



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
“JÚLIO DE MESQUITA FILHO”

Trabalho de Conclusão de Curso

**A produção do espaço e o mercado de terras urbanas em
Presidente Prudente/SP - 1995 a 2022**

Autor: Tiago Costilhas
Orientador: Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo

**PRESIDENTE PRUDENTE
2023**



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"

Apoio



Trabalho de Conclusão do Curso de
Bacharelado em Geografia da
Universidade Estadual Paulista Júlio
de Mesquita Filho (UNESP),
Campus de Presidente Prudente.
Trabalho orientado pelo Prof. Dr.
Everaldo Santos Melazzo.

C842p

Costilhas, Tiago Maldonado

A produção do espaço e o mercado de terras urbanas em Presidente Prudente/SP - 1995 a 2022 / Tiago Maldonado Costilhas. -- Presidente Prudente, 2023

58 p.

Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado e licenciatura - Geografia) - Universidade Estadual Paulista (Unesp), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente

Orientador: Everaldo Santos Melazzo

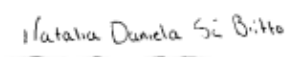
1. Mercado imobiliário. 2. Geografia Urbana. 3. Metodologia de estudos imobiliários. I. Título.

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

Essa ficha não pode ser modificada.

ATA DEFESA DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE GRADUAÇÃO

Aos três, do mês de fevereiro de 2023, foi defendido pelo estudante **Tiago Costilhas** o Trabalho de Conclusão do Curso de Graduação em Bacharelado em Geografia, intitulado **"A produção do espaço e o mercado de terras urbanas em Presidente Prudente/SP - 1995 a 2022"**, tendo como nota final a média das notas dos três componentes da banca examinadora, conforme discriminado abaixo:

Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo (Orientador/a)		10,0
Dra. Natália Daniela Soares Sá Britto		10,0
Msc. Bruno Leonardo Barcella Silva		10,0
Média Final	10	

Agradecimentos

Agradeço imensamente a todas as pessoas que me acompanharam neste processo de execução deste Trabalho de Conclusão de Curso (TCC). Algumas pessoas, em especial, fizeram toda a diferença nesta etapa. Em primeiro lugar, minha família, que me deu todo suporte e apoio necessário para concluir a Faculdade. Em segundo, ao Professor Everaldo Santos Melazzo, que me acompanhou durante toda minha experiência acadêmica, sempre agregando muito conhecimento e me orientando da melhor forma possível. Por último, meus amigos da República 4x4 que dividiram 5 anos de vida durante a graduação. Sem vocês este trabalho não teria sido concluído.

Além das pessoas que me ajudaram tanto nesta fase, algumas instituições também não podem ficar de fora deste agradecimento. Primeiro, a FCT-UNESP de Presidente Prudente, por oferecer um centro de estudo, uma biblioteca e um campus maravilhoso, onde vivi momentos muito importantes da minha vida. Em segundo, ao Cemespp, o grupo de pesquisa que fiz parte durante 2 anos da minha graduação. Em terceiro e último lugar, a FAPESP, instituição que me concedeu uma bolsa de iniciação científica referente ao processo 2019/07772-5, Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP). Obrigado pela credibilidade e apoio durante esta etapa.

Também quero deixar meus agradecimentos para as pessoas que ajudaram diretamente na construção deste trabalho, a Marcia Cardim, ao João Vitor Pavoni e aos demais pesquisadores que compõem o Cemespp, que ajudaram no processo de aquisição dos dados e organização do material cartográfico. Sem eles, este trabalho não seria possível de ser elaborado.

Resumo

Este Trabalho de Conclusão de Graduação (TCC), intitulado: “A produção do espaço e o mercado de terras urbanas em Presidente Prudente/SP - 1995 a 2022” tem três objetivos: 1) Estruturar banco de dados a partir dos anúncios imobiliários da cidade de Presidente Prudente entre os anos de 1995 e 2022. 2) Mapear os dados e realizar comparações sobre o mercado fundiário e imobiliário da cidade. 3) Identificar, ao longo do recorte temporal selecionado, áreas que apresentaram aumento e/ou queda dos preços, relacionando-os às transformações da cidade. O trabalho está organizado em quatro capítulos, sendo eles: 1) Introdução; 2) Discussão teórica; 3) Procedimentos metodológicos; e 4) Resultados. No decorrer dos capítulos estão evidenciados os caminhos percorridos durante toda a elaboração do estudo do mercado imobiliário da cidade de Presidente Prudente. Todas as motivações, indagações, dificuldades e conclusões que emergiram durante a construção deste trabalho estão presentes no conteúdo dos capítulos. O ponto principal deste trabalho encontra-se na compilação e análise dos dados de anúncios imobiliários da cidade de Presidente Prudente nos anos sob análise. Todos os dados compilados ficarão disponíveis para os demais pesquisadores que desejarem dar continuidade a este tipo de estudo e contribuir para o Projeto Temático Fapesp “Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira”.

Palavras chave: Mercado imobiliário, Geografia urbana e Metodologia de estudos imobiliários.

Abstract

This undergraduate thesis, entitled "The production of space and the urban land market in Presidente Prudente/SP - 1995 to 2022", has three objectives: 1) to structure a database from real estate ads in the city of Presidente Prudente between 1995 and 2022, 2) to map the data and make comparisons about the city's land and real estate market, and 3) to identify areas that have shown an increase and/or decrease in prices over the selected time period, relating them to the city's transformations. The work is organized into four chapters, including an introduction, theoretical discussion, methodological procedures, and results. The main point of this work is the compilation and analysis of real estate ad data from the city of Presidente Prudente during the years under analysis. All data compiled will be available to other researchers who wish to continue this type of study and contribute to the Fapesp Thematic Project "Socio-spatial fragmentation and Brazilian urbanization."

Keywords: Housing market, Urban Geography and Metodology to study housing maket

Lista de Mapas

Mapa 1. Presidente Prudente - SP. Localização e área urbana	9
Mapa 2. Presidente Prudente - SP. Localização, dos empreendimentos estudados e renda familiar por setores censitários	33
Mapa 3. Presidente Prudente – SP. Vínculos da rede urbana em 2018	36
Mapa 4. Presidente Prudente – SP. Preço do m² por bairro no ano de 1995	45
Mapa 5. Presidente Prudente – SP. Preço do m² por bairro no ano de 2000	46
Mapa 6. Presidente Prudente – SP. Preço do m² por bairro no ano de 2005	47
Mapa 7. Presidente Prudente – SP. Preço do m² por bairro no ano de 2010	48
Mapa 8. Presidente Prudente – SP. Preço do m² por bairro no ano de 2015	49
Mapa 9. Presidente Prudente – SP. Preço do m² por bairro no ano de 2020	51
Mapa 10. Presidente Prudente – SP. Preço do m² por bairro no ano de 2022	52

Lista de Figuras

Figura 1. Presidente Prudente – SP, Exemplo de Classificados imobiliários. Jornal O Imparcial de julho de 2020	21
Figura 2. FCT-UNESP Presidente Prudente – SP. Acervo histórico de jornais, 2023	26

Lista de Tabelas

Tabela 1. Presidente Prudente – SP. Modelo de tabela para a estrutura do banco de dados dos anúncios referentes ao mercado imobiliário de 1995 a 2022	22
Tabela 2. Presidente Prudente – SP. Simulação do processo de deflação de valores pela calculadora do cidadão (IGP-DI)	30
Tabela 3. Presidente Prudente – SP. Os dez bairros mais anunciados na cidade entre os anos de 1995 a 2020	Error! Bookmark not defined.
Tabela 4. Presidente Prudente – SP. Os cinco bairros mais anunciados na modalidade Terreno no ano de 1995	40
Tabela 5. Presidente Prudente – SP. Os cinco bairros mais anunciados na modalidade Terreno no ano de 2000	40
Tabela 6. Presidente Prudente -SP. Os cinco bairros mais anunciados na modalidade Terreno no ano de 2005	40

Tabela 7. Presidente Prudente – SP. Os cinco bairros mais anunciados na modalidade Terreno no ano de 2010	41
Tabela 8. Presidente Prudente – SP. Os cinco bairros mais anunciados na modalidade Terreno no ano de 2015	41
Tabela 9. Presidente Prudente – SP. Os cinco bairros mais anunciados na modalidade Terreno no ano de 2020	42
Tabela 10. Presidente Prudente – SP. Os cinco bairros mais anunciados na modalidade Terreno no ano de 2022	42

Lista de Gráficos

Gráfico 1. Presidente Prudente – SP. Número de anúncios imobiliários coletados entre os anos de 1995 a 2022	37
Gráfico 2. Presidente Prudente – SP. Amplitude dos preços do m² dos Terrenos de 1995 a 2022	53

Sumário

1. INTRODUÇÃO.....	7
2. MERCADO IMOBILIÁRIO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	11
2.1 O mercado imobiliário: para além da oferta e demanda, um conjunto de mercadorias especiais	11
2.2 A formação e as grandezas do preço da terra urbana	13
3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	17
3.1 As fontes de dados	19
3.2 O processo de deflação dos preços dos anúncios imobiliários	28
3.3 Coleta de dados nos cartórios de Presidente Prudente	30
4. RESULTADOS ENCONTRADOS.....	35
4.1 Análise temporal dos resultados	37
4.2 Análise espacial dos resultados.....	44
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	55
REFERÊNCIAS.....	57

1. INTRODUÇÃO

O presente Trabalho de Conclusão de Graduação (TCC), intitulado: “A produção do espaço e o mercado de terras urbanas em Presidente Prudente/SP - 1995 a 2022” decorre de um projeto de Iniciação Científica intitulado: “Mercado de terras urbanas e a produção da habitação no contexto de diferentes formações socioespaciais”, relacionado ao projeto temático FAPESP “Fragmentação socioespacial e a urbanização brasileira: escalas, vetores, ritmos, formas e conteúdos (FragUrb)”.

O referido Projeto Temático, organizado em quatro Planos Analíticos, cinco dimensões empíricas e focado em dez áreas urbanas específicas busca compreender a transformação de uma lógica centro – periferia de produção do espaço urbano para uma lógica fragmentária (Goes e Melazzo, 2022), sendo que em seu quarto objetivo específico estabelece que visa “Identificar e analisar o papel das instituições políticas, dos agentes econômicos hegemônicos e dos sujeitos sociais não hegemônicos na produção e consumo da habitação, sob a lógica socioespacial fragmentária” (Sposito, 2018).

O citado Plano Analítico, para alcançar seus objetivos, tem se dedicado dentre outras fontes de dados à análise dos mercados imobiliários e fundiários nas cidades escolhidas em função de se constituir como um elo de ligação crucial entre as dinâmicas econômicas mais gerais e aqueles processos relacionados à produção do espaço de cada cidade.

Assim, compreender os preços e tipologias dos imóveis levados a mercado, entender os papéis dos diversos agentes na produção, comercialização e no consumo da habitação fazem parte da discussão do presente Trabalho de Conclusão de Graduação.

É nesse sentido que a Iniciação Científica desenvolvida e o presente TCC buscam contribuir com o projeto temático a partir da busca, compilação e organização de séries históricas de ofertas de vendas imobiliárias, tanto em jornais quanto em plataformas digitais, de modo a permitir a análise de preços imobiliários e outras características básicas do funcionamento do mercado de terras urbanas na cidade de Presidente Prudente entre os anos de 1995 a 2022.

Ponto relevante a ser ressaltado refere-se ao esforço duplo em relação à fonte de dados e aos procedimentos metodológicos envolvidos: a) de um lado, busca-se , a partir de outros estudos, como os trabalhos de Carvalho (2020) e Abreu e Amorim (2014), contribuir para a compatibilização e organização de uma série histórica de dados

homogêneas e informações relevantes para a compreensão sobre como vem funcionando tais mercados e b) em função de mudanças relevantes que têm ocorrido em relação à principal fonte de dados a ser aqui utilizada, apresentar os desafios de apropriação e manejo, atualizando a referida série histórica a respeito da construção de análises referentes a variação dos preços, tamanhos e localizações da oferta imobiliária na cidade de Presidente Prudente.

Neste sentido, o presente trabalho foi conduzido, no plano metodológico, pelos objetivos de: 1) Estruturar banco de dados a partir dos anúncios imobiliários da cidade de Presidente Prudente entre os anos de 1995 e 2022. 2) Mapear os dados e realizar comparações sobre o mercado fundiário e imobiliário da cidade. 3) Identificar, ao longo do recorte temporal selecionado, áreas que apresentaram aumento e/ou queda dos preços, relacionando-os às transformações da cidade.

A condução do trabalho impôs um recorte com foco sobre as questões atinentes à terra urbana, ou seja, o mercado fundiário foi considerado como objeto central deste estudo. Nesse sentido, se faz necessário estudar sua comercialização e sua distribuição na cidade. Tais análises têm como finalidade entender como se dá seu funcionamento espacial. Deste modo, sendo a terra uma mercadoria, compreendemos que ela seja vinculada ao seu proprietário, garantindo exclusividade de cada parcela de terra ser alicerçada como propriedade através da matrícula de registro da escritura, documento que confirma a propriedade privada da terra.

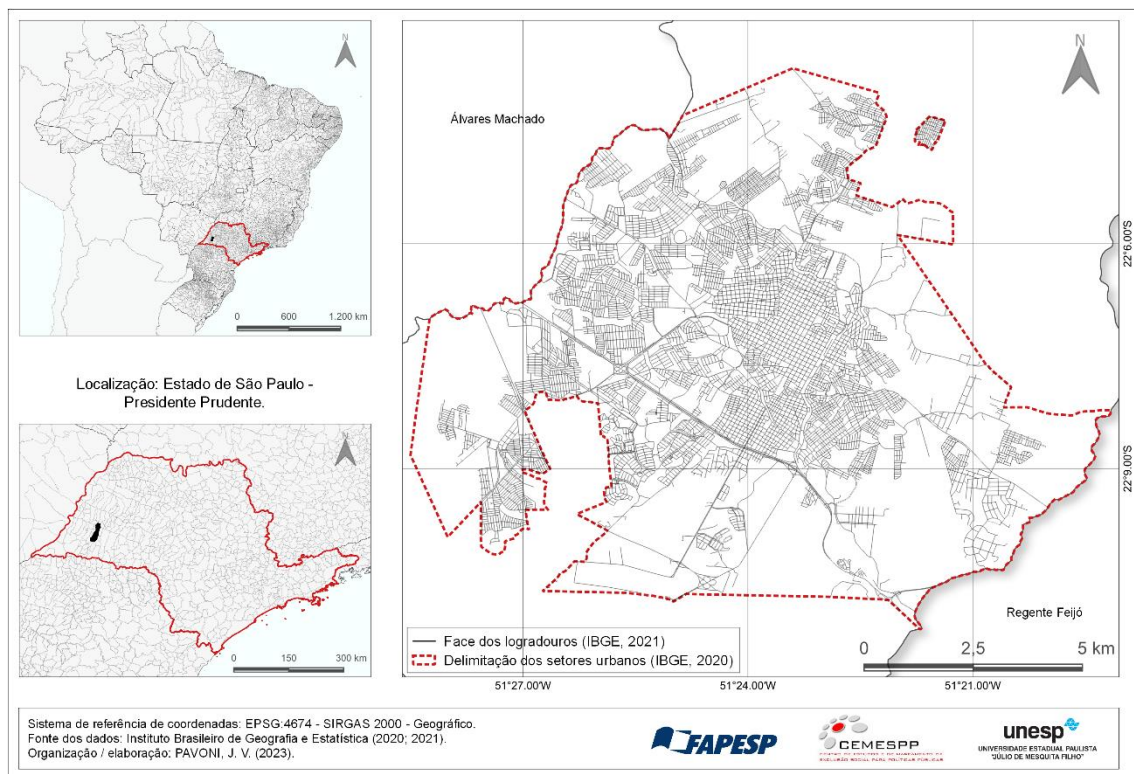
Por mais que a terra seja uma mercadoria, ela não tem valor, por ser um bem da natureza. O que varia no mercado é seu preço, que é condicionado por diversos elementos, como por exemplo, tamanho, qualidade do solo, vizinhança e localização, para ficarmos em poucos exemplos. Porém, para além de tais elementos, vinculamos a análise a ser aqui realizada à teoria da renda da terra de Marx, ou seja, essencialmente compreendemos o preço da terra como resultado de um processo em que seu proprietário pode dela extrair renda derivada da relação de propriedade (vínculo de apropriação).

