

ALINE FERNANDA COIMBRA

**Análise comparativa do mercado imobiliário em Cidades Médias: a oferta de
apartamentos, casas e terrenos urbanos em Campina Grande – PB, Mossoró – RN
e Passo Fundo – RS.**



PRESIDENTE PRUDENTE

2013



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
FCT - Campus de Presidente Prudente



Aline Fernanda Coimbra

Análise comparativa do mercado imobiliário em Cidades Médias: a oferta de apartamentos, casas e terrenos urbanos em Campina Grande – PB, Mossoró – RN e Passo Fundo – RS.

Trabalho de monografia apresentado ao Departamento de Geografia da Faculdade de Ciências e Tecnologia, Campus de Presidente Prudente da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, para obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo.

PRESIDENTE PRUDENTE

2013

Coimbra, Aline Fernanda.

C633a Análise comparativa do mercado imobiliário em Cidades Médias : a oferta de apartamentos, casas e terrenos urbanos em Campina Grande – PB, Mossoró – RN e Passo Fundo – RS / Aline Fernanda Coimbra. - Presidente Prudente : [s. n.], 2013
128 f. : il.

Orientador: Everaldo Santos Melazzo
Trabalho de conclusão (bacharelado - Geografia) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia
Inclui bibliografia

1. Mercado Imobiliário. 2. Produção do Espaço Urbano. 3. Cidades Médias. I. Melazzo, Everaldo Santos. II. Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Ciências e Tecnologia. III. Análise comparativa do mercado imobiliário em Cidades Médias : a oferta de apartamentos, casas e terrenos urbanos em Campina Grande – PB, Mossoró – RN e Passo Fundo – RS.

COMISSÃO EXAMINADORA

Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo (Orientador)

Prof.^a Dr.^a Maria Encarnação Beltrão Sposito (FCT/UNESP)

Prof. Dr. Marcio José Catelan (FCT/UNESP)

Aline Fernanda Coimbra

PRESIDENTE PRUDENTE

2013

“O investimento em conhecimento é aquele que traz maiores retornos”.

(Benjamim Franklin)

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a minha família, em especial a minha mãe Neusa e a minha irmã Ariane. Sempre me apoiaram e sonharam junto comigo desde o início, acreditando no meu potencial e determinação, garantindo integralmente minha jornada de estudos em Presidente Prudente. Também aos meus avós, Carmem e José que foram e ainda são a base para minha criação e formação.

Agradeço ao Everaldo como orientador, que desde o início da pesquisa e da própria monografia se mostrou atencioso e receptivo para os momentos de reuniões e até mesmo fora delas, sempre muito compreensivo em suas decisões e atividades desenvolvidas em conjunto e até mesmo nas horas extras de apoio e incentivo para um melhor desenvolvimento como aluna, na academia. Meus agradecimentos, também, aos demais professores que passaram durante toda minha graduação, e que favoreceram o amadurecimento do conhecimento e das ideias, os trabalhos de campo etc.

Agradeço ao GAsPERR (Grupo de Pesquisa Produção do Espaço e Redefinições Regionais) e a ReCiMe (Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias) dos quais faço parte, assim como aos professores e alunos deles participantes, os quais contribuíram para meu desenvolvimento, os momentos de descontração e de estudos dentro do prédio e de ajuda oferecida por todos ali.

Reconheço, também, a ajuda do Marlon, Edna, Wagner, Bruno, Danilo, Vitor e daqueles que aqui não nomeio, mas que de alguma forma estavam presentes nas reuniões sobre o mercado imobiliário, no desenvolvimento de mapas e tabelas, e em momentos de dificuldades que passei. Assim como a Juçara Spinelli e Rafael Kalinoski, pelos dados coletados em Passo Fundo, e ao Leonardo e Thiago que coletaram dados em Campina Grande e Mossoró, respectivamente.

Além disso, agradeço ao grupo Josué que desde o início da graduação fez parte dos momentos de trabalho, descontração, encontros e de amizade. Ingryd, Rafael e Mateus, vocês desde o primeiro dia estavam ao meu lado e carregou vocês como um bom presente da vida. Também os colegas de sala, da faculdade, em especial a Daniela e João pelos últimos meses de convívio e alegrias, assim como a minhas amigas de Poti, Drica e Luana, que sempre me recebem quando volto rapidamente para minha cidade.

Por fim, agradeço ao Lucas que esteve ao meu lado me apoiando com carinho, afeto e companheirismo. Obrigada a todos!

RESUMO

A presente monografia tem como objetivo propor a análise e discussão da produção do espaço urbano e dos processos de sua estruturação intraurbana a partir das dinâmicas do mercado imobiliário em três Cidades Médias, Campina Grande – PB, Mossoró – RN e Passo Fundo – RS, considerando os diversos agentes produtores deste espaço, em uma perspectiva comparativa. A partir dessa dinâmica urbana busca-se analisar os processos e relações presentes nestes espaços, os quais são importantes para a sua produção. A partir da compilação de anúncios imobiliários em jornais locais, são analisadas ofertas de terrenos urbanos, casas e apartamentos em cada uma dessas cidades realçando suas localizações e preços diferenciados.

Assim, trabalhando com dados de anúncios imobiliários do período 1995 – 2010 e de uma perspectiva comparativa das características dos mercados imobiliários das três cidades médias, buscou-se apreender processos que sejam comuns entre elas e outros, particulares a cada uma. Portanto a análise comparativa desenvolvida nesta monografia procurou verificar se existem semelhanças entre as cidades no que se refere às tendências de concentração/dispersão espacial das ofertas e nos movimentos ao longo do tempo, além de uma maior intensificação da atuação dos agentes imobiliários diante de tais tendências e ofertas. Além disso, procurou-se extrair um conjunto de problematizações que possibilitem compreender com mais acuidade, neste conjunto de cidades médias da rede urbana brasileira, processos de mudanças que já vêm sendo debatidos no período recente pela ReCiMe.

PALAVRAS-CHAVES: Mercado Imobiliário, Produção do Espaço Urbano, Cidades Médias, Campina Grande – PB, Mossoró – RN e Passo Fundo – RS.

ABSTRACT

This presente monograph propose the analysis and discussion of the production of urban space and the processes of their structuring intraurbana from the dynamics of the real estate market into three Medium-sized Cities, Campina Grande - PB, Mossoró - RN and Passo Fundo - RS, whereas the various agents producing this space, in a comparative perspective. From this urban dynamic search to analyze the processes and relations present in these spaces, which are important for its production. From the compilation of real estate advertisements in local newspapers, are analyzed offerings of urban land, houses and apartments in each one of these cities by highlighting their locations and differentiated prices.

Thus, working with data from real estate ads from the period 1995 - 2010 and a comparative perspective of the characteristics of real estate markets of three medium-sized cities, it tried to apprehend processes that are common between them and other individuals, to each one. Therefore the comparative analysis developed in this monograph sought to verify whether there are similarities between the cities in relation to the trends of concentration/spatial dispersion of bids and movements throughout time, in addition to a further intensification of the activities of real estate agents in face of such trends and offerings. In addition, we sought to remove a set of problematization that allow them to understand with more acute, in this set of medium cities of Brazilian urban network, processes of change that is already being discussed in the recent period by ReCiMe.

KEYWORDS

Real Estate Market, Production of Urban Space, Medium-sized Cities, Campina Grande, PB, Mossoró - RN and Passo Fundo - RS.

Lista de Figuras

FIGURA 1. CAMPINA GRANDE – PB, 2000. IMAGEM DO JORNAL DIÁRIO DA BORBOREMA.....	24
FIGURA 2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS RODOVIAS: BR 304 E BR 110 EM MOSSORÓ.....	38
FIGURA 3. EXPANSÃO URBANA DE MOSSORÓ ENTRE 1965 E 2011.....	40
FIGURA 4. MOSSORÓ - RN. MAPA DE INCLUSÃO/EXCLUSÃO SOCIAL EM 2000.....	43
FIGURA 5. MOSSORÓ - RN. MAPA DE INCLUSÃO/EXCLUSÃO SOCIAL EM 2010.....	44
FIGURA 6. MOSSORÓ – RN. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO DE ATÉ 2 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2000.	46
FIGURA 7. MOSSORÓ – RN. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO DE ATÉ 2 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2010.	47
FIGURA 8. MOSSORÓ – RN. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA SEM RENDIMENTO EM 2000. .	48
FIGURA 9. MOSSORÓ – RN. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA SEM RENDIMENTO EM 2010. .	50
FIGURA 10. LOCALIZAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS E PMCMV EM MOSSORÓ....	52
FIGURA 11. MOSSORÓ – RN. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO SUPERIOR A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2000.	53
FIGURA 12. MOSSORÓ – RN. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO SUPERIOR A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2010.	54
FIGURA 13. MOSSORÓ. PREÇO MÉDIO POR M ² REAL POR BAIROS DE TERRENOS. 1995. ..	59
FIGURA 14. MOSSORÓ. PREÇO MÉDIO POR M ² REAL POR BAIROS DE TERRENOS. 2000 ...	60
FIGURA 15. MOSSORÓ. PREÇO POR M ² REAL POR BAIROS DE TERRENOS. 2005.....	61
FIGURA 16. MOSSORÓ. PREÇO POR M ² REAL POR BAIROS DE TERRENOS. 2010.....	62
FIGURA 17. OCUPAÇÃO NAS PROXIMIDADES DO GINÁSIO DE ESPORTES MENINÃO EM CAMPINA GRANDE – PB.....	66
FIGURA 18. CAMPINA GRANDE – PB. MAPA DE INCLUSÃO/EXCLUSÃO SOCIAL EM 2000.	68
FIGURA 19. CAMPINA GRANDE – PB. MAPA DE INCLUSÃO/EXCLUSÃO SOCIAL EM 2010.	69
FIGURA 20. CAMPINA GRANDE – PB. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO SUPERIOR A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2000.	71
FIGURA 21. CAMPINA GRANDE – PB. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO SUPERIOR A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2010.	72
FIGURA 22. CAMPINA GRANDE – PB. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO ATÉ 2 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2000.	73

FIGURA 23. CAMPINA GRANDE – PB. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO ATÉ 2 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2010.	74
FIGURA 24. CAMPINA GRANDE – PB. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA SEM RENDIMENTO EM 2000.....	75
FIGURA 25. CAMPINA GRANDE – PB. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA SEM RENDIMENTO EM 2010.....	76
FIGURA 26. CAMPINA GRANDE. PREÇO POR M ² REAL POR BAIROS DE TERRENOS. 1995.	83
FIGURA 27: CAMPINA GRANDE. PREÇO POR M ² REAL POR BAIROS DE TERRENOS. 2000.	84
FIGURA 28: CAMPINA GRANDE. PREÇO POR M ² REAL POR BAIROS DE TERRENOS. 2005.	85
FIGURA 29: CAMPINA GRANDE. PREÇO POR M ² REAL POR BAIROS DE TERRENOS. 2010.	86
FIGURA 30: AVENIDA BRASIL EM PASSO FUNDO – RS.	89
FIGURA 31: PASSO FUNDO – RS. MAPA DE EXCLUSÃO/INCLUSÃO SOCIAL EM 2000.	91
FIGURA 32: PASSO FUNDO – RS. MAPA DE EXCLUSÃO/INCLUSÃO SOCIAL EM 2010.	93
FIGURA 33: PASSO FUNDO – RS. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO SUPERIOR A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2000.	94
FIGURA 34: PASSO FUNDO – RS. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO SUPERIOR A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2010.	95
FIGURA 35: PASSO FUNDO – RS. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO ATÉ 2 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2000.	97
FIGURA 36: PASSO FUNDO – RS. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO ATÉ 2 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2010.	98
FIGURA 37: PASSO FUNDO – RS. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA SEM RENDIMENTO EM 2000.....	99
FIGURA 38: PASSO FUNDO – RS. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA SEM RENDIMENTO EM 2010.....	100
FIGURA 39: PASSO FUNDO. PREÇO POR M ² REAL POR BAIROS DE TERRENOS. 1995.	107
FIGURA 40: PASSO FUNDO. PREÇO POR M ² REAL POR BAIROS DE TERRENOS. 2000.	108
FIGURA 41: PASSO FUNDO. PREÇO POR M ² REAL POR BAIROS DE TERRENOS. 2005.	109
FIGURA 42: PASSO FUNDO. PREÇO POR M ² REAL POR BAIROS DE TERRENOS. 2010.	110

Lista de Gráficos

GRÁFICO 1: MÉDIA DO PREÇO POR M ² DE TERRENOS EM MOSSORÓ. 1995, 2000, 2005, 2010.....	113
GRÁFICO 2: MÉDIA DO PREÇO POR M ² DE TERRENOS EM CAMPINA GRANDE. 1995, 2000, 2005, 2010.	113
GRÁFICO 3: MÉDIA DO PREÇO POR M ² DE TERRENOS EM PASSO FUNDO. 1995, 2000, 2005, 2010.....	114
GRÁFICO 4: MÉDIA DO PREÇO POR M ² DE CASAS EM MOSSORÓ. 2005, 2010.....	114
GRÁFICO 5: MÉDIA DO PREÇO POR M ² DE CASAS EM CAMPINA GRANDE. 1995, 2000, 2005, 2010.....	114
GRÁFICO 6: MÉDIA DO PREÇO POR M ² DE CASAS EM PASSO FUNDO. 1995, 2000, 2005, 2010.....	114
GRÁFICO 7: MÉDIA DO PREÇO POR M ² DE APARTAMENTOS EM CAMPINA GRANDE. 1995, 2000, 2005, 2010.	115
GRÁFICO 8: MÉDIA DO PREÇO POR M ² DE APARTAMENTOS EM PASSO FUNDO. 1995, 2000, 2005, 2010.	115

Lista de Quadros

QUADRO 1. CARACTERÍSTICA DO BANDO DE DADOS.....	25
QUADRO 2. NÚMERO DE ANÚNCIOS IMOBILIÁRIOS EM CAMPINA GRANDE SEPARADOS POR ANO E TIPO.	26
QUADRO 3. NÚMERO DE ANÚNCIOS IMOBILIÁRIOS EM MOSSORÓ SEPARADOS POR ANO E TIPO.....	27
QUADRO 4. NÚMERO DE ANÚNCIOS IMOBILIÁRIOS EM PASSO FUNDO SEPARADOS POR ANO E TIPO.	27

Lista de Tabelas

TABELA 1. MOSSORÓ – PB. OFERTA DE TERRENOS EM MOSSORÓ, NOMINAL, REAL E A RELAÇÃO DO PREÇO POR M ² DO BAIRRO COM O PREÇO POR M ² DA CIDADE. 1995, 2000, 2005 E 2010.	57
TABELA 2. MOSSORÓ – PB. OFERTA DE CASAS EM MOSSORÓ, NOMINAL, REAL E A RELAÇÃO DO PREÇO POR M ² DO BAIRRO COM O PREÇO POR M ² DA CIDADE. 2005 E 2010.....	58
TABELA 3. OFERTA DE TERRENOS EM CAMPINA GRANDE, NOMINAL, REAL E A RELAÇÃO DO PREÇO POR M ² DO BAIRRO COM O PREÇO POR M ² DA CIDADE. 1995, 2000, 2005, 2010.....	78
TABELA 4. OFERTA DE CASAS EM CAMPINA GRANDE, NOMINAL, REAL E A RELAÇÃO DO PREÇO POR M ² DO BAIRRO COM O PREÇO POR M ² DA CIDADE. 1995, 2000, 2005, 2010.	79
TABELA 5. OFERTA DE APARTAMENTOS EM CAMPINA GRANDE, NOMINAL, REAL E A RELAÇÃO DO PREÇO POR M ² DO BAIRRO COM O PREÇO POR M ² DA CIDADE. 1995, 2000, 2005, 2010.....	80
TABELA 6: OFERTA DE TERRENOS EM PASSO FUNDO, NOMINAL, REAL E A RELAÇÃO DO PREÇO POR M ² DO BAIRRO COM O PREÇO POR M ² DA CIDADE. 1995, 2000, 2005, 2010.	102
TABELA 7: OFERTA DE CASAS EM PASSO FUNDO, NOMINAL, REAL E A RELAÇÃO DO PREÇO POR M ² DO BAIRRO COM O PREÇO POR M ² DA CIDADE. 1995, 2000, 2005, 2010.....	104
TABELA 8: OFERTA DE APARTAMENTOS EM PASSO FUNDO, NOMINAL, REAL E A RELAÇÃO DO PREÇO POR M ² DO BAIRRO COM O PREÇO POR M ² DA CIDADE. 1995, 2000, 2005, 2010.....	105

Lista de Abreviaturas e Siglas

BNH = BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO.

CEMESPP = CENTRO DE ESTUDOS DE MAPEAMENTO DA EXCLUSÃO SOCIAL PARA AS POLÍTICAS PÚBLICAS.

COHAB = COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR.

CURA = COMUNIDADE URBANA PARA RECUPERAÇÃO ACELERADA.

GASPERR = GRUPO DE PESQUISA “PRODUÇÃO DO ESPAÇO E REDEFINIÇÕES REGIONAIS”.

IBGE = INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA.

IGP – DI DA FGV = ÍNDICE GERAL DE PREÇOS – DISPONIBILIDADE INTERNA DA FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS.

ITBI = IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS.

PMCMV= PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA.

ReCiMe = REDE DE PESQUISADORES SOBRE CIDADES MÉDIAS.

REGIC = REGIÃO DE INFLUÊNCIA DAS CIDADES.

SUDENE = SUPERINTENDÊNCIA DO DESENVOLVIMENTO DO NORDESTE.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	15
CAPÍTULO 1.....	20
PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS E METODOLOGIA	
1.1. <i>TRABALHO COM JORNAIS E ORGANIZAÇÃO DE TABELAS</i>	21
1.2. <i>COLETA DE DADOS NO IBGE E EM SITES</i>	32
1.3. <i>TRABALHO COM O MAPINFO®</i>	344
CAPÍTULO 2.....	35
DESENVOLVIMENTO DA PESQUISA	
2.1. MOSSORÓ – RIO GRANDE DO NORTE.....	36
2.1.1. <i>O MERCADO IMOBILIÁRIO E ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM MOSSORÓ – RN</i>	55
2.2. CAMPINA GRANDE – PARAÍBA.	63
3.2.1. <i>O MERCADO IMOBILIÁRIO E ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM CAMPINA GRANDE – PB.</i>	77
2.2. PASSO FUNDO – RIO GRANDE DO SUL.....	87
3.3.1. <i>O MERCADO IMOBILIÁRIO E ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM PASSO FUNDO – RS.</i>	101
CAPÍTULO 3.....	111
SÍNTESE COMPARATIVA E CONSIDERAÇÕES FINAIS	
BIBLIOGRAFIA.....	117

INTRODUÇÃO

A presente monografia resulta da pesquisa de Iniciação Científica¹ com o seguinte título “A oferta de apartamentos, casas e terrenos urbanos em Campina Grande – PB, Mossoró – RN e Passo Fundo – RS: uma análise comparativa do mercado imobiliário em Cidades Médias”. Neste caso, serão apresentados os resultados da pesquisa através do mercado imobiliário nas respectivas cidades estudadas, assim como acrescentar a discussão da produção do espaço urbano e os agentes incorporadores que atuam em diferentes escalas, partindo do enfoque de ofertas de vendas de apartamentos, casas e terrenos urbanos, os quais foram analisados a partir de classificados de jornais locais.

Para tanto, mesmo não sendo o foco das discussões aqui pretendidas, a monografia considera as diferentes funções desempenhadas pelas Cidades Médias, as transformações que ocorreram nos papéis regionais de cada uma das cidades, buscando a partir dos anúncios imobiliários caracterizar as especificidades e semelhanças que existem na produção do intraurbano destas cidades, assim como a variação de preços por m² de apartamentos, casas e terrenos urbanos, com o intuito de mostrar a complexidade das relações que se desenvolvem na produção do espaço urbano e em suas redefinições das formas, funções e estruturas, já que categoriza o uso do solo urbano em diferentes tipos. Deste modo, considera-se propiciar um quadro comparativo da diversidade regional brasileira e o que há de comum nesta produção.

O estudo sobre Cidades Médias se desenvolve a partir da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias - ReCiMe, reunindo diversas universidades e pesquisadores. A ReCiMe² possui sua pesquisa estruturada em rede, a qual tem o intuito de estudar as mudanças das formas, funções e estruturas das Cidades Médias, que começaram a ser transformadas a partir dos anos de 1980. Aborda, também, como tais cidades garantiram novos papéis de intermediação na rede urbana, papéis estes que antes se concentravam nas grandes cidades e metrópoles e, além disso, conta com bibliografia e informações a respeito do mercado imobiliário.

Portanto, ter os estudos da ReCiMe como base para essa monografia justifica parte do porque abordar tal tema, mesmo atentando-se para a existência de restrições de

¹ CNPq-PIBIC, no período entre agosto de 2011 e agosto de 2013 através do Grupo de Pesquisa “Produção do Espaço e Redefinições Regionais” – GasPERR.

² Atualmente é coordenada pelas professoras Maria Encarnação Beltrão Sposito (UNESP/Presidente Prudente) Beatriz Ribeiro Soares (UFU), Denise Elias (UECE).

informações sobre as cidades médias pois, como será observado, há variada gama delas para as realidades metropolitanas, o que justifica o esforço em desenvolver a monografia com o objetivo de ajudar a alavancar estudos e análises sobre outras realidades e abordar as constantes transformações estruturais, sociais, econômicas que ocorrem nos últimos anos nestas cidades. Além disso, tratar do mercado imobiliário é afirmar a discussão de um elemento que organiza áreas de habitação e que provoca, sempre, novos arranjos entre o espaço e a sociedade, a partir dos quais é possível observar processos de especulação, valorizações seletivas e desvalorização diferenciada de áreas e imóveis.

Os procedimentos metodológicos fundaram-se na construção de um banco de dados que contém informações de anúncios imobiliários de ofertas de vendas de casas, apartamentos e terrenos urbanos. Tais ofertas foram retiradas do principal jornal local em cada uma das cidades abordadas. Sendo assim, em Mossoró temos “O Mossoroense”, em Campina Grande o “Diário da Borborema” e em Passo Fundo “O Nacional”. A partir de uma listagem de informações foi-se construindo as tabelas para cada cidade, compilando diferentes informações presentes nos anúncios, como a localidade, o preço, a imobiliária e a metragem do imóvel/terreno ofertados.

Além das informações citadas anteriormente, é importante ressaltar a série histórica que foi abordada nas cidades. Optou-se por selecionar alguns anos para serem trabalhados, partindo de 1995 como ponto inicial, pois se observa que o mercado imobiliário modificou-se e passa a ganhar maior complexidade e importância a partir desse momento, além do que é um período após a implantação do Plano Real, facilitando o ajuste de todos os anúncios a um mesmo padrão. Os demais anos escolhidos foram 2000, 2005 e 2010, este último sendo importante, pois se trata de um ano que reflete os impactos produzidos pelo mercado imobiliário dos Estados Unidos e que repercutiram no mundo todo. Com isso, sua análise poderá indicar se tais mudanças foram cruciais após esse fator ou não no mercado imobiliário brasileiro analisado, sob a perspectiva de tais cidades.

O estudo tem o objetivo de proporcionar análises comparativas, que permitam articular os elementos comuns, a busca pelas semelhanças e realçar as diferenças nas cidades da pesquisa, como propõem Brandão (2012), cidades estas que se encontram situadas em macrorregiões distintas, duas no nordeste do país e outra no sul. Por meio da análise comparativa propõe-se o desafio de entender a articulação existente entre o processo de produção do espaço urbano e o mercado imobiliário, destacando questões

como: Há uma unificação nacional de características do mercado imobiliário? Como ele é produzido em diferentes cidades? O movimento dos preços por m² nas cidades ocorre na mesma direção? Quais os elementos que valorizam/desvalorizam áreas ou bairros?

Tal escolha metodológica, portanto, é importante para que a pretendida análise comparativa possa ajudar a revelar traços comuns do funcionamento de seus mercados imobiliários e como eles estão ocorrendo com as transformações atuais, principalmente econômicas, conformando novas dinâmicas imobiliárias nacionalmente, e não focando apenas em análises locais das singularidades e particularidades de cada cidade.

Sendo assim, os processos de transformação que ocorreram nas cidades com o passar dos anos também são de fundamental importância e precisam ser aqui considerados, mesmo não sendo o objetivo principal do trabalho. Neste caso, o exemplo dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida localizados em cada uma das cidades é elucidativo: são 2770 unidades instaladas em Mossoró a partir de 2009, 7334 em Campina Grande e 1402 em Passo Fundo³ que indicam intensas transformações no espaço urbano em cada uma das cidades após suas instalações.

As cidades médias em si possuem diferenças em suas origens, e continuam em modificação a partir de suas formações e transformações socioespaciais que ali foram produzidas e ainda o são. Por isso, o estudo mostra que além das diferentes dinâmicas que essas cidades expressam, há uma variação em números populacionais, assim como dinâmicas de mercado e influências que são exercidas nas cidades do entorno. Assim sendo, há uma configuração de complexidade estrutural em desenvolvimento, isto é, consistem em pontos de localização de atividades econômicas e de instalação/prestação de serviços públicos e privados que abrangem vastas zonas (como escolas, hospitais, aeroportos, serviços de transporte etc.)

Portanto, analisar inicialmente o tamanho demográfico, as funções desenvolvidas pelas cidades na rede urbana como, por exemplo o papel do comércio e serviços, analisar sua dinâmica intraurbana e a relações interurbanas e/com o campo são caminhos metodológicos para se reconhecer uma cidade média, bem como a análise de indicadores de como se constrói a qualidade de vida de tal população, a infraestrutura de cada cidade, o papel do Estado etc.

³ Dados oriundos da SNH/ DHAB/ DUAP/ CAIXA/ IBGE, relativos a dezembro de 2012, obtidos a partir do projeto “Trajetórias do mercado imobiliário nas cidades de Marília e Presidente Prudente – SP, 1995 – 2012. A produção imobiliária do PMCMV, seus agentes e a diferenciação e desigualdades socioespaciais intra-urbanas” do qual a autora da monografia faz parte da equipe.

De maneira a contemplar o conjunto das preocupações expostas até o momento, este trabalho encontra-se dividido em três capítulos:

O Capítulo I - “Procedimentos Metodológicos e Metodologia” trata dos procedimentos metodológicos utilizados na construção da monografia e metodologia, no caso os principais conceitos e sua base teórica. No item 1.1 aborda-se como foi desenvolvido o trabalho com os jornais e a organização de tabelas, base para a produção de gráficos e mapas. No item 1.2 apresenta a técnica de coleta de dados no site do IBGE e outros e, no item 1.3, o trabalho com o processo de produção de mapas temáticos, a partir do software MapInfo®. Neste capítulo será apresentado, ainda, o detalhamento de como foi escolhida a metodologia do trabalho com jornais locais e suas vantagens e desvantagens, assim como o uso das variáveis, a escolha das cidades e como o arcabouço teórico auxiliou na pesquisa, apresentando os principais conceitos que a direcionam.

No Capítulo II - “As cidades médias e o mercado imobiliário” são tratados aspectos históricos de formação das cidades, as dinâmicas atuais que transformam o espaço urbano, enfatizando a presença nestas cidades das desigualdades socioespaciais com o suporte de mapas de inclusão/exclusão social produzidos pelo Centro de Estudos de Mapeamento da Exclusão Social para as Políticas Públicas (CEMESPP). Além disso, haverá o aprofundamento de informações a respeito dos processos de produção do espaço urbano nas três cidades.

Após a apresentação de cada cidade, a monografia contará com a análise dos dados e os principais resultados a respeito do mercado imobiliário que serão exibidos em tabelas, gráficos e mapas com o intuito de mostrar a variação de ofertas em diversos bairros das cidades e seu preço médio por m² em cada um deles. Tais dados possibilitaram problematizar a relação entre desigualdades socioespaciais, produção do espaço urbano e dinâmica do mercado imobiliário já que podem ser especializados no intraurbano. Em Mossoró – RN e Campina Grande – PB percebeu-se áreas de exclusão social concentradas nas periferias com a presença de programas habitacionais, enquanto que em Passo Fundo – RS observou-se uma concentração de áreas próximas ao centro, quando comparada às outras duas cidades. Na abordagem das áreas consideradas como de inclusão social temos presentes nas três cidades a proximidade de *shoppings centers*, Universidades, áreas residenciais de alto luxo demarcadas pelos próprios objetos imobiliários, áreas que são transformadas na produção do espaço urbano e reorganizadas em novos eixos de expansão.

O Capítulo III – “Síntese comparativa e considerações finais” propõem-se a apresentar não apenas as características de cada cidade, mas fundamentalmente compará-las. Além disto, são apresentadas algumas questões relevantes para a agenda de pesquisa sobre a temática em questão.

Portanto, o trabalho busca analisar uma gama de informações e dados imobiliários bem como sistematizar relações desenvolvidas nas cidades médias que, organizadas a partir dos anúncios imobiliários, podem indicar movimentos de concentração/dispersão, valorização/desvalorização em bairros ou até mesmo na cidade como um todo. Além disso, a análise comparativa organizará todas essas informações que retratam tais processos, especialmente no intraurbano, mas que se relacionam também com o interurbano para que se possa entender como a produção do espaço urbano vem se processando.

C A P Í T U L O

1

1. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS E METODOLOGIA

1.1. Trabalho com jornais e organização de tabelas

Antes de tratar dos procedimentos em si, é importante ressaltar a justificativa da escolha das cidades e variáveis. As cidades foram escolhidas, Mossoró – RN, Campina Grande – PB e Passo Fundo – RS, pois como o próprio título já indica, tratam-se de cidades médias e enquadram-se nesta conceituação, estando incorporadas nos estudos da ReCiMe (Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias). Sendo assim, a possibilidade de obter dados, informações, entrevistas, fotografias etc., sobre cada uma delas, torna-se mais simplificada, já que há uma gama de conhecimentos acumulados sobre estas cidades, havendo também a troca de informações entre as Universidades e seus pesquisadores, além de trabalhos já publicados, como por exemplo, os livros da série Cidades em Transição que compõe a Coleção Geografia em Movimento que apresentam as cidades de Passo Fundo (RS) e Mossoró (RN) em seu primeiro livro, Tandil (Argentina) e Uberlândia (MG) no segundo livro, Chillán (Chile) e Marília (SP) no terceiro livro, Campina Grande (PB) e Londrina (PR) no quarto livro, lançado em 2013.

Além disso, tais cidades escolhidas apresentam uma articulação importante com as cidades de seu entorno e exibem ao seu entorno uma região de influência, organizada com várias atividades econômicas exercidas e um conjunto de papéis e funções ampliados em seus sistemas urbano e regional. Destacam-se também por possuírem uma rede urbana interligada, e como cita Corrêa (2006) os processos são reforçados, complexificando estes centros urbanos e as novas formas de urbanização nelas produzidos.

Neste trabalho, foi de grande importância inicialmente a bibliografia analisada a partir de cada uma das cidades, pois ofereceu uma gama de informações qualitativas e quantitativas, através de diversos dados empíricos sobre cada uma das realidades encontradas. Além dos livros citados anteriores e outros artigos, temos trabalhos desenvolvidos dentro da ReCiMe, como o de conclusão de curso de Marlon Altavini de Abreu que tratou do mercado imobiliário de Londrina, Marília e São José do Rio Preto a partir de uma análise comparativa no processo de estruturação intraurbana, concluída no ano de 2011. Temos também a pesquisa de Danilo M. Alcântara, que tratou das

mudanças na produção econômica do espaço urbana de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG), a partir da análise comparativa da dinâmica imobiliária recente, concluída no ano de 2013, (Dissertação - Mestrado em Geografia), ou a de Leonardo B. da Costa que abordou a estruturação da cidade de Campina Grande e as estratégias e intencionalidades do mercado imobiliário, finalizada no ano de 2013, (Dissertação - Mestrado em Geografia), assim como o trabalho de Eduardo A. Nascimento que tratou da expansão do mercado imobiliário em Mossoró e a acumulação capitalista e o aprofundamento das contradições socioespaciais, finalizado em 2013, (Dissertação - Mestrado em Geografia).

Há outras em andamento, como a de Francisco da Silva Queiroz, que apresenta a análise das desigualdades socioespaciais e distribuição da moradia em Dourados/MS (Mestrando em Geografia), e também a de Juçara Spinelli que aborda dinâmica do mercado imobiliário e produção do espaço urbano em Passo Fundo/ RS (Doutoranda em Geografia) e por fim Marlon A. Altavini que analisa o mercado imobiliário em Londrina/PR e Ribeirão Preto/SP a partir da análise comparativa do processo de estruturação intraurbano (Mestrando em Geografia).

Portanto, já de início tive contato com muitos trabalhos, informações, métodos de análises e organização de dados que auxiliaram a construção desta monografia, o que proporciona uma melhor análise das realidades a serem observadas, já que não ocorreu trabalho de campo em cada uma das cidades, apenas uma breve passagem por Passo Fundo com o grupo da faculdade em 2011 em trabalho de campo.

As variáveis propostas a seguir se pautam na dinâmica do mercado imobiliário, o qual é voltado à produção do ambiente construído, em particular à habitação. Sendo assim, as ofertas de vendas de imóveis e terrenos urbanos que nele são incorporados possuem informações que estarão ligadas a preço, metragem, localização e a data em que determinado anúncio foi publicado, informações estas que facilitarão a comparação da relação entre a localização e o preço por m² no intra-urbano, ao mesmo tempo em que poderá proporcionar a comparação entre as cidades.

Com isso, os primeiros procedimentos metodológicos foram trabalhados a partir da separação de jornais diários de circulação local das três cidades, feita por pesquisadores de cada uma delas e cujo acesso só foi possível através da ReCiMe. Após

isso foram conferidas tais informações para uma primeira verificação se os dados estavam corretos e a partir daí, fosse dado prosseguimento para a próxima etapa⁴.

Esse processo de ajuda e contribuição de troca de informações é muito enfatizado pelos organizadores e participantes da ReCiMe, pois sem o auxílio daqueles que coletam as fotocópias em cada cidade e as repassam para a rede, o trabalho e a pesquisa seriam muito mais difíceis e demorados, principalmente para conseguir esses dados *in loco*.

As informações referem-se aos meses de outubro e dezembro dos anos de 1995, 2000, 2005 e 2010. Optou-se por selecionar alguns anos para serem trabalhados, partindo de 1995 como ponto inicial, pois se observa que o mercado imobiliário modificou-se e ganhou complexidade ao longo deste período. Além disto, trata-se de período após a implantação do Plano Real, facilitando o ajuste de todos os anúncios a um mesmo padrão, ou seja, foi possível realizar o deflacionamento de maneira mais fácil. Os demais anos escolhidos foram 2000, 2005 e 2010, este último sendo importante, pois refere-se ao período imediatamente posterior à crise imobiliária que ocorreu em 2008 nos EUA e que repercutiu no mundo todo, e poderá indicar se ocorreram mudanças ou não nos mercados imobiliários de tais cidades.

A Figura 1, retirada do jornal “Diário da Borborema” de Campina Grande do ano de 2000, apresenta um exemplo de uma das páginas dos anúncios de classificados utilizados para a digitação dos dados.

Tais ofertas foram retiradas de um jornal local em cada uma das cidades abordadas. Em Mossoró temos “O Mossoroense”, em Campina Grande o “Diário da Borborema” e, em Passo Fundo, “O Nacional”. A escolha de cada um deles deveu-se à indicação dos pesquisadores de cada cidade, considerando o jornal principal de circulação diária de cada cidade e que concentrasse o maior número de anúncios.

⁴ Para parte dos dados de Passo Fundo foi feito um trabalho em conjunto, sendo nos anos de 2005 e 2010, com a participação da doutoranda Juçara Spinelli e seu orientando de graduação Rafael Kalinoski, a quem agradecemos.

FIGURA 1. CAMPINA GRANDE – PB, 2000. IMAGEM DO JORNAL DIÁRIO DA BORBOREMA.



Fonte: Diário da Borborema. Campina Grande. 2000.

O trabalho de compilação consistiu na digitação dos anúncios dos diferentes jornais, com as informações que nele são apresentados. Em planilhas do software

Excel®, em que cada linha representa uma informação contida no anúncio imobiliário, são especificadas as informações, em colunas lado a lado.

A organização dos dados nas tabelas seguiu os seguintes tópicos:

QUADRO 1. VARIÁVEIS PRESENTES NO BANCO DE DADOS.

Nº	Nome da Variável	Descrição
1	Dia	Dia de publicação do anúncio
2	Mês	Mês de publicação do anúncio
3	Ano	Ano de publicação do anúncio
4	Bairro	Localização da oferta
5	Tipo	Residência, Apartamento, Terreno.
6	Uso	Residencial, Comercial
7	Área total do terreno (m²)	Área total em metros quadrados
8	Área construída (m²)	Área edificada em metros quadrados
9	Área útil (m²)	Área útil em metros quadrados
10	Imobiliária Anunciante	Nome da imobiliária
11	Nº de dormitórios	Número de dormitórios
12	Valor do Imóvel (R\$)	Preço em reais

Organização: Aline Fernanda Coimbra, 2011.

A formação do banco de dados é considerada aqui como crucial para a análise das transformações mais estruturais do mercado imobiliário nas cidades analisadas, garantindo, além disto, a possibilidade de comparação entre elas. Além da variação de preços por m², há a variação dos tipos de usos (residencial e comercial), qual bairro apresentou as maiores e menores médias de preços por metro quadrado em um determinado ano e depois passou por modificações nos anos seguintes, o que garante a análise do movimento dos preços médios por m² e a possibilidade em prosseguir com o estudo sobre como que essas transformações implicarão na produção do espaço urbano e na atuação do mercado imobiliário.

Como cita Abreu (2011, p. 18), “a escolha desta metodologia específica é justificada por proporcionar um quadro completo das ações do mercado nas transformações espaciais que se processam no interior da cidade como um todo”. Por isso, a partir desses anúncios imobiliários é possível também calcular o movimento do

preço médio por m² da cidade no geral e dos bairros ofertados, abarcando essas transformações espaciais retratadas pelos objetos imobiliários inseridos com o passar dos anos. Entretanto, cabe a atenção acerca dos limites da fonte em si e dos preços dos imóveis publicados nos anúncios, já que eles correspondem ao preço inicial, podendo ocorrer alterações no ato de sua comercialização.

Apesar da insuficiência de estudos e fontes de dados sobre o mercado imobiliário em cidades médias, acredita-se que a fonte de dados a partir dos classificados de jornais ajude nas pesquisas, abarcando uma grande quantidade de informações transparentes e dados empíricos atualizados, e também por ter seu acesso mais facilitado se comparado às fichas do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) e a outros dados de Prefeituras Municipais.

Após a compilação dos dados é feita a média de preços de cada bairro e a relação entre eles, mas é importante lembrar que por sofrerem variação de inflação, todos os dados foram deflacionados com o objetivo de se garantir um mesmo índice de referência, sendo utilizado aqui o IGP – DI da FGV (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna da Fundação Getúlio Vargas). Portanto, a data final seria o ano de 2010. Foi utilizado o *site*⁵ da Calculadora do Cidadão, pertencente ao Banco Central do Brasil, e assim feita a correção dos preços, organizando-os todos para o ano de 2010.

