

Bruno Leonardo Barcella Silva

O Mercado de terras urbanas e seu papel na produção e transformação do espaço intraurbano em cidades médias: Os casos de Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP.



Presidente Prudente

2015



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
FCT - Campus de Presidente Prudente



Bruno Leonardo Barcella Silva

O Mercado de terras urbanas e seu papel na produção e transformação do espaço intraurbano em cidades médias: Os casos de Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP.

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

Orientador: Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo

PRESIDENTE PRUDENTE

2015

Barcella, Bruno Leonardo Silva.

O Mercado de terras urbanas e seu papel na produção e transformação do espaço intraurbano em cidades médias: Os Casos de Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP Presidente Prudente:

Orientador: Everaldo Santos Melazzo

Trabalho de conclusão (bacharelado - Geografia) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia
Inclui bibliografia

1. Mercado Imobiliário. 2. Produção do Espaço Urbano. 3. Cidades Médias. I. Melazzo, Everaldo Santos. II. Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Ciências e Tecnologia. III. O Mercado de terras e seu papel na produção e transformação do espaço intraurbano em cidades médias: Os Casos de Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP Presidente Prudente.

Comissão Examinadora

Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo (Orientador)

Prof. Dr. Márcio José Catelan (FCT – Unesp)

Prof. Dr. Hélio Carlos Miranda de Oliveira (FACIP – UFU)

Bruno Leonardo Barcella Silva

PRESIDENTE PRUDENTE, 2015

AGRADECIMENTOS

Primeiramente queria agradecer a Deus pelo dom da vida e por ter me guiado até aqui.

Como não poderia deixar de ser agradeço a minha família, meu pai (Juarez), minha mãe (Fátima) e minha irmã (Cristiane) pelo apoio incondicional. Por terem sonhado meus sonhos sempre me apoiando no que eu precisasse, proporcionando estrutura e base. Por sempre acreditarem em mim, independentemente da situação ou momento, sempre me incentivando e me dando lições e coragem. Minha gratidão a vocês. Não tenho palavras para expressar. Um agradecimento especial para meus outros familiares: tia Marlene, tio Cido e meus primos Alexandre e Tiago. Quero agradecer a minha companheira Andressa pelo apoio, companheirismo, cumplicidade e afeto.

Agradeço o meu orientador durante todos os anos de minha graduação, professor Everaldo Melazzo. Posso afirmar com toda a certeza que exerceu neste período funções que vão muito além de um orientador, dando conselhos, dicas, lições e tendo paciência que vai além de tal função. Por tudo sou grato, pois foi com quem eu mais aprendi durante estes anos e que pretendo continuar aprendendo com o convívio no dia-dia do trabalho, reuniões, nos trabalhos de campos e projetos futuros.

Com todo o merecimento que é devido, agradeço às pessoas do grupo de estudos sobre mercado imobiliário, Marlon, Danilo, Aline, Wagner, Edna e Bruno Reis, vocês têm grande participação no trabalho que apresento. Agradeço também ao João e o Vitor Camacho por sempre estarem a disposição para me ajudar com a parte cartográfica do meu trabalho e o grande trabalho que fizeram.

Um agradecimento aos grupos de pesquisa de que pude fazer parte durante todos esses anos, GASPERR e CEMESPP, e todos os professores e alunos que em algum momento contribuíram direta ou indiretamente com minhas pesquisas.

Quero agradecer a toda “Gersaiada” da geografia, meus amigos, que pude conhecer durante o período de graduação. Um abraço especial para o Bruno (Véia), Jonas (Zina), Jhonatan (Manoel) e Diogo (Menininho), pela parceria incondicional, pela amizade, momentos de descontração, churrascos,

festas, e a alegria que me proporcionaram durante esses anos e também pelos trabalhos em grupo e ajudas quando necessário.

Quero agradecer a todos os professores da FCT/Unesp com quem pude ter contato e aulas. Muito obrigado pela transferência de conhecimentos e lições, que me ajudaram a crescer como estudante de Geografia e como ser humano.

Graças a todos vocês, se hoje não sou o melhor geógrafo que poderia ser, sou um ser humano e cidadão muito melhor do que quando entrei na universidade. Muito obrigado a todos.

Por fim agradeço a FAPESP (Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo) e ao CNPq (Conselho Nacional de Pesquisa e Tecnologia) pelo apoio financeiro nas pesquisas realizadas como Iniciação Científica, bases da presente monografia.

*Dedico a Juarez e Fátima, meus pais e
maiores exemplos de vida.*

“Saber pensar o espaço, para saber nele se organizar, para saber nele combater” (LACOSTE, Yves. A Geografia serve antes de mais nada, para fazer a guerra).

RESUMO

A expansão recente da produção imobiliária, não só residencial, promovida pela conjugação de crescimento econômico, do emprego e da renda das camadas assalariadas, expansão do crédito, reformas institucionais e programas públicos de acesso à moradia, bem como pelas transformações mais estruturais na organização dos capitais imobiliários, (como por exemplo, com a abertura de capitais ligados a este ramo da produção na bolsa de valores) tem impactado as condições de oferta e o consumo de tais bens, seus preços, localizações e agentes de sua produção. Tomando tais condicionantes como pontos de partida, esta monografia faz parte de um conjunto de três trabalhos que analisaram e compararam o mercado imobiliário das seis cidades escolhidas pelo projeto temático FAPESP intitulado *“Lógicas econômicas e práticas socioespaciais contemporâneas: Cidades médias e consumo*. Cada um desses três trabalhos foi responsável por duas cidades investigadas no âmbito do referido projeto temático, sendo que na presente monografia estão apresentadas e analisadas as cidades de São Carlos e Ribeirão Preto, duas cidades médias localizadas no Estado de São Paulo. Tal análise será conduzida pelo recorte temporal definido entre o final dos anos de 1990 e a primeira década dos anos 2000, com ênfase nas resultantes espaciais intraurbanas do funcionamento do mercado imobiliário local, em uma perspectiva comparativa. Serão considerados os elementos próprios da produção do ambiente construído urbano (suas mudanças e permanências), buscando extrair elementos comuns e diferentes entre as duas cidades, utilizando-se de dados de ofertas imobiliárias, legislação urbana, entrevistas com agentes imobiliários diversos e trabalhos de campo.

Palavras-Chave: Mercado Imobiliário, Produção do Espaço Urbano, São Carlos, Ribeirão Preto e Cidades Médias.

ABSTRACT

The recent expansion of the housing production, not only residential promoted by the combination of economic growth, credit expansion and public programs of access to housing, as well as more structural changes in the organization of real estate capital, (for example, with the opening of capital linked to this branch of production in the stock market) has impacted supply conditions and the consumption of such goods, their prices, locations and agents of its production. Taking such conditions as starting points, this monograph is part of a set of three works that analyzed and compared the real estate market of the six cities chosen by FAPESP thematic project entitled "Economic Logic and contemporary socio-spatial practices: Cities and average consumption. Each of these three works was responsible for two cities to be investigated under that thematic project, and in this monograph will be presented and analyzed the cities of São Carlos and Ribeirão Preto two medium-sized cities in the State of São Paulo. Such an analysis will be conducted by time frame set between the late 1990s and the first decade of the 2000s, with emphasis on intra-urban space from the operation of local real estate market, in a comparative perspective. Will be considered the very elements of the production of urban built environment (your changes and continuities), trying to extract common and different elements between the two cities, using data from real estate deals, urban legislation, interviews with several real estate agents and field work .

Keywords: Real Estate, Urban Space Production, São Carlos, Ribeirão Preto and Middle Cities.

Lista de Figuras

Figura 1. Ribeirão Preto. Localização do município no Estado de São Paulo.	44
Figura 2. Ribeirão Preto. Expansão urbana. 1930-2009.	47
Figura 3. São Carlos. Localização do município no Estado de São Paulo.	48
Figura 4. São Carlos. Expansão Urbana. Até o ano de 2009.	51
Figura 5. Ribeirão Preto. Edificações da Avenida Prof. João Fiúza	54
Figura 6. São Carlos. Localização dos espaços residenciais fechados ...	64
Figura 7. Entrada do Damha I em São Carlos	66
Figura 8. Ribeirão Preto. Chefes de família com rendimento até 2 salários mínimos. 2000 e 2010.....	71
Figura 9. Ribeirão Preto. Chefes de família com rendimento superior a 20 salário mínimos. 2000 e 2010	72
Figura 10. Ribeirão Preto. Total de terrenos ofertados. 1995 a 2010	74
Figura 11. Ribeirão Preto. Setores com média de preço anunciado. Terrenos. 1995 a 2010	77
Figura 12. Ribeirão Preto. Localização dos empreendimentos construídos pelo Programa Minha Casa	79
Figura 13. São Carlos. Chefes de Família com Rendimento até 2 salários mínimos. 2000 e 2010.....	83
Figura 14. São Carlos. Chefes de Família com Rendimento acima de 20 salários mínimos. 2000 e 2010	84
Figura 15. São Carlos. Preços médio do m² dos terrenos por bairro. 1995 e 2000	89
Figura 16. São Carlos. Preços médios do m² dos terrenos por bairro. 2005 e 2010	90

Lista de Gráficos

Gráfico 1. PIB da Construção 2006 – 2013	28
Gráfico 2. Ribeirão Preto. Variação dos preços médios de terrenos em m². 1995 a 2010.	76
Gráfico 3. São Carlos. Número de ofertas imobiliárias por tipologia.	86
Gráfico 4. São Carlos. Preço médio dos terrenos por bairro. 1995 a 2010.	87
Gráfico 5. Ribeirão Preto. Média do preço do m² de terrenos	96
Gráfico 6. São Carlos. Média do preço do m² de terrenos.....	97

Lista de Quadros

Quadro 1. Ribeirão Preto. Crescimento populacional no município. 1980 a 2010.	44
Quadro 2. Ribeirão Preto. Taxa de urbanização do município. 1980 a 2010.	45
Quadro 3. São Carlos. Taxa de urbanização da cidade. 1980 a 2010.	49
Quadro 4. São Carlos. Crescimento populacional no município. 1980 a 2010.	50
Quadro 5. Ribeirão Preto. Edifícios Verticalizados no quadrilátero central da cidade. 1930 – 1996.....	53
Quadro 6. Ribeirão Preto. Preço do m². Terrenos.	75
Quadro 7. Ribeirão Preto. Imóveis destinados ao Faixa 1 do PMCMV. 2012.	80
Quadro 8. Ribeirão Preto. Imóveis destinados ao Faixa 2 do PMCMV. 2012	81
Quadro 9. Ribeirão Preto. Imóveis destinados ao Faixa 3 do PMCMV. 2012	81
Quadro 10. São Carlos. Imóveis destinados ao Faixa 1 do PMCMV. 2012.	94
Quadro 11. São Carlos. Imóveis destinados ao Faixa 2 do PMCMV. 2012.	95
Quadro 12. São Carlos. Imóveis destinados ao Faixa 3 do PMCMV. Faixa 3. 2012	95
Quadro 13. Ribeirão Preto e São Carlos. Síntese Comparativa.	101

Sumário

INTRODUÇÃO	13
CAPÍTULO 1.....	21
1. Referencial Teórico e Justificativa	22
1.1. A Importância do estudo sobre mercado imobiliário no Brasil. ...	22
1.2. O Mercado Imobiliário na produção e modificação do espaço urbano.....	30
1.3. A importância de estudos sobre mercado imobiliário em cidades médias.	34
1.4. Breve reflexão sobre a importância da análise comparativa no estudo sobre o mercado imobiliário em cidades médias.	39
CAPÍTULO 2.....	42
2. As cidades estudadas: Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP	43
2.1. Contextualizando as cidades: Informações básicas para entendê-las.....	43
2.2. A Dinâmica imobiliária em Ribeirão Preto e São Carlos.	52
2.2.1. Ribeirão Preto: Processos, localizações e agentes.....	52
2.2.2. São Carlos: Processos, localizações e agentes.	61
CAPÍTULO 3.....	68
3. Mercado imobiliário nas cidades: Análise dos dados das ofertas imobiliárias	69
3.1. Ribeirão Preto	69
3.2. São Carlos	82
3.3. Síntese comparativa das cidades: O Geral e o particular de cada cidade.	96
CONSIDERAÇÕES FINAIS	102
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	106

INTRODUÇÃO

A presente monografia tem como base de sua concepção o caminho percorrido durante o período de graduação em Geografia até o presente momento na FCT-UNESP, em particular a realização de dois projetos de iniciação científica. O primeiro projeto intitulou-se “Produção Imobiliária e produção do espaço urbano: Um olhar a partir da imprensa especializada”¹ e o segundo “O mercado imobiliário em São Carlos e Ribeirão Preto: análise comparativa dos processos de estruturação intraurbanos recentes”².

Tomando como ponto de partida as citadas pesquisas, foi possível verificar, na última década, algumas particularidades do mercado imobiliário brasileiro: abertura de capitais imobiliários nas bolsas de valores, entrada de investimentos estrangeiros neste mercado, atuação de empresas, antes exclusivas em metrópoles, deslocando-se para cidades médias e o significativo aumento da atuação do Estado através de programas habitacionais, o que tem “aquecido” o mercado e provocado a valorização de terrenos e imóveis edificadas.

O presente trabalho, além de constituir-se em uma síntese dos anteriores, pretende prosseguir aprofundando a análise comparativa no plano do mercado imobiliário de duas cidades médias do estado de São Paulo. Esta análise comparativa, na escala das duas cidades, toma como pressuposto para sua realização descobrir o que há de geral no mercado imobiliário em cidades médias - agentes, processos, alcance e desdobramentos sobre o espaço urbano e também o que existe de específico, ou seja, o que é particular de cada uma das cidades citadas. Neste caso, serão apresentados os resultados das pesquisas através do mercado imobiliário nas respectivas cidades estudadas, tomando como pano de fundo e orientação teórica discussão da produção do espaço urbano e os agentes incorporadores que atuam em diferentes escalas, tendo como principal base empírica para tal análise os preços dos anúncios imobiliários referentes a terrenos urbanos.

¹ CNPq-PIBIC, no período entre agosto de 2011 e agosto de 2013 através do Grupo de Pesquisa “Produção do Espaço e Redefinições Regionais” – GasPERR, e da Rede de Pesquisadores Sobre Cidades Médias (RECiME).

² FAPESP-IC, no período entre agosto de 2013 e julho de 2013 através do projeto temático financiado pela FAPESP “Lógicas econômicas e práticas socioespaciais contemporâneas: Cidades médias e consumo”.

Contudo, propomos o esforço de realizar a análise da produção imobiliária sob duas abordagens escalares para entender qual tem sido o espaço urbano produzido e modificado por seus agentes.

A primeira abordagem a ser realizada, de dimensão macroeconômica e nacional, que receberá um tratamento teórico e que contextualiza o trabalho, refere-se à compreensão das mudanças nos negócios imobiliários como ramo específico da atividade econômica que atrai investimentos ou investidores locais, regionais, nacionais e internacionais, além de mobilizar capitais oriundos de outros ramos da economia. A segunda abordagem diz respeito à dimensão intraurbana de tais processos, ou seja, refere-se aos rebatimentos sócioespaciais dentro das cidades que foram estudadas.

Para a análise do mercado imobiliário sob a dimensão macroeconômica nos apoiaremos na primeira pesquisa de iniciação científica realizada que forneceu um painel de informações referentes às transformações do mercado imobiliário brasileiro na década de 2000. Tais informações estão organizadas em forma de artigos e matérias jornalísticas coletadas junto a revista Construção Mercado da editora PINI ao longo das edições mensais durante a década citada e para a criação do banco de informações foram lidas integralmente 118 edições³ da revista e separados mais de 500 artigos e matérias jornalísticas referentes aos processos que ocorriam no mercado imobiliário brasileiro naquele período.

Importante ressaltar que todo este material, tal como explicitado nos relatórios elaborados então, refere-se a visões, explicações e também proposições sob o ponto de vista dos próprios agentes do mercado.

Já para a segunda abordagem de análise do mercado imobiliário que propomos aqui neste trabalho teremos como base a segunda iniciação científica realizada em que foi realizada a análise da produção imobiliária e seus rebatimentos sobre o espaço urbano na escala intraurbana, tendo duas cidades como objeto de análise para a realização de tal pesquisa, comparando os processos, agentes e resultados espaciais de suas ações nas duas realidades. Para a realização de tal análise, o procedimento metodológico utilizado foi o de coleta e digitação de dados de anúncios imobiliários das

³ As 118 edições da revista são referentes as publicações mensais de agosto de 2001 até maio de 2011, recorte temporal que a pesquisa analisou naquele momento.

respectivas cidades trabalhadas para os anos de 1995, 2000, 2005 e 2010 e análise documental sobre as cidades, além das entrevistas realizadas

Para tanto, algumas questões foram tomadas como norteadoras na escolha da fonte de dados aqui representada pelos anúncios de ofertas imobiliárias em classificados de jornais de circulação local, em cada uma das cidades estudadas.

Neste sentido, atrelamos nosso entendimento do mercado imobiliário como lugar econômico da valorização de capitais em que se realizam as transações de compra e venda de imóveis – edificados ou não - e que em sua dinâmica evidencia uma forma de organização peculiar, ancorada nas formas reprodução do capital, demarcadas no tempo e no espaço e que podem estar associadas a momentos de transformações intraurbana e interurbanas. (ABREU, 2011).

É importante reconhecer que o mercado imobiliário apresenta em sua constituição particularidades que lhe são próprias, dadas a natureza das mercadorias que nele são produzidas e comercializadas, as características também particulares de seu consumo e das formas de valorização destas e dos capitais associados a sua produção.⁴

No mesmo sentido, a falta de transparência e de informações rápidas e atualizadas sobre que tipo de produto imobiliário, onde e a que preço, os tributos recolhidos em cada transação ou mesmo os valores cobrados nominal e efetivamente de cada imóvel, acabam por gerar distorções sistemáticas que possibilitam e favorecem a existência de informações para poucos (incorporadores, loteadores etc.) e, conseqüentemente, sobrelucros em suas operações e mesmo processos especulativos em períodos e áreas determinadas. (MELAZZO, 1993; 2010; 2012).

A carência ou mesmo limitações das fontes de informação para o mercado imobiliário são uma realidade imposta à pesquisa, dada pela precariedade de fontes para aquisição de dados, pela constituição de um mercado pouco transparente, marcado pela escassez das informações

⁴ As peculiaridades deste mercado atreladas a natureza da mercadoria, as formas de negociação, tais como, localização e durabilidade quando associada ao imóvel, ou a imprescindível base fundiária e o longo tempo de rotação do capital investido, são trabalhadas em Melazzo (1993), Smolka (1987) e Sposito (1990) sendo reconhecidas ainda em vários outros autores.

registradas nas Prefeituras Municipais, na dificuldade de acesso a Cartórios de Registros de Imóveis ou mesmo Receita Federal.

Associada a escassez e informalidade, é destacada a dificuldade na obtenção e organização de dados confiáveis e representativos para a constituição de um estudo mais amplo, ou seja, que possa oferecer comparabilidade destes dados em diferentes anos e diferentes cidades. Neste sentido, uma análise minimamente abrangente deve dispor de informações atualizadas sobre um conjunto de variáveis pertinentes à análise comparativa, contemplando: o tipo de produto imobiliário, sua localização e preço. (ABREU, 2011).

Para tanto, os anúncios de classificados em jornais de circulação local foram adotados como fonte base, aproveitando da metodologia já definida como suporte destas análises pela Rede de Pesquisadores de Cidades Média (ReCiMe), com vários trabalhos já concluídos que a utiliza: teses de doutorado, dissertações de mestrado e monografias, tais como Alcântara (2013), Abreu (2011) e Coimbra (2013). Esta metodologia é pautada pelo entendimento da viabilidade da coleta deste material, já que as cidades analisadas, no caso específico Ribeirão Preto e São Carlos, possuem um (ou mais) jornal local de circulação diário e de acesso possível, seja na própria sede do jornal, seja nos arquivos de bibliotecas, museu histórico da cidade ou universidade local.

O fato de oferecer condições de comparação entre diferentes cidades, considerando uma série histórica, pode parecer motivo suficiente para valorizar e defender o uso e aplicação destas informações. Entretanto, a escolha desta fonte de dados deve também ser cercada de cuidados na sua interpretação e na maneira de interpretar as ofertas de imóveis, no conjunto do mercado imobiliário. É importante reconhecer, como já mencionado, que este recurso utilizado na coleta de material empírico não é a única forma de se agrupar informações acerca do mercado imobiliário e nem apresenta a condição de abarcar a totalidade das transações realizadas no período estudado.

Na verdade, os anúncios de classificados em jornais, expressam uma composição específica já que se trata unicamente do preço de oferta do imóvel, ou seja, sua composição é de um preço que condiz com expectativas de venda desejada pelo proprietário ou imobiliária responsável e não necessariamente o

preço final do imóvel. Estas expectativas condizem com as intenções de venda que podem ou não se realizar. Além disso, os anúncios conduzem a uma fração de mercado em que predominam as ofertas de imóveis usados, sendo restritas ou poucas as informações voltadas aos lançamentos e novos produtos imobiliários, ou daqueles de maior e menor preço cuja divulgação não ocorre, majoritariamente, no âmbito dos classificados imobiliários em jornais.

A escolha deste procedimento metodológico, entretanto, é justificada por proporcionar um quadro geral das transformações espaciais que se processam no interior da cidade como um todo; na variação dos preços do metro quadrado entre os tipos de uso (residencial ou comercial) nas diferentes localizações (Bairro), na expansão de áreas loteadas e do próprio perímetro urbano e nos tipos de imóveis comercializados em cada zona da cidade. (ABREU, 2011).

Cada uma das variáveis expostas a seguir participa de modo decisivo na constituição de um cenário analítico que auxilie, em conjunto com as demais informações, a apreensão do que há de comum e o que há de particular nas cidades analisadas. Cabe neste momento um detalhamento mais apurado de cada uma destas variáveis.