Mais amplamente, estudar o preço da terra permite analisar o processo de produção e consumo do espaço urbano. A estruturação das cidades é fortemente condicionada pelo funcionamento de tal mercado que, mesmo longe de um equilíbrio entre oferta e demanda, emite sinais dos preços, quantidades e qualidades dos bens imóveis, ampliando com seu livre funcionamento as diferenças de preços entre bairros mais caros e mais baratos e, com isso, sendo um poderoso mecanismo de produção de desigualdades socioespaciais (Harvey 2013).

Assim, existe um conjunto de relações sociais envolvidas na terra que passa a indicar quem são os sujeitos que a produzem e a consomem e onde eles se localizam, em outras palavras, o mercado de imóveis é extremamente seletivo e por isso, evidencia tal seletividade a partir da distribuição de imóveis e seus preços no espaço da cidade. Além de indicar quem são os agentes que se apropriam das rendas fundiárias nele produzidas.

Para situar o leitor sobre a cidade deste estudo, cabe situar que a cidade de Presidente Prudente, é considerada uma cidade média, devido a rede de serviços oferecidos para as estruturas urbanas das cidades próximas a sua localização. Presidente Prudente está localizada no oeste do estado de São Paulo, com aproximadamente 230 mil habitantes (IBGE 2020). O município de Presidente Prudente conta com uma extensão territorial de aproximadamente 550 km² e sua área urbana é de aproximadamente 60 km² (IBGE 2020).

Mapa 1. Presidente Prudente - SP. Localização e área urbana



Tendo as questões anteriormente sinalizadas, o trabalho estrutura-se, além desta introdução, em mais 3 capítulos. No segundo, é elaborada uma discussão teórica que busca estabelecer os vínculos e relações entre mercado imobiliário e estruturação da cidade. No terceiro são apresentados os procedimentos metodológicos seguidos pela

investigação e, no quarto, são apresentados os resultados empíricos obtidos e os dados e informações são analisados. Por fim, as Considerações Finais sintetizam o trabalho a partir de seus resultados e sinalizam a potencialidade de sua continuidade, inclusive para a ampliação da investigação de outras cidades.

2. MERCADO IMOBILIÁRIO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Este capítulo está estruturado em 2 subcapítulos que conceituam a base teórica deste Trabalho de Conclusão de Graduação (TCC). O intuito deste capítulo é familiarizar o leitor em relação aos pontos de partida teóricos que nortearam os objetivos do trabalho. Neste sentido, esclarecer o que é o mercado imobiliário e sua importância na estrutura socioespacial da cidade, é fundamental para dar sequência ao estudo da cidade.

2.1 O mercado imobiliário: para além da oferta e demanda, um conjunto de mercadorias especiais

À primeira vista, o mercado imobiliário aparece como um conjunto caótico de compras e vendas de diversos tipos de imóveis ao longo do tempo. Aparece, ainda, composto por imóveis que acabaram de ser produzidos e levados ao mercado, mas também, por imóveis antigos, produzidos em diversos momentos ao longo do tempo histórico da cidade.

Assim, tal mercado é constituído por mercadorias produzidas em diferentes momentos e que a cada momento entram no processo de venda, ou seja, são ofertadas por seus possuidores por distintas motivações. No mesmo sentido, a cada momento, podem ser observados do lado da demanda um conjunto de potenciais compradores, que buscam adquirir imóveis também por distintos motivos.

São diversos os produtores e consumidores deste mercado. As transações realizadas podem envolver pessoas físicas de diversos níveis de conhecimento sobre este mercado, com diversos níveis de poder/capacidade econômica, assim como pessoas jurídicas, que representam uma parcela poderosa em relação a este mercado.

Referente a dinâmica imobiliária estabelecida pelos agentes produtores e consumidores produtores do espaço urbano, é compreendido que: o mercado imobiliário herda as incorporações construídas no passado, com o intuito de valorização do capital aplicado de forma cíclica (Brandão, 2009).

Em concordância com o que propõe o trabalho de Melazzo (2019):

"...a dinâmica imobiliária é a lógica específica de valorização de um capital que emerge historicamente para conduzir um conjunto de relações sociais com os proprietários do solo e que sua forma, o circuito imobiliário, e suas resultantes espaciais, a diferenciação de produtos imobiliários e de áreas, perfazem a lógica capitalista de produção do espaço urbano, o que conduz a uma economia política da cidade."(Melazzo, 2019, p.78)

Neste sentido, para trazer um olhar particular sobre a dinâmica imobiliária, é importante analisar a mercadoria específica que está em questão, para compreender de forma ampla como ela se dá perante a este mercado.

A terra urbana é uma mercadoria única, devido algumas de suas características, como por exemplo, seu caráter imóvel, ou seja, que não pode ser transportada de um lugar para o outro; sua durabilidade no tempo, por tratar de uma mercadoria que pode mudar de uso ao longo do tempo, sem perder suas características e, mais importante, sua relação direta com a localização: cada particularidade do entorno reflete na valorização/desvalorização do capital investido na produção e incorporação do imóvel. Em outras palavras, a localização delimita além dos atributos físicos presentes na terra, delimita também, a proximidade com os serviços disponíveis no meio urbano.

O fator fundamental na diferenciação da terra como mercadoria, é sua localização. Isto faz com que alguns locais sejam mais exclusivos que outros, a partir dos seus diferentes usos e tipologias. A localização do imóvel pode ter uma gama de implicações na divisão socioespacial de uma cidade. Por exemplo, se um imóvel de luxo é construído em uma área de alta renda, pode contribuir ainda mais para a concentração de renda nessa área, reforçando a divisão socioespacial desigual de uma cidade. Assim como, se um imóvel está localizado em uma área de baixa renda, isso pode contribuir para a manutenção da pobreza e da exclusão social nesta localização. Além disso, a localização de um imóvel pode implicar no acesso da população a serviços públicos e privados, como escolas, *shoppings centers*, transporte e outros. Tudo isso pode afetar a forma e o conteúdo da divisão socioespacial da cidade.

Além da localização, a terra enquanto propriedade privada, vincula cada porção a seu detentor através da Certidão de Matrícula do Imóvel (CMI). O fato de ser uma propriedade privada de acesso restrito, não garante que cada cidadão tenha um abrigo, o fato de a terra ser essencial para a habitação, cria conflito de necessidades básicas de

sobrevivência, onde o preço da terra segrega níveis de renda enquanto desabrigados morrem de frio sem acesso à moradia.

Neste sentido, a terra é fracionada em terrenos, a cidade passa a ser “fatiada” em várias parcelas. A terra rural passa a ser transformada em terra urbana de acordo com a estrutura política de cada município, o processo de transformação de terra rural em terra urbana, faz com que o preço da terra aumente drasticamente, uma vez que, o terreno passa a ser um terreno urbano, ele torna-se inserido em toda rede de serviços que a cidade disponibiliza. Também passa a ser cobrado o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), ao invés do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR).

Sabe-se que a simples transformação de terras rurais em terras qualificadas como urbanas, através da extensão do perímetro urbano, pode elevar o preço da terra várias vezes, o que também se torna um fator relevante na análise desse mercado.

2.2 A formação e as grandezas do preço da terra urbana

O preço de cada parcela de terra é condicionado por diversos fatores, como já visto anteriormente. Em primeiro lugar, é possível afirmar que o preço da terra carrega em si os elementos intrínsecos a cada parcela ou lote, tais como seu tamanho, posição na quadra, formato e, em alguns casos, até mesmo características naturais que incidem sobre determinada área. Tais elementos caracterizam a particularidade de um bem imóvel, incidindo sobre seu preço, principal elemento a limitar e excluir pessoas que podem ou não pagar para tê-lo como propriedade.

É relevante reconhecer que os preços da terra urbana desempenham um papel fundamental para a análise do mercado imobiliário, naquilo que se relaciona ao elemento de seletividade ao acesso, na medida em que determina a distribuição espacial dos diferentes segmentos socioeconômicos a partir do título de propriedade. Ou seja, o mercado de terras, em função da propriedade privada, vincula cada parcela de terra a seu proprietário, o que torna possível sua comercialização como mercadoria, e ao mesmo tempo, sinaliza quem pode ou não pagar por ela (Harvey, 2013; Sposito, 1990 e Melazzo 2019).

Em segundo lugar, é possível afirmar que o preço de uma parcela de terra urbana é fortemente condicionado pelos elementos de seu entorno ou vizinhança, que sobre ele

incidem de maneira positiva ou negativa. Uma localização urbana privilegiada, apresenta característica de localização próximas a centros de serviços essenciais, como por exemplo a proximidade a escolas, supermercados, hospitais, transportes e outros serviços em geral. Quanto mais privilégios tiver em seu entorno, maior tende a ser a procura e consequentemente, maior tende a ser seu preço.

O preço da terra urbana apresenta-se em níveis desiguais para mercadorias semelhantes, em função da localização. O papel da localização é crucial para entender o porquê o preço varia com altíssima amplitude em muitos casos. Por exemplo, é comum identificar dois terrenos com a mesma área, em localizações distintas e encontrar preços completamente desiguais em função do conjunto de atributos locais que os diferenciam.

Por fim, em terceiro lugar, os preços da terra urbana incorporam em cada momento presente as expectativas de seus preços futuros (Harvey, 2013). É comum ter exemplos concretos que evidenciam esta regra. O mercado reage de forma antecipada aos eventos de incorporação urbana. Por exemplo, é anunciado pela Prefeitura da cidade a inauguração de uma nova via de trânsito que ligará uma parte distante do município ao centro da cidade. Consequentemente, o mercado age de forma antecipada com a expectativa de que as localizações beneficiadas por novas incorporações passem a ser mais procuradas, aumentando o preço dos terrenos.

Para estudar o preço da terra, é necessário analisar as características do mercado imobiliário de cada cidade, uma vez que os elementos que o condicionam são fundamentalmente ligados às dimensões espaciais e temporais locais. Neste sentido, observa-se que o termo “mercado imobiliário”, acaba sendo muitas vezes citado, mas nem sempre bem explicado em suas particularidades. Por isto, se faz importante mencionar que esta pesquisa entende mercado imobiliário:

... como lugar econômico da valorização de capitais em que se realizam transações de compra e venda de imóveis – edificados ou não – e que, em sua dinâmica, evidencia uma forma de organização peculiar, ancorada nas formas de reprodução do capital, demarcadas no tempo e no espaço e que podem estar associadas a momentos de transformações intraurbanas e interurbanas (Melazzo, 1993, p.144)

O termo mercado imobiliário, fundamental para esta pesquisa, trata-se de uma noção ampla para se referir aos diversos mercados de terras, urbanos e rurais, comerciais

e residenciais, edificados e não edificados etc. Logo, é preciso compreender sua distribuição geográfica, suas tipologias, usos e especificidades, para que assim, a partir dos elementos característicos, seja possível explorar sua importância para a reprodução do capital e sua alocação no espaço.

Ao tratar do mercado imobiliário, devem ser consideradas suas principais particularidades que compõem e diferenciam este mercado como único. Por exemplo, o caráter imóvel da mercadoria, significando que deverá ser consumida no local de sua produção. Sua durabilidade no tempo, por ser uma mercadoria que atravessa vários períodos. E por último, para ficarmos em poucos exemplos, sua relação direta com a localização. Cada uma destas particularidades incide diretamente na forma de valorização dos capitais que estão aplicados na atividade de sua produção e condicionam diretamente seu consumo. Ainda mais, o mercado de imóveis (edificados ou não) carrega consigo uma expectativa de valorização futura e, por mais que esta expectativa seja futura, ela está articulada aos preços presentes. Sendo assim, é válido considerar que o preço pode representar em si as expectativas futuras e a exclusividade que os imóveis possuem (Harvey, 2013).

Estudar o preço da terra urbana é um dos caminhos para a compreensão da configuração da cidade de hoje. Entender como funciona este mercado tão único, ajuda a compreender como se dá a comercialização e o consumo da habitação (Harvey, 2013). Ajuda a compreender como a terra urbana é distribuída com privilégios a partir das diferentes classes sociais. Sinaliza tendências perversas de segregação do espaço de forma que áreas ocupadas por população de baixa renda sejam, tendenciosamente, cada vez mais excluídas e localizadas em áreas desprivilegiadas, como é o caso das residências localizadas em locais de alagamento e deslizamento de terra, enquanto as áreas ocupadas pela população de alta renda, são cada vez mais seletivas e exclusivas.

Para que as particularidades apresentadas sejam devidamente exploradas, também é preciso estar atento aos diferentes agentes produtores e consumidores deste mercado, que impactam diretamente ou indiretamente nos preços com que os imóveis são levados ao mercado. Como afirma Harvey:

“Os preços da terra criam sinais aos quais os vários agentes econômicos podem responder. O mercado fundiário é uma força poderosa que contribui para a racionalização das estruturas geográficas em relação a competição” (HARVEY: 2013, p. 337)

Da citação, compreende-se que os agentes econômicos modelam as cidades, operam em concordância com seus interesses e com os próprios preços da terra. Assim, a cidade é transformada em mercadoria, conforme seus interesses. No mesmo sentido, tais agentes (grandes proprietários de terras e incorporadoras), são aptos a modelar as estruturas geográficas por poder de aquisição, o que resulta na segregação social do espaço, em termos de classes sociais e/ou segmentos de renda.

Vale considerar que esta pesquisa entende por agentes da produção do espaço urbano, a partir das leituras de Corrêa (1989) e Capel (2013), como os agentes que possuem poder de incorporação e alteração do espaço urbano, por exemplo, incorporadores imobiliários, proprietários fundiários e donos dos meios de produção.

Outras forças que atuam neste mercado dizem respeito a políticas de ação local e nacional. Como por exemplo, a taxa de juros para a realização de empréstimos para os agentes incorporadores do espaço. Uma vez que a taxa de juros é baixa, o acesso ao crédito torna-se mais acessível, o que resulta em uma maior disponibilidade de capital para a produção e aquisição de imóveis. No mesmo sentido como a renda da população? Quando há uma renda per capita alta, os agentes consumidores passam a ter mais capital para aquisições de imóveis. É importante considerar que forças econômicas condicionam os momentos de aumento e queda dos preços da terra.

Assim, os fatores de diferentes escalas que incidem neste mercado, a exclusividade que essa mercadoria possui e a forma como sua distribuição acontece, são elementos fundamentais para o estudo do comportamento do mercado imobiliário e para a compreensão da estruturação das cidades de hoje.

3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A tese de doutorado de Carvalho (2020) é um dos pontos de partida deste trabalho de conclusão de curso, uma vez que contempla os dados referentes aos anúncios imobiliários da cidade de Presidente Prudente dos anos de 1995, 2000, 2005, 2010 e 2015. Em primeiro momento, Carvalho (2020) utilizou os dados de 1995 e 2000 coletados por pesquisadores do Grupo de Pesquisa Produção do Espaço e Redefinições Regionais (GAsPERR) e o Centro de Estudos e de Mapeamento da Exclusão Social para Políticas Públicas (CEMESPP). A pesquisadora realizou a compilação da base de dados, atualizando com os anos de 2005, 2010 e 2015.

Assim, este trabalho busca dar continuidade e atualizar a base de dados, através da mesma fonte utilizada por Carvalho (2020), com a coleta e sistematização dos anúncios de ofertas imobiliárias dos anos de 2020. Já para o ano de 2022, este trabalho busca aplicar uma atualização metodológica para o processo de coleta de dados de forma digital, utilizando a plataforma OLX como fonte. Desta forma, será possível contribuir com a ampliação do banco de dados, inclusive comparando os dados coletados através dos jornais dos anos de 1995 a 2020 com os dados de 2022 coletados através da plataforma da OLX.

