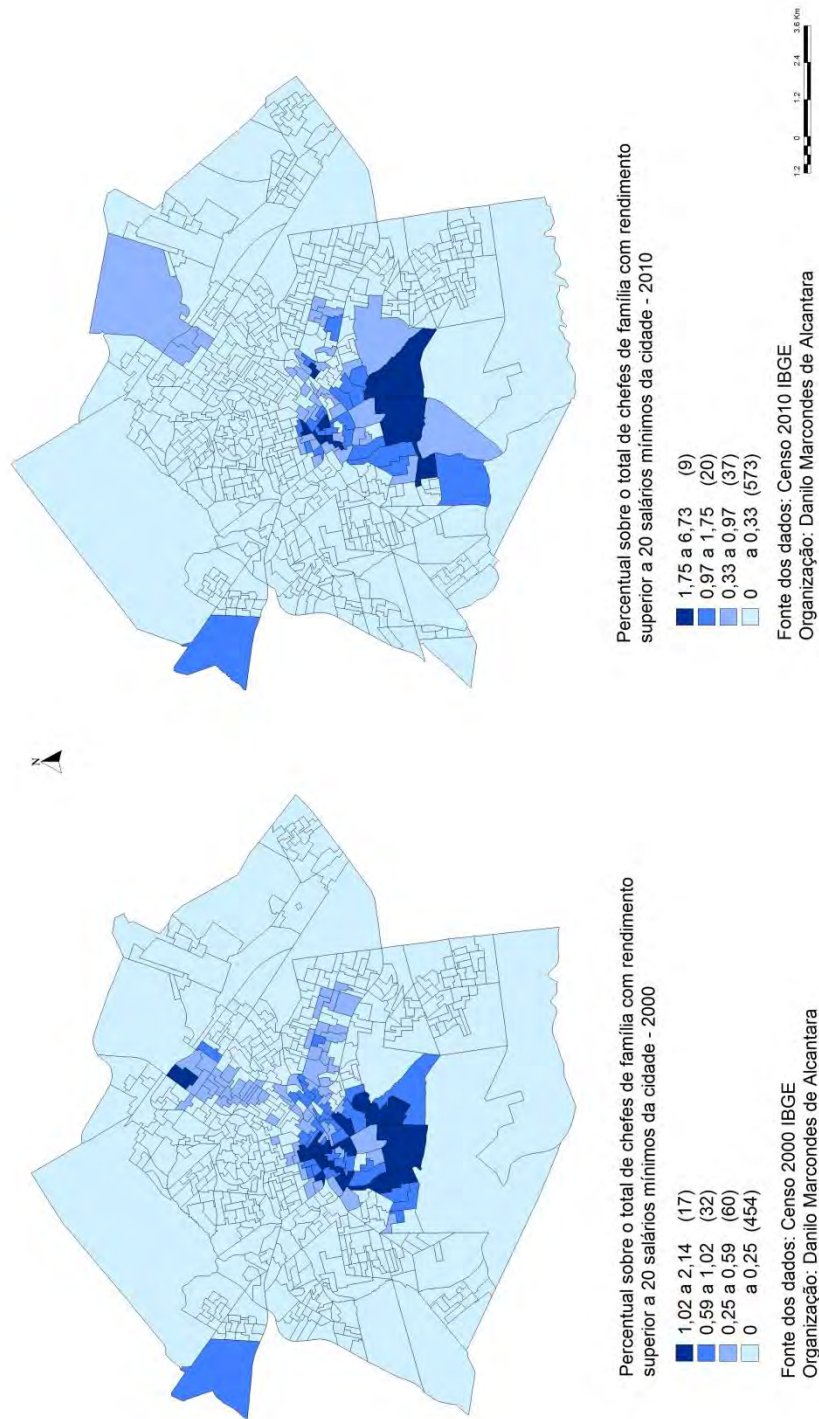


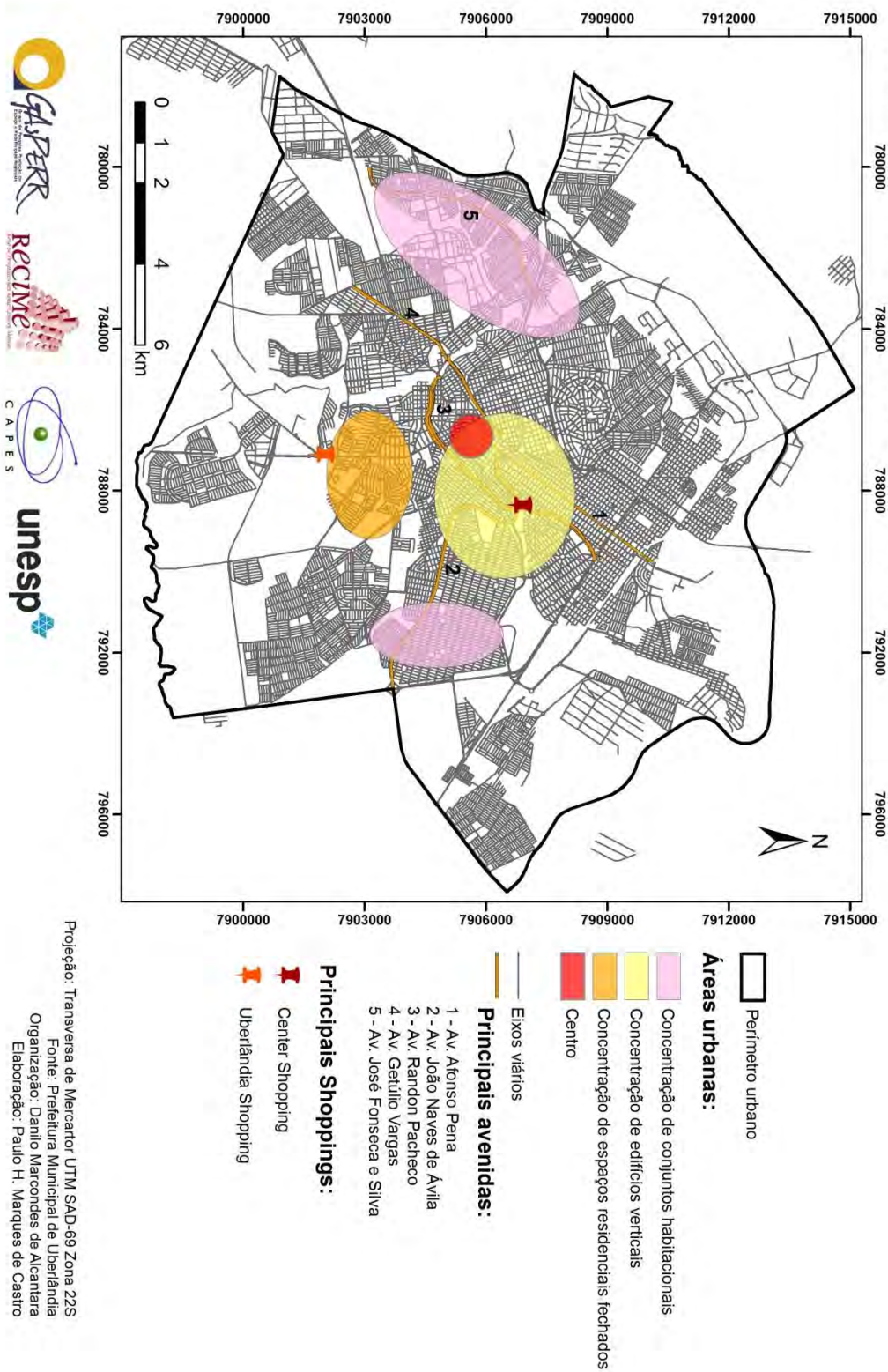
Figura 9 - Uberlândia
CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO SUPERIOR A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS
2000 e 2010



As informações interpretadas a partir dos dados dos Censos de 2000 e 2010, em Uberlândia, revelam algumas mudanças e tantas outras permanências no padrão de distribuição da renda na cidade. Na comparação entre os dados dos dois censos na figura 8, verificamos que os locais de residência das famílias de renda mais baixa permanecem restritos aos bairros mais periféricos da cidade, como já apontado por Moura (2008). Na figura 9, sobre a distribuição dos chefes de família com rendas mais elevadas, permanecem a área central e o setor sul como as localizações que concentram a imensa maioria desses chefes, sendo que a porção noroeste da cidade, que em 2000 concentrava uma quantidade relevante de chefes com renda mais alta, perde considerável importância dez anos depois. Numa leitura mais atenta sobre as classes de renda representadas nas legendas, observamos na figura 9 um aumento expressivo na amplitude das classes de 2000 para 2010, o que revela uma crescente acentuação da concentração dos mais ricos em poucos lugares, particularmente restritos aos maiores e mais elitizados empreendimentos imobiliários.

Assim, o quadro demonstrado pela distribuição da renda se conforma com a estrutura da cidade de Uberlândia, a qual apresenta uma densidade cada vez maior de empreendimentos e serviços de mais alto valor no eixo centro-sul, conforme podemos visualizar na figura 10.

Figura 10 - Uberlândia
ELEMENTOS DA ESTRUTURA INTRAURBANA



A elaboração da figura 10 teve por intuito a ilustração de alguns importantes elementos da estrutura intraurbana de Uberlândia, baseada na bibliografia consultada e nos trabalhos de campo. Assim como em Londrina e em São José do Rio Preto, podemos observar aspectos que nos levam a pensar a relação entre as áreas habitadas pelos mais ricos e os espaços privilegiados pelo capital incorporador, ainda mais na comparação entre as representações dos dados de 2000 e 2010, que revelam um movimento de direcionamento das famílias com maiores rendimentos para poucas localizações produzidas pelo mercado. Nos últimos anos, conforme aponta Botelho (2008), o capital incorporador intensificou sua atuação em algumas áreas do setor sul de Uberlândia, onde foram construídos vários espaços residenciais fechados de médio e alto padrão, resultando numa concentração espacial ainda mais acentuada. A implantação do Uberlândia Shopping, em 2012, veio a confirmar essa tendência, pois, conforme podemos observar na figura 9, a área central perde importância na concentração das famílias mais ricas para o setor sul, tornando essa localização mais privilegiada para o tipo e o porte de tal empreendimento.

Os setores em que foram construídos o maior número de conjuntos habitacionais no passado, por outro lado, não são os únicos a concentrar os chefes com os menores rendimentos, estando esses dispersos por várias áreas localizadas nas porções mais periféricas do perímetro urbano. Dessa forma, podemos observar num único setor da cidade, o setor sul, grande heterogeneidade em sua ocupação e proximidade em relação aos espaços de moradia dos mais ricos e dos mais pobres.

2.4 Quadro síntese

O Quadro 2 foi elaborado com o intuito de sistematizar e facilitar a comparação entre as três cidades, com base nas características e acontecimentos que marcaram sua formação e que nos ajudam a pensar o geral e o particular, tomando por referência as formulações de Cheptulin (1982). Para tanto, utilizamos como referência as informações fornecidas pela bibliografia discutida nos itens sobre Londrina, São José do Rio Preto e Uberlândia, conforme já discutidos. Vale ressaltar, por sua vez, que não pretendemos esgotar as possibilidades de leitura da formação socioespacial das três cidades com este quadro, mas temos aqui o intuito de utilizá-lo como um instrumento de trabalho que é, ao mesmo tempo, um resultado das reflexões desenvolvidas ao longo do processo de elaboração da dissertação.

Dessa forma, conforme podemos observar no Quadro 2, o movimento empreendido por diferentes agentes nas três cidades, desde sua formação, revela semelhanças nas ações e

estratégias praticadas, principalmente no que tange à atuação dos agentes imobiliários. Períodos de expansão e retração da economia a nível nacional e internacional repercutiram no espaço urbano dessas cidades, bem como na formação e composição de seus respectivos circuitos espaciais imobiliários.

O momento de expansão econômica e o crescimento do consumo em todo o país na década de 1950 refletiu-se no mercado imobiliário de Londrina, de São José do Rio Preto e de Uberlândia, principalmente, a partir do salto em termos de sofisticação e complexidade da produção imobiliária com o início do processo de verticalização, que ocupou num primeiro momento as áreas centrais de cada uma das cidades citadas. Da mesma forma, entre as décadas de 1970 e 1980, também acompanhando um movimento geral conduzido na escala nacional, os conjuntos habitacionais proliferaram-se nos bairros mais periféricos e consolidaram um padrão de urbanização centro-periferia nessas cidades. A implantação de grandes equipamentos comerciais, bem como a incorporação de novos produtos imobiliários seletivamente localizados veio a reforçar, nos anos 1990, o processo de diferenciação e desigualdade socioespacial. Na última década, algumas práticas foram reforçadas a partir de uma atuação cada vez mais incisiva e seletiva por parte dos agentes do mercado, emergindo, por sua vez, novos processos que tanto aproximam a realidade das três cidades como também realçam suas diferenças.

Quadro2: Principais elementos da formação socioespacial das cidades de Londrina, São José do Rio Preto e Uberlândia

PERÍODOS	CONTEXTO ECONÔMICO E POLÍTICO NACIONAL/ INTERNACIONAL	PRINCIPAIS ELEMENTOS DA CONFIGURAÇÃO URBANO- REGIONAL DE LONDRINA	PRINCIPAIS ELEMENTOS DA CONFIGURAÇÃO URBANO- REGIONAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	PRINCIPAIS ELEMENTOS DA CONFIGURAÇÃO URBANO- REGIONAL DE UBERLÂNDIA
Primeira metade do séc. XIX	- Independência política de Portugal e instituição do Império. - Decadência do ciclo do ouro e, posteriormente, do açúcar. - Crescente interesse em conhecer e expandir a ocupação sobre o território nacional.			- Formação do núcleo urbano que deu origem à Uberlândia, inserido no contexto da expansão da mineração em direção à Goiás e Mato Grosso. - Uberaba era o principal centro urbano da região.
Segunda metade do séc. XIX	- Extinção do comércio de escravos e transição do regime monárquico para o republicano. - Ascensão do café, cultura que se desloca do RJ e se concentra principalmente no Estado de São Paulo. - Adensamento paulatino das primeiras atividades industriais.		- Expansão da cultura cafeeira paulista para o chamado “oeste pioneiro”. - Construção e emancipação do núcleo urbano de São José do Rio Preto.	- Uberaba e Araguari se tornam “pontas de trilho” e centralizam a economia no Triângulo Mineiro. - Uberlândia permanece como “rota de passagem”.
Primeiras décadas do séc. XX	- A produção cafeeira eleva São Paulo ao topo do domínio econômico nacional. - A indústria, alimentada pelos “capitais do café”, é expandida, mas o país permanece dependendo de produtos industrializados externos.	- A Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP) adquire, parcela e inicia a comercialização de lotes rurais no norte paranaense. - O núcleo urbano que deu origem à Londrina é construído, visando atender a produção e os novos moradores da região.	- Crescimento urbano e consolidação de São José do Rio Preto como mais importante centro do noroeste paulista, alimentado principalmente pela cultura cafeeira. - Chegada da Estrada de Ferro Araraquense, transformando a cidade em “ponta de trilho”.	- Expansão da linha férrea para o sul de Goiás e consequente perda da importância de Uberaba e Araguari. - Uberlândia cresce com o advento das rodovias, inserindo-se no comércio regional. - Surtem, na década de 1920, as vilas operárias, principiando um processo de segregação.
Décadas de 1930 e	- Crise econômica internacional no início da década de 1930. - Segunda Guerra Mundial: 1939-1940. - O governo de Getúlio Vargas busca priorizar a substituição de importações, fortalecendo a indústria	- O Município de Londrina é oficialmente fundado em 1934. - A cidade se torna “ponta de trilho” com a expansão da linha férrea proveniente de Ourinhos. - Crescimento acelerado da economia e	Diante da crise do café e posterior expansão para o norte paranaense, a produção agropecuária é diversificada, voltada principalmente para as culturas do algodão, da cana-de-açúcar, da laranja e para a criação de bovinos.	- O comércio atacadista emerge e se fortalece, denotando elevada centralidade a Uberlândia no contexto regional e, posteriormente, nacional. - São formados os primeiros grupos atacadistas.

1940	nacional, concentrada principalmente em SP e RJ. • Na escala das cidades, emerge as primeiras ações voltadas a produção de moradias.	expansão urbana, fomentados pela cultura cafeeira na região.	• Surgem as primeiras agroindústrias na cidade.	• Desenvolvimento da agropecuária. • Na década de 1940, começa a atuar a Empresa Imobiliária, responsável pela expansão dos loteamentos e a formação de vazios na época.
Década de 1950	• Recuperação e crescimento econômico em vários países do mundo no período pós-guerra. • Governo JK e o Plano de Metas: continuidade do projeto de industrialização, porém com maior abertura econômica. • Forte expansão do consumo a partir dos novos produtos industrializados, em especial nas cidades. • Consolidação do “modo de vida” urbano. • Construção de Brasília.	• Amplia-se a centralidade exercida por Londrina com a construção de novas cidades no norte do Paraná. • Diversificação da produção agropecuária e expansão das atividades urbanas, atraindo grande contingente de migrantes. • Surgem novos loteamentos e inicia-se o processo de verticalização na área central.	• Desenvolvimento do setor de comércio e serviços e maior incremento da atividade industrial. • Atração de migrantes e expansão dos loteamentos. • A atividade agropecuária permanece central na economia do município e da região. • Surgem as primeiras construções em altura no centro da cidade.	• A construção de Brasília incita uma reestruturação da malha viária entre a nova capital federal e a cidade de São Paulo, inserindo Uberlândia neste eixo de desenvolvimento econômico. • Diversificação do comércio e dos serviços e aumento do consumo na região. • Ampliação da área central e início do processo de verticalização.
Décadas de 1960 e 1970	• Crise e reestruturação produtiva, com o advento da produção flexível na escala internacional. • Golpe e ascensão do governo militar. • Estatização de vários setores da economia. • Mecanização agrícola e concentração fundiária. • Política de expansão na produção de habitações por meio do sistema BNH. • Surgem os primeiros estudos sistematizados sobre cidades médias no Brasil a partir do IBGE.	• Declina a produção de café e ascendem as monoculturas de soja e milho na região. • Maior concentração fundiária e substituição da mão-de-obra por máquinas e tratores, provocando um intenso movimento de migração rural-urbana. • Elevado crescimento populacional. • Construção da Universidade Estadual de Londrina. • Expressiva expansão de loteamentos, regulares e irregulares, e construção de inúmeros conjuntos habitacionais, com destaque para a Zona Norte da cidade. • Ampliação das relações com São Paulo. • Plaenge e Raul Fulgêncio iniciam suas atividades.	• São José do Rio Preto se torna um dos principais destinos dos investimentos no interior de São Paulo na época. • Mecanização da agricultura e migração rural-urbana. • Crescimento acelerado da população. • Proliferação de loteamentos: regulares e destinados para as camadas mais altas no vetor sul; principalmente irregulares e segregados para a população mais pobre no vetor norte. • É lançado o primeiro condomínio horizontal na cidade em 1974.	• São construídos o Distrito Industrial e a Universidade Federal. • Mecanização agrícola e migração rural-urbana. • Elevado crescimento populacional. • Proliferam-se os loteamentos para as camadas mais pobres e os conjuntos habitacionais, principalmente, nos setores norte, leste e oeste. • Ampliação das relações com São Paulo. • Surge o primeiro loteamento de chácaras em 1964, o qual foi transformado em loteamento fechado de residências duas décadas depois.
	• Expansão do neoliberalismo no	Construção do maior número de	Continuidade do padrão de	Expansão e consolidação da

Década de 1980	• mundo. • Queda do regime militar e retorno das eleições diretas. • Reforma constitucional em 1988. • Baixo ritmo de crescimento econômico e descontrolado inflacionário. • Falência do sistema de financiamento instituído pelo BNH. • Queda relativa do ritmo de crescimento nas principais metrópoles do país. • Maior dinamismo das cidades médias.	• conjuntos habitacionais na história da cidade. • Expansão da verticalização na área central e consolidação de Londrina como uma das cidades mais verticalizadas do país. • A formação de vazios urbanos é acentuada a partir da expansão urbana periférica.	• construção de conjuntos habitacionais na porção norte da cidade. • Formação de novos vazios urbanos devido a intensa ocupação da periferia. • Construção do primeiro shopping center da região em 1988: o Rio Preto Shopping, localizado no vetor sul e de capital local. • Nasce a Rodobens Engenharia (atual Rodobens Negócios Imobiliários).	• verticalização na área central da cidade. • São implantados novos conjuntos habitacionais em áreas periféricas, ampliando o processo de segregação socioespacial. • Nasce a Multi Consultoria de Imóveis, líder de mercado na área de comercialização, consultoria e administração de imóveis na cidade.
Década de 1990	• Apogeu e início da crise do modelo neoliberal no Brasil e em vários países do mundo. • Implantação do Plano Real em 1994. • Privatização de vários setores da economia. • Chegada de inúmeras empresas multinacionais. • Expansão do capital financeiro no país.	• Reestruturação urbana. • Construção do primeiro shopping center da região em 1990: o Catuai Shopping, localizado no setor sudoeste e de capital local. • Profundas modificações no espaço urbano e regional a partir da implantação do shopping, conformando novos vetores de valorização entre o Centro Principal e a Zona Sul/Oeste, com destaque para os primeiros edifícios construídos na Gleba Palhano e os primeiros espaços residenciais fechados nos arredores do shopping. • A área central desdobra-se em novas centralidades e surgem os primeiros subcentros, destacando-se a Avenida Saul Elkind na Zona Norte. • Crise dos financiamentos habitacionais e ampliação das desigualdades socioespaciais. • Primeiro Plano Diretor aprovado em 1998.	• Reestruturação urbana. • Impactos do shopping construído no final da década de 1980 sobre o vetor sul, que desde os anos 1970 já vinha se conformando como o mais valorizado da cidade. • São lançados novos espaços residenciais fechados na Zona Sul e os primeiros da Zona Leste, incorporados pela Damha Urbanizadora. • Consolidação do subcentro da Zona Norte. • Chegada de novos equipamentos comerciais e de serviços, de grandes redes nacionais e internacionais. • A produção industrial é ampliada, com destaque para o setor médico-hospitalar. • Primeiro Plano Diretor aprovado em 1992.	• Reestruturação urbana. • Construção do primeiro shopping center da região em 1991: o Center Shopping, localizado próximo ao centro sentido leste e de capital local. • Consolidação do bairro Santa Mônica como principal subcentro da cidade. • Surgem os primeiros espaços residenciais fechados no Setor Sul, área mais valorizada. • Expansão e aumento do número de bairros, cada vez mais periféricos. • Expansão do setor de atacado e de varejo, com a chegada de novas redes de capital nacional e internacional. • Primeiro Plano Diretor aprovado em 1994.
Início do	• Crise do governo neoliberal e	• Expansão e consolidação das práticas	• Os vetores de expansão urbana	• A área central se desdobra no sentido

séc. XXI	emergência de políticas intervencionistas. • Ampliação do consumo e fortalecimento do mercado interno. • Desconcentração da produção acompanhada pela centralização do comando econômico. • As cidades médias passam a demonstrar um índice de crescimento econômico maior que as metrópoles. • Maior ritmo de crescimento no Nordeste e na Amazônia. • Crescimento e abertura de capital das grandes incorporadoras. • Crise econômica e financeira a nível mundial. • Implantação do Programa “Minha Casa Minha Vida”, que vem impactando, principalmente, as cidades médias.	e formas adquiridas na década de 1990, como a valorização das áreas no entorno do Catuaí Shopping. • Lançamento de vários novos espaços residenciais fechados de capital local e nacional, para diferentes faixas de renda. • Forte expansão da verticalização na Gleba Palhano. • Diminuem os lançamentos de loteamentos abertos e a autoconstrução. • Novos empreendimentos residenciais para as classes de renda mais baixas localizados no periurbano. • Novos shoppings inaugurados: o Londrina Norte Shopping, na Zona Norte, e o Boulevard Shopping Londrina, no eixo Centro-Leste. • O Centro Principal permanece enquanto área central mais importante. • Ampliam-se as relações com Curitiba, sem, todavia, redução da importância de São Paulo.	permanecem e são intensificados, apresentando elevada valorização na Zona Sul e novos loteamentos e conjuntos cada vez mais distantes da área central. • Surgem inúmeros espaços residenciais fechados, denotando destaque a São José do Rio Preto em relação a esse tipo de moradia no contexto nacional. • Proliferação de loteamentos fechados para as faixas de renda mais baixas. • Novos shoppings são construídos na área central e na Zona Norte da cidade. • Emergem novos subcentros, mas o Centro Principal permanece enquanto área central mais importante.	leste e sul. • Novos espaços residenciais fechados de diferentes incorporadoras são construídos, em sua maioria, no Setor Sul e voltados, principalmente, para as faixas de renda mais alta. • Construção do Uberlândia Shopping, de capital nacional, no Setor Sul, próximo aos condomínios/loteamentos fechados. • Proliferação de empreendimentos financiados pelo Programa Federal e pela Prefeitura, em áreas dispersas. • Consolidação de subcentros nos Setores Norte e Oeste. • O Centro Principal permanece enquanto área central mais importante. • O setor acadêmico continua crescendo, assumindo relevância nas escalas nacional e continental. • As relações com São Paulo permanecem centrais na dinâmica econômica.
----------	--	---	---	--

3. DINÂMICA IMOBILIÁRIA EM CIDADES MÉDIAS: UMA ANÁLISE COMPARATIVA

O estudo acerca da produção do espaço urbano por meio da dinâmica imobiliária nos leva, em princípio, a pensar sobre a atuação e o impacto que o mercado e seus agentes exercem sobre a cidade em diferentes aspectos, mas sempre privilegiando a dimensão espacial do processo. No presente estudo, nos direcionamos a análise comparativa de três cidades médias, o que exigiu uma problematização prévia/inicial sobre os pontos a serem discutidos e comparados. Diante da reflexão acerca do referencial teórico, das experiências vivenciadas em campo e da leitura sobre o material empírico, emergiram algumas questões/hipóteses que estabelecemos como eixos norteadores da análise proposta: o mercado está mais segmentado e/ou seletivo espacialmente? Diante dos tipos de imóveis mais comercializados e dos preços praticados, é possível afirmar que o mercado está mais elitizado ou popularizado? Como e em que medida os agentes imobiliários estruturaram (e diferenciaram) cada uma das três cidades ao longo do período estudado? O que há de geral e o que há de particular entre as três cidades?

Partindo desse conjunto de questões, discutiremos, num primeiro momento, a distribuição espacial dos dados das ofertas imobiliárias no intuito de buscar pistas e indícios das áreas privilegiadas pelo mercado imobiliário em cada cidade, levando-se em consideração o movimento empreendido ao longo do recorte temporal adotado. A disposição dos preços de apartamentos e de casas e terrenos de tipologias abertas e fechadas³² será analisada em seguida, na busca de detalhar a diferença entre áreas e entre as cidades a partir da leitura de diferentes tipos de imóveis. Por fim, lançaremos nossa análise sobre a diferenciação entre as áreas promovida pelo mercado por meio do mapeamento dos preços de terrenos ofertados nas cidades de Londrina, São José do Rio Preto e Uberlândia, entre os anos de 1995 e 2010.

As informações referentes ao mercado imobiliário das três cidades foram levantadas e tratadas privilegiando-se a dimensão dos bairros, de acordo com as divisões estabelecidas pelas prefeituras municipais, para o caso de Londrina e Uberlândia, e pelo IBGE para São José do Rio Preto, devido à ausência de uma divisão

³² Ao longo do texto, os anúncios de casas e de terrenos em loteamentos abertos serão referenciados apenas como casas e terrenos, cabendo aos imóveis localizados em loteamentos/condomínios fechados a identificação diferenciada.

legal definida por sua prefeitura. Dessa forma, nas figuras 11, 12 e 13 são representadas as divisões em bairros de cada cidade, divisão essa que adotaremos como base para o mapeamento das informações de ofertas e preços imobiliários.

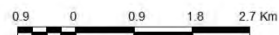
Figura 11 - Londrina
DIVISÃO EM BAIRROS



0,9 0 0,9 1,8 2,7 Km

Fonte: Prefeitura Municipal de Londrina
Org.: Danilo Marcondes de Alcantara

Figura 12 - São José do Rio Preto
DIVISÃO EM BAIRROS (*)



Fonte: IBGE - Malhas Digitais 2010
 Org.: Danilo Marcondes de Alcantara

(*) Os bairros aqui representados correspondem à aglomeração de setores censitários, de acordo com o IBGE.

3.1 Segmentação do mercado e seletividade espacial

Os agentes que compõem o mercado imobiliário, particularmente nas últimas décadas, conforme apontam vários autores (ABRAMO, 2007b; SANFELICI, 2010; PEREIRA, 2011; MELAZZO, 2012b), assumiram maior controle e complexidade na produção do espaço urbano, condicionando e orientando a estruturação da cidade por meio de seus mecanismos e estratégias. A estrutura das cidades – e da rede urbana – mudou, assim como o perfil dos compradores de imóveis, exigindo do mercado uma ampliação dos produtos oferecidos e a expansão para outras áreas, visando atender um número cada vez maior de cidades e pessoas. Nesse contexto, a segmentação do mercado é uma das estratégias primordiais do capital incorporador do momento da aquisição dos terrenos até as campanhas de marketing (BALARINE, 2002), assim como a seletividade espacial de seus investimentos (FIX, 2007).

Segundo Fix (2011), as cidades médias, no contexto da reestruturação econômica e urbana, vêm se tornando espaços privilegiados de atuação dos capitais incorporadores nacionais e internacionais, além dos capitais locais que já atuam historicamente nessas cidades. Seguindo o raciocínio da autora, a busca das empresas incorporadoras por terras mais baratas e melhores condições de produção tem provocado mudanças na estrutura do mercado e das cidades, resultando numa expressiva expansão dos negócios imobiliários em espaços não metropolitanos. Essa expansão, por sua vez, não é aleatória: segue e confirma certos eixos de valorização no interior das cidades, por um lado, enquanto modifica e reorienta outros vetores de expansão, de acordo com os segmentos do mercado e as características de cada área.

A leitura sobre as mudanças deste mercado, no período recente, se mostra fundamental para entendermos os processos que se encontram em curso e qual tipo de cidade está sendo produzida no atual momento histórico. Para tanto, representamos o número de unidades ofertadas de apartamentos, casas, terrenos e imóveis (casas e terrenos) em tipologias fechadas, a fim de observarmos a intensidade da comercialização imobiliária em cada bairro/área da cidade e, por extensão, a segmentação do mercado e a seletividade espacial. Assim, iniciamos a exposição das representações cartográficas com as figuras de ofertas de apartamentos, tomadas como referência na comparação com os demais tipos de imóveis devido ao seu perfil de elevada concentração e seletividade espacial, como será visto a seguir nas figuras 14, 15 e 16.

Além da distribuição percentual das ofertas por bairros, destacamos nas figuras com o nome os bairros que, somados, concentraram pelo menos 10% das ofertas em cada ano e para cada tipo de imóvel, objetivando enfatizar o grau de concentração do comércio de imóveis.