Temos os seguintes resultados em relação ao número de anúncios captados através dos jornais consultados (Quadros 2, 3 e 4):

QUADRO 2. NÚMERO DE ANÚNCIOS IMOBILIÁRIOS EM CAMPINA GRANDE SEPARADOS POR ANO E TIPO.

CAMPINA GRANDE							
1995	43 apt.	2000	66 apt.	2005	85 apt.	2010	18 apt.
	181 casa		114 casa		115 casa		118 casa
	25 terr.		32 terr.		42 terr.		21 terr.
249		212		242		157	
anúncios		anúncios		anúncios		anúncios	

Fonte: Organização da autora, referente aos dados compilados dos jornais.

⁵ (www.bcb.gov.br/?calculadora)

QUADRO 3. NÚMERO DE ANÚNCIOS IMOBILIÁRIOS EM MOSSORÓ SEPARADOS POR ANO E TIPO.

MOSSORÓ							
1995	0apt	2000	2apt	2005	9apt	2010	4apt
28 anúncios	17 casa	33 anúncios	26 casa	114 anúncios	86 casa	115 anúncios	48 casa
	11 terr		5terr		19 terr		63 terr

Fonte: Organização da autora, referente aos dados compilados dos jornais.

QUADRO 4. NÚMERO DE ANÚNCIOS IMOBILIÁRIOS EM PASSO FUNDO SEPARADOS POR ANO E TIPO.

PASSO FUNDO							
1995	92 apt	2000	39 apt	2005	84 apt	2010	123 apt
140 anúncios	27 casa	112 anúncios	29 casa	286 anúncios	98 casa	415 anúncios	143 casa
	21 terr		44 terr		104 terr		149 terr

Fonte: Organização da autora, referente aos dados compilados dos jornais.

São perceptíveis as variações de ofertas na série histórica abordada no trabalho de acordo com os dados das tabelas para os anos de 1995, 2000, 2005 e 2010: em Campina Grande ocorreu uma queda no número de ofertas, mas nas duas outras cidades se percebe um movimento ascendente, ganhando muitos anúncios nos anos de 2010, o que pode indicar um aquecimento de ofertas de imóveis e terrenos, principalmente em Passo Fundo, assim como possíveis transformações da produção do espaço urbano.

Além disso, percebe-se que em Mossoró o aumento do número de ofertas é significativo, já que no ano de 1995 foram registrados apenas 28 anúncios e no ano de 2010 o número de 115. Em Passo Fundo também é possível observar elevação entre os anos de 2000 e de 2010, principalmente em apartamentos quando comparada às demais cidades. Campina Grande destaca-se com um número maior de casas e Mossoró com um grande crescimento no número de terrenos, o que pode indicar uma expansão territorial da cidade e uma maior quantidade de terrenos livres para edificação.

Com o detalhamento dos processos metodológicos é possível tratar da metodologia, que busca analisar a produção do espaço urbano a partir do mercado imobiliário, já que se trata de um processo de estruturação intraurbana e de formação de preços e usos do solo urbano. Os agentes imobiliários, a localização, os preços por m², e o próprio processo de valorização/desvalorização, fundamentam os elementos que

devem ser analisados e que, em si mesmos, conduzem transformações dessa produção do espaço.

Essas transformações ocorrem através das relações sociais existentes, a partir de agentes concretos, que sustentam a produção do espaço urbano como cita Corrêa (2011, p. 43), sendo “consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade”. Por isso, esses movimentos que ocorre entre os preços, os tipos de imóveis e os bairros em que as ofertas são realizadas tornam-se resultados dessas relações e interesses.

Temos diferentes agentes produtores do espaço, como alega Corrêa (1989), entre eles: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Por isso a diversidade de estruturas e formas encontradas nas cidades é refletida diante de como essa produção ocorreu ou ainda ocorre já que, de maneira combinada, tais agentes acarretam a intensificação de alguns interesses sobrepostos a outros. Como o autor cita em seu texto “Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão” (2011) é possível ocorrerem estratégias e práticas espaciais distintas e um único agente atuando, assim como estratégias e práticas espaciais semelhantes com diferentes agentes, ou até mesmo a geração de novos agentes através dos velhos, o que indica a variação dessa produção do espaço urbano.

É muito importante lembrar, como Carlos (2011) menciona, a participação da sociedade que ao produzir-se, se faz presente num determinado espaço e em constante movimento, assim sendo, a partir de suas diferentes especificidades é possível produzir diferentes espaços com a produção e a reprodução da sociedade. No entanto, como essa produção se desenvolve em um modo capitalista de produção, sua realização social no espaço é privada e nem todos os indivíduos possuem acesso a todos os lugares, resultante da atuação do mercado imobiliário que seleciona as classes sociais no espaço urbano.

Assim, são produzidas transformações na cidade, na medida em que “diferentes conformações assumidas pelo modo capitalista de produção consubstanciam-se numa divisão social e territorial do trabalho, que pode ser apreendida no estudo do processo de urbanização” (ENDLICH, 2010, p. 133). Tal processo gera a tendência para um espaço heterogêneo em detrimento de um espaço relativamente mais homogêneo,

reflexo das divisões territoriais e sociais do trabalho, que atuam em diferentes escalas e representam distintos interesses.

A partir do acesso diferenciado de cada classe social ao espaço temos também o estudo da diferenciação entre áreas centrais e periféricas, como é tratado por Sposito (2006), que apresenta a relação do uso dos conceitos entre centro x periferia. Alega a autora que os conteúdos sociais e econômicos da periferia se redefiniram e diversificaram-se, agregando ao lado de conjuntos habitacionais e loteamentos privados das classes de renda mais baixa, os loteamentos fechados da classe média-alta, apresentando as classes sociais lado a lado e em diferentes áreas do intraurbano. Portanto, concordamos ainda com Ueda (2006, p. 237), quando afirma que “a partir do momento em que a população de maior poder aquisitivo migra rumo às periferias das cidades, provoca uma dispersão não só em termos de arranjo espacial, mas também das atividades comerciais”, os também chamados sub-centros, por exemplo.

Há também a conceituação que Souza (2007, p. 112) elabora sobre a diferenciação sócio-espacial, na qual acaba por transparecer a “diferenciação das relações sociais e do espaço social, e dos vínculos entre ambos”, sendo que aqui tais diferenciações serão consideradas a partir do próprio funcionamento do mercado imobiliário.

Assim, o mercado imobiliário é considerado como um ramo de atividades voltado à produção do ambiente construído, em particular à habitação, o qual é possível de se articular diferentes agentes econômicos com funções e papéis definidos, tais como agentes incorporadores que buscam valorizar os interesses fundiários; as imobiliárias garantindo suas ofertas e elevações ou não de preços, a implantação de loteamentos por empresas especializadas nos negócios com a terra urbana, a instalação de *shoppings centers*, loteamentos fechados que elevam o preço por m², garantindo uma valorização da área utilizada; além do próprio poder público ligado a esse mercado imobiliário.

O Estado tem um papel importante nos processos acima citados, o qual deixa de “realizar investimentos em importantes áreas, passando a gerenciar apenas alguns serviços” como cita Ueda (2006, p. 235). Com isso, regula e provê bens e serviços à cidade, beneficiando algumas áreas e classes, enquanto outras não recebem esses benefícios no mesmo ritmo e intensidade.

A partir do próprio “processo de urbanização como sendo resultado de uma ação articulada de diferentes agentes e com diferentes interesses, possibilitado por algumas conjunturas específicas que remontam às dinâmicas do modo de produção em questão”

como cita Souza (2007, p. 65), é possível olhar a cidade a partir do parâmetro de que há relações econômicas, políticas e de interesses de diferentes agentes sociais. E, em cada uma das cidades, esses componentes possuem características diferentes, que caracterizam a urbanização brasileira.

Sendo assim, a cidade é

“entendida como trabalho humano materializado e que se constitui como produto, condição e meio das relações oriundas do respectivo modo de produção, para sua delimitação, caracterização e conceituação, temos que compreender as diferentes relações que são travadas entre os distintos agentes que produzem o espaço urbano e o grau de complexidade da divisão social do trabalho, com suas muitas divisões técnicas e territorialidades”. (SOUZA, 2007, p. 66)

A partir de sua análise e compreensão, ainda é possível observar a articulação de elementos específicos de cada cidade, em suas particularidades históricas, geográficas e econômicas (tal como a posição e situação geográfica, a estrutura da propriedade fundiária, as bases produtivas locais, os capitais locais que se dedicam às atividades imobiliárias etc.) com aqueles determinantes produzidos na escala nacional (como a política habitacional, a oferta e disponibilidade de crédito e financiamento, taxas de juros e, mais recentemente, a expansão de capitais imobiliários, dentre outros).

É observada em específico a oferta e a demanda de terrenos/casas/apartamentos apresentada no trabalho, diferenciando as ofertas de residências uni e multi-familiares em diferentes tipologias (que variam dos condomínios/loteamentos fechados a conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida) e mesmo novos objetos imobiliários, como prédios de escritórios e espaços de consumo (como *shopping centers*). A análise da oferta e ou da presença de tais mercadorias em cada cidade ajuda a revelar os mecanismos econômicos presentes na produção do espaço urbano, sem a pretensão de esgotar a ampla e rica gama de determinações presentes nesses processos.

Neste sentido, os vínculos construídos entre o mercado imobiliário, a cidade, as ofertas imobiliárias e o preço existem pela relação entre os agentes produtores do espaço urbano e seus interesses, resultando em formas e conteúdos diferenciados. A partir dessa produção do espaço urbano tivemos diferentes papéis sociais, econômicos, no decorrer das décadas, mas conforme ocorreu a necessidade de se construir e diversificar o espaço habitado pela oferta e demanda provocadas pelo crescimento econômico e trocas comerciais, ocorrendo a variação de ofertas em determinadas áreas de cada cidade.

Sendo assim, a produção imobiliária,

“diferentemente de outros setores econômicos, tem como base de sua lucratividade a apropriação dos benefícios gerados pela extrema diferenciação do espaço urbano em termos de equipamentos, serviços e amenidades, diferenças que são reproduzidas e aprofundadas pelo processo de produção” (CARDOSO, 2000, p. 2),

Portanto, o processo de valorização da terra urbana torna-se resultado do trabalho humano e dessa diferenciação do espaço, gerando assim a construção de casas, ruas, loteamentos e demais objetos imobiliários em diferentes localizações e com diferentes conteúdos sociais.

Há uma crescente oferta e demanda de residências/terrenos que provocam um aumento ou queda de ofertas conforme o bairro e suas diferentes localizações relativas no interior da cidade. Portanto, entende-se que quando ocorre muita demanda por residências e há número reduzido de ofertas naquele bairro o preço acaba se elevando, ou até mesmo o movimento inverso também acontece, há pouca demanda por residências e muitas ofertas, o que leva o preço a diminuir. Mas também, para além da simples (e muitas vezes simplista) relação entre oferta e demanda

a elevação do preço da terra decorre de sua crescente escassez, refletida nas densidades habitacionais e dos usos diferenciados da terra, materializados pelo volume de ocupações dispostos nas áreas mais centrais. Neste sentido é percebido um decréscimo do preço da terra na direção das zonas mais afastadas em virtude de sua acessibilidade restritas, concentrando nas zonas centrais os maiores preços e também as maiores densidades ocupacionais. (ABREU, 2011, p. 37)

Ou seja, os preços variam a partir de transações de compras e vendas e há uma redefinição espacial em constantes movimentos. O próprio mercado delimita áreas favoráveis a preços mais altos, enquanto outras são desfavoráveis e alocam de diferentes maneiras as melhores localizações àqueles que podem pagar.

Essa disputa de classes trabalhada também por Botelho (2008, p. 29) nos mostra que há concorrência nestas mudanças de configurações espaciais da produção do espaço urbano, “nas combinações tecnológicas, a reestruturação das relações de valor, as trocas temporais na dinâmica global da acumulação”. Desta maneira, o ponto crucial a ser interpretado no trabalho é a relação entre os objetos imobiliários no espaço urbano e as

classes sociais que estão vivendo próximas a eles, gerando assim uma diferenciação sócio-espacial, que se reflete nos preços por m² dos imóveis e, assim, dos bairros.

1.2. Coleta de dados no IBGE e em outros sites.

A utilização do *site*⁶ do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) ocorreu como forma de obter informações, dados e bases cartográficas para a produção dos mapas. No caso, os dados censitários estavam em tabelas do Excel e a base cartográfica no formato *shapefile*.

Os mapas de inclusão e exclusão de 2000 e 2010 foram produzidos pelo CEMESPP (Centro de Estudos e de Mapeamento da Exclusão Social para Políticas Públicas) e disponibilizados para a utilização da pesquisa.

Os mapas de inclusão/exclusão social produzidos pelo CEMESPP são organizados por meio de setores censitários. “... trata-se de uma combinação de endereços por polígonos, que representam as áreas organizadas pelo IBGE para a coleta e sistematização das informações da população brasileiras”. Contém “informações disponibilizadas na divulgação do censo 2000 feita pelo IBGE. Estas por sua vez irão compor os quatro indicadores que totalizam dez variáveis a serem representadas”. (CAMACHO, 2012, p. 43).

Já os indicadores utilizados seguidos de suas variáveis são aqueles que contêm dimensões **Demográficas** (Número de habitantes por domicílio; Chefes de família de 10 a 19 anos), **Ambientais** (Número de domicílios sem banheiro; Número de domicílios com (quatro) banheiros ou mais; Número de domicílios ligados à rede de coleta de esgotos), **Econômicas** (Chefe de família sem rendimento; Chefe de família com renda em até 2 salários mínimos; Chefe de família com rendimento superior a 20 salários mínimos), **Educacionais** (Taxa de analfabetismo de 10 a 14 anos; Taxa de chefes de família com baixa escolaridade). Posteriormente reúnem-se todos estes mapas, neste caso 10, para assim chegar a um mapa final contendo todos esses indicadores e variáveis, o mapa de inclusão/exclusão social, onde a cor em vermelho indica setor com exclusão, a cor em amarelo setor intermediário e a cor pastel setor com inclusão. Como será observado, há uma mudança na classificação dos setores entre os anos de 2000 e 2010, uma vez que para o primeiro os resultados dos procedimentos descritos são

⁶ <http://www.ibge.gov.br/home>.

apresentados em três classes e, no seguinte, em quatro classes o que, entretanto, não prejudica a avaliação do conjunto das mudanças que podem ser observados em cada cidade.

O caminho para obter os dados do IBGE segue os seguintes links: Censos > Censo Demográfico 2010 > Resultados do Universo > Agregados por Setores Censitários. Assim, são conseguidas as variáveis necessárias a serem utilizadas. Com isso, conseguem-se informações dos indicadores demográficos, ambientais, econômicos e educacionais que, combinados, são organizados e trabalhados em forma de mapas dos setores censitários, proporcionando um mapa geral que reúne todas as informações anteriores, o denominado mapa de inclusão/exclusão social em cada cidade.

Para as malhas digitais o caminho foi o seguinte: Malhas Digitais > Censo2010 > Setores censitários > Estado. Os dados de setores e os eixos de ruas disponibilizados proporcionam a espacialização no plano horizontal. Facilita, assim, a visualização e delimitação de características de cada área urbana, bem como permite associar, sempre que possível cada um destes setores, aos bairros de cada cidade. Além disso, há a caracterização dos domicílios (com banheiro e a quantidade), densidade habitacional, caracterização de chefes de família e seu rendimento salarial, analfabetismo e escolaridade.

A coleta de dados em outros sites foi uma opção de ampliar as informações referentes às cidades e ao próprio estudo do mercado imobiliário, o que auxilia o contato com o local que está sendo estudado para então complementar as informações já obtidas.

Estas informações e notícias ajudaram a embasar o trabalho e contribuiu com novas informações. No caso temos os *sites* das prefeituras municipais⁷ de cada uma das três cidades que auxiliou com informações históricas, econômicas, culturais, assim como mapas de localização da cidade e dos bairros. Foram utilizados, também, os *sites* dos jornais locais⁸ de cada cidade a fim de observar alguma informação sobre os anúncios imobiliários e a realidade momentânea do mercado imobiliário. Há também *sites*⁹ com informações diversas, como atualidades ligadas a produção do espaço, o

⁷ O site www.campinagrande.pb.gov.br (Campina Grande), www.prefeiturademossoro.com.br (Mossoró), www.pmpf.rs.gov.br (Passo Fundo).

⁸ Jornal: www.onacional.com.br (Passo Fundo), www.omossoroense.com.br (Mossoró) e www.diariodaborborema.com.br (Campina Grande).

⁹ www.ippur.ufrj.br, www.forumimobiliario.com.br, incorporacaoimobiliaria.com, www.cidades.gov.br/index.php, www.vidaimobiliaria.com, passapalavra.info, www.ipea.gov.br.

mercado imobiliário, política pública e programas habitacionais, assim como artigos científicos, dissertações, teses e demais produtos bibliográficos.

1.3. Trabalho com o MapInfo®

O trabalho com o MapInfo®¹⁰ foi importante na pesquisa, pois com ele é possível criar mapas temáticos com os dados coletados. Isto é, a partir da compilação dos anúncios de ofertas de apartamentos, casas e terrenos e da elaboração de tabelas com os preços por m² de cada cidade e seus respectivos bairros, foram organizados mapas com as espacializações dessas ofertas que serão analisadas no Capítulo 2 deste trabalho¹¹.

Sendo assim,

a principal característica do MapInfo é sua capacidade de fazer associação entre dados alfanuméricos (tabulares) e vetoriais (desenho), permitindo a espacialização dos dados de um projeto, possibilitando, assim, novas análises. É muito utilizado para a geração de mapas temáticos, tornando-se uma poderosa ferramenta de análise e apresentação de dados e resultados (HUNGARI, DINIZ, REZENDE, p. 2).

A partir então do software MapInfo® foi possível mapear os dados de inclusão/exclusão social, assim como o preço por m² de bairros em cada uma das cidades no diferentes anos estudados. Portanto, a visualização espacial desses processos será apresentada a partir de mapas, com o intuito de enriquecer o trabalho e proporcionar sua interpretação.

¹⁰É um aplicativo para mapeamento baseado na plataforma Microsoft Windows que possibilita aos analistas de negócios e profissionais das áreas de marketing, vendas, logística, projetos e inteligência de mercado, visualizar facilmente a relação entre informação e geografia. (Retirado do site da empresa Geograph, representante brasileira do software).

¹¹ É importante ressaltar o auxílio do aluno de bacharelado em geografia Vitor Camacho, que detém a técnica de trabalhar com o software contribuiu com os mapas encontrados neste trabalho.

C A P Í T U L O 2

2. DESENVOLVIMENTO DA PESQUISA

2.1 MOSSORÓ – RIO GRANDE DO NORTE

Sem ter a intenção de realizar uma exaustiva contextualização histórica sobre Mossoró, assim como nas demais cidades que serão analisadas, procuramos apresentar informações e fatos que representem as principais características e transformações que ocorreram em tais cidades, e que de alguma forma implicaram mudanças e intensificações da produção do espaço urbano e do mercado imobiliário.

Inicialmente temos a análise da cidade de Mossoró, que está situada no oeste do estado do Rio Grande do Norte no nordeste brasileiro. Seu município possui atualmente 259.815 mil habitantes segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2010), tendo 237.241 habitantes vivendo em sua área urbana. A área de unidade territorial do município abrange um total de 2.099 km², e compreende a densidade demográfica 123,76 hab./km². (IBGE/CIDADES, 2010). No estudo realizado pelo IBGE em 2007, a “Região de Influência das Cidades – REGIC” Mossoró está classificada como capital regional B (REGIC, 2008), e “exerce influência direta em 39 municípios, todos localizados no estado do Rio Grande do Norte, os quais alcançam população de aproximadamente 638 mil pessoas” (OLIVEIRA, 2012, p. 82).

A partir da colonização portuguesa, que adveio no século XVI, já havia ocupações no território de Mossoró, sendo assim o uso dos recursos naturais daquele local tornou-se uma das primeiras atividades econômicas ali desenvolvidas, e como cita Câmara *et al* (2007) é possível perceber que perpassaram desse período.

Desde então, se sucederam diversas especializações econômicas que garantiram a sua condição de centro regional para onde convergem diversos contingentes populacionais das áreas circunvizinhas. Seu processo histórico apresentou várias especializações: a pecuária, o empório comercial, a extração mineral, a agroindústria, a extração de petróleo, a fruticultura irrigada. (CÂMARA, J. H. C.; SOUZA, F. das C. S.; PINHEIRO, K. L. C. B.; BARRETO, S. L.; ALVEZ, G. S., 2007, p.3).

Inicialmente, Mossoró teve como atividade principal a pecuária intensiva, favorecida pela localização geográfica do rio Mossoró, a disponibilidade hídrica do local, a presença do sal e a proximidade do porto de Areia Branca, fatores que

proporcionaram que a cidade tornasse um local de entroncamento e permanência de gado para que, posteriormente, fossem enviados à Zona da Mata no nordeste.

O sal foi outra atividade desenvolvida no local, pois a sua grande abundância favorecia a utilização no processo de salgar a carne que chegava a Mossoró e seria posteriormente enviada a outras cidades para comercialização e, também já refinado, o sal seria um elemento no consumo diário da população.

Com a chegada da Cia. Pernambucana de Navegação Costeira, conforme cita Felipe (1982, p. 52) ocorreu um crescimento e desenvolvimento comercial na cidade. Isto se deve pela situação geográfica de Mossoró, apresentando-se como área de transição entre o litoral e o sertão, o que permitiu que as migrações se intensificassem em direção a cidade.

A atividade salineira e de oleaginosas, como o algodão e a carnaúba, alavancou a formação de um centro regional por conta da produção e comercialização de tais produtos, garantindo a instalação de indústrias e das agroindústrias para a intensificação do desenvolvimento agrícola no local. Com isso, gerou-se o adensamento de trabalhadores em tais indústrias, nos bairros localizados ao norte do centro e que possuíam características precárias em suas habitações, entre eles estão os bairros Bom Jardim, Paredões, Alto da Conceição, São Manoel, Doze Anos.

Conforme lembra Elias e Pequeno (2010),

Ressalta-se que a localização de indústrias de transformação de oleaginosas e as empresas de beneficiamento do sal, nas bordas da cidade e ao longo de vias regionais, provocaram a formação de bairros populares nas suas proximidades, numa época em que não havia qualquer norma urbanística ou ambiental. (ELIAS, PEQUENO, 2010, p. 111)

Essa situação geográfica, localizada entre o sertão e o litoral, tornou-se um fator muito importante para o desenvolvimento da cidade, o que influenciou a instalação da ferrovia no final da década de 1920, o que “mudou o processo de crescimento da cidade, que passa a se expandir de forma reticulada na direção nordeste-sudeste, concentrando-se na margem esquerda do rio Mossoró”. (ELIAS; PEQUENO, 2010, p. 111). Atualmente a cidade ainda apresenta características desse momento, como cita Felipe (1982, p. 60) com residências ao longo do local onde se localizava a estação ferroviária e atualmente encontra-se o corredor cultural da Avenida Rio Branco, proporcionando

uma refuncionalização dos locais com novas formas e funções, como lembra Corrêa (2006).

Mossoró atualmente é cortada pela BR 304 a nordeste da cidade, a qual se liga a Natal (capital do Estado do Rio Grande do Norte) e Fortaleza (capital do Estado do Ceará), essa última parcela da rodovia que corta a cidade possui em seu prolongamento o distrito industrial da cidade. Tal atuação das rodovias nas cidades médias de uma maneira geral tem proporcionado a intensificação de fluxos, expansão e influência sobre as cidades ao redor, tal como discutido por Sposito, Elias e Soares (2010); Elias e Pequeno (2010); Maia, Cardoso, Alonso e Bezzera (2013); Sobarzo (2010).

Há também a presença da BR 110 que interliga a área central aos eixos viários regionais, facilitando a movimentação de pessoas por meio de automóveis e transportes coletivos, assim como trocas de informações e produtos, “compras de bens de consumo específicos, à realização de cursos de nível superior, à utilização de serviços de saúde especializados, à compra de insumos e à comercialização de produtos agropecuários” (Elias e Pequeno, 2010, p. 120) o que acarreta em um aumento de sua centralidade e influência.

A seguir segue a localização das rodovias descritas, importantes para o deslocamento entre a cidade e as demais na região.

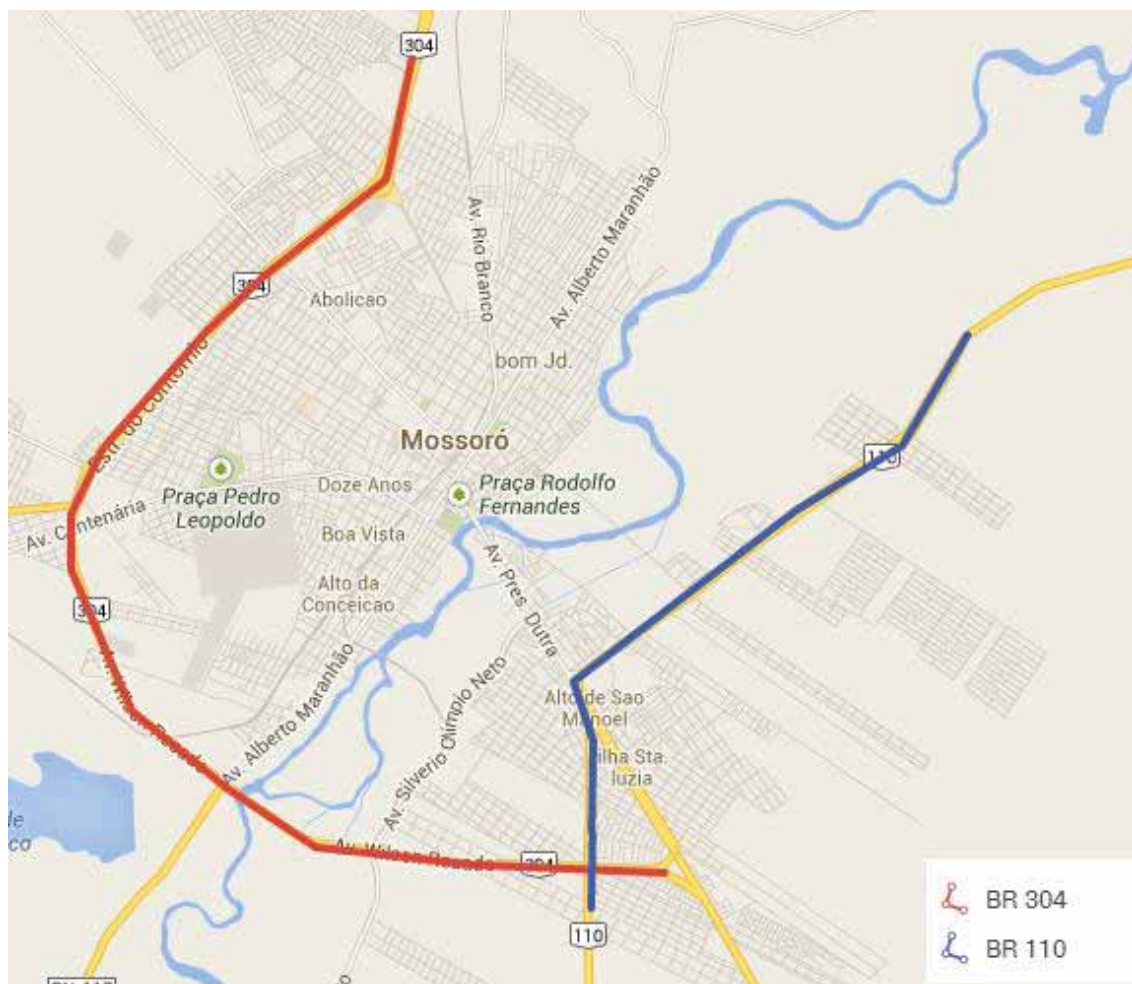
Na Figura 3 é possível ver como ocorreu o processo de expansão do tecido urbano de Mossoró retratado desde 1965 no tom em vermelho escuro, e os demais tons em *degradê* para 1990, 2003 até o ano de 2011.

De início, percebe-se que a ocupação aconteceu a oeste do rio Mossoró, local em que esteve instalada a estrada de ferro, o que favoreceu o desenvolvimento e a intensificação da expansão urbana, assim como o processo de instalação de indústrias e rodovias posteriormente a este período. Portanto, com o passar dos anos, a atuação e o desenvolvimento do comércio e das áreas de serviços, a intensificação de chegada de novos moradores proporcionaram a expansão urbana para a área leste e a formação de novos bairros, assim como a implantação do primeiro conjunto habitacional que se tornou um importante fator de desenvolvimento como cita Elias e Pequeno (2010).

Relacionamento as duas figuras, percebe-se que a localização das rodovias e a expansão urbana da cidade sobrepõem-se espacialmente em diferentes setores da cidade, principalmente nas áreas definidas pelo arco formado pela BR 304. Vemos que os bairros mais periféricos como o Abolição e Santa Delmira na parte noroeste e o bairro Alto do Sumaré na direção sudeste possuem proximidade com as rodovias e

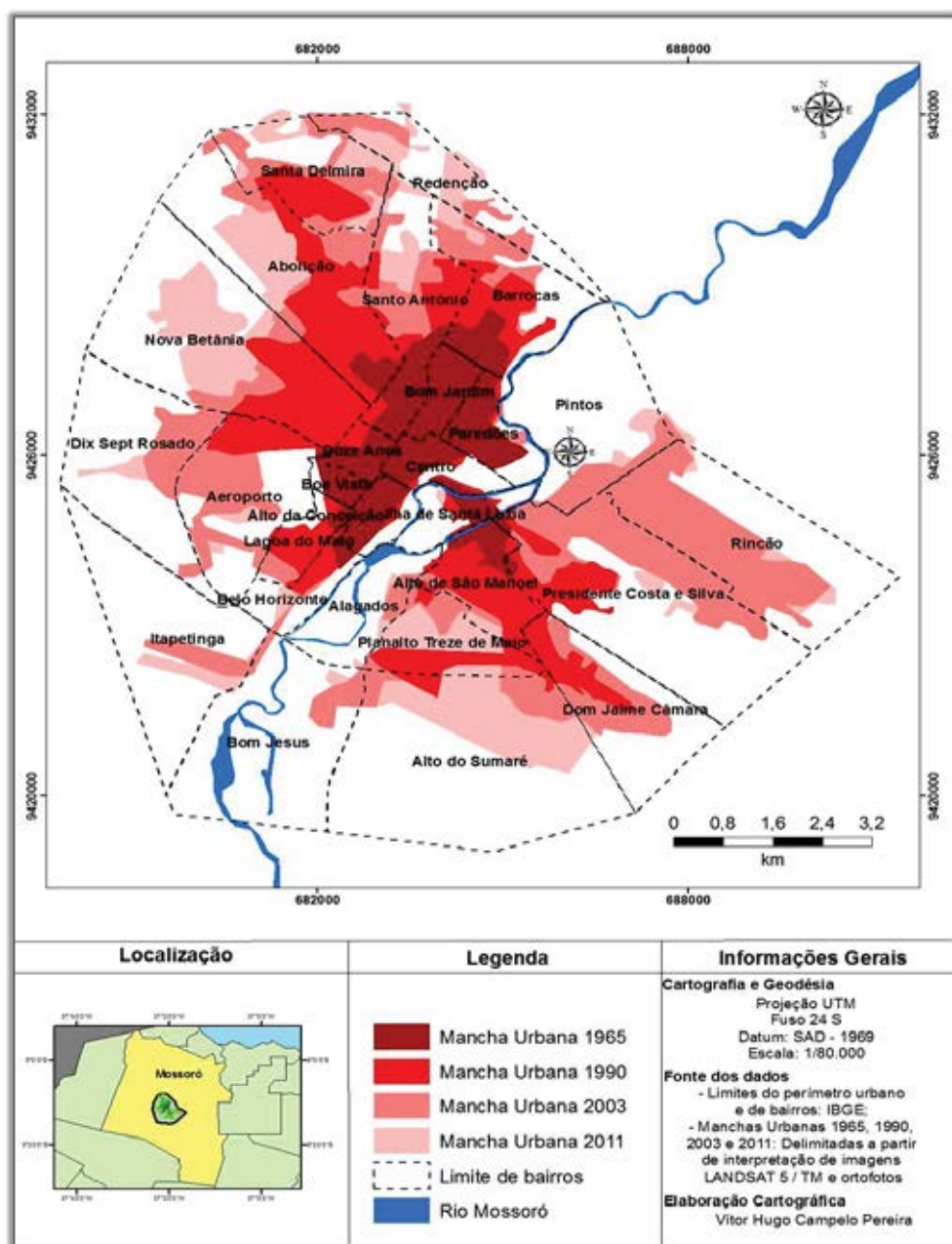
apresentaram expansão urbana a partir do ano de 2003, intensificada pelo aumento das realocações de equipamentos urbanos públicos e privados e/ou instalações de infra-estruturas em tais áreas.

FIGURA 2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS RODOVIAS: BR 304 E BR 110 EM MOSSORÓ.



Fonte: Imagens ©2013 Cnes/Spot Image, DigitalGlobe, Landsata, U.S. GeologicalSurvey,
Dados cartográficos ©2013 Google, MapLink. Mossoró.

FIGURA 3. EXPANSÃO URBANA DE MOSSORÓ ENTRE 1965 E 2011.



Fonte: NASCIMENTO, E. A. do, 2013, p. 49.

Como apresenta Pinheiro (2006, p. 8) percebe-se o dinamismo econômico advindo a partir das atividades desenvolvidas na cidade, o que pode ser relacionado ao processo de estruturação e expansão da cidade observada na Figura 3. Sendo assim,

Os bairros centrais de Mossoró continuaram dentro do principal vetor de crescimento da cidade, e por isso continuaram sendo a região da cidade com melhores condições de acessibilidade e de infra-estrutura. Já os bairros residenciais destinados às camadas mais pobres, na

medida em que vão se integrando ao novo vetor de crescimento, vão assistindo a uma gradativa especulação imobiliária que, aos poucos, expulsa o morador inicial para as áreas mais longínquas da cidade, deixando essa área livre para ocupação das camadas sociais mais abastadas. (PINHEIRO, 2006, p. 8).

Na área central é possível observar um intenso processo de verticalização, mantendo seu uso residencial tradicional e verticalizado em relação a outros locais da cidade. Além disso, concentra grande parte das atividades terciárias, o comércio e serviços, o qual garante a concentração de empregos e fluxos neste local. À leste temos a instalação de loteamentos e conjuntos habitacionais com pouca infraestrutura, mas tal área obteve uma pequena expansão de residências devido a instalação da primeira base da Petrobrás, enquanto que a oeste, área menos populosa em Mossoró, estão os loteamentos fechados e condomínios, objetos imobiliários que proporcionam uma grande valorização a esta área e até mesmo segregação populacional, além de ter muitos vazios. Na área norte há muitos conjuntos habitacionais, assim como a presença da antiga estrada de ferro, o que hoje se denomina a Avenida Rio Branco, o que favoreceu a uma grande concentração populacional. Já ao sul temos alguns loteamentos e a instalação da atual base da Petrobrás, atualmente área de grande concentração de empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida desenvolvido pelo Governo Federal em conjunto com o município.

O fato de a cidade possuir um grande dinamismo comercial e de serviços ligado ao ramo do agronegócio e petróleo, proporciona que o desenvolvimento do ensino esteja atrelado a estas atividades, assim como na área de saúde, administração, licenciaturas, dentre outros. Portanto, temos a Universidade Federal Rural do Semi-Árido (Ufersa), a Universidade Estadual do Rio Grande do Norte (UERN), Universidade Potiguar (UNP), Faculdade de Enfermagem Nova Esperança (Facene) e Faculdade Materchristi, além do Centro de Ensino Tecnológico (CENTEC) como apresentam Elias e Pequeno (2010).

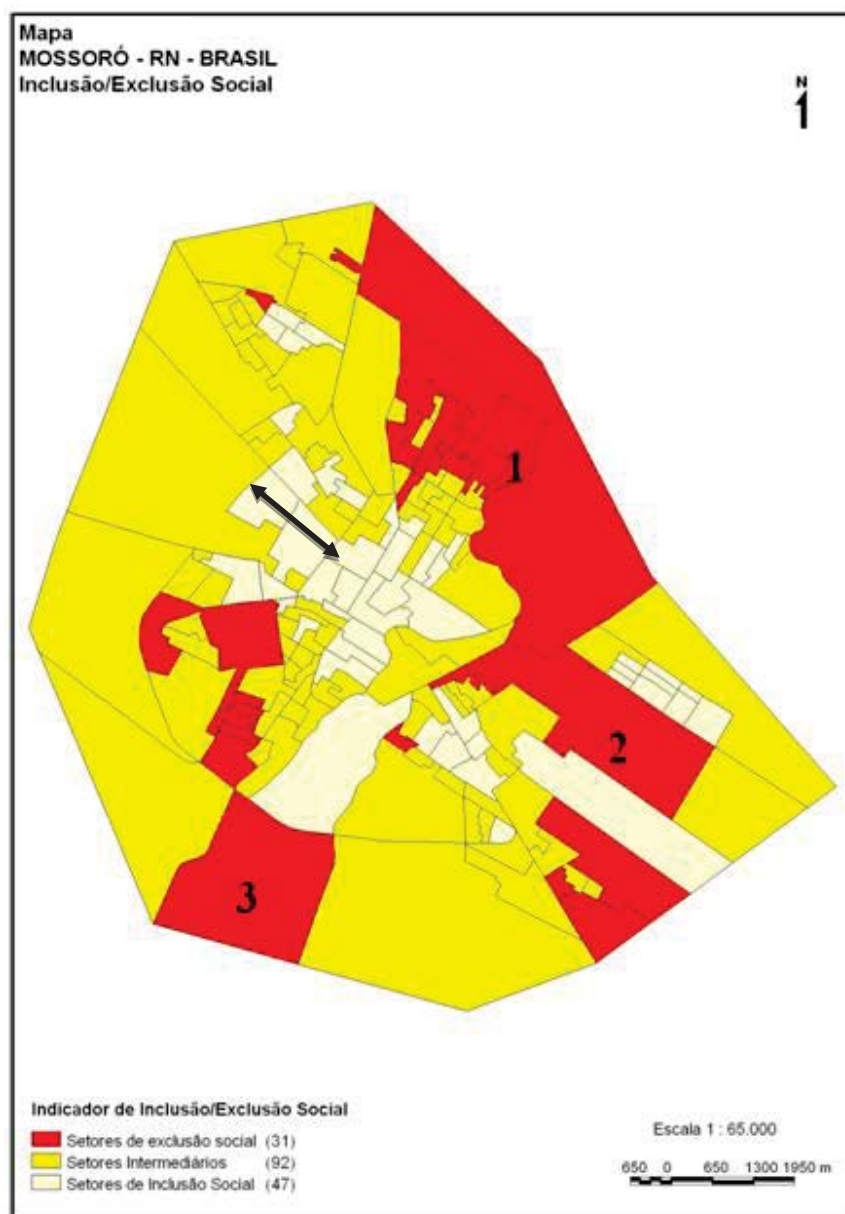
No entanto, apesar de Mossoró possuir todos esses objetos geográficos citados, os quais intensificam a influência da cidade e seu desenvolvimento, há uma série de fatores que favorecem o aumento das desigualdades sociais que segmentam classes sociais e áreas de exclusão/inclusão social, já que o próprio processo de formação da cidade proporcionou áreas voltadas à instalação das classes de média e alta renda e áreas para as classes de baixa renda. Temos por exemplo o bairro Nova Betânia que

passa a se configurar um eixo de segregação residencial, interligando o centro tradicional da cidade, contemplado com diversas intervenções urbanísticas e equipamentos socioculturais, com uma nova centralidade, a qual aos poucos vai se consolidando a oeste, além da BR 304. Esse eixo passa a ser a localização preferencial daqueles com maiores rendimentos e melhor posição social, conformando-se processo de autosegregação. (ELIAS e PEQUENO, 2010, p. 115)

Na figura 4 temos o mapa de inclusão/exclusão social do ano 2000 como já explicado nos processos metodológicos anteriormente, destaca-se o bairro Nova Betânia (indicado pela seta) atual frente de valorização da cidade. Isto se deve principalmente pela implantação de condomínios horizontais e loteamentos fechados, o que tornou o bairro e suas áreas próximas “grandes alvos da especulação imobiliária, induzindo a implantação de infra-estruturas” (idem, 2010, p. 251). Neste caso, tais infraestruturas podem ser favorecidas pelo acesso facilitado por meio de avenidas/ruas, instalações de caixas eletrônicos, escolas, faculdades e equipamentos socioculturais como foi citado anteriormente.