Os dados coletados fazem referência a uma grande quantidade de anúncios imobiliários (mais de 8000 linhas no Excel), que dizem respeito a três tipos de tipologias de imóveis, sendo eles, Casas, Apartamentos e Terrenos. Para uma análise mais focada, este trabalho restringe-se apenas aos dados correspondentes à tipologia de Terrenos. De toda forma, os outros dados coletados serão mantidos para que outros pesquisadores possam utilizá-los no futuro.

Além do trabalho de Carvalho (2020), os trabalhos de Melazzo (1993), Sposito (1988) e Sposito (1983). são fundamentais para a discussão do mercado imobiliário e para o estudo da formação desigual das cidades brasileiras, em particular de Presidente Prudente/SP.

Foi decidido o recorte temporal de 1995 até 2022, com início em 1995 por ser o primeiro ano após o Plano Real, que alterou a moeda nacional e estabilizou os preços que

anteriormente subiam descontroladamente, e o ano de 2022 como final e mais recente, com o intuito de trazer uma análise atualizada. Neste sentido, a coleta dos anúncios aborda um longo recorte temporal de 27 anos.

Ao tratar da temporalidade, é considerada a relevância da variação das ofertas em suas distintas tipologias, localizações e preços, o que evidencia o tempo de circulação, de rotação e a temporalidade dos eventos da dinâmica do mercado, que por sua vez, não dependem necessariamente das mudanças de décadas. Tais dinâmicas encontram-se relacionadas à conjuntura econômica nacional, regional e local. Em outras palavras, o recorte temporal permite a articulação entre as forças de diferentes escalas e permite análises sobre o peso destas “forças” na variação temporal e espacial das ofertas imobiliárias (Abreu e Amorim, 2014).

Ao abordarmos uma temporalidade como esta, devemos considerar alguns elementos de caráter nacional, como por exemplo: O volume de crédito disponível para este mercado, as taxas de juros e as articulações entre políticas nacionais com as empresas incorporadoras, para ficarmos em poucos exemplos. Estes fatores tornam-se relevantes pois impactam a produção/incorporação do mercado imobiliário, e seu consumo.

Para compreender os impactos de tais elementos nacionais, faz-se necessário considerar os elementos locais. A forma que se dá a comercialização e a produção do espaço urbano nas diferentes cidades brasileiras pode ser muito diferente devido ao contexto socioespacial em que cada uma está inserida. Sendo assim, é fundamental esclarecer os cuidados tomados com a forma que o estudo foi realizado.

Vale lembrar que: os anúncios imobiliários publicados nos jornais se referem a um olhar voltado ao passado, das mercadorias, do solo e edificação já lançados e que estão em circulação no mercado, ou seja, que estão sendo comercializadas como mercadorias que foram expostas à venda inicialmente em momentos distintos. Neste sentido, as análises futuras devem considerar a evolução dos lançamentos destas ofertas e seu tempo de circulação, sempre que possível. Mesmo que a maioria dos anúncios referem-se a imóveis antigos, ou seja, que não se constituem em lançamentos imobiliários de produtos novos, também foram encontrados anúncios de imóveis novos, recém construídos e lotes recém lançados ao mercado.

Em outras palavras, o banco de dados deste trabalho, trata de anúncios que foram publicados (entraram no mercado) pelo menos a partir de 1995, mas não necessariamente foram construídos ou vendidos neste momento de entrada. Muitas vezes o mesmo imóvel volta a ser anunciado, feita a venda do anúncio anterior ou não. Por isso, a pesquisa deve estar atenta caso os imóveis forem efetivamente vendidos, ou se continuam sendo ofertados continuamente. Assim, a repetição de anúncios sugere que sua não comercialização ocorreu por algum motivo.

3.1 As fontes de dados

A mais extensa fonte de coleta de dados para esta pesquisa são os anúncios de vendas de imóveis, conhecidos como classificados imobiliários, encontrados no principal jornal em circulação na cidade de Presidente Prudente, o Jornal Imparcial. Especificamente, foram coletados e organizados dados sobre o preço, localização, tipologia, data de anúncio, e tamanho dos imóveis levados a mercado. Tal coleta foi sistematizada por Carvalho (2020), onde são encontrados os dados da série histórica de 1995 a 2015.

As informações de preço, localização, tipologia, data de anúncio e tamanho dos imóveis, são indispensáveis para compreender a dinâmica imobiliária das cidades de hoje. A partir destas informações, é possível calcular o preço do m² dos terrenos distribuídos pela cidade e comparar o comportamento do mercado no decorrer do tempo. Assim, torna-se possível extrair da fonte citada, as informações necessárias para uma análise qualificada em relação à comercialização da terra urbana e para o mapeamento das informações.

As vantagens de utilizar os classificados imobiliários contidos nos jornais desprendem-se, principalmente, pela acessibilidade à fonte. É relativamente fácil ter acesso aos jornais antigos e atuais, basta ter contato com a sede do jornal ou acessar os acervos históricos como em bibliotecas universitárias. Outro fator de extrema relevância, é o fato de ser uma fonte comum para diversas cidades brasileiras, em concordância com o trabalho de Abreu e Amorim 2014, que diz:

“Este procedimento de análise é pautado pela viabilidade da coleta deste material, já que as cidades analisadas possuem um – ou mais – jornal local de circulação diária e de acesso possível, seja na própria sede do jornal ou nos arquivos de bibliotecas.” (Abreu e Amorim, 2014 p.300)

Na grande maioria, as vantagens de utilizar os jornais, se concentram em sua acessibilidade, principalmente nos anos anteriores à década de 2010, fator que contribui positivamente para o estudo deste mercado. Os dados são acessíveis, isto significa que a fonte de dados pode ser utilizada e replicada para demais cidades brasileiras, o que é essencial para a comparação deste mercado.

Porém, sabe-se que são muitos os fatores que podem gerar dificuldades ao tratar desta fonte. Independente da fonte, nenhuma é capaz de abarcar todos os imóveis deste mercado, uma vez que muitos imóveis transacionados não são anunciados. Supõe-se que, os imóveis mais baratos e os imóveis mais caros não são anunciados no mercado, pois, muitas vezes são comercializados em acordos sem qualquer tipo de publicidade.

A principal dificuldade se concentra na qualidade da informação. Cada anúncio pode ser feito por qualquer indivíduo que pague pela publicação. Desta forma, cada pessoa fica responsável pela forma que escreve o anúncio, o que muitas vezes foge do padrão geral (cada pessoa escreve de um jeito). Neste sentido, cabe ao pesquisador, considerar o que for compreensível e descartar o que não estiver completo quanto à qualidade da informação.

Outra curiosidade sobre estes anúncios presentes nos classificados imobiliários dos jornais é que: cada anúncio é pago pela quantidade de caracteres. O que resulta num padrão de abreviações que, muitas vezes, compromete a legibilidade. É comum encontrar anúncios com endereço incompleto, falta de informação sobre a localização, anúncios sem preços, anúncios sem a tipologia e por aí vai.

A seguir, a Figura 1 apresenta um modelo de anúncio de classificados imobiliários do Jornal O Imparcial, publicado no dia 2 de julho de 2020. A partir da imagem é possível destacar colunas de anúncios que contém informações sobre a Localização, a metragem, a tipologia e o preço do imóvel em anunciado.

Figura 1. Presidente Prudente – SP, Exemplo de Classificados imobiliários.

Jornal O Imparcial de julho de 2020

ANUNCIE comercial



classificados&publicações

O Imparcial, quinta-feira, 2 de julho de 2020



EMPREGOS

CONTRATA-SE PIZZAIOLO
Contrata-se pizzaiolo com experiência. Enviar currículo para rh.admpizzaria @ gmail.com

CONTRATAÇÃO IMEDIATA
02 vagas para auxiliar de farmácia.
02 vagas para auxiliar de cozinha.
02 vagas para auxiliar de limpeza.
04 vagas para auxiliar de limpeza.
04 vagas para auxiliar geral.
02 vagas para porteiro.
02 vagas para tratorista.
03 vagas para menor aprendiz 14 a 18 anos.
03 vagas para jovem aprendiz 18 a 21.
03 vagas para jovem aprendiz 18 a 21.
02 vagas para Técnico em laboratório.
02 vagas para auxiliar Administrativo.
03 vagas para repositor.
02 vagas para motorista.
03 vagas para auxiliar de produção.
10 vagas para auxiliar de produção.
Enviar currículo para balcao@ presidenteprudente.sp.gov.br

OPERADOR(A) DE TELEMARKETING

Serviços de telefonia. Contratamos pessoas diferenciadas, resilientes e com foco em resultados. Vaga CLT, fixo, variável, vale refeição. Experiência com Vendas será um diferencial. Currículos para seleção @grupofmo.com.br



TERRENOS VENDE-SE

ATENÇÃO CORTA-SE ÁRVORES
Rural ou Urbano. Com qualquer grau de dificuldade, limpo terreno com rocadeira. Orçamento sem compromisso Tr. F 18 99608-8389

CLEIDE VENDE TER
Porto Madero, 350 m2 Tr.F 18 99771-5688 CR. 52508

CLEIDE VENDE TER.
Village Damha, 347 m2 Tr.F 18 99771-5688 CR. 52508

CLEIDE VENDE TER
Alto da Boa Vista, 350 m2 Tr.F 18 99771-5688 CR. 52508

CLEIDE VENDE TER.
Porto Seguro, 252 m2 Tr.F 18 99771-5688 CR. 52508

CLEIDE VENDE TER.
Damha III, 2 juntos 720m2 Tr.F 18 99771-5688 CR. 52508

CLEIDE VENDE TER.
Damha III, prox port, 430 m2 Tr.F 18 99771-5688 CR. 52508

CLEIDE VENDE TER.
Bourbom, 580 m2 Tr.F 18 99771-5688 CR. 52508

CLEIDE VENDE TER
Royal Park, 252 m2 prox port Tr.F 18 99771-5688 CR. 52508

TERRENO NO CONDOMÍNIO PORTAL DO LAGO
Presidente Epitácio, 1.000m2 com vista para o rio Parana, a 150 metros da portaria. Particular. Tr. F 18 98127-8117 WhatsApp





RESIDÊNCIA VENDE-SE

ATENÇÃO CORTA-SE ÁRVORES
Rural ou Urbano. Com qualquer grau de dificuldade, limpo terreno com rocadeira. Orçamento sem compromisso Tr. F 18 99608-8389

CASA SÃO MATHEUS
2Q, ampla, A/C 170 m2, \$ 195 mil. Tr.F 18 - 99601-0112

CASA SÃO MATHEUS
2Q, ampla, A/C 170 m2, \$ 195 mil. Tr.F 18 - 99601-0112

CLEIDE VENDE RES
Damha III nova, terrea, 3 dorm tds apts c/ae, churrasq, pisc, aceito imóvel no negócio Tr.F 18 99771-5688 CR.52508

CLEIDE VENDE RES
Central Park ótimo sobrado 4 dorm tds apts, ótima área de lazer Tr.F 18 99771-5688 CR.52508

CLEIDE VENDE RES.
OPORTUNIDADE Central Park, terrea 3 dorms, tds apts, sala estar, jantar, tv churrasq, d+dep Tr.F 18 99771-5688 CR.52508

CLEIDE VENDE RES.
Village Damha, terrea, 3 dorm tds apts, d+dep Tr.F 18 99771-5688 CR.52508

VENDO CASA





MOVEIS GEL

Impedido de vírus bacteriano

Instale em sua empresa

Ligue (18) 99608-8389

Elaborado pelo Autor

Nota-se que, nesta secção do jornal existe uma forte predominância de anúncios genéricos, seja para comercialização de imóveis, divulgação de informações e contratação de profissionais. Cabe ao pesquisador selecionar aqueles relacionados à compra e venda de imóveis, o recorte de tipologia e elencar as informações válidas para a coleta dos dados. É perceptível que cada anúncio segue um padrão de disponibilidade de informações, sendo que alguns não contam com informações cruciais de preço, localização, tipologia e tamanho do imóvel e, por isso, muitos são descartados.

Após a coleta e fotografia dos jornais selecionados, os dados passam para a etapa de digitação, momento no qual o pesquisador se dedica a fazer a leitura dos dados, descartar os dados com faltas de informação e digitá-los na base de dados. A Tabela 1 serve de exemplo para a estrutura que os anúncios de jornal assumem ao serem passados para o Excel.

Tabela 1. Presidente Prudente – SP. Modelo de tabela para a estrutura do banco de dados dos anúncios referentes ao mercado imobiliário de 1995 a 2022

Data	Bairro	Tipologia	Área terreno (m ²)	Preço no ano do anuncio
01/10/1995	Jardim Morumbi	Casa	1000	R\$ 350.000,00
29/10/1995	Centro	Casa	484	R\$ 180.000,00
22/10/1995	Centro	Casa	484	R\$ 180.000,00
17/12/1995	Centro	Terreno	484	R\$ 110.000,00
26/11/1995	Centro	Terreno	484	R\$ 110.000,00
10/12/1995	Jardim Bongiovani	Casa	400	R\$ 75.000,00
05/11/1995	Jardim das Rosas	Casa	280	R\$ 70.000,00
08/10/1995	Jardim Paulista	Casa	319	R\$ 70.000,00
10/12/1995	Jardim Bongiovani	Terreno	650	R\$ 60.000,00
03/12/1995	Jardim Bongiovani	Terreno	650	R\$ 60.000,00
26/11/1995	Jardim Bongiovani	Terreno	650	R\$ 60.000,00
01/10/1995	Jardim Bongiovani	Casa	300	R\$ 60.000,00
15/10/1995	Jardim Paulistano	Terreno	729	R\$ 60.000,00

Fonte: Base de dados imobiliários elaborada pelo autor (Anúncios imobiliários - Presidente Prudente 1995 a 2022). Elaborado pelo Autor.

Inicialmente a base de dados é organizada de acordo com este modelo, representado pela Tabela 1, no qual as informações presentes são apenas as informações dos anúncios. Cada anúncio é transformado em uma linha. Vale lembrar que esta base de dados contempla mais de 8000 linhas, sendo mais de 2000 linhas digitadas manualmente,

uma a uma, para os anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2015 e 2020. E para o ano de 2022, com a nova fonte de dados da OLX, a coleta digital excedeu 6000 linhas.

Ainda sobre a coleta de dados em jornais, é preciso salientar que cada um dos dados (entre os milhares que esta pesquisa aborda) foram digitados manualmente, direto do jornal para uma planilha no Excel, todas as informações de data, tipologia, área e preço foram, uma a uma, digitadas manualmente. Este processo leva centenas de horas, tudo isso para que os dados possam dialogar entre si, e assim, sejam comparáveis. De nada adiantaria tratar de informações diferentes de localização, número de cômodos, tamanho do imóvel etc. se as informações não seguirem padrões semelhantes. Seria inviável manuseá-las através das comparações.

Por isto, o Excel é a ferramenta mais utilizada para construção deste trabalho, devido à sua enorme capacidade de lidar com tratamento de dados, elaborar gráficos e tabelas. Desta forma é possível visualizar o comportamento destas informações de forma dinâmica e clara. Além dos recursos mencionados, outro fator que faz o uso do Excel indispensável para este trabalho, é a capacidade de tratar os dados de forma conjunta, ou seja, uma vez que os dados são digitados para este programa, torna-se possível editá-los em grupo, ao invés de tratarmos um a um (o que demoraria ainda mais).

Porém, nos dias de hoje, sabe-se que os jornais ou dados em papel, não são práticos de trabalhar em comparação aos dados digitais, sendo que o processo de digitalização tornou-se comum em diversas instituições, como hospitais, escolas, bancos, prefeituras etc. que se adequaram ao processo de digitalização para arquivar documentos e agrupar dados sobre seus segmentos. O intuito é praticamente o mesmo: fazer com que o acervo histórico dos dados referentes ao mercado imobiliário se adapte às novas tecnologias, sendo possível usufruir destes dados para compreender a distribuição do preço da terra atrelado a sua localização.

Para este processo ser feito, adaptado para o novo modelo, foi necessário decidir uma fonte de dados em que os anúncios imobiliários fossem exibidos publicamente, para que assim como os jornais, fosse de fácil acesso.