Figura 14 - Londrina
OFERTAS DE APARTAMENTOS POR BAIRRO

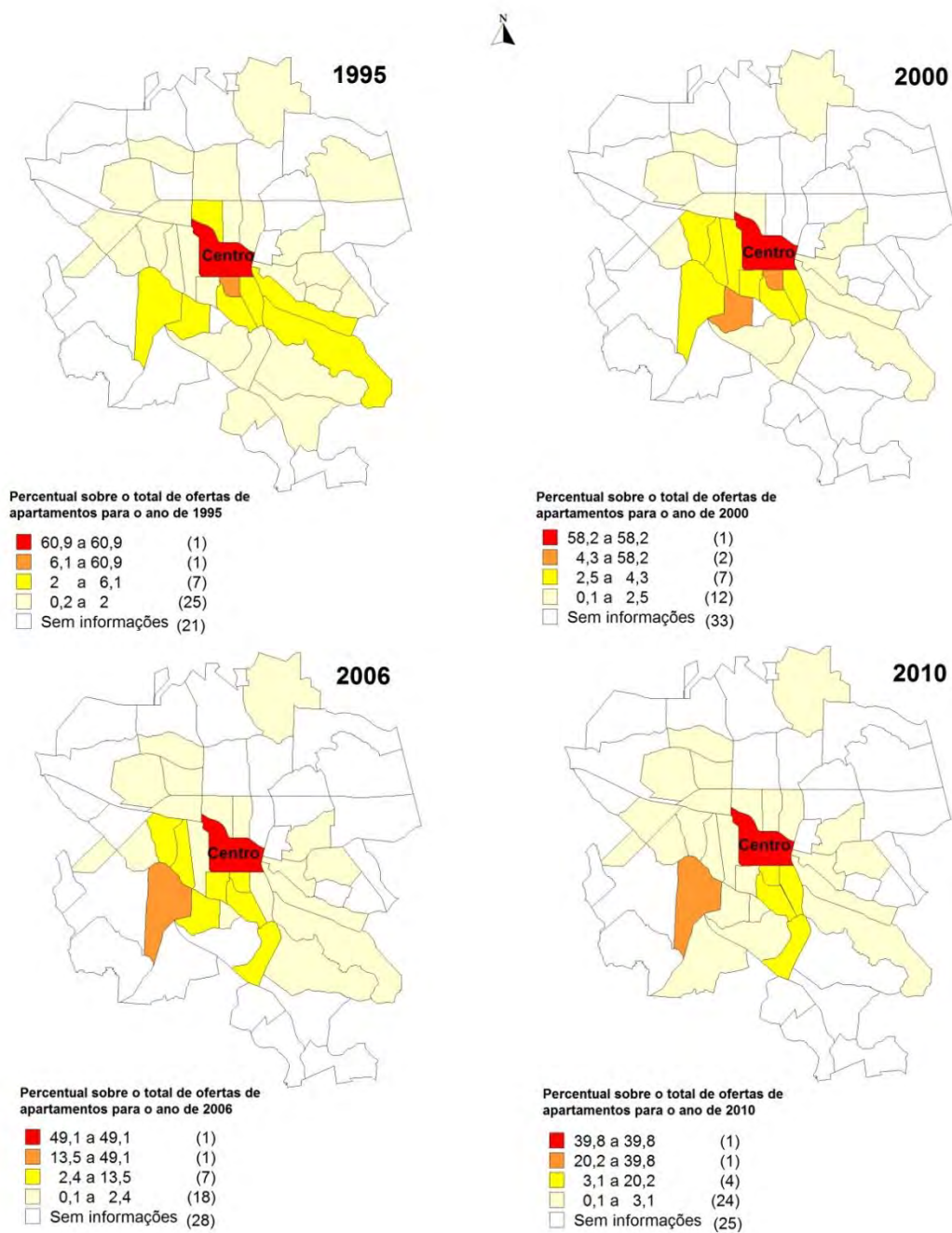
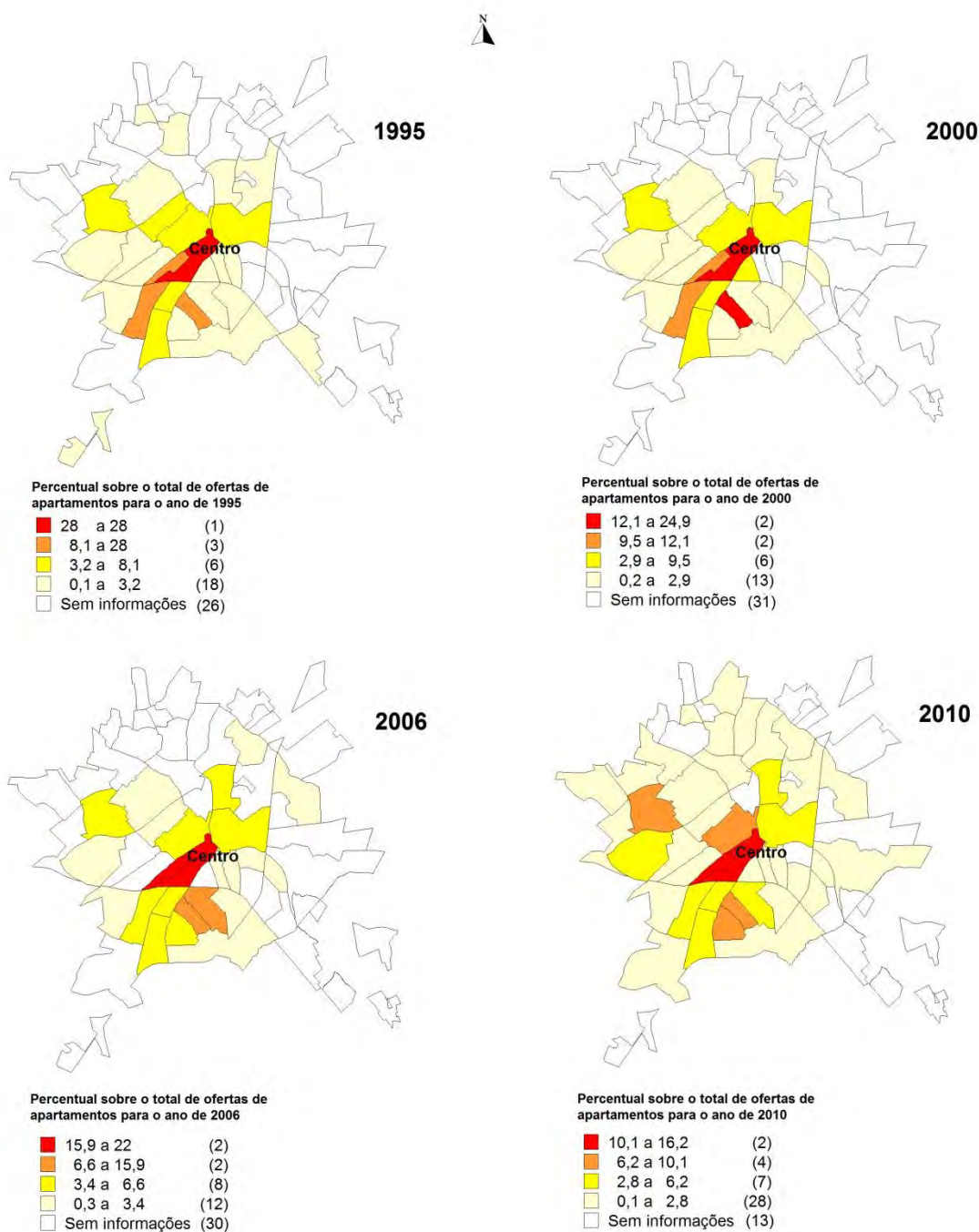


Figura 15 - São José do Rio Preto
OFERTAS DE APARTAMENTOS POR BAIRRO (*)

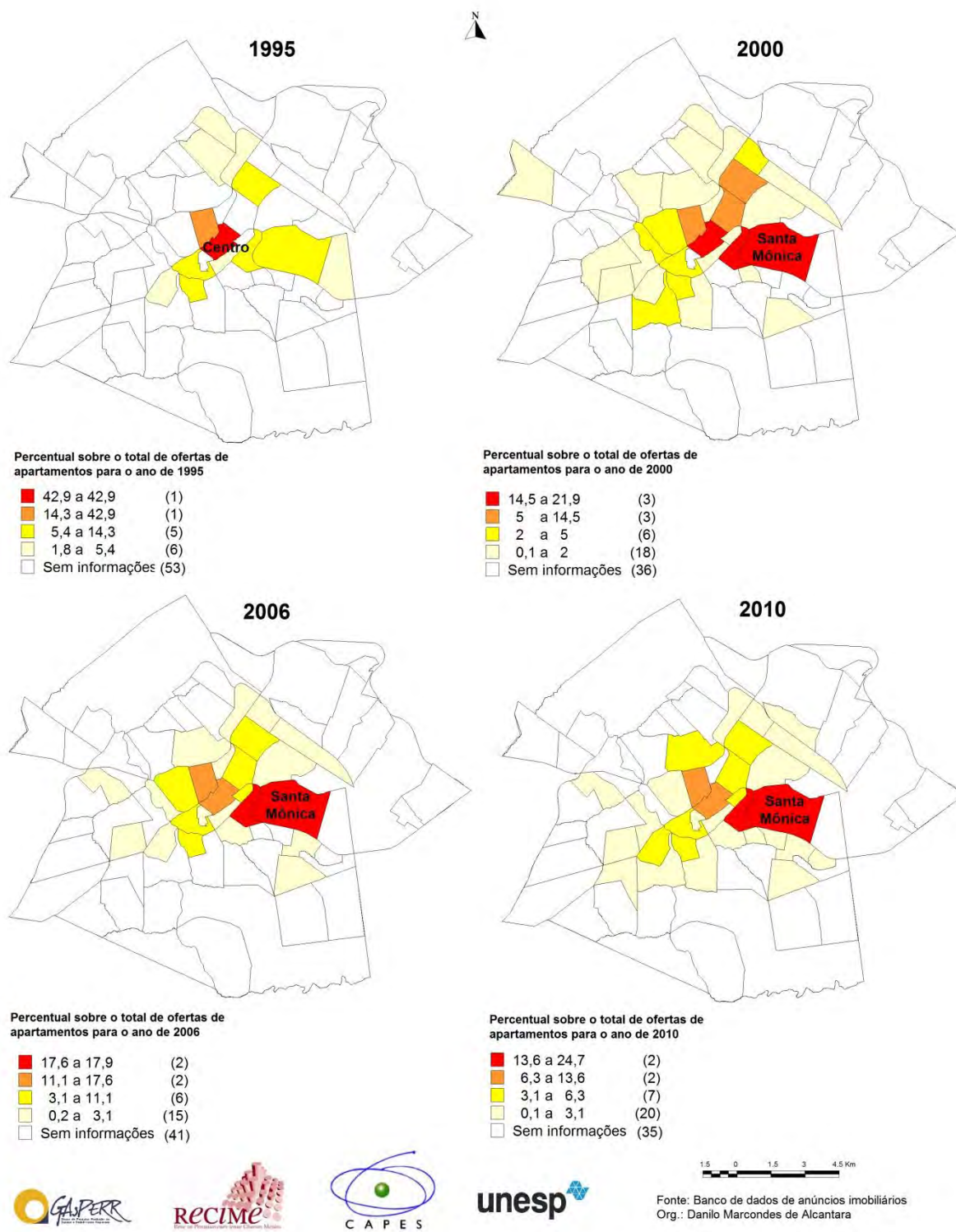


1.5 0 1.5 3 4.5 Km

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários
 Org.: Danilo Marcondes de Alcantara

(*) Os bairros aqui representados correspondem à aglomeração de setores censitários, de acordo com o IBGE.

Figura 16 - Uberlândia
OFERTAS DE APARTAMENTOS POR BAIRRO



Ao observarmos a distribuição das ofertas de apartamentos nas três cidades, a primeira constatação diz respeito, certamente, à elevada concentração de anúncios em poucos bairros, particularmente nas áreas centrais. Desde o início do processo de verticalização nas cidades de Londrina, São José do Rio Preto e Uberlândia, em meados dos anos 1950 e 1960³³, os respectivos Centros Principais foram os bairros elencados pelos agentes imobiliários para a construção de edifícios verticais, destinados principalmente ao segmento mais rentável do mercado: os mais ricos. Morar em apartamentos desde o princípio representava status e distinção, atributos criados pelos incorporadores para justificar a construção em altura em cidades com grande disponibilidade de terras, possibilitando a reprodução monopolista do espaço urbano, conforme discutido por Sposito (1991).

No ano de 1995, nas três cidades, o bairro Centro concentra sozinho a maioria dos anúncios de apartamentos, com ênfase para Londrina, em que essa concentração chega a 60%. As características desse mercado, relativas à possibilidade de edificação com alto gabarito e extração de elevadas rendas em áreas densamente ocupadas, justifica o grau de seletividade espacial do capital incorporador, até então restrito às áreas centrais nessas cidades. Em 2000, os dados de Uberlândia começam a dar indícios de um possível processo de “desconcentração” da verticalização, destacando-se os bairros Saraiva e Santa Mônica (centro-leste) como principais receptores dos “novos” investimentos realizados pelos agentes imobiliários; em São José do Rio Preto, de forma menos intensa, alguns bairros da zona sul também passam a concentrar mais ofertas, principalmente o bairro Parque Estoril. Em Londrina, por sua vez, a amplitude entre o Centro, isolado na primeira classe e os bairros Ipiranga (centro) e Guanabara (sul), da segunda classe, permanece muito expressiva.

O conceito de ciclo de vida das áreas, conforme debatido por Abramo (1989), pode ser observado claramente no movimento empreendido pelo capital incorporador nas três cidades ao longo do período, em que o ano de 2006 passa a revelar as principais mudanças em relação a seletividade dos investimentos, tão característica do mercado de apartamentos. Em Londrina, o Centro permaneceu concentrando a maior parte dos anúncios, mas, por outro lado, a Gleba Palhano já representava para os capitais incorporadores locais uma área privilegiada para investimentos na cidade, o que se reflete no crescimento das ofertas no bairro Palhano. Em Rio Preto, o núcleo central

³³ Ver Casaril (2008), Sposito (1991) e Soares et al (2010).

(bairros Centro e Imperial) e a zona sul (bairros Parque Estoril e Vila Sinibaldi) se confirmam como áreas de maior concentração da verticalização na cidade³⁴, correspondendo, conforme será exposto posteriormente, com as áreas com as maiores médias de preço. Em Uberlândia, o eixo centro-leste (bairros Saraiva e Santa Mônica) supera o Centro Principal, concentrando a maior parcela das ofertas de apartamentos. Nesse sentido, podemos pensar em um duplo movimento com relação à valorização do solo a partir do processo de verticalização: por um lado, a área elencada pelo capital incorporador para a construção de edifícios tem seu preço elevado, pois os condomínios de apartamentos se concentram, nessas cidades, em localizações centrais; por sua vez, conforme a densidade construtiva numa determinada área se intensifica e o preço do solo aumenta, o mercado tende a aproveitar os terrenos restantes com gabaritos construtivos mais altos. Nas áreas centrais das três cidades esse segundo movimento parece se aplicar, enquanto áreas como a Gleba Palhano em Londrina, a zona sul de Rio Preto e os bairros Santa Mônica e Saraiva em Uberlândia parecem corresponder mais a primeira constatação³⁵.

Ao longo de todo o período, a atuação dos agentes imobiliários, conforme debatido pela literatura, torna-se evidente ao nos atentarmos às mudanças nas áreas com maior concentração de ofertas de apartamentos, sendo que o ano de 2006 representa certa ruptura no rígido padrão estabelecido outrora, confirmando-se em 2010 para todas as cidades. A amplitude entre as faixas das classes mais altas da legenda diminui, conforme pode ser observado nas três cidades, indicando maior dispersão da localização desses imóveis. Por se tratar de um segmento praticado quase que exclusivamente pelas incorporadoras, podemos afirmar que os anúncios de classificados de apartamentos refletem o percurso realizado por essas empresas que, de forma seletiva e segmentada, atuam na produção do espaço urbano.

Nas figuras 17, 18 e 19, apresentadas na sequência, são representadas as localizações das ofertas de casas nas três cidades.

³⁴ Conforme observado em trabalho de campo realizado em agosto de 2012.

³⁵ Cabe ressaltar, no entanto, que os dados aqui representados não dizem respeito ao volume de lançamentos, mas, sim, ao estoque imobiliário comercializado principalmente pelas imobiliárias. Acreditamos, todavia, que a intensidade das ofertas correspondentes ao estoque de apartamentos, casas e terrenos sinalizam o movimento empreendido pelo mercado, que não se direciona exclusivamente aos novos produtos, mas também se apropria dos imóveis usados como forma de garantir a extração de rendas e sua consequente reprodução.

Figura 17 - Londrina
OFERTAS DE CASAS POR BAIRRO

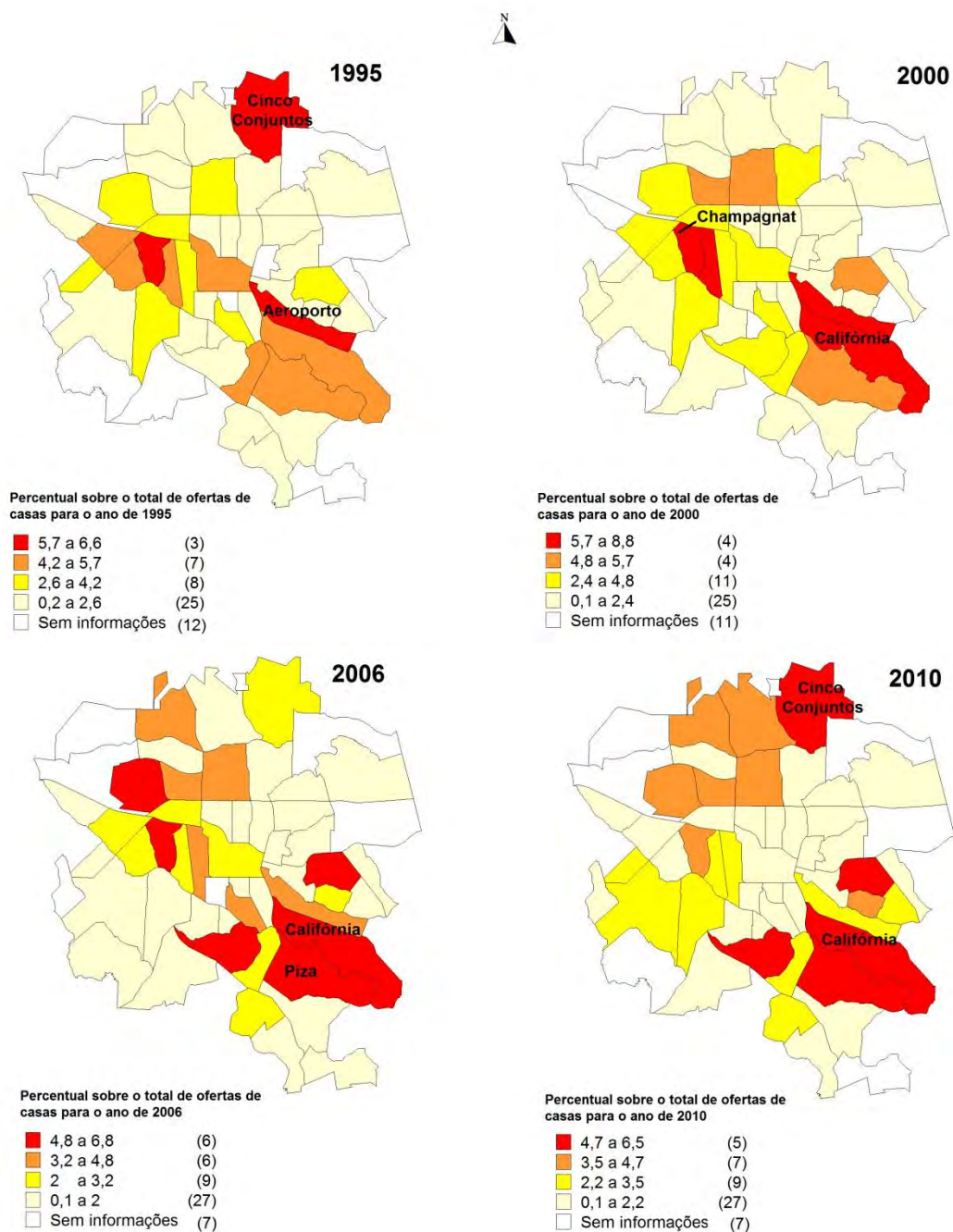
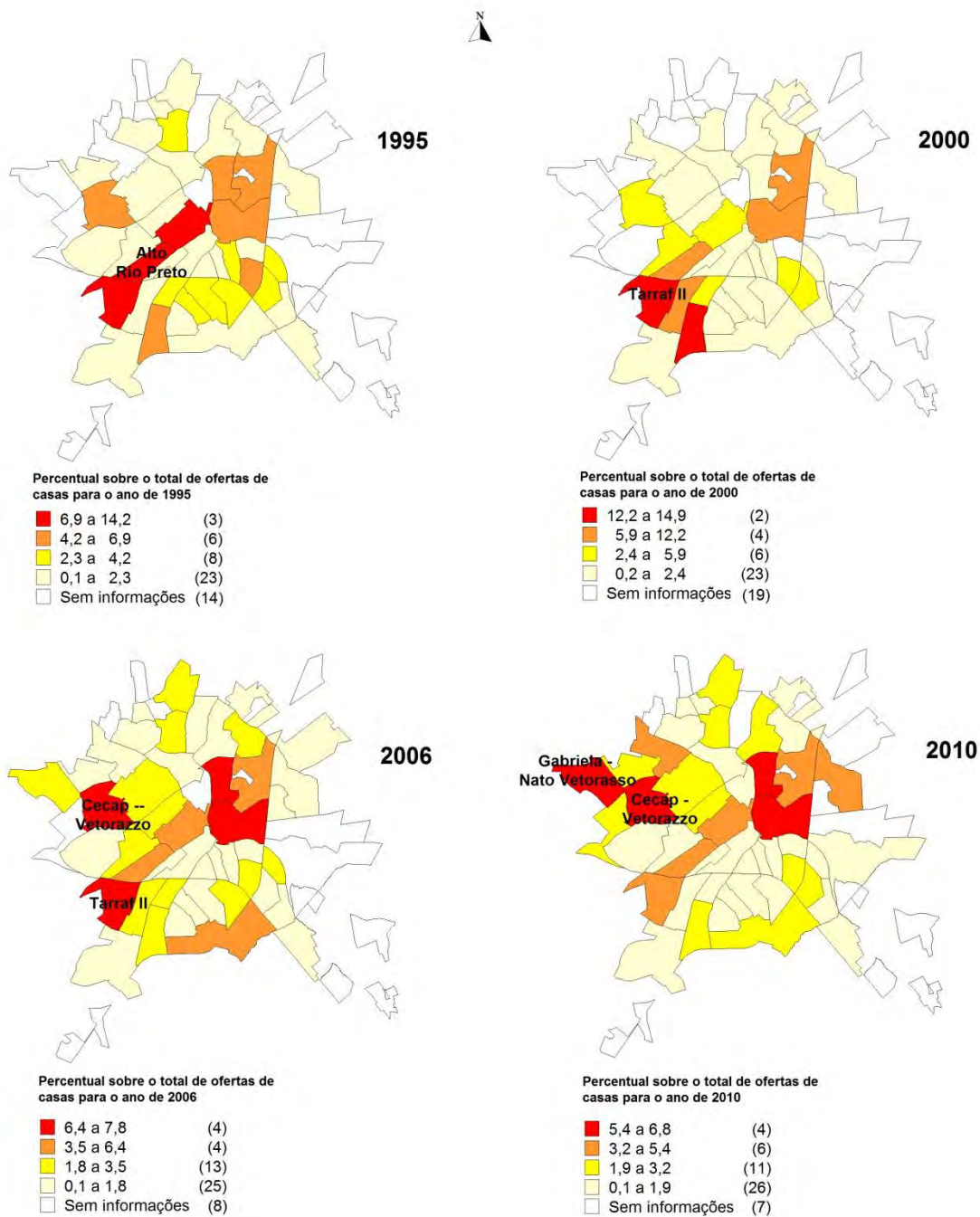


Figura 18 - São José do Rio Preto
OFERTAS DE CASAS POR BAIRRO (*)

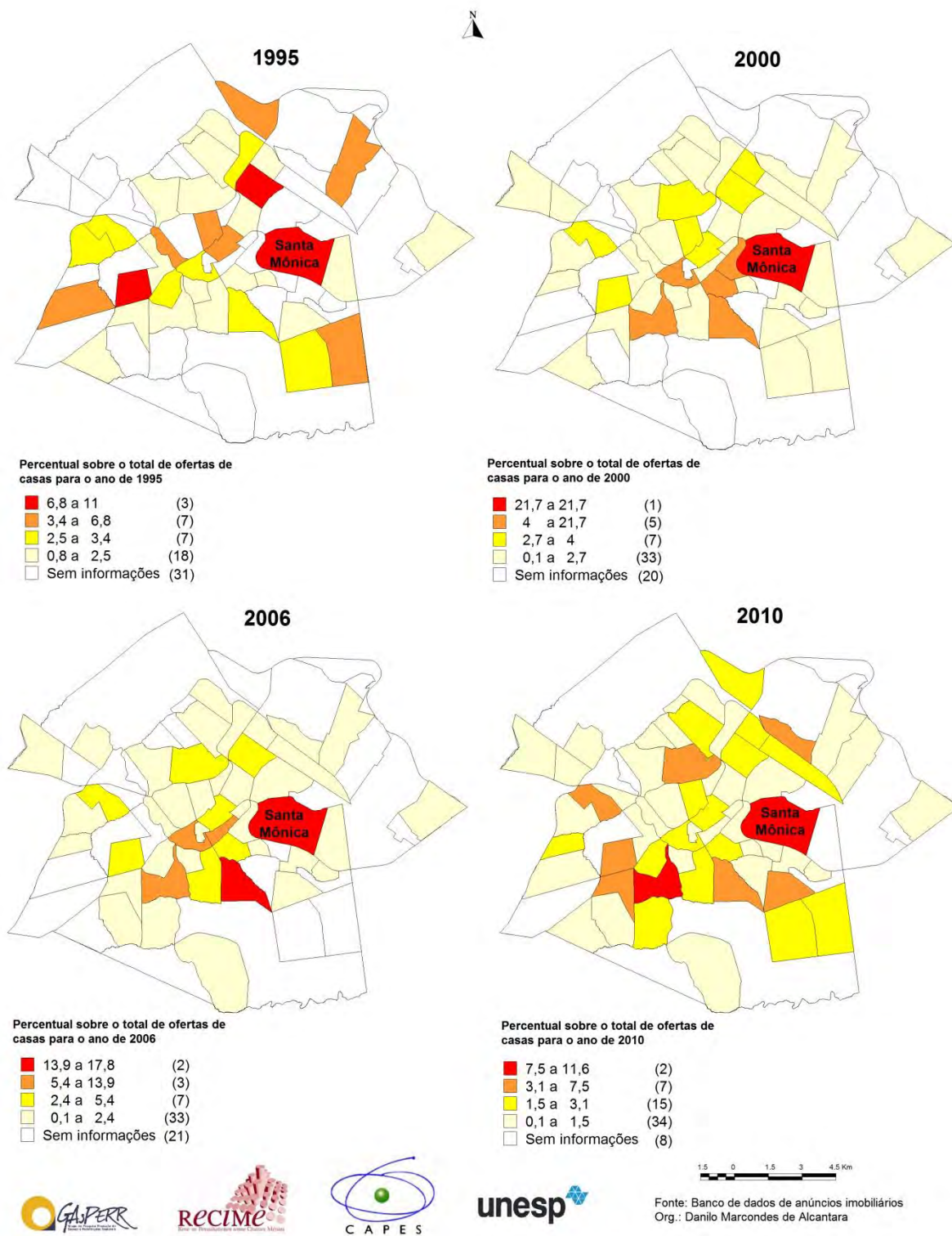


1.5 0 1.5 3 4.5 Km

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários
 Org.: Danilo Marcondes de Alcantara

(*) Os bairros aqui representados correspondem à aglomeração de setores censitários, de acordo com o IBGE.

Figura 19 - Uberlândia
OFERTAS DE CASAS POR BAIRRO



A distribuição das ofertas de casas, numa primeira leitura sobre as informações representadas nas figuras, se mostra bem mais dispersa e heterogênea que as ofertas de apartamentos nas três cidades, afirmando a dimensão das diferenças entre esses dois segmentos do mercado imobiliário. Constatamos anteriormente que os empreendimentos em altura são realizados principalmente pelas empresas incorporadoras, as quais segmentam o público e selecionam as áreas que receberão os investimentos, normalmente sob o respaldo do Estado. As residências unifamiliares localizadas em loteamentos abertos, de acordo com os levantamentos e observações realizados em campo, historicamente foram produzidas por meio dos investimentos estatais em conjuntos habitacionais, autoconstrução ou construção por encomenda, que pode envolver a contratação de uma empreiteira, mas não necessariamente inserida na atividade de incorporação em si³⁶.

Ao longo de todo o período, em Londrina, o eixo sudeste (principalmente os bairros Califórnia e Piza) se destacou na concentração de ofertas de casas, sendo que as demais áreas oscilaram bastante durante os anos representados. Em São José do Rio Preto, há grande diferença no volume de ofertas entre todos os anos, dificultando a apreensão de um movimento por parte do mercado; há que se destacar, todavia, o aumento da representatividade dos bairros localizados nos setores leste e noroeste até 2010, particularmente o Cecap – Vetorazzo e o Gabriela – Nato Vetorasso. Em Uberlândia, o bairro Santa Mônica (leste) movimenta a maior porcentagem de ofertas em todos os anos, reafirmando a relevância que possui para o mercado imobiliário uberlandense, também verificado entre os apartamentos.

Os anúncios de casas revelam uma dispersão espacial bem superior aos anúncios de apartamentos, com uma proporção considerável de ofertas em vários bairros periféricos nas três cidades, correspondendo, assim, às áreas em que a atividade imobiliária formal, profissionalizada ou não, é mais intensa. Podemos observar nas classes mais altas, nas três cidades, um aumento na concentração desses imóveis de 1995 para 2000, sendo que nos anos posteriores essa concentração diminui consideravelmente. As características de cada bairro, que compõem a localização em que está inserido o imóvel, incidem sobre o preço e também sobre o volume de ofertas, pois além dos incorporadores, os proprietários comuns investem na aquisição de

³⁶ A coletânea de textos organizada por Maricato (1979) traz referências sobre as formas de produção da habitação no país, particularmente nos anos 1960/70, as quais condizem com as constatações que obtivemos nos trabalhos de campo.

terrenos e na edificação de casas como investimento, reserva de valor, geração de renda por meio de aluguel etc. Conforme verificamos nas entrevistas realizadas em imobiliárias, os imóveis sempre foram e continuam sendo um “porto seguro” para investimentos, ainda mais no atual momento de grande valorização imobiliária. De acordo com os entrevistados, diante da injeção de crédito ofertada pela Caixa Econômica Federal, a aquisição e a construção de casas para aluguel e venda tem aumentado consideravelmente, principalmente em áreas com maior oferta de terrenos a preços mais baixos.

A localização desses imóveis em diferentes bairros das cidades, inclusive nas periferias pobres, nos remete a hipótese de que as casas são, por excelência, o habitat das classes mais populares nessas cidades. Devido a maior profissionalização do ramo voltado a verticalização, os apartamentos tornam-se menos acessíveis para os mais pobres, exceto por meio de habitação social em condomínios populares subsidiados pelo Estado. Dessa forma, concluímos que, diferente dos apartamentos, o segmento das casas é mais heterogêneo socialmente, além de ser bem menos seletivo espacialmente.

Todavia, é importante lembrar que mudanças se encontram em curso, incitadas principalmente pelas obras vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida. Além dos conjuntos de apartamentos, vários condomínios fechados de casas voltados aos segmentos de renda mais baixa estão sendo construídos por grandes incorporadoras nas três cidades, sendo que alguns já foram entregues, conforme observações realizadas em campo. A autoconstrução e a construção por encomenda, nesse sentido, parecem perder relevância no que diz respeito à produção de residências unifamiliares. Assim, a forma histórica referenciada por Maricato (1979) é modificada, ganhando o mercado e a cidade um novo conteúdo.

Nas figuras 20, 21 e 22 apresentamos a distribuição das ofertas de terrenos nas três cidades.