Dia, Mês e Ano – São variáveis referentes à série histórica adotada, relevantes para situar temporalmente cada uma das ofertas. Em nossa pesquisa os anos escolhidos são os anos de 1995, 2000, 2005 e 2010. Os meses de escolha para coleta foram os de Outubro e Dezembro. E os dias escolhidos foram os domingos de cada mês.

Bairro e Zona – As variáveis relativas à localização dos anúncios (loteamento/bairro/zonas) permitem uma caracterização criteriosa do predomínio dos tipos de imóveis com maior ocorrência em cada uma das áreas da cidade, enquadrando, no conjunto das informações compiladas, possibilidades diversas de análise e espacialização das ofertas. Paralelamente, as espacializações por zonas urbanas permitem uma caracterização mais generalizada das ofertas, expondo, contudo, um movimento de concentração zonal dos tipos de imóveis, importante em análises comparativas, visto que torna possível identificar eixos de valorização do mercado, evidenciando similaridades ou diferenças entre as estratégias de valorização desigual empregadas em diferentes áreas das cidades. Estas informações, associadas

a uma base cartográfica adequada, que contenha as subdivisões dos bairros ou zonas urbanas, possibilitam a elaboração do mapeamento que permite vislumbrar as estratégias de seletividade dos vetores de expansão imobiliária, dos nichos de mercado e a demonstração, por exemplo, da predominância da verticalização em determinadas áreas, e da horizontalização, em outras.

Tipo e Uso – As variáveis relativas ao tipo de imóvel (terreno, casa ou apartamento), número de cômodos e/ou dormitórios e ao uso a que se destina o imóvel anunciado (residencial, comercial ou misto) evidencia como se encontra a composição das ofertas e demonstra a consolidação e a estrutura do mercado em determinadas áreas da cidade, em detrimento de outras.

Metragem – As variáveis relativas à metragem/área do imóvel ofertado envolvem três aspectos que, apesar de semelhantes, já que evidenciam o tamanho em m² do imóvel ofertado, apresentam algumas distinções no que tange à especificidade desta metragem, exigindo um maior detalhamento dos anúncios compilados. Neste sentido, a variável área do terreno está vinculada a metragem total em metros quadrados do lote anunciado. A variável área construída está normalmente atrelada aos anúncios de casas e apartamentos e diz respeito à metragem total em metros quadrados da área edificada no lote. Por fim, a área útil diz respeito às informações específicas aos apartamentos e residências em loteamentos fechados, e, diferentemente da área construída, não considera o papel da área condominial, ou seja, dos equipamentos de lazer, esportivo e espaços comunitários existentes.

Preço do imóvel – O variável preço (em Reais) completa o banco de dados em seu conjunto e oferece a base relacional com as demais variáveis, principalmente aqueles referentes a metragem do imóvel. Entretanto, encerra alguns cuidados para que sejam evitadas distorções quando relacionadas entre si. Todos os preços por metro quadrado devem ser deflacionados, utilizando a correção dos valores segundo a inflação calculada pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), da Fundação Getúlio Vargas, tomando-se por ano base o último mês e ano dos dados levantados na pesquisa, ou seja, dezembro de 2010. 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, invariavelmente, dado o índice da inflação, eles sempre aumentam. Assim, se pode discernir um aumento inflacionário no preço de uma valorização real do imóvel.

Operacionalmente, os dados de cada cidade podem ser agrupados num mesmo modelo de planilha do software Excel®, seguindo um critério cronológico de classificação que, a partir do trabalho de digitação padronizado de cada um dos anúncios contidos nos diferentes classificados, coloque em evidência as variáveis fundamentais à análise estatística, de forma que cada linha represente um anúncio diferente e cada coluna uma variável específica. Ao término da digitação é dado início à segunda etapa dos procedimentos relativos ao banco de dados: a conferência dos dados compilados, a fim de evitar possíveis erros na grafia, inconsistências entre tipos e usos, formatos dos dados dentre outros diversos problemas que possam comprometer as informações registradas.

A presente monografia também se apoiou em informações extraídas de entrevistas realizadas nas cidades em questão, muitas destas entrevistas com importantes agentes que atuam no mercado imobiliário local, com informações de suma importância para se entender a dinâmica, particularidades e história do mercado imobiliário das cidades. Além de uma importante e densa bibliografia utilizada como referência para o desenvolvimento do trabalho que ora apresentamos, sendo leituras que tratam desde a história das cidades trabalhadas, sobre a formação urbana de cada uma delas, sobre questões de políticas públicas até obras de contextos mais geral sobre a geografia urbana, planejamento urbano e mercado imobiliário.

A presente monografia está estruturada da seguinte forma, o primeiro capítulo está subdividido em quatro etapas: a primeira irá tratar o crescente e aumento da importância do mercado imobiliário nos indicadores macroeconômicos do país, como abertura de capital na Bolsa de Valores, o boom Imobiliário ocorrido, expansão do crédito, financeirização do setor e a complexificação das lógicas de produção das cidades. Na segunda será trabalhado o papel deste mercado na produção e transformação do espaço urbano das cidades. A terceira a importância do estudo sobre mercado

imobiliário em cidades médias, com o aumento da importância dessas cidades, a ampliação de seus papéis regionais e a necessidade de estudos particulares e a emergência das cidades médias como grandes alvos de investimentos imobiliários das grandes empresas e, na quarta e última etapa deste capítulo será apresentado a importância da análise comparativa para estudos sobre mercado imobiliário de duas ou mais cidades.

O segundo capítulo trará a discussão sobre as cidades que foram trabalhadas. Em um primeiro momento será apresentado o perfil de cada uma das cidades, posteriormente será feita uma discussão sobre a dinâmica imobiliária das cidades ao longo dos anos relatando sobre a criação e mudanças de vetores de valorização ao longo do tempo, criação histórica de áreas mais e menos valorizadas, tipologias comercializadas etc. Neste momento, a análise será baseada na bibliografia já produzida sobre o tema e entrevistas realizadas nos trabalhos de campo.

O terceiro e último capítulo serão apresentados os dados de anúncios imobiliários coletados durante a realização de iniciação científica, nesse momento apresentaremos tabelas, gráficos e mapas com as informações extraídas no banco de dados, organizados de acordo com as delimitações de bairros fornecidos pelas respectivas Prefeituras Municipais, buscando demonstrar onde estão localizadas as áreas mais valorizadas da cidade, menos valorizadas e qual tem sido o vetor de valorização da cidade, para tanto os dados que serão apresentados são correspondentes aos anos de 1995, 2000, 2005 e 2010.

Vale deixar claro, neste momento, que optamos pela utilização somente dos dados referentes aos anúncios de terrenos urbanos por avaliarmos que são os dados mais completos dentre todos eles e que irão nos proporcionar uma análise comparativa mais rica e segura das duas cidades trabalhadas. Além disso tomamos como pressuposto aqui a terra como principal “nó” a ser analisada ao se trabalhar a produção imobiliária e a produção do espaço urbano.

Por fim, nas considerações finais, será apresentada uma síntese do trabalho produzido, a relevância da pesquisa que se encerrou, quais as

CAPÍTULO 1

perspectivas que ela proporciona para novas investigações e a que conclusões podemos chegar ao final desta monografia.

1. Referencial Teórico e Justificativa

1.1. A Importância do estudo sobre mercado imobiliário no Brasil.

O projeto de iniciação científica desenvolvido durante os anos de 2011 e 2012 permitiu analisar as transformações do mercado imobiliário brasileiro durante a década de 2000, focando na escala macroeconômica e com o objetivo de identificar as principais mudanças desse mercado no Brasil, dentre as quais destacam-se a abertura de capital das empresas imobiliárias na bolsa de valores, a intensificação da financeirização do setor e a expansão de suas ações em direção às cidades médias, ponto este que será debatido no próximo subcapítulo.

Segundo Paiva (2007), o mercado imobiliário brasileiro passou por profundas modificações a partir da reorientação para segmentos de classe de mais baixa renda, com a ampliação do crédito disponibilizado à produção e ao consumo de bens imóveis residenciais, a abertura de capitais de diversas empresas que participam do circuito imobiliário na bolsa de valores (o que ampliou até o alcance espacial de mercado para suas atuações) e alterações de institucionais e de legislação que passaram a dar maiores garantias às operações imobiliárias.

O mercado imobiliário brasileiro anteriormente ao período de abertura de capital das empresas imobiliárias na bolsa de valores consistia dinâmica de construção, modificação de ambientes já construídos e venda de imóveis com alcance espacial menor, com formas de captação de recursos limitadas.

Com os resultados obtidos principalmente a partir da abertura de capital na bolsa de valores pelas incorporadoras⁵ foram sentidas alterações profundas

⁵ Incorporadoras: é a empresa que articula o negócio imobiliário. Ela identifica as oportunidades, faz estudos de viabilidade, adquire o terreno, formata o produto a ser desenvolvido. A incorporadora tem três principais fornecedores: o financiador (quem empresta

nas formas de captação de recursos juntamente, com a inclusão de capital externo e atuação de fundos imobiliários e, principalmente, a ampliação de crédito e suas articulações com o mercado financeiro, além é claro das formações dos bancos de terras das incorporadoras, bancos esses que começaram a ser formados antes da abertura de capital como uma adequação das incorporadoras para entrarem na bolsa de valores.

Podemos perceber que a entrada de um grande volume de capital por ocasião da abertura de capitais faz com que estas incorporadoras racionalizem e intensifiquem a produção imobiliária em si, mas a realidade é que o capital é em parte usado para a compra de terrenos, em parte segue para a “valorização” na esfera financeira. Este aporte de capital encontra valorização real na construção civil, e pode de fato provocar aumento de produtividade neste setor, mas se posiciona em grande parte junto à captação de rendas futuras, imobiliárias e financeiras, por meio da compra de terras e da atuação no mercado financeiro. (MARTINS, 2010, p. 30).

Mediante a está conjuntura ocorreu um aumento da compra de terrenos por essas empresas que naquele momento passaram a ampliar seus *landbank*⁶ mantendo-os sem uso, aguardando valorização.

O processo de abertura de capital das incorporadoras e construtoras tem se mostrado uma alternativa interessante para a captação de recursos para novos investimentos. Basta observar que 20 das principais companhias do setor da construção civil já aderiram a essa prática, iniciada em 2005 com a Cyrela. Desde então, Gafisa, Company, Brascan, Rossi, Tecnisa e, mais recentemente, Rodobens partiram para o mercado de capitais. Indiretamente, essa situação tem contribuído para um novo panorama, o da competição. As companhias iniciaram uma corrida em busca de crescimento, onde ganha quem chegar primeiro ao topo e se desenvolver mais rápido em um curto prazo. Com isso, fica óbvio que as empresas não vão poupar esforços para estabelecer parcerias, aumentar o estoque de terrenos (*landbank*) e até mesmo

o dinheiro para a realização do empreendimento, em geral bancos comerciais); a construtora, que vai realizar obra; e consultorias de planejamento imobiliário, que dão orientações e subsídios para que o empreendedor coloque no mercado um produto adequado e realize um bom negócio. Além desses, precisa também de empresas de pesquisa de mercado, marketing, publicidade e propaganda, escritórios de projeto (arquitetos e engenheiros) e outras consultorias diversas. A incorporadora é quem corre mais riscos com o empreendimento, por isso é quem tem as maiores margens de lucro.

⁶ Expressão utilizada para fazer referência aos bancos de terras de construtoras e incorporadoras, utilizados estrategicamente não apenas para sua produção imobiliária, mas também como ativos em suas ações junto ao mercado da Bolsa de valores. Mesmo reconhecendo a permanência de grandes vazios urbanos nas cidades brasileira, ressalta-se aqui a diferença na propriedade, uso estratégico e mesmo nas localizações destes terrenos no período recente.

adquirir concorrentes. (ELIANE QUINALIA, “Bolsa de valores Disputa capital”, Construção Mercado, São Paulo, Abril, 2006).

Para as empresas de capital aberto⁷, os bancos de terras representaram também uma garantia de maior segurança e rentabilidade aos investidores (FIX, 2011). Pois eles representam o patrimônio físico das incorporadoras e também é a promessa de produção futura.

Com a ampliação dos recursos financeiros captados e o aumento de suas produções, bem como com a ampliação do crédito público mobilizado, por exemplo, através do Programa habitacional Minha Casa Minha Vida foi possível a inserção de um novo público consumidor antes fora do mercado com novas formas de financiamentos, ampliação dos prazos de pagamentos, diminuição nas taxas de juros e uma maior expansão de incorporadoras de grande porte pelo país. Todas essas mudanças trouxeram consequências diretas sobre preços de terrenos e imóveis já construídos, com uma valorização muito acima dos padrões dos anos anteriores.

Neste cenário de expansão, segundo Shimbo (2010), praticamente todas as empresas que abriram capital na bolsa de valores se beneficiaram da intensificação de suas atividades imobiliárias e foram correspondidas em termos de vendas.

Com as novas formas de captação de recursos a partir da abertura de capital na bolsa de valores, de forma geral, as empresas passaram a ter lógicas mais complexas. Os lucros que antes demoravam a ser obtidos, no momento pós-abertura de capital puderam ser obtidos com maior rapidez em maior volume, podendo assim também ter um maior número de empreendimentos concomitantes em diferentes cidades, com um volume maior de investimentos, expandindo seus negócios em locais que em outros momentos não eram prioridades para tais empresas. Contribuíram, assim, para a formação de um mercado imobiliário nacional com aplicação dessa lógica em quase todo território nacional.

O dia 21 de setembro de 2005 é emblemático na história das incorporadoras. A abertura de capital da Cyrela Brazil Realty foi o início de um processo de corrida das empresas do setor em direção à bolsa. Desde então, outras 20 companhias já passaram a negociar seus papéis no pregão. Os reflexos foram

⁷ São empresas que possuem oferta pública de ações na bolsa de valores (BOVESPA).

profundos no mercado imobiliário. A renda variável captada no mercado de ações pelo setor da construção civil atingiu R\$ 12 bilhões entre 2005 e 2007. Esse volume foi fundamental para que as empresas investissem pesado e se expandissem, não só em termos financeiros, como também geográficos.

Mas não foi só o acirramento da competição que ocupou os corações e mentes dos donos e funcionários das incorporadoras. A entrada no mercado de capitais - notadamente no Novo Mercado, o mais alto grau de governança corporativa da Bovespa (Bolsa de Valores de São Paulo), no qual quase todas se encaixam - traz em si um aumento significativo de exigências.

O novo cenário trouxe profundas alterações, sobretudo em duas ordens: tanto na reorganização e expansão das empresas, a fim de dar conta dos grandes montantes de investimentos, quanto nas adequações e ajustes que a abertura de capital pede - e que não são poucas. (JOSÉ ANTONIO GRABOWKY, "Mercado de Capitais", Construção Mercado, São Paulo, Abril, 2008)

A abertura de capital na bolsa de valores reorganizou o modo de operar das incorporadoras, desde ajustes necessários para a entrada na bolsa, expansões territoriais de seus investimentos, acarretando em um acirramento da competição entre as incorporadoras em busca dos melhores negócios.

Mesmo que o mercado imobiliário no Brasil tenha passado tais transformações com a consolidação de grandes incorporadoras, ainda é possível e corriqueiro observar a atuação bem consolidada de pequenas e médias incorporadoras, com alta rentabilidade e solidez em seus respectivos mercados, que buscam atuar em escala regional e local e que normalmente atuam em um segmento exclusivo do mercado, pois já possuem o seu público alvo, conhecimento local e trabalham com experiência em um segmento em determinada região, conhecendo os diferenciais e características para uma maior rentabilidade no local.

São empresas que trabalham em seus segmentos, muitos desses desinteressantes às empresas de grande porte pela dificuldade na aquisição dos terrenos, muitas vezes por ter que montar a área terreno por terreno, trabalho que pode demorar muito tempo; e ou por ser um negócio pequeno para as grandes. Essa característica inclusive atrai as empresas de médio e grande porte a oferecer parcerias, pois a necessidade de geração de negócios das grandes está alinhada com a necessidade de *funding* que as empresas de pequeno porte necessitam para realizar um ou mais empreendimentos. É comum encontrar no mercado essa parceria, algumas empresas de grande porte já adotam esse modelo, no qual pequenas empresas vão a mercado já com a missão de

formatar projetos. (CONSTRUÇÃO MERCADO, “Incorporadoras de pequeno porte”, Construção Mercado, São Paulo, Agosto, 2010).

Como foi possível notar na matéria citada, naquele momento no auge do aquecimento do mercado imobiliário brasileiro uma medida e atividade comum e corriqueira é a parceria de grandes empresas desses ramos com empresas menores, empresas essas que possuem uma experiência de atuação em determinadas áreas que são consideradas novas para atuação das grandes, com isso as grandes empresas utilizam a chamada “expertise” das menores empresas em determinados locais e nichos de mercado.

Com isso, a concentração do capital neste ramo de negócios passa a ser direcionada muitas vezes pelo papel estratégico que assumem as parcerias entre grandes e pequenos capitais e tem forte relação com a necessidade de amplitude espacial e ampliação espacial de atuação por parte das grandes das empresas, em caráter nacional em virtude da abertura de capitais, resultando na criação de um mercado nacional, pela virtude e necessidade de produzir mais e chegar em mercados consumidores novos. Com isso e por isso as incorporadoras passam a se associar a empresas locais.

Uma das principais consequências e resultantes da abertura de capital na bolsa de valores para Paiva (2007), é que nesse momento foi transposta uma das últimas barreiras que tornavam o setor imobiliário pouco atrativo para os investidores financeiros⁸, tendo em vista o longo prazo de maturação e a baixa liquidez dos negócios imobiliários que se tinha como base antes deste momento.

Antes da abertura de capital das incorporadoras o longo prazo entre o investimento até o fim da construção do empreendimento para ser colocado à venda era um empecilho para os investidores, somado ao fato do lucro/liquidez não ser muito atrativo para os investidores, em outras palavras o longo tempo do ciclo de rotação do capital⁹ que em outros momentos se tornava um

⁸ Grandes investidores com articulações financeiras que investem ou se interessam em investir no mercado imobiliário.

⁹ Ciclo de rotação do Capital: **O tempo necessário para que o capital utilizado na produção de mercadorias retorne a sua forma original, isto é, à forma dinheiro-capital, o que supõe a venda dos produtos.** Nem todos os elementos materiais que compõem os diferentes tipos de capital são recompostos ou retornam a sua forma original no mesmo período de tempo. Alguns, como máquinas, equipamentos, **edifícios** etc., **têm uma vida útil mais longa, e sua**

problema para as incorporadoras, problema que pós-abertura de capital na bolsa foi amenizado e contornado.

Posteriormente ao período de abertura de capital na bolsa de valores por parte das grandes incorporadoras brasileiras, outro grande acontecimento que impactou o mercado em larga escala foi o lançamento do PMCMV¹⁰, lançado em 2009 pelo Governo Federal, que merece destaque neste momento para analisarmos a conjuntura do mercado imobiliário brasileiro.

Segundo Fix e Arantes (2009) o pacote habitacional representou uma política anticíclica do Governo Federal em resposta a crise imobiliária internacional que se alastrava pelo mundo e que teve sua origem nos Estados Unidos.

O pacote do programa habitacional PMCMV foi de muito importante na composição do cenário do mercado imobiliário brasileiro, pois teve o poder de atrair grandes incorporadoras para um nicho do mercado antes esquecido por elas.

Contudo, as incorporadoras visando se apropriar dos benefícios concedidos pelo programa, começaram a atuar em uma faixa do mercado anteriormente pouco lucrativo, mas que pós-PMCMV atrai até mesmo capitais estrangeiros para atuar nessa faixa.

Aproveitando as oportunidades de investimento do programa "Minha Casa, Minha Vida", lançado há poucos meses, a construtora Homex, uma das maiores do setor de habitação popular no México, anunciou a entrada no mercado brasileiro. A empresa inaugurou seu primeiro escritório na cidade de São José dos Campos, interior de São Paulo. Até o fim de 2009, serão construídas no município cerca de 700 unidades habitacionais, que custarão a partir de R\$ 80 mil e poderão ser financiadas pela Caixa Econômica Federal. (MIRIAN BLANCO, "Mexicana Holmex chega ao Brasil", Construção Mercado, Junho, 2009).

A matéria jornalística destacada, relata sobre a entrada de uma grande incorporadora internacional no mercado brasileiro, a escolha da empresa por

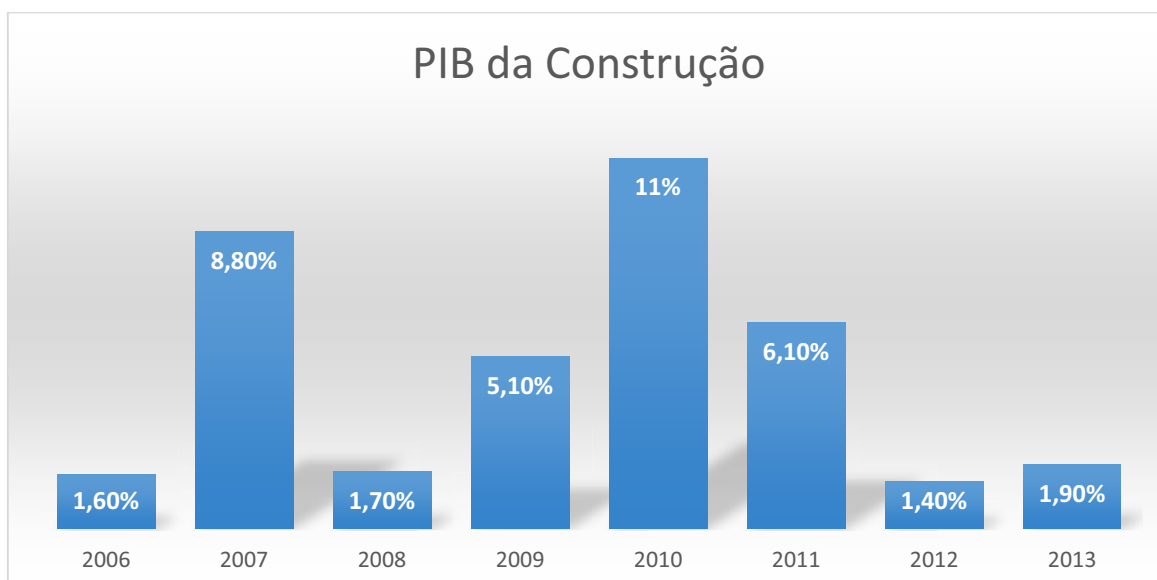
amortização é lenta, assim como seu tempo de rotação. As matérias primas e a força de trabalho são recompostas num período muito mais curto. Assim, se a parte do capital constante correspondente ao capital fixo (máquinas, equipamentos, edifícios etc.) for elevada em relação ao capital circulante (matérias primas, salários), o ciclo de rotação do capital será mais lento. E, se essa parcela for menor, o movimento de rotação será mais rápido, e o ciclo de reposição, mais curto. (SANDRONI, 1999).