Por outro lado, diferente do que ocorre no bairro Nova Betânia que se apresenta em um setor de inclusão social, temos os setores em vermelho que representam áreas periféricas e de forte exclusão social. Na área de número 1, encontram-se os bairros Barrocas, Pintos e Redenção, a área de número 2 indica o bairro Presidente Costa e Silva que possui instalado o conjunto habitacional Ulrik Graaf e, no número 3 o bairro Bom Jesus, todos com a presença de habitações irregulares e precárias.

FIGURA 4. MOSSORÓ - RN. MAPA DE INCLUSÃO/EXCLUSÃO SOCIAL EM 2000.

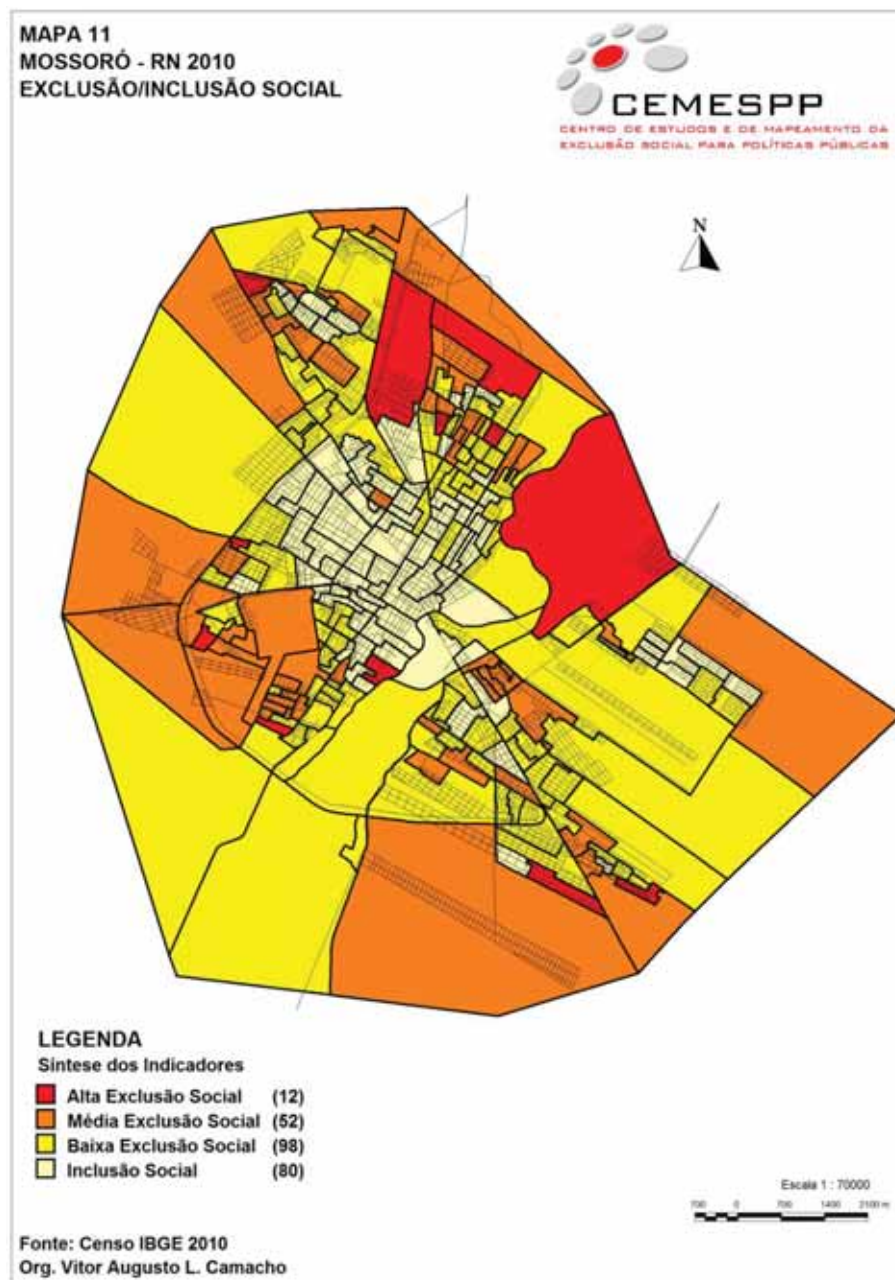


Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2000

A Figura 5 exibe o mapa de inclusão/exclusão social no ano de 2010. Se compararmos com o anterior (Figura 4) é possível observar transformações nas cores, acrescentando a tonalidade laranja como sendo a informação de média exclusão social e o amarelo modificou-se para baixa exclusão social. Há também a transformação do número de áreas de exclusão, obtendo queda de 31 setores no ano de 2000 para 12 setores no ano de 2010. O mesmo ocorre para os setores de inclusão social: no ano de 2000 eram 47 e em 2010 são 80. Já os setores intermediários foram divididos em média e baixa exclusão social neste caso por isso não é possível saber se aumentou ou

diminuiu. Há também a modificação do número total de setores, que se elevou de 170 para 242.

FIGURA 5. MOSSORÓ - RN. MAPA DE INCLUSÃO/EXCLUSÃO SOCIAL EM 2010.



Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2013

Portanto, em um período de 10 anos as transformações sociais e espaciais se estruturaram em novos locais ou apenas se intensificaram em alguns pontos da cidade, proporcionando as áreas de inclusão ou exclusão social. Mas, percebe-se que há uma concentração dos setores de inclusão social nas áreas centrais e em direção a oeste, o

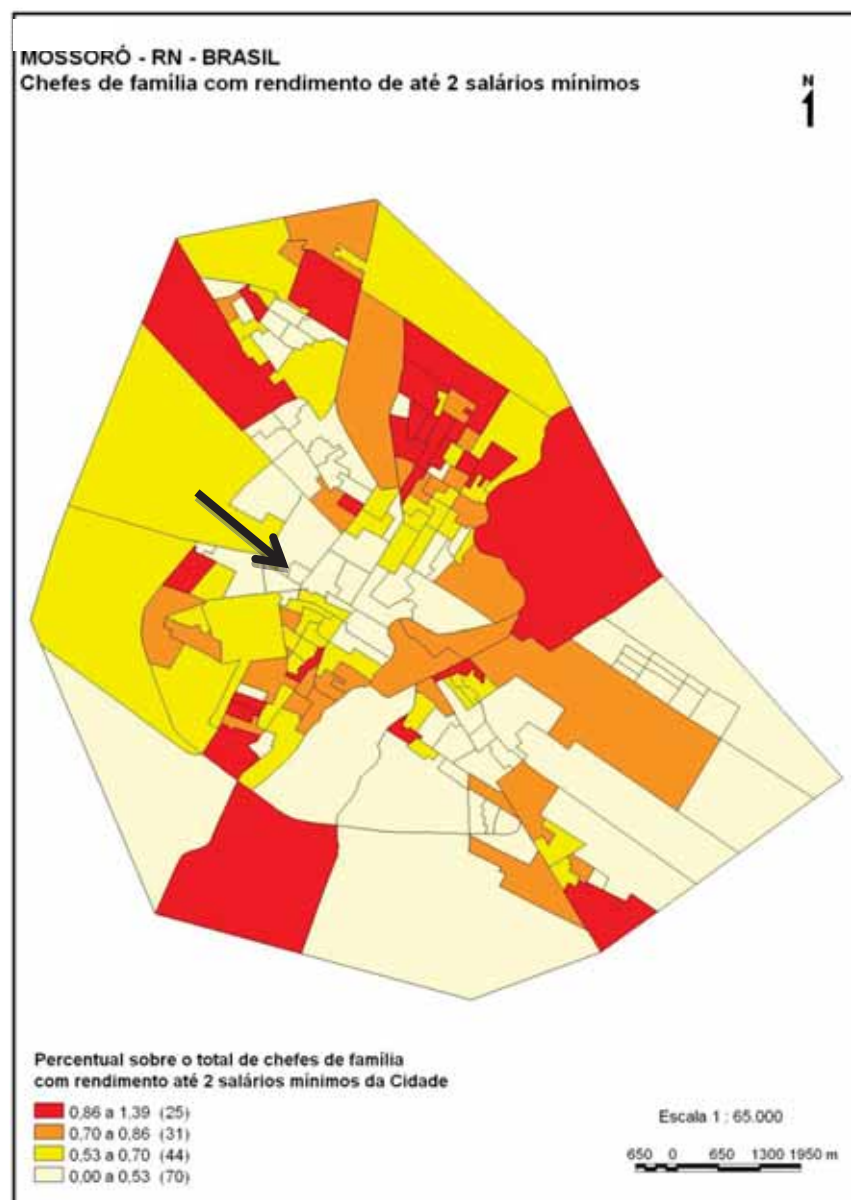
que contribui para a compreensão da existência de uma grande valorização no/do bairro Nova Betânia que se relaciona com a instalação de novos objetos imobiliários.

É perceptível que a faixa de renda no morador está relacionada também com o local em que ele localiza-se, o que pode ser observado através da Figura 6, que traz o mapeamento dos chefes de família com renda até dois salários mínimos.

Vemos que na área demarcada com o número 1 na Figura 4 ainda se encontra como setor em vermelho, portanto se conclui que este morador além de estar em uma área de exclusão social, tem sua renda até dois salários mínimos. Já se observarmos o setor censitário em que se localiza o bairro Nova Betânia e os demais que se ligam em direção ao centro (indicado pela seta), há a ocorrência deste tipo de moradores com um número reduzido com essa faixa de renda, assim como alguns outros setores a sudeste.

Há também um número elevado de setores que não se enquadram neste faixa de renda que totaliza o número de 70, enquanto que os setores em vermelho são 25. Outra característica desse mapa é que os números intermediários (amarelo e laranja) possuem valores bem próximos e diferença de menos de 0,2 décimos, enquanto que os valores mais altos e mais baixos variam mais que 0,5 décimos.

FIGURA 6. MOSSORÓ – RN. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO DE ATÉ 2 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2000¹².



Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2000

A Figura 7 exhibe o mapa de chefes de família com rendimento até 2 salários mínimos no ano de 2010.

No ano de 2010 vemos que o número de setores contendo a informação do número de moradores com até 2 salários mínimos aumentou de 25 para 34, o qual intensificou-se na direção noroeste e alguns setores ao sul. A área sul sofreu um processo de crescimento após a instalação da BR 304, o que reforçou a estratificação

¹² O salário mínimo nesta época era de 151,00 reais.

social nesta área com atração da população com renda média. Além disso, percebe-se que os números dos percentuais apresentaram queda considerável, uma vez que em 2000 era de 1,39 e em 2010 apresenta-se como 0,93.

FIGURA 7. MOSSORÓ – RN. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO DE ATÉ 2 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2010¹³.



Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2013

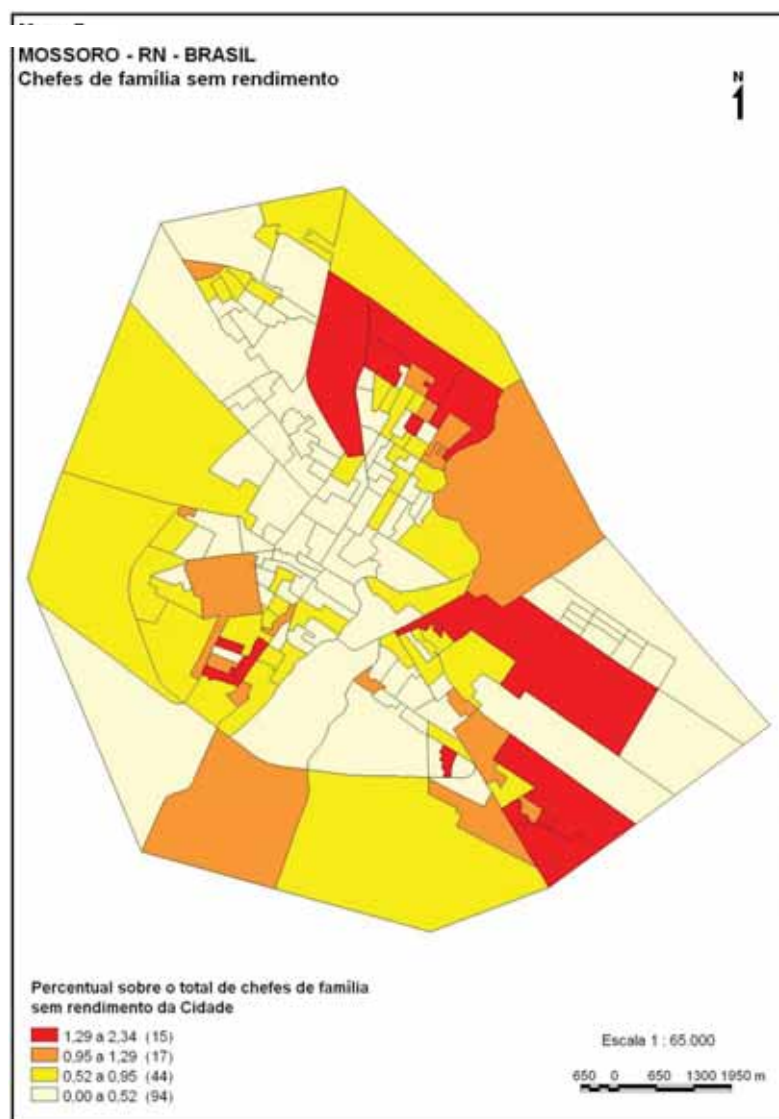
A Figura 8 mostra os chefes de família sem rendimento no ano de 2000, sendo possível observar a concentração dessa informação apenas em alguns setores censitários da cidade. No entanto, o percentual existente em cada um deles é elevado. Outro fator a

¹³ O salário mínimo nesta época era de 510,00 reais.

se observar é a localização destes chefes de família, os quais estão em áreas periféricas, enquanto que nas áreas mais centrais há um movimento inverso que concentra uma maior renda.

Nestes setores sem rendimento, há a presença de residências com infraestruturas impróprias. Portanto, considera-se serem áreas de exclusão social, com conjuntos habitacionais para baixa renda e até mesmo áreas de favelização.

FIGURA 8. MOSSORÓ – RN. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA SEM RENDIMENTO EM 2000.



Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2000

Podemos perceber a localização dessas possíveis áreas de favelas que estão a noroeste da área central em direção aos bairros populares. Estes possuem conjuntos habitacionais referentes a políticas propostas pelo BNH (Banco Nacional de Habitação)

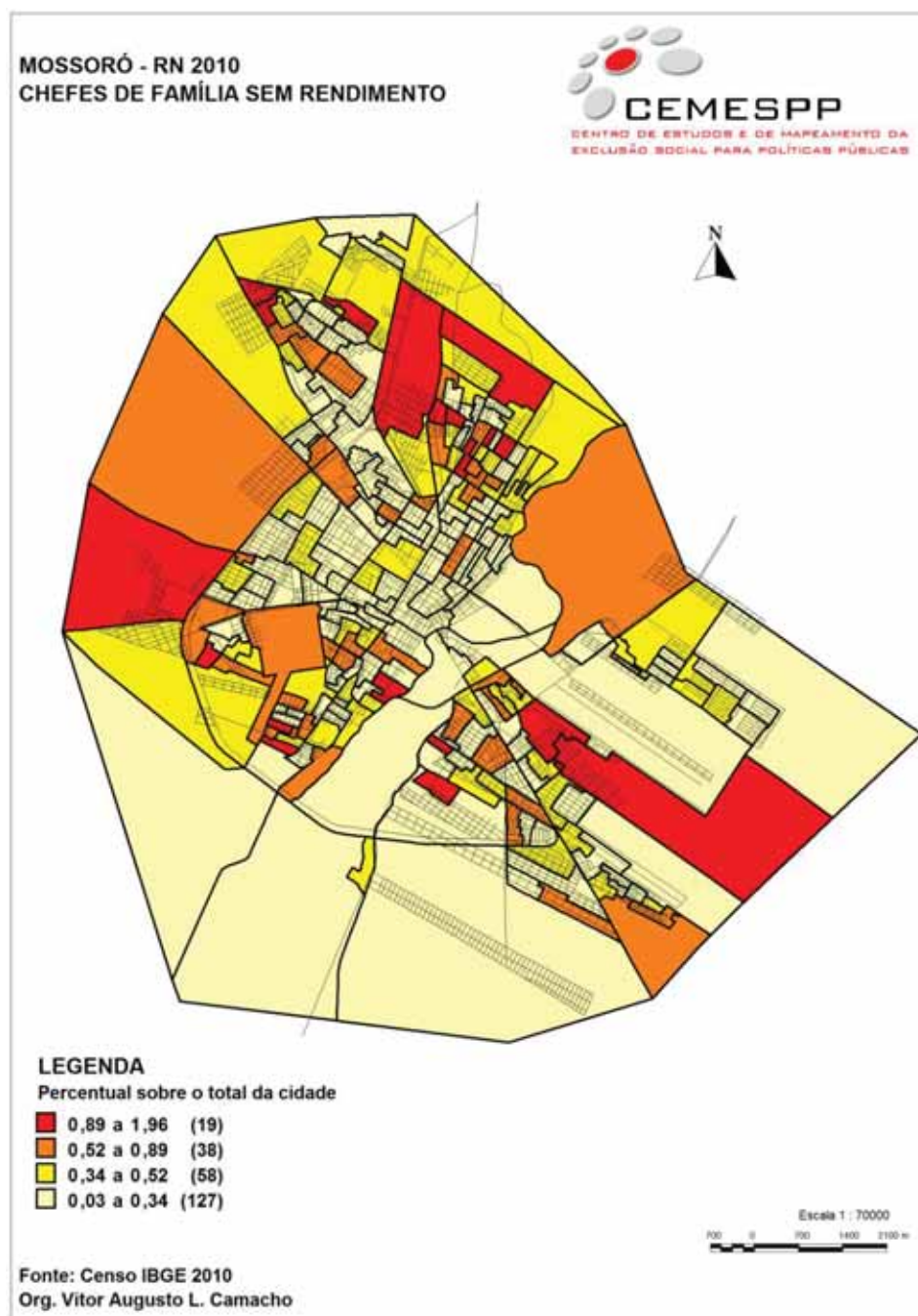
e destinados a famílias de baixa renda. Já os demais locais de concentração de chefes de família sem rendimento “agrega áreas de ocupação próximas às áreas de preservação permanente ao sul e outras a sudeste, lindeiras aos loteamentos populares e conjuntos habitacionais nessa direção”. (ELIAS e PEQUENO, 2010, p. 24)

Isso ocorreu principalmente pelo fato da rápida expansão populacional em alguns momentos de instalação de novas fábricas e geração de novos empregos que favoreceu a produção da cidade, recebendo formas de planejamento distintos e em ritmos diferentes conforme a cidade se desenvolveu. Há também um maior desenvolvimento de infraestrutura em algumas áreas de Mossoró, enquanto outras sofrem com falta de saneamento, moradias inadequadas e outros problemas básicos pela ineficácia do planejamento.

Nos locais que não havia infraestrutura habitacional ocorreu à implantação da COHAB (Companhia de Habitação Popular) e do Programa Habitacional da Prefeitura. Apesar de procurarem sanar esse déficit habitacional temporariamente em algumas áreas, há indícios que “permitem o apontamento de problemas e aspectos de sua complexidade” (OLIVEIRA, 2012, p. 75), como a qualidade do empreendimento, sua localização e acessibilidade que são dificultadas em grande parte nos locais em que foram instalados os empreendimentos.

A Figura 9 apresenta informações referentes aos chefes de família sem rendimento em 2010, muito semelhantes ao padrão já observado no ano de 2000. Nesta figura pode ser observado que a oeste surgiu um novo setor que em 2000 não aparecia. O número de setores censitários subiu de 15 para 19, isso indica que mesmo que tenha se passado uma década, a fragilidade de atuação do Estado como planejador de ações destinadas para classes sociais mais vulneráveis e sem rendimento não teve grandes aplicabilidades e resultados, além do que tais áreas apresentam ainda a presença de moradores em barracos e moradias precárias como informam Elias e Pequeno (2010).

FIGURA 9. MOSSORÓ – RN. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA SEM RENDIMENTO EM 2010.



Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2013

Sendo assim, a favorável atuação do Estado não ocorre de forma neutra. Como cita Rocha (2005),

A atuação do Estado na organização espacial da Cidade se faz de forma complexa e variável tanto no espaço quanto no tempo, refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte integrante. Dessa forma, ainda que sejam diversas as possibilidades de ação do Estado,

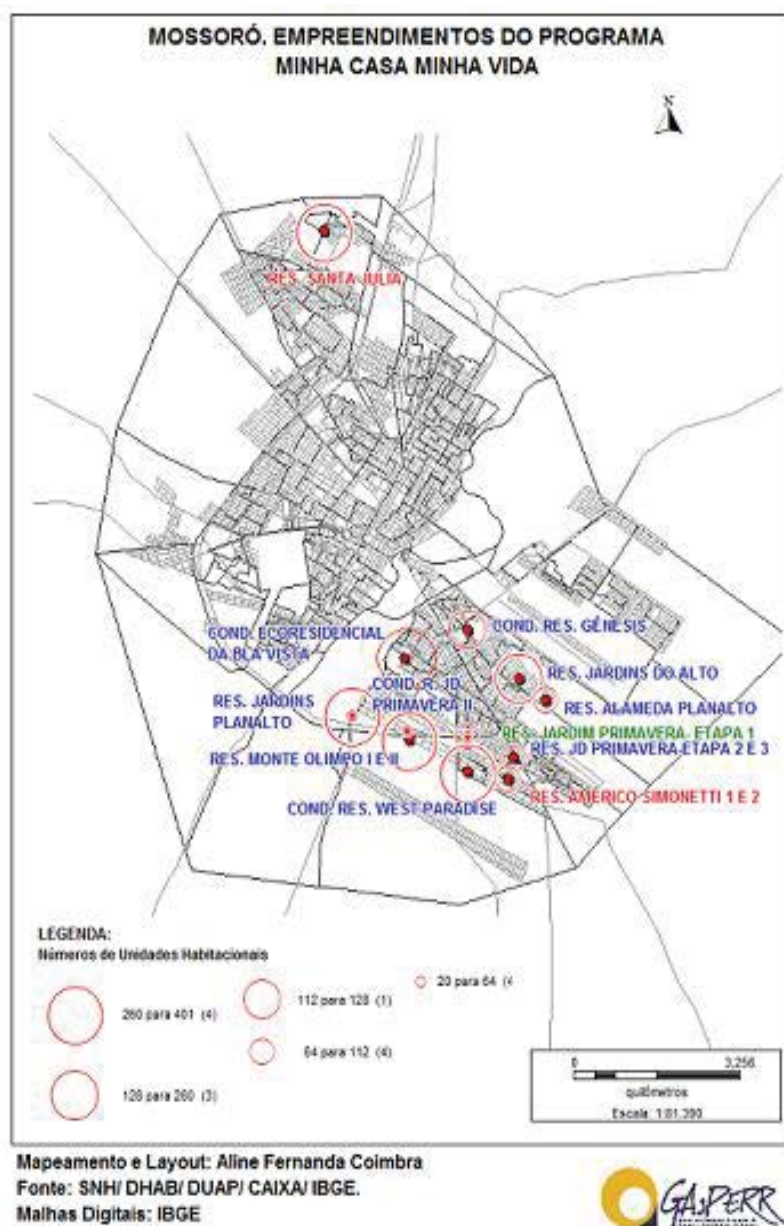
sua efetivação e processamento da Cidade não se fazem de forma neutra, acima das classes sociais e dos conflitos inerentes à sociedade capitalista. Suas ações traduzem, direta ou indiretamente, tanto os embates quanto as alianças promovidas pelos diferentes agentes sociais urbanos, imprimindo nessas ações o seu conteúdo de classe. (ROCHA, 2005, p. 241).

Portanto, o próprio Estado proporciona a escolha dessas localizações dos programas habitacionais, elegendo as áreas e as classes sociais que irão viver no local. Como é possível ver na figura 10, a qual foi organizada a partir dos dados do Programa Minha Casa Minha Vida que é um programa do Governo Federal em parceria com estados, municípios e empresas que buscam produzir unidades habitacionais para ampliar assim o mercado de atendimento para baixa renda. Como cita Shimbo (2011), estes empreendimentos foram implementados a partir de 2009, acelerando a atuação para então diminuir as áreas de moradias precárias. Sendo assim, neste mapa delimitou-se os pontos em que foram instalados e as faixas que percentem, nomeados com cores como forma de diferenciação temos o vermelho como Faixa 1 (0 a 3 salários mínimos), em azul Faixa 2 (3 a 6 salários mínimos) e verde Faixa 3 (de 6 a 10 salários mínimos).

Como é possível observar na figura a seguir, tais empreendimentos foram instalados principalmente em áreas periféricas e de exclusão social, o que não favorece a locomoção, consumo e outras realidades desses moradores. Além disso, há uma maior concentração de novos moradores nessas áreas, o que desfavorece o processo de instalação de infraestrutura, já que ocorreram de forma acelerada na construção de possíveis escolas, postos de saúde, pontos de ônibus, apenas para cobrir a demanda no momento e perpassam grandes períodos sem investimentos e reformas.

No entanto, apesar do Governo Federal proporcionar a implantação de novos empreendimentos destinados à classe média-baixa, na Figura 11 vê-se outra realidade, que se apresenta a partir da presença de áreas/bairros de grande valorização em relação ao conjunto da cidade, associadas à presença de classes de rendas médias e altas. Essas classes sociais se concentram próximas a objetos imobiliários, como no caso universidades, escolas, supermercados e *shopping centers* como forma de valorização e prestígio social.

FIGURA 10. LOCALIZAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS E PMCMV¹⁴ EM MOSSORÓ.



Na área destacada pela seta, encontra-se o bairro Nova Betânia já citado anteriormente. Neste local temos o Alphaville e o Sunville, exemplos de loteamentos e condomínios fechados de alto padrão, a Universidade Potiguar, o Atacadão Carrefour e o Mossoró West Shopping, o que favorece o bairro a concentrar grande parte da população de alta renda em consumir, viver e utilizar tais objetos imobiliários.

¹⁴ Programa Minha Casa Minha Vida.

Como pode ser observado na figura 11, há apenas três setores com chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos no ano de 2000, além disso, o próprio percentual que classifica tal informação possui grande variação nestes setores que estão um ao lado do outro, com o número variando entre 4,91 e 9,57, o que indica também uma diferenciação social em setores bem próximos.

FIGURA 11. MOSSORÓ – RN. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO SUPERIOR A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2000.

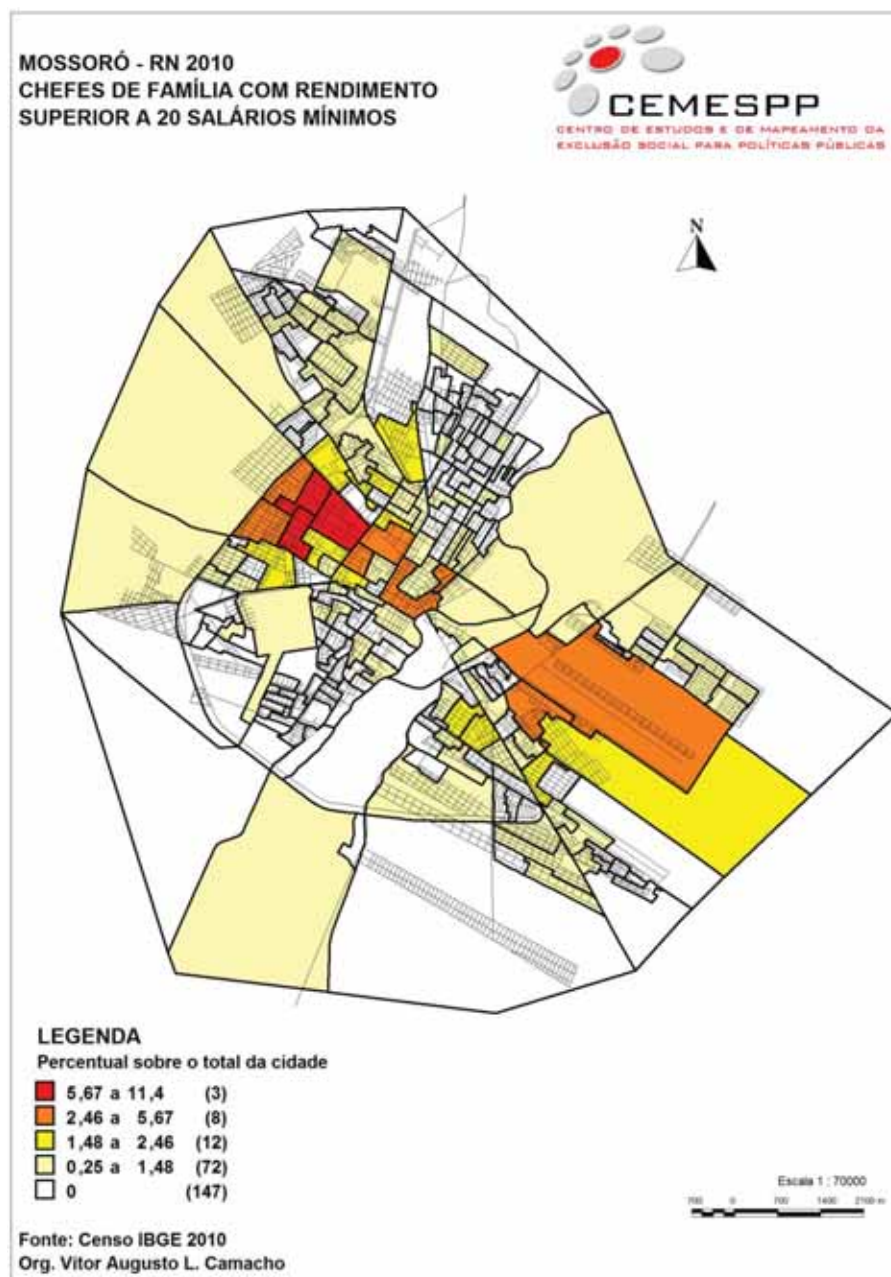


Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2000

Percebe-se que há uma redução da concentração nos setores que apresentam a informação dos chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos, até porque o eixo de ruas não compõe todo o setor. É importante atentar sobre a concentração ocasionada no bairro Nova Betânia repetindo-se no ano de 2010, mas isso

pode ser explicado pela localização próxima ao centro, o qual ainda sustenta o número de três setores com chefes com tal faixa salarial. Abaixo está a figura 12 com o mapa de chefes de família com rendimentos superior a 20 salários mínimos em 2010.

FIGURA 12. MOSSORÓ – RN. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO SUPERIOR A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2010.



Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2013

Há também um adensamento no bairro Presidente Costa e Silva, que no ano de 2000 apresentava parte do setor em laranja e no ano seguinte de 2005 passou a ser uma

área em amarelo. Já em 2010 os setores inverteram-se para amarelo e laranja, o que pode ser explicado a partir de modificações do espaço urbano e sua produção, instalações de novos objetos imobiliários etc..

Portanto, as análises a partir dos diferentes segmentos sociais e econômicos da população que vivenciam o espaço urbano, além das instalações de empreendimentos, faculdades, escolas, supermercados entre outros, intensificam e proporcionam valorizações de áreas, ao mesmo tempo em que os preços por m² da terra sobem ou descem conforme sua localização.

A seguir são apresentadas e discutidas as informações referentes aos dados de anúncios imobiliários e como a partir de sua análise é possível compreender a estruturação do espaço urbano.

2.1.1. O mercado imobiliário e estruturação do espaço urbano em Mossoró – RN.

O mercado imobiliário de Mossoró apresentou movimentos diversificados conforme o período escolhido para a análise, entre os anos entre 1995-2010. Portanto, as variações de preços e localizações variam conforme o espaço urbano e se refletem a partir do estudo de ofertas de terrenos, casas e apartamentos neste trabalho. Além do que, percebeu-se que há diferentes formas de valorização e desvalorização se processarem em determinados bairros a partir das instalações de objetos imobiliários.

Ocorreram algumas dificuldades na produção das tabelas, pois nem sempre os anúncios apresentam-se completos nesta metodologia escolhida, eliminando muitos deles pela falta de informação. Portanto, segue, apenas as tabelas de terrenos e casas. Já a tabela de apartamentos não estará disponível neste processo de análise, pois os anúncios imobiliários da cidade referentes a apartamentos não foram suficientes para a análise. Isto se deve pelo fato de os anúncios digitados não conterem em muitos casos o m² e o bairro como localização, portanto não há a possibilidade de se analisar o preço por m² do imóvel. Como pode ser visto no Quadro 3, ocorreram alguns anúncios de apartamentos em Mossoró, no entanto sem os dados necessários.

Na tabela 1 que contém os anúncios de terrenos, vemos que apenas o bairro Santo Antônio está acima da média da cidade no ano de 1995, no entanto no ano de 2000 não ocorreram anúncios referentes a tal bairro. Já em 2005 é possível observar que o bairro estava muito abaixo da média da cidade (-88,49%), sendo que nele, apesar da presença

de hospitais, diversas clínicas e laboratórios de análises no ramo da saúde, há a proximidade com conjuntos habitacionais e mais ao norte de favelas, o que talvez sejam fatores que diminuíssem os seus preços. Mas mesmo assim vemos a participação do bairro em 2010 com o preço por m² de 29,19% acima da média da cidade, portanto tal bairro sofreu variações em um curto período de tempo. Nota-se também a valorização do bairro Nova Betânia e também o bairro Alto de São Manoel, com preços elevados no ano de 2010.

Tal participação do bairro Nova Betânia pode ser observada e entendida conforme Couto cita (2011, p. 132).

Ao longo das três últimas décadas nele vêm se concentrando vários investimentos públicos e privados e hoje se configura como um eixo de autoss segregação residencial e uma nova centralidade em Mossoró. No bairro encontram-se vários estabelecimentos associados ao consumo produtivo do agronegócio de frutas; estabelecimentos comerciais modernos voltados ao consumo consuntivo, como o único shopping center da cidade e hipermercados de redes internacionais; restaurante fastfood; condomínios residenciais verticais e horizontais; loteamentos fechados; uma instituição privada de ensino superior; serviços especializados etc. (COUTO, 2011, p. 132).

No entorno desse bairro gerou-se, portanto uma nova frente de expansão que alavancou a incorporação e atuação do mercado imobiliário nesta área. Além disso, é possível perceber a participação do Centro na tabela de ofertas de terrenos, o qual apresenta grande importância principalmente relacionada com atividades comerciais, já que é local de concentração de lojas comerciais como Lojas Maia, Riachuelo, Marisa e Esplanada, supermercados e hotéis, assim como uso ainda residencial tradicional e verticalização.

O bairro Presidente Costa e Silva também apresentou aumento em seus preços, sendo R\$ 18,21 em 1995 e em 2010 R\$ 119,27 o m². Esse processo de valorização se deve pela presença de instituições de ensino superior no bairro, a ESAM (Escola Superior de Agricultura de Mossoró) e a UERN (Universidade do Estado do Rio Grande do Norte).

TABELA 1. MOSSORÓ – PB. OFERTA DE TERRENOS EM MOSSORÓ, NOMINAL, REAL E A RELAÇÃO DO PREÇO POR M² DO BAIRRO COM O PREÇO POR M² DA CIDADE. 1995, 2000, 2005 E 2010.

Tabela 1. Ofertas de terrenos em Mossoró - RN				
1995				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Aeroporto	R\$ 6,94	R\$ 25,85	68,17	(31,83)
Barrocas	R\$ 0,04	R\$ 0,15	0,39	(99,61)
Sta Delmira	R\$ 5,55	R\$ 20,67	54,52	(45,48)
Alto Sumaré	R\$ 3,33	R\$ 12,40	32,71	(67,29)
St Antônio	R\$ 26,95	R\$ 100,37	264,73	164,73
Belo Horizonte	R\$ 0,43	R\$ 1,60	4,22	(95,78)
Nova Betânia	R\$ 9,55	R\$ 35,57	93,81	(6,19)
Pres. Costa e Silva	R\$ 4,89	R\$ 18,21	48,04	(51,96)
Média total cidade	R\$ 10,18	R\$ 37,91	100,00	0
2000				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Nova Betânia	R\$ 26,25	R\$ 61,14	126,32	26,32
Santa Delmira	R\$ 6,66	R\$ 15,51	32,05	(67,95)
Alto de São Manoel	R\$ 18,52	R\$ 43,13	89,12	(10,88)
Média total cidade	R\$ 20,78	R\$ 48,40	100	0
2005				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Abolição	R\$ 30,55	R\$ 41,48	46,15	(53,85)
Aeroporto	R\$ 19,96	R\$ 27,10	30,15	(69,85)
Nova Betânia	R\$ 87,40	R\$ 118,66	132,02	32,02
Planalto 13 de maio	R\$ 15,17	R\$ 20,60	22,92	(77,08)
St Antônio	R\$ 7,62	R\$ 10,35	11,51	(88,49)
Sumaré	R\$ 9,61	R\$ 13,05	14,52	(85,48)
Pres. Costa e Silva	R\$ 33,86	R\$ 45,97	51,15	(48,85)
Centro	R\$ 125,00	R\$ 169,71	188,82	88,82
Média total cidade	R\$ 66,20	R\$ 89,88	100	0
2010				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Abolição	R\$ 105,19	R\$ 105,19	46,21	-53,79
Abolição II	R\$ 72,22	R\$ 72,22	31,72	-68,28
Abolição IV	R\$ 172,22	R\$ 172,22	75,65	-24,35
Aeroporto	R\$ 250,00	R\$ 250,00	109,81	9,81
Alto da Peloeira	R\$ 15,28	R\$ 15,28	6,71	-93,29
Alto de São Manoel	R\$ 846,02	R\$ 846,02	371,62	271,62
Alto Sumaré	R\$ 204,35	R\$ 204,35	89,76	-10,24
Cidade Nova	R\$ 240,02	R\$ 240,02	105,43	5,43
Pres. Costa e Silva	R\$ 119,27	R\$ 119,27	52,39	-47,61
Nova Betânia	R\$ 250,00	R\$ 250,00	109,81	9,81
Santa Delmira	R\$ 163,20	R\$ 163,20	71,69	-28,31
Santo Antônio	R\$ 294,12	R\$ 294,12	129,19	29,19
Média total cidade	R\$ 227,66	R\$ 227,66	100	0

Fonte: Ofertas de terrenos no jornal local “O Mossoroense” entre 1995-2000-2005-2010.