Figura 20 - Londrina
OFERTAS DE TERRENOS POR BAIRRO

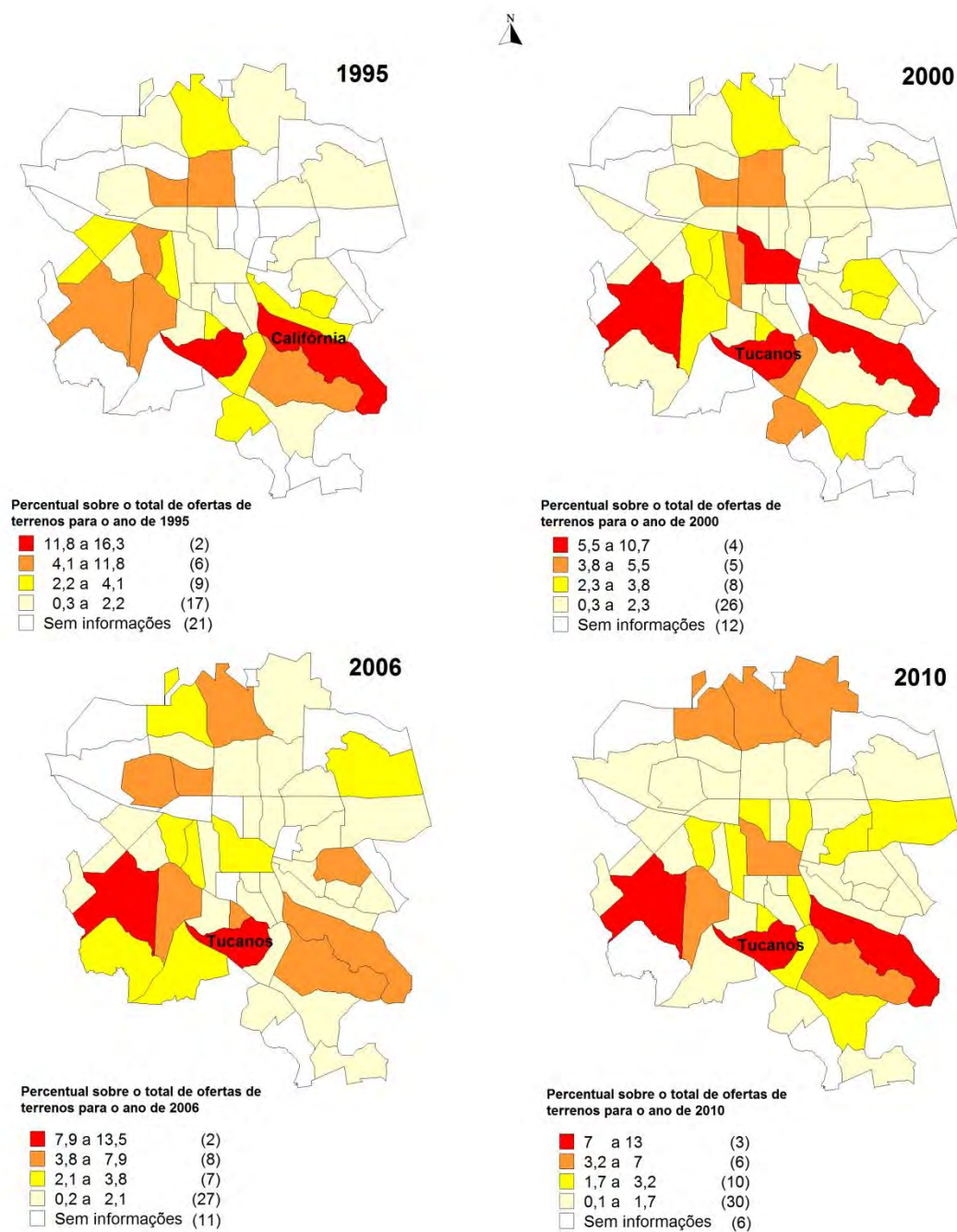
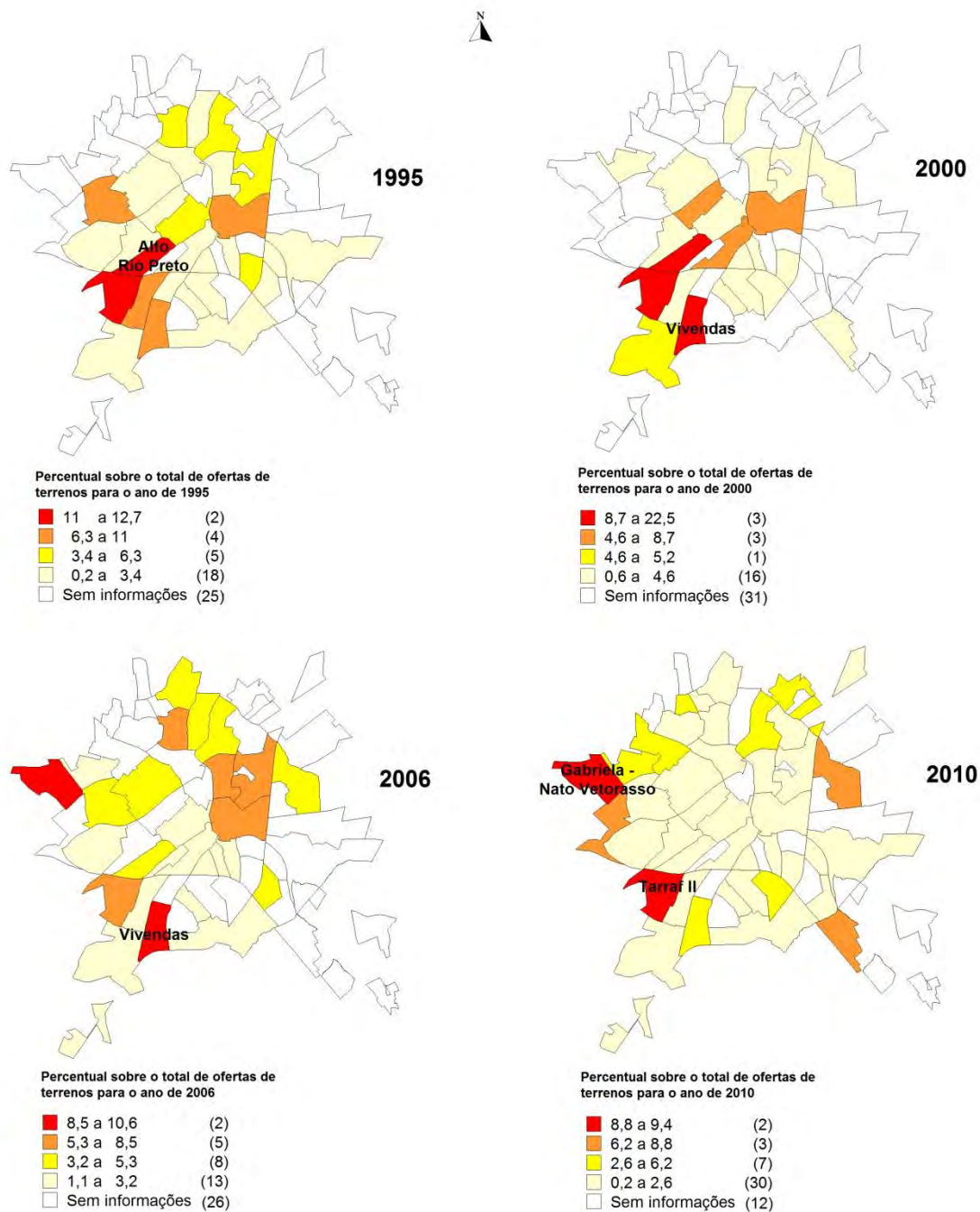


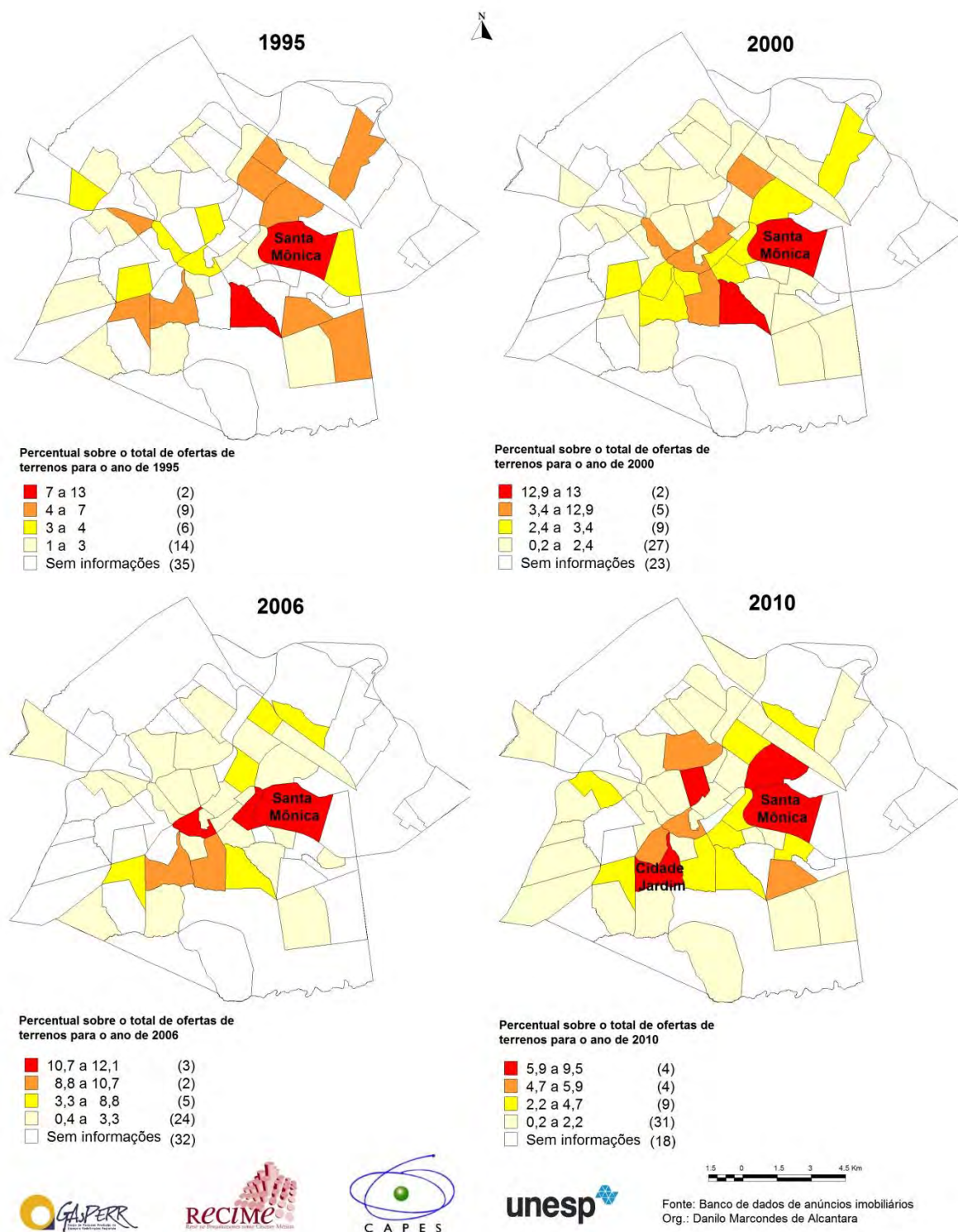
Figura 21 - São José do Rio Preto
OFERTAS DE TERRENOS POR BAIRRO (*)



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários
 Org.: Danilo Marcondes de Alcântara

(*) Os bairros aqui representados correspondem à aglomeração de setores censitários, de acordo com o IBGE.

Figura 22 - Uberlândia
OFERTAS DE TERRENOS POR BAIRRO



As ofertas de terrenos, conforme podemos observar nas figuras, encontram-se distribuídas pelo perímetro urbano nas três cidades, nos parecendo, no entanto, mais concentradas que as ofertas de casas. Se nos atentarmos às duas classes mais altas, constataremos que a quantidade de bairros incluídos nessas classes é maior na representação das ofertas de casas que na de terrenos, principalmente no ano de 2010. Em Londrina, bairros como o Tucanos (sul), Universidade (sudoeste) e Califórnia (sudeste), principalmente o primeiro, destacam-se durante todo o período com algumas das maiores porcentagens de ofertas de terrenos, o que podemos relacionar à dimensão territorial e à presença de novos loteamentos nesses bairros a partir dos anos 1980-1990³⁷. Em São José do Rio Preto, há maior oscilação nas ofertas ao longo dos anos: em 1995, o bairro Alto Rio Preto (oeste) concentra a maior parte das ofertas; em 2000 e 2006, destaca-se o bairro Vivendas; já em 2010, os bairros Gabriela – Nato Vitorasso (oeste) e Tarraf II (sudoeste) concentram as maiores porcentagens de ofertas de terrenos, correspondendo em partes ao quadro verificado nos dados de ofertas de casas. Em Uberlândia, assim como nas ofertas de casas e de apartamentos, o bairro Santa Mônica se sobressai também em relação à porcentagem de ofertas de terrenos.

Os terrenos anunciados, seja por empresas loteadoras ou pessoas físicas, estão localizados, em geral, nos mesmos bairros que as casas, o que torna os dois segmentos complementares, exigindo uma análise conjunta. Na comparação entre os dados de ofertas de casas e os de terrenos, nas três cidades, encontramos algumas correspondências e também algumas especificidades. Alguns bairros se destacam nos dois segmentos ao longo de todo o período, denotando a centralidade que assumem para o mercado imobiliário em cada cidade: Califórnia e Tucanos (Londrina), Tarraf II (Rio Preto) e Santa Mônica (Uberlândia). Assim como as ofertas de casas, a localização das ofertas de terrenos nas três cidades fica menos concentrada ao longo dos anos, em especial entre 2000 e 2010, indicando também maior dispersão desses imóveis no espaço urbano.

Em áreas em que a densidade construtiva é elevada, havendo poucos terrenos disponíveis, as ofertas tendem a ser menores, a não ser que a disputa torne viável a demolição de construções mais antigas e o surgimento de terrenos “limpos”. Por outro lado, bairros com grande extensão territorial e ocupação mais recente possuem uma quantidade de terrenos bem maior, podendo, por consequência, revelar um mercado de

³⁷ Ver Fresca (2002).

terrenos dinâmico e crescente, exemplificado pelos bairros Esperança (Londrina) e Gabriela – Nato Vetorasso (Rio Preto). O bairro Santa Mônica, em Uberlândia, é emblemático no que diz respeito à centralidade da dinâmica imobiliária, concentrando um grande volume de ofertas de terrenos, casas e até mesmo de apartamentos; a presença da Universidade Federal, dentre outros equipamentos, e a excelente infraestrutura e acessibilidade explicam em partes a intensa movimentação do mercado imobiliário no bairro, que revela uma paisagem com diferentes tipos de construções voltadas para segmentos de públicos diversos, destacando-se os estudantes universitários que priorizam a proximidade com o ambiente de estudo³⁸.

As ofertas de terrenos e de casas em espaços residenciais fechados são representadas na sequência, nas figuras 23 e 24.

³⁸ De acordo com trabalho de campo realizado em maio de 2012.

Figura 23 - Londrina
OFERTAS DE CASAS E TERRENOS EM ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS - POR BAIRRO

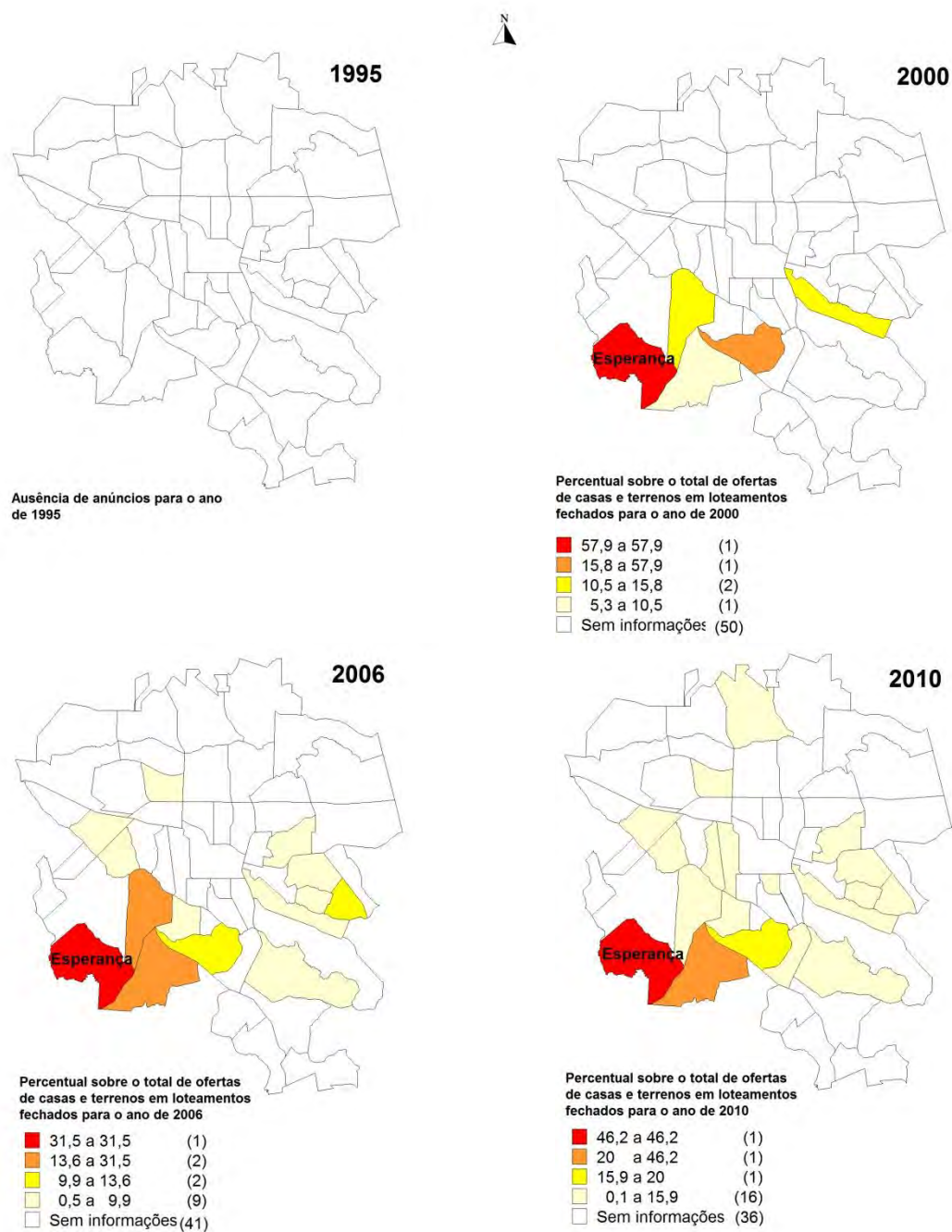
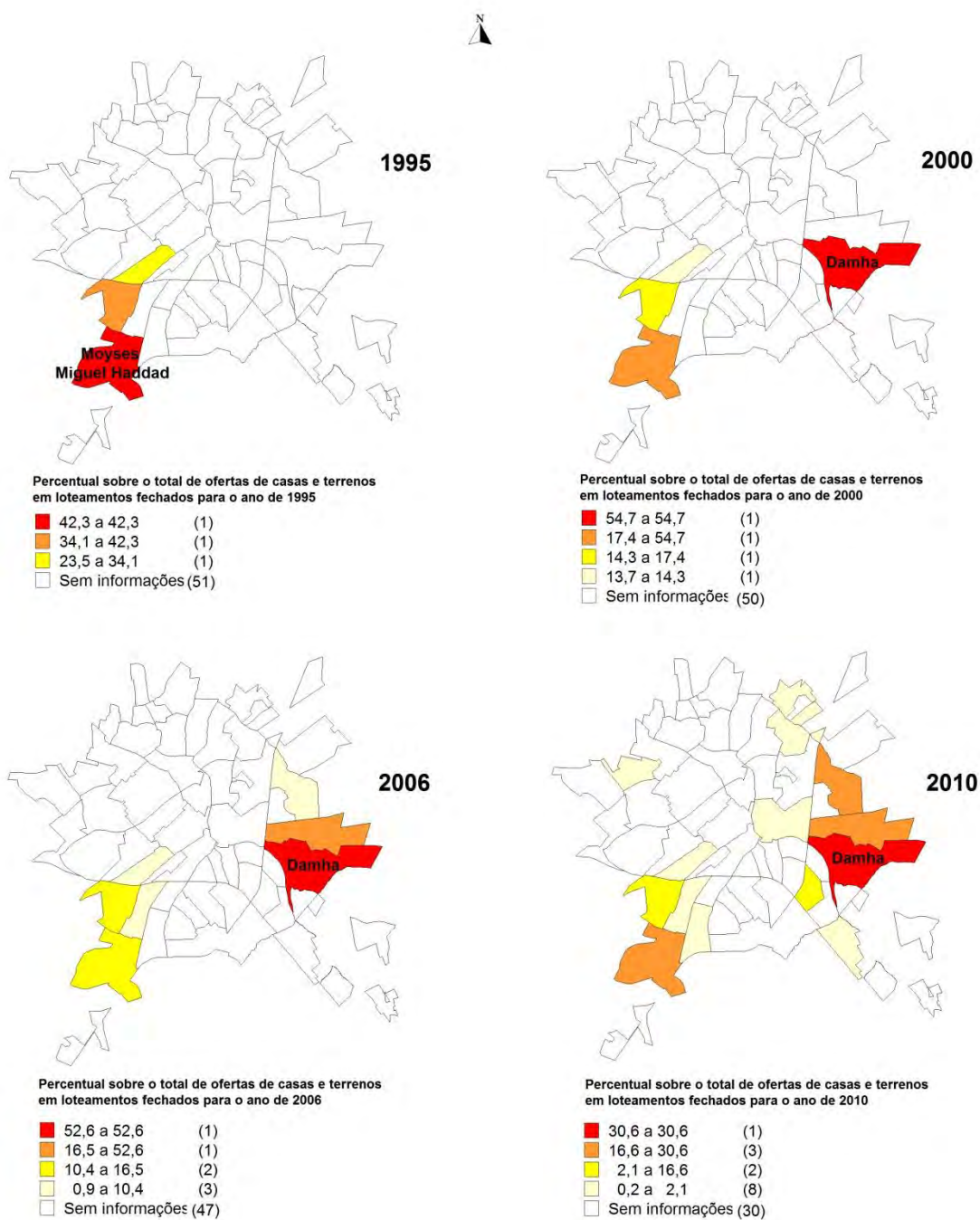


Figura 24 - São José do Rio Preto
OFERTAS DE CASAS E TERRENOS EM ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS -
POR BAIRRO (*)



1,5 0 1,5 3 4,5 Km

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários
 Org.: Danilo Marcondes de Alcantara

(*) Os bairros aqui representados correspondem à aglomeração de setores censitários, de acordo com o IBGE.

Os loteamentos fechados e condomínios horizontais se tornaram mais expressivos nas cidades médias principalmente a partir da década de 2000, apesar de já existirem em alguns centros urbanos há mais tempo³⁹. Em relação às figuras 23 e 24, observamos a ausência de anúncios de casas e de terrenos em loteamentos fechados no ano de 1995 em Londrina, enquanto em São José do Rio Preto alguns destes imóveis já eram comercializados. Em Uberlândia, apesar da indisponibilidade dos dados, os condomínios horizontais e loteamentos fechados também se tornaram uma prática mais efetiva dos agentes imobiliários nos anos 1990 e principalmente 2000, segundo Moura (2008)⁴⁰.

Na cidade de Londrina, o setor sudoeste foi elencado pelos capitais incorporadores locais (e posteriormente os capitais nacionais) para a construção desses empreendimentos⁴¹, localizados principalmente nos bairros Esperança e Vivendas do Arvoredo e, com menos intensidade, nos bairros Palhano e Tucanos. Os dados de ofertas confirmam tal constatação, destacando-se o bairro Esperança com a maior porcentagem de ofertas de casas e terrenos. Ao nos atentarmos as classes das legendas, verificamos uma queda na concentração entre 2000 e 2006, mas com um aumento considerável no ano de 2010, indicando a predileção do mercado pelo setor sudoeste.

Em São José do Rio Preto, há mudanças no movimento do mercado. Em 1995, o setor sudoeste concentra a totalidade das ofertas, reafirmando as observações feitas por Petisco (2006) e Rodrigues (2006). A partir de 2000, no entanto, o bairro Damha já denota grande concentração de ofertas de imóveis em loteamentos fechados, somando-se ao longo dos anos aos bairros Gaivota e São Deocleciano, consolidando o setor leste como o mais movimentado do setor. Diferente de Londrina, a concentração de ofertas aumenta nos anos intermediários, diminuindo no ano de 2010 e confirmando, dessa forma, a relevância de diferentes áreas para o setor na cidade de Rio Preto.

Conforme exposto, a grande concentração de espaços residenciais fechados nas cidades condiz com a estratégia dos capitais incorporadores, principalmente locais e regionais, de selecionar e concentrar investimentos numa determinada área, possibilitando a extração de rendas diferenciais elevadas. Isso corrobora com a

³⁹ Ver Moura (2008) e Rodrigues (2006).

⁴⁰ A ausência de anúncios de ofertas de casas e terrenos de tipologias fechadas em Uberlândia, ao que nos parece, revela uma especificidade desse mercado que pode ser relacionada à sua elevada segmentação e elitização na cidade, direcionada a um público específico que, por sua vez, não deve buscar tais imóveis nos classificados de jornais. Caberia aqui, no entanto, um maior aprofundamento da pesquisa para que se chegue a uma conclusão.

⁴¹ Ver Ribeiro (2006b).

conformação de um espaço urbano extremamente seletivo e fragmentado, não mais restrito ao padrão centro-periferia, mas ocupado dentre as diferentes classes de acordo com as características positivas e negativas de cada localização. Em Londrina, assim como em Rio Preto, bairros distantes das áreas centrais foram dotados de excelente infraestrutura e acessibilidade providas pelo Estado, onde são construídos e expandidos inúmeros empreendimentos voltados, principalmente, para as classes mais altas. Espaços residenciais fechados destinados aos segmentos mais populares, mais recentemente, também ganharam espaço nas cidades médias estudadas, mas com características e, principalmente, localizações diferentes dos demais⁴².

A distribuição das ofertas dos diferentes tipos de imóveis representados, num exercício de síntese, reforça a ideia de cidades em crescente processo de transformação pelo mercado imobiliário, sem desconsiderar os demais agentes. A questão que levantamos no início buscava tentar entender em que medida os mercados de cada cidade, sob os ditames dos capitais locais e de diversos outros lugares, selecionam determinadas áreas para investimentos e segmentam os diferentes tipos de compradores. O questionamento por nós suscitado, por sua vez, foi ficando mais claro ao longo das representações de ofertas dos diferentes tipos de imóveis: os dados de apartamentos e de imóveis de tipologias fechadas, principalmente, nos ajudam a pensar quais foram as localizações privilegiadas pelo mercado imobiliário em cada cidade ao longo do período adotado, enquanto os dados de casas e de terrenos, por outro lado, contribui para inferirmos acerca das áreas menos elitizadas. Não pretendemos aqui afirmar, todavia, que há um padrão rígido seguido pelo mercado imobiliário nas cidades médias, mas demonstrar o movimento empreendido por tais agentes e seus aspectos gerais e particulares.

As áreas centrais permanecem, ainda, muito disputadas pelo mercado imobiliário, tornando possível o acesso desses imóveis, particularmente, às classes mais altas⁴³. Isso é real para Londrina, assim como para Uberlândia, mas já não tanto para São José do Rio Preto, em que a ação histórica dos capitais incorporadores tornou outras áreas muito mais rentáveis, conforme veremos mais detidamente nos próximos itens.

⁴² De acordo com os trabalhos de campo realizados nas três cidades.

⁴³ As áreas centrais das três cidades não são ocupadas exclusivamente pelas classes médias e altas. Bairros próximos ao Centro Principal, ou mesmo no núcleo central, apresentam áreas deterioradas e obsoletas. No entanto, nossa afirmação diz respeito aos bairros com o maior número de ofertas/preço, que são ocupados pelas classes de renda mais alta.

Em geral, todas as cidades apresentam áreas que foram selecionadas pelo mercado imobiliário para a incorporação de edifícios verticais e espaços residenciais fechados de médio e alto padrão, em detrimento a tantos outros bairros que carecem de boa infraestrutura e equipamentos urbanos. Apesar do elevado grau de concentração desses imóveis, verificamos nas três cidades uma maior dispersão das localizações de ofertas no decorrer dos anos, salvo algumas variações, indicando o crescimento e expansão das atividades do setor no período. O movimento aqui analisado nos ajuda a pensar as intenções e preferências do mercado, ou seja, o seu direcionamento para o futuro empreendido pelos agentes. Algumas estratégias se assemelham, outras contrastam ao compararmos as três cidades, mas a dinâmica empreendida pelo mercado nos parece cada vez mais intensa, além de complexa.

3.2 O movimento dos preços

A análise sobre o volume de ofertas nas três cidades nos possibilitou visualizar indícios de segmentação e seletividade espacial praticada pelos agentes produtores do espaço urbano, que se revelam na relação entre os tipos de imóveis ofertados e o próprio estoque de bens disponíveis em cada área. Neste item, por outro lado, iremos representar em gráficos as diferenças entre as médias de preço do m² de cada bairro em relação à média de preço por m² da cidade para os imóveis comercializados no período a partir do cálculo da Razão Absoluta e da Razão Relativa, tomando por base alguns bairros das três cidades em que houve maior frequência de anúncios. São descritas, assim, as médias de preço do m² de apartamentos anunciados em Londrina e Uberlândia⁴⁴; de casas e de terrenos nas três cidades; de casas e de terrenos em espaços residenciais fechados em Londrina e São José do Rio Preto⁴⁵.

Para os anúncios de apartamentos, foram selecionados os dez bairros com maior frequência, independente da localização na cidade, pois os anúncios se restringem a poucos bairros. Para os anúncios de casas e de terrenos, dada a heterogeneidade das localizações, foram selecionados dez bairros dentre os de maior frequência localizados em diferentes áreas da cidade. Por fim, para os anúncios de casas e terrenos em espaços

⁴⁴ Em relação aos anúncios de apartamentos, de acordo com a disponibilidade, foram levantados para Londrina os anúncios com área total em m², enquanto para Uberlândia foram considerados os anúncios com área útil em m². Portanto, ficam inviáveis as comparações entre as duas cidades com base nos valores nominais.

⁴⁵ Devido a ausência de informações, não serão representados os dados de apartamentos de São José do Rio Preto, bem como os dados de casas e terrenos em loteamentos fechados de Uberlândia.

residenciais fechados, foram selecionados dez bairros para Londrina e cinco bairros para São José do Rio Preto, devido a disponibilidade de dados, levando em consideração a frequência e a localização dos imóveis. Em relação a Uberlândia, devido a ausência de informações não foram listados os dados de preço de casas e de apartamentos para o ano de 1995, sendo possível o cálculo neste ano apenas entre os terrenos⁴⁶.

A Razão Absoluta é compreendida pela diferença do preço médio dos terrenos em relação à média de preço da cidade para cada ano, e foi calculada a partir da seguinte função:

$$RA(R\$) = X_1 - M$$

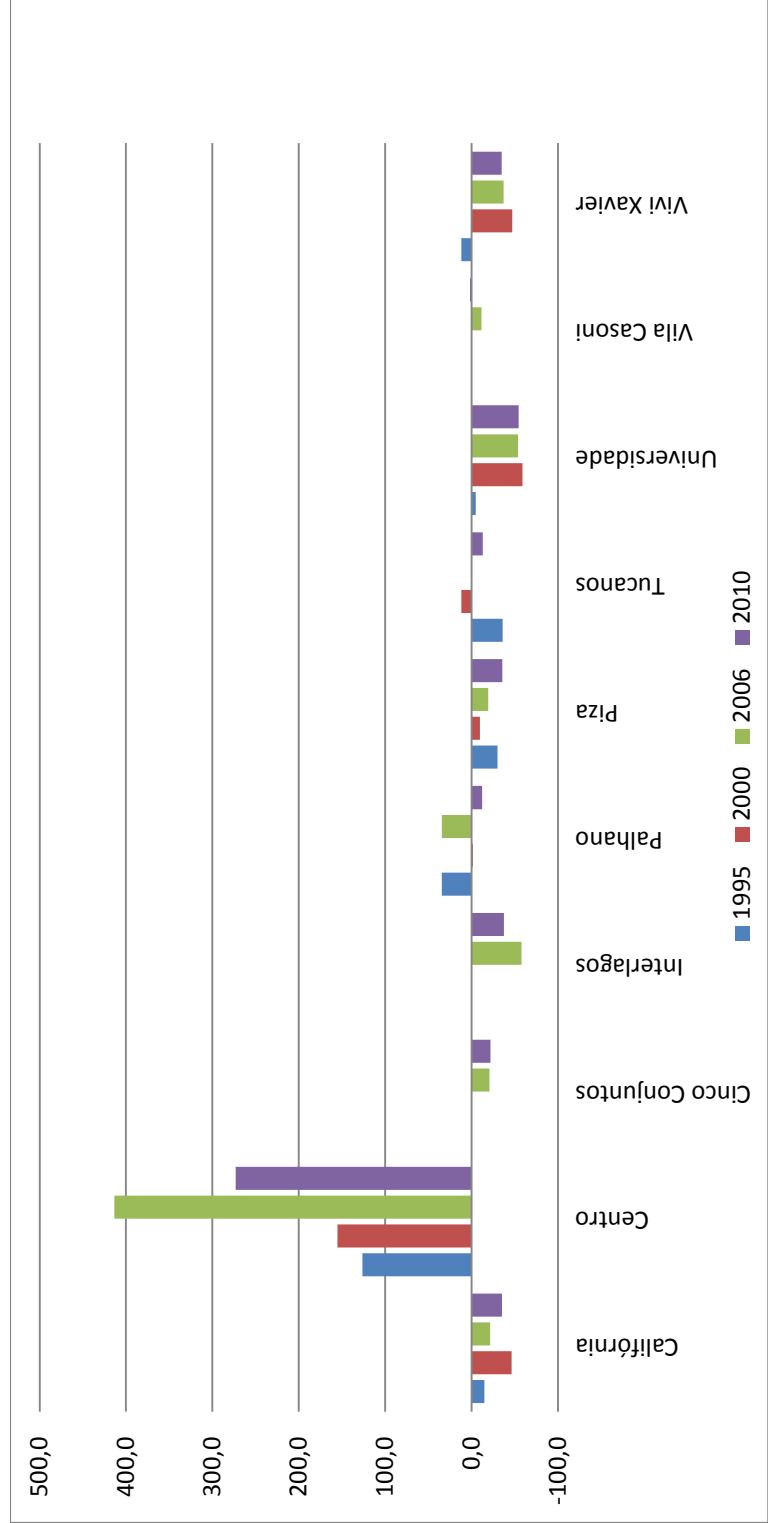
Onde $RA(R\$)$ é a Razão Absoluta, X_1 é o valor do preço médio do terreno em cada bairro e M é a média do preço dos terrenos em toda a cidade no ano. A segunda medida utilizada foi a Razão Relativa, que tem por objetivo representar em termos percentuais a Razão Absoluta. O intuito foi verificar quanto cada bairro tem apresentado separadamente as variações em relação à média de preço da cidade. O índice da Razão Relativa - $RR(\%)$ é produzido a partir da multiplicação por 100 da Razão Absoluta e pela divisão da Média - M do preço de todos os terrenos da cidade para cada ano, conforme a fórmula a seguir:

$$RR(\%) = [PB(R\$) * 100] / M$$

Nos gráficos, a linha 0,0 equivale à média de preço da cidade, e os dados representados se referem a valores percentuais. Iniciamos as representações de preço do m^2 com os gráficos 1, 2 e 3, referentes às diferenças entre as médias de preço do m^2 de terrenos.