¹⁰ PMCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

investir no Brasil se deve em grande parte aos benefícios do PMCMV, considerando o fato de que tal incorporadora tem sua atuação especializada na construção de habitação social.

É possível observar que logo após a abertura de capital das incorporadoras na bolsa de valores, houve um crescimento do PIB da construção acima do que vinha crescendo em anos anteriores a 2007. Posteriormente, é possível verificar no ano de 2008 uma certa estabilização do crescimento e logo após um relativo crescimento na evolução no ano de 2009, mas no ano de 2010 houve uma explosão no crescimento do PIB da construção no Brasil como mostra o Gráfico 1.

Gráfico 1. PIB da Construção Civil do Brasil. 2006 – 2013



Fonte: IBGE - Contas Nacionais, deflacionado pelo INCC; 2010 e 2013 e CBIC (câmara brasileira da indústria da construção)

Organização: Bruno Leonardo Barcella Silva

O alto crescimento nos anos de 2007 e 2010 pode ser explicado em função de alguns episódios que influenciaram tais números, como no caso de 2007 o aumento do PIB pode ser explicado pela abertura de capital das incorporadoras na bolsa de valores. Com isso a inserção de capital externo nas mesmas e as novas formas de captação de recursos mais eficientes, havendo captação de bilhões de reais na Bovespa.

Posteriormente ao momento de abertura de capital em 2008, momento de uma certa “tensão” no mercado com o receio de consequências da crise do

mercado imobiliário nos Estados Unidos esse mercado passou por um processo de estabilização sem muito crescimento.

Já no ano de 2009, em resposta à crise mundial que resultou em diferentes problemas econômicos, o governo brasileiro adotando uma política anticíclica, tomou medidas com objetivo a diminuir as possíveis consequências da crise no país. Para isso, um dos setores do país que apresentaram maiores incentivos e subsídios foi o mercado imobiliário, com programas governamentais de créditos públicos, a partir das ações dos bancos estatais.

Com as políticas anticíclicas adotadas pelo Governo Federal para amenizar os efeitos da crise financeira mundial, a Caixa Econômica Federal ganhou ainda mais importância na construção civil, ao se tornar um dos principais executores das medidas de incentivo ao crédito imobiliário. Esse papel é ainda mais relevante no mercado de imóveis econômicos, no qual serão injetados R\$ 13 bilhões do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), disponibilizados com taxas de juros que variam de 5% (para renda familiar até R\$ 2 mil ou 4,5% para cotistas do Fundo) a 8,66% (mais TR para o Programa Pró-Cotista). (GISELE C. CICHINELLI, “Não Vamos Recuar”, Construção Mercado, fevereiro, 2009).

Continuando nossa discussão a matéria da revista Construção Mercado na edição 108 de julho de 2010, intitulada “Atuar na faixa mais baixa do Minha Casa, Minha Vida pode ser opção de diversificação para as incorporadoras”, relata como a atuação do governo por meio de programas habitacionais pode aquecer o mercado e possibilitar que as grandes incorporadoras passem atingir um público antes fora desse mercado.

O programa habitacional Minha Casa, Minha Vida trouxe bons ventos ao mercado imobiliário. Desde seu lançamento em 25 de março de 2009, vem motivando o aumento da comercialização de imóveis para as famílias com renda mensal a partir de quatro salários mínimos. As facilidades oferecidas são atrativas, como concessão de subsídios, desoneração tributária, redução dos juros e isenção da taxa de seguro para os financiamentos imobiliários destinados às famílias com renda de até dez salários mínimos. O programa do Governo Federal efetivamente baixou o valor das prestações na aquisição da casa própria. Para as incorporadoras e construtoras, o aumento das vendas tem sido duplamente benéfico. Desovou estoques e estimulou a elaboração de projetos que estão resultando na edificação de novos empreendimentos imobiliários e na geração de mais empregos no setor. A expectativa é de que até o fim de 2010, quando o programa completar 21 meses, esteja contratada a construção de um milhão de unidades habitacionais, e a Caixa

vem se esforçando muito para atingir essa meta. (CONSTRUÇÃO MERCADO, “Atuar na faixa mais baixa do Minha Casa, Minha Vida pode ser opção de diversificação para as incorporadoras”, Construção Mercado, julho, 2010).

Como resultado de tais medidas no mesmo ano de 2009 já se pode notar um crescimento relativamente grande do PIB da construção, em relação ao ano de 2008, mas no ano seguinte, em 2010, houve o grande boom do PIB da construção 11% um fato inédito.

Por fim, a partir dos pontos destacados ao longo do texto é evidente a crescente importância do mercado imobiliário brasileiro na primeira década dos anos 2000, gerando assim a necessidade de se atentar cada vez mais para questões relacionadas as suas estratégias e formas de atuações nas cidades. A crescente importância desse mercado, juntamente com a maior captação de recursos tem aumentado não somente os volumes de investimentos das incorporadoras, mas também seu alcance geográfico, alcance este compreendido aqui a partir da possibilidade de atuação delas em cidades que antes não faziam parte de seus planejamentos, trazendo um caráter multi-escalar na atuação das grandes incorporadoras pelo país.

Portanto, para se entender a produção do espaço urbano resultante da produção imobiliária é preciso realizar uma análise multi-escalar, de acordo com Sposito (2011) a produção do espaço urbano não pode ser explicada em somente uma escala, segundo a autora toda compreensão requer uma articulação entre escalas, ou seja, avaliação dos modos, intensidades e arranjos, segundo os quais os movimentos se realizam e as dinâmicas e os processos se desenvolvem.

É preciso olhar o regional, o nacional ou global para se entender o local (SPOSITO, 2011).

1.2. O Mercado Imobiliário na produção e modificação do espaço urbano.

Agora na tentativa e esforço de relacionar tais transformações do mercado imobiliário com a produção do espaço urbano em nossas cidades, seguindo a perspectiva de Melazzo (1993), dentre outros, que a análise deve partir do conceito de capital incorporador, definido

[...] como fração do capital que transforma os usos do solo (e consequentemente o espaço intra-urbano) com vistas à apropriação de rendas fundiárias, na forma de lucros de incorporação. (MELAZZO, 1993, p.15)

O capital incorporador seguindo essa perspectiva é o capital que possui o poder de transformar os usos e destinos do espaço urbano no que diz respeito a escala de análise intra-urbana, sempre visando a obtenção de lucros com tais transformações, ele adquire o terreno com a finalidade de valorizá-lo na alteração de seu uso e obter lucro.

Segundo Paiva (2007), a cidade nesse sentido torna-se cada vez mais um produto eminentemente da necessidade especulativa do capital imobiliário no seu processo de valorização. Apoiado em Maricato (1999), podemos ainda apontar que somado a esse sentido da cidade se tornar cada vez mais um produto especulativo do mercado imobiliário, as obras de infraestrutura urbana sob responsabilidade do Estado só reforçam essa tendência especulativa da terra urbana.

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

Ao centrar a análise neste agente e em suas ações é possível observar a expansão territorial urbana e os resultados das decisões capitalistas de transformações desse mesmo espaço. É possível verificar, ainda, como para tais agentes a cidade passa a ser tratada como um “negócio” onde se articulam as estratégias de ampliação de rentabilidade do setor e os espaços urbanos passam a ser apenas “mercadorias”.

Carlos (2011) afirma que no capitalismo a produção expande-se espacial e socialmente no sentido que penetra em toda sociedade, incorporando todas as atividades do homem e redefinindo-se sob a lógica do processo de valorização do capital. O espaço torna-se assim mercadoria sob a lógica do

capital, que faz com que o uso do espaço urbano que é necessário para a realização da vida, seja redefinido pelo valor de troca. O espaço se transforma, assim, em mercadoria.

A apropriação do espaço se torna privada, o acesso aos lugares de realização da vida realiza-se predominantemente pela mediação do mercado imobiliário, fazendo vigorar a lógica do valor de troca sobre o valor de uso, transformando a cidade inteira em mercadoria. (CARLOS, 2011).

Assim, a cidade passa a adotar o papel de matéria-prima para a implantação de seus produtos que são os empreendimentos imobiliários, sem demonstrar a menor preocupação com os diferentes resultados causados no espaço intraurbano.

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

Surge então a importância de se estudar e descobrir os diferentes rebatimentos no espaço urbano, e de investigar qual tem sido o espaço urbano produzido por esse setor, que é alimentado por grandes incorporações privadas mudando seletivamente o uso da terra urbana, muitas vezes com o apoio do Estado.

Com essa lógica de atuação dos agentes do mercado imobiliário, a segregação socioespacial, é cada vez mais notável com os presentes processos de valorização imobiliária e de dominação do espaço urbano, expulsando os habitantes de menores rendas de suas áreas mais valorizadas para áreas mais periféricas como na hipótese trabalhada por Botelho (2007) que coloca que,

[...] o desenvolvimento de formas de integração entre o capital financeiro e o setor imobiliário aumentaria, por um lado, o poder do capital monopolista sobre o urbano, e os empreendimentos orientados pela sua lógica deveriam localizar-se em seu principal eixo de valorização imobiliária; e, por outro lado, a maior dificuldade de integração entre mercado financeiro e o setor imobiliário existente para o atendimento da população com menores rendimentos (que vai da classe média a população pobre) relegaria essa parcela da população (que é maioria) para as áreas menos valorizadas do município, intensificando a fragmentação do espaço urbano, consolidando

a sua hierarquização e o processo de segregação socioespacial. (BOTELHO, 2007, p. 14).

Assim, a abertura de capitais imobiliários nas bolsas de valores, a atuação de empresas, antes exclusivamente em áreas metropolitanas, deslocando-se para cidades médias relatado por Fix (2011) somado ao significativo aumento da atuação do Estado com programas habitacionais, aumento de crédito público e incentivos tem provocado a valorização de terrenos e imóveis edificados, com a crescente financeirização do setor e o aumento constante de crédito para investimentos.

A também chamada corrida das grandes incorporadoras para a formação de seus *landbanks*, como já apontado anteriormente, além do aumento da rentabilidade desse setor, e conseqüentemente aumentando a atuação das incorporadoras por todo o país, contribuiu para a formação de um mercado imobiliário nacional.

Contudo tais processos não podem ser enxergados como neutros no que diz respeito a dimensão espacial das cidades, estas transformações e novas dinâmicas tem tido papel fundamental na produção do espaço intraurbano, com diferentes resultados e rebatimentos nele, com novos agentes e novas lógicas sempre visando a maior rentabilidade, resultando na em processos como o de segregação¹¹ e fragmentação¹² socioespacial.

Os agentes da produção do espaço urbano contribuem para gerar a segregação imposta, quando controlam o mercado de terras e a incorporação imobiliária, visando garantir um determinado nível de homogeneidade social nas áreas ou porções de áreas nas quais se localizam os espaços residenciais fechados, induzindo a localização dos demais grupos sociais para outras áreas do espaço urbano (CORRÊA, 1989)

As cidades são dinâmicas, ou seja, estão em constantes transformações e passando por diferentes mudanças no que diz respeito ao seu espaço intra-

¹¹ Segregação Socioespacial: Processo espaço temporal e não apenas como um fato, a segregação resulta da radicalização e do aprofundamento de múltiplas formas de distinção de segregação, de desigualdade e, portanto, de diferenciação (SPOSITO; GOES, 2013).

¹² Fragmentação Socioespacial: Segundo Sposito e Goes (2013) Contém e sucede a segregação e a autosegregação, e aprofunda as fraturas que marcam não apenas tal estrutura mas também práticas espaciais da população urbana, é um processo mais complexo que o de segregação, é o reconhecimento de uma policentralidade, a conformação de territórios descontínuos, gerando morfologias menos integradas.

urbano, mesmo sabendo que tais transformações sejam diferenciadas historicamente em função dos vetores que as provocam. Sendo assim, ela é produzida e reproduzida e modificada o tempo todo, por diversos agentes. Corrêa (1989) coloca que os agentes produtores são, os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores Imobiliários, o estado e os grupos socialmente excluídos, sempre ressaltando que os três primeiros em particular por vezes se articulam com interesses comuns, visando sempre a maior apropriação possível da renda da terra. Evidenciando assim a importância de identificar e estudar qual tem sido o espaço urbano produzido por esses diversos agentes e seus interesses ao produzi-la.

1.3. A importância de estudos sobre mercado imobiliário em cidades médias.

É relevante, nesse momento, chamar a atenção para a necessidade de uma elaboração a respeito dos processos de mudanças nas cidades médias, levando em consideração as diferentes realidades da urbanização brasileira e suas dinâmicas próprias, evitando sugerir componentes de homogeneização de lógicas econômicas na produção destes espaços tão diversos e levando em consideração, ainda, o novo papel de tais cidades nas relações espaciais e na organização da rede urbana brasileira, como apontado por Sposito (2006). Neste texto, a autora reflete e alerta sobre a necessidade de estudos particulares sobre tais realidades.

“Na maior parte dos casos, as análises voltam-se à compreensão dessas mudanças nas cidades metropolitanas, megalopolitanas [...]. Nossos estudos, por outro lado, buscam compreender em que medida reconhecemos as cidades médias e nas de porte médio, as mesmas dinâmicas de produção do espaço urbano, procurando entender o que há de universal neste movimento de transformação, mas, por outro lado, apreender as especificidades desse movimento, nessas cidades, por meio do estudo de formas de uso e apropriação de seus espaços urbanos.”. (SPOSITO, 2006, p.175).

Com esse novo papel, a cidade média não se insere mais apenas em relações hierárquicas, características de momentos anteriores, mas passam a ser observáveis relação múltiplas e transversais.

Elas podem assim ser chamadas porque extrapolam a própria rede em que se inserem, visto que muitas, para comandar exportações de produção agropecuária e industrial regional passam a ter que se relacionar diretamente com cidades de outros países e de importâncias diferentes. Além disso, e em função disso, a localização industrial das transnacionais pode se liberar da tendência a se situarem nas grandes metrópoles e procurar menores custos de produção, no que se incluem suas escolhas territoriais pelas cidades médias. (SPOSITO, 2007, p.237).

Sposito (2006) comenta que a conceituação de cidades médias deve considerar o fato de elas exercerem importantes papéis regionais ou de intermediação na rede urbana e em sua análise devem ser consideradas as relações em nível nacional e/ou internacional, as quais têm influência na conformação de um sistema urbano.

Melazzo (2012) coloca que o desafio em se produzir estudos mais profundos, acerca da relação entre essa dinâmica imobiliária discutida anteriormente e a produção do espaço urbano em cidades médias, consiste justamente num esforço de compreensão das particularidades da urbanização brasileira, que se revelam cada vez mais extensas, complexas e diversa. Para o autor, as particularidades existentes nas cidades médias precisam ser consideradas em relação a outras escalas às quais são condicionados os processos, engendrados, por sua vez, por agentes reais e concretos.

Quando consideramos a dinâmica do mercado imobiliário em cidades médias, há níveis específicos de determinações e inquietações a serem perseguidos, segundo Melazzo (2010), e um dele

[...] refere-se à compreensão dos negócios imobiliários como ramo específico da atividade econômica que atrai e imobiliza capitais. A produção e o consumo da cidade configuram-se, assim, como atividades relevantes no próprio processo de geração e apropriação da riqueza social. Busca-se, portanto, os vínculos entre a acumulação urbana e os mercados fundiários/imobiliários. É possível aventar, inclusive, a hipótese de que em muitos casos (e em particular nas cidades de porte médio), a intensidade dos negócios imobiliários frente a outros ramos econômicos produz impactos que extrapolam o âmbito local, configurando regiões de influência de tais cidades, uma vez que atraem recursos de

compradores e investidores de outras cidades mais próximas ou mais distantes em sua região, ao mesmo tempo em que atraem empresas imobiliárias, construtoras e incorporadoras de outras localidades (seja da metrópole ou não) para seu mercado (MELAZZO, 2010, p.3).

Como já discutido anteriormente o mercado imobiliário brasileiro pós-abertura de capital na bolsa de valores passou por diversas transformações em sua maneira de atuação. Uma novidade que foi possível verificar nesse momento, segundo Shimbo (2010), é que esse seguimento de abertura de capital e formação de estoques de terras, os *landbanks*, trouxe para o mercado imobiliário uma ampliação geográfica das grandes construtoras/incorporadoras¹³, extrapolando-se o eixo Rio-São Paulo e abrangendo terrenos em áreas para além das regiões metropolitanas dos estados citados e nas capitais de outros estados brasileiros.

Segundo Shimbo (2010), em junho de 2008, a empresa de capital aberto estudada por ela, empresa essa com grande atuação no PMCMV, apresentava 48% dos terrenos adquiridos por ela nas regiões metropolitanas e outras 52% se localizavam em outras regiões dos estados em buscas de novas áreas.

Assumindo a perspectiva de Fix (2011) de que cada vez mais terrenos adquiridos fora das áreas metropolitanas são nas cidades médias, podemos observar uma grande importância dessas cidades para essa nova fase do mercado imobiliário, em que as empresas de capital aberto na bolsa de valores realizam verdadeiras corridas com o objetivo de aumentar seus estoques de terras.

As empresas que pretendiam abrir capital e aquelas já listadas na bolsa passaram a aumentar significativamente o estoque de terras, em parte como modo de convencer os investidores de que seria possível conseguir o Valor Geral de Vendas (VGV) prometido nas ofertas de ações. Em consequência, a competição entre as empresas gerou o aumento do preço do solo, motivando a busca por terrenos mais distantes dos principais centros urbanos ou em outros municípios e estados. A expansão em direção às periferias (ou, inclusive, áreas rurais), às cidades médias e às fronteiras agrícolas parece estar promovendo mudanças importantes na rede de cidades brasileiras (FIX, 2011, p.138).

¹³ **Construtora:** é a empresa contratada e responsável para executar as obras do empreendimento de acordo com as especificações técnicas, o memorial descritivo e o prazo contratual, dentro das normas vigentes. Todos os riscos inerentes à construção são de responsabilidade da construtora como os acidentes do trabalho, execução de atividade fora de norma ou especificação que, no futuro, vai gerar reparos ou retrabalhos, pagamento de impostos sobre a mão-de-obra, responsabilidade técnica, etc.

Com os estudos mais aprofundados das matérias jornalísticas referentes às diferentes conjunturas do mercado imobiliário brasileiro, desde o final do século XX, é possível notar que o adensamento do ambiente construído das metrópoles e altos preços de terrenos têm propiciado a existência de uma nova dinâmica e tendência de atuação desse seguimento do mercado, com uma possível expansão desse mercado para as cidades médias, em busca de novos mercados e aquisições de novos terrenos para o aumento bancos de terras das grandes incorporadoras.

Estratégia que visa garantir a produção futura de imóveis e como forma de valorizar suas ações na bolsa de valores.

Tal questão, mesmo que sem o devido cuidado na medida em que fica restrita meramente à questão do tamanho demográfico, foi trabalhada em uma matéria com o seguinte título “Crescimento fora das metrópoles merece atenção”, escrita por Gustavo Mendes, no ano de 2011.

O crescimento econômico e demográfico das cidades médias - com população entre 100 mil e 500 mil habitantes - não tem passado despercebido pelas empresas do mercado imobiliário. No fechamento desta edição, uma enquete no portal PINIweb (www.piniweb.com.br) levantava a seguinte questão: "onde estarão as maiores oportunidades imobiliárias nos próximos anos? Em primeiro lugar, apareciam as cidades médias, com 37,4% dos votos, seguido de periferias das metrópoles (22,8%), cidades pequenas (17%) e grandes centros (12,3%). Dados econômicos e populacionais revelam a força desses novos polos de crescimento. De acordo com estudo do Ipea (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada), as cidades médias aumentaram sua participação no conjunto da riqueza nacional de 26,07% para 27,35% entre 2002 e 2005. No mesmo período, as metrópoles e grandes cidades com mais de 500 mil habitantes perderam participação no PIB nacional, de 43,34% para 41,70%. Em 2000, as cidades médias concentravam 23,8% da população. Em 2007, o percentual já era de 25,05%. Entre os principais motivos para descentralização do crescimento está o encarecimento do custo da terra nas grandes metrópoles, o que tem impulsionado a migração das empresas para as cidades de médio porte. Esse fator tem impactado o mercado imobiliário em diversos segmentos. A última reportagem de capa de Construção Mercado mostrou como os lançamentos residenciais têm crescido em ritmo forte no interior paulista, resultado da migração das empresas, do aumento da renda nas cidades médias e da falta de bons terrenos disponíveis para lançamentos na capital paulista. Neste mês, outro reflexo da consolidação desse novo eixo de crescimento da economia

nacional. Trata-se da "interiorização" dos shopping centers em todo o Brasil, que estão se expandindo para cidades com população a partir de 150 mil habitantes. O mapa das inaugurações desses empreendimentos até 2012 revela claramente o fenômeno. Sinal de que as oportunidades de negócios estão cada vez mais descentralizadas. Indispensável ficar atento a esse novo movimento. (GUSTAVO MENDES, "Crescimento fora das metrópoles merece atenção", Construção Mercado, Maio, 2011).