Organização: Aline Fernanda Coimbra, 2012.

Já na tabela 2 que contém os anúncios de casas nos anos de 2005 e 2010, vemos que os preços são mais altos que na tabela 1 de terrenos, isso se deve pela própria valorização que a edificação ocasiona, além do que o preço do terreno está incorporado no preço do imóvel anunciado.

As ofertas de casas acontecem a partir do ano de 2005, e apresenta apenas o bairro Aeroporto abaixo da média da cidade. Há também valorização dos bairros Nova Betânia e Presidente Costa e Silva, como já se observou nos anúncios de terrenos.

Já no ano de 2010, as ofertas de casas diversificam-se e novos bairros são introduzidos, com alguns deles com preços elevados, neste caso temos o Centro, o Alto

da Pelonha, Planalto 13 de Maio e Ana Matos. Esse fator favorece a elevação da média da cidade no geral e desfavorece alguns bairros que antes estavam acima da média, como por exemplo, o Nova Betânia, desvalorizando-se 46,68%.

TABELA 2. MOSSORÓ – PB. OFERTA DE CASAS EM MOSSORÓ, NOMINAL, REAL E A RELAÇÃO DO PREÇO POR M² DO BAIRRO COM O PREÇO POR M² DA CIDADE. 2005 E 2010.

Tabela 2. Ofertas de casas em Mossoró - RN				
2005				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Santo Antônio	R\$ 115,00	R\$ 156,13	102,15	2,15
Aeroporto	R\$ 90,90	R\$ 123,41	80,74	-19,26
Presidente Costa e Silva	R\$ 122,22	R\$ 165,93	108,56	8,56
Nova Betânia	R\$ 122,20	R\$ 165,91	108,55	8,55
Média da cidade	R\$ 112,58	R\$ 152,85	100,00	0,00
2010				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Aeroporto	R\$ 665,94	R\$ 665,94	83,40	-16,60
Alto da Pelonha	R\$ 1.362,19	R\$ 1.362,19	170,59	70,59
Ana Matos	R\$ 1.109,14	R\$ 1.109,14	138,90	38,90
Bom Pastor	R\$ 307,87	R\$ 307,87	38,55	-61,45
Centro	R\$ 1.352,27	R\$ 1.352,27	169,35	69,35
Cidade Nova	R\$ 555,56	R\$ 555,56	69,57	-30,43
Costa e Silva	R\$ 430,55	R\$ 430,55	53,92	-46,08
Nova Betânia	R\$ 425,79	R\$ 425,79	53,32	-46,68
Planalto 13 de maio	R\$ 1.343,28	R\$ 1.343,28	168,22	68,22
Resistência	R\$ 127,89	R\$ 127,89	16,02	-83,98
Urick Grafft	R\$ 1.103,33	R\$ 1.103,33	138,17	38,17
Média da cidade	R\$ 798,53	R\$ 798,53	100,00	0

Fonte: Ofertas de casas no jornal local “O Mossoroense” entre 2005-2010.

Organização: Aline Fernanda Coimbra, 2013.

É importante lembrar a importante atuação dos agentes na produção do espaço urbano, como as imobiliárias na cidade, que podem concentrar vendas de terrenos, casas e apartamentos. Há também a atuação do próprio poder público que organiza a produção desse espaço urbano e detém poderes para priorizar alguns setores/bairros, além de atuar na produção de programas habitacionais. Além disso, temos as incorporadoras que usam de informações e especulações para produzir valorizações/desvalorizações através dos próprios objetos imobiliários já citados e presentes na cidade.

A seguir temos os mapas que representam o preço médio por m² de terrenos da cidade, o qual teve seus dados retirados da tabela 1 na coluna denominada ‘preço médio por m² real’. Optou-se apenas pelos mapas de terrenos por indicarem a localização de onde está ou é possível se desenvolver e produzir o espaço urbano em terrenos não ocupados, já que casas e apartamentos já estão edificadas e fixos em suas localidades.

FIGURA 13. MOSSORÓ. PREÇO MÉDIO POR M² REAL POR BAIRROS DE TERRENOS. 1995.

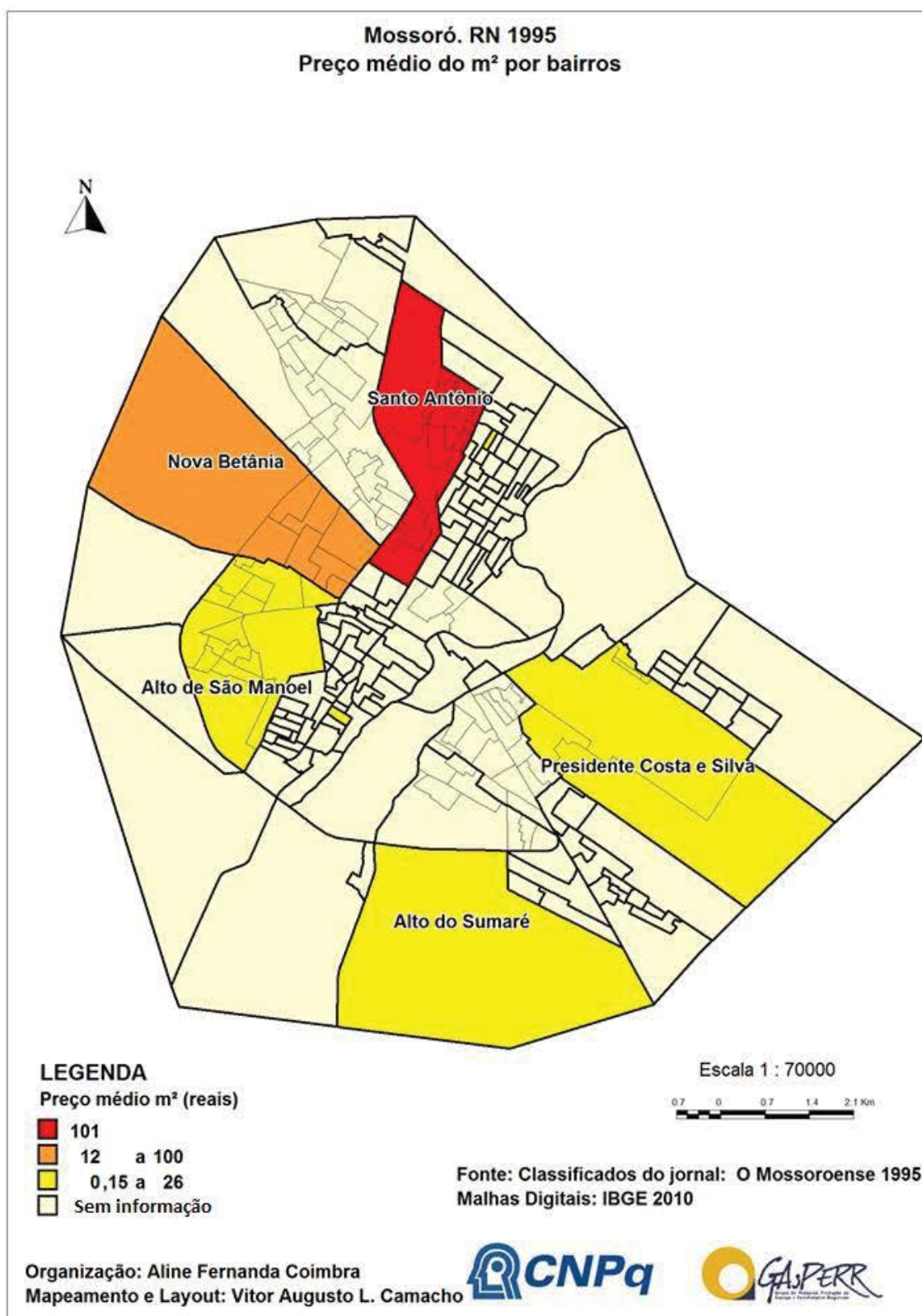


FIGURA 14. MOSSORÓ. PREÇO MÉDIO POR M² REAL POR BAIRROS DE TERRENOS. 2000

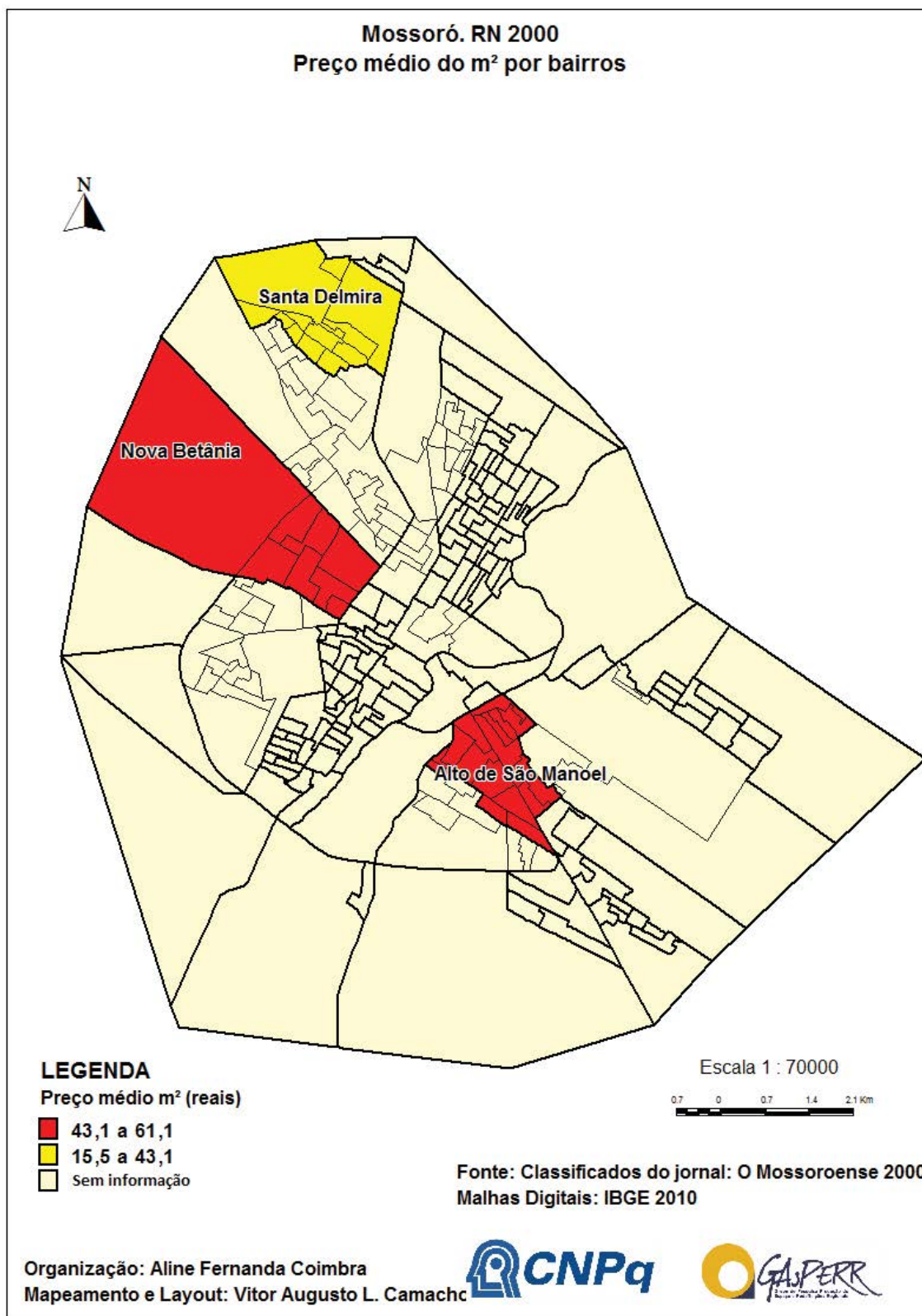


FIGURA 15. MOSSORÓ. PREÇO POR M² REAL POR BAIRROS DE TERRENOS. 2005

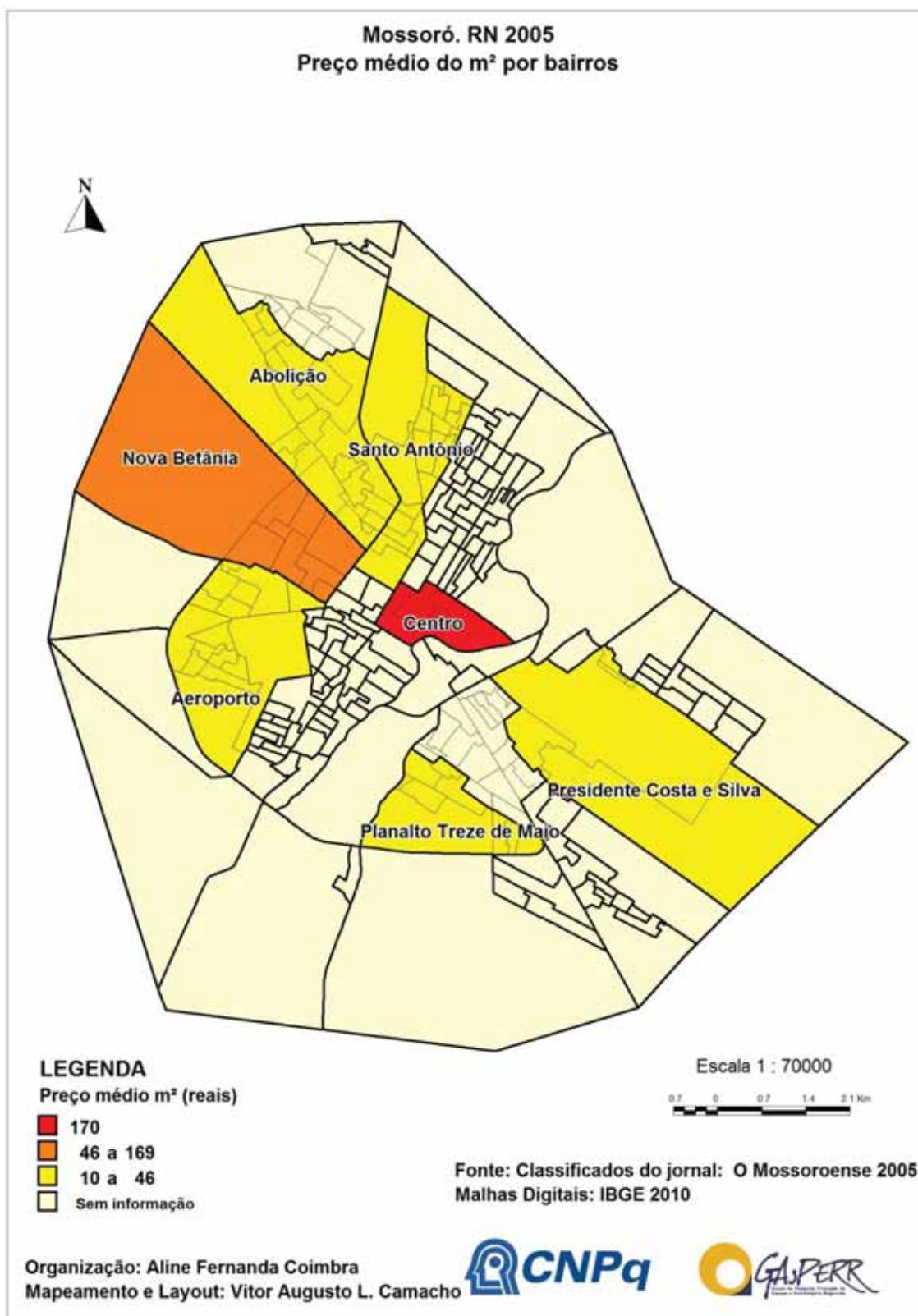
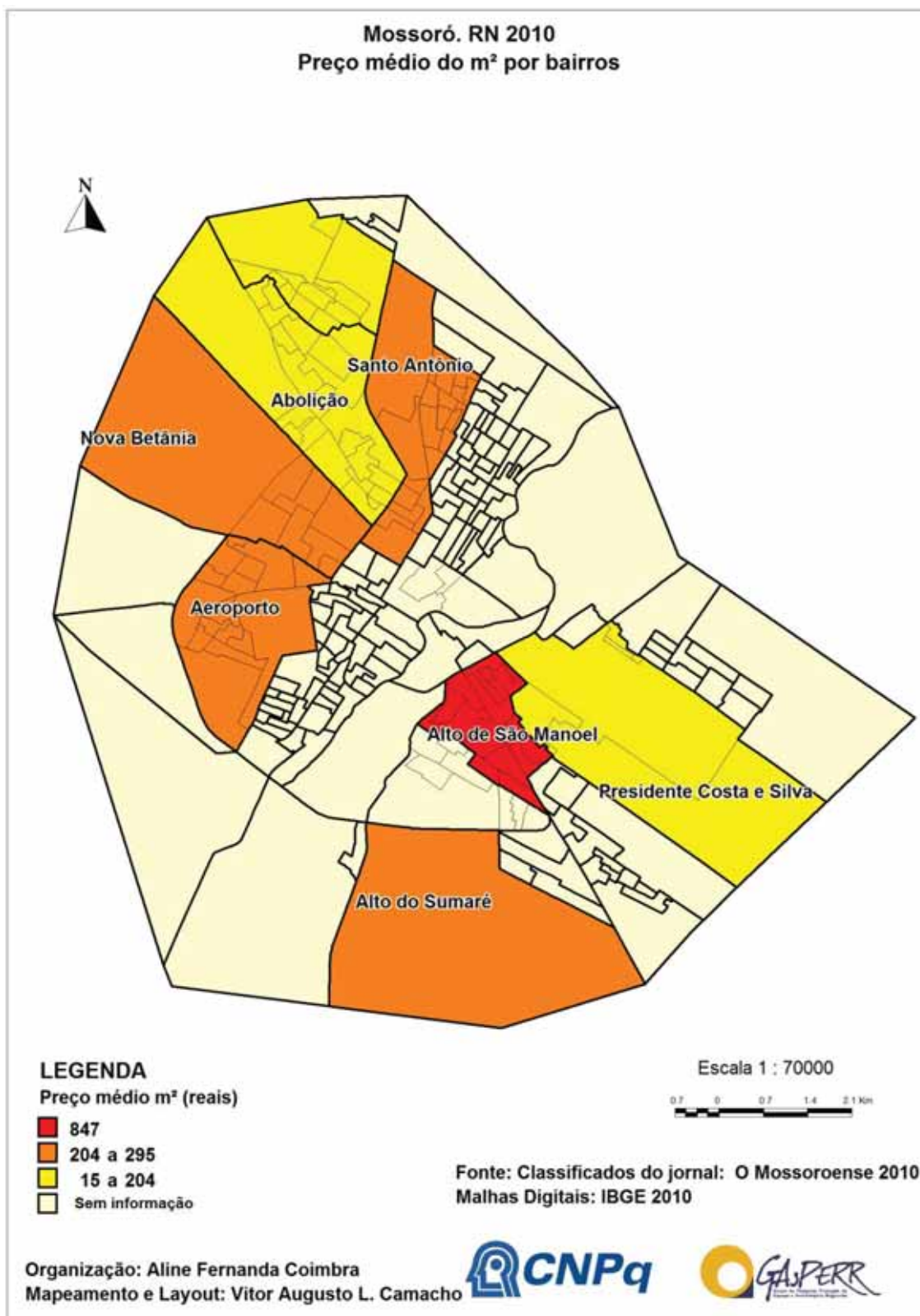


FIGURA 16. MOSSORÓ. PREÇO POR M² REAL POR BAIRROS DE TERRENOS. 2010



2.2. CAMPINA GRANDE – PARAÍBA.

O município de Campina Grande possui 385.213 mil habitantes, segundo o IBGE (2010), com área territorial de 594,179 km², densidade demográfica com 648,31 habitantes por km² (IBGE/CIDADES, 2010) e encontra-se a 130 km da capital do Estado da Paraíba, João Pessoa. Campina Grande está classificada como capital regional B (REGIC, 2007) e suas origens situam-se por volta do ano de 1697 (MAIA, CARDOSO, ALONSO, BEZERRA, 2013).

Assim como Mossoró, Campina Grande também tem seu desenvolvimento a partir de práticas agrícolas. Inicialmente os produtos foram o algodão e o gado que seriam comercializados na vila. Com isso, a partir dessas trocas comerciais, existia a necessidade de um local de descanso para os comerciantes que vinham do litoral em direção ao sertão, assim como para o movimento inverso, que seria do sertão para o litoral. Por isso, Campina Grande adquiriu a função de ponto de parada como cita Lima (2010).

Nesse processo econômico de trocas comerciais, Souza (2006) cita que a cidade incorporou a agricultura como meio de desenvolvimento para alavancar o comércio e o consumo local a partir da produção de milho, feijão e mandioca, e isso não se restringiu apenas à economia local e regional, ganhando proporções internacionais através de exportações.

Em 1907 houve a instalação da ferrovia que alavancou a incorporação industrial, viabilizou o transporte da produção de algodão para os estados vizinhos, assim como o mercado nacional e internacional para Inglaterra, Estados Unidos e Alemanha, conforme cita Queiroz (2008, p. 24).

Como é possível deduzir, a ferrovia teve um importante papel para o desenvolvimento da cidade e a partir de sua instalação e

Campina Grande inseriu-se na vanguarda do processo, com a instalação do parque industrial. A cidade vinha recebendo a influência da presença de novos atores econômicos na maior parte dos casos empresas de grande porte e/ou respondendo a interesses de inovação tecnológica, sobretudo de agentes que traziam consigo novas práticas e formas de atuação, que faziam surgir novos elementos no espaço citadino, dentre eles o aumento do número de habitantes na cidade”. (LIMA, 2010, p. 24).

As mudanças aceleraram-se e o processo de produção do espaço urbano intensificou-se. O próprio comércio que tinha como base a produção de gado, cana e algodão começou a sofrer influência com a chegada das indústrias de transformação, o que favoreceu o aumento nas trocas de mercadorias entre o litoral e o sertão. Esse processo de trocas a partir de Campina Grande intensificou-se, pois a partir dali ocorria o abastecimento de produtos alimentícios para o litoral e do litoral para o sertão, se dava a compras de maquinários e implementos industriais.

Sendo assim, a cidade recebeu grande contingente populacional após 1930, proporcionando o crescimento urbano que “tem sido marcado pela forte atratividade exercida pela sua função de polo regional, em razão da posição geográfica estratégica de entreposto entre a Região do Cariri, o Sertão e o Litoral Paraibano” (SCOCUGLIA; CARVALHO, 2008, p. 3).

A partir disso, a acumulação de renda na cidade elevou-se em decorrência “da criação de uma infraestrutura que facilitou um melhor escoamento de seus produtos aos longínquos recantos do país. Isto se deveu à construção de estradas rodoviárias e ferroviárias ligando todo o Estado” (SOUZA, 2006, p. 74).

Portanto, como apresenta Souza (2006),

a indústria de transformação cresceu e com ela cresceram também as oportunidades de emprego, de investimentos na atividade econômica municipal. As fábricas foram surgindo e com elas os cursos técnicos profissionais, as escolas de aperfeiçoamento e as universidades para capacitar a mão-de-obra e dinamizar a economia. Foi desta maneira que rapidamente a tecnologia começou a desenvolver o parque industrial campinense e proporcionar ao município uma estrutura de cidade de porte médio. (SOUZA, 2006, p. 74)

Como é observado, Campina Grande passou a exercer atividades atrativas ligadas a indústria e, a partir desse crescimento do parque industrial, os operários foram incorporados às atividades desenvolvidas e a produção do espaço urbano, já que necessitavam estar próximos a essas áreas em que trabalhavam, o que promoveu a formação dos bairros operários. Dessa forma,

atualmente observa-se em Campina Grande uma acentuada tendência à formação de duas zonas industriais: ao sul do açude Bodocongó, ou seja, a noroeste da cidade, surge uma zona de indústrias de couro, óleos vegetais, papel, pré-moldados, tecidos; no setor sudeste,

próximo ao açude Velho e à estação da estrada de ferro, aparecem estabelecimentos maiores como a SANBRA, a Anderson Clayton, Rique e outras. A oeste da cidade pode-se observar, ainda, uma pequena concentração de estabelecimentos industriais e espalhadas por toda a cidade e surgem fábricas menores. Refletindo esta concentração dos estabelecimentos fabris neste ou naquele setor da cidade, é interessante observar-se que há um adensamento de operários por tipo de indústria em determinados bairros. Assim, por exemplo, os que trabalham nos curtumes residem, de preferência, em Bodocongó e os das indústrias de beneficiamento de algodão e sisal em José Pinheiro e Liberdade. (SARAIVA, 2011, p. 34 apud CARDOSO 1963, p. 7).

Na cidade ocorreram intervenções federais entre as décadas de 1960/70 através da SUDENE (Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste) e da CURA (Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada) para o desenvolvimento da região e a diminuição das desigualdades, promovendo assim uma maior integração e competitividade da base produtiva do local, além da recuperação urbana.

No entanto, com a queda da participação industrial na década de 1970, foi preciso garantir novas formas de atração. Uma delas foi o surgimento da festa de São João que ocorreu após os anos de 1980 e a Micarande (carnaval fora de época) em 1990. Tais movimentos culturais foram e ainda utilizados como forma de elevação de renda dos moradores da cidade e até mesmo daqueles que vivem no campo.

Sendo assim, essas atividades iniciadas na cidade proporcionaram a ocorrência de

correntes imigratórias de população da área rural, muito presentes até início dos anos 80, também impulsionaram o crescimento da sua mancha urbana, registrando-se intensa e rápida transformação a partir nos anos 1970 de glebas rurais em loteamentos urbanos na periferia da cidade com variações bastante significativas nas diversas localidades que compõem sua malha urbana, típica de uma estrutura sócio-espacial segregada. (SCOCUGLIA; CARVALHO, 2008, p. 3)

A estrutura sócio-espacial foi ainda mais intensificada a partir da década de 1990 com a instalação de *shoppings centers* (Boulevard Shopping Campina Grande), Universidades, (Universidade Federal de Campina Grande (UFCG), a Universidade Estadual da Paraíba (UEPB), Centro de Ensino Superior e Desenvolvimento (CESED), União do Ensino Superior de Campina Grande (UNESC), Universidade Corporativa da Indústria da Paraíba (UCIP), Faculdade de Ciências Médicas (FCM), Faculdade de Ciências Sociais Aplicadas (Facisa) Faculdade de Campina Grande (FAC) e a

Faculdade Anglo-Americano), assim como clínicas médicas, supermercados e hotéis. (MAIA, CARDOSO, ALONSO, BEZERRA, 2013).

Mesmo com a queda das atividades industriais citadas anteriormente, Campina Grande possui o desenvolvimento do ramo de tecnologias da informação com a produção e exportação de *softwares* e *hardwares*, e presença de empresas como a Light Infocon, Trade Soft, Apel, Zênite e outras como a Alpargatas e Coteminas e importantes empresas voltadas à indústria têxtil (MAIA, CARDOSO, ALONSO, BEZERRA, 2013, p 81). Além disso, a rede de ensino acaba voltando-se para o desenvolvimento tecnológico em função da presença de tais empresas na cidade.

Apesar desse potencial e desenvolvimento tecnológico/comercial, a cidade sofre também com desigualdades sócio-espaciais e ocupações irregulares, cujo exemplo pode ser observado na figura 17. Sendo assim, na própria produção do espaço urbano há contrastes e desigualdades sócio-espaciais, o que proporciona fatores de exclusão social a determinadas classes sociais de baixa renda, como as áreas irregulares e periféricas, problemas de saneamento básico e de infraestrutura.

Com isso, podemos encontrar casas sem nenhuma estrutura como as observadas ao lado do Ginásio de Esportes Meninão na figura a seguir.

FIGURA 17. OCUPAÇÃO NAS PROXIMIDADES DO GINÁSIO DE ESPORTES “MENINÃO” EM CAMPINA GRANDE – PB.



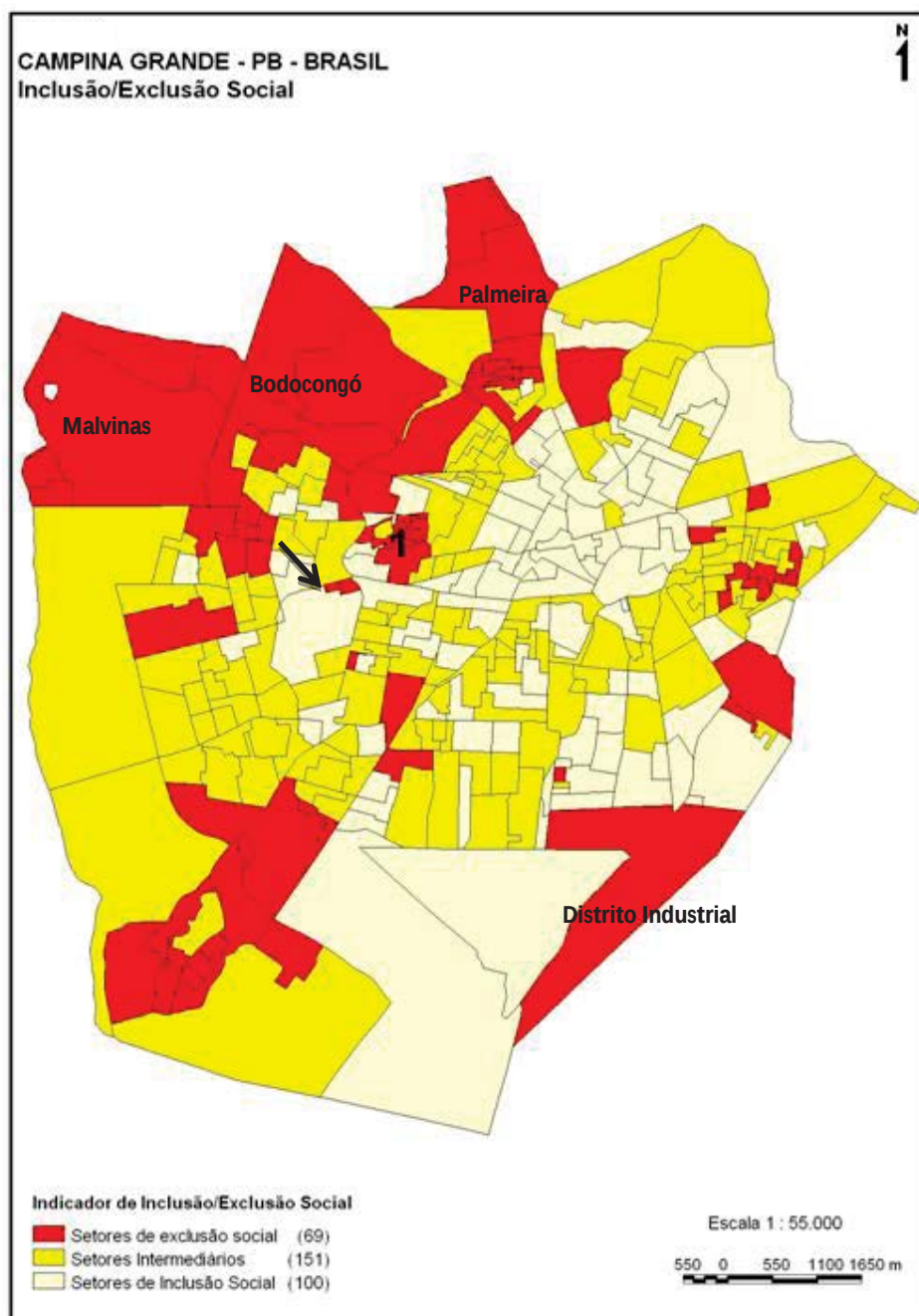
Fonte: Acervo ReCiMe, 2009.

Na figura 18 temos a localização do ginásio indicado pela seta, este se encontra ao lado do setor censitário do bairro Santa Rosa que apresenta fatores de exclusão social. Percebemos também que a cidade de Campina Grande possui um número maior de setores censitários se comparada à Mossoró e posteriormente veremos o mesmo em Passo Fundo.

As áreas de exclusão social agrupam-se, a noroeste e sudoeste, como se destaca o número 1 na figura 18 que representa a favela do Pedregal. Ao norte se encontra o setor censitário do bairro Malvinas que constitui-se de uma população de renda baixa e loteamentos irregulares, como também o bairro Bodocongó. Tais bairros possuem conjuntos habitacionais populares.

Corrêa (1995, p. 29) indica que “a habitação é um desses bens cujo acesso é seletivo: parcela enorme da população não tem acesso, quer dizer, não possuem renda para pagar o aluguel de uma habitação decente e, muito menos, comprar um imóvel”. O mesmo processo ocorre em Campina Grande. Essa seletividade desfavorece a classe de renda baixa e gera meios para que essas pessoas sejam excluídas do acesso à moradia e infraestrutura adequada, tendo assim como único meio de sobrevivência as moradias irregulares sem acesso a água encanada, redes de esgotos ou qualquer outra infraestrutura.

FIGURA 18. CAMPINA GRANDE – PB. MAPA DE INCLUSÃO/EXCLUSÃO SOCIAL EM 2000.

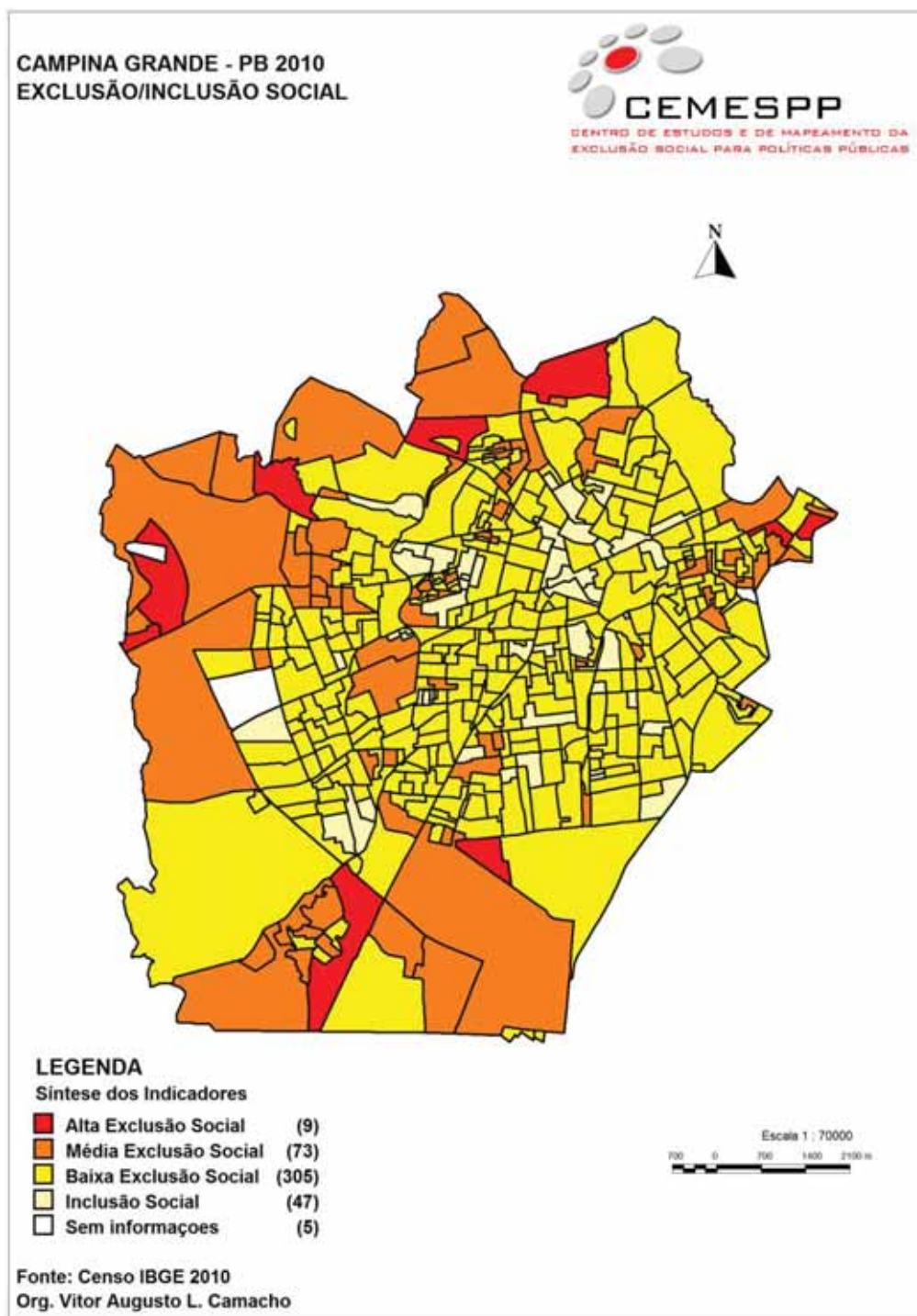


Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2000

A Figura 19 apresenta o mapa de inclusão/exclusão social em 2010. Se compararmos ao ano de 2000, apresenta-se com uma diminuição no número de setores censitários de exclusão e um aumento considerável no número de setores de baixa exclusão social, os próprios bairros analisados na figura 18 passaram de se localizar em setores de exclusão social para média exclusão social. Além disso, há um aumento

significativo no número de setores censitários, passando de 220 no ano de 2000 para 439 em 2012.

FIGURA 19. CAMPINA GRANDE – PB. MAPA DE INCLUSÃO/EXCLUSÃO SOCIAL EM 2010.



Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2013

Na figura 20 temos o mapa de chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos no ano de 2000. Percebe-se que há um número reduzido de setores que concentram as maiores faixas de renda e tais moradores encontram-se particularmente em residenciais, condomínios ou próximos a eles, como nos exemplos: Residencial Santa Bárbara e Condomínio Alto da Serra indicados no mapa.