Neste sentido, há uma migração dos anúncios, cada vez mais intensa, para as plataformas digitais, como é o caso da OLX, Facebook e outros *Marketplaces* digitais. Nos estudos de Carvalho (2020), Abreu e Amorim (2014), as fontes de dados utilizadas

foram os anúncios imobiliários publicados nos jornais de circulação local. Porém, pouco a pouco, o uso de anúncios em classificados de jornais tem diminuído, o que intensifica a migração de anúncios nas plataformas digitais.

Como fonte para os dados coletados do ano de 2022, foi utilizada como ferramenta de busca, a plataforma digital da OLX, uma vez que os anúncios imobiliários publicados em classificados de jornais têm diminuído sensivelmente nos últimos anos, ao mesmo tempo em que se observa o crescimento do uso de plataforma digitais para a comercialização de imóveis.

Sendo assim, este trabalho optou pela OLX como fonte de dados para o ano de 2022. A OLX é uma empresa de comércio digital (*e-commerce*) fundada em 2006, sua função é agir como um *Marketplace* para diversos tipos de produtos. Qualquer pessoa com acesso à internet pode anunciar um produto neste *Marketplace* público, e assim, este produto fica disponível para quem acessar o site e buscar por tal produto. Toda a parte de negociação e logística fica por conta dos usuários, assim como nos jornais. A popularização da OLX se deu majoritariamente na última década, com o aumento da acessibilidade digital. Hoje a OLX atua em 45 países e é um dos maiores sites de comércio digital do mundo.

A plataforma dispõe de diversos filtros relacionados ao tamanho, preço, localização, data do anúncio e modalidade do terreno, o que mantém o padrão com a série histórica já coletada nos jornais. Para que seja possível comparar e atualizar a fonte de dados, é primordial que as duas fontes utilizadas contemplem as mesmas informações, caso contrário, não seria eficaz comparar uma com a outra.

A plataforma também apresenta certas dificuldades, e requer cuidados que precisam ser tomados para que não haja sérios comprometimentos com as informações disponíveis. Alguns problemas encontrados por este trabalho para a utilização da plataforma da OLX são: Os anúncios nem sempre contêm todas as informações mencionadas. Desta forma, assim como nos jornais, os anúncios que não contemplam alguma informação essencial, ou apresentam informações incompletas, são descartados.

Além deste problema que é recorrente nos jornais, outra característica similar também aparece na fonte digital: os anúncios duplicados. É recorrente encontrar anúncios dos mesmos imóveis feitos diversas vezes ao longo de um mesmo ano, o procedimento de

excluir estes anúncios duplicados também se manteve. É preciso se atentar aos filtros aplicados, para que sejam exibidos apenas anúncios relevantes para o mercado imobiliário da cidade de Presidente Prudente.

Por fim, em comparação com a coleta de dados dos jornais, a OLX não disponibiliza acesso de dados antigos, por exemplo, ao utilizar o jornal como fonte de dados, é possível encontrar os jornais físicos de anos atrás nos acervos históricos, o que torna possível digitalizar dados antigos.

Para esta pesquisa, os dados coletados através dos jornais, que foram digitalizados para a base de dados no Excel, foram obtidos a partir de visitas ao acervo histórico de jornais da FCT-UNESP em Presidente Prudente. Lá é possível encontrar centenas de jornais antigos, principalmente do Jornal Imparcial, o jornal de maior circulação na cidade de Presidente Prudente.

Figura 2. FCT-UNESP Presidente Prudente – SP. Acervo histórico de jornais, 2023



Elaborado pelo Autor

Neste acervo, os jornais são guardados em pastas organizadas por ano e cada um dos jornais são guardados na ordem cronológica, dia após dia. Vale reforçar a organização que a biblioteca tem para o armazenamento destes jornais, de outra forma, seria inviável acessar os jornais de forma rápida.

Já na OLX, os dados de anos anteriores não ficam disponíveis na plataforma, uma vez que o intuito da plataforma é apenas de colaborar como intermédio de negócios atuais. Uma forma de solucionar essa carência, é estabelecer coletas periódicas, para que os dados possam estar sempre atualizados, contendo dados de cada ano coletado. Desta forma o “acervo histórico” passa a ser construído e pode ser utilizado no futuro.

Para executar a coleta dos dados digitais de forma mais rápida, este trabalho contou com a ferramenta Web Scraping, que nada mais é do que um robô que coleta os dados da OLX automaticamente, em formato xls (Excel).

Aqui está a grande vantagem de se utilizar as plataformas digitais, apenas com o uso desta ferramenta, são poupadas centenas de horas dedicadas à digitação manual.

Para que o Web Scraping fosse utilizado de forma correta, foi necessário contar com a ajuda de um cientista da computação, para que configurasse a ferramenta de forma correta e operá-la de acordo com as necessidades do trabalho. É importante ter a assistência de algum profissional técnico que conheça a ferramenta e saiba manuseá-la com suas complexidades, uma vez que é comum ter grandes erros com pequenos detalhes ao tratar de códigos de programação.

O funcionamento do Web Scraping permite que a coleta de dados online seja contínua, atualizada e aborde cada vez mais dados. Desta forma os pesquisadores passam a dedicar grande parte do seu tempo para as análises técnicas em relação às suas pesquisas, ao invés de dedicar a maior parte de seu tempo com a digitação manual.

Por exemplo, a tabela de dados coletada através deste processo (apenas para o ano de 2022) representa mais de 70% de todos os dados coletados de 1995 a 2022. Esse número demonstra a quantidade enorme de anúncios que se pode coletar com esta ferramenta digital em poucos dias, ao considerar o tempo despendido para coletar os dados manualmente, que levaram meses para serem coletados e digitados e atingiram apenas 2500 anúncios. Olhar gráfico 1.

Além do fator tempo, que é de extrema relevância, a quantidade de informações passa a ser mais rica através da coleta digital, contemplando dados sobre: Data de anúncio, data de coleta, fotos do imóvel, link do anúncio, anunciante, área do imóvel, cidade, estado, bairro, tipologia, quantidade de cômodos e preço. Enquanto os anúncios dos jornais constam apenas: Data do anúncio, bairro, tipologia, área do imóvel e preço. Há um ganho muito valioso em relação a quantidade de informações disponíveis com a ferramenta Web Scraping. Mesmo assim, esta pesquisa se limitou a usar apenas as informações contidas nos jornais, para que a comparação e análise dos dados fosse feita de forma similar.

Assim como nos jornais, muitos dos dados são duplicados, triplicados, quadruplicados e por aí vai. Acontece que, ao acessar o acervo histórico dos jornais, são utilizados jornais de diferentes meses, o que faz com que um anúncio que esteve presente no jornal de janeiro de 2000, possa estar presente no jornal de fevereiro de 2000, e assim por diante. Sendo assim, durante o mesmo ano, alguns anúncios se repetem diversas vezes, sendo necessário ter muita atenção para não usar dados repetidos e prejudicar a qualidade dos dados abordados na pesquisa. Uma solução para diminuir a quantidade de anúncios duplicados, é estabelecer um intervalo trimestral de coleta entre alguns meses, por exemplo, utilizar os meses de janeiro, maio, setembro e dezembro. Desta forma os anúncios tendem a apresentar um número menor de repetições.

Outra dificuldade que a fonte dos jornais apresenta é a disponibilidade de acesso presencial. No caso, não foi um desafio grande, por estar na cidade de Presidente Prudente, os deslocamentos feitos para coleta dos dados não foram grandes. Mas é importante mencionar que a limitação espacial em relação às distâncias entre o local do pesquisador e a cidade pesquisada pode vir a ser um problema quando tratamos de cidades distantes.

3.2 O processo de deflação dos preços dos anúncios imobiliários

Para que a comparação dos preços dos anúncios possa ser feita de forma correta, é preciso deflacionar os preços de acordo com o ano de cada anúncio. Isto é necessário pois os dados em análise apresentam mais de 20 anos de diferença, o que torna evidente a alteração do valor de comercialização dos preços devido a inflação. Sendo assim, todos os preços foram deflacionados com a correção dos valores segundo a inflação calculada

pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), da Fundação Getúlio Vargas, com a conversão para junho de 2022, a partir do ano de cada anúncio, seguindo o que sugere a metodologia de pesquisa imobiliária desenvolvida no trabalho de (Abreu e Amorim 2014).

Sobre a necessidade do processo de deflação no trabalho de Amorim e Abreu (2014) afirmam:

“Este procedimento visa corrigir os preços do passado para podermos compará-los aos preços atuais, já que a taxa de inflação de nossa economia “corrói” os preços passados – especialmente até 1994 de maneira muito mais intensa – e, sem essa correção, compará-los seria impossível, pois, variavelmente, dado o índice da inflação, eles sempre aumentam.” (Abreu e Amorim, 2014 p.304)

O efeito da inflação passa a ser cada vez mais corrosivo com o acúmulo dos anos, a porcentagem de desvalorização do Real brasileiro chega próximo à casa dos 1000% quando comparados os anos de 1995 a 2022. Não é o objetivo deste trabalho trazer uma comparação sobre a inflação monetária, apenas considerá-la para que não ocorram comparações equivocadas.

Segue o exemplo prático para a demonstração do cálculo feito através da Calculadora do Cidadão do Banco Central do Brasil. A simulação a seguir foi feita com o valor de R\$ 100.000,00 em janeiro de 1995, deflacionado para junho 2022:

Tabela 2. Presidente Prudente – SP. Simulação do processo de deflação de valores pela calculadora do cidadão (IGP-DI)

Resultado da Correção pelo IGP-DI (FGV)

Dados básicos da correção pelo IGP-DI (FGV)	
Dados informados	
Data inicial	01/1995
Data final	06/2022
Valor nominal	R\$ 100.000,00 (REAL)
Dados calculados	
Índice de correção no período	10,93404440
Valor percentual correspondente	993,404440 %
Valor corrigido na data final	R\$ 1.093.404,44 (REAL)

Fonte: Banco Central Do Brasil, Calculadora do cidadão. 2023.

Assim como mostra a Tabela 3, para cada um dos anos, os dados foram deflacionados. O exemplo a que Tabela 3 se refere é ao ano de 1995, o primeiro ano da série histórica que os dados coletados abarcam. O mesmo processo foi feito para os anos de 2000, 2005, 2010, 2015, 2020 e 2022. Ao identificar o índice de correção do período, basta multiplicar cada um dos anúncios do respectivo ano e mês pelo índice.

3.3 Coleta de dados nos cartórios de Presidente Prudente

Além das coletas dos jornais e plataformas digitais, foram realizadas visitas aos dois Cartórios de Registro de Imóveis da cidade de Presidente Prudente, com o intuito de obter os extratos da Matrícula dos Imóveis de incorporação imobiliária de empreendimentos residenciais localizados em dois setores específicos da cidade, sendo eles bastantes diferenciados entres si: o setor sul, onde se localizam empreendimentos residenciais fechados voltados aos segmentos de maiores rendas e, ao norte, onde se localizam vários empreendimentos habitacionais de interesse social, particularmente do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

A visita aos dois Cartórios de Registro de Imóveis da Cidade de Presidente Prudente tem como objetivo ajudar a compreensão e validar os dados coletados através

dos anúncios imobiliários, uma vez que, os anúncios imobiliários retratam apenas as intenções de venda de imóveis, e não, se foram vendidos. Já os cartórios, registram as vendas realizadas e as trocas de posses dos imóveis da cidade na Matrícula dos Imóveis. Assim, os dados podem ser validados e comparados entre o que foi executado como venda e o que foi apenas levado ao mercado como anúncio.

A coleta das matrículas dos empreendimentos imobiliários da cidade de Presidente Prudente contém algumas informações chaves sobre a comercialização que foi feita sobre determinada parcela de terra. Com este documento é possível identificar a data da comercialização, o nome do antigo e do novo proprietário, a metragem total do imóvel e o preço que foi pago. Desta forma é possível calcular o preço do m² de cada um dos empreendimentos, no dia da negociação e comparar com os preços ao longo do tempo e mais atuais nas áreas onde se localizam.

Foram selecionados 9 empreendimentos estratégicos para esta pesquisa, para a coleta e o estudo das matrículas. Os empreendimentos coletados foram: João Domingos Neto, Jardim Panorâmico, Residencial Cremonezi, Residencial Mont Blanc Club, Residencial Príncipe das Asturias, Residencial Principe de Mônaco, Damha I, Damha IV e Village Damha.

A escolha dos empreendimentos foi feita entre orientando e orientador, com o objetivo de estudar determinadas áreas onde foram produzidos empreendimentos de alto padrão e empreendimentos de interesse social. Sabe-se que a área Sul da cidade de Presidente Prudente é composta por diversos empreendimentos residenciais fechados de alto padrão. Também se sabe que a zona norte não possui uma infraestrutura tão acessível como a zona sul, e lá estão localizados três grandes empreendimentos de interesse social, do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) faixas 1 e 2.

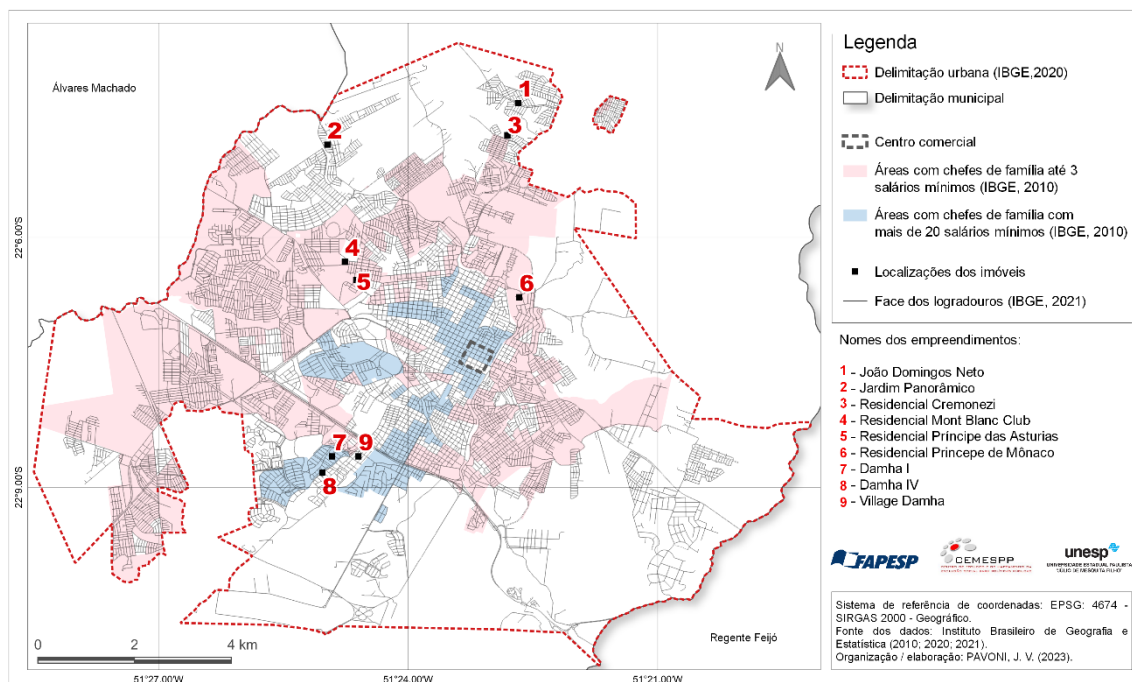
Para realizar esta coleta, foram feitas visitas nos dois Cartórios de Registro de Imóveis da cidade de Presidente Prudente, com o intuito de apresentar a intenção do trabalho e solicitar a colaboração com o acesso aos dados para as pesquisas. Em ambas as visitas o acesso aos dados foi liberado de forma gratuita, sendo desta forma possível visualizar as matrículas de cada um dos empreendimentos e coletar os dados referentes ao estudo.