Com as informações ressaltadas, é evidente a importância de se estudar o espaço urbano produzido pela dinâmica atual do setor imobiliário nas cidades médias, a partir de estudos de casos próprios e particulares, respeitando as suas dinâmicas, consequências e resultados em diferentes cidades médias, para que seja possível identificar o que há de universal e o que de particular na atuação desse setor.

Fica claro que um estudo generalizado a partir das realidades metropolitanas sem levar em consideração dinâmicas em diferentes realidades se caracteriza de forma superficial e insuficiente, pois não há margem para identificar as particularidades de atuação desse setor em diferentes regiões e cidades.

É possível assim cada vez mais identificar uns dos principais objetivos dessa pesquisa em andamento que consiste em apontar a expansão da atuação do mercado imobiliário em direção as cidades médias, buscando novos mercados e novos estoques de terras.

Para tanto a RECiME (Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias), já vem tendo um grande volume de trabalhos concluídos com essa proposta de estudo, Monografias, dissertações de mestrado e teses de doutorados, trabalhos que alguns desses já foram finalizados e defendidos com sucesso e outros que estão em andamento no atual momento, para citarmos apenas alguns deles temos a dissertação de mestrado Alcântara (2013) intitulada "Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG) :análise comparativa da dinâmica imobiliária recente", o trabalho de conclusão de curso Abreu (2011) intitulado "O mercado imobiliário em Londrina, Marília e São José do Rio Preto: análise comparativa do processo de estruturação intraurbano", trabalho de conclusão de curso Coimbra (2013) intitulado "Análise comparativa do mercado imobiliário em

Cidades Médias: a oferta de apartamentos, casas e terrenos urbanos em Campina Grande (PB), Mossoró (RN) e Passo Fundo (RS)” e a dissertação de mestrado Abreu (2014) intitulada “Diferenciando o espaço e produzindo cidades: Lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR”¹⁴.

Os trabalhos citados são os produzidos dentro da Unesp campus de Presidente Prudente, dentro da RECiME existem vários outros trabalhos quem vem sendo produzidos dentro da temática aqui proposta, trabalhos que resultaram em diversos produtos acadêmicos como o livro intitulado “O mercado imobiliário e seus reflexos no intraurbano: um estudo comparado em cidades polo regional do norte do Rio Grande do Sul”, organizado por Rosa e Spinelli (2014) com capítulos escritos por diferentes autores que fazem parte da rede.

1.4. Breve reflexão sobre a importância da análise comparativa no estudo sobre o mercado imobiliário em cidades médias.

Neste momento faremos o esforço para elencar pontos que provam e reforçam a escolha metodológica pela análise comparativa para analisar o mercado imobiliário em cidades médias. Buscando descobrir o que há de geral e o que há de particular (CHEPTULIN, 1982), na produção imobiliária e produção do espaço urbano nas cidades trabalhadas.

A questão central a ser investigada, nas cidades de São Carlos e Ribeirão Preto, é analisar o papel que vêm desempenhando os negócios fundiários e imobiliários nas dinâmicas de produção do espaço urbano. Comparando as duas realidades no sentido de investigar o que há de características gerais e o que há de particulares em suas realidades.

Vários pensadores clássicos já lançaram mão do método comparativo visando identificar as particularidades e diferenças em estudos envolvendo a sociedade.

O procedimento da comparação é, desde a Antiguidade, um dos mais requisitados recursos de investigação. Pensadores clássicos, como Aristóteles e Heródoto, entre outros, empregaram esta opção analítica como um dos modos pelos

¹⁴ Trabalhos realizados sob a orientação do Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo, mesmo orientador da pesquisa aqui apresentada.

quais se buscava compreender o funcionamento da Sociedade e da Natureza. Da mesma maneira, no transcorrer do desenvolvimento histórico das ciências, outros grandes pensadores, como Karl Marx, Adam Smith, Émile Durkheim e Max Weber, por exemplo, lançaram mão, em maior ou menor medida, da abordagem comparativa. (BRANDÃO, 2012, P.167)

Segundo Brandão (2012), nos tempos atuais, a busca por semelhanças e diferenças entre características dos objetos de estudos é extremamente comum em praticamente todos os campos do conhecimento, tanto na Física, Química ou Biologia, quanto nas Ciências Sociais, História e Geografia, por exemplo, a perspectiva comparada de análise se faz presente.

Frente às preocupações deste trabalho, é possível afirmar que a comparação proporciona que a investigação consiga responder questões de como o mercado imobiliário apresenta movimentos de semelhanças em determinadas características presentes nas cidades médias. O ato de comparar é uma etapa concreta da investigação, um dos caminhos possíveis para se chegar ao resultado daquilo que se quer investigar. (BRANDÃO, 2012).

Brandão (2012) relata que o próprio Milton Santos, na obra *O espaço do cidadão*, originalmente publicada na segunda metade da década de 1980, emprega a comparação nos estudos geográficos, considerando-a como um ponto de partida para a análise das situações que se expressam no espaço.

É lançando mão de um tipo de raciocínio comparativo que podemos descobrir regularidades, perceber deslocamentos e transformações, construir modelos e tipologias, identificando continuidades e discontinuidades, semelhanças e diferenças, e explicitando as determinações mais gerais que regem os fenômenos sociais. (SCHNEIDER; SCHMITT, 1998).

A comparação tem por objetivo segundo Brandão (2012, p. 168), analisar as “similaridades e diferenças entre os elementos de estudo”, Coimbra (2013) relata que por isso é tão importante comparar cidades distintas, para que assim se observe as semelhanças no processo de formação e produção do espaço urbano, bem como os movimentos do mercado imobiliário.

De acordo com Brandão (2012, p. 170-171) aplicar tal abordagem comparativa acaba por fazer necessário optar pela “a) busca pelas semelhanças, (b) o realce das diferenças e, por fim, (c) a não aceitação das pré-determinações verificadas nos itens anteriores. Uma vez que se parte das

semelhanças existentes entre as cidades para, a partir daí, elencar os pontos que são diferentes e talvez possam provocar transformações, já que podem variar conforme a sua importância no intra-urbano.

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

Para o mesmo autor é possível gerar novas formas de pensar o método comparativo como um instrumento de análise das ciências geográficas na contemporaneidade, com aplicações em diversos estudos.

Para Schneider e Schmitt (1998) a aplicação da comparação nas ciências sociais deriva da impossibilidade de se aplicar o método experimental.

Para alguns autores, a impossibilidade de aplicar o método experimental às ciências sociais, reproduzindo, em nível de laboratório, os fenômenos estudados, faz com que a comparação se torne um requisito fundamental em termos de objetividade científica. É ela que nos permite romper com a singularidade dos eventos [...] nesse sentido, a comparação aparece como sendo inerente a qualquer pesquisa no campo das ciências sociais, esteja ela direcionada para a compreensão de um evento singular ou voltada para o estudo de uma série de casos previamente escolhidos. (SCHNEIDER; SCHMITT, 1998, p. 49)

Para Brandão (2012) o ato de comparar é uma etapa concreta da investigação, um dos caminhos possíveis para se chegar à inteligibilidade daquilo que se quer elucidar, sendo um apoio metodológico circunscrito a uma dada fundamentação filosófica.

Portanto, a comparação proposta na presente monografia tem o objetivo de responder questões e acrescentar características de como o mercado imobiliário apresenta movimentos gerais e semelhanças nas cidades médias analisadas.

Por fim, Brandão citando Cervo, Bervian e Silva (2007), coloca que a comparação é a técnica científica aplicável sempre que houver dois ou mais termos com as mesmas propriedades gerais ou características particulares.

CAPÍTULO 2

2. As cidades estudadas: Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP

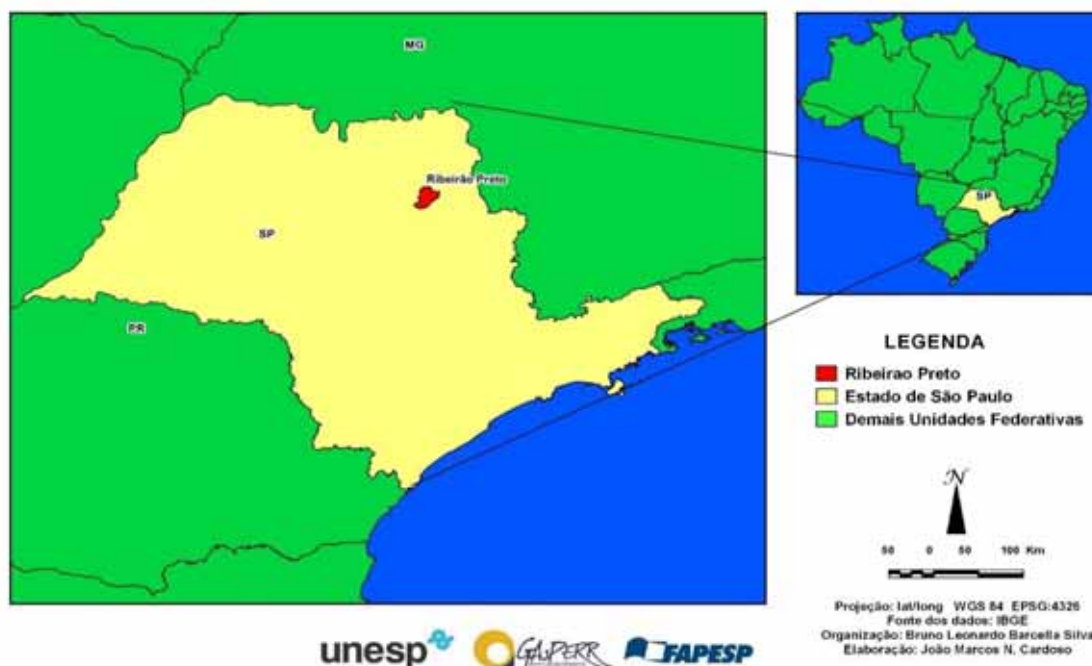
Neste capítulo procuraremos trabalhar algumas informações julgadas como fundamentais para entender as cidades discutidas nesta monografia, para tanto começaremos apresentando alguns dados referentes ao processo de urbanização das cidades, dados referentes a evolução da população e também as áreas das respectivas cidades. Posteriormente a isso discutiremos um breve contexto histórico sobre a produção dos espaços das cidades, trazendo a discussão sobre os processos, agentes e localizações de cada cidade.

2.1. Contextualizando as cidades: Informações básicas para entendê-las

2.1.1. Ribeirão Preto

Ribeirão Preto é um município brasileiro do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à Mesorregião e Microrregião de Ribeirão Preto, localizando-se a noroeste da capital do estado. Ocupa uma área de 650,366 km², sendo que 127,309 km² estão em perímetro urbano e os 523,051 km² restantes constituem sua zona rural.

Figura 1. Ribeirão Preto. Localização do município no Estado de São Paulo.



Em 2010 a população urbana e rural de Ribeirão Preto foi estimada pelo IBGE em 603. 774 habitantes o município o que mais cresceu entre as maiores cidades do Estado de São Paulo e também a terceira que mais evoluiu entre os 30 maiores municípios do Brasil, sendo superada apenas por Salvador e Manaus¹⁵ (Quadro 1). Também a taxa de urbanização, Quadro 2, apresenta-se sistematicamente superior à do Estado de São Paulo.

Quadro 1. Ribeirão Preto. Crescimento populacional no município. 1980 a 2010.

Ano	População residente		
	Urbana	Rural	Total
1980	306.837	10.081	316.918
1991	424.311	9.831	434.142
2000	502.002	2.160	504.162
2010	602.061	1.713	603.774

Fonte: Fundação SEADE.
Elaboração: Abreu (2014).

¹⁵ - Fonte das informações: Jornal A Cidade. Ribeirão Preto atinge 650 mil habitantes, segundo o IBGE. Página visitada em 30 de agosto de 2013 e Jornal A Cidade. Ribeirão Preto cresce mais que Estado e Brasil. Página visitada em 16 de dezembro de 2013.

Quadro 2. Ribeirão Preto. Taxa de urbanização do município. 1980 a 2010.

Taxa de Urbanização	1980	1991	2000	2010
Estado de São Paulo	88,64	92,72	93,41	95,94
Ribeirão Preto	96,81	97,74	99,57	99,72

Fonte: Fundação SEADE.

Elaboração: Abreu (2014).

O processo de produção da cidade se transforma, a partir da década de 1980 nesta cidade, compreendendo a acentuação das tendências já em curso nas décadas anteriores e conformando novas dinâmicas que rearticulam práticas espaciais dos agentes econômicos através da produção e ressignificação dos espaços internos da cidade (Abreu, 2014).

É importante chamar a atenção para produção cada vez mais seletiva e diferenciada dos espaços de residência e consumo, seja com a produção de espaços residenciais fechados, seja pela construção de conjuntos habitacionais. Ademais, este momento demarca a criação de novos eixos comerciais especializados ou não e de *shopping centers* (SPOSITO, 2004).

De acordo com Abreu (2014), apoiado em Figueira (2013), em Ribeirão Preto, destaca-se o conjunto de transformações urbanas em curso durante as últimas décadas do século XX e início do século XIX. Estas transformações conduzem a expansão territorial da cidade, marcadamente acentuada pelas novas formas de habitat urbano, como condomínios fechados e edifícios de alto padrão. Ademais, sinaliza para o caráter processual constituído em Ribeirão Preto durante as décadas de 1980 e 1990 com a extensão dos serviços às áreas fora do centro comercial tradicional/histórico, emergindo assim novas centralidades em avenidas, tal como Avenida Presidente Vargas ou mesmo pelo Ribeirão Shopping e pelo Novo Shopping.

Neste sentido, a apreensão destes processos de produção de novos espaços deve, de acordo com Sposito (2004), considerar também sua articulação com o espaço previamente existente.

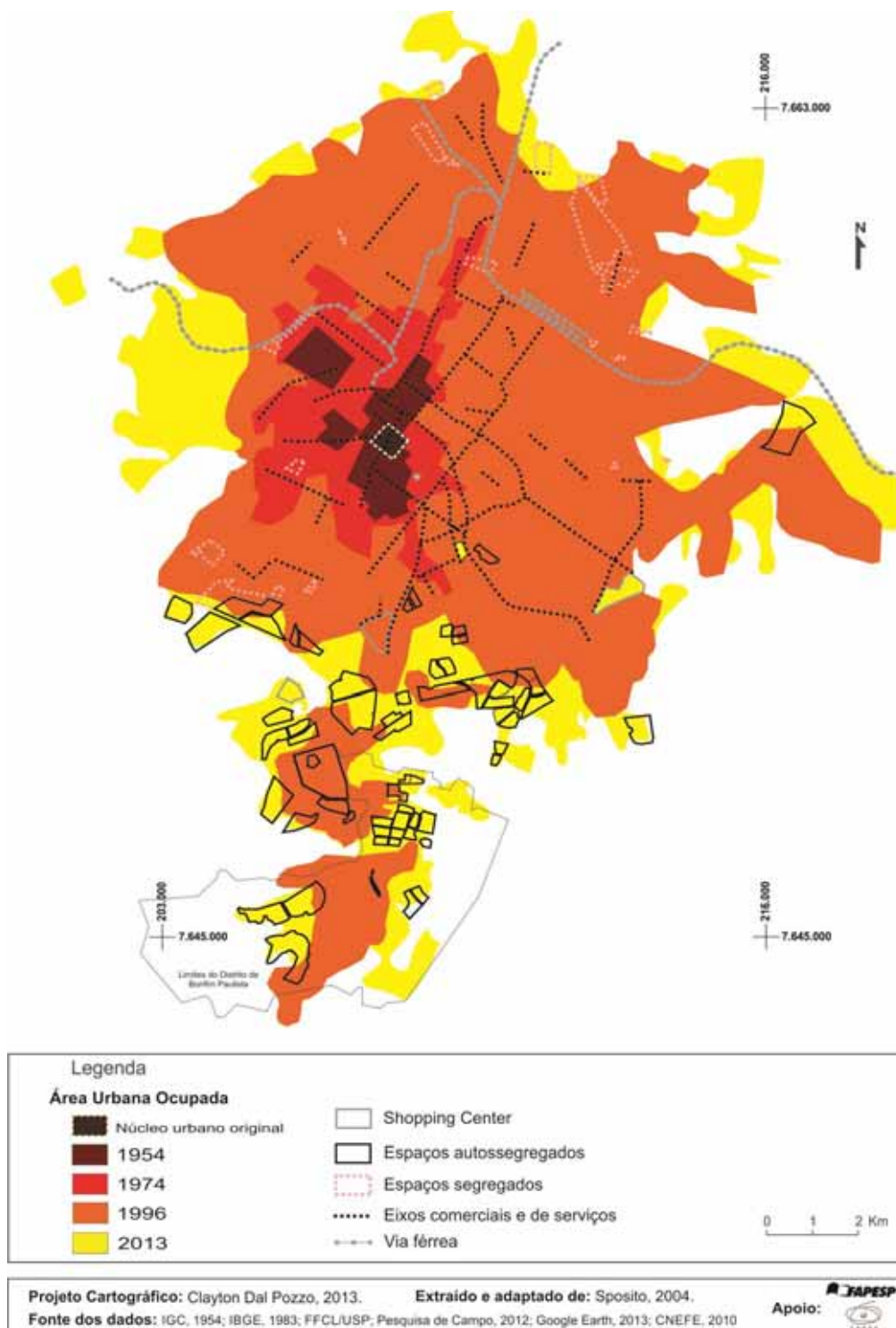
Esse conjunto de mudanças – degradação do centro principal, implantação de novos espaços de consumo - não substitui, completamente, a lógica que orientava a estruturação das cidades no período anterior, uma lógica de expansão urbana contínua, com estrutura do tipo centro-periferia, com emergência de subcentros etc. Ao contrário, a nova lógica sobrepõe-se às anteriores, com elas se articula, de forma

muitas vezes contraditória, gerando uma dinâmica de estruturação muito mais complexa. (SPOSITO, 2004, P. 234).

Assim, é preciso reconhecer a necessidade de se considerar a evolução e gênese, nunca linear, dos processos de produção do espaço, como um limiar analítico para compreensão das mudanças que se estabelecem nos conteúdos econômicos, sociais e políticos do espaço.

Tal como sugerido por Abreu (2014), deste modo, ao tratar a cidade de Ribeirão Preto consideramos como eixo central a tendência crescente à periferização da cidade durante o século XX (Figura 2), reconhecendo-a como resultado de determinações ancoradas num conjunto de mudanças estruturais que passam a estar presentes em diferentes cidades da complexa rede urbana brasileira.

Figura 2. Ribeirão Preto. Expansão urbana. 1930-2009.



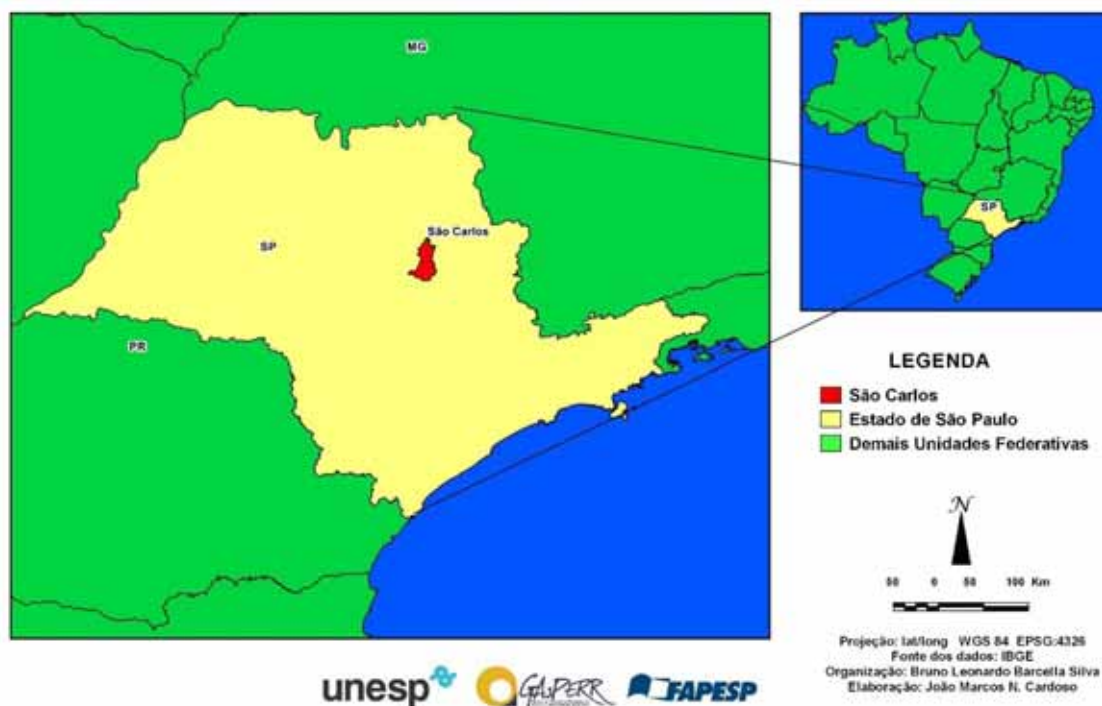
Como é possível observar na Figura 2, os espaços ocupados de 1996 a 2013 na zona sul e sudeste da cidade são espaços marcados em sua maioria pelo auto segregação, espaço característico da ocupação pela população de

alta renda com proliferação de residenciais fechados e grandes empreendimentos verticalizados.

2.1.2. São Carlos

São Carlos é um município brasileiro localizado, também, no Estado de São Paulo, na região centro-leste, a uma distância de 230 quilômetros da capital, São Paulo. Apresenta uma população urbana e rural de 221.692 habitantes, segundo dados do IBGE 2010, distribuídos em uma área total de 1.141 km².

Figura 3. São Carlos. Localização do município no Estado de São Paulo.