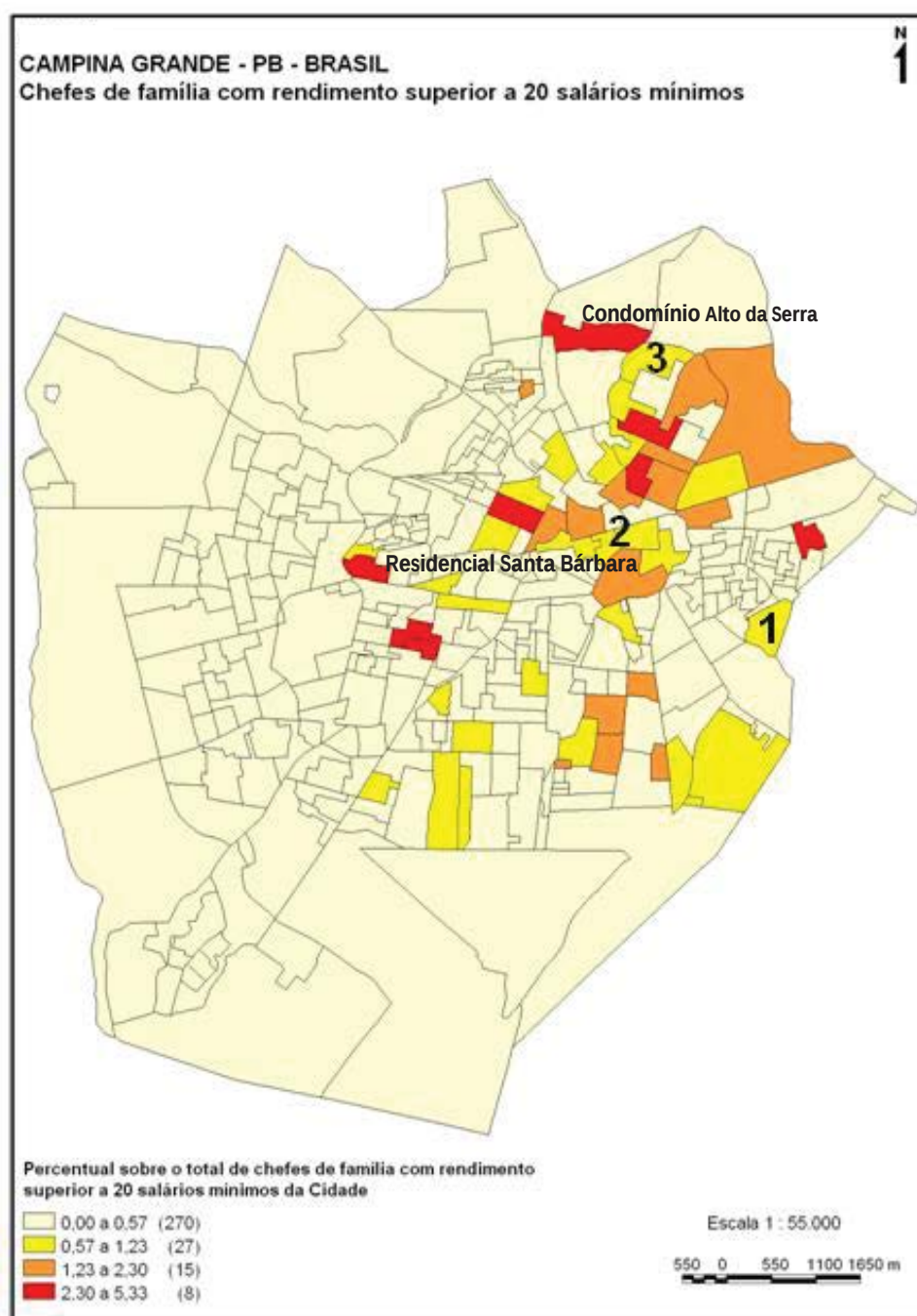
Contrapondo as áreas de exclusão temos o setor censitário em que se localiza o Boulevard Shopping delimitado pelo ponto 1 da Figura 20. Além de possuir proximidade com o Grand Hotel Campina Grande Resort e Centro de Convenções, estes objetos imobiliários atraem a classe média-alta para que tenham suas residências em áreas próximas a fim de valorizá-las, temos como exemplo o condomínio na área central Residencial Belvedere (ponto 2) e o Nações Residence Prive (ponto 3).

Conforme cita Costa (2003), essa grande diversificação de áreas de exclusão e inclusão social é intensificada conforme algumas ações políticas do Estado, já que a ele cabe a aprovação de ações que sejam apropriadas ou não a todas as classes sociais, assim como a organização dos programas de moradias para baixa renda.

A seguir temos uma citação de Costa (2003) que indica essa ineficácia da atuação governamental refletindo a aparente “desorganização” da produção do espaço.

Se por um lado há a ausência de políticas habitacionais em todos os níveis governamentais, com o crescimento da autoconstrução desordenada nos bairros periféricos, há também o surgimento das periferias de luxo (Mirante, Bairro das Nações), inclusive com a implantação do primeiro condomínio horizontal, seguindo o estilo dos grandes centros do país. (COSTA, 2003, p. 75)

FIGURA 20. CAMPINA GRANDE – PB. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO SUPERIOR A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2000.

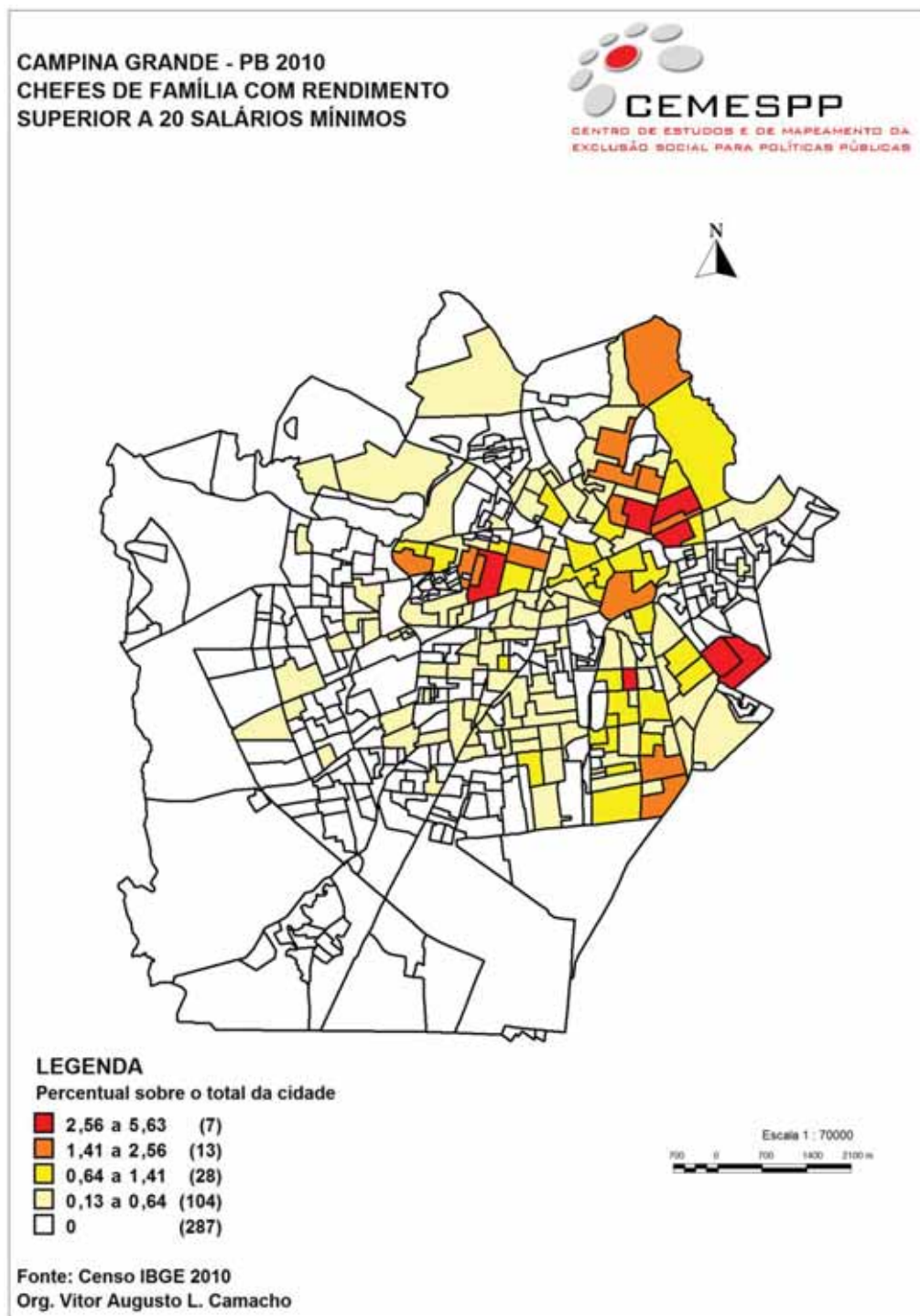


Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2000

A Figura 21 traz o mapa de chefes de família com rendimentos superior a 20 salários mínimos em 2010. É possível perceber a intensificação dessa característica de alta renda em alguns pontos como também ocorreu no ano de 2000. No entanto, o setor delimitado com o número 1 na figura 20 obteve uma maior concentração de pessoas com tal faixa de renda em 2010, o que pode ser explicado pela instalação do *shopping*

center em 1999 a paulatina mudança das camadas sociais e da habitação na vizinhança em suas proximidades. O percentual de chefes de família não teve grande variação e mudanças como encontramos no caso de Mossoró.

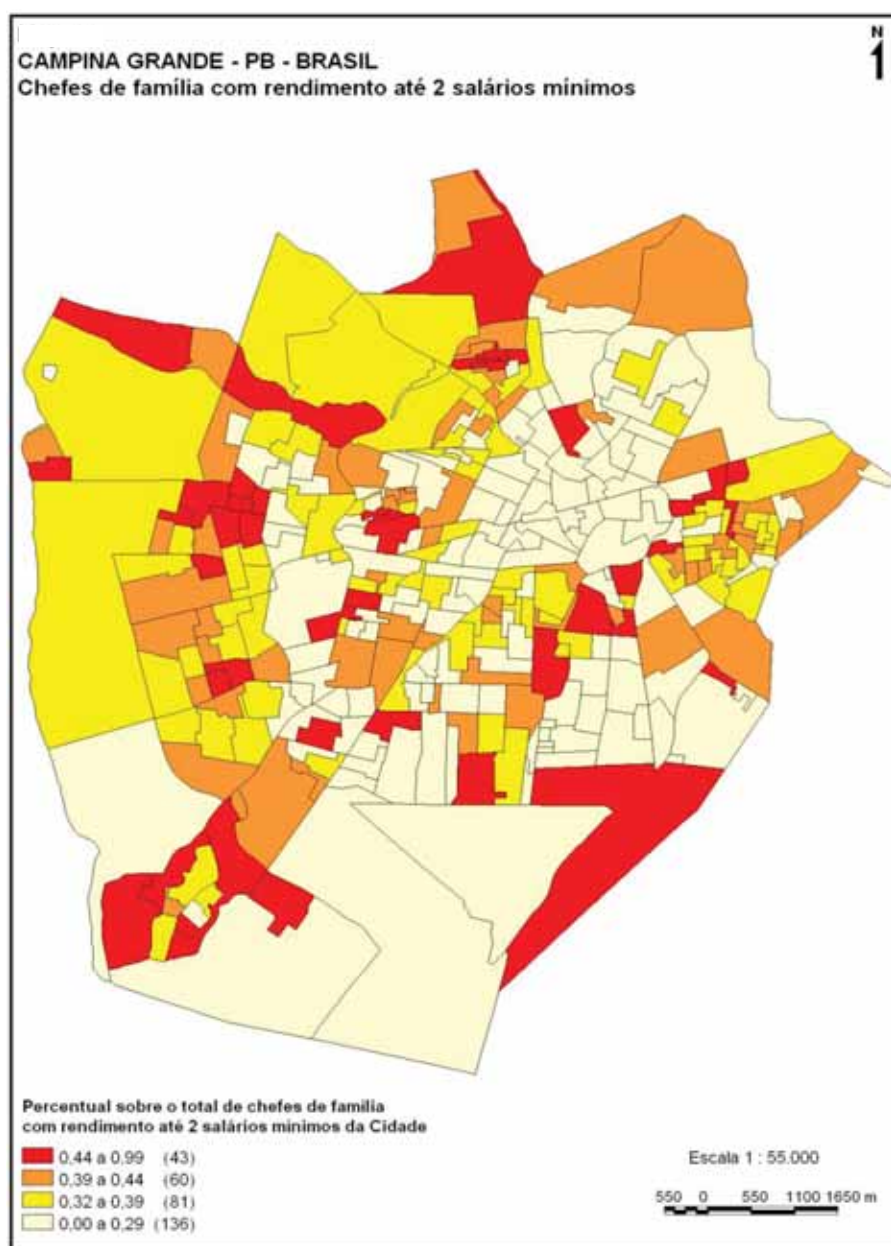
FIGURA 21. CAMPINA GRANDE – PB. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO SUPERIOR A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2010.



Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2013

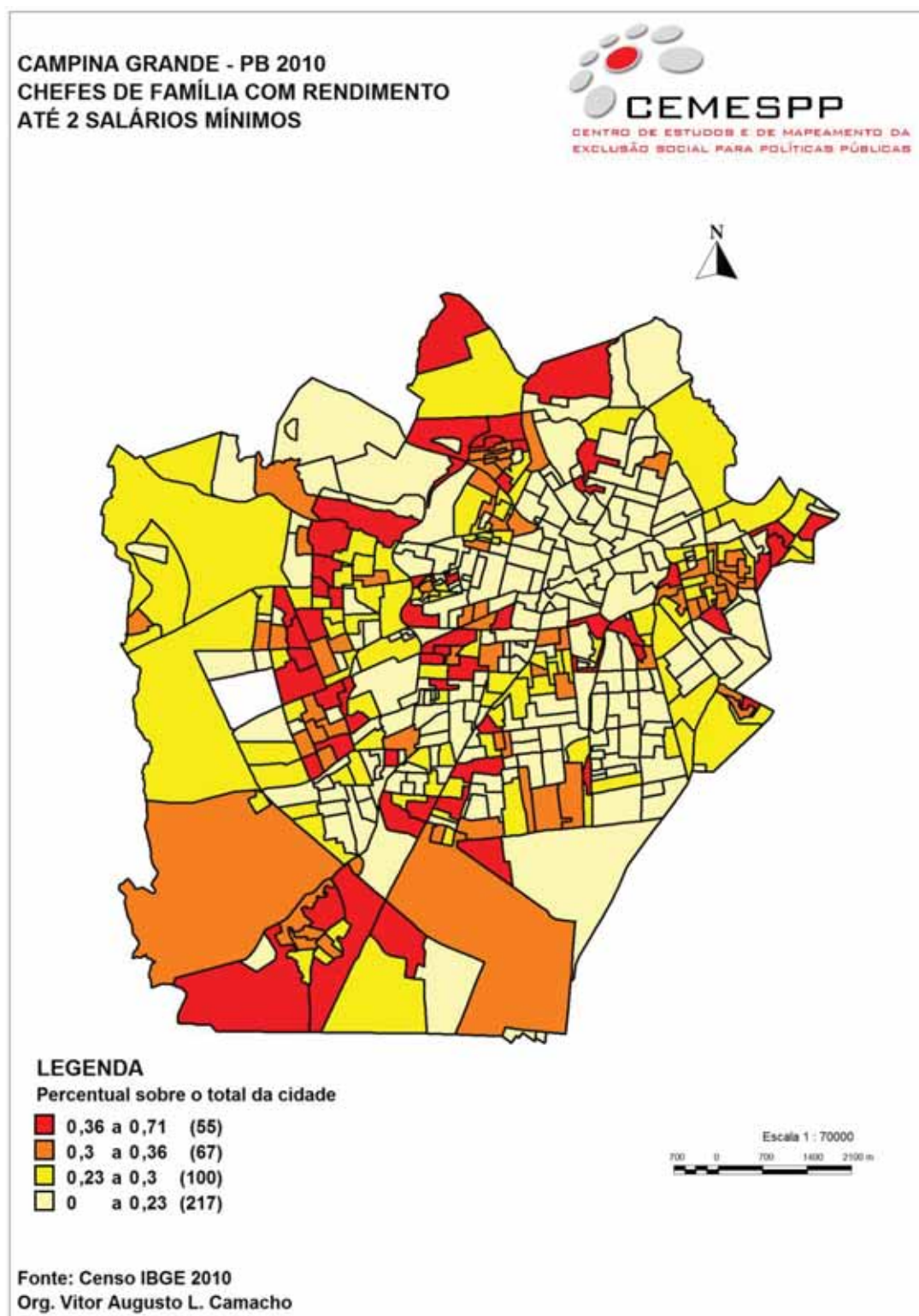
Já nas figuras 22 e 23, que apresenta os mapas de chefes de família com rendimento de até dois salários nos anos de 2000 e 2010, respectivamente, vemos uma variação no número de setores. Alguns setores se localizam próximos à área central e outros na periferia, estes periféricos estão associados aos conjuntos habitacionais e ocupações irregulares. No caso da figura 23, que mostra o mapa de 2010, possui essa variação de setores vermelhos na faixa intermediária, eliminando alguns setores mais periféricos e localizando-se mais próxima ao centro em direção a oeste.

FIGURA 22. CAMPINA GRANDE – PB. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO ATÉ 2 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2000.



Fonte: CEMESPP, Presidente Prudente, 2000

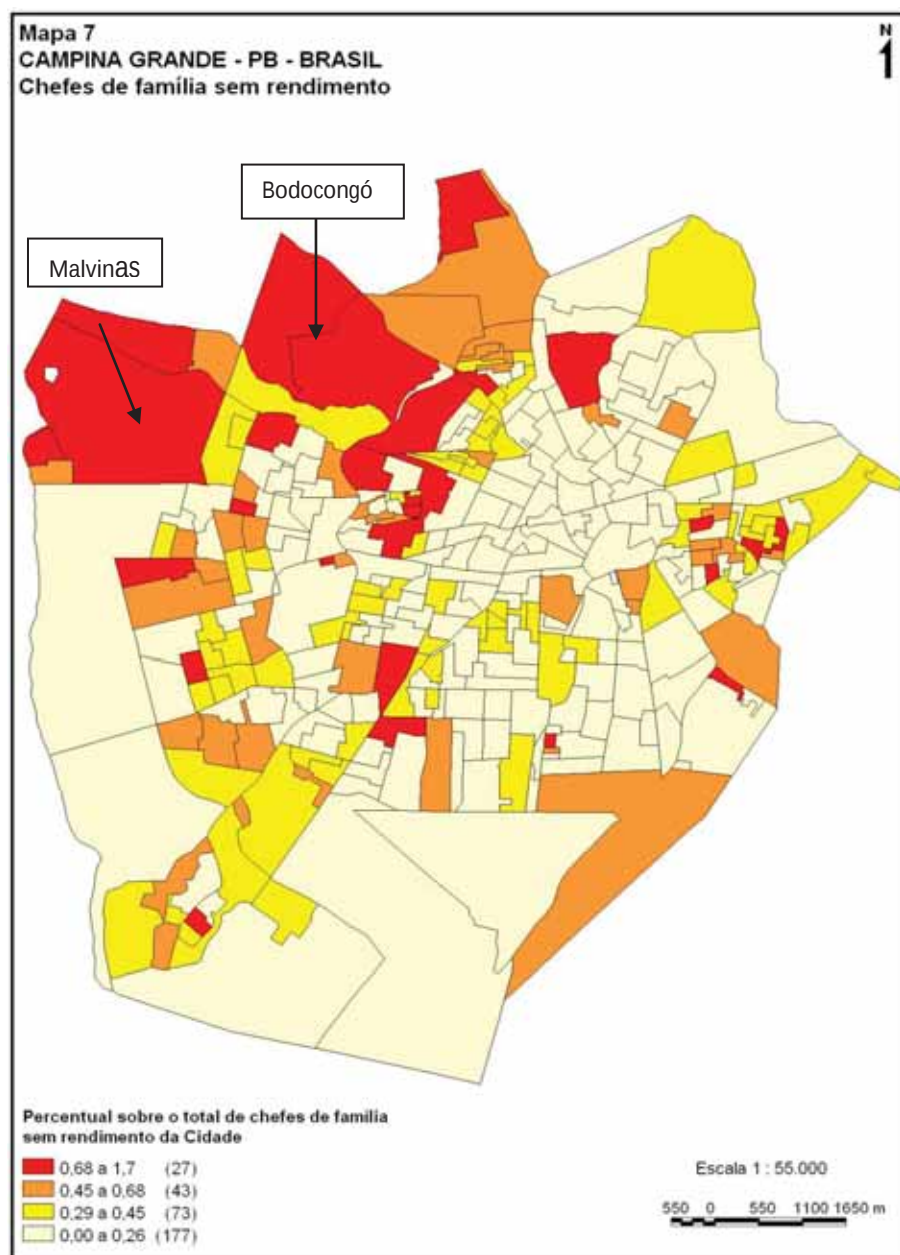
FIGURA 23. CAMPINA GRANDE – PB. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO ATÉ 2 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2010.



Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2013

As seguintes figuras 24 e 25 indicam os mapas com chefes de família sem rendimento. Na primeira figura tais chefes de família concentram-se a noroeste e em áreas bem periféricas, como por exemplo, os bairros Malvinas e Bodocongó, os quais apresentam alguns conjuntos habitacionais e loteamentos irregulares em seus setores censitários. Há alguns outros setores em vermelho dispersos pela cidade, mas em quantidade reduzida.

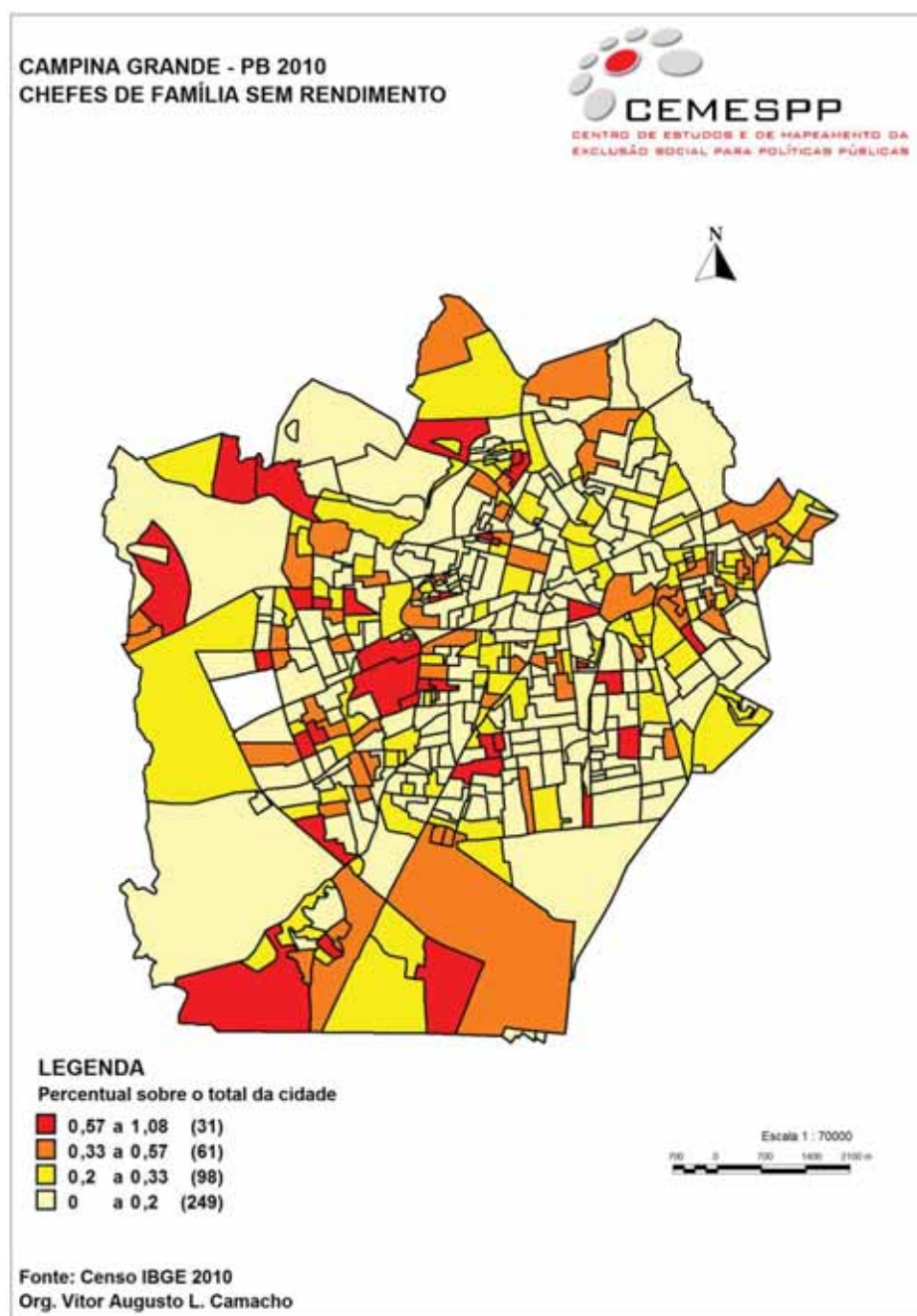
FIGURA 24. CAMPINA GRANDE – PB. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA SEM RENDIMENTO EM 2000.



Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2000

Na figura 25, temos o mapa de chefes de família sem rendimento em 2010. Percebe-se que os setores censitários a oeste que apresentaram no mapa de 2000 uma grande concentração desses chefes de família sem rendimento distribuiu-se pelo espaço urbano, não ocorrendo um aumento considerável no número de setores, mantendo o número de 27 em 2000 para 31 em 2010.

FIGURA 25. CAMPINA GRANDE – PB. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA SEM RENDIMENTO EM 2010.



Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2013

2.2.1. O mercado imobiliário e estruturação do espaço urbano em Campina Grande – PB.

Referente ao estudo das ofertas da cidade de Campina Grande percebe-se que apresentam variações e sua ocorrência em cada bairro se restringe em apenas alguns dos anos e não em todos. Essa variação acaba por dificultar a análise, pois alguns bairros não apresentam dados cronologicamente. Sendo assim, em 1995 temos ofertas de alguns bairros com dados destacáveis, mas em 2000, 2005 ou até mesmo 2010 não há informações a respeito, o que causa dúvidas sobre o que tem ocorrido nestes períodos e localizações, como exemplo no bairro Bodocongó. Isso pode gerar perguntas como: Naquele ano não ocorreram ofertas no bairro? Não foi ofertado anúncios no jornal local trabalhado? A imobiliária não ofertou o imóvel esperando talvez uma valorização e posteriormente lançou em outro ano ou mês?. Essa dificuldade de metodologias e procedimentos já foi citada na primeira parte do trabalho, mas é importante ressaltá-la.

A tabela 3 foi produzida a partir da tabulação de ofertas de terrenos, assim como na 4 e 5 as de casas e apartamentos. Seleccionamos todas as ofertas que continham o preço, o m² do terreno e a localização e listamos os bairros que apareceram, como é observado na primeira coluna.

Posteriormente ocorreu a análise do preço por m² nominal e o real, isto é, a partir da calculadora do cidadão corrigiram-se os preços de todos os anúncios, como foi apresentado nos procedimentos metodológicos no capítulo 1. Após isso, foram geradas as médias de todos os preços de cada bairro, somando-se todos os preços e dividindo pelo número de ofertas de cada um dos bairros.

Depois, com todas as médias de ofertas por bairros, foi feita a média total da cidade, a partir da soma das médias dos bairros dividida pelo número de bairros. Após isso, teremos a organização da terceira coluna, a Relação Pmbairro/Pmcidade feita utilizando-se do preço do m² do bairro dividido pelo preço do m² da cidade, sendo o resultado multiplicado por 100. Esse processo é de extrema importância para se mostrar o quanto o m² do bairro estava valorizado ou desvalorizado em relação ao m² da cidade.

Abaixo estão a tabelas referentes a anúncios de terrenos, casas e apartamentos.

TABELA 3. OFERTA DE TERRENOS EM CAMPINA GRANDE, NOMINAL, REAL E A RELAÇÃO DO PREÇO POR M² DO BAIRRO COM O PREÇO POR M² DA CIDADE. 1995, 2000, 2005, 2010.

Tabela 3. Ofertas de terrenos em Campina Grande - PB				
1995				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Centro	R\$ 37,35	R\$ 139,10	81,46	(18,54)
São José	R\$ 13,33	R\$ 49,65	29,07	(70,93)
Catolé	R\$ 68,33	R\$ 254,49	149,03	49,03
Mirante	R\$ 26,76	R\$ 99,66	58,36	(41,64)
Bodocongó	R\$ 22,86	R\$ 85,14	49,86	(50,14)
Média da cidade	R\$ 45,85	R\$ 170,76	100,00	0
2000				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Catolé	R\$ 63,89	R\$ 148,80	125,92	25,92
Mirante	R\$ 42,81	R\$ 99,71	84,37	(15,63)
St Antônio	R\$ 41,67	R\$ 97,05	82,12	(17,88)
Jardim 40	R\$ 29,22	R\$ 68,06	57,59	(42,41)
Média da cidade	R\$ 50,74	R\$ 118,18	100,00	0
2005				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
St Antônio	R\$ 137,08	R\$ 186,11	120,02	20,02
Catolé	R\$ 56,10	R\$ 76,16	49,12	(50,88)
Jd Tavares	R\$ 109,05	R\$ 148,05	95,48	(4,52)
Mirante	R\$ 427,81	R\$ 580,82	374,58	274,58
Nações Prive	R\$ 44,41	R\$ 60,29	38,88	(61,12)
Palmeira	R\$ 6,37	R\$ 8,65	5,58	(94,42)
Alto Branco	R\$ 110,92	R\$ 150,59	97,12	(2,88)
Universitário	R\$ 90,28	R\$ 122,57	79,05	(20,95)
Bodocongó	R\$ 416,67	R\$ 565,70	364,83	264,83
Prata	R\$ 138,10	R\$ 187,49	120,92	20,92
Média da cidade	R\$ 114,21	R\$ 155,06	100,00	0
2010				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Catolé	R\$ 368,33	R\$ 368,33	93,34	(6,66)
Jardim Tavares	R\$ 550,34	R\$ 550,34	139,47	39,47
Liberdade	R\$ 317,46	R\$ 317,46	80,45	(19,55)
Prata	R\$ 414,81	R\$ 414,81	105,12	5,12
Nações Prive	R\$ 322,02	R\$ 322,02	81,61	(18,39)
Média da cidade	R\$ 394,59	R\$ 394,59	100,00	0

Fonte: Ofertas de terrenos no jornal local “Diário da Borborema”. 1995, 2000, 2005 e 2010.
Organização: Aline Fernanda Coimbra, 2013.

Na tabela 3 temos dados referentes às ofertas de terrenos, que indicam no ano de 1995 apenas o bairro Catolé acima da média da cidade, repetindo-se também no ano de 2000. Essa elevação do preço médio por m² pode ser explicada pela grande participação do bairro no setor de serviços e comércios, constituindo um subcentro mesmo com a proximidade com a área central. Além disso, possui a instalação do Hotel Village e algumas lojas de equipamentos médico-hospitalares que destacam a elevada participação do bairro no ramo de saúde (MAIA, CARDOSO, ALONSO, BEZERRA, 2013).

Já no ano de 2005 o Catolé sofre uma desvalorização de 50,88% abaixo da média da cidade, enquanto que outros bairros se valorizam, entre eles temos o Santo Antônio,

Mirante, Bodocongó e Prata. O bairro Prata concentra características de um bairro com alta renda familiar, boa infraestrutura e também se apresenta como um novo subcentro, possui o Hotel Marc Center e grande parte dos laboratórios de análises clínicas. “No que diz respeito aos equipamentos de saúde, confirma-se a afirmativa da tendência a uma concentração de estabelecimentos com esta especialidade no bairro da Prata” como cita Maia *et al* (p. 108, 2013).

Já no ano de 2010 ofertas nos bairros Jardim Tavares, o qual possui características da presença de uma população de renda média, assim como o empreendimento do Atacadão Carrefour, o que favorece seu preço médio por m² acima da média da cidade. Outro fato a atentarmos é a elevação que o bairro Nações Prive sofreu entre 2005 e 2010, elevando seu preço de R\$ 60,29 para R\$ 322,02. Isso se deve, acreditamos, à presença de um condomínio horizontal fechado, elemento este que concentra altos preços de terrenos ou edificações.

TABELA 4. OFERTA DE CASAS EM CAMPINA GRANDE, NOMINAL, REAL E A RELAÇÃO DO PREÇO POR M² DO BAIRRO COM O PREÇO POR M² DA CIDADE. 1995, 2000, 2005, 2010.

Tabela 4. Ofertas de casas em Campina Grande - PB				
1995				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Conceição	R\$ 166,66	R\$ 620,70	85,06	-14,94
Alto Branco	R\$ 224,07	R\$ 834,52	114,37	14,37
Mirante	R\$ 300,00	R\$ 1.117,31	153,12	53,12
Bodocongó	R\$ 31,83	R\$ 118,55	16,25	-83,75
Centro	R\$ 354,86	R\$ 1.321,63	181,12	81,12
Catolé	R\$ 200,00	R\$ 744,87	102,08	2,08
Santo Antônio	R\$ 261,90	R\$ 975,41	133,68	33,68
Jardim 40	R\$ 28,00	R\$ 104,28	14,29	-85,71
média da cidade	R\$ 195,92	R\$ 729,68	100,00	0,00
2000				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Nações	R\$ 302,12	R\$ 703,66	84,80	-15,20
Bodocongó	R\$ 333,33	R\$ 776,35	93,56	-6,44
Catolé	R\$ 433,33	R\$ 1.009,26	121,63	21,63
média da cidade	R\$ 356,26	R\$ 829,75	100,00	0,00
2005				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Prata	R\$ 678,80	R\$ 921,58	100	0
média da cidade	R\$ 678,80	R\$ 921,58	100	0
2010				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Malvinas	R\$ 1.389,21	R\$ 1.389,21	100	0
média da cidade	R\$ 1.389,21	R\$ 1.389,21	100	0

Fonte: Ofertas de casas no jornal local “Diário da Borborema”. 1995, 2000, 2005 e 2010.
Organização: Aline Fernanda Coimbra, 2013.

Na tabela 4 apresentamos os dados referentes às ofertas de casas. No ano de 1995 há novamente a presença do bairro Catolé com preços acima da média da cidade, assim como no ano de 2000. Além deste bairro, temos ofertas para o bairro Mirante, que também possui preços de terrenos elevados no ano de 1995, o que pode ser explicado pela existência do Garden Hotel, importante centro de convenções da cidade, assim como casas de luxos, o Loteamento Alphaville e diversos espaços vazios para futuras ocupações.

Entre 1995 e 2000 é observado um aumento nos preços do bairro Bodocongó. No entanto, nos anos de 2005 e 2010 não aparecem ofertas referentes ao Catolé, Bodocongó Jardim Tavares. Apenas ofertas do bairro Prata em 2005 e do bairro Malvinas em 2010.

TABELA 5. OFERTA DE APARTAMENTOS EM CAMPINA GRANDE, NOMINAL, REAL E A RELAÇÃO DO PREÇO POR M² DO BAIRRO COM O PREÇO POR M² DA CIDADE. 1995, 2000, 2005, 2010.

Tabela 5. Ofertas de apartamentos em Campina Grande - PB				
1995				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Alto Branco	R\$ 239,48	R\$ 891,91	100,00	0
média da cidade	R\$ 239,48	R\$ 891,91	100,00	0
2000				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Manaira	R\$ 65,21	R\$ 151,88	24,34	-75,66
Cambonha	R\$ 470,58	R\$ 1.096,01	175,65	75,65
média da cidade	R\$ 267,90	R\$ 623,96	100,00	0,00
2005				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Alto Branco	R\$ 541,72	R\$ 735,47	72,00	-28,00
Bela Vista	R\$ 933,33	R\$ 1.267,15	124,06	24,06
Bessa	R\$ 840,44	R\$ 1.141,03	111,71	11,71
Católé	R\$ 785,41	R\$ 1.066,32	104,40	4,40
Centro	R\$ 396,65	R\$ 538,52	52,72	-47,28
Prata	R\$ 1.016,50	R\$ 1.380,06	135,11	35,11
média da cidade	R\$ 752,34	R\$ 1.021,42	100,00	0,00
2010				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Bodocongó I	R\$ 1.853,33	R\$ 1.853,33	86,53	-13,47
Católé	R\$ 2.024,31	R\$ 2.024,31	94,51	-5,49
Centro	R\$ 3.750,00	R\$ 3.750,00	175,07	75,07
Palmeira	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	70,03	-29,97
Malvinas	R\$ 1.582,12	R\$ 1.582,12	73,86	-26,14
média da cidade	R\$ 2.141,95	R\$ 2.141,95	100,00	0

Fonte: Ofertas de apartamentos no jornal local “Diário da Borborema”. 1995, 2000, 2005 e 2010.

Organização: Aline Fernanda Coimbra, 2013.

Já na tabela 5 temos anúncios de ofertas referentes a apartamentos em Campina Grande. No ano de 1995 apenas há anúncios no bairro Alto Branco, o que indicaria talvez um eixo de renda médio/alta que se desenvolveria nos anos posteriores, já que

possui proximidade com o Atacadão Carrefour e condomínios fechados horizontais, como por exemplo o Monteville.

No ano de 2000, temos apenas dois bairros apresentando anúncios imobiliários, que são o bairro Camboinha com preços 75% acima da média da cidade e o bairro Manaíra com preços 75% abaixo da média. Para o ano de 2005, temos um aumento de anúncios localizando-se em diferentes bairros. Neste caso, temos o bairro Prata e em seguida o bairro Bela Vista que apresentam grande valorização de seus anúncios os quais também estão acima da média da cidade, enquanto que o Alto Branco que detinha o preço por m² de R\$ 891,91 em 1995 exibiu queda para R\$ 735,47, em 2005.

Podem ser levadas em conta algumas informações importantes para se entender esses movimentos dos preços em alguns bairros. O Catolé que apresentou valorizações entre os anos de 1995 e 2000 tem sua proximidade com o Terminal Rodoviário, o Boulevard Shopping Campina Grande e muitas clínicas médico-hospitalares que asseguram concentração de ofertas. Além disso, possui infraestruturas apropriadas, como vias de acesso fácil até tal bairro. Conforme cita Villaça (1998, p.116) “o preço da terra urbana decorre, em primeiro lugar de sua acessibilidade e em segundo lugar dos serviços públicos de que dispõe”.

Já o bairro Mirante, que também apresentou altos preços, está localizado ao lado do Boulevard Shopping Campina Grande, o que favoreceu o aumento dos preços daquele local. Além disso, pelo fato de ser um bairro em desenvolvimento possui amplos espaços vazios para a construção de novos residenciais e casas de luxo, o que incentivou para que a classe médio-alta incorporasse tal área como local de moradia. O próprio preço ofertado naquele bairro faz com que outras classes com menor poder aquisitivo não tenha condições para fazer uma compra de um terreno no local, indicando diferenciações e desigualdades.