Os dados coletados foram digitalizados em uma planilha no Excel, para o armazenamento e a comparação com os dados dos anúncios imobiliários dos jornais e da OXL. Neste sentido, foram coletados dados sobre o nome do empreendimento, o endereço, número da matrícula, tipologia (loteamento ou condomínio), nome do antigo proprietário, nome do novo proprietário, área do imóvel, data da compra e o preço pago.

Feita a coleta e digitalização, os dados foram tratados e os preços deflacionados para junho de 2022 (último ano abordado nos dados desta pesquisa), a partir do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), da Fundação Getúlio Vargas, como indicado no item 3.3.

Como resultado dos dados coletados nos cartórios, pôde-se sintetizar o Mapa 2, que especializa os 9 empreendimentos em questão, juntamente com a delimitação das áreas onde a renda do chefe da família é menor que 3 salários mínimos, e áreas onde a renda do chefe da família é maior do que 20 salários mínimos, segundo o censo do IBGE de 2010. É importante mencionar que o salário mínimo em 2010 era de R\$ 510,00 reais, o que equivale a R\$ 1.428,86 reais em 2022 (deflacionados pela correção do IGP-DI (FGV)).

Mapa 2. Presidente Prudente - SP. Localização, dos empreendimentos estudados e renda familiar por setores censitários



A partir deste mapa, podemos concluir que há uma tendência perceptível de concentração de chefes de famílias com mais 20 salários mínimos no centro da cidade e no setor sul da cidade, coincidentemente, onde estão localizados os empreendimentos 7,8 e 9, Damha 1, Damha IV e Village Damha, respectivamente. Este encontro ocorre como esperado pela hipótese deste trabalho, o preço do solo urbano seleciona quem pode e quem não pode pagar por cada parcela de terra.

Neste mesmo sentido, pode-se visualizar espacialmente como a localização dos empreendimentos 1, 2 e 3, João Domingos Neto, Jardim Panorâmico e Residencial Cremonezi, respectivamente, são localizados longe do centro urbano e coincidem com áreas em que há uma intensa concentração de renda dos chefes da família com menos de 3 salários mínimos.

Também é notável que a vizinhança segue um padrão similar ao dos empreendimentos, tanto os empreendimentos de alta renda, estão localizados em uma vizinhança com concentração de chefes de famílias com mais de 20 salários mínimos. Assim como, os empreendimentos destinados à habitação de interesse social (baixa renda), estão localizados em uma vizinhança com concentração de “chefes de família” com renda menor que 3 salários mínimos.

Estes eventos evidenciam as hipóteses da divisão socioespacial na cidade de Presidente Prudente. A localização aqui, atua de forma perversa, e tendenciosa, concentrando a população de alta renda próxima ao *Shopping Center*, Centros médicos especializados, grandes redes de comércio, Cinemas, transporte público, etc...

4. RESULTADOS E ANÁLISES DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE PRESIDENTE PRUDENTE - SP

Neste capítulo, serão apresentados os resultados deste Trabalho de Conclusão de Graduação (TCC), sendo elaborado um balanço geral da base de dados e as análises obtidas através de tabelas, gráficos e mapas referentes ao mercado imobiliário de Presidente Prudente.

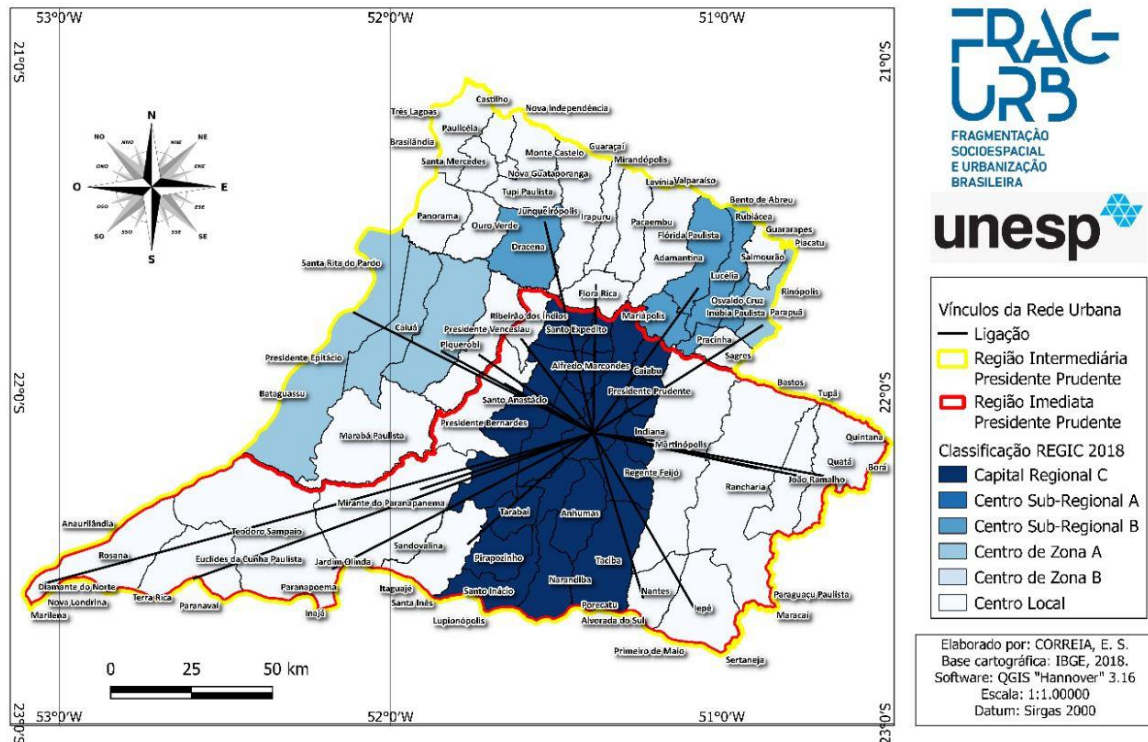
Para a classificação do município de Presidente Prudente – SP em relação a região geográfica que está inserido, foi utilizada a pesquisa Regiões de Influência das Cidades – REGIC, que define a hierarquia dos centros urbanos brasileiros e delimita as regiões de influência a elas associadas (IBGE 2018).

Neste sentido, cabe aqui apresentar a cidade de Presidente Prudente de forma mais direta, mesmo que bastante sucinta. A cidade de Presidente Prudente é classificada pela REGIC como capital regional C, tal classificação pode ser compreendida por conta de a cidade apresentar estruturas comuns em cidades médias, como *Shopping Center*, Centros médicos especializados, grandes redes de comércio, Cinemas, Universidades etc. Isto faz com que as cidades com menores redes de serviços procurem as cidades que apresentam maiores redes de serviços.

Capitais Regionais: São centros urbanos com alta concentração de atividades de gestão, mas com nível inferior às Metrôpoles e tendência de alcance menor em termos de região de influência e atratividade para comércio de bens e serviços em comparação com as Metrôpoles (REGIC, 2018).

É importante tomar em conta a influência do município de Presidente Prudente sobre as cidades vizinhas (Álvares Machado, Presidente Bernardes, Pirapozinho, Tarabai, Anhumas, Regente Feijó, Indiana, Martinópolis e Caiabú), que estão localizadas no raio de 50 km, e dependem da estrutura regional que a cidade oferece. Neste sentido, a cidade fornece uma gama de serviços especializados de forma conjunta para tais cidades. Este motivo, reforça ainda mais a classificação da REGIC como Capital Regional C.

Mapa 3. Presidente Prudente – SP. Vínculos da rede urbana em 2018



O Mapa 3 é muito rico para visualizar a influência da cidade de Presidente Prudente em relação às cidades próximas que compõem o oeste paulista. Aqui, fica bem visível como a cidade de Presidente Prudente influencia todo seu entorno, uma vez que não há nenhuma outra capital regional tão próxima para atender, de forma distribuída, os outros centros com menores redes de serviços.

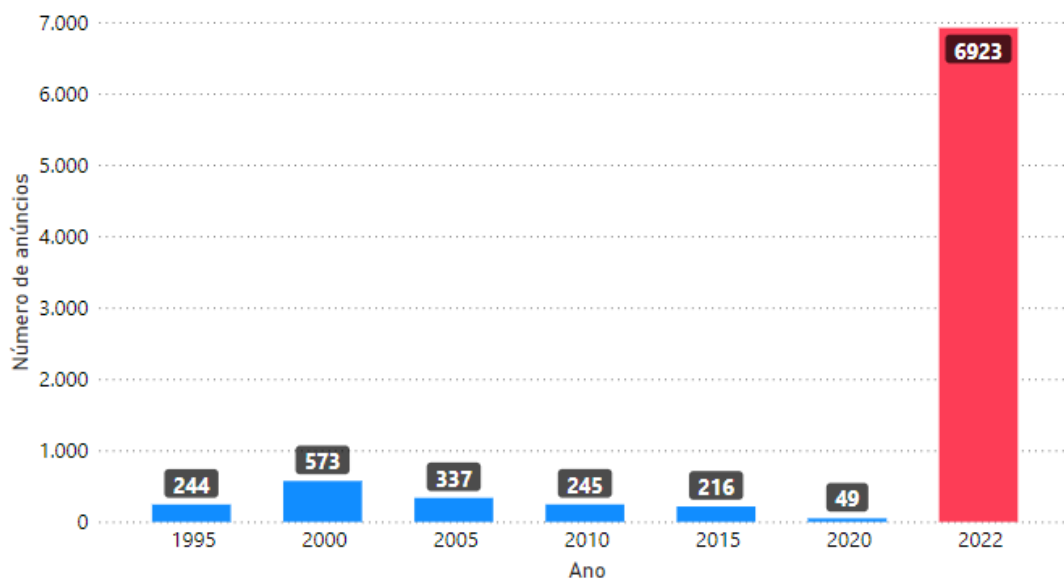
Ressaltar a importância regional da cidade permite antever (mesmo não sendo objeto do presente trabalho) o quanto a localização também é relevante para o mercado fundiário e imobiliário, uma vez que parte de sua dinâmica se deve aos compradores de cidades vizinhas que nele investem, por diferentes motivações.

¹ O Mapa 3, elaborado por CORREIA (2022), não pode ser referenciado pois ainda não foi publicado oficialmente, mesmo assim, faz-se necessário esclarecer que este mapa não foi elaborado pelo autor deste trabalho.

4.1 Análise temporal dos resultados

Em primeiro momento, o Gráfico 1 chama a atenção para a abrangência e disponibilidade de todos os dados coletados por esta pesquisa, sendo nele representados todos os dados compilados por este trabalho, com diferentes fontes, com diferentes tipologias e diferentes anos.

Gráfico 1. Presidente Prudente – SP. Número de anúncios imobiliários coletados entre os anos de 1995 a 2022



Fonte: Anúncios imobiliários - Presidente Prudente. 1995 a 2022. Elaborado pelo Autor.

O intuito do Gráfico 1 é evidenciar a quantidade de dados que esta pesquisa aborda, e também, chamar atenção sobre o aumento da disponibilidade de dados (em volume) que a fonte da OLX traz para o estudo do mercado imobiliário, sendo evidenciado pelo ano de 2022.

Pode-se perceber que entre 1995 a 2015 a média de anúncios capturados em pesquisas anteriores foi de 323. Já no ano de 2020, apresenta uma queda drástica em relação a quantidade de anúncios disponíveis. Algumas possíveis explicações para esta queda dizem respeito a dois principais fatores: 1) A pandemia da COVID-19 pode ter resultado em um primeiro momento de imobilização do mercado, principalmente pelos

anúncios físicos, devido à queda de circulação nos jornais. 2) A tendência de migração da comercialização de produtos para as plataformas digitais (*e-commerce*).

O ano de 2022 conta com os dados extraídos de uma nova fonte, a OLX, como mencionado anteriormente no item 3.1. O processo de coleta automatizado passou a ser muito mais veloz e a disponibilidade de anúncios, em comparação aos jornais, cresceu de forma intensa. Infelizmente a OLX não disponibiliza dados de anos anteriores, para que a comparação pudesse ter sido realizada. Porém, a partir de agora será possível continuar a coletar e armazenar os dados para análises futuras.

A criação da Tabela 4 foca no recorte temporal de 1995 a 2020, sem o ano de 2022. Este procedimento foi realizado devido ao volume de dados, que é muito maior para o ano de 2022 devido a utilização da fonte da OLX, como evidente no Gráfico 1.

A Tabela 4 apresenta os 10 bairros com maior número de anúncios entre os anos de 1995 a 2022, reunindo os diferentes tipos de imóveis. Do total de 1536 anúncios, 4 bairros respondem por 20% dos anúncios (Damha I, Jardim Bongiovani, Damha II e Jardim Paulista), indicando uma alta concentração espacial. Assim, é possível indicar as áreas e bairros, com maiores ofertas de imóveis em função de uma maior produção de imóveis, ou de maiores estoques em relação a outros bairros. Além disso, também é possível identificar bairros “preferidos” para os negócios imobiliários.

Bairro	Número de repetições	Porcentagem de repetições
Damha I	104	7%
Jardim Bongiovani	98	6%
Damha II	65	4%
Jardim Paulista	47	3%
Jardim Maracanã	44	3%
Jardim Novo Bongiovani	44	3%
Gramado	32	2%
Parque Cedral	28	2%
Jardim Petrópolis	27	2%
Jardim Aviação	26	2%

Total de anúncios: 1536

Fonte: Base de dados imobiliários elaborada pelo autor (Anúncios imobiliários – Presidente Prudente 1995 a 2022). Elaborado pelo Autor.

A partir da Tabela 4, é possível compreender algumas tendências, na medida em que os bairros Damha I e Damha II aparecem com 7% e 4% do total de anúncios, respectivamente. Sendo ambos espaços residenciais fechados e de alto padrão, respondem sozinhos por 11% dos anúncios, indicando um maior dinamismo do mercado nos anúncios voltados para os empreendimentos de alto padrão.

Os bairros localizados na zona norte, que compreendem os empreendimentos João Domingos Neto, Jardim Panorâmico e Residencial Cremonezi, todos eles produzidos a partir do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com grande número de unidades e localizados em áreas onde existe uma grande concentração de chefes de família que recebem até três salários mínimo (ver Mapa 2), não aparecem entre os dez bairros mais anunciados neste recorte temporal.

Neste sentido, pode-se interpretar a alta aparição de áreas residenciais fechadas e a baixa aparição de áreas destinadas à habitação de interesse social, por conta de alguns fatores já mencionados, como por exemplo, o custo da publicação do anúncio no jornal e as transações que são realizadas mas que não são anunciadas nos jornais. Outro fator que influencia na baixa aparição das áreas de interesse social, é que: para o Programa Minha Casa Minha Vida faixa 1, é possível fazer a aquisição por financiamento, o que faz com que o imóvel não possa ser formalmente comercializado. Assim, os dados parecem indicar que alguns bairros e áreas aparecem mais nos anúncios em função da própria seletividade espacial do mercado imobiliário.

Apresentadas as análises gerais da base de dados, partimos para uma análise mais focada e direcionada para a modalidade de Terrenos para cada um dos anos, separadamente. Esta escolha foi feita para que o trabalho ficasse focado na discussão do preço do m² da terra urbana, ou seja sobre os terrenos não edificadas. Desta forma, os anúncios de Casas e Apartamentos, passam a ser excluídos nas análises seguintes.

É pertinente, então, levantar quais foram os bairros que apresentaram a maior moda (repetição de anúncios) para os Terrenos entre os anos de 1995 a 2022.

Tabela 3. Presidente Prudente – SP. Os cinco bairros mais anunciados na modalidade Terreno no ano de 1995

Bairro	Número de anúncios
Jardim Maracanã	16
Jardim Bongiovani	14
Jardim Aviação	11
Central Park	11
Vila Maristela	10

Total de anúncios: 180

Fonte: Base de dados imobiliários elaborada pelo autor (Anúncios imobiliários – Presidente Prudente 1995 a 2022). Elaborado pelo Autor.

Tabela 4. Presidente Prudente – SP. Os cinco bairros mais anunciados na modalidade Terreno no ano de 2000

Bairro	Número de anúncios
Damha I	42
Jardim Bongiovani	23
Parque Cedral	21
Parque São Judas Tadeu	19
Jardim Maracanã	18

Total de anúncios de Terrenos: 533

Fonte: Base de dados imobiliários elaborada pelo autor (Anúncios imobiliários – Presidente Prudente 1995 a 2022). Elaborado pelo Autor.