A cidade é um importante centro regional industrial, com a economia fundamentada em atividades industriais e na agropecuária (neste setor, destaca-se a produção de cana-de-açúcar, laranja, leite e frango). Servida por vários sistemas rodoviários e ferroviário, São Carlos conta com uma unidade comercial da multinacional Suíça Leica-Geosystems e com unidades de produção de algumas empresas multinacionais, dentre as quais

a Volkswagen, Faber Castell (a subsidiária são-carlense é a maior do grupo em todo o mundo, produzindo 1,5 bilhão de lápis por ano) e Electrolux¹⁶.

Ao falarmos do contexto urbano atual de São Carlos precisamos primeiro apresentar alguns dados em relação a essa temática, como a taxa de urbanização da cidade nos últimos 30 anos. O quadro 10, apresenta a taxa de urbanização em percentual de 1980 a 2010.

Quadro 3. São Carlos. Taxa de urbanização da cidade. 1980 a 2010.

Taxa de Urbanização	1980	1991	2000	2010
Estado de São Paulo	88,64	92,72	93,41	95,94
São Carlos	92,21	93,78	95,04	95,99

Fonte: Fundação SEADE.

Elaboração: Bruno Leonardo Barcella Silva

Ao analisarmos o quadro podemos perceber que a cidade de São Carlos sempre teve sua taxa de urbanização superior à do Estado de São Paulo, mas esta diferença foi diminuindo gradativamente ao longo dos anos, até que em 2010 a taxa de urbanização de São Carlos e a do Estado de São Paulo são praticamente iguais, próximas dos 96%.

Já no que se refere a evolução da população residente em São Carlos, tanto na zona rural quanto urbana, de acordo com o Quadro 4 é possível observar que a população residente na zona urbana de São Carlos de 1980 até 2010 foi aumentando em um ritmo gradativo e constante.

¹⁶ Fontes dos dados e informações: IBGE (18, Jul. 2014). - <http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/dtbs/saopaulo/saocarlos.pdf>
http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/economia/pibmunicipios/2005_2009/tabelas_pdf/tab01.pdf - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Página visitada em 16 dez. 2013.

Quadro 4. São Carlos. Crescimento populacional no município. 1980 a 2010.

Ano	População residente		
	Urbana	Rural	Total
1980	109.753	9.259	119.012
1991	147.750	9.799	157.549
2000	183.092	9.547	192.639
2010	212.813	8.879	221.692

Fonte: Fundação SEADE.

Elaboração: Bruno Leonardo Barcella Silva

O processo de expansão urbana da cidade São Carlos, Figura 4, deve ser compreendido a partir da sua história local e dos padrões de acumulação que se sucederam. Com o desencadeamento do processo industrial, no início da década de 1950, há um aumento populacional e difusão de uma economia urbano-industrial. Nas décadas subsequentes, este crescimento acirrou-se, viabilizando relações com outras cidades da região, do país e do mundo.

Amador (1990), demonstra que, já em 1960, o crescimento da cidade demandava uma infra-estrutura inexistente naquele momento. Isto aparece como resultado do efeito urbanizador das décadas anteriores, que foi incentivado pelo café e pela ferrovia, que dinamizou as atividades industriais, comerciais e de serviços. Além disto,

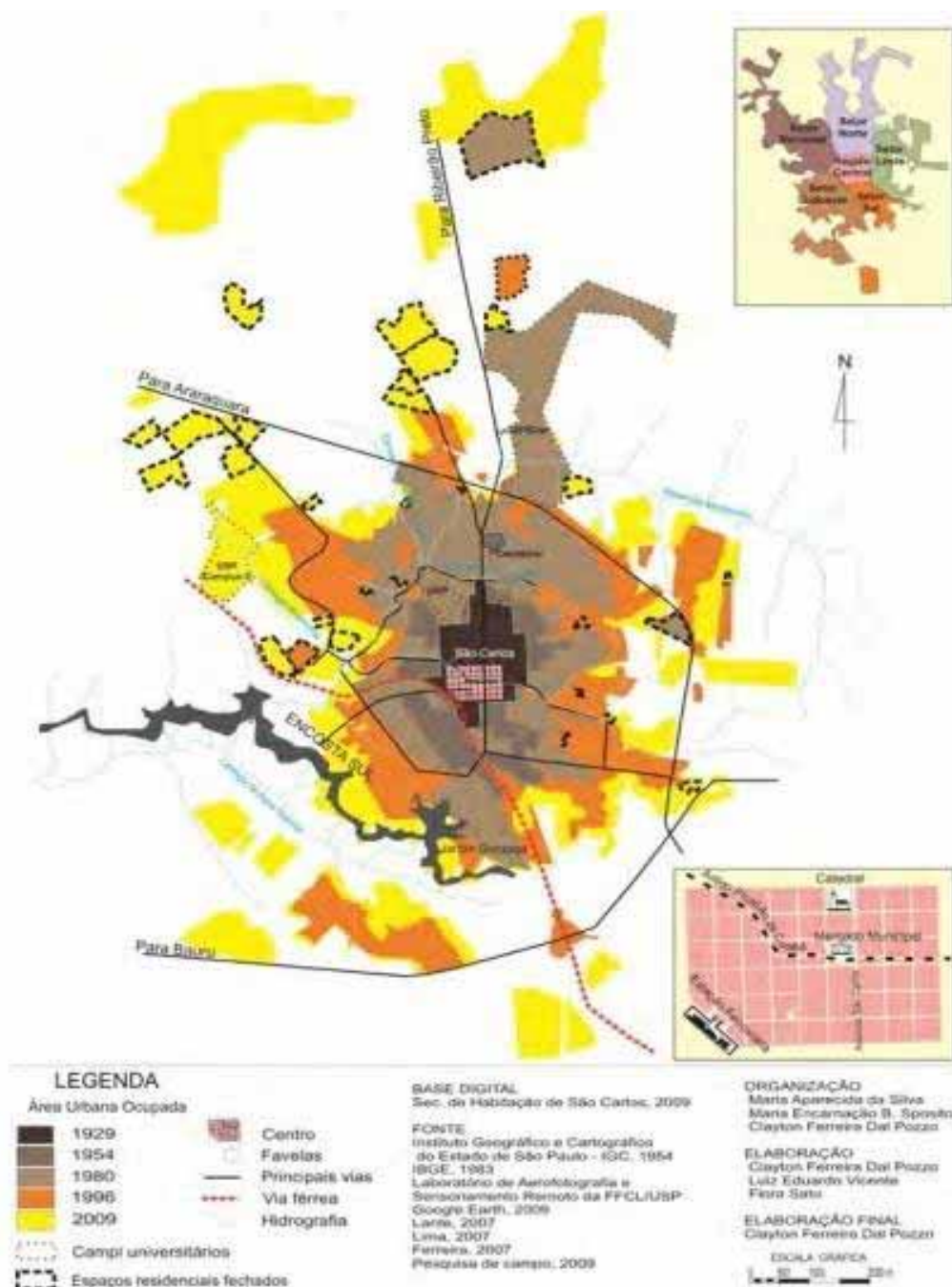
A falta de uma política urbana definida e consciente diante do quadro que se apresentava em 1960, acarretou problemas no atendimento ao saneamento básico, devido a pulverização de bolsões isolados de ocupação, distribuídos pelo perímetro da cidade. Fato semelhante ocorre com a distribuição de equipamentos sociais (saúde, educação, segurança, lazer, etc), pela dificuldade em atender a uma população distribuída desigualmente pelo território. (AMADOR, 1990, p.213).

De acordo Palhares (1995), a população de rendimentos mais baixos era a que recebia com maior dificuldade os serviços públicos de água tratada, esgoto, escola, dentre outros.

São Carlos, como polo tecnológico passou também a apresentar condições para atrair empresas, muitas delas transnacionais, como a Faber Castells, a Tecumseh e a Volkswagen. Tais empresas, juntamente com outras, fazem da indústria, representante fundamental da expressividade econômica

local. Para Dozena (2001), neste processo, algumas cidades passam a se Integrar em uma rede de relações econômicas internacionalizadas, tal como São Carlos e outras se tornam marginalizadas, acirrando a divisão territorial do trabalho, com crescentes desigualdades espaciais.

Figura 4. São Carlos. Expansão Urbana. Até o ano de 2009.



2.2. A Dinâmica imobiliária em Ribeirão Preto e São Carlos.

2.2.1. Ribeirão Preto: Processos, localizações e agentes.

Neste momento chamamos a atenção para o mercado imobiliário em Ribeirão Preto, seus agentes, processos e trajetória ao longo dos últimos anos, em particular. Para tanto a análise se apoiará nos trabalhos de campo realizados na cidade, nas entrevistas realizadas com agentes e especialistas envolvidos com o mercado imobiliário local, na observação direta da cidade e na bibliografia já produzida.

Villa (2008) relata que a cidade de Ribeirão Preto assistiu durante a década de 1960 e 1970 a um tímido processo de verticalização da moradia, pois de maneira geral, até 1960, a sua ocupação se restringia a construções térreas caracterizando uma urbanização até então horizontal. A modalidade habitacional verticalizada será efetivamente incorporada de maneira mais intensa a partir da segunda metade da década de 1970, expandindo-se até a primeira metade da década de 1980, com um aumento relevante nos números de aprovação de projetos de edifícios. Porém, foi a partir da segunda metade da década de 1980 que houve uma verdadeira explosão no número de aprovações de projetos nesse seguimento.

Como a grande maioria dos projetos aprovados era destinada à construção no quadrilátero central da cidade, os agentes responsáveis pelo mercado imobiliário e poder público local terão uma visão elitista e higienizadora da cidade, o que dirigirá a produção de uma legislação excludente que sempre beneficiou os interesses dos segmentos de mais alta renda. (VILLA, 2008).

Villa (2008) afirma que o quadrilátero central da cidade de Ribeirão Preto oferecia uma situação desejada para o mercado imobiliário na construção de edifícios altos, pois obedecia ainda o Código Sanitário Estadual que permitia que as edificações fossem construídas ocupando as divisas laterais. Fora desse quadrilátero exigia um recuo das laterais o que tornava menos atraente para as construtoras realizarem a construção de edifícios.

Quadro 5. Ribeirão Preto. Edifícios Verticalizados no quadrilátero central da cidade. 1930 – 1996.

período	nº de edifícios	área construída	nº de aptos	pop. estimada acrescida p/ período (residentes)
1930 - 1939	1	10.789.10	99	415.80
1940 - 1949	1	6.734.00	0	-
1950 - 1954	5	9.875.00	0	-
1955 - 1959	5	11.612.59	28	117.60
1960 - 1964	17	97.844.34	352	1.478.40
1965 - 1969	9	46.686.28	222	932.40
1970 - 1974	12	67.052.07	296	1.243.20
1975 - 1979	27	162.219.14	777	3.263.40
1980 - 1985	33	162.557.95	775	3.255.00
1985 - 1989	86	445.054.46	2436	10.231.20
1990 - 1996	62	367.859.67	2439	10.243.80
TOTAIS	258	1.388.293.60	7424	31.180.80

Fonte: Migliorini, 1997, p. 93.

Segundo Villa (2008), os apartamentos produzidos nessa área eram amplos e diferenciados, construídos para atender à elite ribeirão-pretana naquele momento. Dentro desse quadrilátero central está localizado o bairro Higienópolis, o de maior valorização até o ano de 1996, local de moradia da elite da cidade.

Porém, a partir do ano de 1996 há indícios de mudanças ainda que sutis com relação as localizações que sofrerão maior valorização, mudança essa que se tornara mais impactante a partir do começo dos anos 2000. Neste período, o mercado imobiliário da cidade se diversifica e se amplia para áreas antes não verticalizadas, agora como potenciais de novos negócios lucrativos.

Na segunda metade da década de 1990 surge em Ribeirão novos corredores verticais em função dos vetores sul, sudeste e leste, vetores de crescimentos da cidade com a ampliação das edificações comerciais. Com isso ocorre a atração de diversos empreendimentos verticais residenciais para seu entorno. Naquele momento vários projetos urbanos foram elaborados nesse vetor para a valorização das áreas que já faziam parte do banco de terras das grandes construtoras e incorporadoras locais (BEZZON, 2002).

Os primeiros edifícios construídos nessas áreas foram tidos como “edifícios âncoras”¹⁷, com destaque principal para as imediações do Ribeirão Shopping. Garrafa (2000) relata que foi notável a transformação do entorno do Ribeirão Shopping nos últimos 25 anos, que recebeu empreendimentos de

¹⁷ Expressão utilizada por Villa (2008), para descrever os grandes edifícios que consolidaram as localizações em questão.

diversos bares, agências bancárias, edifícios de escritórios, postos de gasolina, agência de veículos, lojas de móveis etc.

É neste contexto de expansão do mercado imobiliário e busca por novas áreas que surge na cidade no final dos anos 1990 e começo de 2000 o conjunto de empreendimentos que futuramente teria o metro quadrado mais valorizado da cidade, “símbolo” da habitação de alto padrão, e cartão postal de Ribeirão Preto, a avenida Prof. João Fiúza, seu entorno e seguimento, que futuramente seria denominado como Alto da Fiúza.

Figura 5. Ribeirão Preto. Edificações da Avenida Prof. João Fiúza



Fonte: Acervo fotográfico do autor. 27/11/2013

A avenida João Fiúza fica localizada a aproximadamente quinhentos metros do Ribeirão Shopping e sofreu grande valorização pela construção deste equipamento comercial. Segundo Villa (2008), ela foi fruto de uma operação entre empreendedores do Shopping Santa Úrsula e a Congregação das Irmãs Ursulinas, proprietárias dos terrenos na época. Foi neste espaço que

se consolidaram as edificações verticalizadas voltadas para a elite ribeirão pretana e região.

De acordo com Villa (2008), é importante destacar que várias alterações foram necessárias na legislação local a fim de viabilizar melhores índices de aproveitamento das áreas, alterações essas sempre indo de acordo com os interesses dos empreendedores.

Como foi uma área projetada, os terrenos dos edifícios são bem mais amplos que os terrenos da área do quadrilátero central. Além disso, no processo de negociação, foi destinada uma área para preservação de áreas verdes, local este que recebeu um tratamento paisagístico que acabou por valorizar mais ainda o local e os empreendimentos (VILLA, 2008).

É no contexto destes empreendimentos e responsáveis por eles que passam a atuar com mais força e crescer aquelas que seriam as grandes e principais construtoras e incorporadoras da cidade, ou seja, de capital local, que vão focar sua atuação em empreendimentos voltados para o público de alta renda. São elas a COPEMA, Pereira Alvin, Stéfane Nogueira, Habiarte Barc e Perpalm¹⁸.

Villa (2008) relata que as empresas surgiram no começo dos anos 1990. Naquele momento elas surgiram com empreendimentos de pequeno e médio porte, com atuação mais discreta. Porém, com a consolidação da avenida Prof. João Fiúza elas cresceram e se profissionalizaram, com o planejamento de atender o público de alta renda, com edificações imponentes e de grande porte.

No começo dos anos 2000, os apartamentos construídos na avenida Prof. João Fiúza e entorno possuíam vários tipos de atrativos, como áreas de lazer e equipamentos de uso coletivos, destacando-se desde os mais comuns como áreas com piscinas, quadras poliesportivas, salão de festas, playground até os mais sofisticados com espaço gourmet, fitness, brinquedoteca etc. Esses apartamentos possuíam uma tipologia bem padronizada: entre 115 e 170 m² de área útil e quatro dormitórios, segundo (VILLA, 2008).

De outro lado, destaca-se no mercado imobiliário de Ribeirão Preto uma ênfase na produção de empreendimentos voltados para um público específico como os estudantes, dada a presença de várias instituições de nível superior

¹⁸ Foi possível a realização de entrevistas em três das empresas listadas acima: COPEMA, Habiarte Barc, Perplam.

na cidade. Villa (2008) relata que tais empreendimentos se localizaram em áreas menos nobres e próximas das instituições de ensino.

De acordo com Villa (2008), nota-se ainda que a partir de 2005, o mercado imobiliário ribeirão pretano iniciou um processo de atração de empresas de capital extralocal, como é o caso da Chemin Construtora, Rossi e da Arco, reforçando a ideia de que o mercado imobiliário na cidade estava em processo de expansão. Neste contexto surge um novo tipo de negócio: a parceria entre grandes construtoras de fora da cidade com as construtoras locais ainda emergentes, como Klabin Segall e a COPEMA, Adolpho Lindenber e a Habiarte Barc, Camargo Correia e Perplam empreendimentos (VILLA, 2008).

Com o mercado imobiliário aquecido e em expansão a partir de 2007 a cidade tornou-se um alvo de grandes investimentos de grandes incorporadoras do país. Tais investimentos são explicados em grande parte pela abertura de capital na bolsa de valores das grandes incorporadoras nos anos de 2007 e 2008, resultando em uma “corrida” das grandes incorporadoras para formar *landbanks* (banco de terras), com o objetivo de dar sustentação às suas pretensões de crescimento futuro e lançar ativos na bolsa de valores.

As grandes incorporadoras nesse período não vão mais atuar na cidade por meio de parceria com as locais como em outro momento. Elas vão para a cidade com a finalidade de adquirir bancos de terras e investir em seus próprios empreendimentos, ou seja, destinam investimentos na cidade para ser mais uma concorrência para as construtoras e incorporadoras locais.

Segundo informações extraídas das entrevistas realizadas com os profissionais que atuam nesse seguimento na cidade de Ribeirão Preto, durante os trabalhos de campo, no período de abertura na bolsa de valores as grandes incorporadoras chegaram na cidade com a finalidade de adquirir muitos bancos de terras e tornar Ribeirão Preto um grande pólo de seus investimentos¹⁹.

Naquele período algumas construtoras locais que nasceram no começo da década de 1990 e emergiram no começo e metade dos anos 2000 com atuação visando o mercado de alta renda, como a Habiarte Barc, Pereira Alvin,

¹⁹ O entrevistado que forneceu tal informação é Diretor de vendas da Habiarte Barc.

COPEMA, Stéfani Nogueira e Perlam passaram a ter uma estrutura de grande empresa, com profissionais altamente qualificados, apresentando um diferencial em relação às “grandes” empresas de capital extralocal: elas nasceram em Ribeirão Preto, o que lhes propiciava conhecer não só o mercado, mais também, e até mais importante, as áreas diferenciadas da cidade, vetores de valorização, seus proprietários e também a demanda potencial local e regional.

Ao entrevistarmos os profissionais que atuam nas empresas já citadas, quando questionamos sobre o momento em que houve a abertura de capital na bolsa de valores das grandes incorporadoras, que resultou em uma busca por novos mercados (principalmente as cidades médias em geral e Ribeirão Preto em particular) eles foram unânimes ao afirmar que Ribeirão Preto naquele momento foi alvo de grandes investimentos destas incorporadoras.

Quando questionados sobre como eles reagiram a esse fato, também foram unânimes ao afirmar que neste momento todas as construtoras e incorporadoras locais ficaram com um certo “medo” e receio da competitividade, pois as incorporadoras extralocais eram grandes, com recursos gigantescos, ainda mais depois da abertura de capital, causando com isso um certo receio com o que aconteceria com mercado imobiliário local diante do processo de “invasão” das grandes incorporadoras de fora na cidade em Ribeirão Preto.

Em uma das entrevistas com o sócio-proprietário de uma das maiores imobiliárias da cidade, João Fortes Guimarães, da Forte Guimarães, foi relatado que naquele momento ele negociou com vários representantes destas grandes incorporadoras, muitos deles que nunca haviam trabalhado até então no setor imobiliário. Tratava-se de profissionais que possuíam experiência na área de telecomunicações, bancos, mercado automobilístico etc. sem experiência na área imobiliária e com grande desconhecimento sobre a própria cidade de Ribeirão Preto, mas que eram absorvidos, dado aquecimento imobiliário do momento.

[...]o que aconteceu foi que tiveram que contratar, e saíram contratando muito, se era engenheiro estava contratado e assim em outros seguimentos então chegava o cara aqui eu sou o novo gerente de vendas da Empresa X e eu trabalhava na Vivo, então com a Tenda por exemplo eu não consegui falar

com o mesmo diretor de vendas mais de uma vez trocava sempre, o passe do bom profissional nessa época valia muito dinheiro, e hoje o mercado está muito mais profissional esses que não deram certo foi dado linha neles, o mercado enxugou e ficou só os profissionais. (IMPORTANTE AGENTE IMOBILIÁRIO)²⁰.

Com a “corrida” das incorporadoras para a aquisição de terras para aumentar seus *landbanks*, contando com profissionais com pouca ou nenhuma experiência no setor imobiliário, aconteceu que tais profissionais realizaram em nome destas incorporadoras várias aquisições de terras urbanas, que posteriormente se revelaram investimentos pouco ou nada lucrativos, pois não possuíam o conhecimento da cidade e mesmo das características das áreas em que tais terrenos estavam localizados.

Segundo os profissionais que trabalham nas construtoras e incorporadoras locais, todos os terrenos e áreas ainda não parceladas do “vetor de valorização” da cidade, ou seja, avenida Prof. João Fiúza e sua continuação conhecida como “Alto da Fiúza”, bem como grande parte da área Sul e Sudeste próximas ao Iguatemi Shopping, pertencem às construtoras e incorporadoras locais da cidade.

São áreas que pertenciam em sua maioria a grandes latifundiários que acabaram por negociar também com as construtoras e incorporadoras locais. De acordo com os profissionais entrevistados, a grande diferença na aquisição destas terras foi o fato deles já saberem a quem pertenciam tais terras e como negociar com seus proprietários. Ajudou neste processo o fato de aqueles proprietários de terras possuírem apartamentos em empreendimentos das construtoras e incorporadoras, sendo que foram relatados casos de negociações do tipo permuta de imóveis²¹.

Sobre a área de expansão da avenida Prof. João Fiúza conhecida como Alto da Fiúza, trata-se de uma área que não pertence mais à avenida tão valorizada da cidade. Trata-se de sua continuação, mas que oficialmente se torna outra avenida, com outro nome. Porém, recebeu este “nome

²⁰ João Forte Guimarães, sócio-proprietário da imobiliária Fortes Guimarães.