O bairro Bodocongó teve sua valorização pela proximidade com a Universidade Federal de Campina Grande, a Universidade Estadual da Paraíba, a Escola Técnica Redentorista e o SENAI. Estes equipamentos acabaram por valorizar o preço do m² do bairro. Isto é perceptível também em outros estudos, já que prédios ligados à educação acabam por tornarem-se eixos de valorização nas cidades, assim como se compreende no exemplo anterior do *shopping Center*.

Há um novo eixo de expansão que se formou a partir do ano de 2005, onde se localizam os bairros Alto Branco, Jardim Tavares e Nações, concentrando a instalações

de condomínios e loteamentos fechados, os quais favorecem valorizações nos preços do m² de forma imediata.

A partir da tabela 3 temos os mapas produzidos através dos dados de terrenos com o preço médio por m² real por bairros, auxiliando a visualização dos movimentos de valorizações e desvalorizações dos anúncios imobiliários.

É importante destacar que a classe das informações que constam em branco, neste caso a última série com o número zero (0), não tem seu preço R\$ 00,00, mas significa que não foram registrados anúncios. Isso se repetirá nos mapas de Passo Fundo também.

FIGURA 26. CAMPINA GRANDE. PREÇO POR M² REAL POR BAIRROS DE TERRENOS. 1995

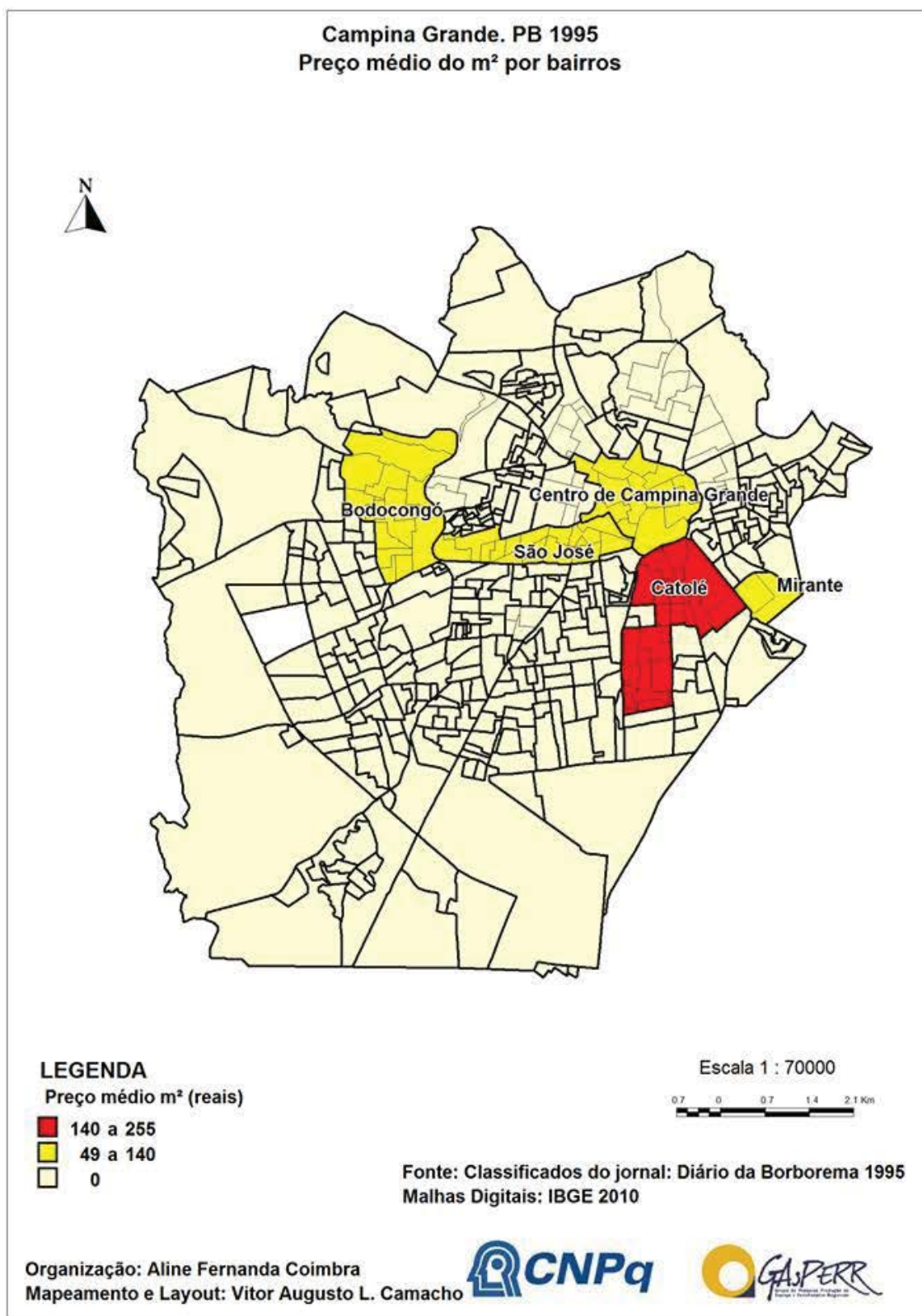


FIGURA 27: CAMPINA GRANDE. PREÇO POR M² REAL POR BAIRROS DE TERRENOS. 2000

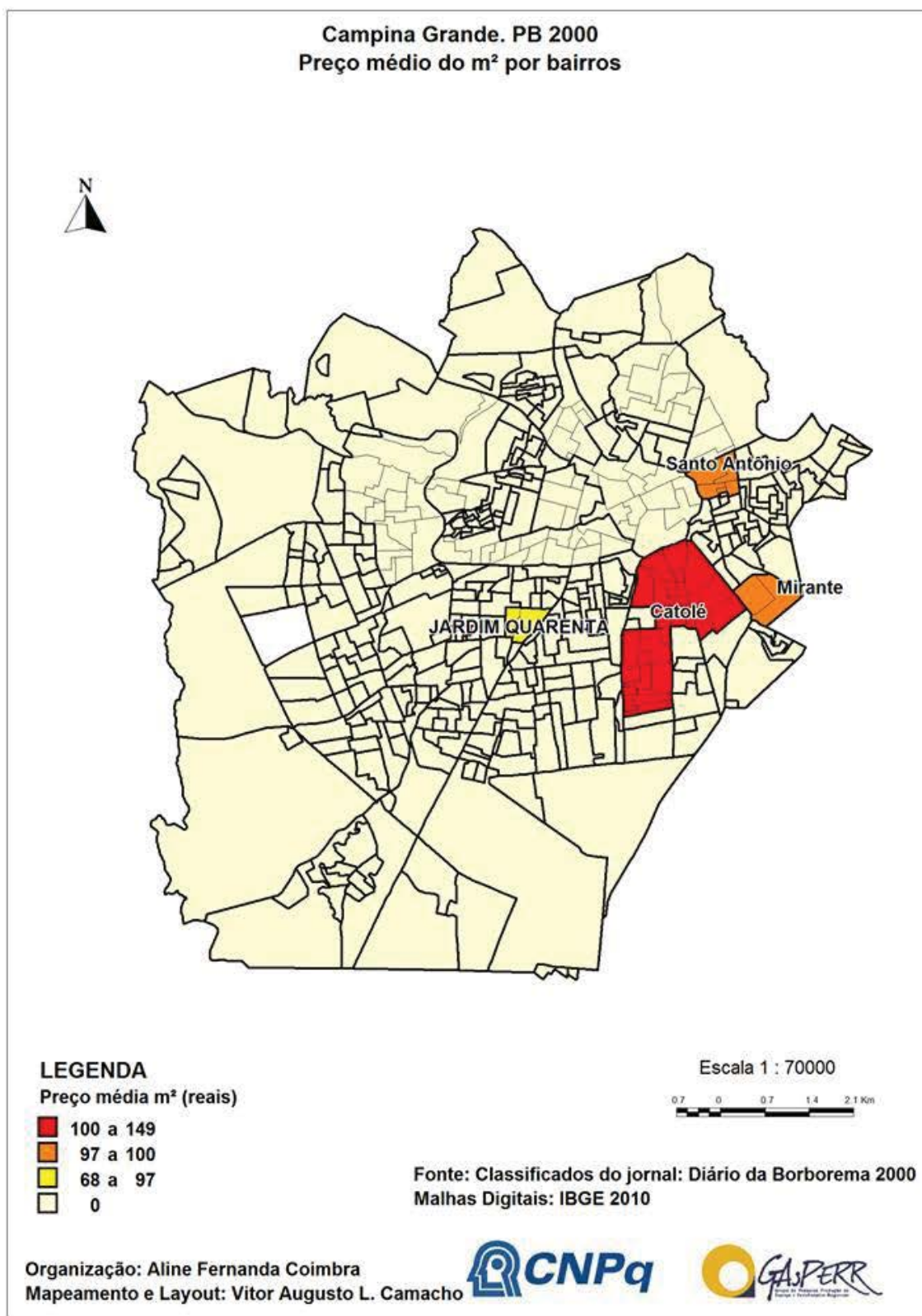


FIGURA 28: CAMPINA GRANDE. PREÇO POR M² REAL POR BAIRROS DE TERRENOS. 2005

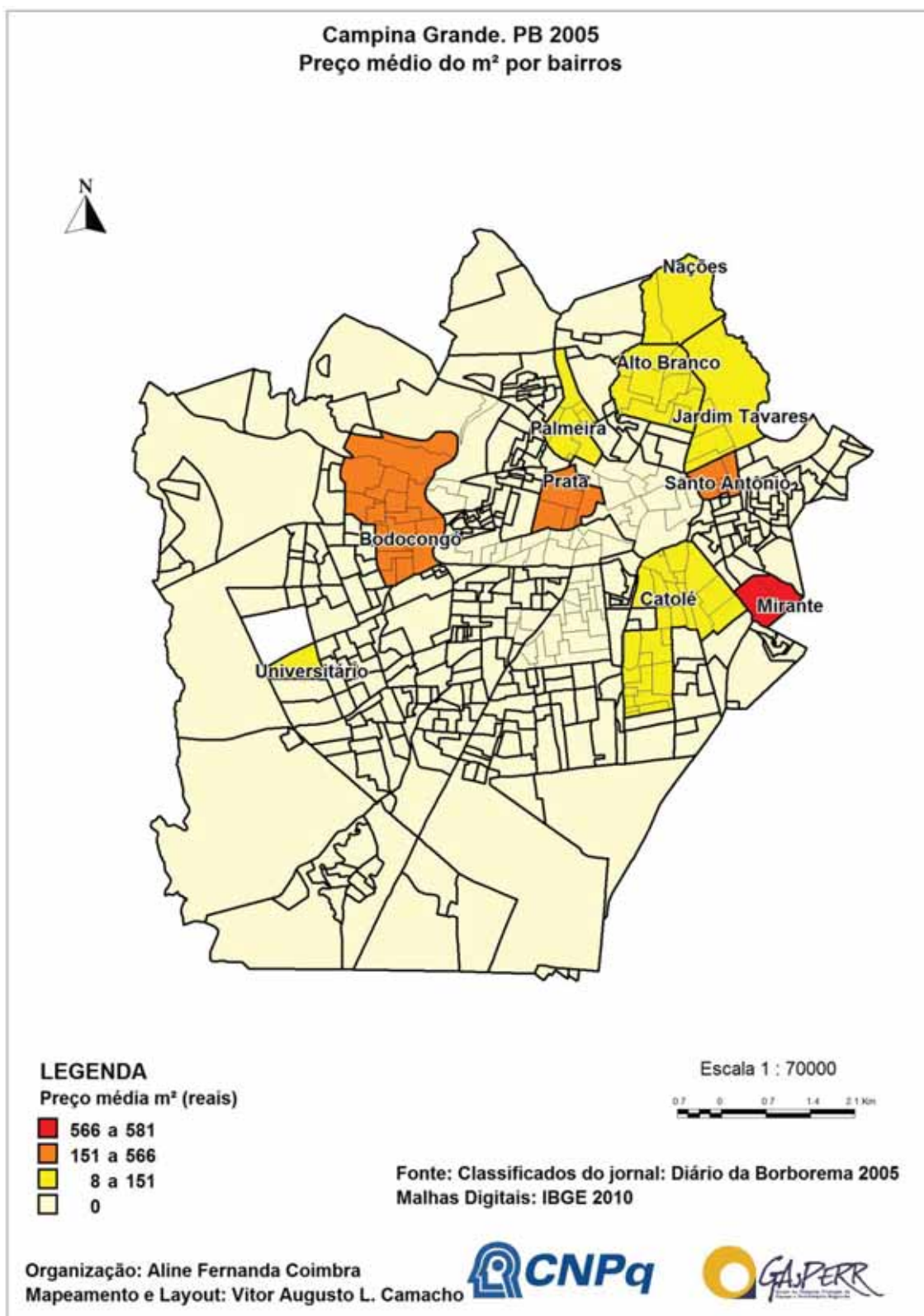
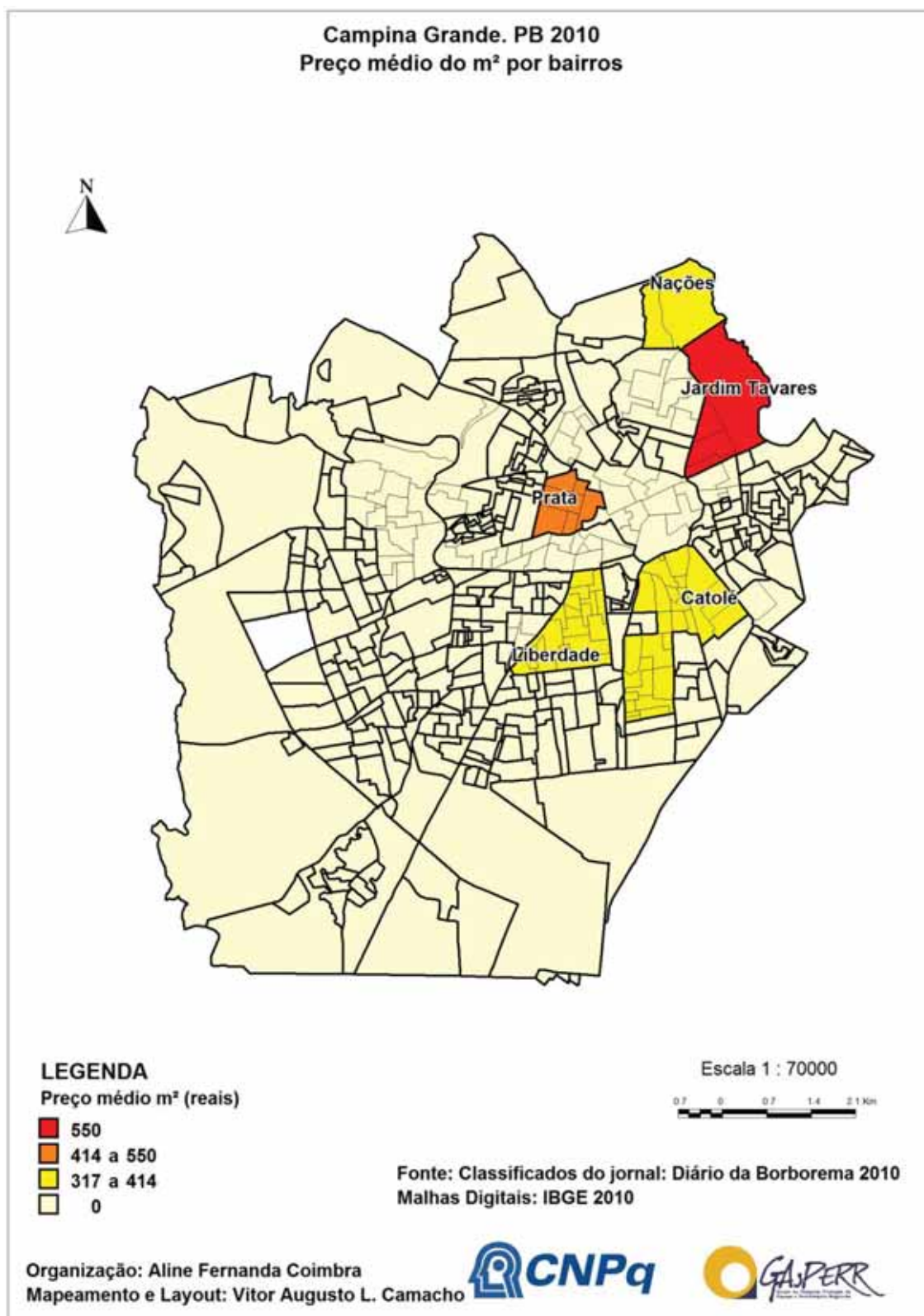


FIGURA 29: CAMPINA GRANDE. PREÇO POR M² REAL POR BAIRROS DE TERRENOS. 2010



2.3. PASSO FUNDO – RIO GRANDE DO SUL.

O município de Passo Fundo está situado no norte do estado do Rio Grande do Sul, região Sul do país. Têm 184.826 mil habitantes segundo IBGE (2010), apresenta área de unidade territorial com 783,4 km² e a densidade demográfica de 235,9 hab./km² (IBGE/CIDADES, 2010), além disso, sua cidade sede é classificada como capital regional B segundo a REGIC (2007).

A partir de sua formação, no início da década de 1830, o núcleo urbano de Passo Fundo constituía-se como “um local de passagem, que servia de pouso para tropeiros e caravanas, especialmente do circuito de mulas que se dirigiam para Sorocaba no Estado de São Paulo” (SOBARZO, 2010, p. 36). Assim como Mossoró e Campina Grande, Passo Fundo tornou-se local de encontro e passagem, garantindo que trocas comerciais ocorressem entre as cidades vizinhas em alguns períodos do ano, as quais passariam a ser mais constantes após o período de 1830. Como mostra Sobarzo (2010, p. 36) “a cidade era totalmente estruturada pelo Caminho das Tropas que dividia o povoado, situação que se mantém até hoje já que esse eixo estruturado atualmente corresponde à Avenida Brasil”.

O adensamento como cidade ocorreu no lugar dos vastos campos que compunham a planície daquele local. Este fator se deve à formação de grandes e pequenos proprietários que trabalhavam com a agricultura. Sendo assim, o parcelamento de terras acelerou a constituição do município, como cita Alonso (1989),

a região norte do Estado, onde se situa Passo Fundo, teve sua estrutura fundiária historicamente caracterizada por pequenas e médias propriedades. Isso ensejou, nas últimas décadas, um acelerado processo de parcelamento territorial, dando origem a muitos novos municípios e a uma rede urbana constituída de pequenas cidades, onde se destacam apenas dois centros urbanos de expressão regional (Erechim e Passo Fundo), em especial este último. (ALONSO, 1989, p. 290)

Após o período de parcelamento territorial, ocorreu também a chegada da ferrovia no fim do século XIX, o que dinamizou economicamente a cidade e suas trocas de produtos, além de propiciar o ordenamento urbano pela localização estratégica de algumas instalações, pois neste local a ferrovia passou a cortar a cidade exatamente pelo centro em direção oeste/leste. Por isso, além de ter em sua proximidade com hotéis,

lojas, armazéns que passaram a instalar-se naquele local, adensou-se o número de habitantes, a quantidade de vilas, assim como de bairros e “a infra-estrutura da cidade foi melhorada para atender as necessidades dos passo-fundenses” (Prefeitura de Passo Fundo, 2013).

A partir de 1970 “a cidade foi se consolidando como um centro urbano importante, apresentando maiores taxas de expansão demográfica, assim como o crescimento da indústria, do comércio e dos serviços”. (TEDESCO et al, 2007 *apud* SOBARZO, 2010, p. 41)

O crescimento industrial atualmente apresenta importância ligando-se ao agronegócio, sendo que

na perspectiva do comércio e dos serviços especializados associados ao agronegócio, em Passo Fundo também há uma ampla e variada oferta para a sua região. Com efeito, na cidade encontramos 12 empresas de comercialização de insumos agropecuários, 34 de produtos veterinários, 29 de máquinas agrícolas, 8 empresas especializadas na comercialização de cereais, 4 no transporte de cereais, 13 na comercialização de sementes, 12 de adubos e fertilizantes, 9 de defensivos agrícolas, 9 empresas de assessoria técnica agrícola, duas especializadas em irrigação e uma de aviação agrícola. (SOBARZO, 2010, p. 55).

Essa participação do agronegócio na cidade também proporcionou a expansão urbana ligada aos setores econômicos, proporcionando a acumulação de riquezas e atração de um número elevado de moradores para Passo Fundo. Com isso, a cidade foi estruturando sua economia urbana e desenvolvendo a dinâmica entre as cidades vizinhas.

Como cita Alonso (1989, p. 297), a partir do período entre os anos de 1930-1987, “a organização da economia dessa parte do Estado conferiu a Passo Fundo o papel de pólo de crescimento mais importante da região, fazendo com que a cidade assumisse o papel de capital regional”.

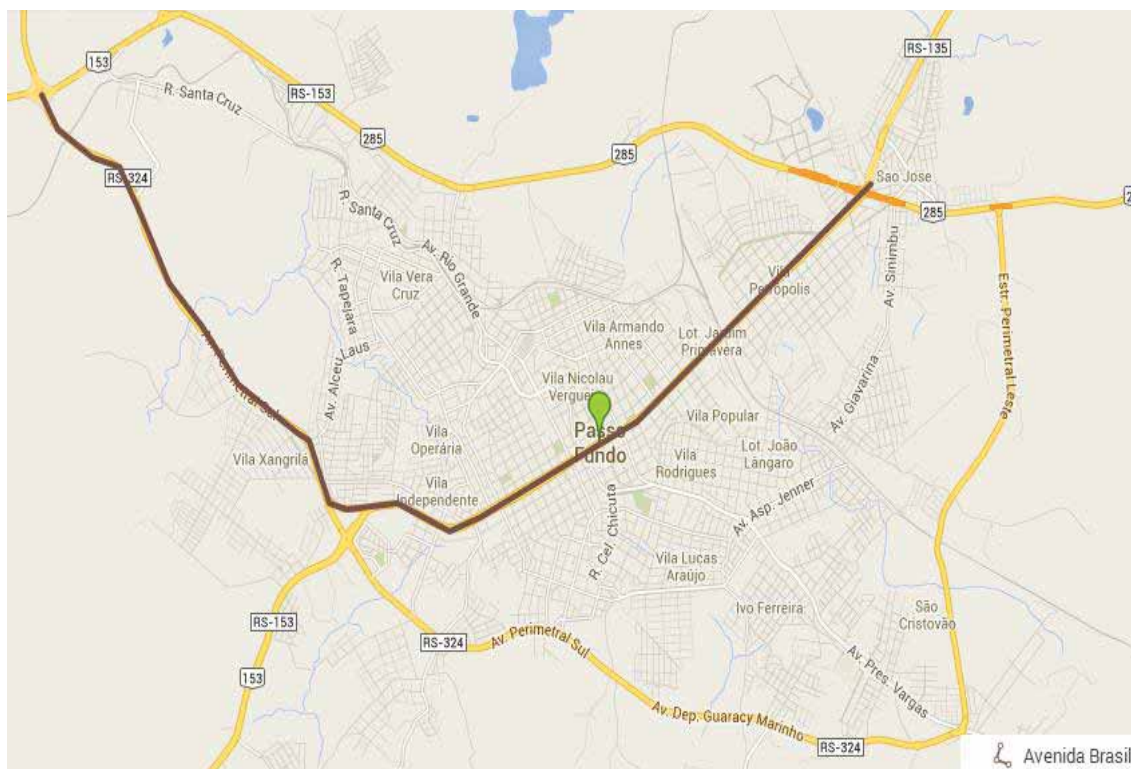
Essa importância que a cidade ganhou nas últimas décadas influenciou também a instalação e desenvolvimento educacional. Atualmente a cidade conta com a Universidade de Passo Fundo (UPF), o CEFET (Centro Federal de Educação Tecnológica), o SENAI (Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial). Além disso, a cidade possui uma rede de saúde bem estruturada com diversas clínicas de saúde. Como apresenta Sobarzo (2010) a partir dos elementos educacionais e de saúde a cidade

exerce uma atração e centralidade, pois todos os dias há um considerável deslocamento de estudantes e pacientes que se dirigem para Passo Fundo em busca de utilizar tais serviços.

Um importante empreendimento de serviços e comércio que se encontra na área central é o Bella Città Shopping Center, localizado na Avenida Brasil, avenida que contorna a cidade no sentido oeste-sul-norte proporcionando uma importante via de acesso à cidade. Há também o hipermercado Bourbon, que localiza-se próximo ao *shopping center* e lojas de serviços especializados voltados ao ramo do agronegócio. Estes equipamentos reforçam a atração de pessoas do norte do Rio Grande do Sul e do sudoeste de Santa Catarina, assim como também fluxos de capitais e mercadorias para a região, já que se encontram em uma via de acesso facilitado pelas rodovias.

A figura 30 destaca a avenida Brasil no contexto da área urbana de Passo Fundo.

FIGURA 30: AVENIDA BRASIL EM PASSO FUNDO – RS.



Fonte: Imagens ©2013 Cnes/Spot Image, DigitalGlobe, Landsata, U.S. Geological Survey, Dados cartográficos ©2013 Google, MapLink. Passo Fundo.

Passo Fundo exerce influência nas cidades ao seu redor, e isso “se deve tanto pelas migrações ascendentes, onde as populações são oriundas de cidades menores,

quanto pelas descendentes, provenientes das grandes cidades”. (BARBOZA, 2009 p. 1). Portanto, ela agrega atração de pessoas que buscam melhores condições para trabalho, moradia e segurança, assim como a constituição de um setor de serviços e comércio diversificado para o consumo. Sobarzo (2010, p. 58) também apresenta referências à logística da cidade que “constitui um nó de entrada de produtos na região, como demonstra a existência de um terminal petrolífero e de um centro de distribuição de cimento da Votorantim”, assim como firmas ligadas aos serviços de transportes.

No entanto, todo esse desenvolvimento na cidade apresenta também disparidades e desigualdades sociais na periferia urbana, que podem ser vista em três dimensões como cita Alonso (1989, p. 298),

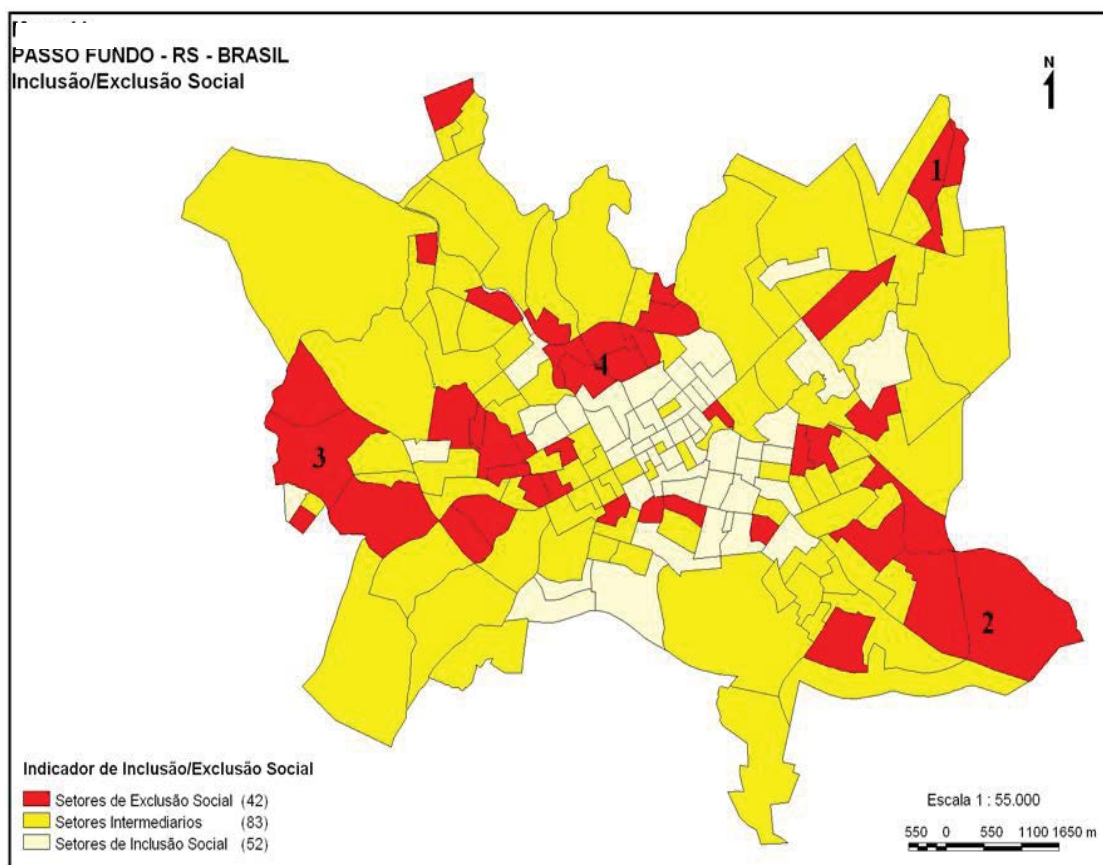
a primeira é constituída pelos mal empregados, assim caracterizados pelo baixo nível de remuneração auferida, embora estejam empregado sem atividades "formais" da economia urbana. Apesar disso, seu nível de renda pessoal ou familiar não é suficiente para adquirir espaços para moradia nas áreas mais urbanizadas da cidade, restando somente a possibilidade de viver na periferia urbana. A segunda categoria é a dos subempregados, sendo assim denominada porque seus componentes não têm empregos fixos, participando, em sua grande maioria, do mercado de trabalho informal, ou das atividades "subterrâneas" da economia urbana. A renda auferida tende a ser menor do que a que essa força de trabalho poderia obter trabalhando no setor formal da economia. A terceira categoria é formada pelos efetivamente desempregados, boa parte dos quais dificilmente terá condições de acesso ao mercado formal de trabalho, encontrando dificuldades até mesmo no setor informal. (ALONSO, 1989, p. 298).

A partir desses fatores citados, os quais categorizam diferentes tipos de trabalhadores empregados ou não, indicam que é possível se encontrar diferenças na organização das classes sociais no intra-urbano da cidade. Tais diferenças se reproduzem através de exclusões e inclusões sociais, conforme seu local de moradia e a figura 31 indica a localização de setores de inclusão/exclusão social, e consequentemente as moradias desses desempregados citados por Alonso (1989).

Nesta mesma figura temos a demarcação de alguns pontos: no número 1 encontra-se o setor censitário que abarca o bairro São José, localizado em área periférica e com a presença de ocupações irregulares; já no número 2 indica o setor censitário onde se localiza o bairro Ricci, também periférico e com muitas ocupações irregulares; o número 3 está no bairro Vila Xangrilá, o qual possui limites urbanos com áreas rurais,

além de muitas ruas sem pavimentação; já no número 4, está no Loteamento São Bento constituído de famílias de baixa renda, como apresentado por Sobarzo (2010).

FIGURA 31: PASSO FUNDO – RS. MAPA DE EXCLUSÃO/INCLUSÃO SOCIAL EM 2000.



Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2000

Se observarmos a figura 4 que apresenta o mapa de inclusão/exclusão em Mossoró, vemos que no ano de 2000 há 170 setores censitários e se compararmos com a Figura 31 que indica o mapa de 2010 há praticamente o mesmo número, com 177 setores. No entanto, Passo Fundo possui um acréscimo nos setores de exclusão e inclusão, e um decréscimo nos setores intermediários, já Mossoró possui um número maior nos setores intermediários, o que pode indicar diferenças no intra-urbano entre Cidades Médias.

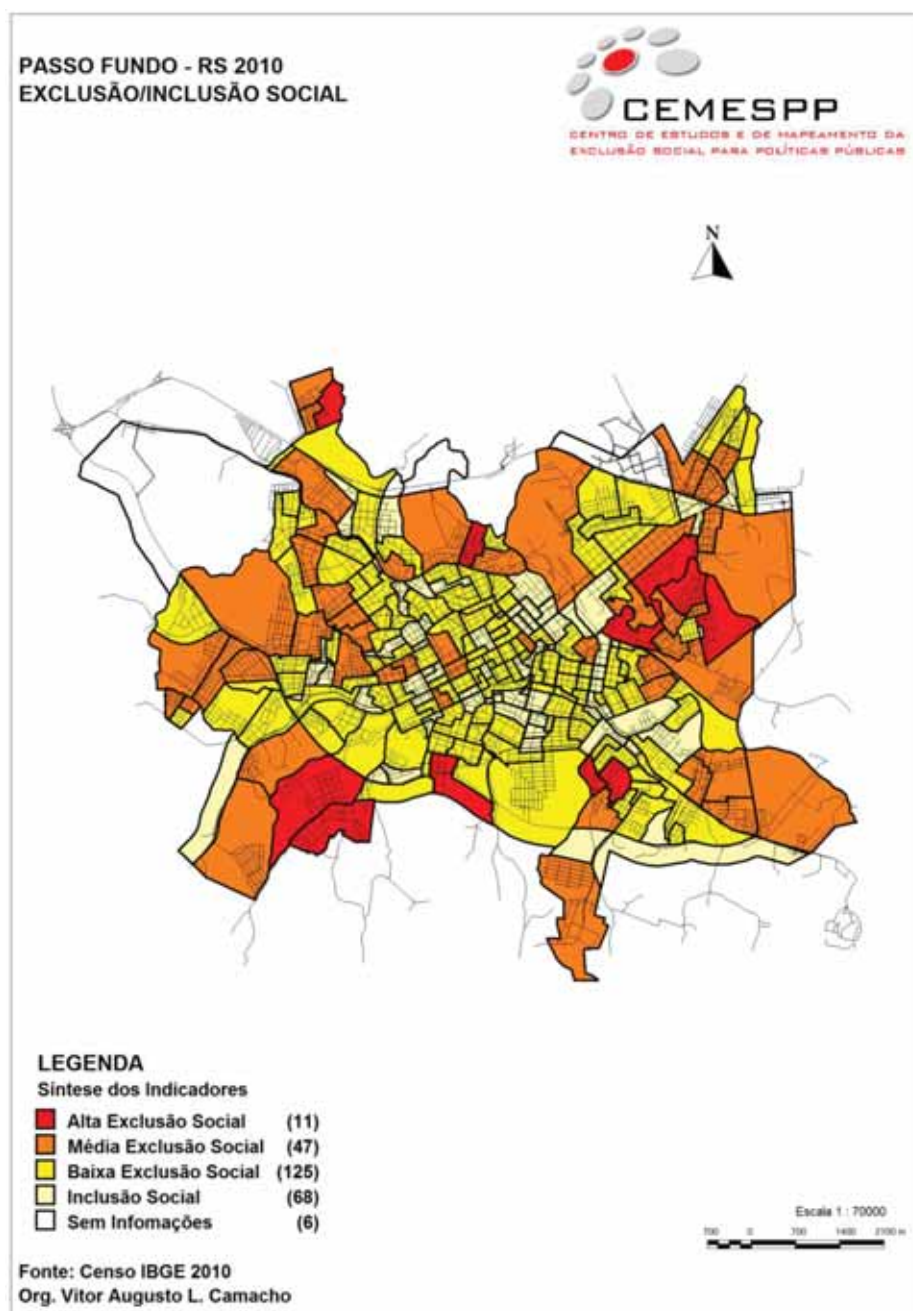
Com a produção de novos mapeamentos há uma pequena modificação neste número de setores censitários: em Mossoró, no ano de 2010, temos 242 setores, os quais concentram grande parte nas áreas de inclusão e baixa inclusão social, já Passo Fundo

possui um número total de 270 setores censitários, com grande parte dessas áreas sendo setores de baixa inclusão social.

Os fatores de exclusão social presentes nas três cidades possuem origem na “dinâmica social e econômica nacional, não sendo peculiar somente a essa cidade” (ALONSO, 1989 p. 299), por isso se faz presente também em Mossoró e Campina Grande com suas diferenças de localidade e extensão. Já em Passo Fundo é perceptível que o centro apresenta-se como uma grande área de inclusão social e de alta renda, favorecida principalmente por concentrar hipermercados, supermercados, bancos e hospitais, elementos estes que agregam valor à área.

Na figura 32 vemos que no ano de 2010 ocorreu uma diminuição no número de setores de exclusão social, assim como a concentração de áreas de exclusão que antes se localizavam nas áreas a sudeste e sudoeste, além disso, há um aumento no número de setores de baixa exclusão social.

FIGURA 32: PASSO FUNDO – RS. MAPA DE EXCLUSÃO/INCLUSÃO SOCIAL EM 2010.

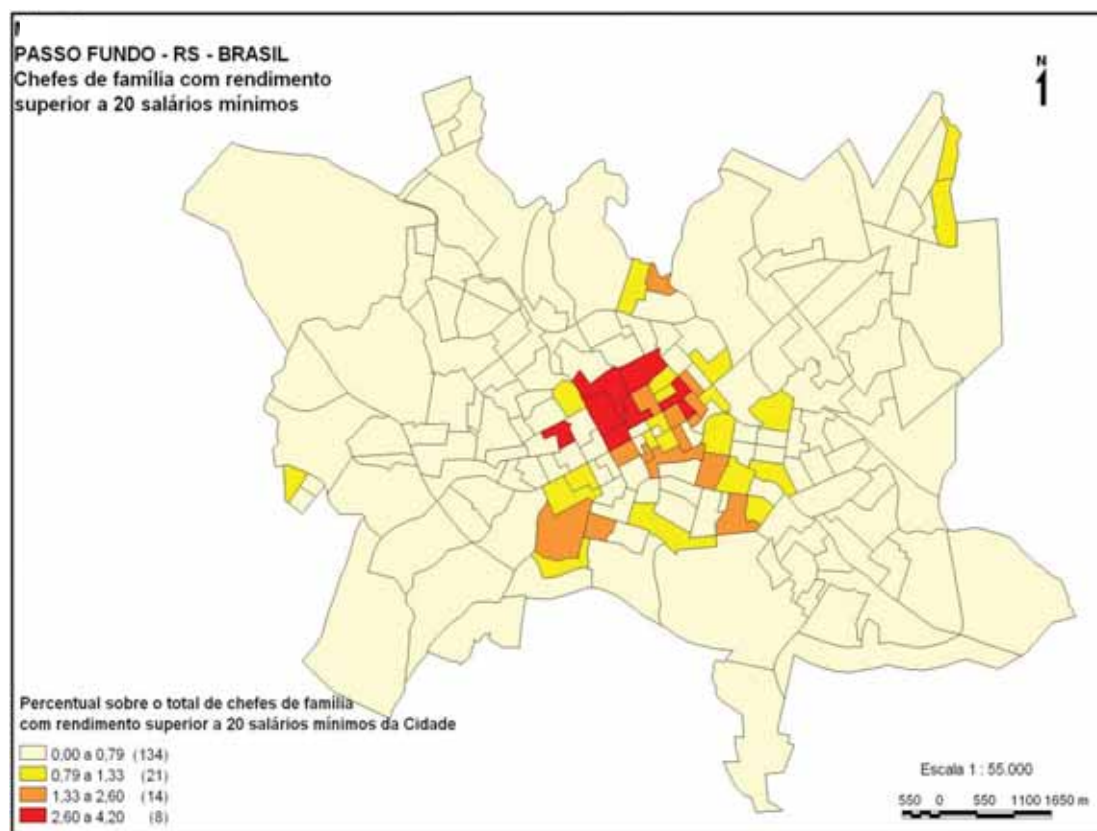


Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2013

As figuras 33 e 34 mostram os mapas de chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos nos anos de 2000 e 2010, respectivamente. Vemos que a área central “caracteriza-se por constituir uma área residencial atrativa para parte dos segmentos de médio e alto poder aquisitivo da cidade, especialmente associada ao processo de verticalização” (SOBARZO, 2010, p. 81).