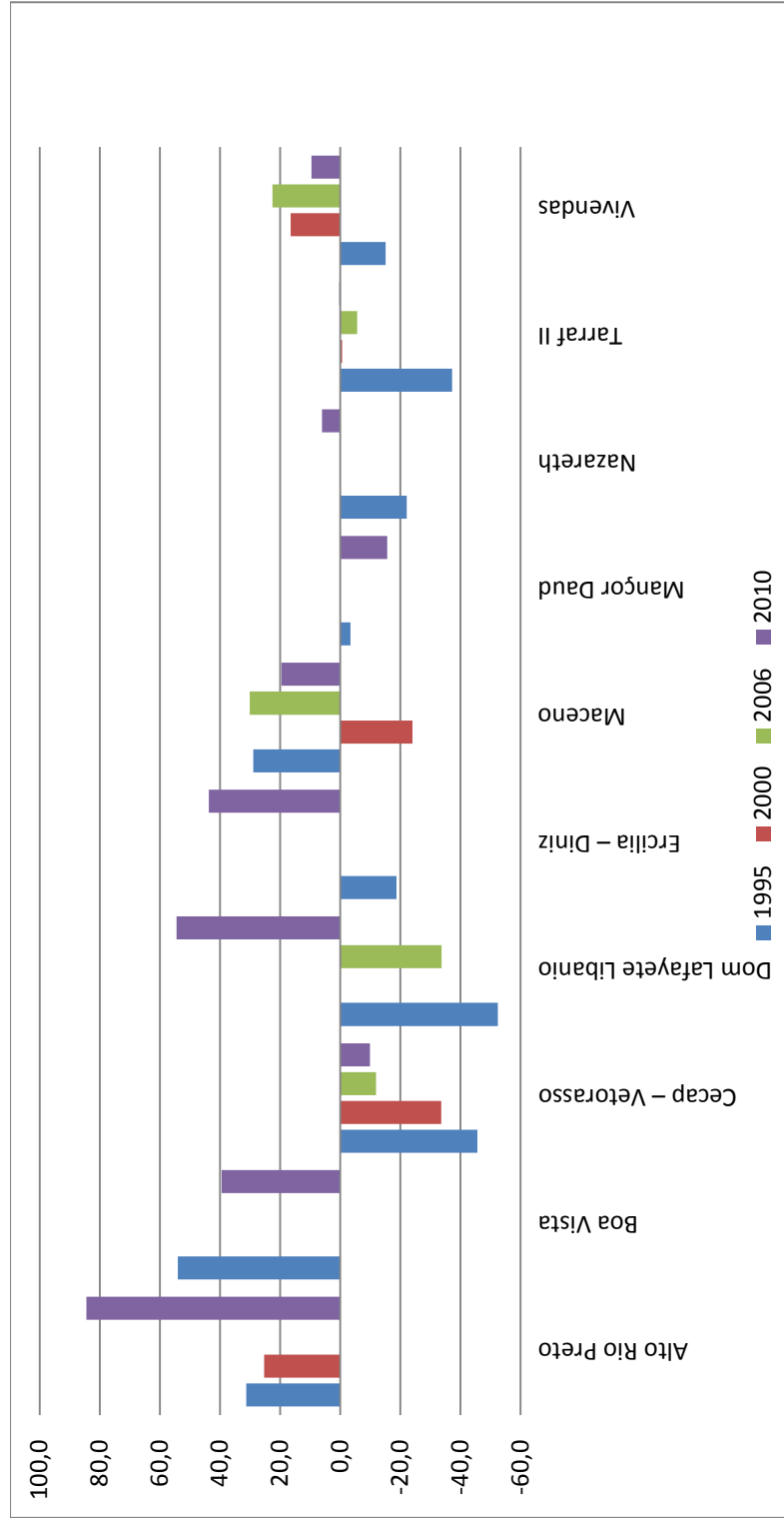
⁴⁶ Nesse ponto, assim como em outras partes do texto, esbarramos nas dificuldades de obtenção e nas limitações dos dados, principalmente para o ano de 1995.

Gráfico 1 – Londrina – Terrenos: relação entre as médias de preços do m² por bairro e a média do m² da cidade



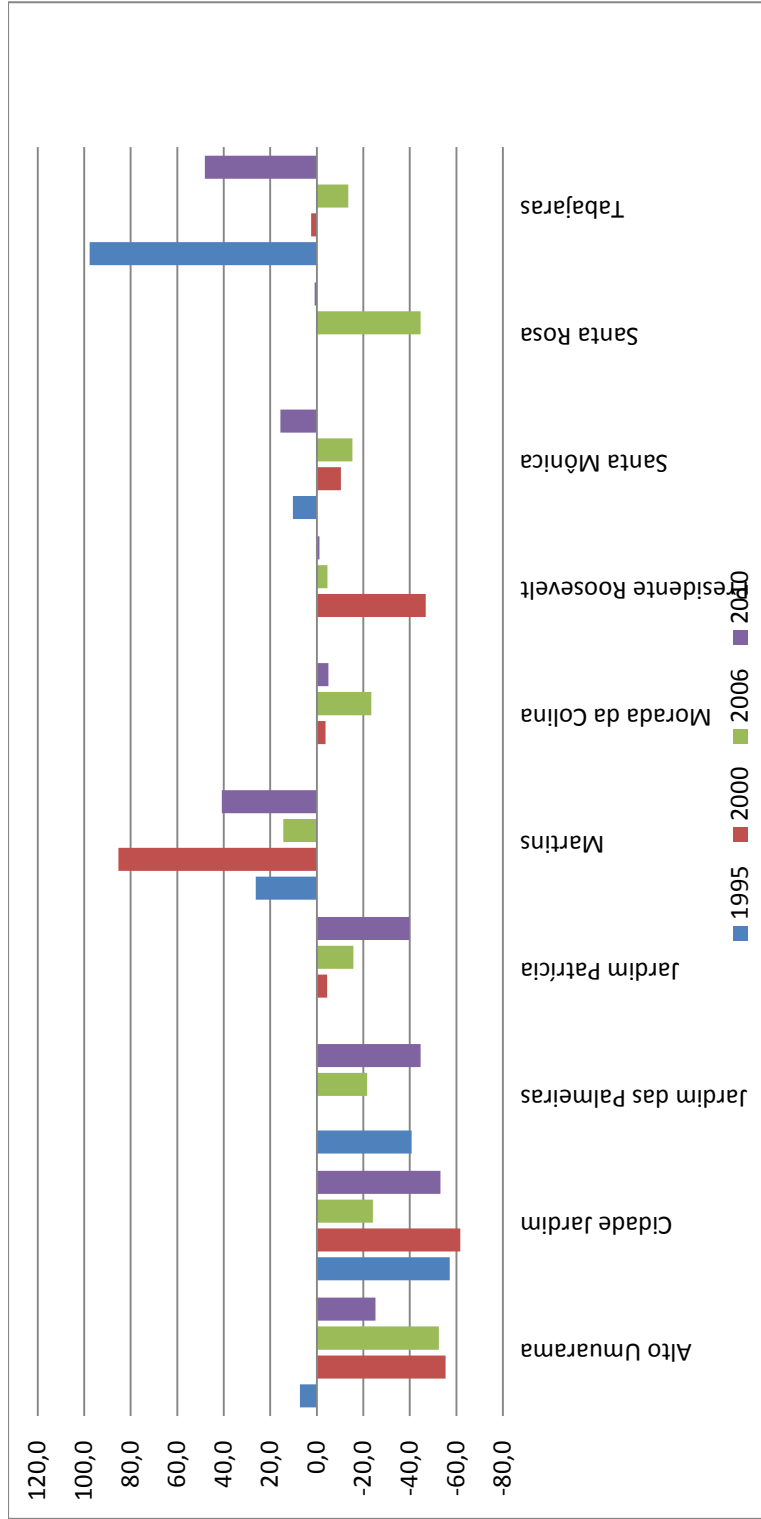
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Elaborado pelo autor.

Gráfico 2 – São José do Rio Preto – Terrenos: relação entre as médias de preços do m² por bairro e a média do m² da cidade



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Elaborado pelo autor.

Gráfico 3 – Uberlândia – Terrenos: relação entre as médias de preços do m² por bairro e a média do m² da cidade



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Elaborado pelo autor.

Os dados de terrenos representados nos gráficos 1, 2 e 3, conforme explicamos, correspondem aos imóveis de tipologias abertas. Os bairros adotados como amostra foram considerados de acordo com a frequência (maior volume) e a localização na cidade, visando contemplar as diferenças entre as áreas.

Em Londrina, o Centro se manteve ao longo de todo o período com as maiores diferenças positivas em relação à média da cidade, muito acima dos demais bairros. Oscilando ao longo do tempo, os bairros Palhano (sudoeste) e Tucanos (sul) se mantiveram bem próximos à média de preço da cidade, enquanto os bairros Califórnia (leste), Universidade (sudoeste) e Vivi Xavier (norte) registraram as piores diferenças. Apesar da proximidade entre o Palhano e o Universidade, por exemplo, os bairros apresentam características bem diversas, sendo que o primeiro possui infraestrutura e acessibilidade muito superior, conforme verificado em trabalho de campo.

Em São José do Rio Preto, as diferenças positivas mais elevadas são verificadas nos bairros Boa Vista (centro-norte) e Alto Rio Preto (centro-oeste) ao longo de todos os anos, no bairro Vivendas (sul) a partir de 2000 e no bairro Maceno (leste), que oscila negativamente em 2000, mas se mantém consideravelmente acima nos demais anos. Apesar de corresponderem a áreas diferentes na cidade, em comum entre os bairros listados estão as características de suas localizações, que revelam centralidades historicamente produzidas pelos agentes, segundo as observações realizadas em campo.

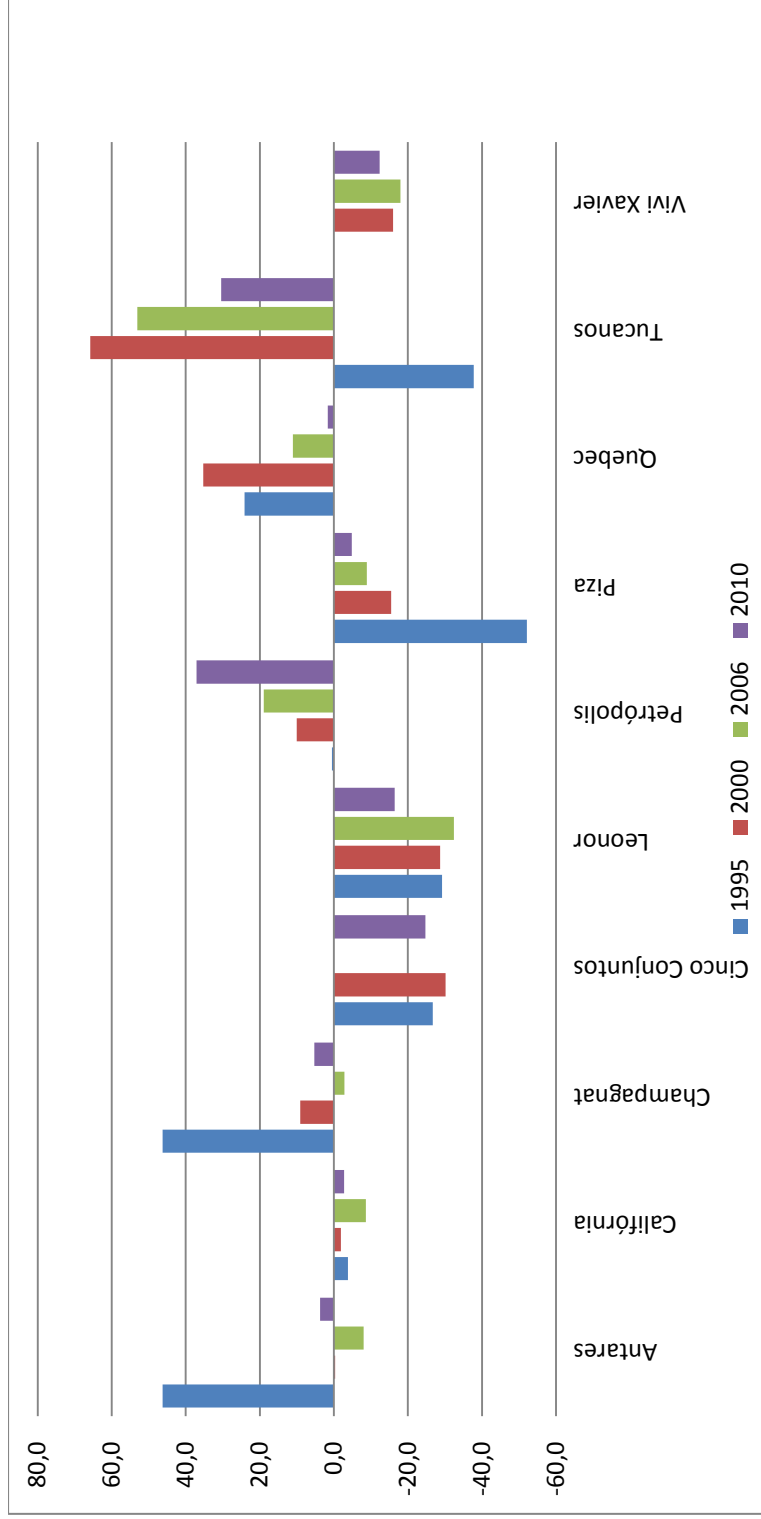
Em Uberlândia, os bairros próximos ao Centro registraram as maiores diferenças positivas em relação ao preço dos terrenos: Martins e Tabajaras. O bairro Santa Mônica (leste), onde verificamos um movimento expressivo do mercado a partir dos dados de oferta, oscila negativamente nos anos intermediários, mas volta a subir e registra média superior em 2010. As diferenças mais baixas, por sua vez, estão circunscritas aos bairros mais periféricos, como o Jardim Palmeiras (oeste).

Nas três cidades, o conjunto de bairros das áreas centrais concentram, ainda, os terrenos mais valorizados. A justificativa, certamente, está associada a pouca disponibilidade de terrenos e a elevada disputa nesses lugares, tanto entre os setores de comércio e serviços, como também pelos capitais imobiliários residenciais, que, por sua vez, visam principalmente a incorporação de condomínios verticais. Nos bairros mais periféricos, as diferenças entre as médias de preço tendem a ser mais baixas devido aos conhecidos motivos relacionados a infraestrutura e acessibilidade. Todavia, devemos considerar que há mudanças nos padrões outrora estabelecidos, em que a relação entre

centro e periferia não nos parece mais suficiente para explicar as dinâmicas do espaço urbano.

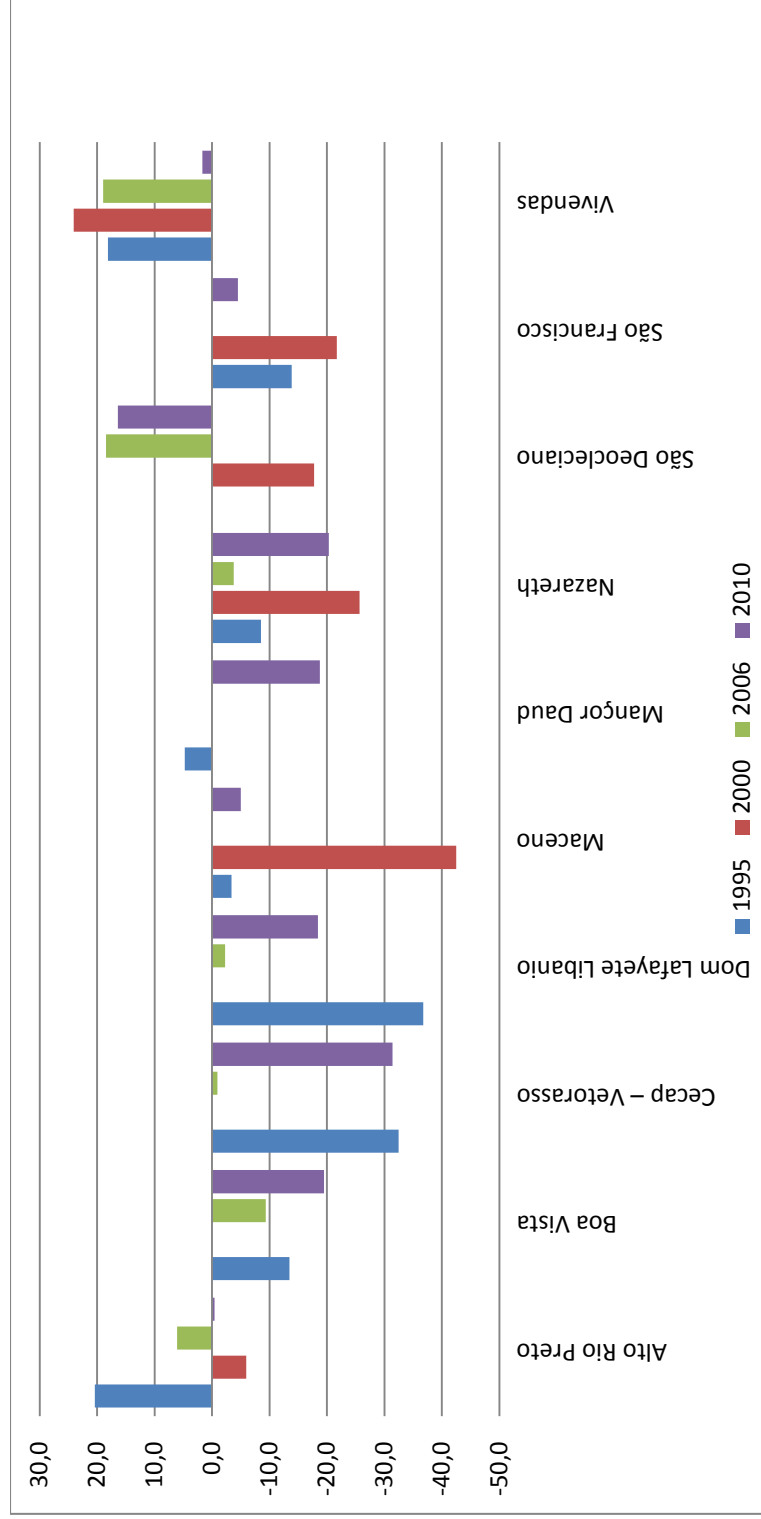
Nos gráficos 4, 5 e 6 são representadas as diferenças entre as médias de preços do m² de casas nas três cidades.

Gráfico 4 – Londrina – Casas: relação entre as médias de preços do m² por bairro e a média do m² da cidade



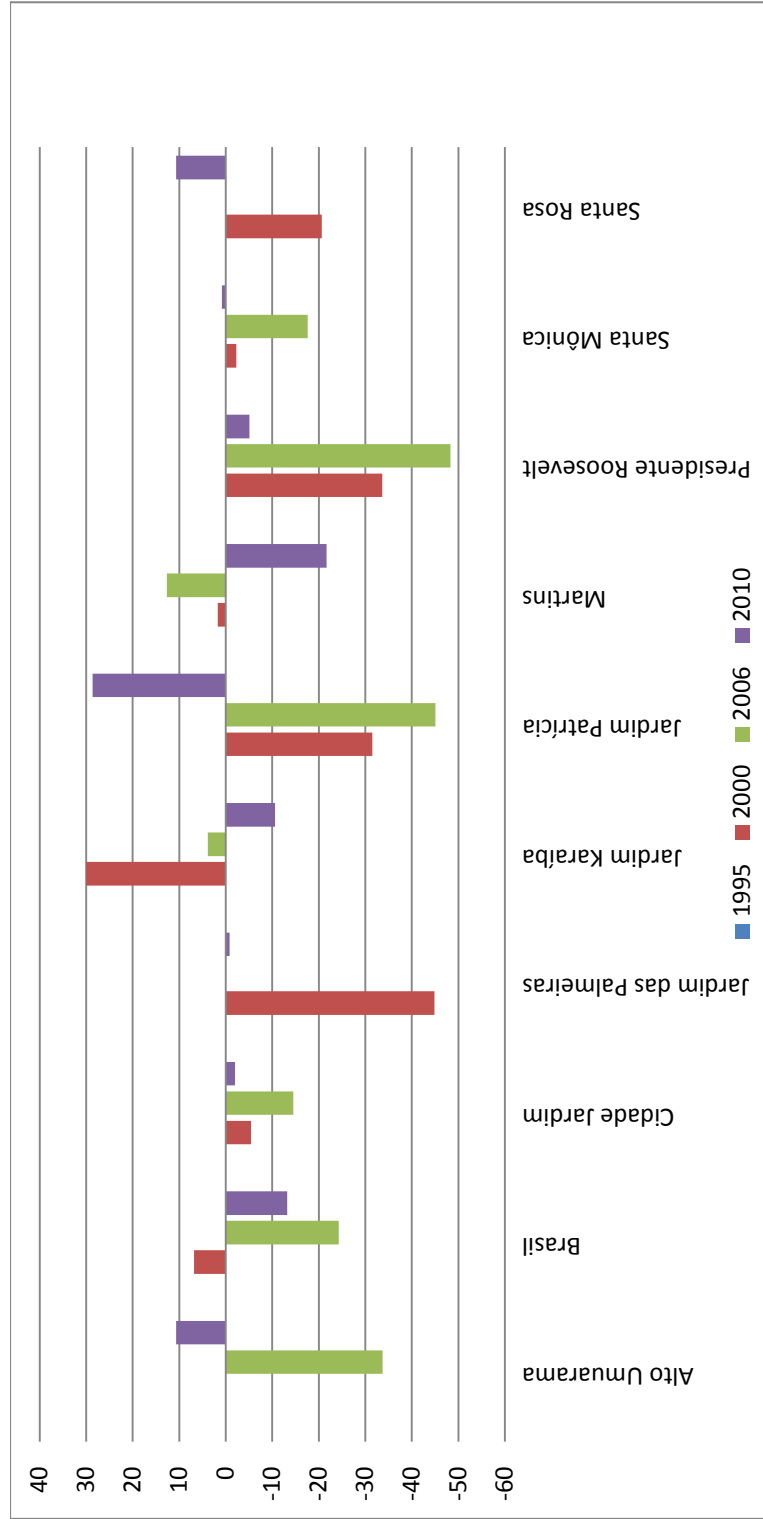
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Elaborado pelo autor.

Gráfico 5 – São José do Rio Preto - Casas: relação entre as médias de preços do m² por bairro e a média do m² da cidade



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Elaborado pelo autor.

Gráfico 6 – Uberlândia – Casas: relação entre as médias de preços do m² por bairro e a média do m² da cidade



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Elaborado pelo autor.

A partir da leitura das diferenças entre as médias de preço do m² de casas, conforme representado nos gráficos anteriores, verificamos que na cidade de Londrina há considerável variação nas diferenças entre os anos de 1995 e 2000 em alguns bairros, indicando, todavia, uma maior valorização dos bairros Champagnat (oeste), Quebec (centro-oeste), Petrópolis (centro-sul) e Tucanos (sul). Nos anos de 2006 e 2010, no entanto, se confirmam os bairros Petrópolis e Tucanos com os preços de casas mais elevados, ambos localizados no eixo centro-sul, nas imediações do Lago Igapó. Por outro lado, o bairro Cinco Conjuntos, que historicamente concentrou um grande número de conjuntos habitacionais, se estabelece ao longo do período com as maiores diferenças negativas.

Em São José do Rio Preto, ao longo de todos os anos, o bairro Vivendas (sudoeste) concentrou as maiores diferenças positivas de preço do m² de casas, acompanhado nos dois últimos anos pelo bairro São Deocleciano (leste). Dentre os bairros com os menores preços, destacam-se o Cecap – Vetorazzo (noroeste), o Dom Lafayette Libanio (norte) e o Boa Vista (centro-norte). Assim, os principais eixos de valorização se confirmam a partir dos anúncios de casas: sudoeste e leste, enquanto que, da mesma forma, as áreas menos valorizadas estão concentradas na zona norte.

Em relação a Uberlândia, entre 2000 e 2006, os bairros com as maiores diferenças positivas de preços do m² de casas estão circunscritos as áreas mais valorizadas de acordo com a literatura e os dados de terrenos apresentados anteriormente: Brasil e Martins (centro). No ano de 2010, no entanto, o quadro se inverte, e bairros como o Alto Umuarama e Santa Rosa (norte) e Jardim Patrícia (oeste), diversos aos tradicionais eixos de valorização revelam as maiores diferenças em relação à média da cidade.

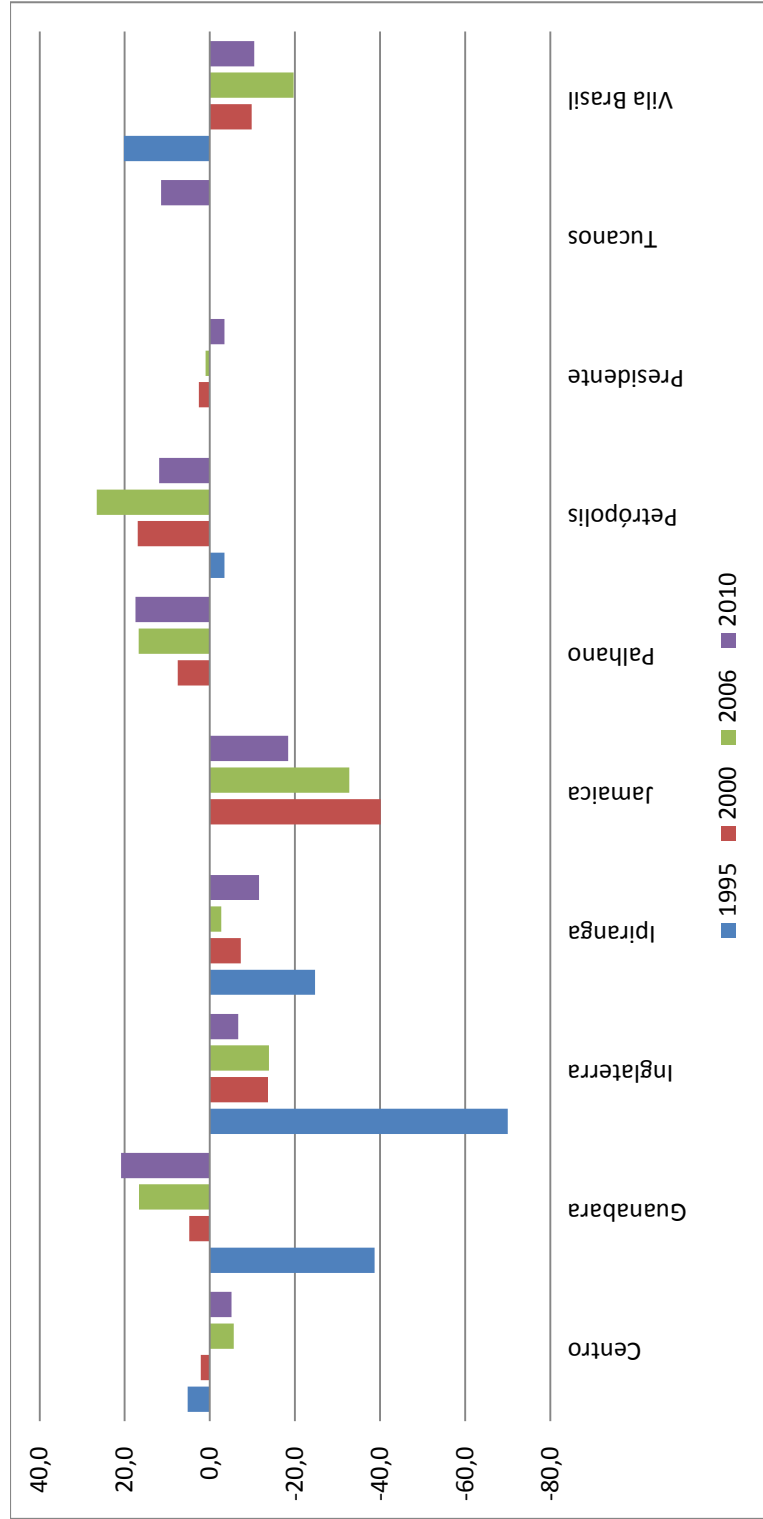
Diante dos dados apresentados, verificamos que o mercado de casas é bastante diversificado nas três cidades, o que exigiria uma análise mais aprofundada para maiores reflexões. Em Uberlândia, por exemplo, as médias de preço nos dois últimos anos são maiores em bairros historicamente populares, podendo denotar indícios de mudanças na estrutura da cidade.

Na comparação com os dados de terrenos, entre os bairros que constam nos gráficos dos dois tipos, há algumas divergências que devem ser consideradas. Em Londrina, o bairro Tucanos revela variações entre as diferenças de preço do m² de casas e de terrenos durante o período, mas com divergências consideráveis nos anos de 2006 e 2010, principalmente. Em Rio Preto, o bairro Boa Vista, localizado próximo ao Centro,

registrou as menores médias de preço do m² de casas, enquanto os terrenos localizados nesse bairro se mantiveram durante todos os anos com as diferenças mais positivas. Tais observações afirmam a especificidade de cada localização em relação a totalidade do espaço urbano, assim como as contradições e a complexidade do mercado imobiliário, que se apropria de determinadas áreas em detrimento de outras e se reproduz lentamente de acordo com os múltiplos fatores que incidem sobre a produção, conforme exposto por Smolka (1987). Dessa forma, alguns bairros podem apresentar construções antigas e desvalorizadas, mas, ao mesmo tempo, novas áreas loteadas provenientes de demolições ou qualquer outro fator, provocando uma maior valorização dos terrenos.

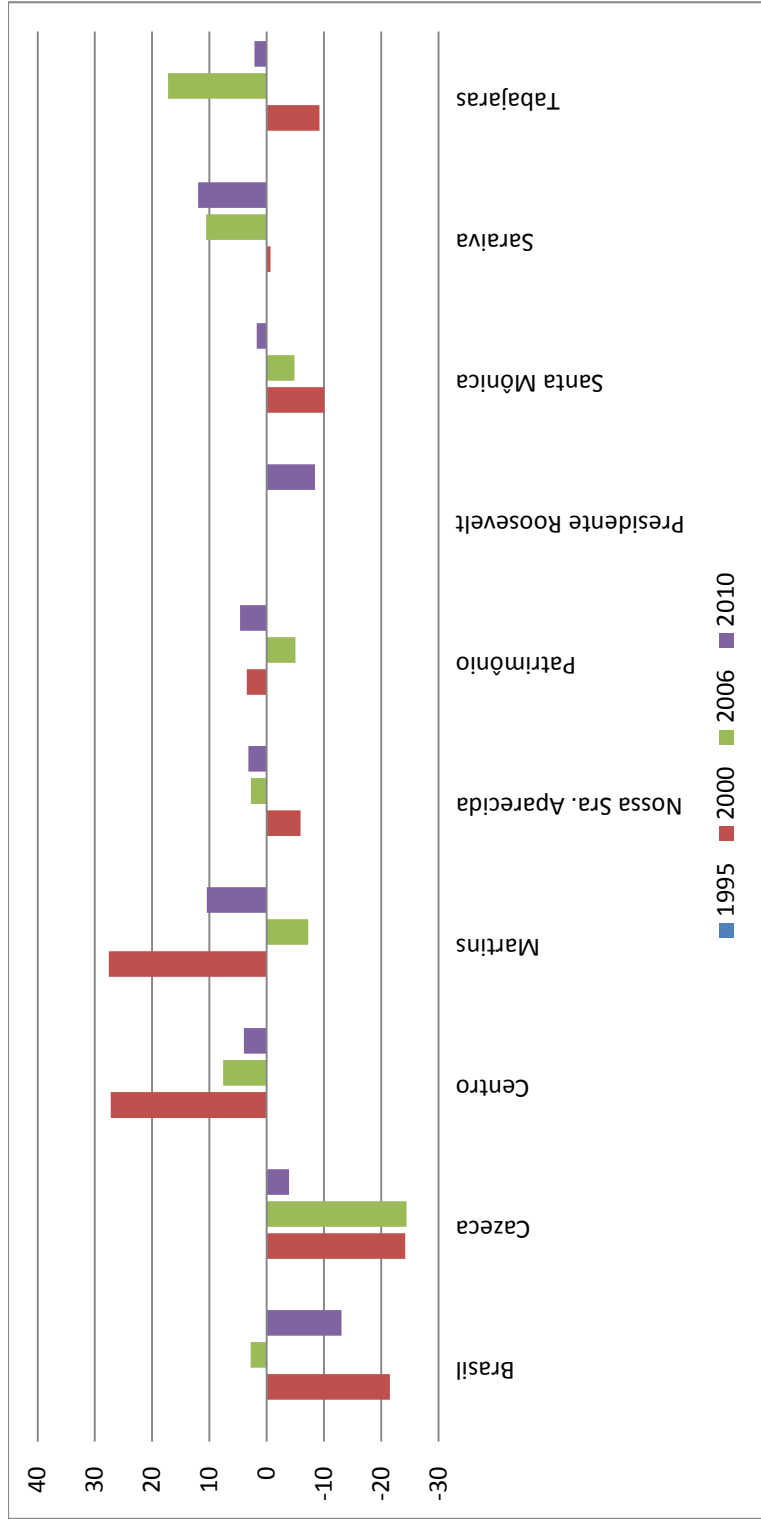
Nos gráficos 7 e 8, apresentados na sequência, ilustramos as diferenças entre as médias de preço do m² de apartamentos de Londrina e Uberlândia.

Gráfico 7 – Londrina – Apartamentos: relação entre as médias de preços do m² por bairro e a média do m² da cidade



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Elaborado pelo autor.

Gráfico 8 – Uberlândia – Apartamentos: relação entre as médias de preços do m² por bairro e a média do m² da cidade



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Elaborado pelo autor.