²¹ Considera-se permuta toda e qualquer operação que tenha por objeto a troca de uma ou mais unidades imobiliárias, prontas ou a construir, por outra ou outras unidades imobiliárias, no caso específico trabalhado aqui os lotes de terras, ainda que ocorra por parte de um dos proprietários-contratantes, o pagamento de parcela complementar.

comercial” por aquelas empresas com o objetivo de aumentar o valor agregado no preço da terra e, conseqüentemente, o valor de suas futuras edificações que estão projetadas para o local.

Com todas essas particularidades envolvidas no mercado imobiliário de Ribeirão Preto no que tange a alta renda, as grandes incorporadoras de capital aberto que chegaram na cidade visando atuar nesse seguimento não obtiveram o sucesso esperado. Por exemplo, a Rossi, que segundo esses mesmos profissionais que entrevistamos, chegou na cidade com muito capital para investir, comprando vários terrenos e construindo alguns empreendimentos visando esse público de alta renda, não obteve o sucesso esperado. Algum tempo depois se retirou da cidade, vendendo alguns de seus bancos de terras por preços até menores do que havia pago, segundo João Guimarães dono da imobiliária Forte Guimarães.

Nos últimos anos a Rossi voltou a atuar na cidade, por meio de parcerias, no caso com uma empresa chamada WTB, onde realizamos algumas entrevistas. Tal parceria funciona basicamente em duas frentes, a Rossi possui os recursos capitalizados na bolsa de valores e a WTB exerce de certa forma uma consultoria, por ser uma empresa local com profissionais especializados, possuindo o conhecimento do local e do público. Mesmo assim, os empreendimentos que eles têm projetados não estão visando o público da mais alta renda da cidade.

De acordo com a diretora de vendas da WTB que entrevistamos, este nicho de mercado na cidade já está dominado pelas construtoras e incorporadoras já descritas anteriormente, por serem donas de todas as terras nas áreas de grande valorização. Portanto, eles se dedicam a atuar visando a classe média e média-alta.

A WTB se especializou em negócios com parcerias que vão além da Rossi, com outras grandes empresas algumas até de fora do país (da Itália e Alemanha). Hoje não possui empreendimentos próprios, sendo todos os seus empreendimentos feitos por meio de parcerias.

Com todas as particularidades descritas, em Ribeirão Preto todos os empreendimentos voltados para alta renda nos vetores de valorização citados, estão com seus lançamentos e construção sob responsabilidade das grandes

empresas locais. São elas que dominam os lançamentos feitos na avenida Prof. João Fiúza e nos vetores de valorização e expansão.

Contudo, as grandes incorporadoras extralocais que possuem capital aberto na bolsa de valores que atuam em Ribeirão Preto se concentram na construção de empreendimentos de média renda e no Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), como a MRV, mas tais incorporadoras só atuam no PMCMV faixa 2, que é a faixa do programa destinada ao mercado, com empreendimentos normalmente localizados em áreas menos valorizadas e que são ocupadas pela classe média e de mais baixa renda.

São empreendimentos padronizados com tipologia iguais, sem diferenciação, justificando o sucesso das empresas extralocais, pois os empreendimentos são construídos em terras com preços menores e com características padronizadas em todas as cidades.

Os setores Norte e Noroeste da cidade ficaram destinados aos empreendimentos do PMCMV Faixa 1, ou seja, para a menor faixa de renda do programa, pois neles são encontradas áreas com os menores preços na cidade e com maior precariedade de infra-estrutura, está faixa do programa possui tanto empresas locais como extralocais atuando.

Trata-se, assim, do oposto dos empreendimentos direcionados ao público alvo de alta renda, que são instalados em setores com o preço da terra muito alto e que já pertencem às grandes construtoras e incorporadoras locais e que apresentam tipologias diferenciadas, com equipamentos sofisticados que buscam atender às particularidades desse público alvo. Evidencia-se, assim, um conhecimento não só do mercado da cidade, mas também do espaço onde os empreendimentos serão instalados e do público a que tais empreendimentos se destinam.

Com o andamento de tais processos de diferenciação espacial, que não são neutros nas cidades, e a crescente segregação a partir da instalação de empreendimentos populares do PMCMV Faixa 1 no extremo Norte e Noroeste (áreas distantes espacialmente e opostas geograficamente ao Sul e Sudeste cada vez mais valorizados) ocorre um movimento simultâneo de valorização intensa de algumas áreas da cidade e desvalorização de outras, havendo claramente um jogo de interesses dos agentes imobiliários.

As áreas de valorização no Sul-Sudeste da cidade também são marcadas por uma nova tipologia voltada para alta renda da cidade. O que anteriormente era raro na cidade, se torna comum com vários empreendimentos de tipologias horizontais voltados para classe média-alta e alta. São condomínios fechados horizontais de alto padrão, alguns deles voltados para classe média-alta e outros voltados para as mais altas rendas, com casas que variam de R\$500.000,00 a R\$6.000.000,00, segundo o banco de dados dos anúncios imobiliários referente ao ano de 2010.

Tais empreendimentos estão localizados no extremo sul da cidade, área conhecida como Vila do Golf, onde estão os condomínios fechados Ipê Branco, Ipê Amarelo e Ipê Roxo. Outro condomínio voltado para alta renda da cidade, localizado distante do tecido urbano, é o Alphaville. Todos eles são condomínios com lotes grandes, e possuem casas de alto padrão com equipamentos de uso comum e lazer, diferenciados para atender um nicho específico de mercado.

Dentre todas essas características apresentadas sobre Ribeirão Preto, algumas delas são particulares da cidade, próprias da produção do espaço urbano local, resultantes de fatores históricos ou culturais ali presentes, e outras características são gerais pertencentes ao mercado imobiliário, no modo de atuar de seus agentes sobre as cidades médias, com lógicas pré-definidas no planejamento e na ação de grandes incorporadoras que diferenciação o espaço sistematicamente.

2.2.2. São Carlos: Processos, localizações e agentes.

Neste momento chamamos a atenção para o mercado imobiliário em São Carlos e seus agentes atuantes, processos e localizações. Portanto, será trabalhado neste item a ocupação de certos bairros e setores, por certas faixas de renda, e como se caracterizou e nasceram os vetores de valorização da cidade e os espaços socialmente excluídos.

Para tanto, iniciaremos fazendo uma referência às imigrações ocorridas em São Carlos, a crescente população operaria e a falta de uma política habitacional e urbana para a ocupação do solo urbano.

No começo do século XX ocorreu um aumento dos estabelecimentos industriais, com consequente afluxo de trabalhadores a procura dos empregos, gerados tanto no ramo industrial como no de serviços. Isto acarretou problemas relativos a escassez de habitação, de acordo com Devescovi (1987). Entre os anos de 1900 e 1930, a construção de moradias de aluguel representou um excelente investimento àqueles que possuíam condições para investir, como a burguesia industrial.

As moradias alugadas eram a forma predominante de habitação da classe de operários e de outros segmentos sociais de baixa renda. Como o preço do aluguel era alto, uma parcela da população passou a ocupar espaços que se caracterizavam por condições de higiene precárias, os denominados cortiços, até o momento em que o Estado passaria a investir na construção de moradias de habitação popular.

Os maiores capitalistas industriais locais, tais como Germano Fehr, Silvério Ignarra Sobrinho e Argeo Vinhas, além de outros investidores imobiliários, construíram ou compraram entre os anos de 1920 e 1940 vários pequenos aglomerados de casas geminadas próximas aos seus estabelecimentos industriais. (DEVESCOVI, 1987, p.202).

No início da década de 1940 surgem leis, não só municipais, que buscaram disciplinar a ocupação do solo urbano por meio de uma diferenciação espacial mais bem delimitada, em loteamentos distantes da área central, constituindo um padrão periférico de ocupação do espaço urbano. De acordo com Dozena (2001), o aumento das casas próprias impulsiona a abertura destes loteamentos, em detrimento de grande quantidade de vazios urbanos. Esta nova realidade urbana, consolidou e generalizou um novo padrão de moradia para a população de menor poder aquisitivo, a casa própria autoconstruída.

Nestas novas áreas loteadas, a população de menor poder aquisitivo instalava-se, seguindo a orientação imposta pelos interesses particulares dos proprietários fundiários. Começam a se formar alguns bolsões periféricos, sob a forma de novos loteamentos precariamente implantados.

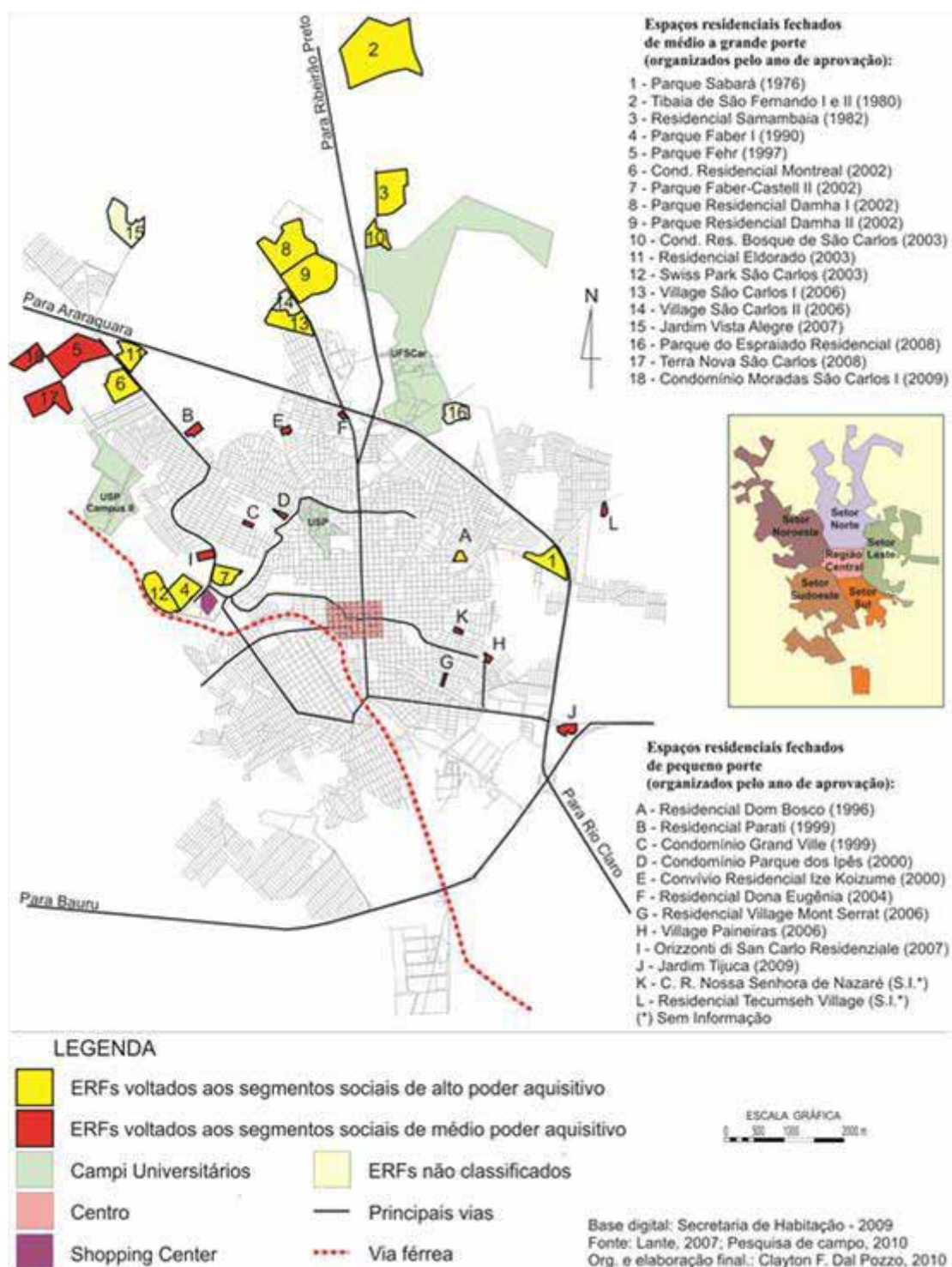
Em princípio, a principal área de ocupação passou a ocorrer no sul do eixo principal, a avenida São Carlos, caracterizando-se pela instalação de

residências operárias, produto dos estabelecimentos industriais ali presentes. Assim, os loteamentos foram sendo abertos a partir do polo industrial inicial, formando bairros ocupados por operários, ou seja, bairros de ocupação de trabalhadores de classe baixa. Já nas áreas centrais se localizavam as casas de mais alto padrão da época, mas com o processo de degradação do centro já em curso. (DOZENA, 2001).

Até 1994 a cidade de São Carlos foi marcada por um processo de expulsão dos operários e pobres para as áreas mais periféricas com a expansão da cidade, principalmente para o extremo Sul, Sudeste e Nordeste da cidade (DOZENA, 2001). Outras periferias como ao Norte, Noroeste e Oeste da cidade seriam marcadas não pela ocupação da população de baixa renda, mas sim pela ocupação da população de alta renda, com os residenciais fechados horizontais.

Na década de 1970, é implantado na cidade de São Carlos o primeiro loteamento fechado e o segundo ocorre já na década de 1980, ou seja, um crescimento ainda tímido deste tipo de empreendimento. Mas é a partir da década de 1990 que ocorre a explosão de implantação de residenciais fechados (Figura 5).

Figura 6. São Carlos. Localização dos espaços residenciais fechados²²



Segundo Jordão (2010), contudo, desde os anos de 2000 a maior forma de expansão da cidade de São Carlos tem sido por residenciais aprovados por

²² ERFs: Espaços Residenciais Fechados.

meio da lei art. 3º do Decreto-Lei 271/67, que legaliza esse tipo de empreendimento, em sua maioria em áreas periféricas, onde já exista alguma concentração deste tipo de *habitat* e que possuía algum eixo de circulação rápida, como vias estruturais ou vias arteriais.

No processo de expansão da cidade de São Carlos, a Rodovia Washington Luís, exerceu e continua exercendo um forte atrativo aos loteamentos periféricos, devido à facilidade de acesso ao município através de outras cidades, como Araraquara e Rio Claro, fazendo com que muitas ruas fossem prolongadas até a rodovia, como por exemplo, a avenida São Carlos, a avenida Antônio Blanco, ligando a avenida Araraquara à avenida Miguel Petroni, bem como a rua Marechal Deodoro da Fonseca com o prolongamento da rua Lourenço Innocentini (JORDÃO, 2010).

Ao analisarmos as concentrações de residenciais e loteamentos fechados em São Carlos, é possível notar que a maioria encontra-se na periferia ao Norte da cidade, além dos trilhos da linha férrea, área com mais infra-estrutura urbana completa.

Além disso, segundo Jordão (2010), fica evidente que assim como propõe o Plano Diretor da cidade de São Carlos, o vetor de expansão seja para o Norte e para o Oeste refere-se às áreas de concentração da população de maiores rendimentos.

É possível observar que a cidade de São Carlos se expande com a inserção de residenciais fechados em áreas periféricas e até fora da área urbana, o que acaba gerando uma dispersão do núcleo do município, uma diminuição da densidade por metro quadrado, gerando vazios urbanos e configurando mudanças no tecido urbano, principalmente em certas áreas periférica da cidade, com o surgimento de novos centros comerciais, em sua maioria voltados para classe média-alta ou alta, já que o acesso depende de automóveis, por serem em áreas distantes e em vias de grande fluxo de carros.

Apesar dos condomínios residenciais e loteamentos fechados do município de São Carlos estarem localizados em sua maioria na periferia da cidade, o eixo Sul não recebeu nenhum empreendimento deste tipo, e continua sendo uma periferia pobre, com problemas de drenagem dos mananciais e

infra-estrutura precária em oposição às novas periferias “ricas” ao Norte (JORDÃO, 2010).

Figura 7. Entrada do Damha I em São Carlos



Fonte: http://www.damha.com.br/userfiles/image/port_d-i_sc.jpg

Ao analisar a produção de espaços residenciais fechados em cidades médias paulistas, Sposito (2006, p. 186) ressalta que as discontinuidades do tecido urbano nessas cidades se realizam sem que os maiores custos econômicos e os tempos de deslocamentos se transformem em um entrave frente aos interesses fundiários e imobiliários dos agentes que viabilizam esse tipo de habitat urbano em áreas periféricas e descontínuas ao tecido urbano compacto.

Na Figura 5, com o mapa de localização dos residenciais fechados de acordo com o ano de seu lançamento e também a classificação de seu porte é possível verificar a distribuição dos espaços residenciais fechados em São Carlos. Dois quadrantes se destacam pela concentração desses tipos de moradia, quais sejam, o quadrante Norte e Noroeste.

No quadrante Norte há a presença de onze espaços residenciais fechados, sendo três deles de pequeno porte e oito de médio a grande porte com destaque para o megacomplexo imobiliário de 1.200 hectares denominado Parque Eco-esportivo Damha, congregando um conjunto de áreas voltadas para o esporte e o lazer (incluindo campo de golf e centro hípico) contíguas a quatro espaços residenciais fechados, quais sejam, o Parque Residencial Damha I e Parque Residencial Damha II (aprovados em 2002) e o Village São Carlos I e o Village São Carlos II (aprovados em 2006) (DAL POZZO, 2010)

Em uma área próxima a esse megacomplexo está sendo implantado o condomínio empresarial denominado Parque Ecotecnológico Damha, com clara intenção de se associar, em um mesmo quadrante, locais de trabalho, de moradia e de lazer.

No quadrante Noroeste há a presença de quatorze espaços residenciais fechados, sendo cinco de pequeno porte e nove, de médio a grande porte, com destaque para o Parque Faber que concentra três espaços residenciais de médio a grande porte, quais sejam: Parque Faber I (aprovado em 1990), Parque Faber II (aprovado em 2002) e Residencial Swiss Park (aprovado em 2003), todos juntos próximos ao Shopping Center Iguatemi voltado para o público de alta renda.

A implantação de espaços residenciais fechados ocorre na direção do processo de aglomeração urbana que vem ocorrendo entre São Carlos e Araraquara e se estabelece ao longo dos eixos rodoviários que possibilitam acesso a essa cidade e a Ribeirão Preto. Isso demonstra que, embora a densidade e qualidade das vias disponíveis para os deslocamentos urbanos (mesmo quando ele se realiza entre duas ou mais cidades) sejam menores que na Europa e nos Estados Unidos, estão garantidos, conforme a situação geográfica das novas implantações para os segmentos de maior poder aquisitivo. (GÓES e SPOSITO, 2013).

Segundo Góes e Sposito (2013), todos os espaços residenciais fechados voltados para o público de alta renda, ainda que distantes do centro principal, estão bem articulados à estrutura urbana porque se encontram próximos a eixos de circulação importantes.

CAPÍTULO 3

3. Mercado imobiliário nas cidades: Análise dos dados das ofertas imobiliárias

3.1. Ribeirão Preto

A elaboração da sistemática de análise dos dados orientou-se segundo um conjunto de procedimentos estatísticos direcionados à mensuração dos preços médios, em cada ano.

Esta aplicação toma como referência a variação dos preços do m² dos anúncios de terrenos, por considerarmos que o banco de dados de ofertas de terrenos foi o banco de dados mais completo e que nos proporciona análises mais completas e relevantes. Para tanto, o conjunto de quadros apresentadas neste relatório consiste em dados considerando a média de preços da cidade *vis a vis* aos de diferentes bairros, além disso, destacará as amplitudes entre os maiores e menores preços, buscando mostrar as diferenças dos maiores e menores, como já trabalhado por Abreu (2014).

Ademais, os mapas e gráficos organizados pretendem destacar a variação dos preços dos anúncios imobiliários segundo sua localização na cidade. Os gráficos por sua vez destacam os 10% maiores e menores preços em todos os anos, buscando tornar clara a variação destes dados no conjunto da cidade de Ribeirão Preto, tendo em vista que o grande número de bairros nos anúncios não permitiria inseri-los todos no mesmo gráfico. Já para São Carlos, com um número de anúncios bem menor que Ribeirão Preto, foi possível elaborar gráficos com todos os bairros que apareceram no banco de dados de anúncios imobiliários.

Ao analisar o mercado imobiliário focando a análise nos terrenos e, portanto, fazendo referência à produção capitalista do espaço urbano, precisamos primeiro situar e representar a distribuição espacial dos segmentos de renda da cidade. Para tanto vamos partir dos pressupostos trabalhados por (MELAZZO, 1993; 2013), de que há uma forte relação entre a renda dos moradores de certo bairro com o preço da terra e dos imóveis edificadas no local.

Para realizar essa distribuição espacial é necessária a representação cartográfica dos chefes de família segundo seus rendimentos em cada um dos

setores censitários. Pretendemos, assim, cruzar as informações dos rendimentos dos chefes de família em cada setor, com os preços dos terrenos urbanos, associando na medida do possível os bairros aos setores censitários correspondentes.

Para tanto, foram selecionadas as variáveis referentes aos chefes de família com renda mensal média de até 2 salários mínimos e os chefes de família com renda mensal média superior a 20 salários mínimos, ou seja, os extremos da distribuição espacial dos chefes de família de acordo com a renda a partir dos dados disponibilizados pelo IBGE.

Estas informações encontram-se representadas a partir das Figuras 7 e 8, organizado a partir dos dados disponibilizados pelo IBGE, referente aos censos dos anos de 2000 e 2010²³.

Como já afirmado, serão analisados apenas os terrenos urbanos ofertados sendo que o período considerado para análise considera os anos de 1995, 2000 e 2010²⁴.

Iniciaremos à análise a partir da representação dos chefes de família com rendimentos até 2 salários mínimos, e aqueles com rendimentos superiores a 20 salários mínimos, utilizando como referência os dados do censo demográfico do IBGE para os anos de 2000 e 2010. O objetivo é elaborar um cenário analítico prévio que possa ser utilizado como suporte para as análises do mercado imobiliário.

²³ Para uma melhor descrição das etapas de pesquisa e organização dos dados ver CAMACHO (2013).