Tabela 5. Presidente Prudente -SP. Os cinco bairros mais anunciados na modalidade Terreno no ano de 2005

Bairro	Número de anúncios
Damha II	41
Damha I	29
Residencial Gramado	23
Jardim Bongiovani	19
Jardim Paulista	18

Total de anúncios de Terrenos: 317

Fonte: Base de dados imobiliários elaborada pelo autor (Anúncios imobiliários – Presidente Prudente 1995 a 2022). Elaborado pelo Autor.

Tabela 6. Presidente Prudente – SP. Os cinco bairros mais anunciados na modalidade Terreno no ano de 2010

Bairro	Número de anúncios
Jardim Bongiovani	27
Damha I	17
Jardim Prudentino	15
Higienópolis	13
Damha Beatriz	10

Total de anúncios de Terrenos: 233

Fonte: Base de dados imobiliários elaborada pelo autor (Anúncios imobiliários – Presidente Prudente 1995 a 2022). Elaborado pelo Autor.

Tabela 7. Presidente Prudente – SP. Os cinco bairros mais anunciados na modalidade Terreno no ano de 2015

Bairro	Número de anúncios
Damha III	22
Condominio Valencia	17
Damha I	16
Gramado	12
Damha II	11

Total de anúncios de Terrenos: 205

Fonte: Base de dados imobiliários elaborada pelo autor (Anúncios imobiliários – Presidente Prudente 1995 a 2022). Elaborado pelo Autor.

Tabela 8. Presidente Prudente – SP. Os cinco bairros mais anunciados na modalidade Terreno no ano de 2020

Bairro	Número de anúncios
Bourbon park	4
Jardim Bongiovani	4
Porto Seguro	4
Porto Madero	3
Vila Luso	3

Total de anúncios de Terrenos: 40

Fonte: Base de dados imobiliários elaborada pelo autor (Anúncios imobiliários – Presidente Prudente 1995 a 2022). Elaborado pelo Autor.

Tabela 9. Presidente Prudente – SP. Os cinco bairros mais anunciados na modalidade Terreno no ano de 2022

Bairro	Número de anúncios
Centro	178
Jardim Itaipu	49
Jardim Novo Prudentino	33
Jardim Vista Bonita	37
Residencial Bongiovani	52

Total de anúncios de Terrenos: 1034

Fonte: Base de dados imobiliários elaborada pelo autor (Anúncios imobiliários – Presidente Prudente 1995 a 2022). Elaborado pelo Autor.

Em relação ao primeiro ano da série, o ano de 1995, pode-se perceber que a repetição entre os 5 bairros mais anunciados foi similar, sem grandes diferenças entre o bairro mais anunciado, Jardim Maracanã, com 16 anúncios e o quinto bairro mais anunciado, Vila Maristela, com 10. É pertinente entender tais quantidades pela porcentagem dos bairros mais anunciados comparados com o total de anúncios daquele ano. Por exemplo, a soma dos anúncios dos 5 bairros mais anunciados (62 anúncios), representa um total de pouco mais de 30% dos 180 anúncios totais.

Já os anos de 1995, 2000, 2005 e 2010 apresentam alguns bairros que se repetem. O Jardim Bongiovani aparece, repetidamente, 4 vezes durante os anos de 1995 a 2010. Já o Damha I, um dos empreendimentos estudados no subcapítulo 3.4, começa a aparecer com alta frequência a partir do ano de 2005. É a partir desse momento que a modalidade de espaços residenciais fechados começa a ganhar espaço na cidade de Presidente Prudente, sendo a repetição de anúncios destes bairros um indicador forte deste tipo de produto imobiliário.

Em 2015, 4 dos 5 bairros mais anunciados representam espaços residenciais fechados. Conclui-se que: em 2015, o padrão que foi mais anunciado nos anos anteriores, domina mais de 25% de todos os anúncios imobiliários anunciados na cidade de Presidente Prudente. Ao considerar que um quarto de todos os anúncios coletados neste ano correspondem a este tipo de Terreno, localizado em espaços fechados e de alto padrão, começa a levantar dúvidas sobre esta frequência. Será que o mercado está realmente aquecido por esta modalidade de empreendimento? Ou, será que a fonte de dados está abarcando mais anunciantes voltados para esta modalidade? Bom, essas perguntas não são simples de responder, podemos levantar hipóteses, mas não conseguimos concluí-las. Podemos atentar e relembrar o leitor que estes anúncios levados aos jornais são pagos pelos anunciantes. Talvez, este fator limite os diferentes anunciadores.

Para o ano de 2020, é imprescindível considerar fatores que alteraram as estruturas mercadológicas presentes neste intervalo de tempo. O ano de 2020 foi o primeiro ano de pandemia da COVID-19 enfrentada no Brasil. É muito importante considerar que a circulação de pessoas nas ruas foi limitada e que a circulação de jornais também.

No ano de 2020 já havia uma forte tendência de migração de comércios físicos para o modelo *e-commerce* (comércios virtuais) e, com a pandemia, este processo de migração foi drasticamente acelerado. Dito isto, a fonte de dados dos jornais passou a abarcar menos anúncios do que costumava abarcar nos anos anteriores.

A quantidade de anúncios coletados para o ano de 2020 foi de apenas 40 anúncios. Este número é pouco expressivo para considerar os bairros mais anunciados. Além da diminuição de anúncios por conta da pandemia, outra hipótese para esta diminuição, se dá pela quantidade de anúncios repetidos, que foi ainda mais intensa

neste ano, logo, supõe que os poucos anunciantes que publicaram nos jornais fizeram publicações de forma recorrente. Mesmo com este pequeno volume de anúncios, o ano de 2020 tem sua importância para este trabalho. Foi a partir do ano de 2020 que a preocupação por buscar novas fontes de dados imobiliários se tornou mais intensa.

Para o ano de 2022 a metodologia de coleta de dados foi atualizada para o formato digital, com a intenção de abarcar mais anúncios publicados, e de forma gratuita. Aqui, deve-se deixar claro, mais uma vez, que os anúncios de 2022 apresentam outra fonte de dados, a da OLX. A principal diferença entre este ano e os demais, é em relação a quantidade de anúncios disponíveis.

No ano de 2022, destaca-se o bairro Centro em primeiro lugar em relação a quantidade de anúncios: quase 20% de todos os anúncios de Terrenos publicados neste ano, são referentes a essa área da cidade.

O Centro de Presidente Prudente sempre foi uma área de alto interesse, antes para residências e atualmente para imóveis comerciais. O Centro da cidade é uma área densamente construída, com poucos terrenos não edificadas. Existe um adensamento de prédios comerciais e residenciais, o que leva a interpretação de que o volume de anúncios possa ser uma distorção.

O fato de o anúncio dizer que o imóvel está localizado no Centro pode não ser de alta precisão, uma vez que, é possível considerar que os anunciantes se aproveitam das localidades próximas ao Centro e anunciam com esta localização para atrair mais compradores.

Outro ponto que deve chamar a atenção, diz respeito a quantidade de anúncios repetidos. Assim como nos jornais, é possível que anúncios repetidos estejam presentes na base de dados, fazendo com que um anúncio possa aparecer mais de uma vez. Este é um cuidado que precisa ser tomado ao analisar este mercado.

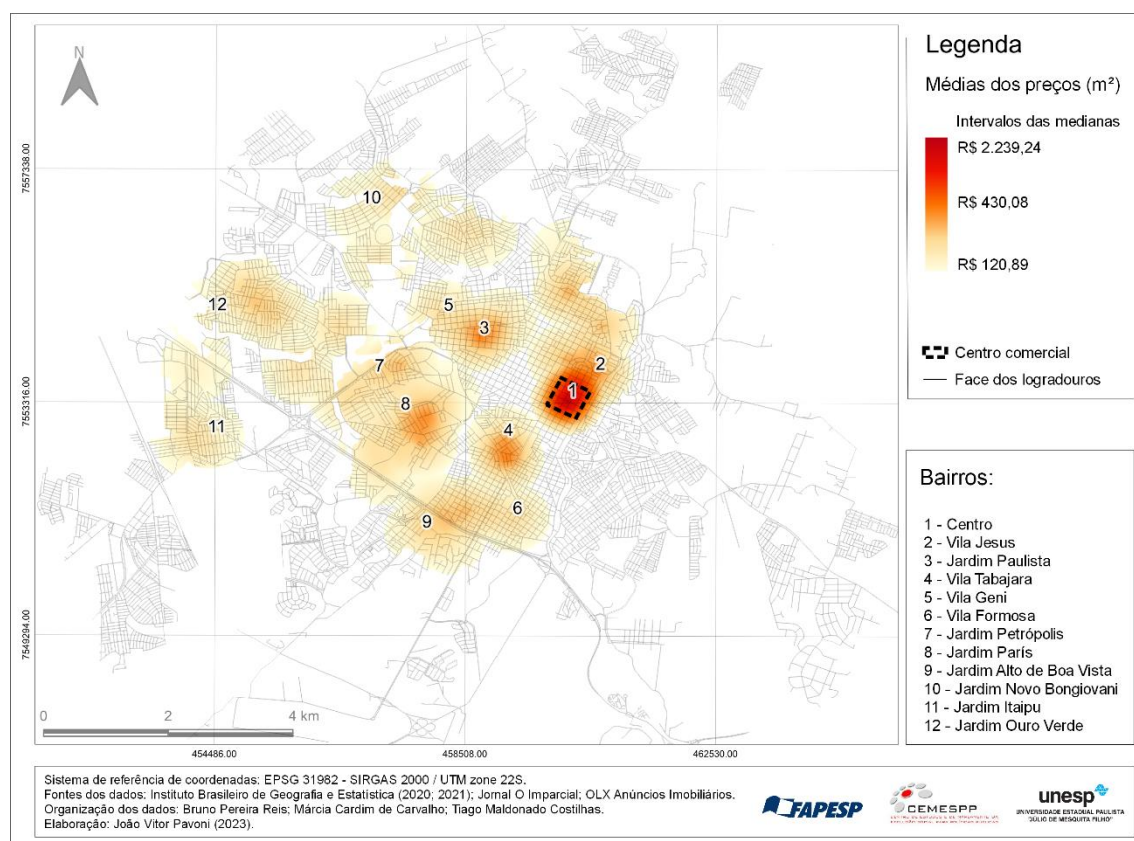
4.2 Análise espacial dos resultados

Neste subcapítulo estão presentes as análises espaciais dos resultados. Aqui estão presentes as comparações entre a média dos preços do m² dos Terrenos por bairro, anunciados em Presidente Prudente entre os anos de 1995 e 2022, apresentando suas mudanças ou permanências ao longo do período sob análise.

Aqui os resultados passam a tomar forma sobre a cidade. A visualização dos dados de forma espacial contribui muito para compreender como se dá o movimento do mercado imobiliário na cidade ao longo do tempo.

Os Mapas 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 foram elaborados para apresentar os anúncios imobiliários da tipologia Terrenos, coletados em cada um dos anos deste trabalho. Cada ponto de cor no mapa representa um bairro. Já as legendas, com exceção do mapa 10, apresentam 12 bairros em cada Mapa, estão presentes nas legendas, os bairros com maiores, médios e menores preços dos m² na cidade de Presidente Prudente - SP.

Mapa 4. Presidente Prudente – SP. Preço do m² por bairro anunciado no ano de 1995



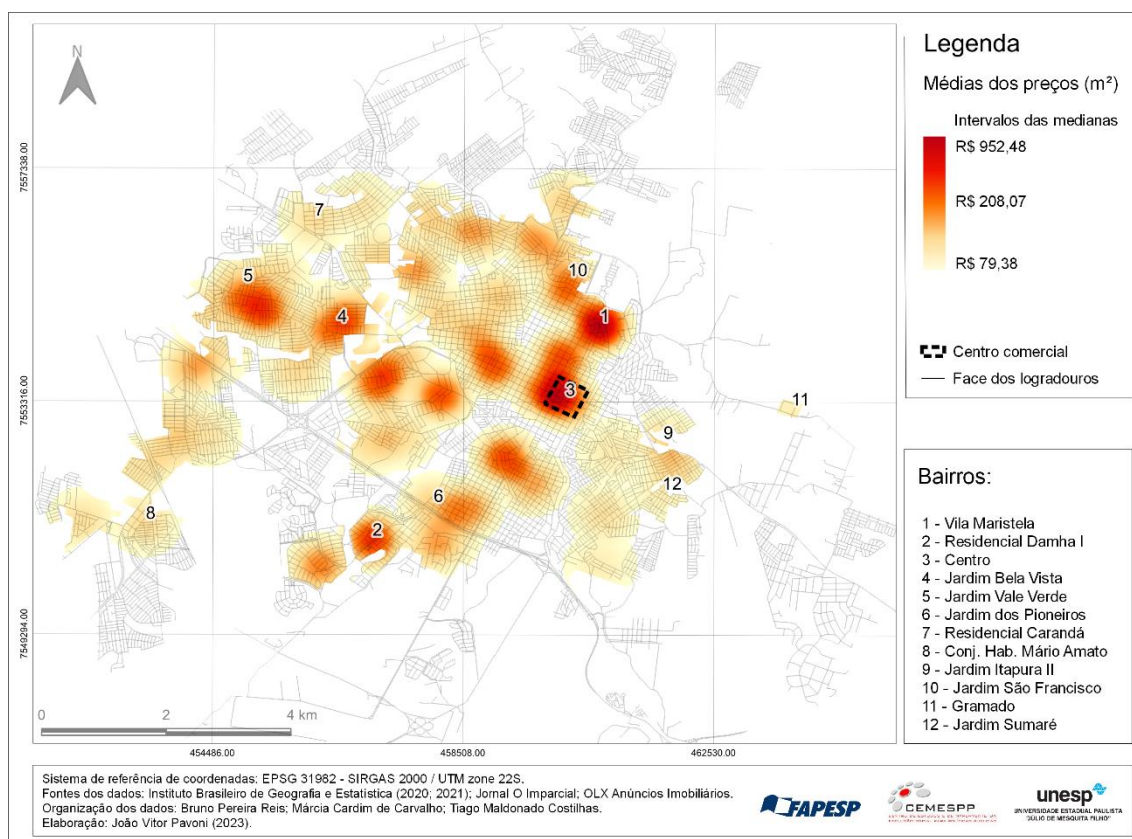
Pode-se analisar este mapa, a partir do em foco que ele traz em relação ao bairro Centro, a coloração vermelha intensa, indica uma mancha única para este bairro, com o preço do m² acima de R\$ 2.000,00. Isto indica uma área extremamente restrita. Sendo assim, os anúncios do ano de 1995 trouxeram ofertas bem mais caras no Centro, em comparação com o resto da cidade.

Em seguida, é possível visualizar outras manchas de coloração alaranjada que estão localizadas próximas ao Centro da cidade, com especificidade para os bairros: Vila Jesus, Jardim Paulista e Vila Tabajara.

Para os bairros com menores médias, percebe-se que suas localizações correspondem a área oeste e norte do município, dentre eles, estão presentes os bairros: Jardim Novo Bongiovani, Jardim Itaipu e Jardim Ouro Verde. É interessante notar certo padrão em que a distância entre o centro da cidade e os bairros são inversamente proporcionais aos preços do m². Ou seja, os bairros com menor preço do m² são os mais afastados do centro.

Nota-se também, que o mercado está sinalizando a direção de anúncios a oeste do bairro Centro, isto se dá devido a sua localização ao leste do município.