O mercado de apartamentos, conforme já contextualizado a partir dos dados de ofertas, possui um perfil dinâmico e seletivo nas três cidades. No que diz respeito aos preços, ao longo dos anos, poucos bairros concentraram as maiores diferenças (acima da média da cidade) em Londrina e Uberlândia.

No ano de 1995, em Londrina, dois bairros da área central se encontravam entre os mais valorizados: o Centro e a Vila Brasil. A partir de 2000, o eixo de valorização parece se direcionar de maneira mais incisiva para sul e para oeste, pois os bairros Guanabara (sul), Palhano (oeste) e Petrópolis (centro-sul) apresentaram as maiores diferenças positivas em relação à média do m² da cidade, o que podemos relacionar às estratégias de criação de novos espaços residenciais vantajosos, particularmente nas imediações do Lago Igapó. Em 2006, o Centro já apresentava média de preço inferior à média do m² da cidade, enquanto os outros bairros citados permaneceram como os mais valorizados, quadro que se confirma em 2010, incluindo então o bairro Tucanos, também localizado na zona sul.

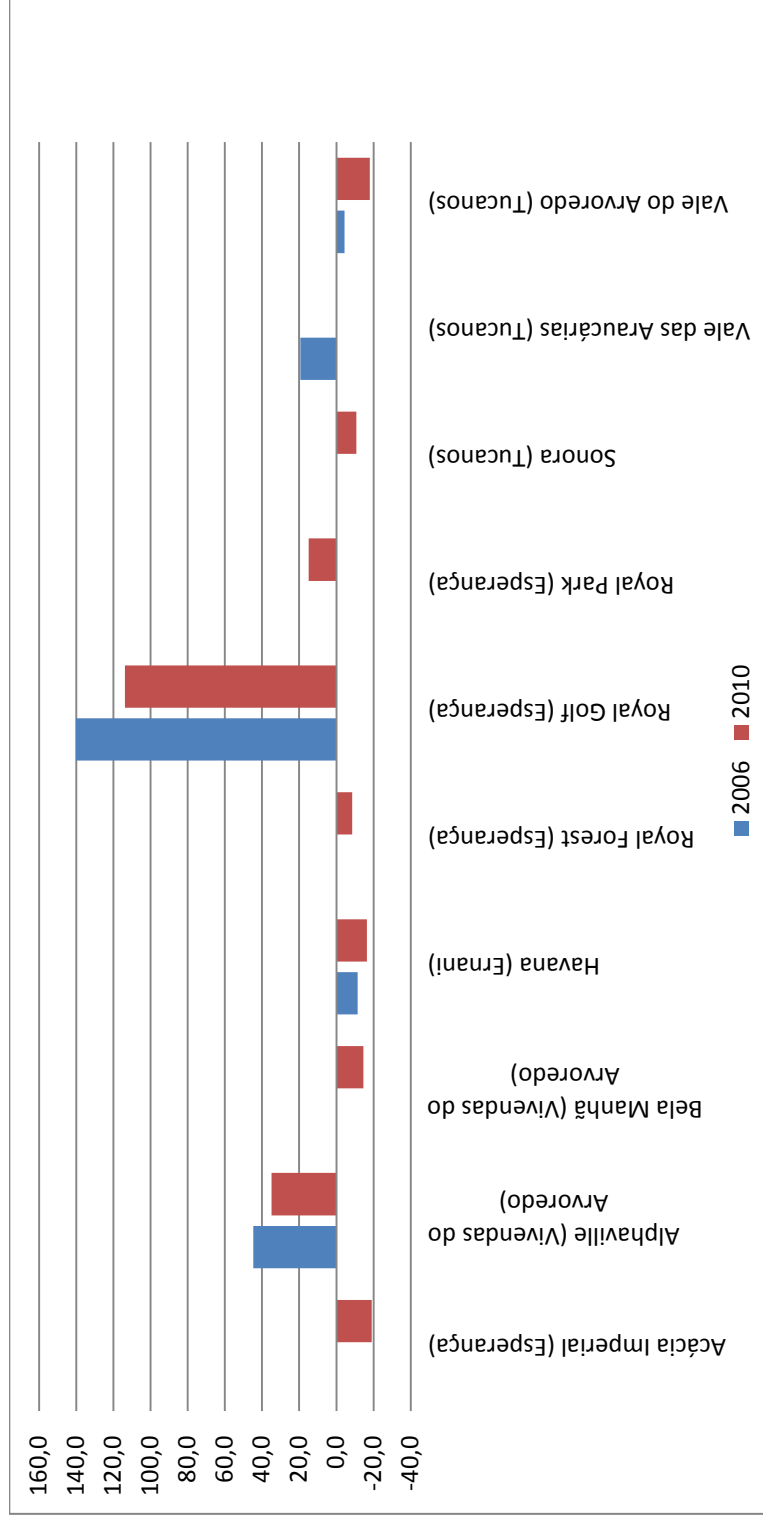
Para o ano de 1995, o jornal consultado de Uberlândia apresentava um número muito reduzido de informações, o que inviabilizou a exposição das médias. A partir de 2000, o que verificamos são alguns bairros localizados na área central com as maiores médias da cidade: Centro e Martins. No ano de 2006, assim como em Londrina, o Centro se desvaloriza em relação aos demais bairros, enquanto há um aumento da diferença de preço do m² nos bairros Nossa Senhora Aparecida, Saraiva e Tabajaras, os quais estão localizados, todavia, nas proximidades do Centro, indicando um desdobramento da centralidade residencial na cidade para este tipo de imóvel. Em 2010, o Centro continua a cair, havendo variação nas diferenças entre alguns bairros como Martins, Patrimônio e Tabajaras, enquanto o Saraiva se mantém ascendente.

Em ambas as cidades, o mercado de apartamentos começou e se manteve por muito tempo concentrado nos respectivos “centros”, o que se reflete nas diferenças entre as médias de preço verificadas em 1995. Na década de 2000, os capitais incorporadores passaram a atuar com maior ênfase em outras localizações, principalmente no caso de Londrina, suscitando novas estratégias para captura dos clientes e uma crescente valorização dessas áreas. Assim, em relação aos residentes em apartamentos, além da área central, outros bairros se tornaram espaços de moradia das classes mais altas⁴⁷.

⁴⁷ Ver Santos (2011)

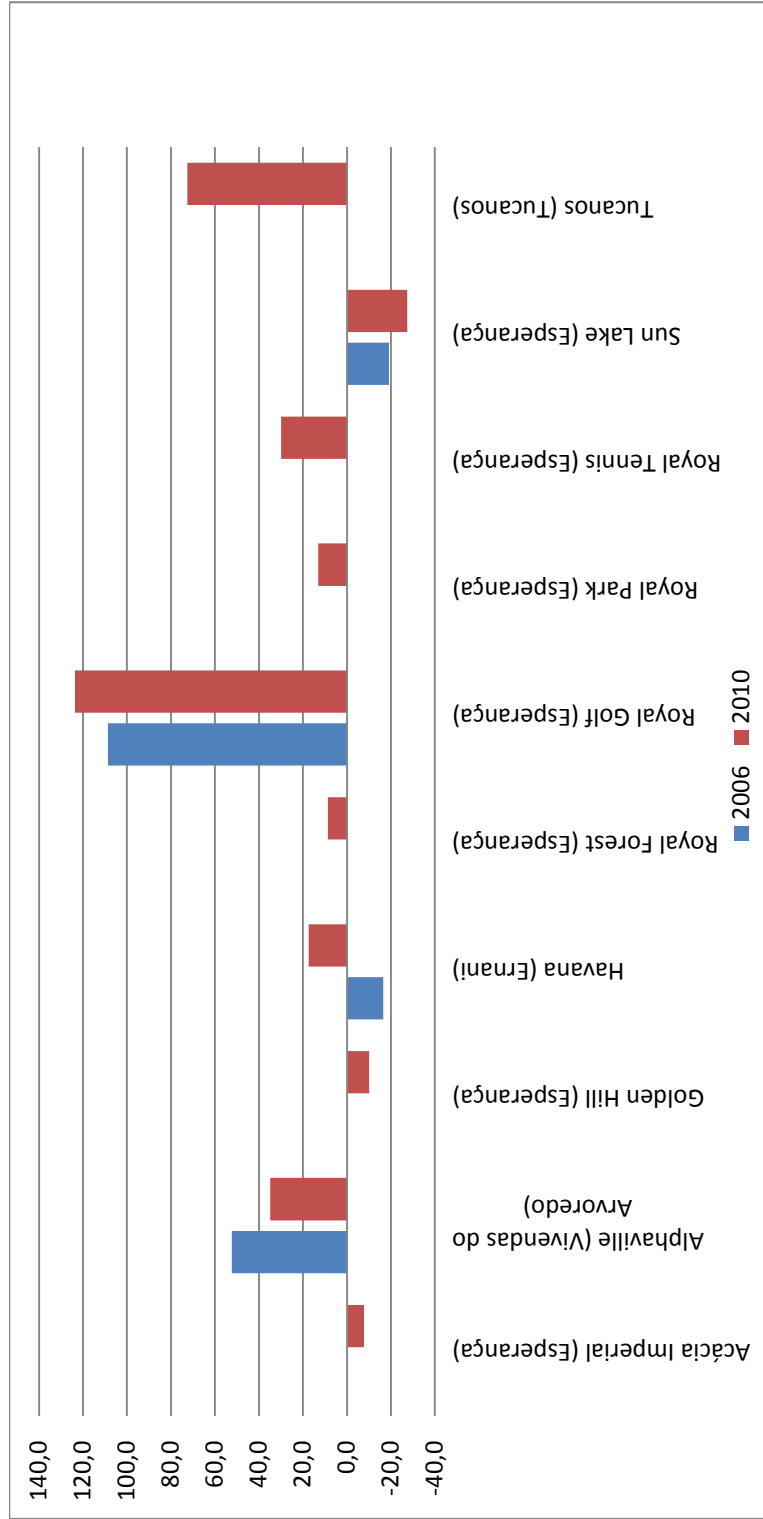
Nos gráficos de 9 a 12 são representadas as diferenças nas médias de preço do m² de casas e terrenos em espaços residenciais fechados de Londrina e São José do Rio Preto.

Gráfico 9 – Londrina – Casas em espaços residenciais fechados: relação entre as médias de preços do m² por empreendimento/bairro e a média do m² da cidade



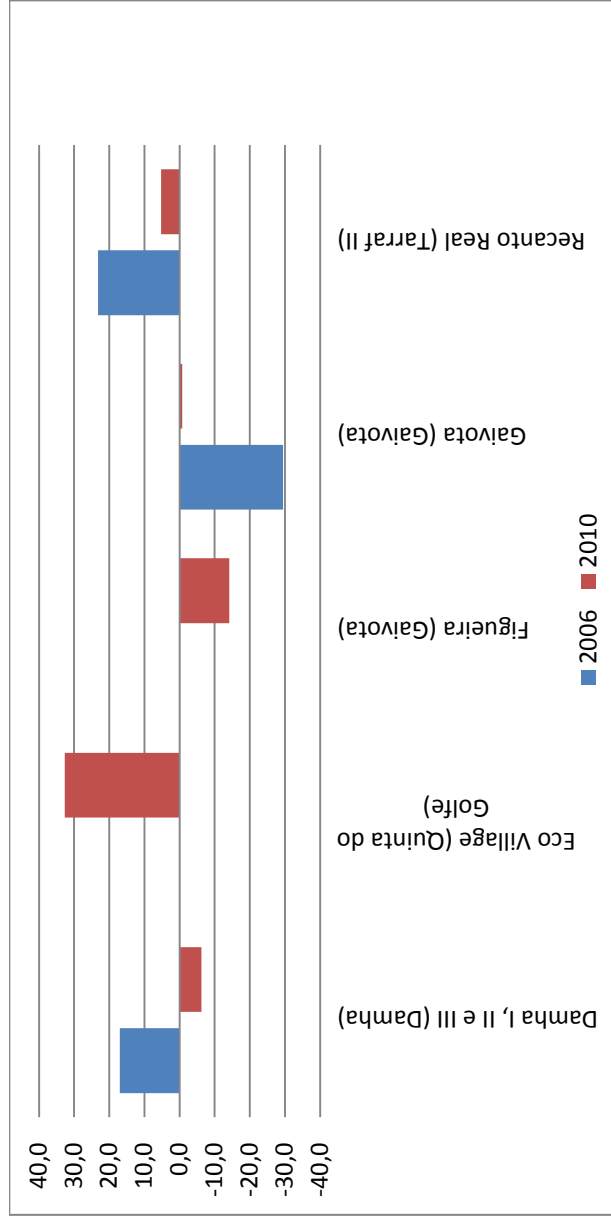
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Elaborado pelo autor.

Gráfico 10 – Londrina – Terrenos em espaços residenciais fechados: relação entre as médias de preços do m² por empreendimento/bairro e a média m² da cidade



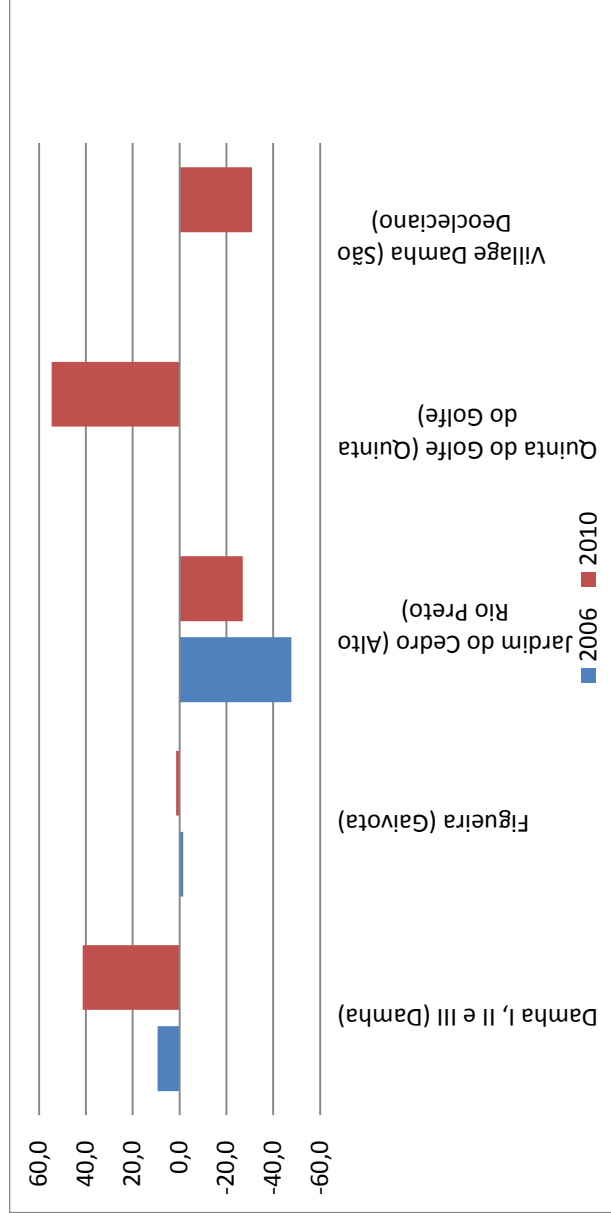
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Elaborado pelo autor.

Gráfico 11 – São José do Rio Preto - Casas em espaços residenciais fechados: relação entre as médias de preços do m² por empreendimento/bairro e a média do m² da cidade



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Elaborado pelo autor.

Gráfico 12 – São José do Rio Preto – Terrenos em espaços residenciais fechados: relação entre as médias de preços do m² por empreendimento/bairro e a média do m² da cidade



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Elaborado pelo autor.

Os loteamentos fechados e condomínios horizontais, amplamente disseminados pelas três cidades na década de 2000, se consolidaram como um dos principais espaços de moradia no presente século, particularmente entre as classes de renda mais altas⁴⁸. Apesar de não ser mais um habitat exclusivo dos mais ricos, os imóveis verificados ao longo do período estão localizados principalmente em condomínios/loteamentos fechados de médio a alto padrão⁴⁹, com grande diferença de preço em relação às casas e terrenos em loteamentos abertos.

Nos anos de 2006 e 2010⁵⁰, os anúncios vinculados à espaços residenciais fechados em Londrina e São José do Rio Preto revelaram um perfil bastante concentrado, com diferenças de preços do m² elevados em comparação a outros tipos de imóveis comercializados nas duas cidades. Em Londrina, o Royal Golf apresenta as maiores diferenças positivas entre as médias de preço do m² nos dois anos, tanto para casas quanto para terrenos, seguido pelo Alphaville, ambos localizados no vetor sudoeste, nas proximidades do Catuaí Shopping. Em Rio Preto, os loteamentos Damha (I, II e III)⁵¹, localizados no vetor leste, nas proximidades da represa municipal, demonstram queda nas médias de preço do m² de casas, enquanto sobem nas médias de preço do m² de terrenos ao longo do período; em relação às casas, o Eco Village apresenta as maiores diferenças positivas, enquanto que para os terrenos as maiores médias são verificadas nos anúncios do Quinta do Golfe, ambos localizados no vetor sudoeste.

Nas duas cidades, assim como em Uberlândia (MOURA, 2008), o capital incorporador lançou mão dessa forma de moradia com grande sucesso, refletindo-se nos preços dos imóveis e no impacto que estes geram nos bairros em que estão localizados. Imensas glebas, localizadas muitas vezes em áreas externas ao perímetro urbano, foram e vem sendo incorporadas e modificadas a partir das estratégias dos agentes imobiliários, inseridas num conjunto de ações que compreendem acessibilidade, equipamentos comerciais e de serviços, grandes obras de paisagismo etc.

Nesse sentido, o movimento dos preços do m² dos diferentes tipos de imóveis, nas três cidades, não é homogêneo nem linear, mas as localizações, principalmente para

⁴⁸ Ver Moura (2008); Rodrigues (2006).

⁴⁹ De acordo com os trabalhos de campo realizados.

⁵⁰ Foram representadas as médias de preço de casas e terrenos em loteamentos fechados somente para os anos de 2006 e 2010, devido a disponibilidade de dados. Conforme exposto no texto, esses imóveis se multiplicaram e conquistaram moradores e investidores ao longo da década de 2000, principalmente.

⁵¹ Em 2012, a Damha Urbanizadora, principal marca do setor na cidade, já havia lançado até o Damha VI, com perspectivas de novos empreendimentos para os próximos anos. Optamos por representar os três primeiros devido a proximidade entre os preços e a disponibilidade dos dados.

os apartamentos e para os loteamentos fechados, são restritas a poucas áreas privilegiadas no espaço urbano. O mercado, diante disso, parece atuar a fim de homogeneizar certos espaços e, assim, diferenciar as áreas e segmentar os públicos de acordo com suas especificidades, conforme trataremos nos próximos itens.

3.3 As mudanças na terra urbana e a diferenciação entre áreas

Na cidade, locus por excelência da concentração de capitais e de pessoas, os agentes produtores do espaço trabalham a fim de criar as condições para a reprodução de seus interesses, transformando os objetos e a própria cidade em mercadoria, diferenciando-a e promovendo os conflitos e desigualdades. A terra urbana enquanto produto emerge neste contexto, não se estabelecendo apenas como base para todas as atividades realizadas na cidade, mas como negócio em si, altamente rentável e seletivo.

Em Londrina, assim como em São José do Preto e Uberlândia, a terra se consolidou, desde o princípio, como uma mercadoria de grande valor e status, a qual assumiu relevante centralidade dentre a composição da riqueza e do poder em suas respectivas sociedades. Sabemos, por sua vez, que tal constatação é comum à realidade brasileira em geral, mas o que diferencia as três cidades de outros contextos urbanos é, certamente, o conjunto das particulares interações entre suas histórias, os sítios urbanos e a trajetória dos agentes.

Acreditamos que mais do que os imóveis edificadas, o mercado de terrenos, devido suas características que contemplam particularmente elementos externos ao imóvel, revela de forma mais precisa a formação e composição do preço diante do conjunto de elementos que incidem sobre o mesmo, ou seja, a localização e o movimento de estruturação da cidade. Dessa forma, dentre os tipos de imóveis levantados em nossa pesquisa, optamos por mapear os dados de preços do m² de terrenos (tanto os localizados em loteamentos abertos quanto os de tipologias fechadas)⁵², devido também a disponibilidade das informações de tamanho (m²) e preço.

Na sequência, podemos verificar nas figuras a disposição da média dos preços do m² em cada cidade ao longo do período estudado. Para construir o quadro representado nessas figuras, efetuamos a divisão das médias de preço do m² de cada

⁵² Nas representações de média de preço dos terrenos, diferente das demais representações, optamos por agregar os dados de anúncios de terrenos (comuns) e de terrenos em espaços residenciais fechados, pois o intuito foi verificar o movimento do preço e o processo de diferenciação promovido pelos agentes imobiliários entre os bairros de cada cidade.

bairro pela média de preço do m² da cidade, estabelecendo, assim, um índice que revela os bairros que, no decorrer dos anos, se mantiveram acima ou abaixo da média em cada uma das três cidades⁵³. Para todos os mapas foram elaboradas no mínimo quatro classes de índice de preços do m²: os índices mais baixos referentes à última classe representam as áreas cujos preços médios do m² encontram-se sistematicamente abaixo do preço médio do m² da cidade, enquanto as três classes superiores informam sobre as áreas que diferenciadamente apresentam preços do m² superiores à média da cidade.

Nas figuras 25, 26 e 27 são representados os índices de preços médios do m² referentes ao ano de 1995 nas três cidades.

⁵³ Este índice foi construído com o intuito de ressaltarmos os movimentos de valorização e desvalorização entre os diferentes bairros/áreas de cada cidade, enfatizando a dimensão espacial do processo ao invés das condicionantes macroeconômicas. São representados os bairros que dispunham de informações de preço do m².

Figura 25 - Londrina
TERRENOS: ÍNDICE DE PREÇOS MÉDIOS DO M² - 1995

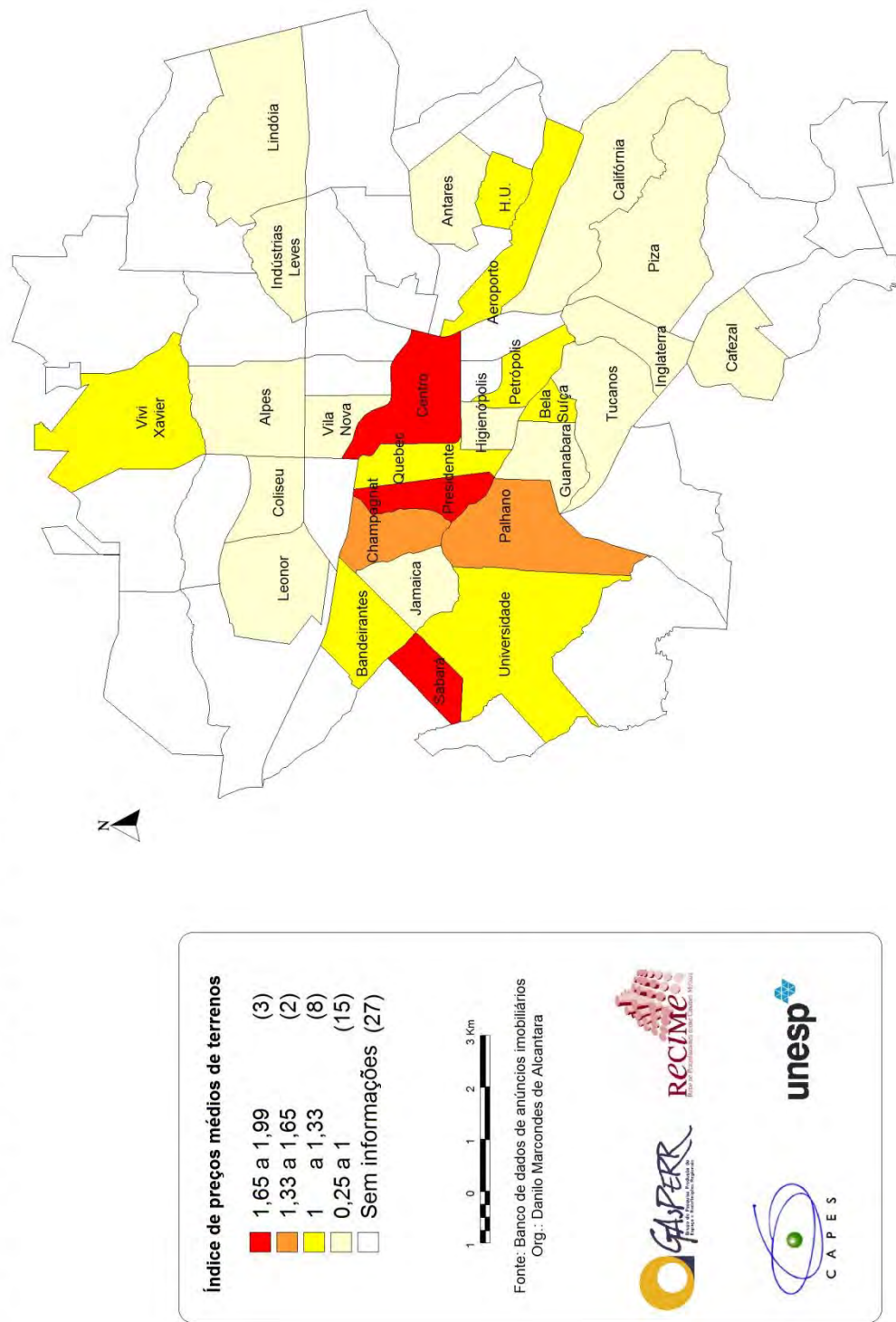
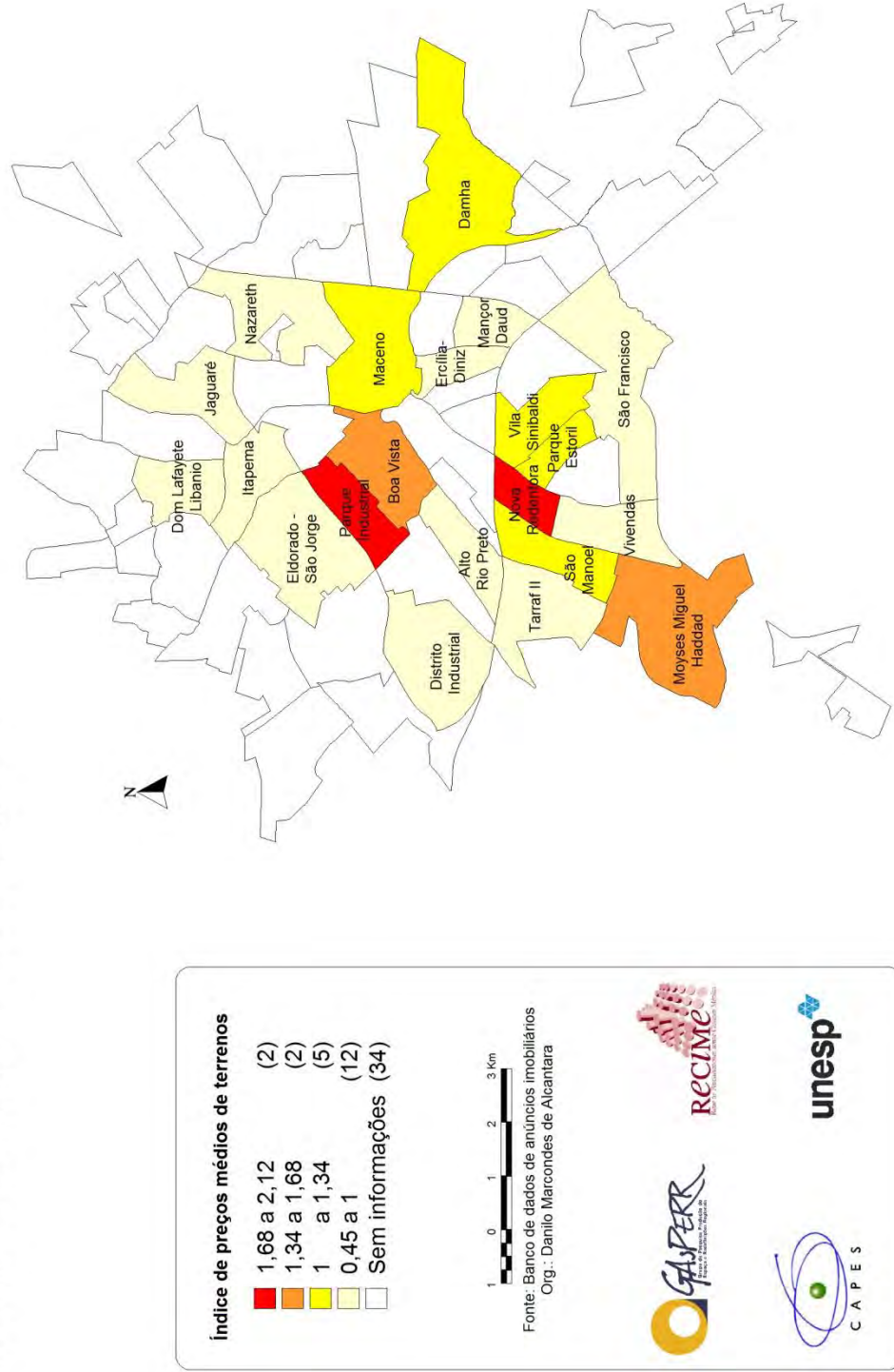
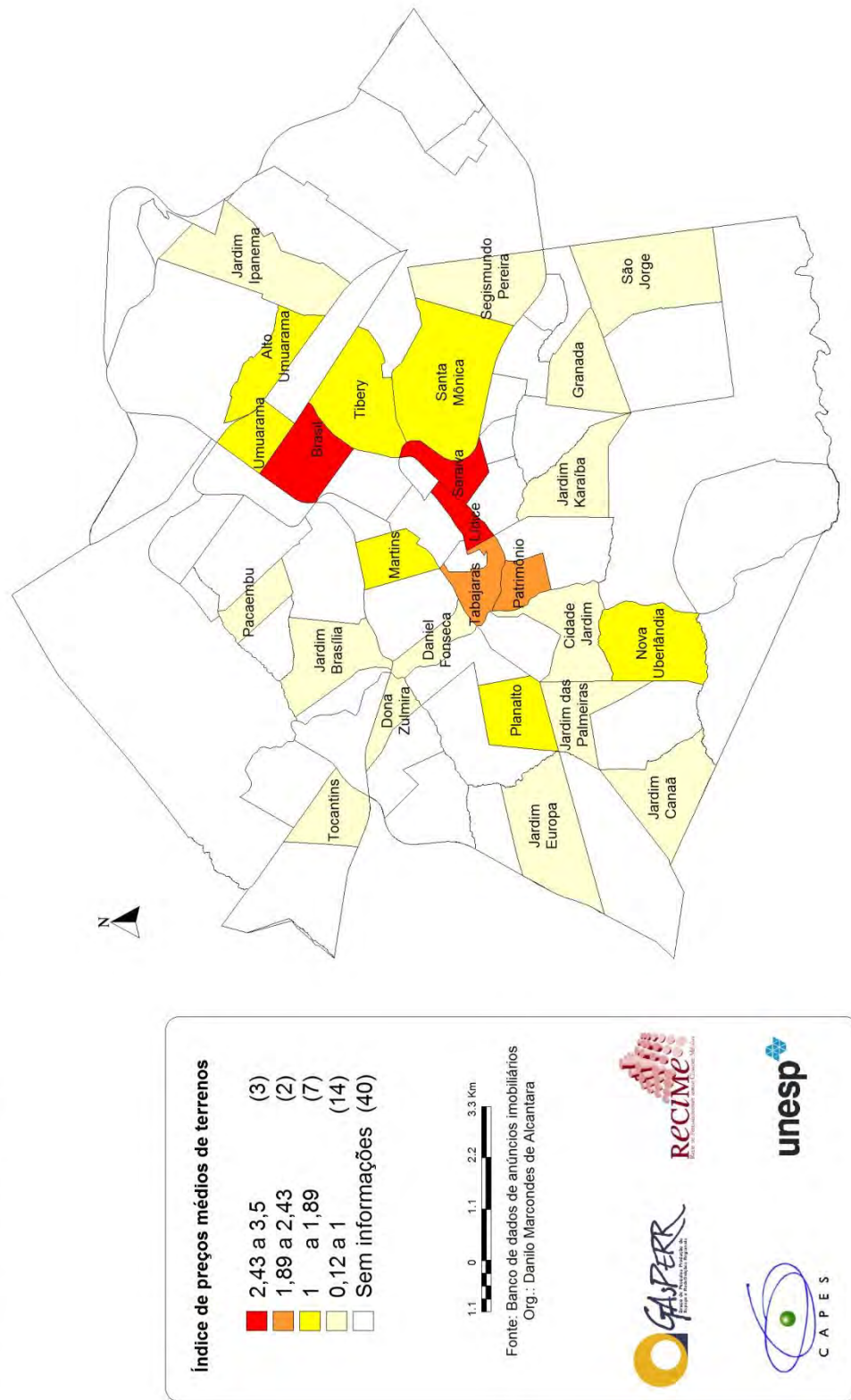


Figura 26 - São José do Rio Preto
TERRENOS: ÍNDICE DE PREÇOS MÉDIOS DO M² (*) - 1995



(*) Os bairros aqui representados correspondem a aglomerados de setores censitários, de acordo com o IBGE.