²⁴ Não foi possível análise do ano de 2005 em virtude de ausência de uma série histórica de jornais completa no arquivo público municipal e bibliotecas na cidade de Ribeirão Preto.

Figura 8. Ribeirão Preto. Chefes de família com rendimento até 2 salários mínimos. 2000 e 2010

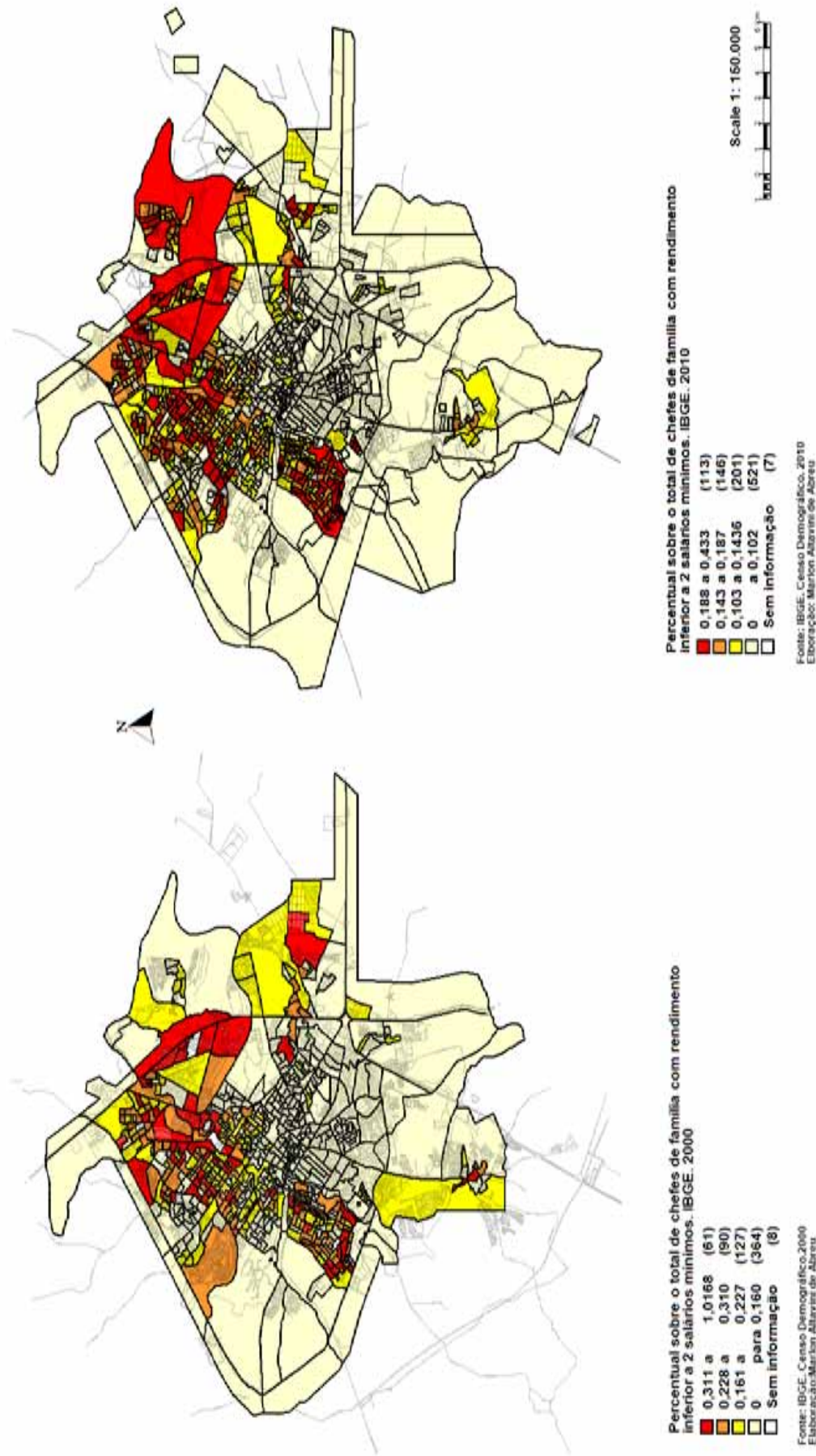
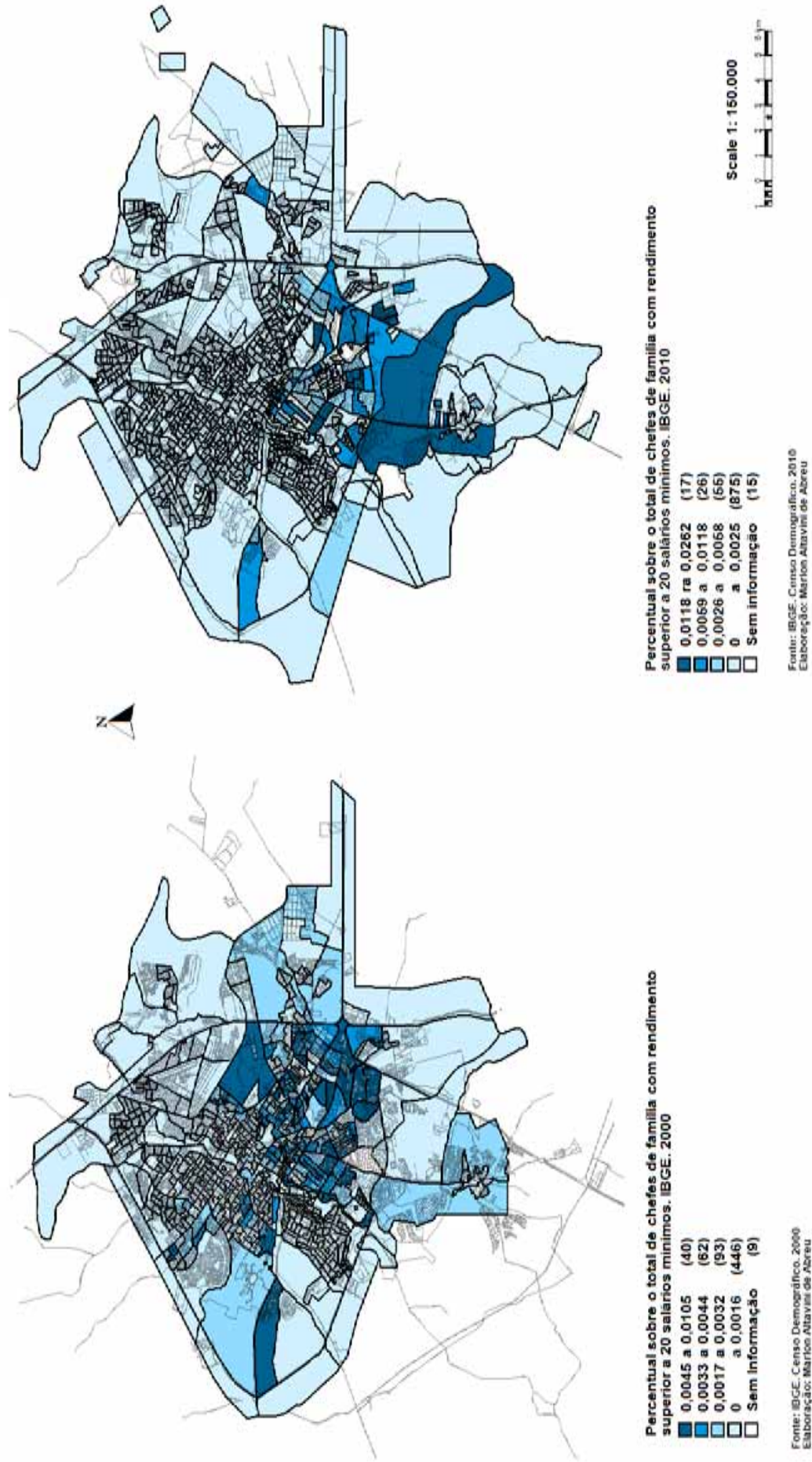


Figura 9. Ribeirão Preto. Chefes de família com rendimento superior a 20 salário mínimos. 2000 e 2010



Com o conjunto de mapas apresentados, organizados de acordo com os setores censitários do IBGE (2000 e 2010) é possível observar a existência de dois diferentes extremos no que diz respeito ao local da moradia, em relação ao rendimento mensal dos chefes de famílias. Os chefes de famílias com rendimentos até 2 salários mínimos se localizam em sua maioria nos setores que integram a zona norte da cidade, mais acentuado nas áreas da extrema periferia da cidade.

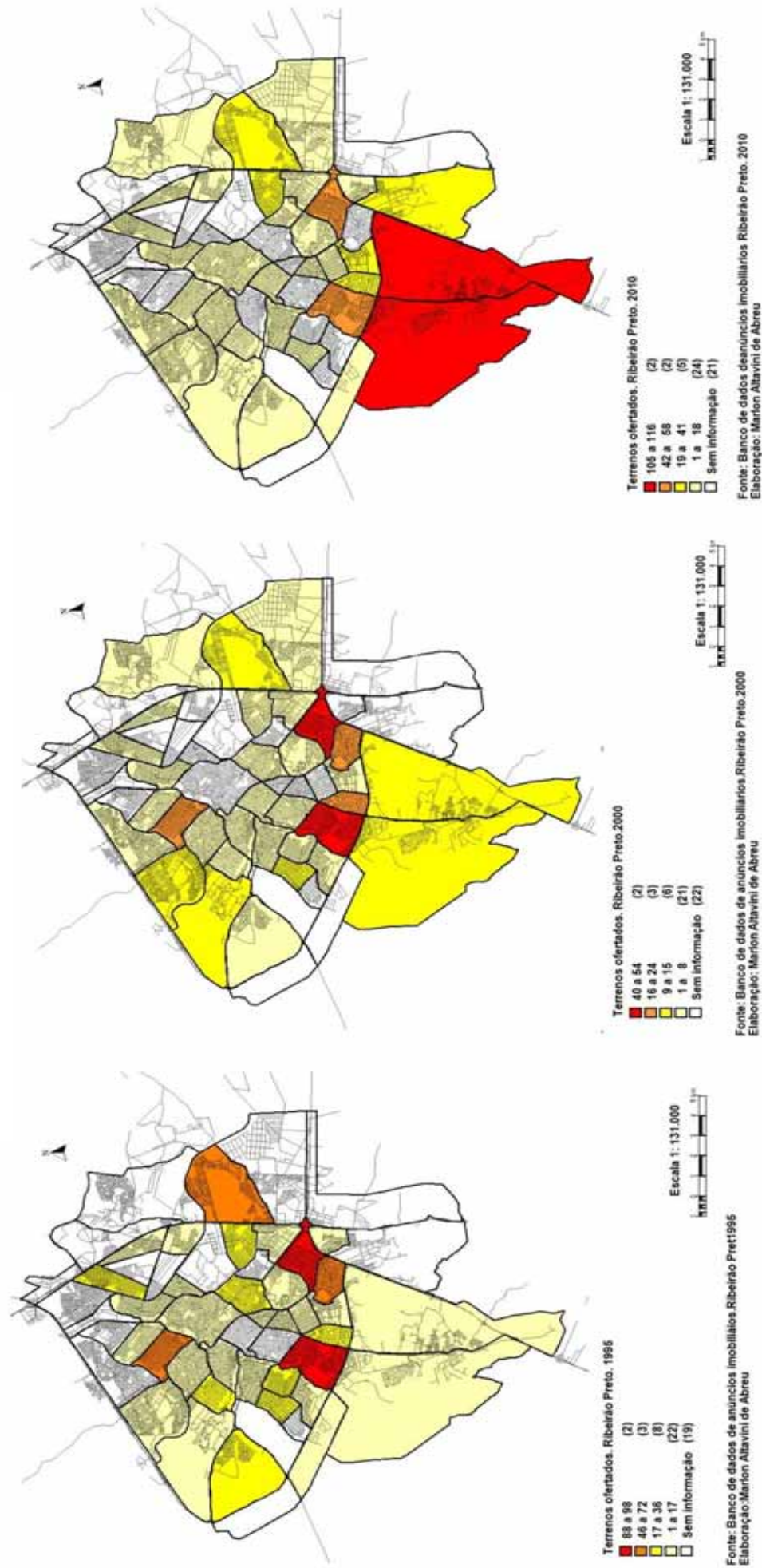
Se levarmos em consideração a comparação entre os dados de 2000 e de 2010, verifica-se a acentuação desse processo de localização, com as famílias deslocando-se ainda mais ao norte e aumentando a mancha que os representa sempre neste sentido, evidenciando um maior adensamento populacional destas faixas de rendas menores nesta área, levando em consideração o elevado número de setores censitários.

No movimento contrário, os chefes de família com rendimentos superiores a 20 salários mínimos no mapa referente a 2000 são mais concentrados no centro da cidade, com um pequeno seguimento da mancha no sudeste. Ao cruzarmos com as informações existentes no mapa referente a 2010 é perceptível o movimento de deslocamento destas famílias em direção ao eixo-Sul-Sudeste da cidade, eixo este tido como vetor de valorização pós anos 2000.

Para a análise do mercado imobiliário convém alertar que a espacialização das ofertas encontra-se organizada por subsetores urbanos. Estes subsetores referem-se a um agrupamento de bairros e loteamentos realizados pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto como ferramenta estratégica para o desenvolvimento de políticas setoriais.

Para a análise do mercado imobiliário focado no mercado de terrenos, recorreremos em primeiro lugar a apresentar os mapas das ofertas de terrenos ao longo dos anos para apresentar a distribuição espacial de nossa análise.

Figura 10. Ribeirão Preto. Total de terrenos ofertados. 1995 a 2010



Nos anúncios de terrenos se faz evidente um deslocamento nítido do número de anúncios para os subsetores localizados no eixo Sul-Sudeste, com um maior número de anúncios referentes aos subsetores do extremo sul, justamente onde se localizam os residenciais fechados de alto padrão e, como também já visto, onde se concentram os chefes de família com rendimentos superiores a 20 salários mínimos.

Tal associação indica processos que fazem interagir a oferta imobiliária, mais dinâmica e mais volumosa justamente onde se localizam os seguimentos sociais de mais alta renda.

A variação dos preços de terrenos é a que mais chama a atenção no que se refere a sua evolução desigual no conjunto da cidade. Com os dados do Quadro 6, podemos identificar que durante o período analisado os preços médios do m² e as amplitudes dos preços apresentaram uma evolução gradual e significativa quando pensada ao longo dos anos. Ou seja, não apenas crescem em geral o preço do m² dos terrenos, mas também cresce a diferença entre os maiores e os menores preços, sinalizando para a ampliação da diferenciação destes produtos imobiliários, de acordo com suas características e localizações, mas também para a diferenciação social sobre quem os adquire ou tem poder de compra para adquiri-los.

Quadro 6. Ribeirão Preto. Preço do m². Terrenos.

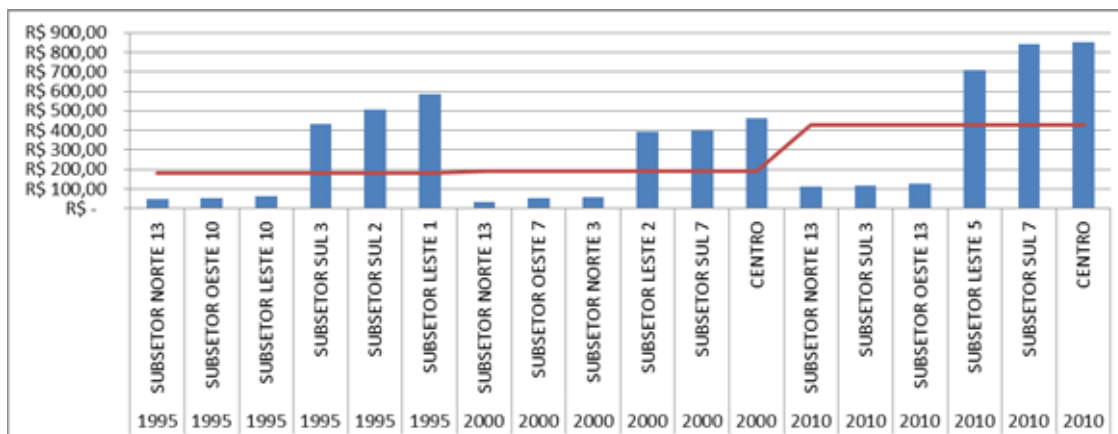
	1995	2000	2010
Média da Cidade	R\$179,95	R\$ 189, 35	R\$ 427, 81
Amplitude dos Preços	R\$ 997,55	R\$ 1015,60	R\$ 2313,45

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários

Elaboração: Abreu (2014)

O gráfico 2 representa uma diferença grande entre os maiores e menores preços do metro quadrado na cidade. Levando em consideração 1995, 2000 e 2010, fica evidente que em 2010 a diferença de preços do metro quadrado em subsetores mais valorizados da cidade é bem maior do que em subsetores menos valorizados, evidenciando o caráter seletivo dos agentes que atuam no mercado imobiliário local.

Gráfico 2. Ribeirão Preto. Variação dos preços médios de terrenos em m². 1995 a 2010.

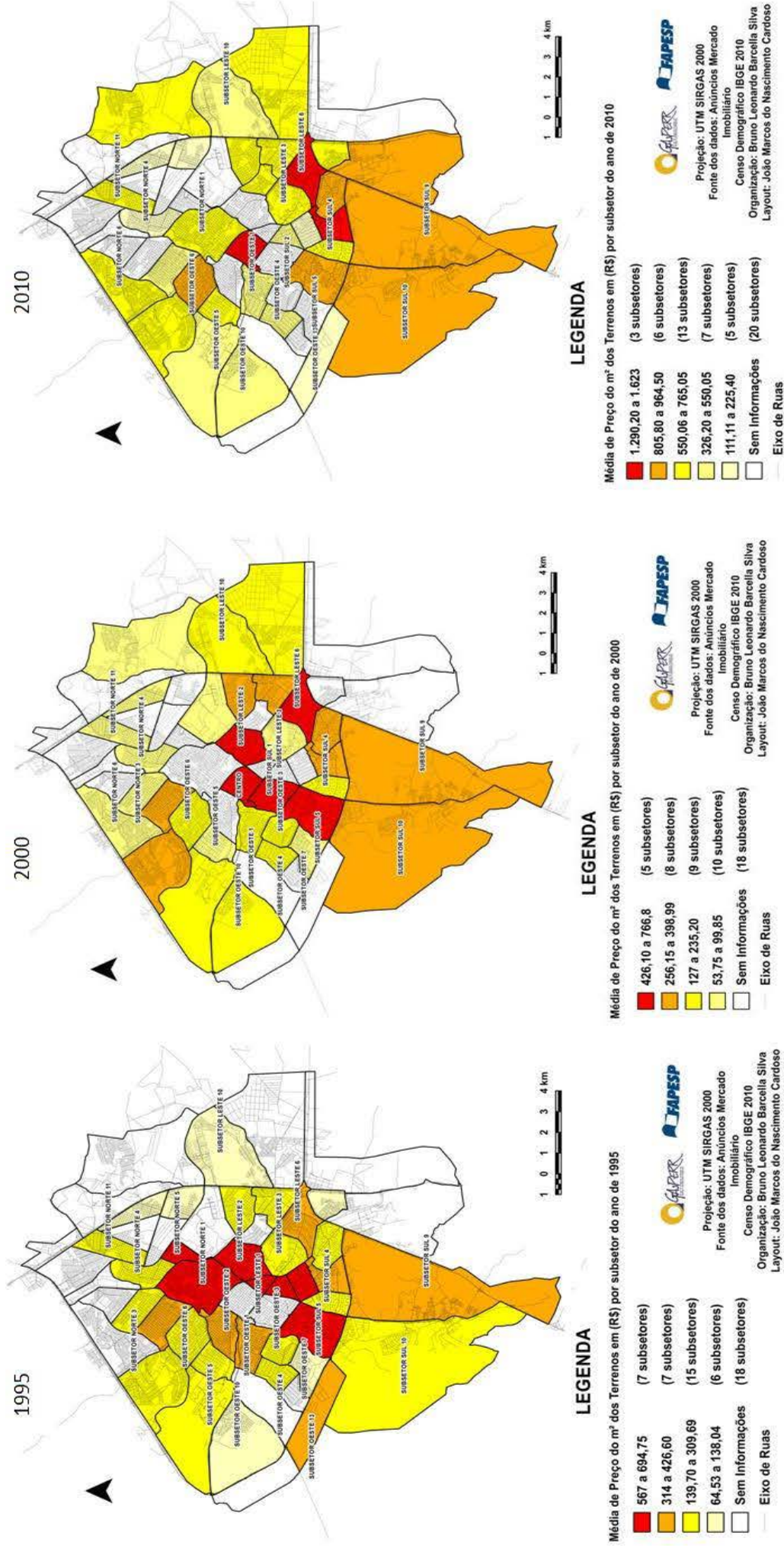


Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários
Elaboração: Abreu (2014)

A partir dos mapas que constituem a Figura 11, é possível perceber um direcionamento dos bairros com maiores preços ao eixo Sul-Sudeste. Porém não deixa de comparecer em outros subsetores da cidade, localizados na zona central e imediações.

Não deixa de ser significativa a movimentação dos preços nos subsetores mais valorizados da cidade em direção ao Sul-Sudeste: o metro quadrado mais caro da cidade se concentrava somente no quadrilátero central, sendo que com o passar do tempo se expande para esses setores citados, demonstrando claramente a separação da cidade em duas partes, os subsetores valorizados no sentido Centro-Sul e Sul-Sudeste e áreas desvalorizadas em subsetores no extremo Norte e Oeste.