Mapa 5. Presidente Prudente – SP. Preço do m² por bairro anunciado no ano de 2000



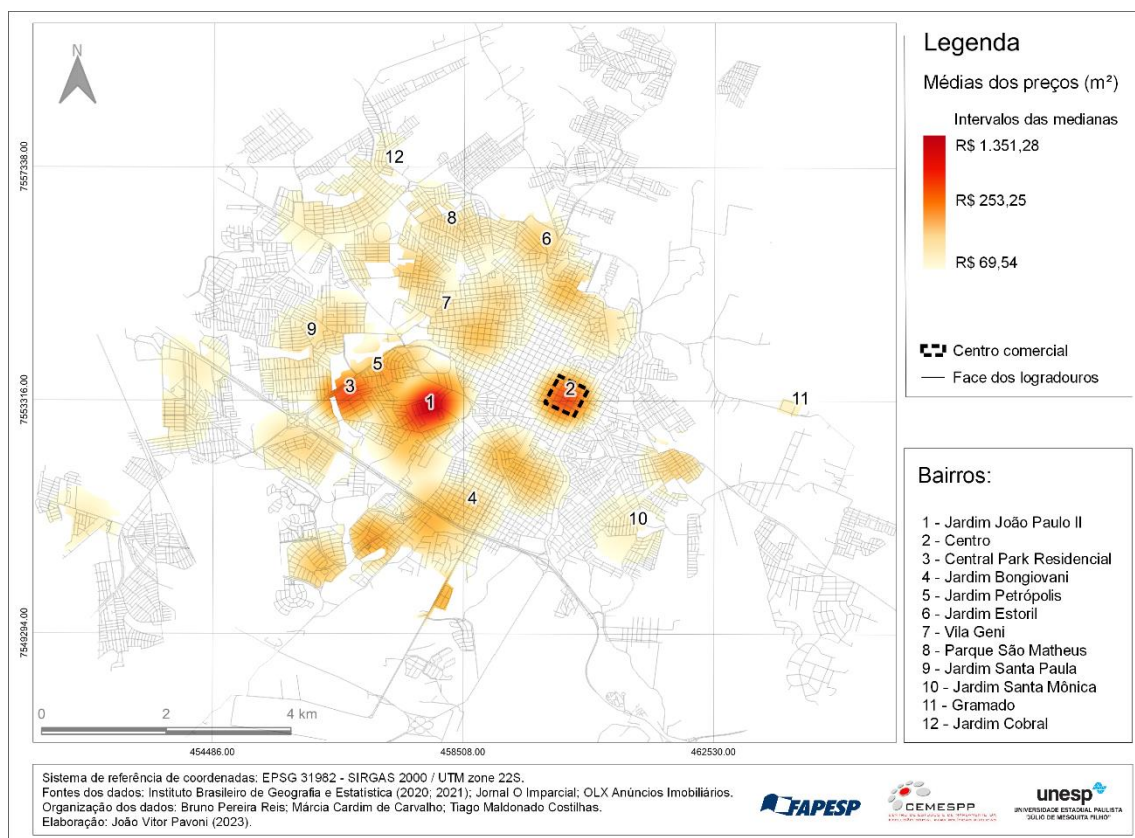
O Mapa 5, do ano de 2000, apresenta uma diferença notória em sua coloração, para justificar a nova distribuição de cores, é preciso se atentar a amplitude dos preços

(diferença entre a menor média de preço por m² para a maior média de preço por m²), uma vez que, ao ano de 1995 apresenta uma amplitude de R\$ 2.118,35, o ano de 2000 apresenta uma amplitude de R\$ 873,10. O motivo da transformação visual do mapa é explicada não pelo aumento geral da média de preços, mas sim, pela queda dos maiores preços.

Nota-se que novos bairros aparecem no Mapa 5, mas que ainda existe uma concentração de Terrenos caros (evidente pela coloração do mapa) próxima ao bairro Centro, com exceção do Residencial Damha I. Mesmo com a queda da amplitude entre os bairros mais baratos e mais caros, a concentração de terrenos mais caros ainda se encontram nas proximidades do bairro Centro

Já a posição dos bairros com menores preços por m² alterou-se no ano de 2000, aparecendo os bairros Jardim São Francisco, Gramado e Jardim Sumaré, localizados ao leste e ao norte da área urbana. Mesmo assim, o padrão de proximidade ao limite municipal se manteve semelhante a 1995 para os bairros com menores preços por m².

Mapa 6. Presidente Prudente – SP. Preço do m² por bairro anunciado no ano de 2005

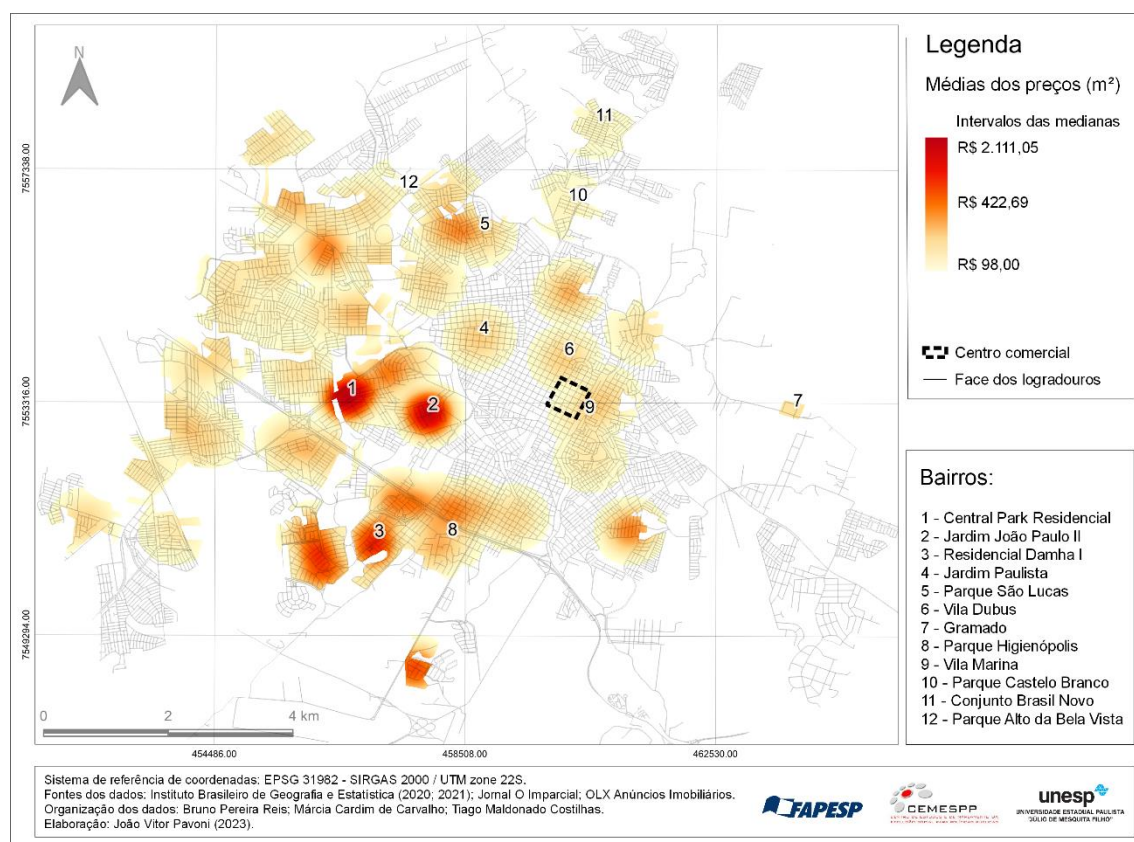


O ano de 2005 parece indicar o início da transição espacial para os bairros com maiores médias de preço por m², com exceção do bairro Centro. Existe uma concentração de dois dos três bairros mais caros em um curto perímetro, sendo eles, Jardim João Paulo II e Central Park Residencial (ambos espaços residenciais fechados de alto padrão). Esta localização pode ser uma área de valorização devido a popularização do Prudenshopping, o único *Shopping Center* da cidade de Presidente Prudente.

Nota-se que a amplitude de preços aumenta devido à valorização dos bairros com maiores preços do m².

Em relação a espacialização, nota-se que os bairros com menores preços por m² estão espalhados pela cidade, mantendo distância do resto da cidade. Assim, reforça o padrão afastado de 1995 e 2000.

Mapa 7. Presidente Prudente – SP. Preço do m² por bairro anunciado no ano de 2010

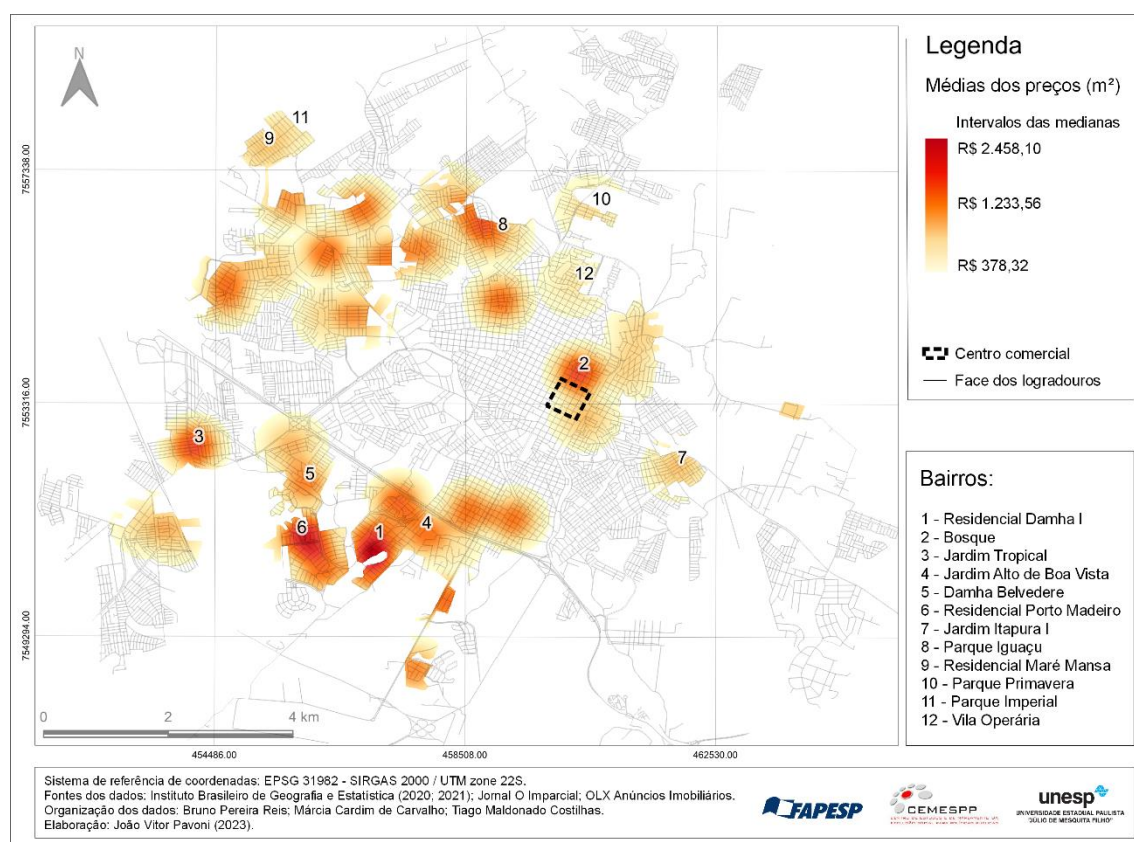


O ano de 2010 volta a apresentar uma grande amplitude do preço do m² na cidade de Presidente Prudente. É perceptível que os bairros 1, 2 e 3, Central Park

Residencial, Jardim João Paulo II e Residencial Damha I, superam o padrão histórico de valorizações próximas ao bairro Centro. Este movimento pode indicar a escassez de Terrenos não edificadas no bairro Centro.

Outra tendência que é reforçada em 2010, é a valorização das áreas residências fechadas, os 3 bairros com maiores preços por m² coincidem com a localização de áreas residenciais fechadas.

Mapa 8. Presidente Prudente – SP. Preço do m² por bairro anunciado no ano de 2015

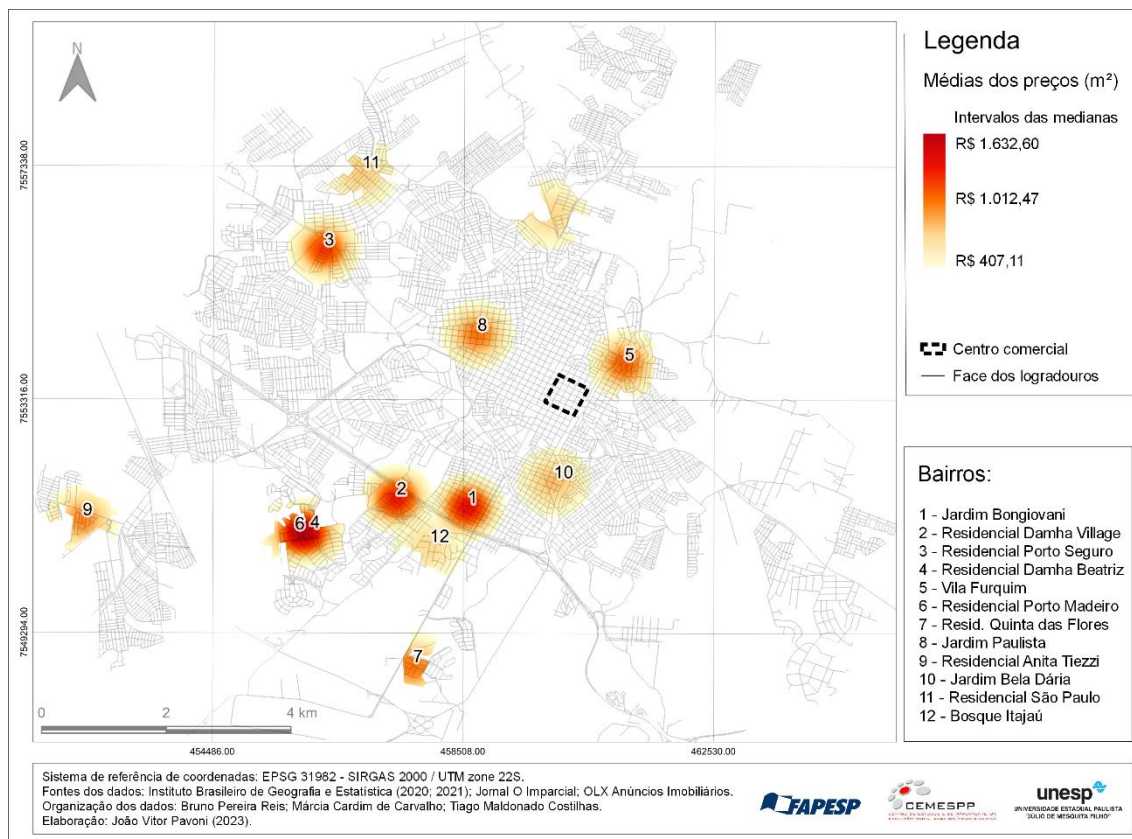


Entre todos os mapas, o que mais chama a atenção quanto aos preços, é o Mapa 8. O ano de 2015 é um marco muito interessante para o mercado imobiliário, uma vez que, o preço médio na área urbana sobe de forma drástica, e o preço mínimo acompanha este movimento. Nota-se que até 2010, o maior preço mínimo do m² foi em 1995, a R\$ 120,89, já em 2015, o preço mínimo do m² chega a R\$ 378,32, isto indica que o preço da terra urbana se tornou ainda mais seletivo, até para as classes baixas.

Os preços médios do m² também se mostraram elevados se comparados com os anos anteriores, ou seja, a valorização dos terrenos no ano de 2015 foi geral, toda a cidade se tornou mais cara.

O Mapa 8 também evidencia uma concentração de bairros com altos preços do m² ao sul do município. Os bairros 1, 5 e 6, Residencial Damha I, Damha Belvedere e Residencial Porto Madeiro correspondem a espaços residenciais fechados, mais uma vez aparecendo como áreas de valorização.