Figura 27 - Uberlândia
TERRENOS: ÍNDICE DE PREÇOS MÉDIOS DO M² - 1995



No ano de 1995, em Londrina, conforme representado na Figura 25, destacam-se alguns bairros do eixo centro – oeste com as maiores diferenças de preço do m² acima da média da cidade, estando, no entanto, a maioria dos bairros abaixo ou próximos a média da cidade. Em São José do Rio Preto, o eixo de maior valorização para o ano de 1995 acompanha a área central em direção a sudoeste, até o bairro Moyses Miguel Haddad, onde já se localizavam, na época, alguns dos loteamentos fechados mais caros da cidade. Na cidade de Uberlândia, a área central concentra exclusivamente os bairros classificados nas duas classes mais altas, sendo que na terceira classe também se encontram bairros próximos ao centro e alguns localizados nos eixos noroeste e sudoeste, enquanto que os demais, localizados principalmente na porção periférica do perímetro urbano, estão entre os menos valorizados, abaixo da média de preço da cidade.

Diante dos dados representados nas figuras, percebemos que nas três cidades poucos bairros concentram os terrenos mais valorizados e disputados, sendo que em todas elas, com maior ou menor intensidade, a área central ocupa a dianteira desse processo. Analisando mais detidamente os valores das classes ilustradas nas legendas, constatamos que a amplitude entre a menor e a maior média de preço do m² se assemelha para os casos de Londrina e São José do Rio Preto, enquanto que, para Uberlândia, essa amplitude aumenta consideravelmente, revelando uma diferenciação mais evidente entre os bairros de moradia dos mais ricos e dos mais pobres e uma seletividade espacial mais acentuada.

Os anúncios de terrenos, salvo poucas exceções, não são vinculados ao uso (comercial ou residencial), que também é um componente do preço. Portanto, cabe ressaltar que muitos dos terrenos anunciados nos bairros da área central de cada cidade, por exemplo, podem ser destinados principalmente para a edificação de lojas/salas comerciais. Ainda assim, em se tratando de cidades médias, os bairros localizados nas proximidades do Centro, além da densa ocupação do setor de comércio e serviços, são espaços de moradia das classes médias e altas, as quais residem principalmente em edifícios verticais⁵⁴.

Na sequência, representamos nas figuras 28, 29 e 30 os índices de preços médios do m² de terrenos para o ano de 2000.

⁵⁴ Além da bibliografia já debatida, extraímos tal constatação das observações e relatos adquiridos nos trabalhos de campo realizados.

Figura 28 - Londrina
TERRENOS: ÍNDICE DE PREÇOS MÉDIOS DO M² - 2000

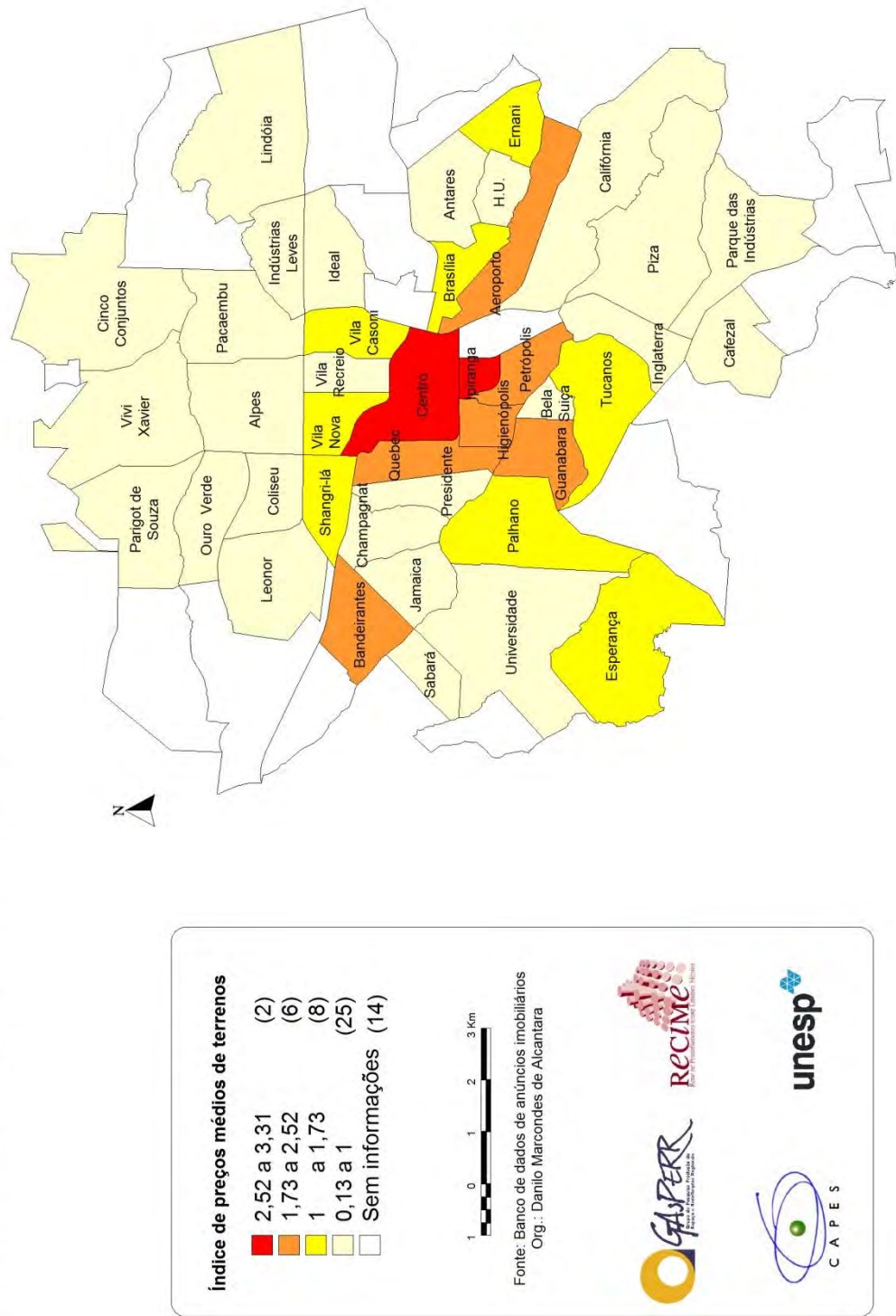
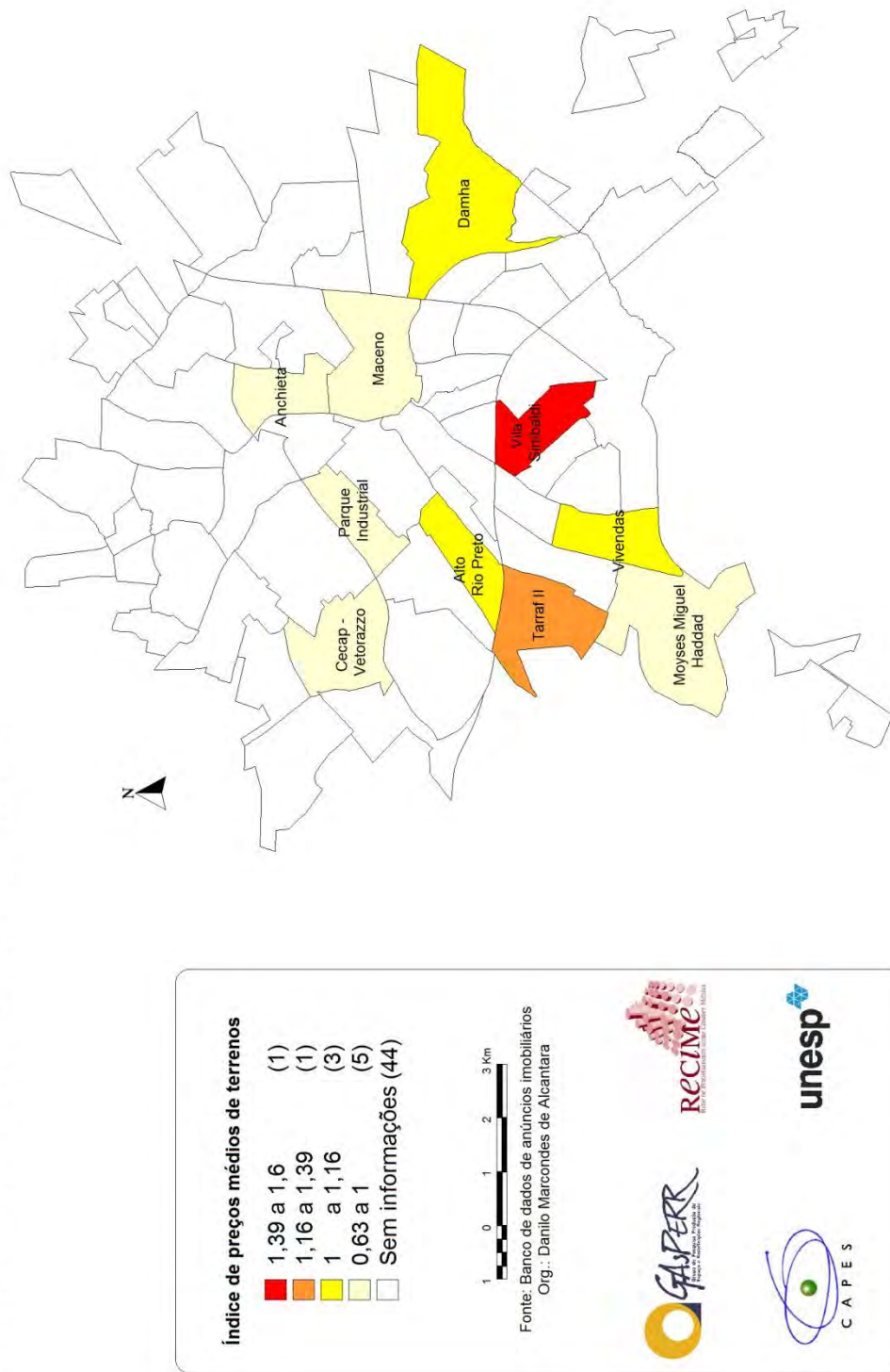


Figura 29 - São José do Rio Preto
TERRENOS: ÍNDICE DE PREÇOS MÉDIOS DO M² (*) - 2000



(*) Os bairros aqui representados correspondem à aglomeração de setores censitários, de acordo com o IBGE.

Em 2000, na cidade de Londrina, observamos que a amplitude entre a maior e a menor média de preço do m² aumenta consideravelmente em relação ao ano de 1995, concentrando-se apenas dois bairros centrais na classe mais alta, além de outros cinco bairros mais próximos ao centro e o Bandeirantes (oeste) na segunda classe. Em São José do Rio Preto, vislumbramos a permanência do vetor sudoeste como a área com os terrenos mais valorizados da cidade, alterando-se apenas os bairros⁵⁵. Já em Uberlândia, aumenta-se ainda mais a amplitude das médias de preço do m², enquanto permanecem os bairros da área central como os mais valorizados, numa discrepância evidente quando comparados com os bairros mais distantes do Centro.

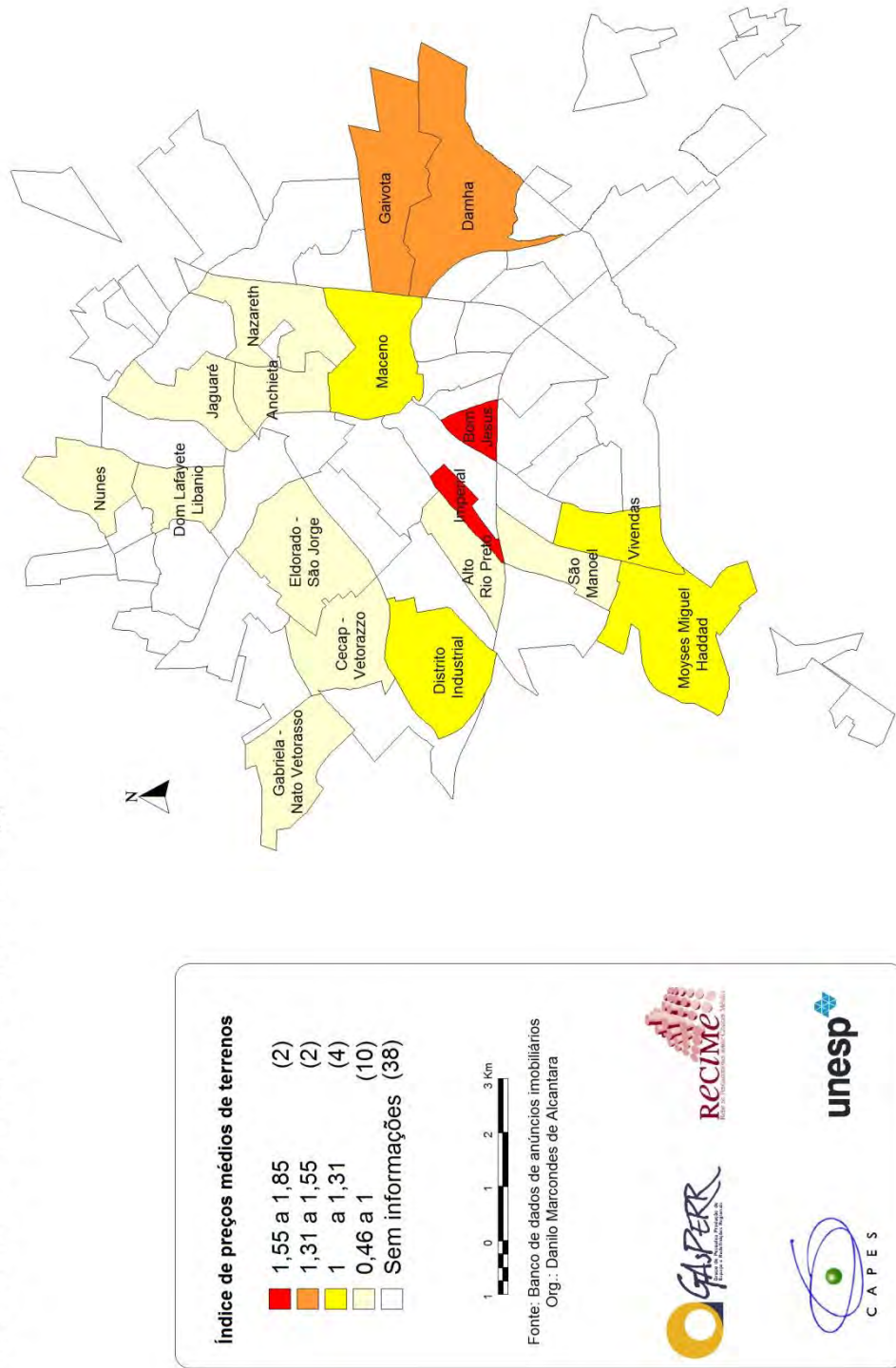
Ao longo de cinco anos, partindo da análise conjunta das três cidades, percebemos que o padrão centro – periferia se evidencia em Londrina e, de forma mais intensa, em Uberlândia, enquanto em São José do Rio Preto o padrão parece mudar antes que as outras cidades, apresentando já em 1995 um vetor de expansão e valorização sentido sudoeste, localização dos maiores e mais elitizados loteamentos e condomínios fechados. Os mercados imobiliários locais, em resguardo aos seus interesses, agiam em cada cidade de acordo com as possibilidades de maior extração da renda, promovendo a diferenciação intraurbana e a construção de espaços direcionados a demanda solvável. Em Uberlândia, a área central ainda concentrava demasiadamente os equipamentos e a melhor infraestrutura; em Londrina, o centro também representava tais benefícios, mas já começava a se desenhar um processo de expansão do eixo mais valorizado sentido sul/sudoeste, onde está localizado o principal equipamento comercial da cidade, o Catuaí Shopping; no caso de São José do Rio Preto, o mercado parecia denotar maior maturidade (e agressividade), sendo que mesmo com a grande quantidade de terras disponíveis próxima ao centro⁵⁶, localizações vantajosas eram produzidas em periferias acessíveis e com boa qualidade de infraestrutura e equipamentos urbanos. Assim, as informações de médias de preço nos remetem aos dados de renda representados no capítulo anterior, onde a concentração de chefes de família com rendimento superior a vinte salários mínimos coincidem com as áreas mais valorizadas das três cidades.

Nas figuras 31, 32 e 33 são representados os índices de preços médios do m² de terrenos para o ano de 2006.

⁵⁵ Devido à inexistência de informações completas na maior parte das ofertas anunciadas em São José do Rio Preto, poucos bairros são representados nas figuras, principalmente nos anos de 2000 e 2006.

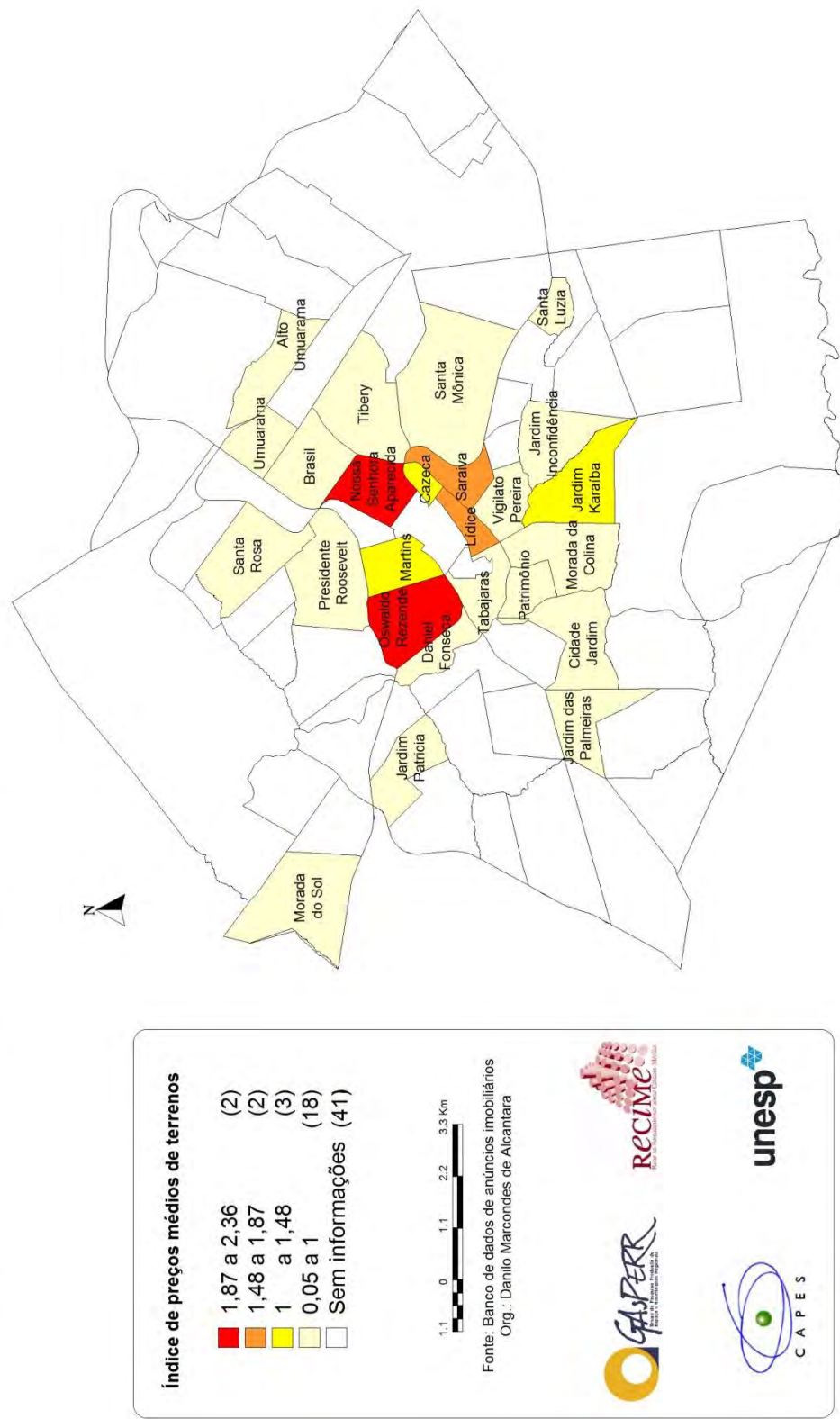
⁵⁶ Ver Petisco (2006) e Azevedo (2004).

Figura 32 - São José do Rio Preto
TERRENOS: ÍNDICE DE PREÇOS MÉDIOS DO M² (*) - 2006



(*) Os bairros aqui representados correspondem à aglomeração de setores censitários, de acordo com o IBGE.

Figura 33 - Uberlândia
TERRENOS: ÍNDICE DE PREÇOS MÉDIOS DO M² - 2006



O movimento dos preços ao longo dos anos revela algumas mudanças importantes em 2006. O vetor sudoeste de São José do Rio Preto já não compreende exclusivamente as localizações mais rentáveis, inserindo-se alguns bairros do extremo leste da cidade nesse panorama, onde passaram a ser incorporados uma série de espaços residenciais fechados, principalmente da Damha Urbanizadora⁵⁷. Em Londrina e Uberlândia, apesar das áreas centrais ainda concentrarem as médias de preço do m² mais altas, alguns bairros localizados em outras áreas apresentam médias superiores/próximas a média de preço do m² da cidade. Tal constatação se aplica a alguns bairros das zonas sul e oeste, em Londrina, e a alguns bairros das zonas sul e leste, em Uberlândia, justamente onde passaram a ser incorporados a maior parte dos loteamentos e condomínios fechados nas duas cidades, segundo Ribeiro (2006b) e Moura (2008).

No passar dos onze anos analisados, algumas práticas realizadas pelos agentes imobiliários se tornaram mais evidentes e consolidadas nas três cidades, o que se refletiu na composição dos preços de terrenos. O crescente lançamento de condomínios e loteamentos fechados⁵⁸, seletivamente localizados no espaço urbano, a nosso ver, aparece como principal fator da recomposição dos eixos de valorização, por sua vez produzidos pelos capitais locais, principalmente.

Os índices de preços médios do m² de terrenos para o ano de 2010 são apresentados nas figuras 34, 35 e 36.

⁵⁷ Conforme trabalho de campo realizado em agosto de 2012.

⁵⁸ O jornal consultado em Uberlândia, ao longo do recorte temporal adotado, praticamente não continha anúncios de casas e terrenos em loteamentos fechados. Por sua vez, tomamos como referência as informações levantadas no trabalho de campo realizado em maio de 2012, bem como a tese de Gersa Gonçalves Moura, intitulada “Condomínios horizontais/loteamentos fechados e a vizinhança (in)desejada: um estudo em Uberlândia/MG” (2008).

Figura 34 - Londrina
TERRENOS: ÍNDICE DE PREÇOS MÉDIOS DO M² - 2010

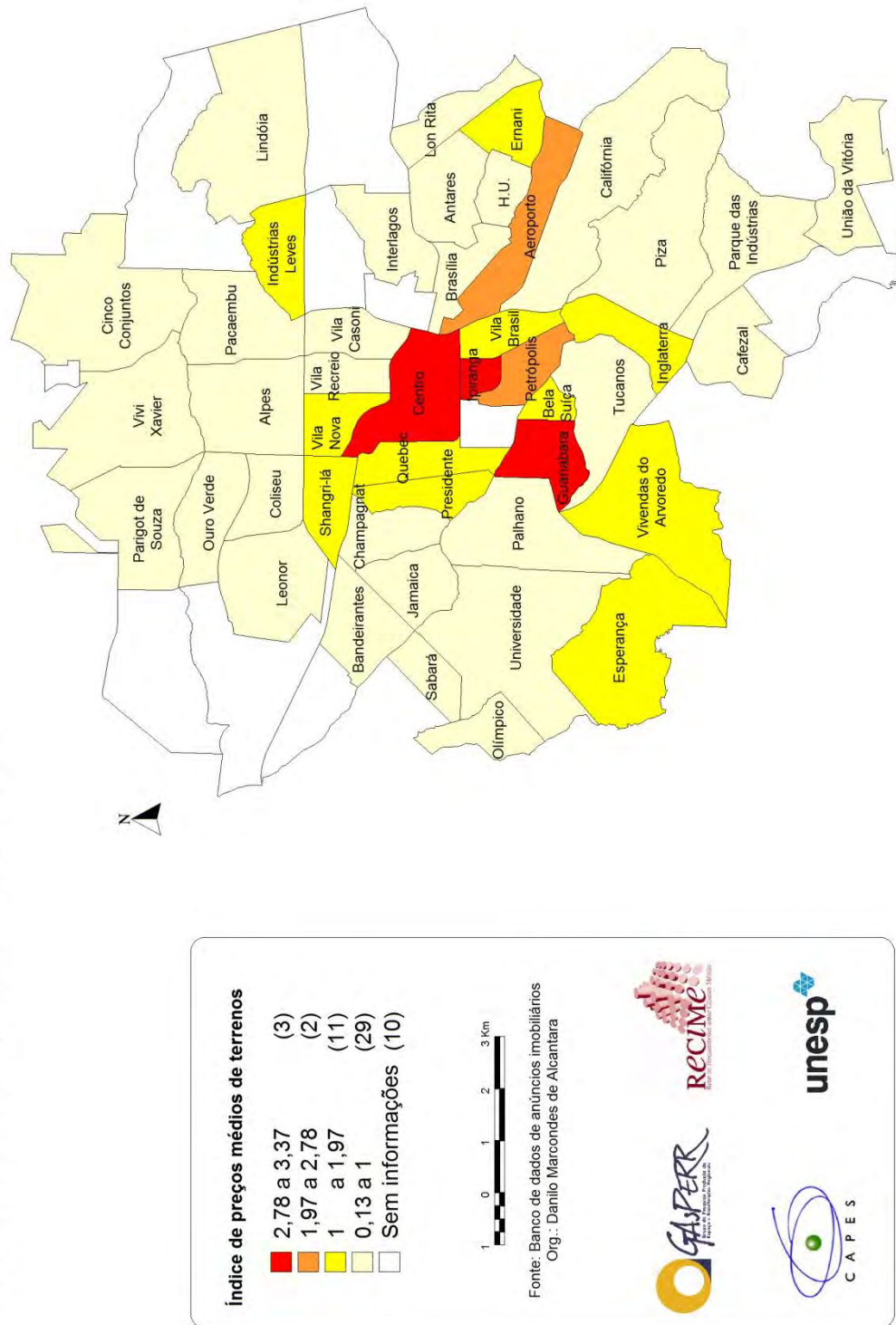
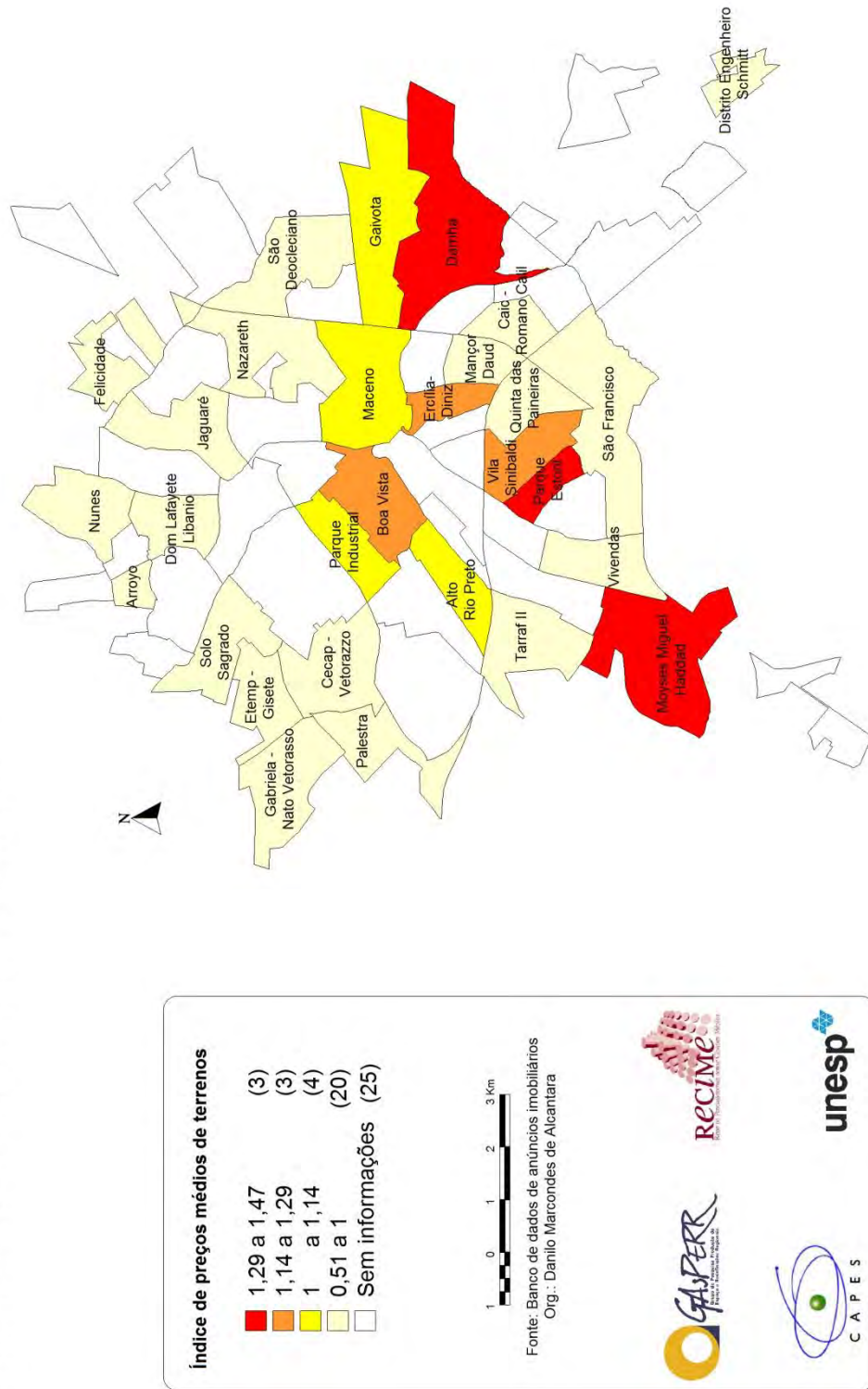


Figura 35 - São José do Rio Preto
TERRENOS: ÍNDICE DE PREÇOS MÉDIOS DO M² (*) - 2010



(*) Os bairros aqui representados correspondem à aglomeração de setores censitários, de acordo com o IBGE.

O padrão espacial verificado no ano de 2006, nas três cidades, se mantém e se confirma em 2010, principalmente em relação aos bairros com as médias de preço do m² mais elevadas. Em São José do Rio Preto, ao que parece, é possível dividir a cidade com uma linha imaginária em duas, onde os bairros menos valorizados estão concentrados majoritariamente na porção norte do perímetro urbano, enquanto que, por outro lado, os eixos de valorização se concentram totalmente na porção sul (área central, sudoeste e leste), conforme já discutido por Petisco (2006). Na cidade de Londrina, a área central permanece com as médias de preço do m² mais altas, mas é possível verificar alguns desdobramentos em direção ao sul/sudoeste e a leste. Em Uberlândia, da mesma forma, a área central continua bastante valorizada em comparação com o restante da cidade, estando alguns bairros próximos ao centro (sentido sul, leste e norte) também acima da média, concentrados na terceira classe.

De 1995 a 2010, com base em nossa leitura sobre a oferta de terrenos nas três cidades, observamos algumas mudanças no direcionamento do mercado, as quais podem ser reflexo de estratégias iniciadas anteriormente. Não é possível, com base nestes dados, falar em rupturas de padrões espaciais, mesmo porque o movimento verificado ao longo dos anos não demonstra profundas transformações, havendo a necessidade de um maior aprofundamento na análise. Cabe aqui, por sua vez, a reflexão acerca das diferenças observadas entre os bairros e entre as cidades, bem como a caracterização dessas áreas com base na bibliografia consultada e nos trabalhos de campo. Além disso, é importante ressaltar que a cidade, enquanto materialidade do contínuo processo de urbanização é resultado do acúmulo de tempos que se revelam também na rigidez e inércia do ambiente construído.

A década de 1990, de acordo com vários autores⁵⁹, foi um período de reestruturação verificado nas três cidades, em que podemos elencar a instalação dos primeiros grandes *shopping centers* como marco inicial desse processo. A exceção de Uberlândia, onde o shopping foi instalado nas proximidades da área central, os capitais incorporadores locais assumiram em Londrina e São José do Rio Preto a estratégia de construir imensos equipamentos comerciais em áreas relativamente distantes do Centro Principal, provocando uma intensa valorização de toda a área no entorno de tais empreendimentos e no eixo shopping – centro. Nesse sentido, as particularidades de

⁵⁹ Londrina: Fresca (2002 e 2007); Ribeiro (2002 e 2006a); Amorim (2011); Santos (2011). São José do Rio Preto: Whitacker (2003); Petisco (2006); Rodrigues (2006). Uberlândia: Moura (2008); Souza (2009); Soares et al (2010).

cada cidade ficam mais evidentes e se mostram muito importantes para a compreensão dos processos que estavam (ou continuam) em curso.