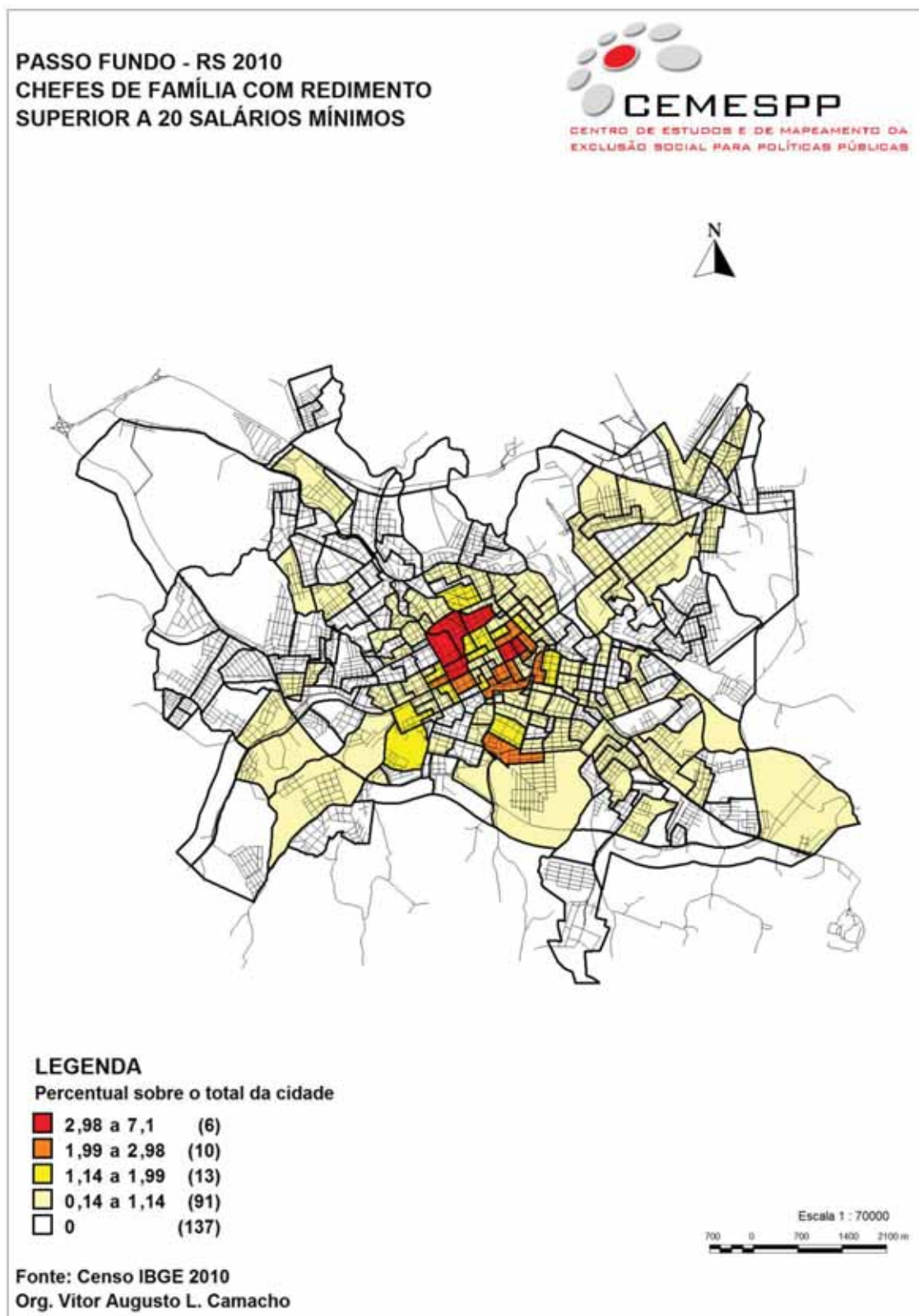
Em Passo Fundo, o papel da área central é mais intensificado por concentrar atividades de comércio e serviços, ao contrário de Mossoró cidade na qual, apesar do centro possuir um papel importante, há outros eixos de expansão com exemplo do bairro Nova Betânia, e mesmo em Campina Grande, onde temos o Jardim Tavares e Nações.

FIGURA 33: PASSO FUNDO – RS. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO SUPERIOR A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2000.



Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2000

FIGURA 34: PASSO FUNDO – RS. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO SUPERIOR A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2010.



Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2013

As figuras 35 e 36 mostram os mapas de chefes de família com rendimento até dois salários mínimos. Percebe-se que na área central há poucos setores censitários que possuem chefes de família com tal renda, tanto no ano de 2000 como em 2010. Em sua maioria, localizam-se em áreas mais periféricas, aumentando sua concentração conforme se distancia do centro, tendência que parece se ampliar a partir do ano de 2010, apresentando-se um aumento de setores em áreas mais periféricas.

Nos setores que apresentam as setas na figura 35, houve a instalação em 2001 de áreas com ocupações irregulares, já os círculos destinam-se a setores com a presença de programas habitacionais instalados no fim dos anos 2000 direcionados à classe de média-baixa renda, sendo o “Morar Melhor¹⁵ e Subsídio à Habitação de Interesse Social-PSH¹⁶” (SOBARZO, 2010, p. 88) que ajudam a caracterizar alguns desses setores pelo baixo nível salarial de seus moradores.

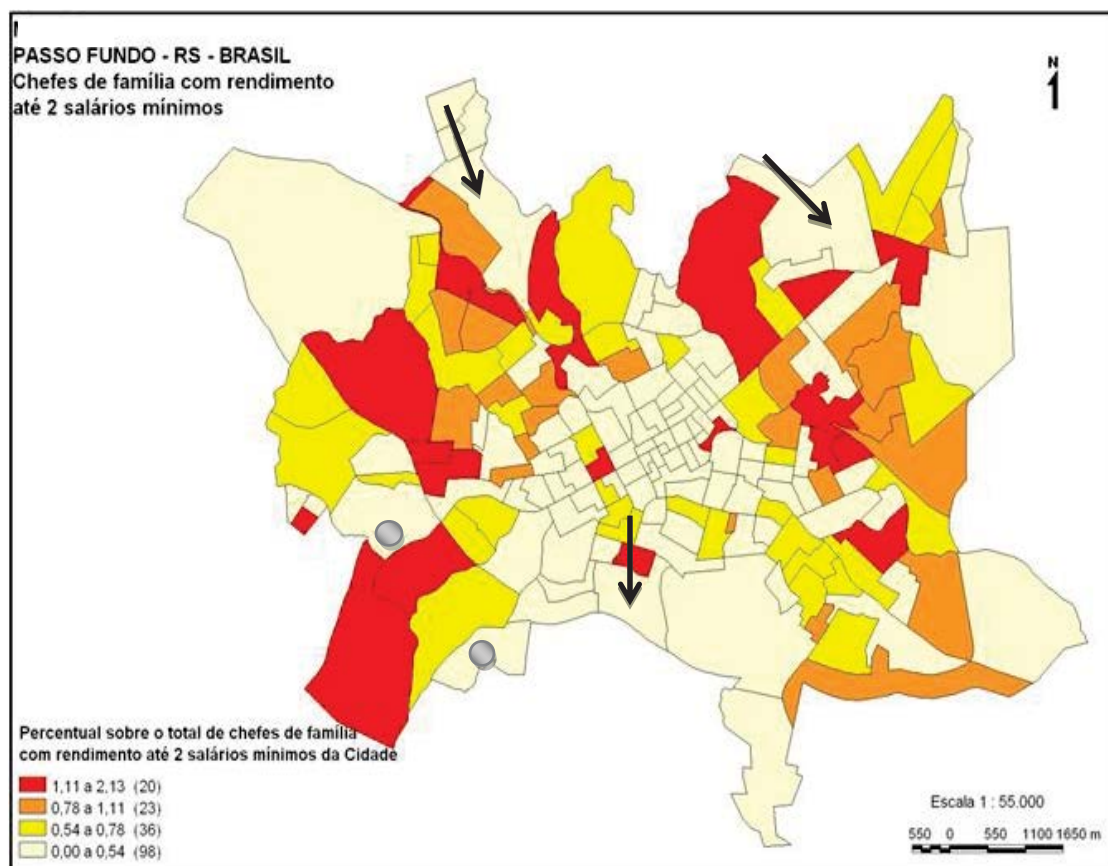
Como Barbosa (2009), faz referência sobre os conjuntos habitacionais em parceria com programas do Governo, percebe-se

a retomada da construção de conjuntos habitacionais em Passo Fundo, se dá a partir de meados dos anos 2000, através de programas do Governo Federal em parceria com a Secretaria de Habitação da cidade. No município, o principal produto é o PAR (Programa de Arrendamento Residencial), onde são construídos apartamentos para pessoas de baixa renda. Na tentativa de não concentrar um grande número de conjuntos habitacionais em uma mesma região da cidade, o poder público municipal vem atuando de forma a descentralizar tais empreendimentos. Assim, os edifícios do PAR situam-se nas quatro extremidades da cidade, próximos as principais vias, perfazendo um X. (BARBOSA, 2009, p. 7)

¹⁵ Morar Melhor visa promover as condições de habitação e infra-estrutura urbana, ampliando a cobertura de serviços de saneamento básico e ambiental. Além de promover o desenvolvimento urbano, dá a população carente o direito à cidadania. (Informação retirada do site da Caixa Federal).

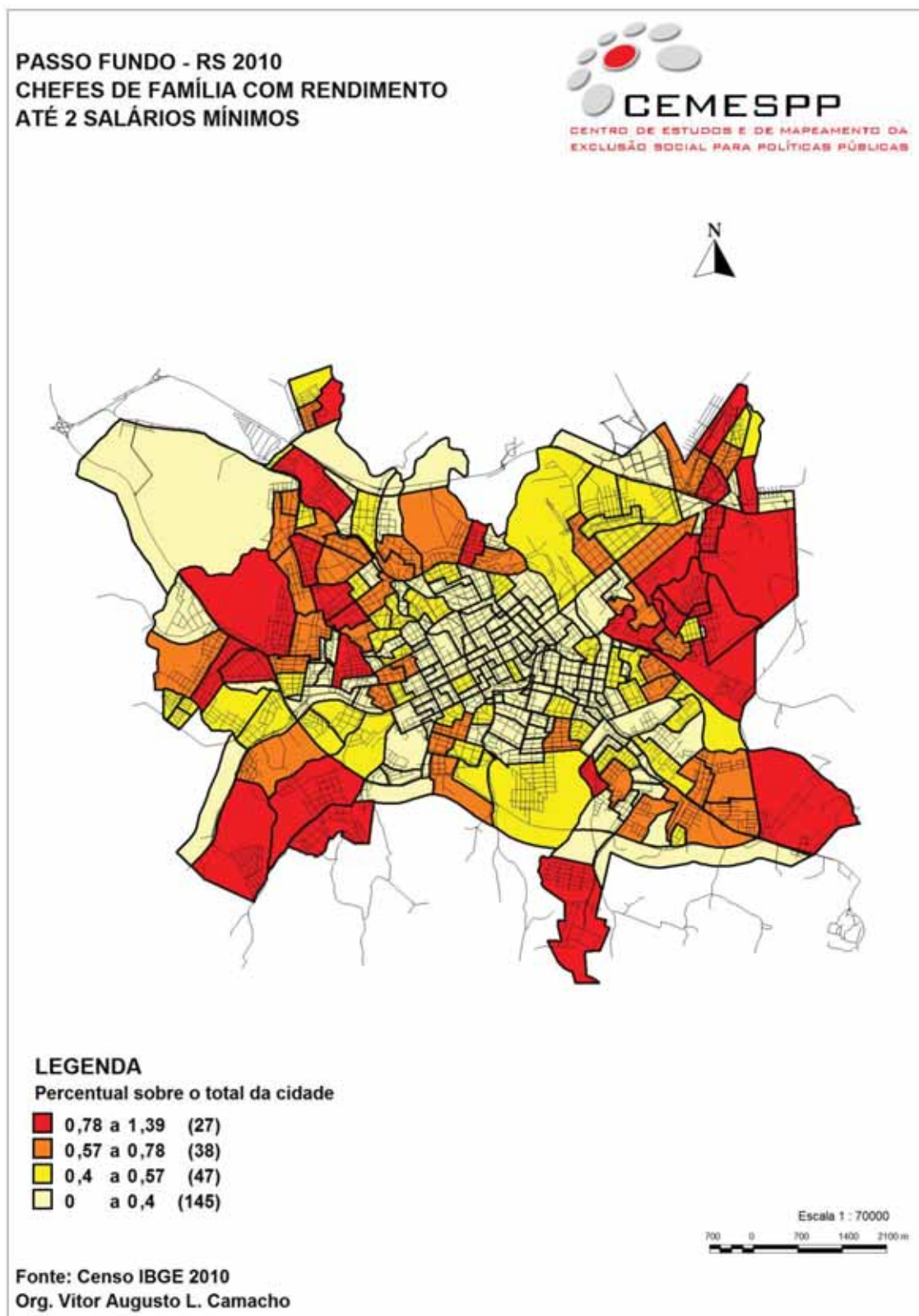
¹⁶ O Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH é uma linha de crédito direcionada à produção de empreendimentos habitacionais. Seu objetivo principal é o de subsidiar a produção de empreendimentos habitacionais para populações de baixa renda, nas formas de conjunto ou de unidades isoladas. Em parceria com o setor público, sob a forma de recursos financeiros, bens ou serviços, o PSH viabiliza a aquisição e/ou produção de casas populares para a população de baixa renda. (Informação retirada do site da Caixa Federal).

FIGURA 35: PASSO FUNDO – RS. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO ATÉ 2 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2000.



Fonte: CEMESPP, Presidente Prudente, 2000

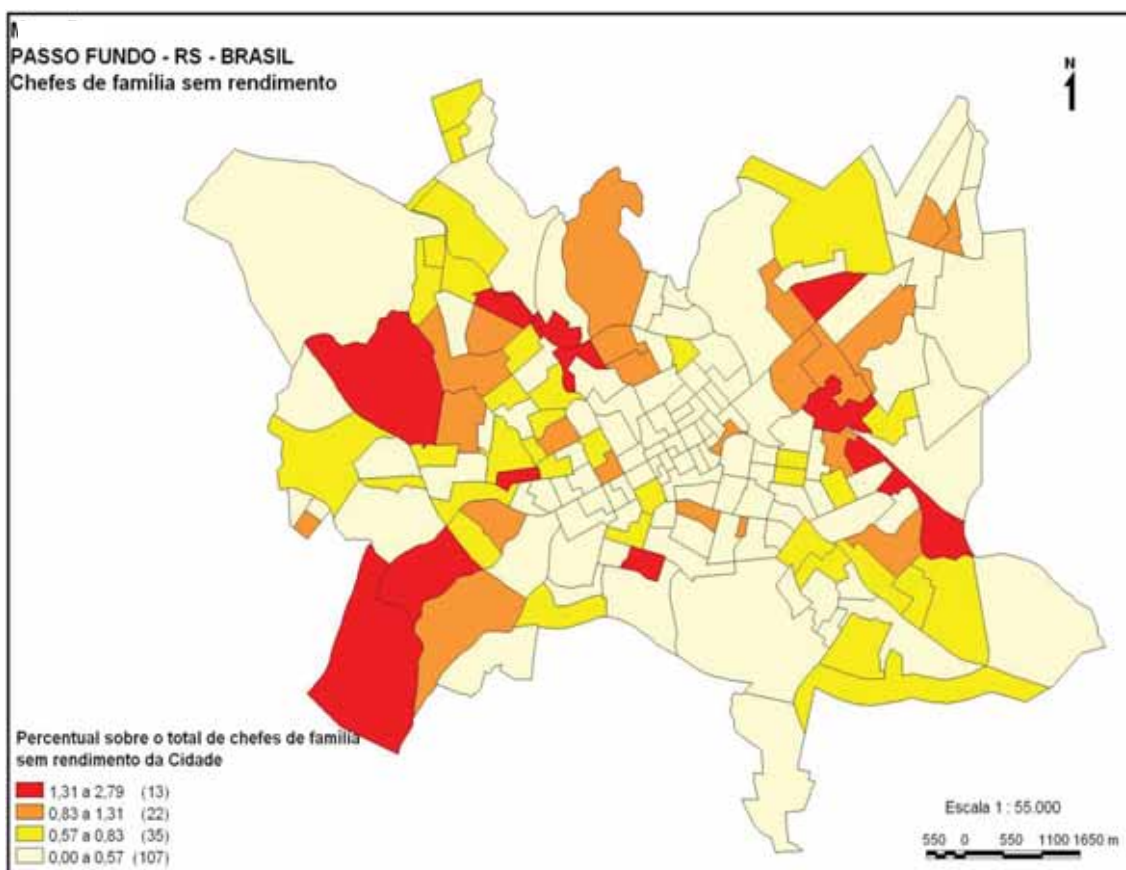
FIGURA 36: PASSO FUNDO – RS. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO ATÉ 2 SALÁRIOS MÍNIMOS EM 2010.



Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2013

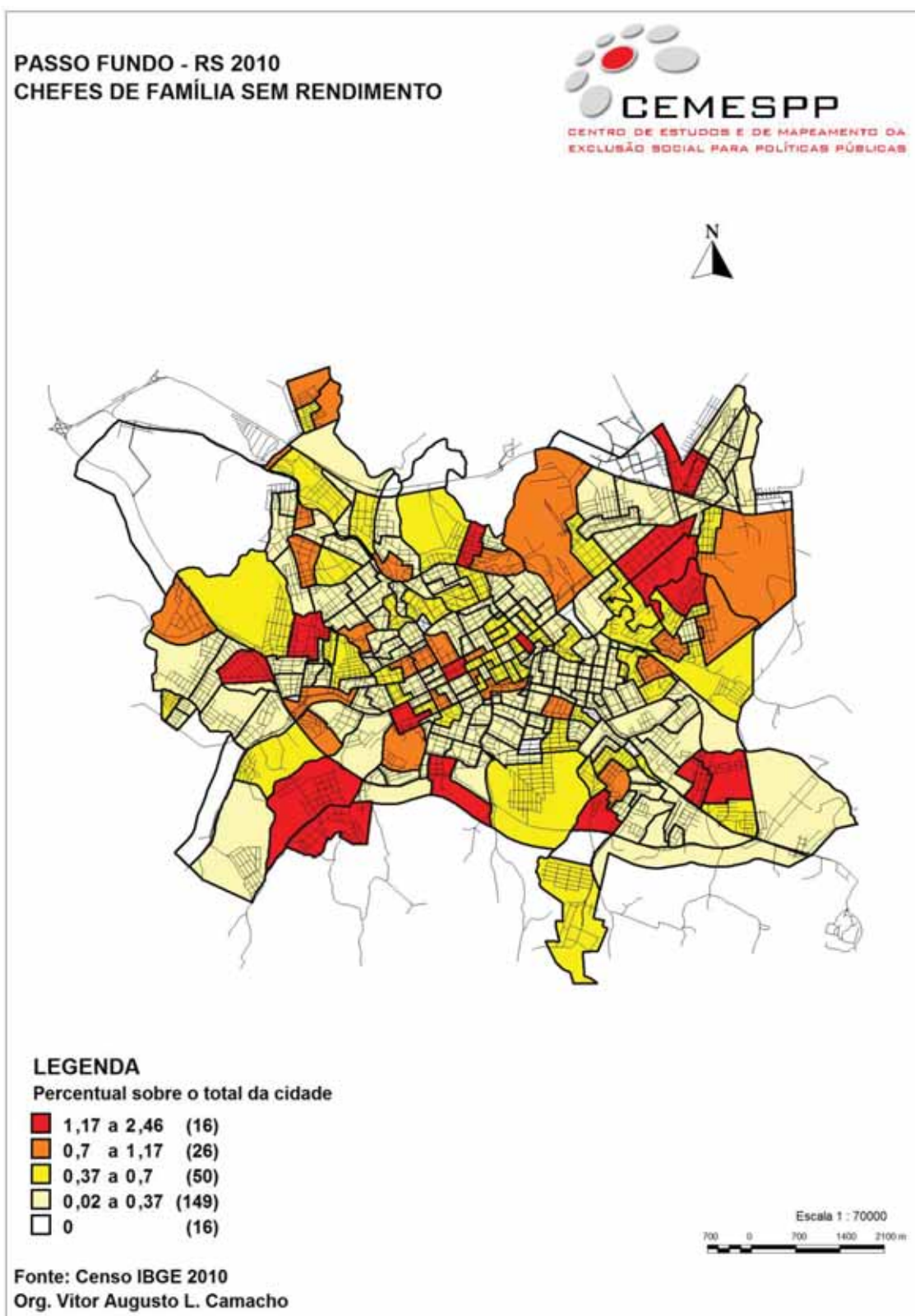
As figuras 37 e 38 apresentam chefes de família sem rendimentos, os quais possuem alguns setores censitários que se repetem nas duas figuras anteriores (35 e 36) e supostamente indica que a cidade possui problemas estruturais semelhantes às demais cidades analisadas encontrados na faixa de renda média-baixa. Esse fator econômico influencia na produção do espaço e nos processos de como se dá a atuação do mercado imobiliário dentro da cidade.

FIGURA 37: PASSO FUNDO – RS. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA SEM RENDIMENTO EM 2000.



Fonte: CEMESPP, Presidente Prudente, 2000

FIGURA 38: PASSO FUNDO – RS. MAPA DE CHEFES DE FAMÍLIA SEM RENDIMENTO EM 2010.



Fonte: CEMESPP. Presidente Prudente. 2013

3.3.1. O mercado imobiliário e estruturação do espaço urbano em Passo Fundo – RS.

Para Passo Fundo o mercado imobiliário de ofertas de terrenos é muito variado se comparado às duas cidades anteriores, pois há muitos bairros com ofertas no diferentes anos, enquanto que em Mossoró e Campina Grande alguns bairros concentram a maioria das ofertas.

O centro talvez seja a área que apresenta uma maior importância devido às atividades comerciais e de serviços, assim como as infraestruturas ali implantadas, como redes bancárias, lojas, supermercados, e também por constituir uma área residencial atrativa aos segmentos de alto-médio padrão, como cita Sobarzo (2010).

Tratando-se da participação do Estado nessa produção do espaço urbano, Villaça (1986, p.98) afirma que,

o Estado, em primeiro lugar, faz nas regiões onde se concentram as camadas de mais alta renda, enormes investimentos em infra-estrutura urbana, especialmente no sistema viário, ao mesmo tempo em que abre frentes pioneiras para o capital imobiliário [...]. Assim, o sistema viário naquelas regiões é muito melhor que no restante da cidade, não só para atender o maior número de automóveis, mas também para abrir frente de expansão do capital imobiliário.

Em Passo Fundo há dois eixos de estruturação que indicam valorizações, denominado eixo X por Sobarzo (2010, p. 97). Tal eixo está delimitado “pela Avenida Brasil, no sentido nordeste-sudoeste e pelo eixo conformado pelas avenidas Rio Grande – Sete de Setembro – Presidente Vargas, no sentido noroeste-sudeste”.

As tabelas 6, 7 e 8, com os dados de anúncios imobiliários de terrenos, casas e apartamentos, respectivamente apresentam os preços médios na cidade em bairros selecionados.

Na tabela 6 vemos que os bairros ofertados possuem preços de terrenos bem próximos a média da cidade em 1995, com destaque para o centro que já concentra 14 agências bancárias de um total de 19, hipermercados e o próprio *shopping center*. Já no ano de 2000 temos os maiores preços para o bairro Jardim Botânico e Vila Fátima. No entanto, em 2005 apenas o bairro Don Rodolfo apresentou anúncios de terrenos, sofrendo valorizações se compararmos ao ano de 1995. Já no ano de 2010, vemos uma grande elevação no Centro, o qual tinha o preço de R\$ 141,08 m² em 1995 e em 2010

passa a ser de R\$ 609,09, seguido do bairro Vila Carmem, Morada Colina e Vila Popular.

TABELA 6: OFERTA DE TERRENOS EM PASSO FUNDO, NOMINAL, REAL E A RELAÇÃO DO PREÇO POR M² DO BAIRRO COM O PREÇO POR M² DA CIDADE. 1995, 2000, 2005, 2010.

Tabela 6. Ofertas de terrenos em Passo Fundo - RS				
1995				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Vera Cruz	R\$ 17,40	R\$ 64,80	70,72	-29,28
Loteamento	R\$ 20,94	R\$ 77,99	85,11	-14,89
Centro	R\$ 37,88	R\$ 141,08	153,97	53,97
Dom Rodolfo	R\$ 28,31	R\$ 105,44	115,07	15,07
média da cidade	R\$ 24,63	R\$ 91,63	100,00	0,00
2000				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Além do Horizonte	R\$ 21,59	R\$ 50,28	73,61	-26,39
Barbada	R\$ 3,94	R\$ 9,18	13,44	-86,56
Boqueirão	R\$ 43,59	R\$ 101,52	148,62	48,62
Bosque Lucas Araújo	R\$ 44,38	R\$ 103,36	151,31	51,31
Jardim América	R\$ 11,67	R\$ 27,18	39,79	-60,21
Jardim Botânico	R\$ 60,95	R\$ 141,96	207,82	107,82
Loteamento	R\$ 5,00	R\$ 11,65	17,05	-82,95
Petrópolis	R\$ 55,21	R\$ 128,59	188,24	88,24
Planaltina	R\$ 29,33	R\$ 68,31	100,00	0,00
Planalto	R\$ 37,50	R\$ 87,34	127,86	27,86
Professor Shisler	R\$ 9,72	R\$ 22,64	33,14	-66,86
Valinhos	R\$ 10,00	R\$ 23,29	34,09	-65,91
Vila Fátima	R\$ 60,95	R\$ 141,96	207,82	107,82
Vila Luiza	R\$ 52,78	R\$ 122,93	179,96	79,96
Vila Petrópolis	R\$ 26,66	R\$ 62,09	90,89	-9,11
média da cidade	R\$ 29,33	R\$ 68,31	100,00	0,00
2005				
Bairros	Preço médio m ²	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Don Rodolfo	R\$ 60,00	R\$ 81,46	100,00	0,00
média da cidade	R\$ 60,00	R\$ 81,46	0,00	0,00
2010				
Bairros	Preço médio m ²	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Centro	R\$ 609,09	R\$ 609,09	204,08	104,08
Bosque Lucas Araújo	R\$ 151,52	R\$ 151,52	50,77	-49,23
Don Rodolfo	R\$ 166,67	R\$ 166,67	55,84	-44,16
Annes	R\$ 311,97	R\$ 311,97	104,53	4,53
Lucas Araújo	R\$ 214,65	R\$ 214,65	71,92	-28,08
Leonardo Ilha	R\$ 259,61	R\$ 259,61	86,98	-13,02
Maggi	R\$ 80,41	R\$ 80,41	26,94	-73,06
Morada Colina	R\$ 452,50	R\$ 452,50	151,61	51,61
Petrópolis	R\$ 355,66	R\$ 355,66	119,17	19,17
santa marta	R\$ 41,78	R\$ 41,78	14,00	-86,00
São Luis Gonzaga	R\$ 80,32	R\$ 80,32	26,91	-73,09
Vila Popular	R\$ 440,02	R\$ 440,02	147,43	47,43
Vergueiro	R\$ 141,30	R\$ 141,30	47,34	-52,66
Vera Cruz	R\$ 302,26	R\$ 302,26	101,27	1,27
Vila Carmem	R\$ 542,82	R\$ 542,82	181,87	81,87
Tupinambá	R\$ 176,67	R\$ 176,67	59,19	-40,81
média da cidade	R\$ 298,46	R\$ 298,46	0,00	0,00

Fonte: Ofertas de terrenos no jornal local “O Nacional”, 1995, 2000, 2005, 2010.

Organização: Aline Fernanda Coimbra, 2013.

Na tabela 7 temos os anúncios de casas em Passo Fundo. Percebe-se que em 1995 os preços médios por m² apresentam-se próximos à média da cidade, com destaque para os bairros Bosque e Vila Fátima. Já no ano de 2000, há uma variação de ofertas em diferentes bairros, mas neste caso nenhum deles obteve ofertas no ano de 1995 para assim gerar a comparação. Neste ano temos destaque para o bairro São Cristóvão com preços médios por m² de R\$ 3039,88. No ano de 2005, apenas o bairro Vergueiro apresentou anúncios com o preço médio por m² de 1366,13, o qual possui um loteamento localizado neste bairro, mas conforme informações bibliográficas de Sobarzo (2010), Alonso (1989), este tipo de equipamento (loteamentos/condomínios fechados) não ganharam tanta importância e desenvolvimento como se refletiu nas demais cidades.

No ano de 2010 temos uma grande variação de ofertas por bairros novamente, muitos deles com preços bem próximos da média da cidade variando entre R\$ 1666,67 e R\$1197,22. No entanto, é importante notarmos a desvalorização de alguns bairros como o Santo Afonso que está 93,04% abaixo da média da cidade e o Jerônimo Coelho 85,20%.

TABELA 7: OFERTA DE CASAS EM PASSO FUNDO, NOMINAL, REAL E A RELAÇÃO DO PREÇO POR M² DO BAIRRO COM O PREÇO POR M² DA CIDADE. 1995, 2000, 2005, 2010.

Tabela 7. Ofertas de casas em Passo Fundo - RS				
1995				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Vila Carmem	R\$ 272,30	R\$ 1.014,14	91,49	-8,51
Bosque	R\$ 406,25	R\$ 1.513,02	136,49	36,49
Vila Fátima	R\$ 343,75	R\$ 1.280,25	115,49	15,49
Jardim do Sol	R\$ 168,27	R\$ 626,70	56,53	-43,47
média da cidade	R\$ 297,64	R\$ 1.108,52	100	0,00
2000				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Vergueiro	R\$ 318,71	R\$ 742,30	91,49	-8,51
Menino Deus	R\$ 185,59	R\$ 432,25	53,28	-46,72
Cabana	R\$ 63,33	R\$ 147,50	18,18	-81,82
São Cristovão	R\$ 1.305,19	R\$ 3.039,88	374,67	274,67
Petrópolis	R\$ 504,53	R\$ 1.175,09	144,83	44,83
Fátima	R\$ 76,92	R\$ 179,15	22,08	-77,92
Morada da Colina	R\$ 462,42	R\$ 1.077,01	132,74	32,74
Vera Cruz	R\$ 81,82	R\$ 190,56	23,49	-76,51
Centro	R\$ 351,63	R\$ 818,97	100,94	0,94
Nenê Greafe	R\$ 377,55	R\$ 879,34	108,38	8,38
Nanoai	R\$ 183,82	R\$ 428,13	52,77	-47,23
Sechi	R\$ 268,75	R\$ 625,94	77,15	-22,85
média da cidade	R\$ 348,36	R\$ 811,35	100	0,00
2005				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Vergueiro	R\$ 1.006,24	R\$ 1.366,13	100	0,00
média da cidade	R\$ 1.006,24	R\$ 1.366,13	100	0,00
2010				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Boqueirão	R\$ 1.605,68	R\$ 1.605,68	118,82	18,82
Centro	R\$ 1.351,35	R\$ 1.351,35	100,00	0,00
César Santos	R\$ 888,89	R\$ 888,89	65,78	-34,22
Cruzeiro	R\$ 500,00	R\$ 500,00	37,00	-63,00
Don Rodolfo	R\$ 1.624,55	R\$ 1.624,55	120,22	20,22
Independente	R\$ 493,33	R\$ 493,33	36,51	-63,49
Jerônimo Coelho	R\$ 200,00	R\$ 200,00	14,80	-85,20
Leonardo Ilha	R\$ 1.412,27	R\$ 1.412,27	104,51	4,51
Lucas Araújo	R\$ 1.347,55	R\$ 1.347,55	99,72	-0,28
Vila Luiza	R\$ 271,59	R\$ 271,59	20,10	-79,90
Major João Shell	R\$ 777,78	R\$ 777,78	57,56	-42,44
Morada da Colina	R\$ 1.548,96	R\$ 1.548,96	114,62	14,62
Nova Colina	R\$ 1.666,67	R\$ 1.666,67	123,33	23,33
Parque da Gare	R\$ 881,36	R\$ 881,36	65,22	-34,78
Petrópolis	R\$ 1.582,57	R\$ 1.582,57	117,11	17,11
Planaltina	R\$ 1.396,65	R\$ 1.396,65	103,35	3,35
Santa Maria	R\$ 808,44	R\$ 808,44	59,82	-40,18
Santa Marta	R\$ 1.400,00	R\$ 1.400,00	103,60	3,60
Santa Rita	R\$ 1.400,00	R\$ 1.400,00	103,60	3,60
Santo Afonso	R\$ 94,00	R\$ 94,00	6,96	-93,04
São Cristovão	R\$ 1.528,50	R\$ 1.528,50	113,11	13,11
São José	R\$ 1.529,87	R\$ 1.529,87	113,21	13,21
Vera Cruz	R\$ 1.197,22	R\$ 1.197,22	88,59	-11,41
média da cidade	R\$ 1.351,35	R\$ 1.351,35	100	0,00

Fonte: Ofertas de casas no jornal local “O Nacional”, 1995, 2000, 2005, 2010.

Organização: Aline Fernanda Coimbra, 2013.

A tabela 8, com as ofertas de apartamentos, apresenta em 1995 o bairro Santa Terezinha acima da média da cidade com o preço de R\$ 1739,69. Já em 2000 vemos que o mesmo bairro ainda concentra o maior preço, assim como o Centro; em 2005 temos o bairro Vera Cruz com o preço por m² de R\$ 1648,20 que possui empreendimentos do Programa de Arrendamento Residencial, seguido do Vergueiro e novamente o Centro. Em 2010, o bairro Rodrigues ganha destaque com o preço de R\$ 2000,00, além do bairro Fátima e Vergueiro.

O que pode ser observado nas ofertas de apartamentos é que elas ocorrem em bairros repetidamente, os quais se concentram no bairro Santa Terezinha nos anos de 1995 e 2000, e posteriormente o bairro Vera Cruz e o bairro Rodrigues, com a participação do Centro em todos os anos.

TABELA 8: OFERTA DE APARTAMENTOS EM PASSO FUNDO, NOMINAL, REAL E A RELAÇÃO DO PREÇO POR M² DO BAIRRO COM O PREÇO POR M² DA CIDADE. 1995, 2000, 2005, 2010.

Tabela 8. Ofertas de apartamentos em Passo Fundo - RS				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Centro	R\$ 410,06	R\$ 1.527,21	100,7	0,70
Vila Vergueiro	R\$ 344,50	R\$ 1.283,04	84,6	-15,40
Santa Terezinha	R\$ 467,11	R\$ 1.739,69	114,71	14,71
média da cidade	R\$ 407,22	R\$ 1.516,63	100	0,00
2000				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Centro	R\$ 442,18	R\$ 1.029,87	93,06	-6,94
Boqueirão	R\$ 471,42	R\$ 1.097,97	99,21	-0,79
Vila Fátima	R\$ 426,66	R\$ 993,72	89,79	-10,21
Santa Terezinha	R\$ 560,34	R\$ 1.305,07	117,93	17,93
média da cidade	R\$ 475,15	R\$ 1.106,66	100	0,00
2005				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Boqueirão	R\$ 735,00	R\$ 997,88	87,4	-12,60
Centro	R\$ 893,72	R\$ 1.213,37	106,27	6,27
Fátima	R\$ 653,00	R\$ 886,55	77,65	-22,35
São Cristóvão	R\$ 653,00	R\$ 886,55	77,65	-22,35
Vera Cruz	R\$ 1.214,00	R\$ 1.648,20	144,36	44,36
Vergueiro	R\$ 897,00	R\$ 1.217,82	106,66	6,66
média da cidade	R\$ 840,95	R\$ 1.141,72	100	0,00
2010				
Bairros	Preço médio m ² nominal	Preço médio m ² real	Relação Pmbairro/Pmcidade	Relação Pmbairro/Pmcidade - 100%
Vila Rodrigues	R\$ 1.283,02	R\$ 1.283,02	68,17	-31,83
Vergueiro	R\$ 1.885,25	R\$ 1.885,25	100,17	0,17
Rodrigues	R\$ 2.000,00	R\$ 2.000,00	106,26	6,26
Fátima	R\$ 1.903,48	R\$ 1.903,48	101,13	1,13
Centro	R\$ 1.654,00	R\$ 1.654,00	87,88	-12,12
média da cidade	R\$ 1.882,12	R\$ 1.882,12	100	0,00

Fonte: Ofertas de apartamentos no jornal local “O Nacional”, 1995, 2000, 2005, 2010.

Organização: Aline Fernanda Coimbra, 2013.

As figuras 40 a 42 apresentam os preços médios por m² por bairros de terrenos, e seus dados podem ser encontrados na tabela 6. Há um fator prejudicial pelo fato de não se ter uma base dividida em bairros, portanto buscou-se delimitar através do uso do Google® a divisão por bairros, mas alguns não foram encontrados ou até mesmo delimitados.

Portanto, no ano de 1995 e 2000 vemos o bairro Santa Terezinha com os preços por m² mais altos, seguido do Centro e Vila Vergueiro em 19995, e do Centro e Vila Fátima em 2000. Já em 2005 temos Vila Vera Cruz, posteriormente Vila Vergueiro, Vila Fátima e Centro. Em 2010 temos os mesmo bairros já apresentados nos demais, concentrando-se no bairro Vila Fátima, Vila Vergueiro e Centro. Todos os bairros citados anteriormente possuem grande proximidade com a área central de Passo Fundo.