Mapa 9. Presidente Prudente – SP. Preço do m² por bairro anunciado no ano de 2020

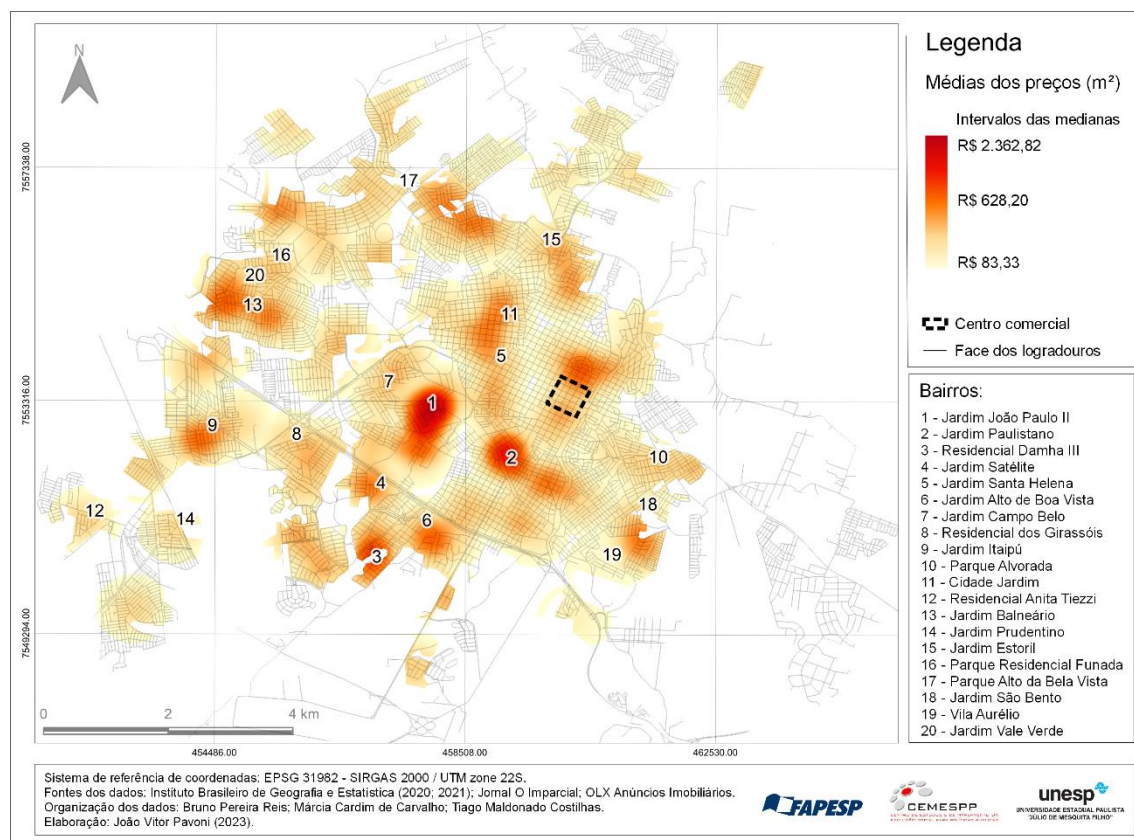


O Mapa 9 apresenta uma quantidade menor de bairros evidenciados devido a redução de dados coletados neste ano, a tipologia de Terrenos aparece apenas 40 vezes nos 4 meses de coleta deste ano.

Em relação ao padrão de 2015, nota-se que o preço das maiores médias de m² caíram, enquanto o preço das menores médias de m² subiram, mantendo um padrão elevado para o preço da terra urbana de forma geral. Isto significa que, principalmente para os segmentos de menores rendas, o acesso à terra urbana na cidade de Presidente Prudente está mais caro.

Assim como em 2015, os terrenos de empreendimentos de espaços residenciais fechados se mantêm com os preços mais elevados do m², com a presença dos bairros de números 2, 3 e 4 correspondendo ao Residencial Damha Village, Residencial Porto Seguro e Residencial Damha Beatriz, respectivamente.

Mapa 10. Presidente Prudente – SP. Preço do m² por bairro anunciado no ano de 2022



O Mapa 10 aborda dados coletados pela OLX, vale lembrar que a disposição de anúncios foi muito maior para o ano de 2022 do que para qualquer um dos outros anos desta pesquisa. É visível a aparição de novos bairros no mapa, justamente por isto, foram nomeados mais bairros na legenda.

Quanto ao conteúdo, o Mapa 10 resgata o aumento do preço do m² do bairro 1, Jardim João Paulo II, que havia aparecido como o bairro mais caro de 2005 e segundo bairro mais caro em 2010. O fato deste bairro não ter aparecido em 2015 e 2020, diz respeito a falta de anúncios sobre o bairro, e não que o bairro tenha sido desvalorizado, pelo contrário, o ano de 2022 comprova que os Terrenos do bairro Jardim João Paulo II valorizaram ao longo do tempo.

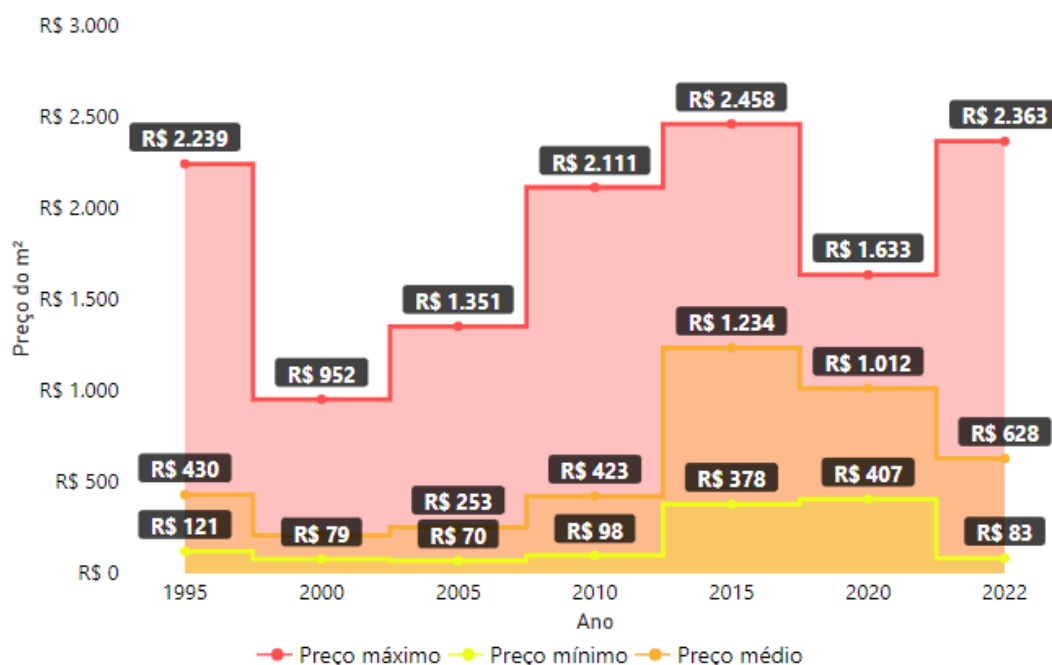
O comportamento da amplitude volta a atingir uma grande diferença. O preço mais elevado se manteve próximo, com um leve aumento, enquanto o preço mínimo sofreu uma queda de até 4 vezes, se comparado aos anos de 2015 e 2020.

Quanto à espacialização dos bairros mais caros e mais baratos, nota-se que, devido a disponibilidade de imóveis não edificadas, houve uma migração para o “meio da cidade”, isto porque o bairro Centro se localiza ao leste do município.

Em relação a modalidade dos empreendimentos, a modalidade de condomínios fechados se intensificou tanto em quantidade quanto em preço. As tabelas e os mapas elaborados evidenciam que esta é uma modalidade atrativa na cidade de Presidente Prudente, mesmo com uma grande disponibilidade de anúncios, o preço do m² se manteve alto. Aqui fica ainda mais evidente o processo de seletividade do preço da terra, que limita o acesso à terra a quem pode pagar por ela.

Em um esforço de síntese a respeito da trajetória dos preços do m² dos terrenos, foi elaborado o Gráfico 2 para evidenciar como a amplitude dos preços se comportou ao longo da série histórica. O Gráfico 2 apresenta o preço mínimo, médio e máximo dos preços do m² dos terrenos da cidade de Presidente Prudente, tornando possível identificar, visualmente, a diferença entre os menores e maiores preços.

Gráfico 2. Presidente Prudente – SP. Amplitude dos preços do m² dos Terrenos anunciados de 1995 a 2022



Fonte: Anúncios imobiliários - Presidente Prudente. 1995 a 2022. Elaborado pelo Autor.

O Gráfico 2 mostra a amplitude entre os preços mínimos, intermediários e máximos dos m² dos Terrenos da cidade de Presidente Prudente por ano. A amplitude vai mostrar a diferença entre o preço mais baixo mais alto dos terrenos da cidade, assim é possível identificar compreender como se comporta a seletividade do preço da terra e sua distribuição social.

O ano de 2000 chama atenção no gráfico por apresentar uma queda geral dos preços, foi o ano que apresentou menor área de amplitude durante toda a série histórica. Como hipótese para este acontecimento, deve-se considerar alguns fatores que movimentam esta elevação, como: o aumento da renda da população, a disponibilidade de crédito e as intenções das instituições que regem o mercado financeiro. (De Aguiar 2014)

Em seguida, os anos de 2005, 2010 e 2015 se dispõem no gráfico em forma de uma escada crescente, pode-se entender que um dos possíveis motivos tenha sido o aumento de incorporações imobiliárias para habitação social, como o Programa Minha Casa Minha Vida. Uma vez que a procura de Terrenos não edificadas passa a ser maior para que as incorporadoras construam seus loteamentos edificados.

Como mencionado anteriormente, o ano de 2020 deve ser analisado de forma específica, pois há um marco histórico profundo que abalou a economia mundial e claro, o mercado imobiliário. A pandemia da COVID-19 provocou uma mobilização do mercado durante o ano de 2020, devido a isto, pode-se interpretar a queda da amplitude de preços devido ao momento de crise. Desta forma, nota-se que em 2022 a amplitude volta a aumentar, se assimilando com o ano de 2015. A principal diferença entre estes anos se dá pela queda dos preços mínimos e médios.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta etapa é dedicada para a finalização do Trabalho de Conclusão de Curso e um balanço geral de como foi este processo. Aqui estão presentes os objetivos alcançados, os detalhes e apontamentos sobre o trabalho e contribuições para pessoas que possam utilizar da metodologia sugerida.

Os objetivos deste trabalho foram: 1) Estruturar banco de dados a partir dos anúncios imobiliários da cidade de Presidente Prudente entre os anos de 1995 e 2022. 2) Mapear os dados e realizar comparações sobre o mercado fundiário e imobiliário da cidade. 3) Identificar, ao longo do recorte temporal selecionado, áreas que apresentaram aumento e/ou queda dos preços, relacionando-os às transformações da cidade. Todos foram alcançados, mesmo que com suas dificuldades.

O objetivo 1 foi o ponto de partida e produto mais importante do trabalho. Ele representa a importância de disponibilizar a base de dados compilada por esta pesquisa para demais pesquisadores que possam estudar a cidade de Presidente Prudente. O objetivo 2 também foi concluído, e fica disponível para questões motivadoras para a continuidade do mapeamento nos próximos anos. Por último, o objetivo 3 foi evidenciado no processo de mapeamento e na discussão dos resultados presentes no capítulo 4.

Quanto a aplicação da metodologia, sabe-se que há a necessidade de abarcar novas tecnologias e plataformas digitais, porém, cuidados devem ser tomados para que as comparações sejam possíveis de serem feitas. Durante o desenvolvimento do trabalho, foi concluído que não é possível comparar todos os anúncios coletados em 2022 com a OLX com os dados dos anos anteriores, coletados através dos jornais. Não foi possível por conta de o volume de dados ser muito maior e neste sentido, o trabalho sugere um padrão de comparação, assim como foi feito na seleção dos meses de análises, a seleção da tipologia e o padrão das informações coletadas nos outros anos.

Uma conclusão pertinente diz respeito à divisão socioespacial da cidade de Presidente Prudente, onde há uma concentração de áreas residenciais fechadas coincidindo em locais de alta concentração de renda. Cabe estudar, em pesquisas futuras, quem são os agentes que produzem e consomem esta modalidade de mercado e o por que os empreendimentos de interesse social não aparecem tanto nos anúncios

imobiliários. Entender como é o funcionamento desta modalidade também é importante para compreender a cidade como um todo.

Por último, quanto à tipologia dos anúncios estudados por este trabalho. As análises feitas se concentraram na tipologia dos Terrenos, o que é um ponto de partida importante para entender o preço da terra urbana. Porém, no decorrer do trabalho, questões foram levantadas sobre as outras tipologias que este trabalho não se aprofundou. Desta forma a base de dados compilada pode servir como ponto de partida para o começo de novos estudos.

REFERÊNCIAS

- ABREU, Marlon Altavini de. **Diferenciando o espaço e produzindo cidades: lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR**. 2014.
- ABREU, Marlon. Abreu; AMORIM, Wagner. V. **O estudo do mercado imobiliário em cidades médias: procedimentos para coleta e sistematização dos dados**. Revista GeoUERJ, Rio de Janeiro, v. 2, n. 25, p. 298-305, 2014.
- AMORIM, Wagner. **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias: Londrina e Maringá/PR**. Tese de Doutorado. Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente/SP, 2015.
- BARCELLA, Bruno. MELAZZO, Everaldo. S. **Expansão urbana e dinâmica imobiliária: comparando as estratégias fundiárias dos agentes imobiliários em cidades médias**. Sociedade & Natureza, v.32, p.108-125, 2020
- BARCELLA, Bruno. **A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias: da reprodução do capital à reprodução das desigualdades socioespaciais**. 2018.
- BARON, Cristina. **Cidade e habitação em Presidente Prudente: 1964–1986**. Tese de Doutorado. Escola de Engenharia de São Carlos da USP, São Paulo, 2010.
- BRANDÃO, Carlos. **O necessário diálogo entre a economia política do desenvolvimento e a geografia crítica em momento de crise estrutural do capitalismo**. Em: Anais do XIV Encontro Nacional de Economia Política, vol. 1, n.º 14, São Paulo. p. 1-23, 2009.
- CAPEL, Horacio. **La morfología de las ciudades. Vol. III: Agentes urbanos y mercado inmobiliario**. Espanha, Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013.
- CARVALHO, Márcia Cardim de. **Diferenciação e desigualdade socioespacial: a mobilidade residencial das famílias de baixa renda no Programa Minha Casa Minha Vida**. Presidente Prudente, 2020.
- COIMBRA, Aline. **Mercado imobiliário, produção habitacional e desigualdades socioespaciais em cidades médias paulistas: Bauru e São José do Rio Preto**. Presidente Prudente, 2018.
- CORREA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São paulo: Editoria Ática, 1989.
- DE AGUIAR, Marina Moreira. **A elevação dos preços dos imóveis no Brasil de 2002 a 2013: uma abordagem teórica, histórica e econométrica**. Repositório UFMG 2014.
- HARVEY, David. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **CENSO DEMOGRÁFICO**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Regiões de Influência das Cidades**, 2018 – REGIC. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

MELAZZO, Everaldo Santos. **Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil**. Mercator, Fortaleza, v. 12, número especial (2), p. 29-40, set. 2013.

MELAZZO, Everaldo Santos. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intra-urbanas: o caso de Presidente Prudente-SP**. 1993. 144f. 1993. Tese de Doutorado. Dissertação de Mestrado. (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR) da Universidade Federal do Rio de Janeiro.

MELAZZO, Everaldo Santos.; ABREU, Marlon. Abreu. **A expansão da securitização imobiliária: uma prospecção a partir da cidade de Ribeirão Preto-SP**. Geosp – Espaço e Tempo (Online), v. 23, n. 1, p. 022-039, abr. 2019.

MELAZZO, Everaldo Santos. **Terra urbana e dinâmica imobiliária: elementos para uma interpretação crítica no Brasil**. Semestre Económico, v. 22, n. 50, p. 71-86, 1 ene. 2019.

SPOSITO, Eliseu; OLIVEIRA, Ariovaldo. **Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente**. Presidente Prudente, 1990.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão et al. **Capitalismo e urbanização**. 1988.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O chão em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana**. 1983.