São José do Rio Preto ganhou seu primeiro shopping, o Rio Preto Shopping, em 1988, instalado no vetor sudoeste, com capitais de origem local. Apesar do impacto que o empreendimento representou, principalmente na década de 1990, os agentes imobiliários já haviam iniciado sua atuação sobre a área, onde foram instalados, desde a década de 1970, os primeiros loteamentos fechados de alto padrão da cidade. No discurso dos profissionais que atuam no setor, conforme verificado em trabalho de campo realizado em agosto de 2012, a “zona sul” de Rio Preto desde muito tempo possui o “m²” mais caro da cidade, sendo muitas vezes mais disputado que o Centro⁶⁰. Nos bairros que compõem a vantajosa localização, observamos a presença de lojas de grifes famosas, hipermercados, instituições de ensino superior, estabelecimentos voltados ao lazer noturno etc. As residências, conforme já ressaltamos, estão localizadas principalmente entre os muros dos loteamentos fechados, além de alguns condomínios verticais destinados também as classes mais altas.

Em Londrina, diferente de Rio Preto, foi necessária a instalação do Catuaí Shopping para que a grande área localizada a sudoeste do Centro Principal passasse a ser ocupada, não aleatoriamente, mas sob as orientações dos agentes imobiliários locais. A repercussão sobre o preço dos terrenos, no entanto, não foi imediata, mas ocorreu ao longo da década de 1990, quando as vantagens da localização foram sendo construídas e explicitadas, culminando na concepção da Gleba Palhano, localizada entre os bairros Palhano e Guanabara, e nos primeiros condomínios e loteamentos fechados de alto padrão, lançados “às costas” do shopping em área externa ao perímetro urbano naquele momento, que corresponde atualmente aos bairros Palhano, Vivendas do Arvoredo e Esperança. A área central, por sua vez, nunca perdeu suas características de concentração de serviços e residências, sendo ainda muito disputada, conforme revelam os dados e os relatos das entrevistas realizadas em fevereiro de 2012.

Em relação a Uberlândia, nos parece claro que a área central foi e continuou sendo, mesmo em 2010, a mais valorizada e disputada, revelando um processo de desdobramento para alguns bairros a sul e a leste a partir dos dados de 2006. Em 1991, o Center Shopping foi inaugurado nas proximidades do Centro, em área que corresponde hoje ao bairro Saraiva, com capitais provenientes do setor atacadista local.

⁶⁰ Apoiamos tais afirmações no relato de representantes da imobiliária Brasil Brokers Redentora e da Rodobens Negócios Imobiliários, obtidos em trabalho de campo realizado em agosto de 2012.

Nesse momento, os bairros da área central concentravam a imensa maioria dos principais equipamentos urbanos, padrão este reforçado pela instalação do shopping, onde também residia a maior parte das famílias das classes média e alta. Na década de 2000, os empreendimentos imobiliários fechados passaram a ser reproduzidos em alguns bairros do setor sul, surgindo também alguns outros empreendimentos comerciais voltados, principalmente, ao público dos loteamentos e condomínios, mas sempre muito acessíveis ao Centro por meio de veículos particulares. Nessa última década, de acordo com o observado em trabalho de campo realizado em maio de 2012 e das entrevistas realizadas em maio de 2013, o setor sul passou a assumir maior centralidade e disputa pelo solo, culminando na instalação do Uberlândia Shopping, de capital internacional, no primeiro semestre de 2012.

Compondo uma mesma formação socioespacial, as três cidades apresentam processos comuns e concomitantes. Porém, as particularidades de cada uma se sobressaem num olhar mais apurado sobre a diferenciação das áreas promovida, particularmente, pelos capitais incorporadores⁶¹. Os terrenos aqui expostos foram anunciados por pessoas físicas ou imobiliárias, não vinculados necessariamente as grandes obras de incorporação. Todavia, partimos de tais dados como reflexo do movimento de diferenciação e estruturação das cidades, em que os capitais, por sua vez, não apenas conduzem como também se apropriam de estruturas já postas. A composição dos preços dos terrenos considera uma série de fatores, os quais estão relacionados muito mais à localização do que às características físicas/naturais do solo, variando de acordo com o contínuo processo de estruturação intra e interurbana, conforme já discutido por Abramo (1989), Melazzo (1993), Villaça (2001), dentre tantos outros. Assim, acreditamos e reforçamos a ideia de que um cidadão “comum” que anuncia um terreno nos classificados, e que conhece minimamente a área e a cidade em que o mesmo está localizado, lançará o preço de oferta acompanhando a média dos demais terrenos anunciados, repercutindo um padrão estabelecido, principalmente, pelos agentes imobiliários.

Nas três cidades, a diferença de preço entre as áreas é bastante evidente ao longo de todo o período analisado. A produção do espaço urbano de Londrina, de São

⁶¹ É importante ressaltar que não estamos desconsiderando em nosso trabalho o papel do Estado e de outros agentes. No entanto, partimos do pressuposto de que o capital incorporador articula todos estes agentes e demais frações do capital, em vias de garantir seus interesses. Há, sim, resistências a tais práticas, mas não é nosso intuito, nesse trabalho, adentrar sobre essa dimensão da produção do espaço urbano.

José do Rio Preto e de Uberlândia, enquanto construção social e histórica revelou no século XX um processo de transformação em mercadoria e captura da terra urbana. Dessa forma, conformou-se uma formação socioespacial em que as cidades, conforme vimos no capítulo anterior, foram concebidas desde o início como um produto, sendo o mercado de terrenos, por muito tempo, o mais expressivo em meio ao setor.

Em 1995 e 2000, Uberlândia manteve a maior amplitude entre as médias de preço, alternando-se com Londrina em 2006 e 2010, que passou a apresentar as maiores diferenças. São José do Rio Preto, em todos os anos analisados, revelou as menores diferenças de preços médios, o que nos leva a pensar, inicialmente, numa menor elitização do mercado na cidade, ou seja, o crescimento dos preços dos imóveis anunciados nos bairros mais valorizados foi acompanhado pelo aumento nos preços dos terrenos em bairros mais “populares”⁶².

A relação entre disponibilidade e demanda deve ser considerada, pois tal constatação nos parece justificar a permanência das áreas centrais entre as mais valorizadas, ao considerarmos que, devido a sua densa ocupação, os terrenos (ou as eventuais demolições) são intensamente disputados. Analisando os bairros periféricos que tiveram uma elevação na média de preço ao longo dos anos, cabe também ressaltar em que contexto estão inseridos, pois a periferia mais pobre das três cidades permanece com as menores médias: norte, noroeste, extremo leste e sudeste de Londrina; norte de São José do Rio Preto; extremo sul, extremo norte e oeste de Uberlândia.

Assim, verificamos que os ganhos dos agentes incorporadores estão relacionados à diferenciação que os mesmos se apropriam e/ou produzem sobre os diversos bairros das três cidades. Uma área sempre será valorizada em relação à outra, pois não haveria disputa por solo em determinados bairros se todos fossem iguais. Em Londrina, São José do Rio Preto e Uberlândia, conforme vimos, há considerável reserva de solo no perímetro urbano, cabendo então aos capitais incorporadores tornarem esse solo vantajoso o bastante para gerar disputa e possibilidade de elevados ganhos.

3.4 Agentes e processos: um exercício de síntese

A dinâmica imobiliária, conforme expomos ao longo de todo o texto, compreende um conjunto de agentes e processos que condicionam e, ao mesmo tempo,

⁶² Elevação dos valores nominais.

são resultados do contínuo movimento da produção do espaço urbano. Entendemos, neste sentido, que o espaço não é apenas a base para as relações sociais que se dão no cotidiano da cidade, mas também possuidor de um conteúdo construído social e historicamente.

As cidades de Londrina, São José do Rio Preto e Uberlândia, nosso objeto de estudo, emergiram num contexto em que a mercantilização da terra de uso rural fomentava a construção de centros urbanos que atendessem a produção agropecuária realizada no âmbito regional⁶³. No passar dos anos, a terra urbana tornou-se a principal e mais rentável mercadoria comercializada nessas cidades, onde surgiram e se consolidaram vários agentes ligados ao mercado imobiliário, desde os proprietários do solo urbano até as grandes incorporadoras e imobiliárias.

De núcleos urbanos compactos no princípio, ao longo da história os agentes produtores do espaço urbano de Londrina, Rio Preto e Uberlândia trabalharam na constante expansão da malha urbana, constituindo o que hoje vislumbramos como cidades permeadas por grandes porções de terra em seu interior sem qualquer uso, muitas das quais estrategicamente localizadas e aguardando valorização. Dentre os imóveis edificados, os agentes imobiliários incorporaram já nos anos 1950 edifícios de apartamentos nas áreas centrais, atraindo compradores por meio de um *marketing* baseado no estilo de vida metropolitano, justificando, em partes, a construção de empreendimentos verticais em cidades com grande disponibilidade de terra. No final do século, do mesmo modo, novos produtos imobiliários foram lançados nessas cidades com ênfase na qualidade de vida possível pela proximidade com a “natureza” e a segurança, os loteamentos e condomínios fechados, amplamente disseminados principalmente nos anos 2000. A atuação do capital incorporador nessas cidades, dessa forma, se revela nas estratégias que se acumularam no tempo e que resultaram, conforme observamos na análise dos dados e a partir dos elementos levantados em campo, num mercado cada vez mais complexo e voltado à seletividade e à diferenciação entre áreas, com profundos rebatimentos no espaço urbano.

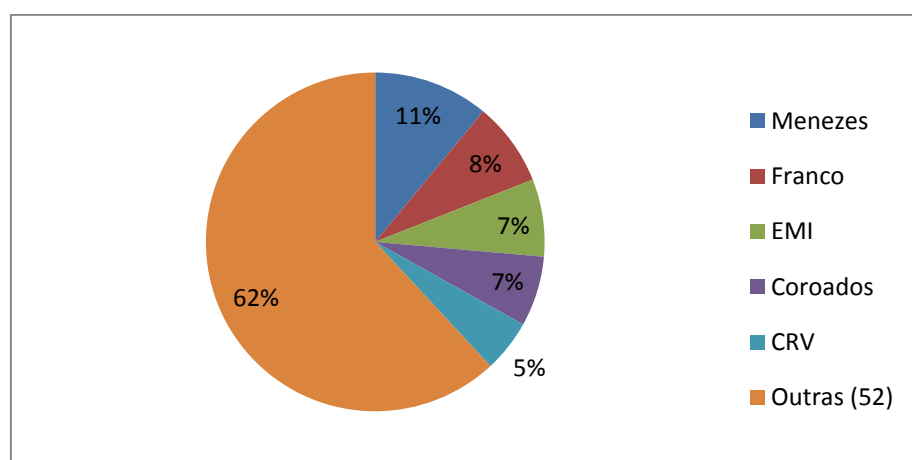
Sob o domínio do capital incorporador, são muitos os agentes envolvidos com esse mercado, conforme já enumeramos no primeiro capítulo. Em nosso estudo, vale ressaltar, não trabalhamos com informações sobre lançamentos e produção imobiliária

⁶³Nos apoiamos aqui, mais uma vez, no estudo realizado por Reis Filho (1997) sobre o Estado de São Paulo. Consideramos, conforme já contextualizado, que Londrina (principalmente) e Uberlândia, mesmo estando localizadas externas aos limites da administração paulista, revelaram ao longo da história uma série de aspectos comuns à produção do espaço no interior de São Paulo.

propriamente dita, nos atentando aos dados de ofertas conforme anunciados nos classificados de jornais que, por sua vez, se referem aos estoques imobiliários das três cidades. Nos anúncios de imóveis de diversas tipologias, foi possível identificar um agente em particular, responsável pelo processo de divulgação, corretagem e venda: as imobiliárias. Nas três cidades, de acordo com o banco de dados e as observações realizadas em campo, são muitas as empresas voltadas à atividade de venda, aluguel e administração de imóveis, as quais atuam num cenário de acirrada concorrência por um mercado que cresceu muito nos últimos anos⁶⁴. Na sequência, podemos observar a distribuição das ofertas por imobiliárias, em que optamos por enfatizar a concentração em algumas das maiores empresas, destacando as cinco imobiliárias que mais anunciaram para cada ano e cidade. Cabe ressaltar, todavia, que os dados representados nos gráficos não correspondem à totalidade das ofertas anunciadas, pois além das imobiliárias há os anunciantes não profissionalizados.

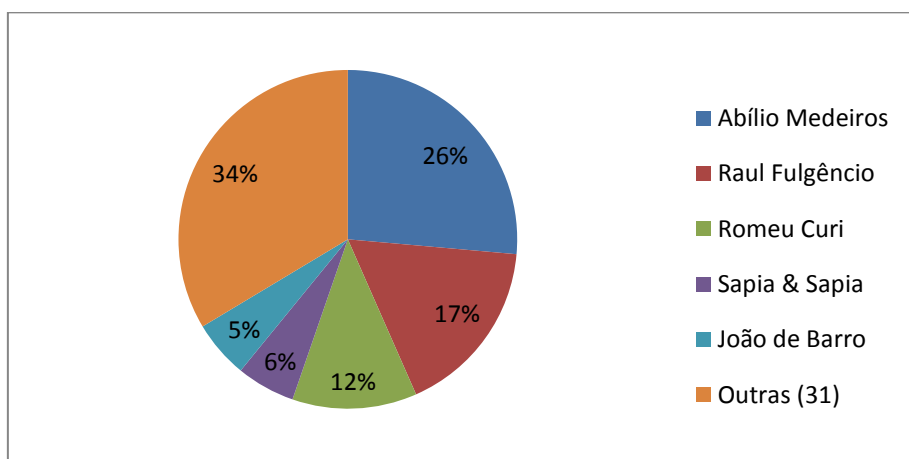
Nos gráficos de 13 a 16 são representados os dados de distribuição das ofertas por imobiliárias na cidade de Londrina ao longo do período.

Gráfico 13 – Londrina – Distribuição das ofertas por imobiliárias - 1995

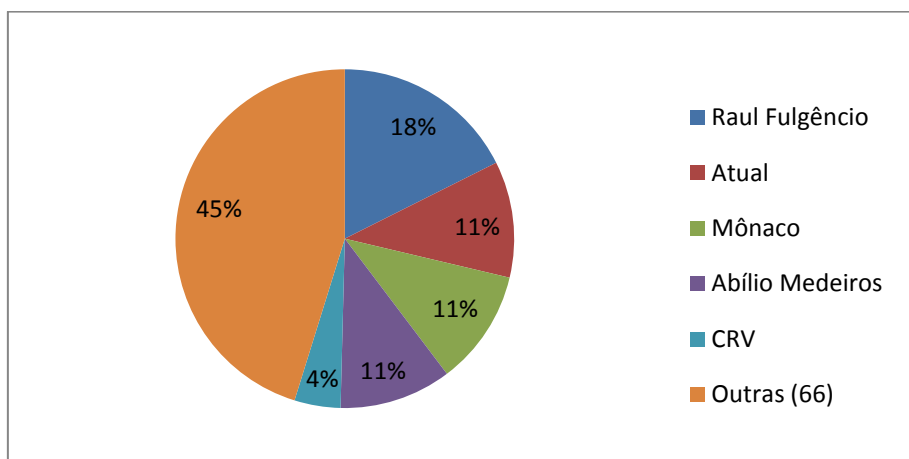


Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários.

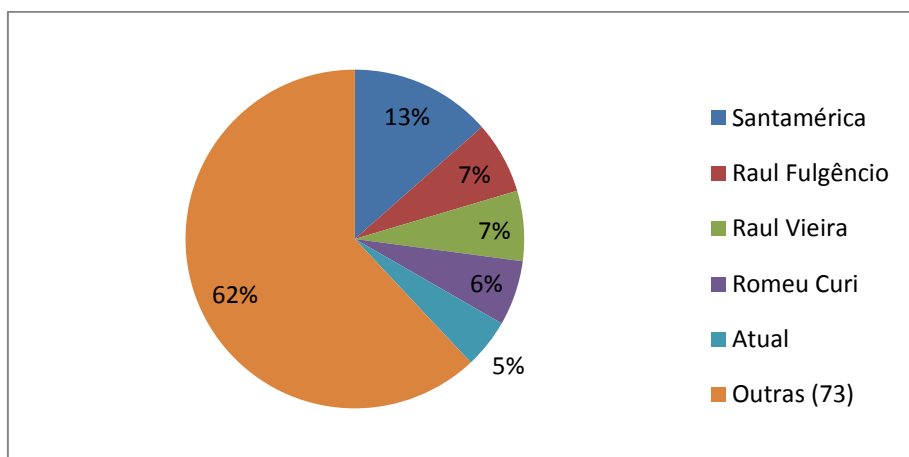
⁶⁴ Em todas as entrevistas realizadas em imobiliárias, nas três cidades, foram relatados o crescimento recente do mercado e as perspectivas de expansão dos negócios.

Gráfico 14 – Londrina – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 2000

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários.

Gráfico 15 – Londrina - Distribuição das ofertas por imobiliárias – 2006

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários.

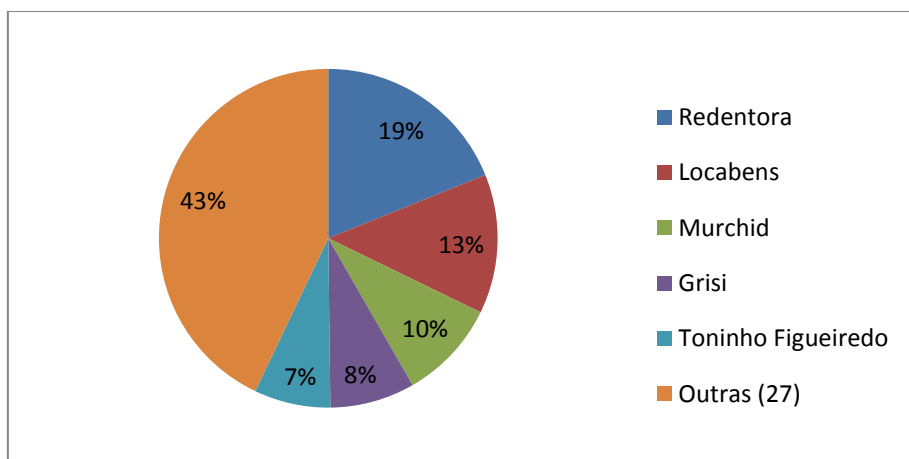
Gráfico 16 – Londrina – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 2010

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários.

Na cidade de Londrina, conforme representado nos gráficos anteriores, verificamos que a concentração das ofertas nas cinco imobiliárias com o maior volume de anúncios é consideravelmente maior nos anos intermediários da série histórica, 2000 e 2006, nos quais destacam-se as empresas Abílio Medeiros e Raul Fulgêncio. Em 1995, com exceção da CRV, todas as imobiliárias listadas não aparecem nos demais anos, o que pode indicar a perda de relevância dessas empresas para o mercado. Em 2010, Santaméria, Raul Fulgêncio e Raul Vieira, que estão entre as líderes do segmento em Londrina, destacaram-se no número de ofertas nos classificados do jornal Folha de Londrina. Há que se considerar, por sua vez, o crescimento do número de imobiliárias que anunciaram nos classificados ao longo dos anos, sendo que em 2010, no qual foram levantados mais de dezoito mil anúncios para Londrina, a Santaméria concentrou 13% desse total, dando indícios de seu peso para o mercado imobiliário na cidade.

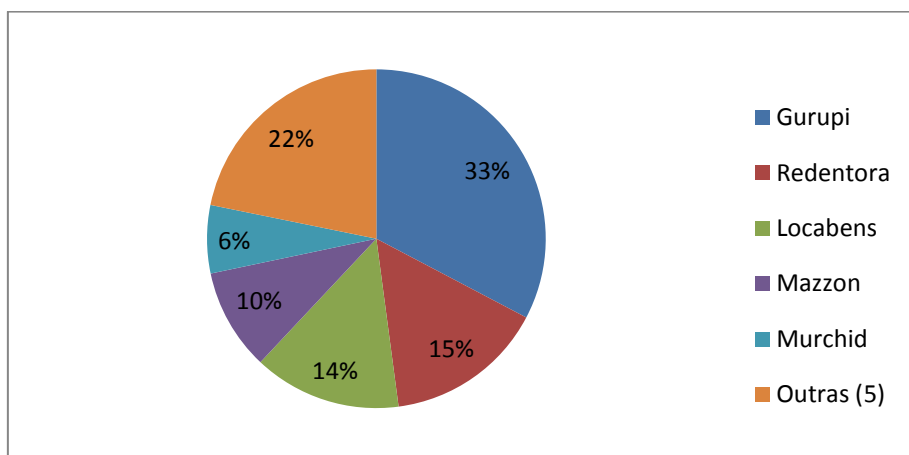
A distribuição das ofertas por imobiliárias de São José do Rio Preto, ao longo do período, é representada pelos gráficos de 17 a 20.

Gráfico 17 – São José do Rio Preto – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 1995



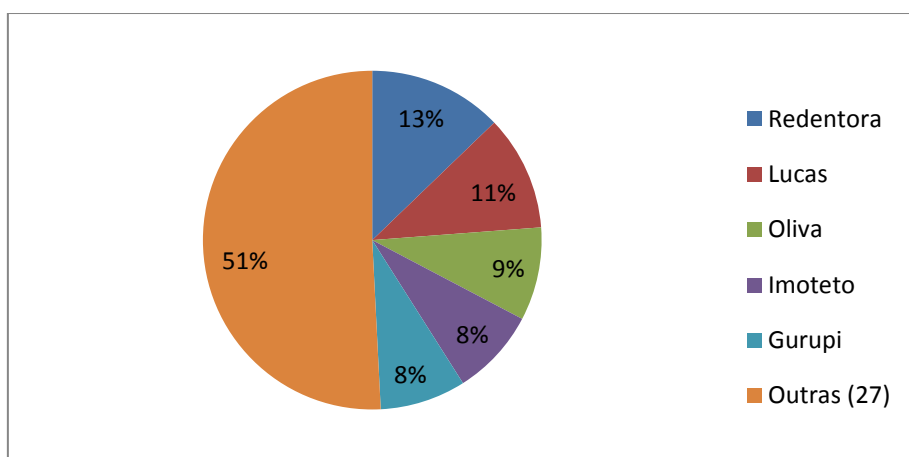
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários.

Gráfico 18 – São José do Rio Preto – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 2000



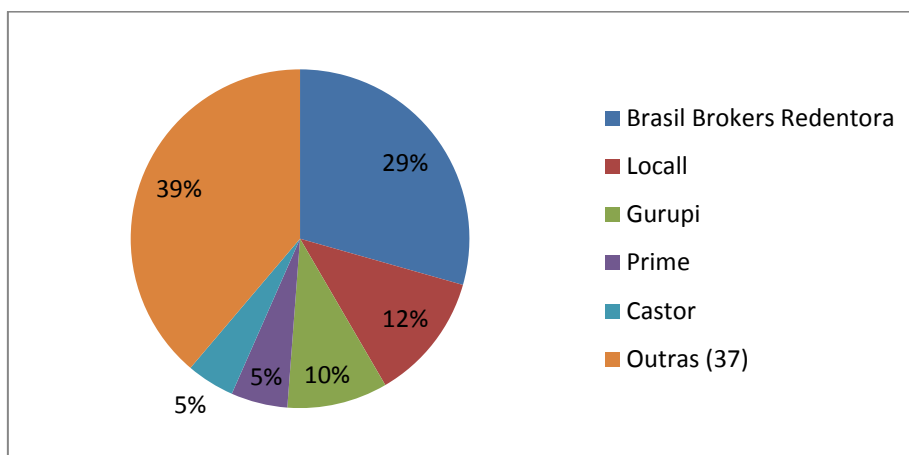
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários.

Gráfico 19 – São José do Rio Preto – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 2006



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários.

Gráfico 20 – São José do Rio Preto – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 2010



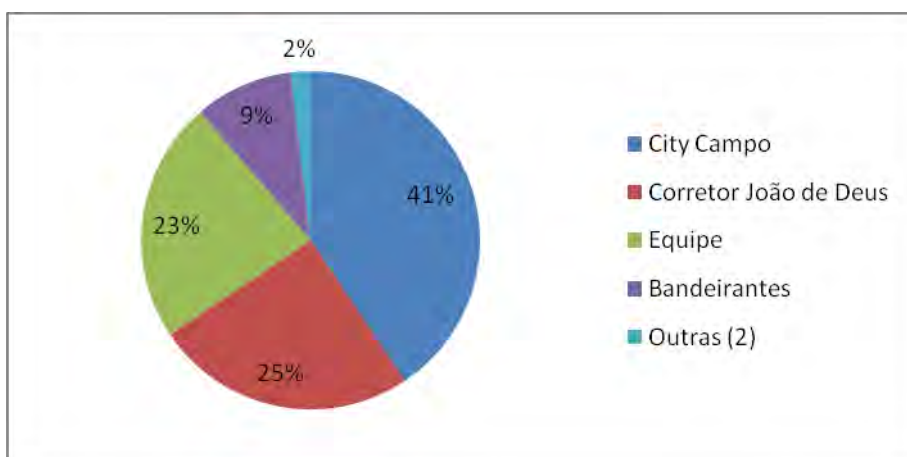
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários.

Diferente de Londrina, em São José do Rio Preto o nível de concentração de ofertas em relação às imobiliárias anunciantes mostra-se mais expressivo em 2010⁶⁵, denotando, inclusive, um maior controle do mercado por parte da principal empresa do segmento na cidade, a Brasil Brokers Redentora, que se destacou ao longo de todo período⁶⁶. A imobiliária Gurupi também se destacou ao longo dos anos, concentrando considerável parcela das ofertas nos classificados dos anos 2000 e 2010, principalmente.

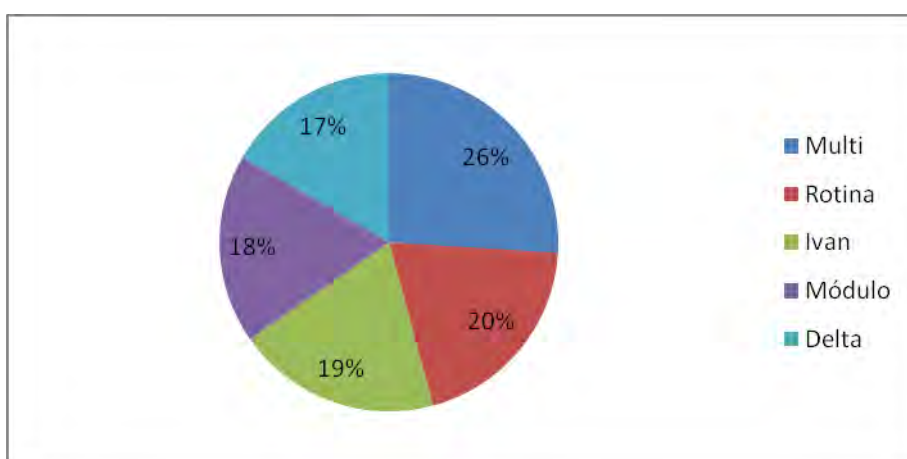
Nos gráficos de 21 a 24 são representados a distribuição de ofertas por imobiliárias na cidade de Uberlândia.

⁶⁵ A quantidade limitada de informações referentes as imobiliárias para o ano de 2000 se revela no número de empresas listadas no gráfico, dificultando, assim, uma análise mais condizente com a realidade.

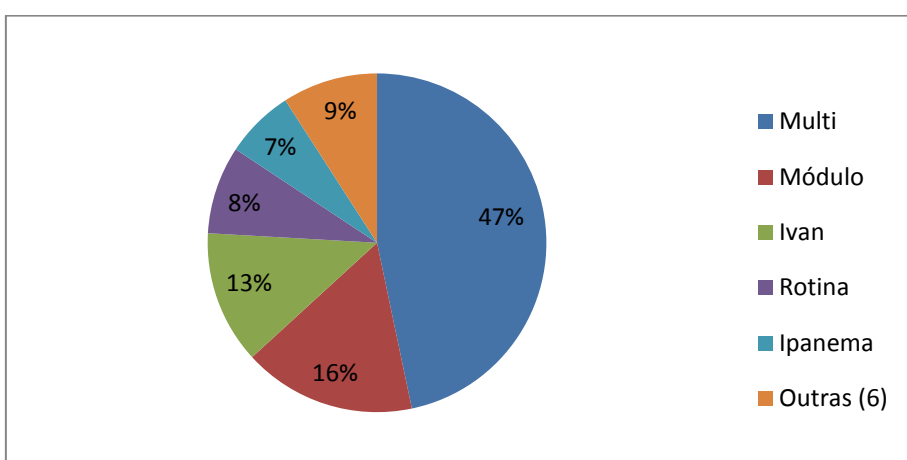
⁶⁶ A Brasil Brokers, consultora imobiliária de capital nacional, se associou no ano de 2007 à Redentora, líder histórica do segmento de imobiliárias em São José do Rio Preto, conforme entrevista realizada na sede da empresa, em agosto de 2012.

Gráfico 21 – Uberlândia – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 1995

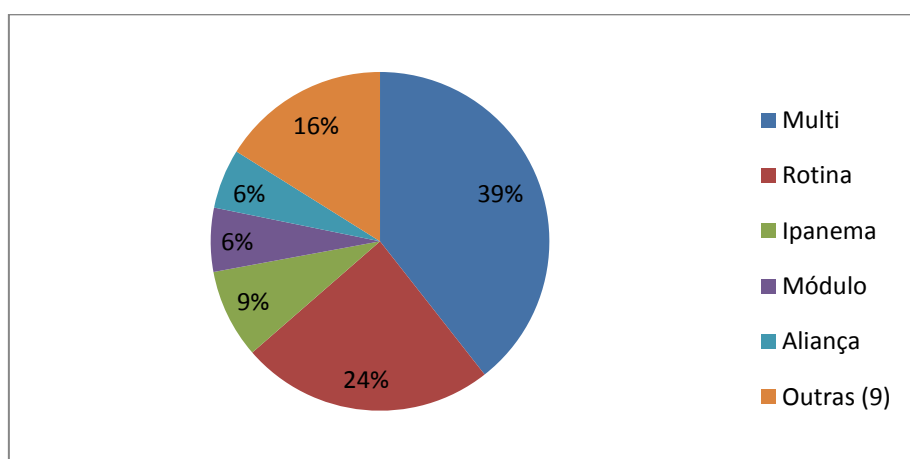
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários.

Gráfico 22 – Uberlândia – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 2000

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários.

Gráfico 23 – Uberlândia – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 2006

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários.

Gráfico 24 – Uberlândia – Distribuição das ofertas por imobiliárias – 2010

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários.

Diante da leitura dos gráficos referentes à Uberlândia, ressalta-se num primeiro momento a concentração das ofertas anunciadas por um número bem menor de imobiliárias em comparação a Londrina e a São José do Rio Preto, principalmente nos anos de 1995 e 2000⁶⁷, nos quais o número de empresas não passa de seis. A partir do ano 2000, por outro lado, podemos verificar a liderança da imobiliária Multi quanto a concentração de ofertas, posição esta em que permanece até o ano de 2010, destacando-se também as imobiliárias Rotina, Ipanema e Módulo. Em Uberlândia, a quantidade reduzida de empresas desse segmento que anunciaram no principal jornal da cidade, o Correio de Uberlândia, pode revelar indícios de um controle mais incisivo do mercado por poucas imobiliárias ao compararmos com os dados levantados para Londrina e São José do Rio Preto.

O banco de dados de anúncios imobiliários, além de nos fornecer as informações acerca do volume de ofertas e dos preços dos imóveis, revelou em boa parte dos anúncios tabulados a identificação do anunciante, no caso as imobiliárias representadas nos gráficos. Trata-se de um dos agentes mais importantes do circuito espacial imobiliário nessas cidades, pois tais empresas, em especial as maiores e mais tradicionais, acompanharam e, em alguns casos, interferiram no processo de formação e expansão do espaço urbano, particularmente a partir da segunda metade do século XX. Algumas já atuaram como loteadoras e até mesmo como incorporadoras, sendo que atualmente predominam nas maiores imobiliárias as parcerias com grandes

⁶⁷ Assim como São José do Rio Preto, a quantidade limitada de ofertas anunciadas em Uberlândia para os anos de 1995 e 2000 dificulta uma leitura mais precisa sobre a realidade.

incorporadoras de capitais regionais, nacionais e internacionais⁶⁸. Por meio dos gráficos de 2010, podemos ter uma noção acerca das empresas que lideram o segmento de comercialização de imóveis na atualidade: Santamérica, Raul Fulgêncio e Raul Vieira em Londrina; Brasil Brokers Redentora em São José do Rio Preto; Multi e Rotina em Uberlândia. Tais empresas possuem, em comum, um perfil de atuação abrangente nas cidades onde atuam, mas com maior ênfase nos segmentos mais elitizados do público consumidor, dominando algumas das áreas mais rentáveis para o mercado imobiliário. A atuação dessas empresas a nível regional, conforme nos foi relatado em campo, ainda é incipiente, na maioria das vezes atrelada à comercialização de casas e terrenos em condomínios/loteamentos fechados e chácaras de lazer em algumas cidades vizinhas.