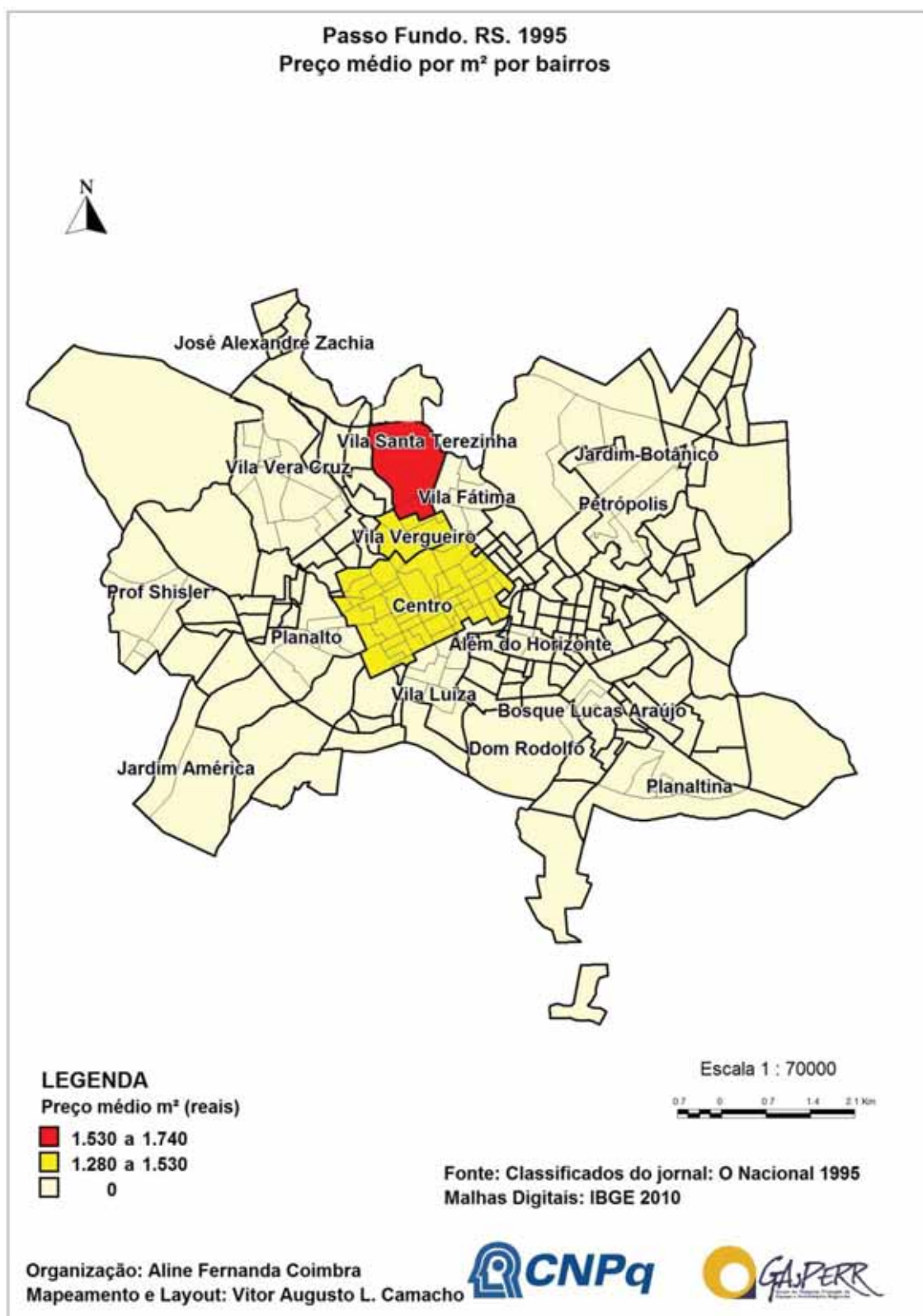
FIGURA 39: PASSO FUNDO. PREÇO POR M² REAL POR BAIRROS DE TERRENOS. 1995.

FIGURA 40: PASSO FUNDO. PREÇO POR M² REAL POR BAIRROS DE TERRENOS. 2000.

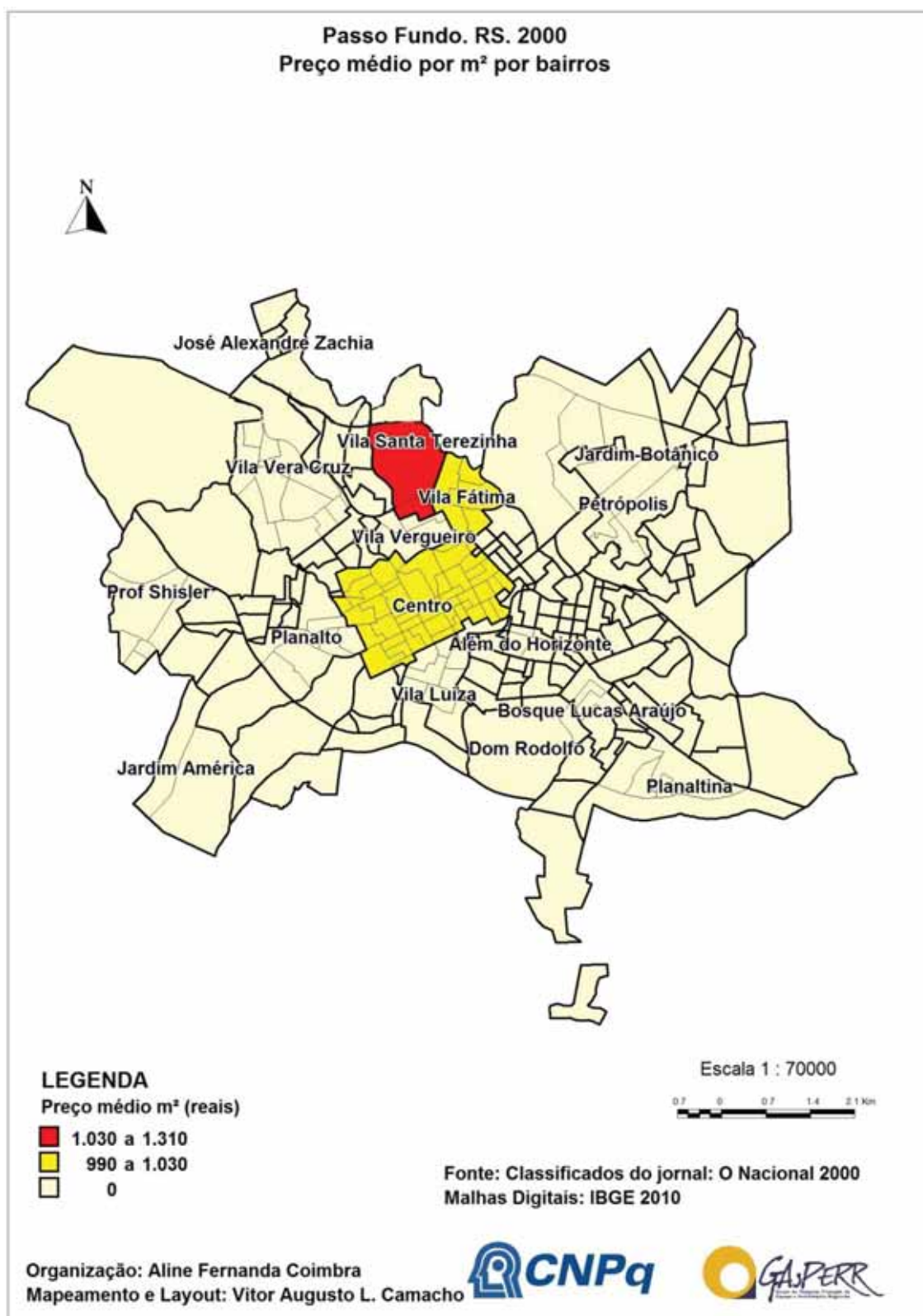


FIGURA 41: PASSO FUNDO. PREÇO POR M² REAL POR BAIRROS DE TERRENOS. 2005.

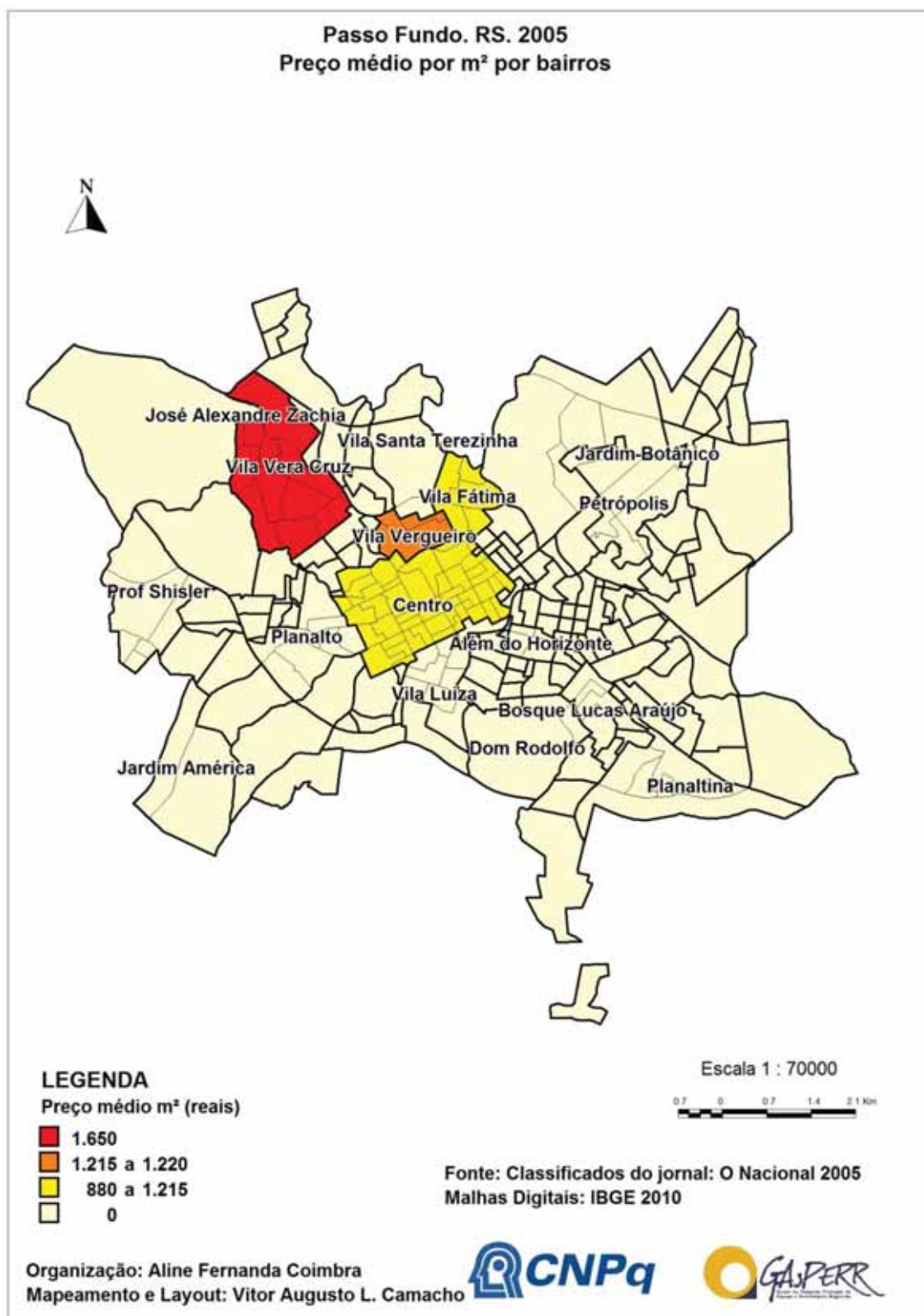
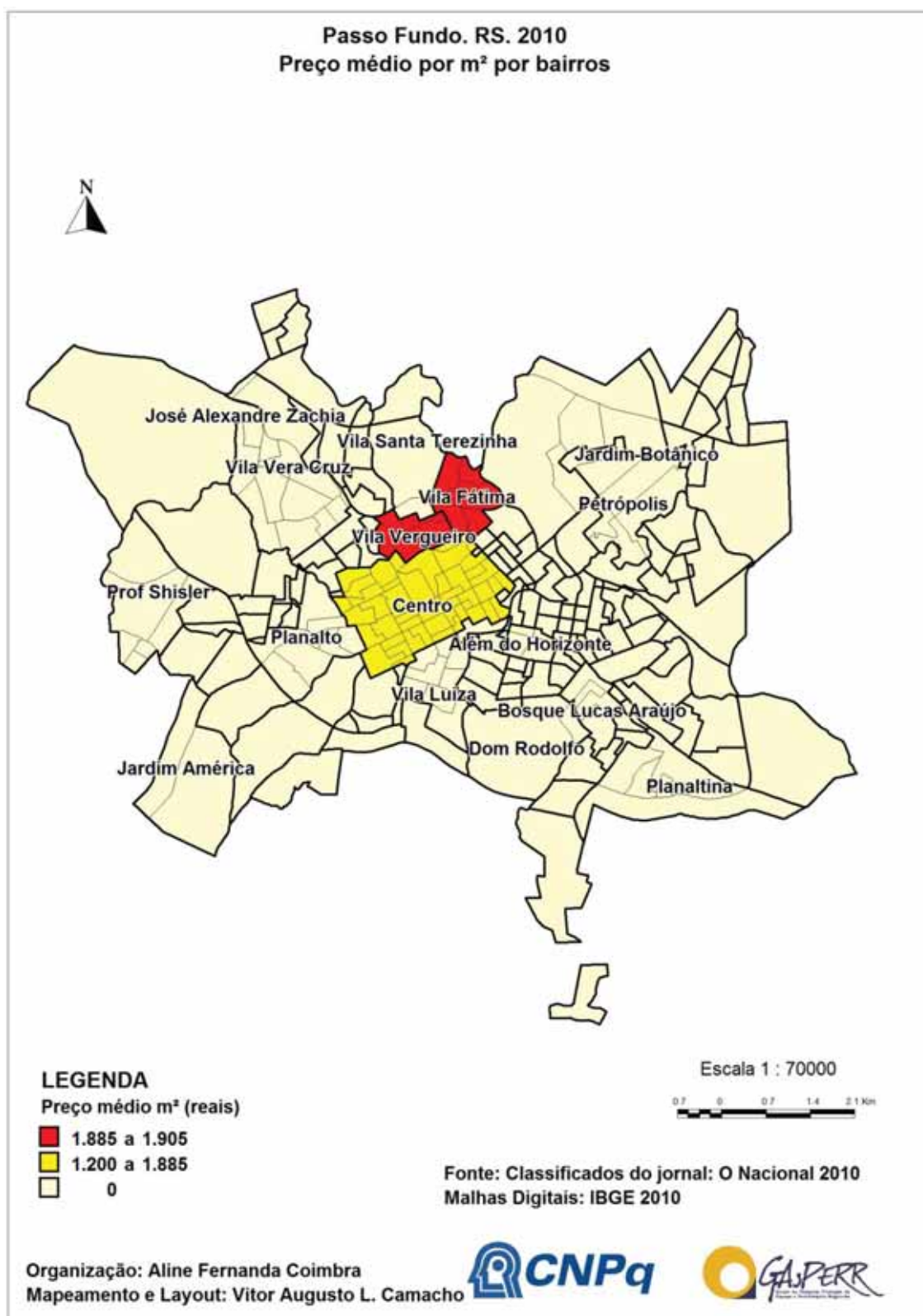


FIGURA 42: PASSO FUNDO. PREÇO POR M² REAL POR BAIRROS DE TERRENOS. 2010.

C
A
P
Í
T
U
L
O

3

3. SÍNTESE COMPARATIVA E CONSIDERAÇÕES FINAIS.

A comparação tem por objetivo, como cita Brandão (2012, p. 168), analisar as “similaridades e diferenças entre os elementos de estudo”, por isso é tão importante comparar cidades distintas, para que assim se observe as semelhanças no processo de formação e construção do espaço urbano, bem como os movimentos do mercado imobiliário. Por isso, buscamos tratar do estudo sobre as ofertas de apartamentos, casas e terrenos urbanos dentro da estruturação do mercado imobiliário em Campina Grande, Mossoró e Passo Fundo.

A comparação proporciona que tal investigação consiga responder questões e acrescentar características de como o mercado imobiliário apresenta movimentos e semelhanças em determinadas características presentes nas cidades médias. A seguir temos os gráficos de comparação do movimento dos preços médios por m² cidade, que mostram a ocorrência de movimentos semelhantes na própria estruturação interurbana, o qual apresenta possíveis comparações de que ocorram com caráter nacional. Isto é, se os objetos imobiliários aqui tratados possuem os mesmos processos de valorização e desvalorização, no caso destacado os *shopping centers*, as Universidades/Faculdades, os supermercados, lojas e áreas de serviços, hotéis, que apareceram em todas as cidades com ampla importância. No entanto, é relevante lembrar que esses processos apesar de estarem presentes em uma gama de cidades, possuem ritmos e intensidades diferentes, conforme a formação socioespacial e situação geográfica de cada cidade.

Há também a possibilidade de que o mercado imobiliário detenha características restritas a cada local, não sendo construído a partir de dinâmicas nacionais, principalmente se forem levadas em conta as particularidades de cada cidade e seus fluxos, a economia desenvolvida pela agricultura, indústria, comércio/serviços e a própria produção do espaço urbano.

Como cita BRANDÃO (2012, p. 170-171) aplicar tal abordagem comparativa acaba por ser necessário optar pela “(a) busca pelas semelhanças, (b) o realce das diferenças e, por fim, (c) a não aceitação das pré-determinações verificadas nos itens anteriores”. Portanto, ajuda o pesquisador a entender os processos que estão ocorrendo de fato, já que a produção do espaço urbano está em constante modificação.

Nos dias atuais, enfim, a comparação se impõe como uma substancial contribuição para aqueles que buscam compreender as formas de articulação, nos diferentes espaços alcançados pelo Capitalismo, dos agentes hegemônicos da economia e, por outra parte, das respostas que estes recebem das populações que vivem nos lugares onde as corporações atribuem valor. (BRANDÃO, 2012, p. 181)

Portanto, compreende-se que tais cidades abordadas na pesquisa desempenham influência para as menores que estão ao seu redor e que a partir de uma formação histórica, relacionada fortemente à agricultura, ocorreu a estruturação e produção do espaço urbano de Mossoró, Campina Grande e Passo Fundo.

Além disso, a pesquisa mostrou que há semelhanças entre as cidades, desde sua formação como as rotas de passagem e posteriormente o desenvolvimento a partir de atividades agrícolas, assim como a partir do momento da implantação da ferrovia que favoreceu o crescimento econômico e à atração populacional a tais cidades. Posteriormente, temos também o adensamento dos ramos ligados à industrialização e ao comércio que desenvolveram a economia do local.

Abaixo temos os gráficos sínteses com a média do preço por m² de terrenos nas três cidades. Posteriormente os gráficos de casas e apartamentos.

GRÁFICO 1: MÉDIA DO PREÇO POR M² DE TERRENOS EM MOSSORÓ. 1995, 2000, 2005, 2010.

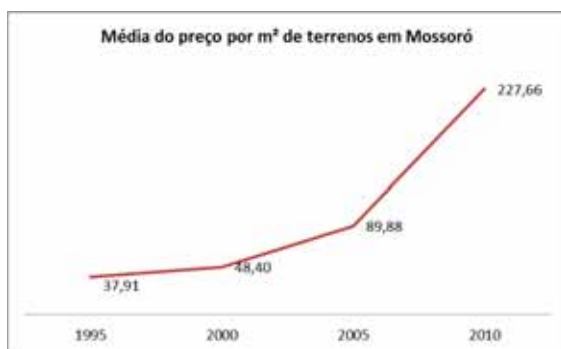


GRÁFICO 2: MÉDIA DO PREÇO POR M² DE TERRENOS EM CAMPINA GRANDE. 1995, 2000, 2005, 2010.



GRÁFICO 3: MÉDIA DO PREÇO POR M² DE TERRENOS EM PASSO FUNDO. 1995, 2000, 2005, 2010.



Dados: Mossoró – “O Mossoroense”, “Diário da Borborema”, “O Nacional”, 1995, 2000, 2005 e 2010.

GRÁFICO 4: MÉDIA DO PREÇO POR M² DE CASAS EM MOSSORÓ. 2005, 2010.

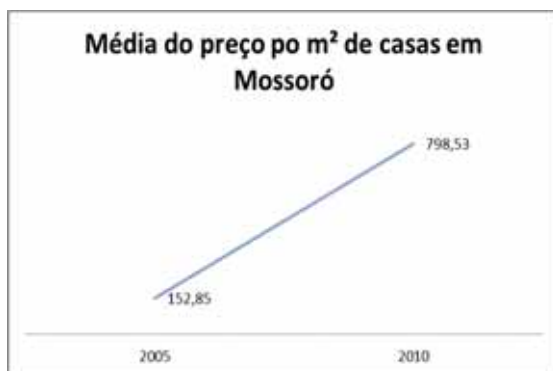


GRÁFICO 5: MÉDIA DO PREÇO POR M² DE CASAS EM CAMPINA GRANDE. 1995, 2000, 2005, 2010.



GRÁFICO 6: MÉDIA DO PREÇO POR M² DE CASAS EM PASSO FUNDO. 1995, 2000, 2005, 2010.



Dados: Mossoró – “O Mossoroense”, “Diário da Borborema”, “O Nacional”, 1995, 2000, 2005 e 2010.

GRÁFICO 7: MÉDIA DO PREÇO POR M² DE APARTAMENTOS EM CAMPINA GRANDE. 1995, 2000, 2005, 2010.



GRÁFICO 8: MÉDIA DO PREÇO POR M² DE APARTAMENTOS EM PASSO FUNDO. 1995, 2000, 2005, 2010.



Dados: Diário da Borborema”, “O Nacional”, 1995, 2000, 2005 e 2010.

É possível observar que na maioria dos casos, as médias possuem o movimento ascendente, principalmente a partir de 2005 e, em 2010, essa elevação é mais acentuada. Além disso, é perceptível que em alguns gráficos há uma pequena queda entre 1995 e 2000, como no caso de terrenos e apartamentos em Campina Grande onde é importante realçar que o preço por m² da cidade obteve elevações consideráveis ao longo dos anos, assim como terrenos, casas e apartamentos em Passo Fundo. No entanto, isso não acontece em Mossoró, pois o movimento de preços médios por m² apresenta-se totalmente ascendente.

Essas elevações dos preços destacados nas três cidades indicam que o mercado imobiliário sofreu ajustes e aquecimentos, pois como é observado nos dados, relacionando o primeiro ano de 1995 ao último em 2010, na cidade de Mossoró tínhamos o preço médio de terrenos de R\$ 37,91 para R\$ 227,65, em Passo Fundo R\$ 91,63 para R\$ 298,46 e Campina Grande com o maior preço médio por m² de R\$ 170,76 para R\$ 394,59, e isso se repete para casas e apartamentos como pode ser visto nos gráficos.

Principalmente em Mossoró, percebe-se que é a cidade que mais sugere transformações, já que partiu de preços muito baixos e atingiu preços maiores ou semelhantes às demais cidades no ano de 2010, o que indicaria grandes transformações e um aquecimento no mercado, decorrente da ampliação das atividades relacionadas à construção civil.

Sendo assim, o mercado imobiliário de ofertas de terrenos, casas e apartamentos ganha características que se aproxima no estudo de cidades médias, os quais repercutem um processo de valorização e desvalorização em algumas áreas das cidades. Percebe-se que esses movimentos apresentados são reforçados pela presença de objetos imobiliários que influenciam para que a variação ocorra, além da própria participação do Estado, onde “cada parcela do território urbano é valorizada (ou desvalorizada) em virtude de um jogo de poder exercido ou consentido” por ele. (SANTOS, 2009, 126).

A partir dessa espacialização sugere-se que o mercado imobiliário em si também regula tais ofertas. Mesmo considerando-se as particularidades de cada cidade, oriundas de diferentes contextos históricos, chama-se a atenção para os semelhantes movimentos de crescimento dos preços da terra urbana. No mesmo sentido, objetos imobiliários como shoppings centers, condomínios fechados, hipermercados, são condicionantes explícitos de modificação na estrutura imobiliária e do espaço urbano, levando a acomodações/localização de segmentos sociais específicos em suas proximidades, valorizando o preço por m².

Conclui-se que nessa análise “dois imóveis iguais (mesma área, distribuição das dependências, qualidade, acabamento, etc.), localizados em pontos distintos de uma cidade, quase sempre possuem preços diferentes”. (VILLAÇA, 2001, p. 67). Portanto, os preços e ofertas variam conforme sua localização, e estas são resultantes, dentre vários elementos, da ação dos próprios agentes imobiliários no espaço urbano.

Acredito que a temática desenvolvida nesta monografia ainda possua muitas informações a serem tratadas, abordadas ou ainda melhor analisadas, seja dos pontos de vista teórico, metodológico e empírico. Como já foi apresentado na própria Introdução as questões relacionadas aos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, a ampliação da importância e do papel dos agentes imobiliários em geral e dos agentes incorporadores, em particular dentre outros são temas ainda a serem enfrentados.

BIBLIOGRAFIA

- ABREU, M. A. **O mercado imobiliário em Londrina, Marília e São José do Rio Preto**: análise comparativa do processo de estruturação intra-urbano. Presidente Prudente, 2011. Relatório de Iniciação Científica – FAPESP.
- ALONSO, J. A. F. **Reflexões sobre o desenvolvimento de Passo Fundo, RS: 1939-1987**. Ensaios FEE, Porto Alegre, RS, v. 10, n.2, p. 285-302, 1989.
- AMORIM, W. V. **Reestruturação urbana e valorização imobiliária em Londrina - PR**: o mercado de terrenos urbanos. Revista da ANPEGE, v. 7 N 7, 2011, p. 13-29.
- BARBOSA, I. D. **Problemas habitacionais em uma cidade média dinâmica**: o caso de Passo Fundo. In: Encuentro de Geógrafos de América Latina, 2009, Montevideo. Caminando em una América Latina en transformación, 2009.
- BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**: A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume. FAPESP, 2007. 315 p.
- _____. **A renda fundiária urbana**: uma categoria de análise ainda válida. GEOgraphia, Vol. 10, No 19 (2008).
- BRANDÃO, P. R. B. **Velhas aplicações e novas possibilidades para o emprego do método comparativo nos estudos geográficos**. Geotextos (Salvador), v. 8, p. 167-185, 2012.
- BRASIL. **IBGE CIDADES**. 2009
- BRASIL. **IBGE** – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico. 2010.
- BRASIL. **BANCO CENTRAL DO BRASIL**. 2013.
- BRASIL. **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. 2013.
- CAMACHO, V. A. L. **Mapa da Exclusão/Inclusão Social de Presidente Prudente em 2010**. FCT/UNESP Presidente Prudente. Relatório Fapesp, 2013.

CÂMARA, J. H. C. ; SOUZA, F. C. S. ; PINHEIRO, K. L. C. B. ; BARRETO, S. L. .

Crescimento econômico, urbanização e impactos socioambientais: o caso do município de Mossoró-RN. In: Encope, 2007, Mossoró. Encope, 2007.

CARDOSO, A. L. **Desigualdades urbanas e políticas habitacionais.** Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ - FASE, 2000.

CARLOS, A. F. A. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A. F.A. ; SOUZA, M. L. de ; SPOSITO, M. E. B. **A produção do espaço urbano:** agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011. P. 53-74.

CARPENTIER, A. O processo de urbanização no Brasil: Falas e Façanhas. Org: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. R. IN: _____ **O processo de urbanização no Brasil.** Edusp/Fupam, São Paulo, 1999, p. 9-18.

CASTRIOTA, L. B. **Urbanização Brasileira:** redescobertas. Belo Horizonte: Editora C/Arte, 2003.

CEMESPP (**Centro de Estudos e de Mapeamento da Exclusão Social para Políticas Públicas**). 2000-2010. FCT/UNESP Presidente Prudente.

CLARK, D. **Introdução à geografia urbana.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1991.

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

_____. Espaço, um conceito-chave da Geografia. In: **Geografia:** Conceitos e Temas. (Org.). CASTRO, Iná Elias de; GOMES, Paulo César da Costa; CORRÊA, Roberto Lobato. 3ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995; p. 15-47.

_____. **Estudos sobre a rede urbana.** Rio De Janeiro: Bertrand Brasil, 2006. 336 p.

_____. Construindo o conceito da cidade média. In: _____ **Cidades Médias:** Espaços em Transição. Maria Encarnação Beltrão Spósito. (Org.). São Paulo: Expressão Popular, 2007, v. 1, p. 15-25.

- _____. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F.A. ; SOUZA, M. L. de ; SPOSITO, M. E. B. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011. P. 41-52.
- COSTA, A. A da. **Sucessões e Coexistências do Espaço Campinense na sua Inserção ao Meio Técnico-Científico-Informacional**: a feira de Campina Grande na interface desse processo. Dissertação apresentada ao Departamento de Geografia do Centro de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal de Pernambuco Recife, 2003.
- COSTA, E. M. da. **Cidades Médias**. Contributos para a sua definição. Finisterra, XXXVII, 74, 2002, p. 101-128.
- COSTA, L. B. **Estruturação da cidade de Campina Grande**: As estratégias e intencionalidades do mercado imobiliário. João Pessoa, 2013, P. 185. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Geografia). Universidade Federal da Paraíba, Programa de Pós-Graduação em Geografia, João Pessoa.
- COUTO, E. M. J. **Redefinições espaciais do comércio de Mossoró-RN**. 2011. P. 222. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Geografia). Universidade Estadual do Ceará, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza.
- ELIAS, D. ; PEQUENO, R. Mossoró: o novo espaço da produção globalizada e aprofundamento das desigualdades socioespaciais. In: _____ SPOSITO, M. E. B. ; ELIAS, D. ; SOARES, B. R. **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional**: Passo Fundo e Mossoró. São Paulo: Expressão Popular, 2010. P. 103-283.
- FELIPE, J. L. A. **Organização do espaço urbano de Mossoró**. Fundação Guimarães Duque. Coleção Mossoroense. Série C. Volume CCXXXVI. 1982. Dissertação de mestrado em Geografia.
- GODOY, P. **Uma reflexão sobre a produção do espaço**. Rio Claro, 2004.
- GOOGLE. **Maplink**. 2013.

HUNGARI, R. ; DINIZ, V. ; REZENDE, C. **Curso Básico de MapInfo**. Laboratório de Geoprocessamento.

JORNAL. **O Mossoroense**. Mossoró. 1995, 2000, 2005, 2010.

JORNAL. **Diário da Borborema**. Campina Grande. 1995, 2000, 2005, 2010.

JORNAL. **O Nacional**. Passo Fundo. 1995, 2000, 2005, 2010.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. Tradução de T. C. Netto. São Paulo: Documentos, 1969. 133 p.

LIMA, Y. S. **A política habitacional em Campina Grande – PB (1988-2009)**. 2010. P 116. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal da Paraíba, PPGG/UFPB, João Pessoa.

MAIA, D. S. ; CARDOSO, C. A. de A. ; ALONSO, S. F. ; BEZERRA, R. S. Campina Grande: dinâmica econômica e reestruturação urbana. Permanências e transformações. Org: SPOSITO, M. E. B., ELIAS, D., SOARES, B. R. IN: _____ **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Campina Grande e Londrina**. São Paulo: Outras Expressões, 2013. P 27-192.

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

_____. Indicadores empíricos para a leitura de cidades de porte médio. In: Maria Encarnação Beltrão Sposito. (Org.). **Cidades médias: Espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007, p. 439-460.

_____. Marília: especialização mundial e diversificação do consumo. Trajetórias de uma cidade média. In: _____ SPOSITO, M. E. B. ; ELIAS, D. ; SOARES, B. R.

Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Chillán e Marília. São Paulo: Expressão Popular, 2012. P 161-275.

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

NASCIMENTO, E. A. **A expansão do mercado imobiliário em Mossoró:** acumulação capitalista e o aprofundamento das contradições socioespaciais. Dissertação de Mestrado, em Geografia na Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2013, Natal-RN, p.174.

OLIVEIRA, J. P. **Reflexões à respeito da evolução histórica da centralidade regional de Mossoró-RN e suas influências no espaço da cidade.** GEOTemas, Paços dos Ferros, Rio Grande do Norte, Brasil, v 2, n. 1, p. 73-86, jan./jun., 2012.

PASSAMANI, L. H. ; REIS, C. N. dos . A Política Pública de Habitação no Município de Passo Fundo. In: **6º Encontro de Economia Gaúcha.** Porto Alegre: EDIPUCRS, 2012. v. 1. p. 1-21.

PINHEIRO, Karisa L. C. B. **O processo de urbanização da cidade de Mossoró:** dos processos históricos à estrutura urbana atual. 219f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2006.

QUEIROZ, M. V. D. de. **Quem te vê não te conhece mais:** arquitetura e cidade de Campina Grande em transformação (1930-1950). Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Engenharia de São Carlos. USP. 2008.

RECIME. **Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias.** 2012. FCT/UNESP Presidente Prudente.

REGIC - Regiões de Influência das Cidades. 2008

ROCHA, A. P. B. **Expansão Urbana de Mossoró:** período de 1980 a 2004. Natal: EDUFRN, 2005. 292p

RÜCKERT, A. A. **A trajetória da terra.** Ocupação e colonização do centro-norte do Rio Grande do Sul – 1827 – 1931. Passo Fundo: EDIUPF, 1997. P. 201

SALGUEIRO, T. B. **Cidade pós-moderna:** espaço fragmentado. Revista TERRITÓRIO, ano 111, nº 4, jan./jun. 1998

SANFELIU, C. B. Del concepto ciudad media al de ciudad intermedia en los tiempos de la globalización. In: _____SANFELIU, C. B. e SPOSITO, M. E. B. (org.). **Las Ciudades Medias o Intermedias en un mundo globalizado.** Lleida: Edicions de la Universidad de Lleida - Cátedra UNESCO Udl, 2009 (p. 21-40).

SANTOS, M. **A natureza do espaço** – Técnica e tempo. Razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. **Por uma economia política da cidade:** o caso de São Paulo. EDUSP, São Paulo, 2009.

_____. **Metamorfoses do espaço habitado, fundamentos teórico e metodológico da geografia.** Hudec, São Paulo, 1988.

SARAIVA, L. A. P. **Entre a justiça e a exclusão nas políticas de desenvolvimento urbano:** conflitos e intencionalidades na implantação do complexo jurídico e os territórios de exclusão no bairro da Estação Velha – Campina Grande - PB. Dissertação de Mestrado em Geografia. Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2011. p. 152.

SERRA, R. V. ; ANDRADE, T. A. O Recente Desempenho das Cidades Médias no Crescimento Populacional Brasileiro. In: **III Colóquio Internacional de Estudos Fronteiriços e XVIII Encontro Estadual de Geografia** (Seção Porto Alegre), 1998, Santana do Livramento. Ensinar e Aprender Geografia. Porto Alegre: Associação dos Geógrafos Brasileiros (Seção Porto Alegre), 1998. p. 182-184.

SCOCCUGLIA, J. B. C. ; CARVALHO, M. J. F. **Novos discursos, velhos problemas:** políticas urbanas e planejamento. Revista Alpharrapios, v. 2, p. 15, 2008.

SPINELLI, J. **Dinâmica do mercado imobiliário e produção do espaço urbano em Passo Fundo, RS.** Qualificação de Doutorado em Geografia, UFRGS. 2013.

SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação B.; SOBARZO, Oscar (org.). **Cidades Médias:** produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. Org: Carlos, A. F. A., SPOSITO, M. E. B., SOUZA, M. L. In: _____ **A produção do espaço urbano brasileiro:** agentes e processos, escalas e desafios. 1ª Ed. Contexto, São Paulo, 2011.

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

SPOSITO, M. E. B; WHITACKER, A. M. (Org.) **Cidade e Campo** relações e contradições entre urbano e rural. São Paulo: Expressão Popular, 2010. P157-186.

SPOSITO, M. E. B. ; ELIAS, D. ; SOARES, B. R. Uma rede de pesquisadores, sua pesquisa e o caminho partilhado. IN: _____ **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional:** Passo Fundo e Mossoró. São Paulo: Expressão Popular, 2010. P 7-27.

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: Maria Encarnação Beltrão Sposito. (Org.). **Cidades médias:** espaços em transição. 1ª ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007, v. 1, p. 35-67.

SOBARZO, O. Passo Fundo: Cidade Média com funções comerciais, de serviços e de apoio ao agronegócio. Org: SPOSITO, M. E. B., ELIAS, D., SOARES, B. R. IN: _____ **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional:** Passo Fundo e Mossoró. São Paulo: Expressão Popular, 2010. P 29-98.

SOUZA, L. **Economia, política e sociedade.** Edição Eletrônica. Uemed.net. 2006. p. 209.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Da “diferenciação de áreas” à “diferenciação socioespacial”:** a “visão (apenas) de sobrevôo” como uma tradição epistemológica e metodológica limitante. *Cidades, Presidente Prudente*, v. 4, n. 6, p. 101-114, jan./dez., 2007.

UEDA, V. Loteamentos Fechados e a produção do espaço urbano: algumas reflexões para o debate. In: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação B.; SOBARZO, Oscar (org.). **Cidades Médias:** produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006. P. 235-241.

VIEIRA, A. B. **Segregação socioespacial e exclusão social:** múltiplas dimensões. *Caderno Prudentino de Geografia*, v. 26, 2005. p. 109-128.

VILLAÇA, F. **O espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel: Lincoln Institute, 2001, p.373.

VILLAÇA, F. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação.** São Paulo. Global 1986.

WISSENBACH, T. C. **A cidade e o mercado imobiliário:** uma análise da incorporação residencial paulistana entre 1992 e 2007. Dissertação de Mestrado em Geografia na Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da USP. 2008. 142 p.

SITES:

CALCULADORA DO CIDADÃO. Correção de valores. Disponível em: <www.bcb.gov.br/?calculadora>. Acesso em: 28 de abril de 2013.

FÓRUM IMOBILIÁRIO. Apresenta informações sobre o mercado imobiliário, compra e venda de imóveis. Disponível em: <<http://www.forumimobiliario.com.br>>. Acesso em: 17 de abril de 2013.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Site com diferentes informações estatísticas e geográficas da realidade brasileira. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home>>. Acesso em 15 de março de 2013.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. Apresenta informações a respeito do suporte técnico e institucional às ações governamentais para a formulação e reformulação de políticas públicas e programas de desenvolvimento brasileiros. Disponível em: <<http://www.ipea.gov.br>>. Acesso em: 24 de maio de 2013.

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL. Apresenta informações sobre pesquisa relacionada a planejamento urbano e regional. Disponível em: <<http://www.ippur.ufrj.br>>. Acesso em: 20 de maio de 2013.

MERCADO IMOBILIÁRIO. Apresenta informações artigos, textos e notícias sobre o que acontece no mercado imobiliário no Brasil e no mundo. Disponível em: <<http://incorporacaoimobiliaria.com>>. Acesso em: 15 de março de 2013.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Apresenta informações sobre políticas urbanas. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/index.php>>. Acesso em: 1 de agosto de 2013.

PASSA PALAVRA. Jornal online que apresenta notícias, artigos e debates sobre a realidade brasileira. Disponível em: <<http://passapalavra.info>>. Acesso em: 13 de agosto de 2013.

VIDA IMOBILIÁRIA. Apresente informações das últimas notícias do mercado imobiliário em diferentes países. Disponível em: <<http://www.vidaimobiliaria.com>>. Acesso em: 6 de junho de 2013.