As entrevistas realizadas em imobiliárias, nas três cidades, nos possibilitaram a ampliação do nosso olhar sobre os processos que inferimos a partir da leitura do banco de dados, refinando e contribuindo com os argumentos e hipóteses levantadas ao longo da pesquisa, em particular nos próximos parágrafos. Em Londrina, realizamos uma entrevista na Raul Fulgêncio em fevereiro de 2012; em São José do Rio Preto, entrevistamos um gerente da Brasil Brokers Redentora em agosto de 2012; por fim, em Uberlândia, realizamos entrevistas na Delta e na Módulo em maio de 2013.

Em Londrina, conforme vimos nos subcapítulos anteriores, alguns bairros da área central e dos eixos sul e sudoeste encontram-se entre os mais disputados pelo mercado, concentrando majoritariamente os mais caros edifícios de apartamentos, loteamentos e condomínios fechados da cidade, em suma, o solo mais valorizado. Nessas áreas, providas com excelente infraestrutura e acessibilidade, o capital incorporador produziu, por meio da diferenciação, as localizações mais vantajosas para o setor, no qual podemos destacar a Gleba Palhano e as imediações do Lago Igapó. De acordo com a entrevista realizada na Raul Fulgêncio, o Centro Principal continua sendo para o setor uma área de grande interesse e procura, disputado tanto pelo segmento de residências quanto pelo segmento voltado ao uso comercial. Os poucos terrenos disponíveis no Centro Principal são ainda alvo de acirrada competição por parte das grandes incorporadoras e imobiliárias, particularmente nas imediações da Avenida Higienópolis, que concentra vários equipamentos comerciais e de serviços destinados às classes de renda média e alta. Todavia, a área compreendida pelo Centro e pelo Catuaí Shopping (sul) é a localização que vem demonstrando maior procura por parte dos

⁶⁸ De acordo com as entrevistas e observações realizadas nos trabalhos de campo.

compradores e investidores nos últimos anos, onde, inclusive, a Raul Fulgêncio lidera as negociações. Segundo o entrevistado, as áreas localizadas nas proximidades do Centro sentido leste (onde foi inaugurado recentemente o Boulevard Shopping) e na zona norte (próximo ao Londrina Norte Shopping), tem gerado interesse por parte das incorporadoras que atuam dentro das especificidades do Programa Minha Casa Minha Vida, no caso dos empreendimentos voltados à faixa de 3 a 10 salários mínimos, onde já foram inaugurados alguns empreendimentos e outros estão em construção.

A produção do espaço urbano de São José do Rio Preto expressa semelhanças à Londrina no que diz respeito à constituição de áreas valorizadas relativamente distantes do Centro Principal, mas, como já pontuamos, resguarda especificidades quanto à importância do Centro para o mercado imobiliário. De acordo com a entrevista realizada na Brasil Brokers Redentora, a partir da década de 1970 uma série de obras de infraestrutura e a instalação de equipamentos comerciais transformaram a zona sul na área mais privilegiada da cidade, particularmente o eixo compreendido pelas avenidas Juscelino Kubstcheck e José Munia, onde foram construídos o primeiro *shopping center* e os mais elitizados condomínios e loteamentos fechados. Desde então, segundo o entrevistado, o Centro Principal e imediações tem perdido importância para o setor residencial, sendo que nos anos 1990, além da zona sul, passaram a ser incorporados vários espaços residenciais fechados nas imediações do lago da represa municipal (leste), consolidando outra importante localização para o mercado imobiliário na cidade. Na zona norte, área com maior densidade populacional da cidade, localizam-se muitos dos empreendimentos construídos com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida nos últimos anos, o que tem denotado à área o maior fluxo de negociações, de acordo com o entrevistado. Assim, nos parece evidente que o rígido padrão centro-periferia, conforme discutido por Pereira (2006), já não se aplica mais à São José do Rio Preto, pois, além das localizações mais valorizadas e destinadas às elites nas zonas sul e leste, outras áreas historicamente ocupadas pelas classes de renda mais baixa têm demonstrado crescente importância para o mercado imobiliário na cidade.

Partindo da leitura sobre os dados apresentados nos itens anteriores, em Uberlândia nos pareceu ocorrer o oposto a São José do Rio Preto: a grande importância do Centro Principal e imediações para o mercado imobiliário, com destaque para os bairros Santa Mônica e Saraiva, onde estão localizados a Universidade Federal de Uberlândia, o centro administrativo municipal e o principal *shopping center* da cidade. De fato, o Santa Mônica apresentou a maior concentração de ofertas de apartamentos,

casas e terrenos, enquanto bairros como Saraiva, Cazeca e Nossa Senhora Aparecida registraram as maiores médias de preços de terrenos para o ano de 2010. Por sua vez, as entrevistas realizadas nas imobiliárias Delta e Módulo nos permitiu vislumbrar mudanças recentes na estrutura urbana de Uberlândia e o impacto desse processo sobre a valorização dos imóveis, no qual alguns bairros do setor sul, que em 2010 ainda permaneciam com preços de terrenos abaixo da média conforme o banco de dados, já compreendem atualmente uma das áreas mais disputadas da cidade, onde foram e continuam sendo construídos inúmeros condomínios e loteamentos fechados, além do Uberlândia Shopping, inaugurado em 2012. Não só espaços residenciais fechados voltados para as elites, como também vários condomínios de apartamentos inseridos no Programa Minha Casa Minha Vida foram também construídos em determinadas áreas do setor sul, as quais são reconhecidas pelo mercado como localizações vantajosas para o futuro.

Em Londrina, em São José do Rio Preto e em Uberlândia, aspectos da produção do espaço urbano de cidades médias se mostram evidentes ao tomarmos o destaque das áreas centrais em relação às médias de preço e ao volume de ofertas. Apesar disso, as particularidades de cada uma também se mostram visíveis numa leitura mais apurada, o que atrelamos à complexidade cada vez maior dos agentes e as mudanças na produção do espaço urbano. Os rebatimentos espaciais do Programa Minha Casa Minha Vida, conforme as observações em campo e as entrevistas realizadas nas imobiliárias, são unânimes e concomitantes nas três cidades, nos ajudando, também, a pensar a especificidade da produção do espaço nessas cidades. A localização dos empreendimentos destinados à faixa de 3 a 10 salários mínimos correspondem a eixos de valorização que ganharam visibilidade recentemente, ou seja, incorporadoras como a MRV e a Rodobens, por meio de seus extensos bancos de terras adquiridos em momentos pretéritos, produziram milhares de unidades habitacionais em localizações que estão em processo de crescente valorização, dando indícios de um comportamento típico dos agentes estruturais, conforme referenciado por Fix (2011). Se nos direcionarmos para a realidade das metrópoles, podemos pensar o quão improvável seria a construção de um empreendimento financiado com recursos do programa federal próximo a *shopping centers* e condomínios fechados, reafirmando a particularidade observada nas cidades médias estudadas.

Por outro lado, observamos nos últimos anos um embrionário processo de financeirização do mercado imobiliário nessas cidades. Além das incorporadoras de

atuação nacional, grandes consultorias imobiliárias de capital aberto se associaram com as maiores empresas de atuação local do setor, algo que até recentemente era restrito aos espaços metropolitanos. Em São José do Rio Preto, a Brasil Brokers assumiu uma parceria com a Redentora no ano de 2008, enquanto a Lopes (LPS Brasil), em 2012, adquiriu o controle acionário da Raul Fulgêncio em Londrina⁶⁹. Além das fusões e aquisições, uma série de parcerias estão sendo firmadas entre grandes incorporadoras e imobiliárias locais para determinados negócios, como a venda de terrenos de um loteamento fechado incorporado pela Cyrella em Uberlândia que, dentre outras, foi realizada pela Delta e pela Módulo, conforme relatado em entrevista. Assim, como já contextualizou Shimbo (2011), as cidades médias tornaram-se espaços de expansão dos capitais imobiliários nacionais e financeirizados, não apenas devido ao extravasamento do mercado nas metrópoles, mas como alternativa de investimentos com possibilidades de grande rentabilidade e crescimento.

⁶⁹ De acordo com nota publicada no site “odiario.com”, em 06/07/2012.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O exercício de pensar a produção do espaço urbano através da leitura sobre os agentes e as dinâmicas do mercado imobiliário, desde o princípio, se revelou um desafio ao nos depararmos com uma cidade que carrega, em si, as contradições e a complexidade do capital em constante transformação. A terra urbana - e sua localização - emergiu enquanto ponto central em nossa discussão por constituir o produto apropriado, transformado e disputado pelos capitais imobiliários que trabalham pela contínua diferenciação das áreas na cidade, valorizando determinados espaços em detrimento dos demais e reafirmando as desigualdades socioespaciais. Nesse contexto, o desafio foi ampliado ao basearmos nossa análise num estudo comparativo entre três cidades médias que, por um lado, se mostrou complexo por exigir uma leitura que contemplasse os aspectos gerais e particulares dessas cidades e, por outro lado, nos revelou um mercado imobiliário pouco conhecido, devido aos motivos que listamos na introdução, comuns as cidades brasileiras em geral.

Objetivamos, dessa forma, direcionar nossa leitura sobre o mercado imobiliário nas três cidades enfatizando sempre a dimensão espacial dos processos e das ações dos agentes, alicerçados na teoria da produção do espaço urbano. O volume do banco de dados, estruturado a partir dos anúncios de imóveis publicados nos classificados, nos possibilitou trabalhar com inúmeras frentes e interpretações, mas sempre exigindo a atenção quanto às limitações dessa fonte de dados, que nos revela indícios das práticas realizadas nas cidades, mas não esgota, de maneira alguma, as possibilidades de reflexões acerca da realidade. Nesse sentido, os trabalhos de campo se mostraram fundamentais ao longo da pesquisa, pois nos permitiram um conhecimento mais profundo sobre tais espaços por meio da observação, bem como um maior refinamento nos argumentos através das entrevistas realizadas com os agentes imobiliários.

Conforme tratamos na introdução, a opção metodológica em trabalhar com o banco de dados de anúncios imobiliários, extraídos dos classificados de jornais, se mostrou mais viável diante da quantidade de informações a serem levantadas e da complexidade no acesso a outras fontes. Podemos concluir, por sua vez, que a experiência em trabalhar com tal fonte de dados foi positiva, pois tornou possível a visualização do movimento empreendido pelo mercado no espaço e no tempo, a oscilação dos preços e, principalmente, as diferenças entre as áreas.

O produto final da pesquisa de mestrado, no entanto, exigiu além da análise do banco de dados um mergulho em estudos já realizados e publicados sobre os temas inerentes ao escopo do nosso trabalho. Assim, na pretensão de contextualizar o leitor sobre os conceitos e filiações teóricas aos quais nos baseamos para a análise, debatemos no primeiro capítulo com uma série de autores dedicados aos estudos urbanos, tanto da Geografia como de diversas outras áreas do conhecimento. Adentramos a discussão com uma breve retrospectiva do processo de urbanização no Brasil, enfatizando as transformações na rede urbana e a emergência das cidades médias, o que possibilitou uma maior compreensão sobre os aspectos gerais da produção do espaço em realidades urbanas como as de Londrina, São José do Rio Preto e Uberlândia.

Os agentes produtores do espaço urbano conformam temática de grande interesse por parte dos pesquisadores, constituindo também importância fundamental para o nosso trabalho. A difundida concepção defendida por Correa (1989) foi o ponto de partida para pensarmos a atuação desses agentes na cidade, mas também a referência de Fix (2007) nos ajudou a refletir sobre os agentes voltados a atividade de incorporação, entendidos aqui enquanto componentes do circuito espacial imobiliário. Nesse sentido, defendemos a ideia de um capital específico que articula os diferentes agentes imobiliários, responsável por transformações estruturais no espaço urbano, e que observamos nas cidades estudadas ao vislumbrarmos áreas intensamente valorizadas por meio da orientação de investimentos permeada por este capital ao longo do tempo. Nas três cidades, as zonas/setores a sul/sudoeste das respectivas áreas centrais, ocupadas principalmente por espaços residenciais fechados de médio e alto padrão, podem ser entendidas como resultado da ação histórica dos agentes que conformam o circuito imobiliário, destacando-se a partir dos mapas apresentados a dimensão espacial que pôde ser apreendida pelas mudanças nos volumes ofertados e preços apurados nas diferentes áreas ao longo do tempo.

O segundo capítulo, no qual discorremos sobre a formação do espaço urbano das cidades estudadas, contribuiu para a compreensão de aspectos da história dessas cidades que vão além da expansão de culturas agrícolas e da atividade mineradora. As três cidades cresceram e se expandiram territorialmente conduzidas por um mercado imobiliário que assumiu crescente complexidade ao longo de suas histórias. O princípio da verticalização nas décadas de 1950 e 1960, os conjuntos habitacionais produzidos pelo BNH entre 1970 e 1980 e o aumento expressivo do crédito imobiliário nos últimos anos são processos que podemos elencar enquanto comuns às três cidades e a realidade

de várias outras cidades brasileiras, inseridos no movimento de reestruturação urbana, que, por sua vez, resguardam particularidades a cada cidade. Tais especificidades, bem como os aspectos comuns, foram observadas a luz do conceito de formação socioespacial, através do qual buscamos sintetizar os elementos da configuração urbano-regional de cada cidade na perspectiva da comparação.

Dessa forma, a bibliografia consultada e os trabalhos de campo realizados nos permitiram visualizar as áreas historicamente produzidas e privilegiadas pelo capital incorporador, que acreditamos também repercutir sobre as ações dos pequenos proprietários e construtores. Em Londrina, o capital incorporador produziu uma cidade conhecida pela densa verticalização que ocupava, até pouco, quase que exclusivamente as áreas centrais, sendo expandida para outros vetores de valorização resultantes de um processo de reestruturação imobiliária que tem produzido, também, um grande número de loteamentos fechados de médio e alto padrão. Em Uberlândia, a centralidade imobiliária do Centro foi desdobrada em sentido leste primeiramente, orientada principalmente pela instalação de grandes empreendimentos comerciais e de serviços e, num período mais recente, no sentido sul com a construção de loteamentos fechados e novos equipamentos voltados a um público consumidor seletivo. Em São José do Rio Preto, de forma ainda mais acentuada que nas demais cidades, o capital incorporador incitou a orientação de investimentos e transformou o solo urbano do vetor sudoeste no mais valorizado da cidade, além de produzir outra localização vantajosa na zona leste, reduzindo assim a importância da área central para o mercado imobiliário.

A análise comparativa dos dados, no último capítulo, confirmou algumas hipóteses formuladas através das questões explicitadas no capítulo três, que foram trabalhadas ao longo da pesquisa com base na literatura sobre as cidades e nas observações realizadas em campo. Os dados de volume de ofertas de apartamentos e de casas e terrenos em loteamentos/condomínios fechados, principalmente, deram indícios das práticas de seletividade espacial promovidas pelos agentes imobiliários nas últimas décadas, pois destacaram as áreas com maior concentração de imóveis voltados às classes de renda média a alta. As demais áreas, particularmente as localizadas na periferia ocupada pelos segmentos de renda mais baixa, concentraram um número maior de casas e terrenos de tipologias abertas, reafirmando a seletividade e a segmentação do mercado.

A leitura sobre os preços dos imóveis, no decorrer do período elencado, reforçou nossa ideia acerca das diferenças produzidas pelo mercado ao longo da história

de cada cidade, que se refletiram, conseqüentemente, nas possibilidades de acesso à cidade pelas diferentes classes sociais, conforme discute a literatura. A partir dos mapas de preços médios de terrenos, de forma ainda mais nítida, nos remetemos à aspectos das estratégias desenvolvidas pelos agentes imobiliários na diferenciação entre as áreas, resultado do acúmulo de ações referentes à orientação de investimentos espacialmente seletivos. Acreditamos que a noção de ciclo de vida das áreas, conforme discutido por Abramo (1989), pode ser aplicada a este caso devido a mobilidade espacial dos preços ao longo dos anos, por onde inferimos que determinadas áreas se tornaram menos vantajosas para o mercado por vários motivos, provocando a migração dos investimentos para outras localizações. Por outro lado, o movimento observado nas classes dos índices de preços médios do m² dos mapas de terrenos, que revela um aumento da amplitude da diferença entre os bairros com os preços do m² mais altos e mais baixos, possibilita visualizarmos indícios de uma maior elitização do mercado no que tange à crescente restrição de determinadas áreas às camadas de renda mais elevada, considerando, ainda, que os bairros com as médias mais baixas não apresentam necessariamente preços baixos, muito menos desvalorização, mas desigualdade na comparação com os bairros classificados nas classes mais altas.

As ideias e hipóteses levantadas nesta dissertação, todavia, não denotam um padrão para as três cidades estudadas, mas, pelo contrário, realçam suas diferenças. Em Londrina, apesar da expansão e crescente consolidação de eixos de valorização externos ao centro, os bairros localizados na área central ainda concentram grande parte do volume de ofertas e também preços elevados na comparação com as demais localizações. Em Uberlândia, semelhanças com Londrina são observadas ao compararmos as áreas centrais com os espaços privilegiados do setor sul, mas a cidade mineira revela uma estrutura diferente na medida em que bairros próximos ao Centro Principal também apresentam significativos volumes de imóveis ofertados. No caso de São José do Rio Preto, por sua vez, o padrão centro-periferia parece ter sido alterado, pois a perda de importância da área central para o setor é evidente tanto na leitura sobre as ofertas dos diferentes tipos de imóveis quanto no preço, assumindo os eixos sudoeste e leste relevância muito maior para o mercado.

Indícios de uma reestruturação imobiliária, conforme discutido por Pereira (2006), parecem emergir de maneira diferenciada nas três cidades, mas revelando também uma especificidade na produção do espaço em cidades médias. Todavia, questões como o impacto do Programa Minha Casa Minha Vida na produção dessas

idades e na estrutura do próprio mercado, que produz cada vez mais imóveis residenciais unifamiliares na comparação com os terrenos, assume proporções diferenciadas ao compararmos com a escala metropolitana, exigindo maior aprofundamento e se estabelecendo como uma nova agenda para futuras pesquisas.

Assim, como em todo desfecho de trabalho acadêmico certas questões são respondidas, enquanto algumas permanecem abertas e tantas outras emergem ao concluirmos o texto, possibilitando a continuidade desse processo ininterrupto que é o conhecimento.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

_____. *A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007a.

_____. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 9, n. 2, p. 25-54, 2007b.

ABREU, M. A. O mercado imobiliário em Londrina, Marília e São José do Rio Preto: análise comparativa do processo de estruturação intra-urbano. 2011. Monografia (Bacharelado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia/Unesp, Presidente Prudente.

ALCANTARA, D. M. A questão da terra urbana e a ação do Estado no Brasil: o caso de Londrina. *ANAIS XII Simpósio Nacional de Geografia Urbana*. Belo Horizonte, 2011.

_____. Centralidade e dinâmica imobiliária em Londrina (PR): considerações a partir da Avenida Tiradentes. *Caminhos de Geografia (UFU)*, v. 14, n. 45, p. 254-268, 2013.

ALMEIDA, P. Empresa de Londrina, Raul Fulgêncio, é comprada pela Lopes por R\$ 36 milhões. *Odiario.com*, 06/07/12. Disponível em: [http://londrina.odiario.com/londrina/noticia/583115/empresa-de-londrina-raul-fulgencio-e-comprada-pela-lopes-por-r\\$-36-milhoes/](http://londrina.odiario.com/londrina/noticia/583115/empresa-de-londrina-raul-fulgencio-e-comprada-pela-lopes-por-r$-36-milhoes/), Acesso em: 14/06/2013.

AMORIM, W. V. A produção social do espaço urbano em Londrina – PR: a valorização imobiliária e a reestruturação urbana. 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia/Unesp, Presidente Prudente.

AMORIM FILHO, O. B. Origens, evolução e perspectivas dos estudos sobre as cidades médias. In: SPOSITO, M. E. B. (org.). *Cidades Médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, p. 69-88, 2007.

AYRES, M. Gafisa põe Tenda na geladeira, enquanto arruma a casa. *Exame.com*, 10/08/2012. Disponível em: <http://exame.abril.com.br/negocios/empresas/servicos/noticias/enquanto-arruma-a-casa-gafisa-poe-tenda-na-geladeira>, Acesso em: 10/08/2012.

AZEVEDO, A. M. Territorialidade e Plano Diretor em São José do Rio Preto. 2004. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas/Unesp, Rio Claro.

BALARINE, O. F. O. Planejamento estratégico na indústria imobiliária: evidências de mercado. *Ambiente Construído*, v. 2, n. 1, p. 7-14, 2002.

BEIDACK, A. R. S. Análise da produção do espaço urbano de Londrina: de Cincão à Zona Norte: 1970 – 2007. 2009. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual de Londrina, Londrina.

BONDUKI, N. G. Origens da habitação social no Brasil. *Análise Social*, vol. XXIX, (127), (3º), p. 711-732, p. 1994.

_____. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. *Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo*, n.1, p. 70-104, 2008.

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

BOTELHO, D. N. Dinâmica imobiliária e estruturação intra-urbana: estudo de caso dos condomínios horizontais fechados no setor sul de Uberlândia (MG). 2008. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Estudos Sócio-Ambientais/UFG, Goiânia.

BRANDÃO, C. *Território e desenvolvimento: as múltiplas escalas entre o local e o global*. Campinas: Editora da Unicamp, 2007.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. *Lei de Incorporações*.

BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*: promulgada em 5 de outubro de 1988.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. *Estatuto da Cidade*.

CANO, W. Reflexões sobre o papel do capital mercantil na questão regional e urbana do Brasil. v. 177. Campinas: IE/Unicamp, 2010.

CARLOS, A. F. A. *Espaço-tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana*. São Paulo: Contexto, 2001.

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

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

CARVALHO, J. G. Formação e desenvolvimento regional: evolução econômica da Região Administrativa de São José do Rio Preto. In: CARVALHO, J. G. (org.). *Dimensões regionais e urbanas do desenvolvimento socioeconômico em São José do Rio Preto*. São José do Rio Preto: Editora Microlins, p. 19-53, 2007.

CASARIL, C. C. Meio século de verticalização urbana em Londrina-PR e sua distribuição espacial: 1950-2000. 2008. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) – Universidade Estadual de Londrina, Londrina.

CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ed. Ática, 1989.

_____. Construindo o conceito de cidade média. In: SPOSITO, M. E. B. (org.). *Cidades Médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, p. 23-34, 2007.

COSTA, E. M. Cidades médias: contributos para a sua definição. *Finisterra*: v. XXXVII, n. 74, p. 101-128, 2002.

DAMIANI, A. Urbanização crítica e produção do espaço. *Cidades: Revista Científica / Grupo de Estudos Urbanos, Presidente Prudente*, v. 06, n. 10, p. 307-339, 2009.

ELIAS, D.; PEQUENO, R. B. Mossoró: a cidade e a região. In: SPOSITO, M. E. B.; ELIAS, D.; SOARES, B. R. (org.). *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Mossoró e Passo Fundo*. São Paulo: Expressão Popular, 2010.

FIX, M. *São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo, Boitempo, 2007.

_____. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. 2011. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) – Instituto de Economia/Unicamp, Campinas.

FRESCA, T. M. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina. *Geografia (Londrina)*, Londrina, v. 11, n. 2, p. 241-264, 2002.

_____. A área central de Londrina: uma análise geográfica. *Geografia (Londrina)*, Londrina, v. 16, p. 143-166, 2007.

FRESCA, T. M.; OLIVEIRA, E. L. A produção do espaço urbano de Londrina: 1970 – 2000. Londrina: Universidade Estadual de Londrina – Centro de Ciências Exatas – Departamento de Geociências. Relatório de Pesquisa (inédito), 2005.

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

_____. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. *Espaço e Debates*, São Paulo, nº 6, 1982.

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

_____. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.

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

LEFEBVRE, H. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

_____. *A produção do espaço urbano*. Trad. Grupo “As (im)possibilidades do urbano na metrópole contemporânea” Do Núcleo de Geografia Urbana da UFMG (do

original *La production de l'espace*, 4ª Ed. Paris: ÉditionsAnthropos, 2000). Primeira versão – fevereiro de 2006.

LIMONAD, E. Espaço-tempo e urbanização: algumas considerações sobre a urbanização brasileira. *Cidades: Revista Científica / Grupo de Estudos Urbanos*, Presidente Prudente, vol. 5, n. 8, 243-261, 2008.

LOJKINE, J. O papel do Estado na urbanização capitalista. In: FORTI, R. (org.). *Marxismo e urbanismo capitalista*. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, p. 15-51, 1979.

LONDRINA. Perfil do Município de Londrina, 2011 (ano base 2010).

MARICATO, E. (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Alfa e Ômega, 1979.

_____. *Política habitacional no período militar*. São Paulo: Ed. Vozes, 1987.

_____. *Habitação e cidade*. São Paulo: Atual, 1997.

_____. A terra é um nó na sociedade brasileira... também nas cidades. *Cultura Vozes*, Petrópolis - Ed. Vozes, v. 93, n. 6, p. 7-22, 1999.

_____. O “Minha Casa” é um avanço, mas segregação urbana fica intocada. *Carta Maior*, 27/05/2009. Disponível em: http://www.cartamaior.com.br/templates/materiaMostrar.cfm?materia_id=16004, Acesso em: 10/12/2012.

MARTINS, F. E. S. A reprodução social da escala metropolitana - um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo. 2010. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas/Usf, São Paulo.

MARTINUCCI, O. S. Circuitos e modelos da desigualdade social intra-urbana. 2008. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia/Unesp, Presidente Prudente.

MELAZZO, E. S. Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intra-urbanas: o caso de Presidente Prudente – SP. 1993. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional/UFRJ, Rio de Janeiro.

_____. Marília: especialização funcional e diversificação do consumo. Trajetórias de uma cidade média. In: SPOSITO, M. E. B.; ELIAS, D.; SOARES, B. R. (org.). *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional*: Chillán e Marília. São Paulo: Expressão Popular, p. 161-179, 2012a.

_____. Escalas e agentes, processos e projetos: uma análise comparativa da dinâmica imobiliária recente no Brasil. In: *ANais XVII Encontro Nacional de Geógrafos*. Associação dos Geógrafos Brasileiros: Belo Horizonte, 2012b.

MELO, M. A. B. C. Estruturação intra-urbana, regimes de acumulação e sistemas financeiros de habitação: Brasil em perspectiva comparada. *Espaço e Debate*. São Paulo, n. 31, p. 37-51, 1990.

MOURA, G. G. Condomínios horizontais/loteamentos fechados e a vizinhança (in)desejada: um estudo em Uberlândia/MG. 2008. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geografia/UFU, Uberlândia.

MULLER, N. L. Contribuição ao estudo do norte do Paraná. *Geografia* (Londrina), Londrina, v. 10, n. 1, p. 241-264, 2002.

NOGUEIRA, P. Cidades em transição. *Unesp Ciência*, São Paulo, ano 3, n. 29, p. 20-27, abril de 2012.

OLIVEIRA, E. L. A iniciativa privada e o parcelamento do solo na expansão de Londrina de 1970 a 2000. In: I Simpósio Internacional Cidades Médias: Dinâmica Econômica e Produção do Espaço Urbano, Presidente Prudente, 2005. *Anais do I Simpósio Internacional Cidades Médias*. Presidente Prudente: Unesp, 2005.

OSCAR, N.; NAPOLITANO, G. A tenda dos horrores da Gafisa. *Exame.com*, 25/12/2012. Disponível em: <http://exame.abril.com.br/revista-exame/edicoes/1007/noticias/a-tenda-dos-horrores-da-gafisa?page=4>, Acesso em: 10/08/2012.

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

PEREIRA, P. C. X. Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidade e tendência. In: SILVEIRA, R. L. L.; PEREIRA, P. C. X.; UEDA, V. (Org.). *Dinâmica Imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, p. 45-63, 2006.

_____. (org). *Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina*. São Paulo: FAU/USP, 2011.

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

REIS FILHO, N. G. Cultura e estratégias de desenvolvimento. In: LORENZO, H. C.; COSTA, W. P. (org.). *A década de 1920 e as origens do Brasil moderno*. São Paulo: Ed. Unesp, p. 43-57, 1997.

RIBEIRO, L. C. Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RIBEIRO, W. S. Descentralização e redefinição da centralidade em e de Londrina. 2002. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia/Unesp, Presidente Prudente.

_____. Para além das cidades: centralidade e estruturação urbana: Londrina e Maringá. 2006a. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia/Unesp, Presidente Prudente.

_____. Centralidade e produção de loteamentos fechados em Londrina – PR. In: SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. Cidades médias: dinâmica econômica e produção do espaço urbano. São Paulo: Expressão Popular, p. 215-234, 2006b.

RIGOTTI, J. I. R.; CAMPOS, J. Movimentos populacionais e as cidades médias de Minas Gerais. In: VI Encontro Nacional sobre Migrações (Anais), Belo Horizonte, 2009.

RODRIGUES, A. M. A política urbana no governo Lula. *Ideias*: Revista do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da Unicamp, Campinas, v. 1, n. 3, p. 62-80, 2011.

RODRIGUES, S. Loteamentos fechados e condomínios residenciais em São José do Rio Preto. 2006. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas.

SANFELICI, D. M. O financeiro e o imobiliário na reestruturação das metrópoles brasileiras. *Revista da Anpege*, v. 6, jan./jul., 2010.

SANTIN, W. Programa Minha Casa, Minha vida ergue minicidade “isolada”. *Folha de São Paulo*, 21/10/2012. Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/1172645-programa-minha-casa-minha-vida-ergue-minicidade-isolada.shtml>, acesso em: 28/11/12.

SANTOS, M. *Por uma geografia nova*. São Paulo: Hucitec, 1978.

_____. *Metamorfoses do espaço habitado*. São Paulo: Hucitec, 1988.

_____. *Por uma economia política da cidade*. São Paulo: Hucitec, 1994.

_____. *A Urbanização Brasileira*. 5.Ed. São Paulo: Edusp, 2005.

_____.; SILVEIRA, M. L. *Brasil: território e sociedade no início do século XXI*. São Paulo: Record, 2001.

SANTOS, C. P. Processo de verticalização em Londrina: novas formas de produção e consumo de imóveis residenciais – 2000 a 2010. 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia/Unesp, Presidente Prudente.

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO. Conjuntura Econômica São José do Rio Preto, 2011 (ano base 2010).

SHIMBO, L. Z. Financeirização, padronização e expansão: os empreendimentos residenciais “econômicos” de empresas construtoras configurando cidades. In: XIII Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, Florianópolis, 2009. *Anais do XIII Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*. Florianópolis: Anpur, 2009.

_____. Cidades médias carimbadas: a produção imobiliária por empresas construtoras de capital aberto. In: PEREIRA, P. C. X. (org). *Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina*. São Paulo: FAUUSP, p. 49-72, 2011.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979.

SOARES, B. R. Habitação e produção do espaço em Uberlândia. 1988. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas/USP, São Paulo.

_____. Uberlândia: da ‘cidade jardim’ ao ‘portal do cerrado’ – imagens e representações no Triângulo Mineiro. 1995. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas/USP, São Paulo.

SOARES, B. R.; RAMIRES, J. C. L.; OLIVEIRA, H. C. M.; MELO, N. A.; SOUZA, M. V. M.; RIBEIRO FILHO, V. Uberlândia (MG): leituras geográficas de uma cidade média em transição. In: ELIAS, D.; SPOSITO, M. E. B.; SOARES, B. R. (org.). *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Tandil e Uberlândia*. São Paulo: Expressão Popular, p. 157-285, 2010.

SOBARZO, O. Passo Fundo: cidade média com funções comerciais, de serviços e de apoio ao agronegócio. In: SPOSITO, M. E. B.; ELIAS, D.; SOARES, B. R. (org.). *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Mossoró e Passo Fundo*. São Paulo: Expressão Popular, 2010.

SOUZA, M. V. M. Cidades médias e novas centralidades: análise dos subcentros e eixos comerciais em Uberlândia (MG). 2009. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geografia/UFU, Uberlândia.

SPOSITO, M. E. B. O chão arranha o céu: a lógica da reprodução monopolista da cidade. 1991. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas/USP, São Paulo.

_____. O desafio metodológico da abordagem interestelar no estudo de cidades médias no mundo contemporâneo. *Cidades: Revista Científica / Grupo de Estudos Urbanos*, Presidente Prudente, vol. 3, n. 5, p. 143-157, 2006.

_____. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: SPOSITO, M. E. B. (org.). *Cidades Médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, p. 233-253, 2007.

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

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

SPOSITO, M. E. B.; ELIAS, D.; SOARES, B. R.; MAIA, D. S.; GOMES, E. T. A. O estudo das cidades médias brasileiras: uma proposta metodológica. In: SPOSITO, M. E. B. (org.). *Cidades Médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, p. 35-68, 2007.

SMOLKA, O. M. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. *Cadernos IPPUR/UFRJ*, Rio de Janeiro, ano 2, n. 1, p. 41-78, jan./abr. 1987.

SOJA, E. W. *Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social*. São Paulo: Jorge Zahar Editor, 1993.

SOUZA, M. L. *Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010, 6ed.

TOPALOV, C. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. In: FORTI, R. (org.). *Marxismo e urbanismo capitalista*. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, p. 53-80, 1979.

UBERLÂNDIA. Banco de Dados Integrados de Uberlândia, 2011 (ano base 2010).

VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

VOLOCHKO, D. A produção do espaço urbano e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo. São Paulo: Labur Edições, 2008.

WHITACKER, A. M. Reestruturação urbana e centralidade em São José do Rio Preto – SP. 2004. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia/Unesp, Presidente Prudente.