Figura 11. Ribeirão Preto. Setores com média de preço anunciado.
Terrenos. 1995 a 2010

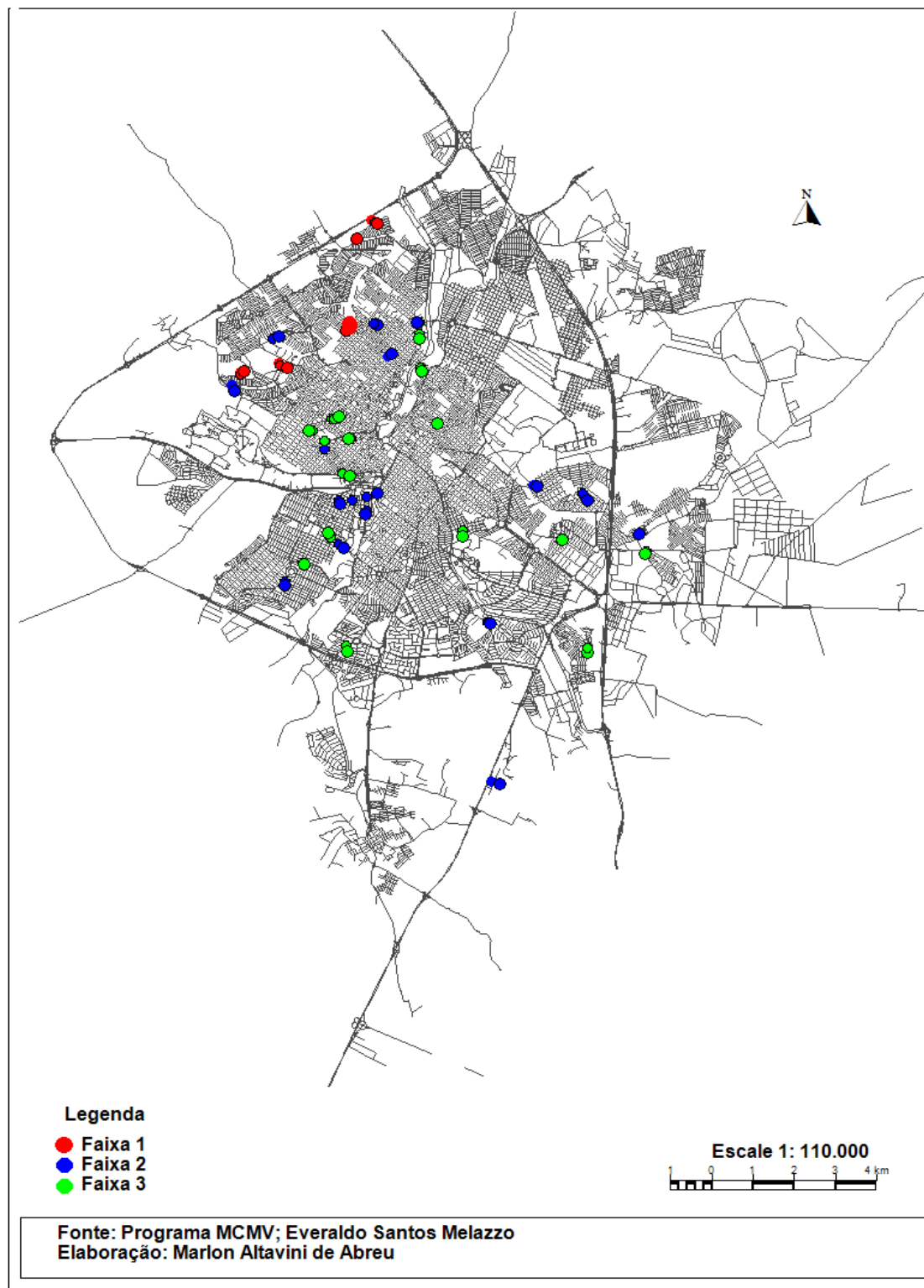


Este movimento de valorização dos subsetores localizados no eixo Sul-Sudeste mostra uma característica interessante da atuação dos agentes imobiliários e sua tendência seletiva e fragmentadora na cidade. Considerando o movimento de valorização cada vez maior dos subsetores localizados ao sul e sudeste da cidade, simultaneamente observa-se os menores preços de certas áreas da cidade, no caso específico os subsetores localizados no norte e oeste, onde se concentram as famílias de chefes com renda de até 2 salários mínimos.

Somando tais informações com as referentes aos empreendimentos do PMCMV²⁵, os empreendimentos que são voltados principalmente para famílias com esta faixa de renda, ou seja, Faixa 1 do programa, se concentram nessas áreas menos valorizadas, ou seja, com a atuação destes agentes essa diferenciação da cidade só se amplia como podemos ver representado na Figura 11.

²⁵ Programa Minha Casa, Minha Vida

Figura 12. Ribeirão Preto. Localização dos empreendimentos construídos pelo Programa Minha Casa



Ao analisarmos a Figura 11 é possível observar que os empreendimentos Faixa 1 do PMCMV em Ribeirão Preto, que são voltados

para as famílias com renda de até R\$ 1.600,00 se concentram no norte e noroeste, sobrepostos em áreas com terrenos menos valorizados na cidade.

Ao realizar tais análises é possível elaborar algumas hipóteses como a existência de um movimento simultâneo, com a desvalorização das áreas mais ao norte, noroeste e oeste, sendo ocupadas por faixas da população com menor renda, simultaneamente ao lado oposto da cidade, no sul e sudeste. Estas últimas sendo, áreas referentes ao vetor de valorização da cidade que tendem a se valorizar cada vez mais, por diversos motivos, como exclusividade e homogeneização do local, com famílias em faixas de renda parecidas.

Os imóveis do Faixa 1 são os que apresentam menos volume de unidades habitacionais produzidas. Totalizam 1656 unidades habitacionais, construídos por 3 empresas. As empresas construtoras são empresas locais, tradicionalmente associadas a produção de obras públicas e conjuntos habitacionais, tal como a construtora Croma (ABREU, 2014).

Quadro 7. Ribeirão Preto. Imóveis destinados ao Faixa 1 do PMCMV. 2012.

Empresa	Unidades Habitacionais
Protenco - Projetos Técnicos e Construções Ltda.	1016
Construtora Croma Ltda	448
Construtora Leg	192
Total	1656

Fonte: Banco de dados do Programa Minha Casa Minha Vida

Elaboração: Marlon Altavini de Abreu; Bruno Leonardo Barcella Silva

Em Ribeirão Preto os imóveis destinados ao Faixa 2 correspondem a 4531 unidades habitacionais. Esta é a faixa do programa que mais produziu empreendimentos e também aquela que mais articulou empresas para sua produção. A participação destas empresas é bastante desigual, sendo os que mais se destacam: a MRV Engenharia e Participações S.A, com a produção de 1679 unidades habitacionais, a Vitta Residencial Spe Ltda. com 1064 e a Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COAHAB – RP), com 857 unidades habitacionais²⁶

²⁶ Dados e Informações, ABREU (2014).

Quadro 8. Ribeirão Preto. Imóveis destinados ao Faixa 2 do PMCMV. 2012

Empresa	Unidades Habitacionais
Companhia habitacional regional de Ribeirao Preto COHAB RP	857
Vitta Residencial Speltda	1064
MRV Engenharia e Participacoes S.A	1679
Quebec Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda	186
Costallat Ferreira Eng e ConstLtda	189
Habite-se Empreendimentos e Construções Ltda	12
Sarapo Empreendimentos Imobiliários Ltda	256
Hm OI Empreendimentos Imobiliários SpeLtda	144
SpeVitta Jardim ZaraLtda	144
Total	4531

Fonte: Banco de dados do Programa Minha Casa Minha Vida

Elaboração: Marlon Altavini de Abreu; Bruno Leonardo Barcella Silva

Os imóveis destinados ao Faixa 3 assumem um padrão de localização semelhante aos imóveis da Faixa 2. O que chama a atenção, entretanto, é a concentração da produção nas mãos da construtora MRV Engenharia e Participações S.A., responsável por mais da metade dos imóveis produzidos, tal como indicado no Quadro 9.

Quadro 9. Ribeirão Preto. Imóveis destinados ao Faixa 3 do PMCMV. 2012

Empresa	Unidades Habitacionais
MRV Engenharia e Participações S.A	1489
Hm OI Empreendimentos Imobiliários SpeLtda	304
CyteMagik Empreendimentos ImobiliariosLtda	198
Vitta Res	256
H.S.F. INC	120
Mb7 Construtora	103
Const. Itajaí	192
Total	2662

Fonte: Banco de dados do Programa Minha Casa Minha Vida

Elaboração: Marlon Altavini de Abreu; Bruno Leonardo Barcella Silva

Com os dados do Quadro 9, é possível destacar, ainda, a presença de um grande número de empresas atuando na produção de empreendimentos destinados ao Faixa 3 em Ribeirão Preto, totalizando 2662 unidades habitacionais. Se analisarmos a Figura 14, observando os pontos dos empreendimentos da Faixa 3, constata-se que possuem localizações mais privilegiadas, com muitos empreendimentos nas áreas mais centrais e também alguns localizados ao Sul da cidade, lembrando que esses empreendimentos são voltados para famílias com renda mensal de R\$3.275,00 a R\$5.000,00.

3.2. São Carlos

Assim como foi feito no item sobre a análise dos dados referentes ao mercado imobiliário de Ribeirão Preto, precisamos primeiro situar e representar a distribuição espacial dos segmentos de renda da cidade de São Carlos para iniciarmos.

É necessária a representação cartográfica dos chefes de família segundo seus rendimentos nos diferentes setores censitários uma vez que pretendemos cruzar as informações dos rendimentos dos chefes de família com os preços dos terrenos nos bairros a que esses setores censitários pertencem.

Para tanto, as variáveis utilizadas são, também, as de chefes de família com rendimentos mensais médios de até 2 salários mínimos e os chefes de família com rendimentos mensais médios superiores a 20 salários mínimos, ou seja, os extremos da distribuição dos chefes de família de acordo com a renda a partir dos dados disponibilizados pelo IBGE nos anos de 2000 e 2010. Estas informações encontram-se representadas a partir das figuras 15 e 16.

Figura 13. São Carlos. Chefes de Família com Rendimento até 2 salários mínimos mínimos. 2000 e 2010

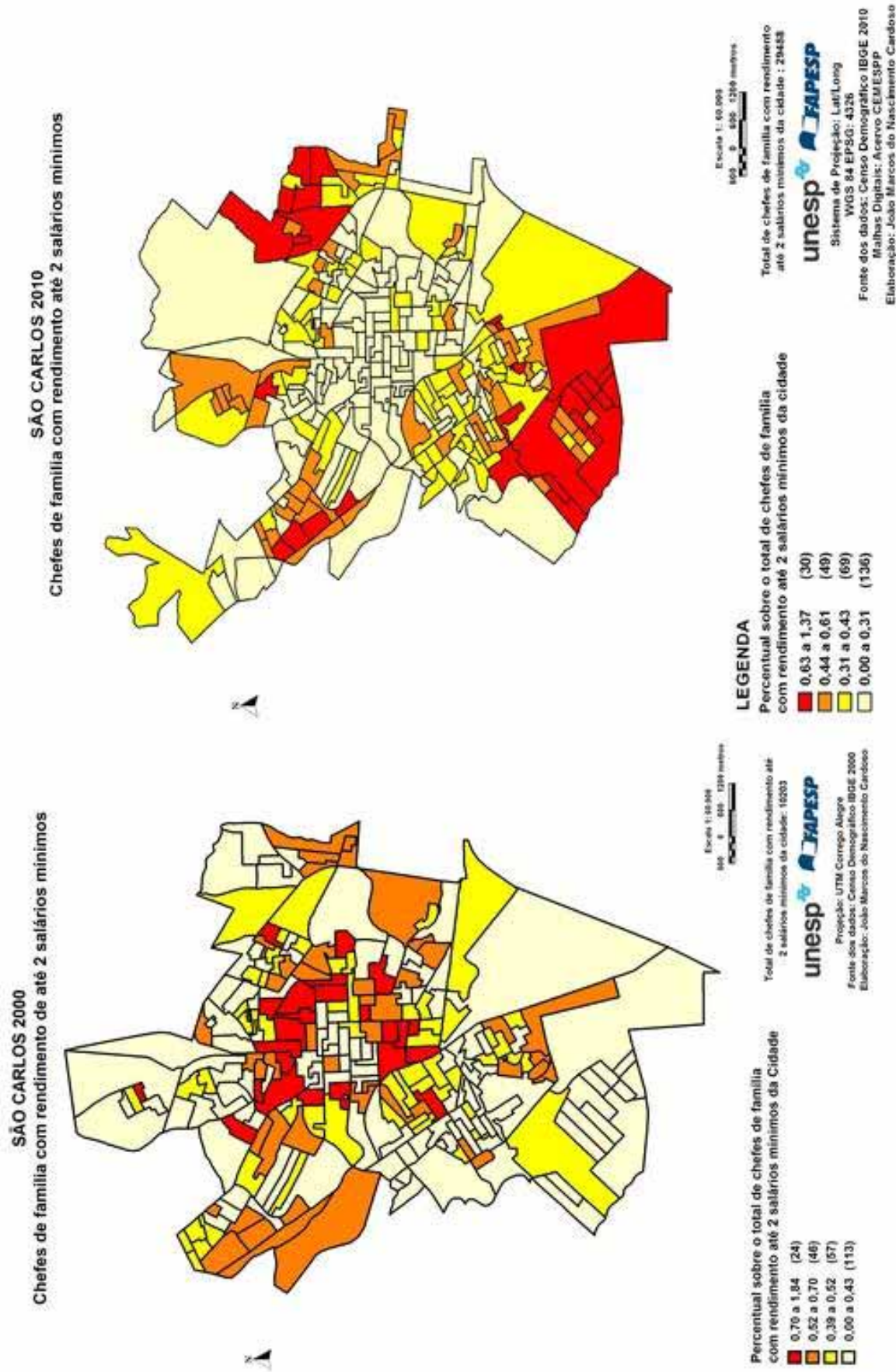
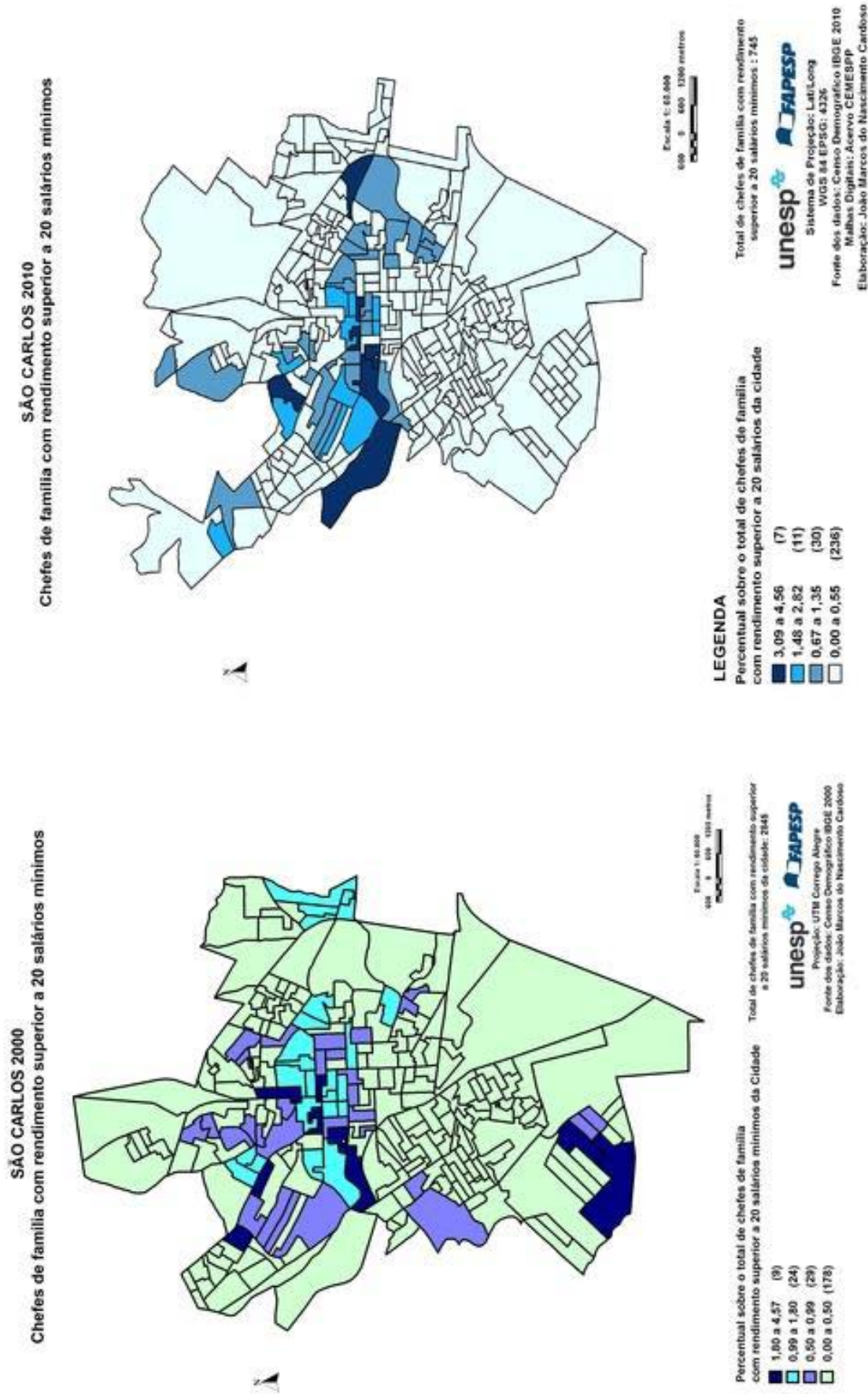


Figura 14. São Carlos. Chefes de Família com Rendimento acima de 20 salários mínimos. 2000 e 2010



Analisando as figuras, comparando-as, é possível destacar uma posição bem definida dos diferentes segmentos de renda na cidade. A este respeito, os contrastes entre a primeira figura e a segunda, referentes respectivamente a comparação dos anos de 2000 e 2010, evidenciam uma clara contraposição entre o local de residência dos chefes de família com até 2 salários mínimos e os chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos.

Em relação aos segmentos de mais baixa renda predomina um específico padrão de localização periférico, principalmente nas zonas sul e nordeste no ano de 2010

Em contrapartida os setores que compreendem os chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos se localizavam no ano de 2000 no quadrante central da cidade e, em 2010, se localizam nas áreas norte e noroeste.

A evolução destacada durante os dois anos, 2000 e 2010, indica a mudança de uma tendência de localização residencial bem definida e que se altera significativamente durante a década transcorrida. São Carlos possui uma divisão clara da cidade em relação ao local de moradia das famílias com alto rendimento mensal e famílias com baixo rendimento mensal.

Ao analisarmos o conjunto de mapas apresentados, é possível enxergar no ano de 2000 uma maior heterogeneidade dos espaços entre famílias de alta renda e famílias de menor renda, com localizações de suas moradias mais próximas uma da outra.

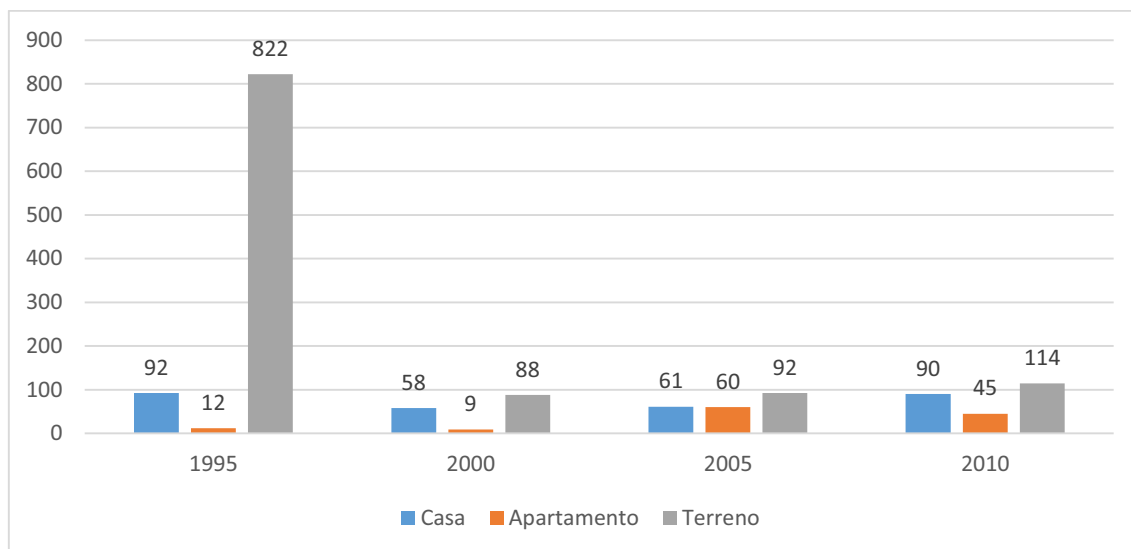
Já no que se refere ao ano de 2010, observa-se uma divisão clara na cidade, com as famílias de baixo rendimento mensal na periferia do extremo sul da cidade e as famílias de alta renda nas periferias do norte e noroeste da cidade, morando nos residenciais fechados ali instalados.

A partir desta constatação é possível estabelecer um ponto de partida inicial para a compreensão da dinâmica do mercado imobiliário. Para tanto, tomaremos como referência a evolução dos preços dos terrenos urbanos da cidade de São Carlos considerando os anos de 1995, 2000, 2005 e 2010.

Ao analisar os dados Carlos uma primeira impressão que se obtém é a importância dos anúncios de terrenos, comparado ao panorama geral de anúncios imobiliários. Observa-se uma disparidade nos anúncios no que diz

respeito ao ano de 1995, com mais de 800 anúncios e os demais anos. O ano de 1995, também, foi aquele com o maior número de anúncios imobiliários, sendo os anúncios referentes a terrenos os obtiveram um número muito maior que os das outras tipologias. O Gráfico 03 foi elaborado com a finalidade de comparar os números dos diferentes tipos de anúncios ao longo dos anos.

Gráfico 3. São Carlos. Número de ofertas imobiliárias por tipologia.

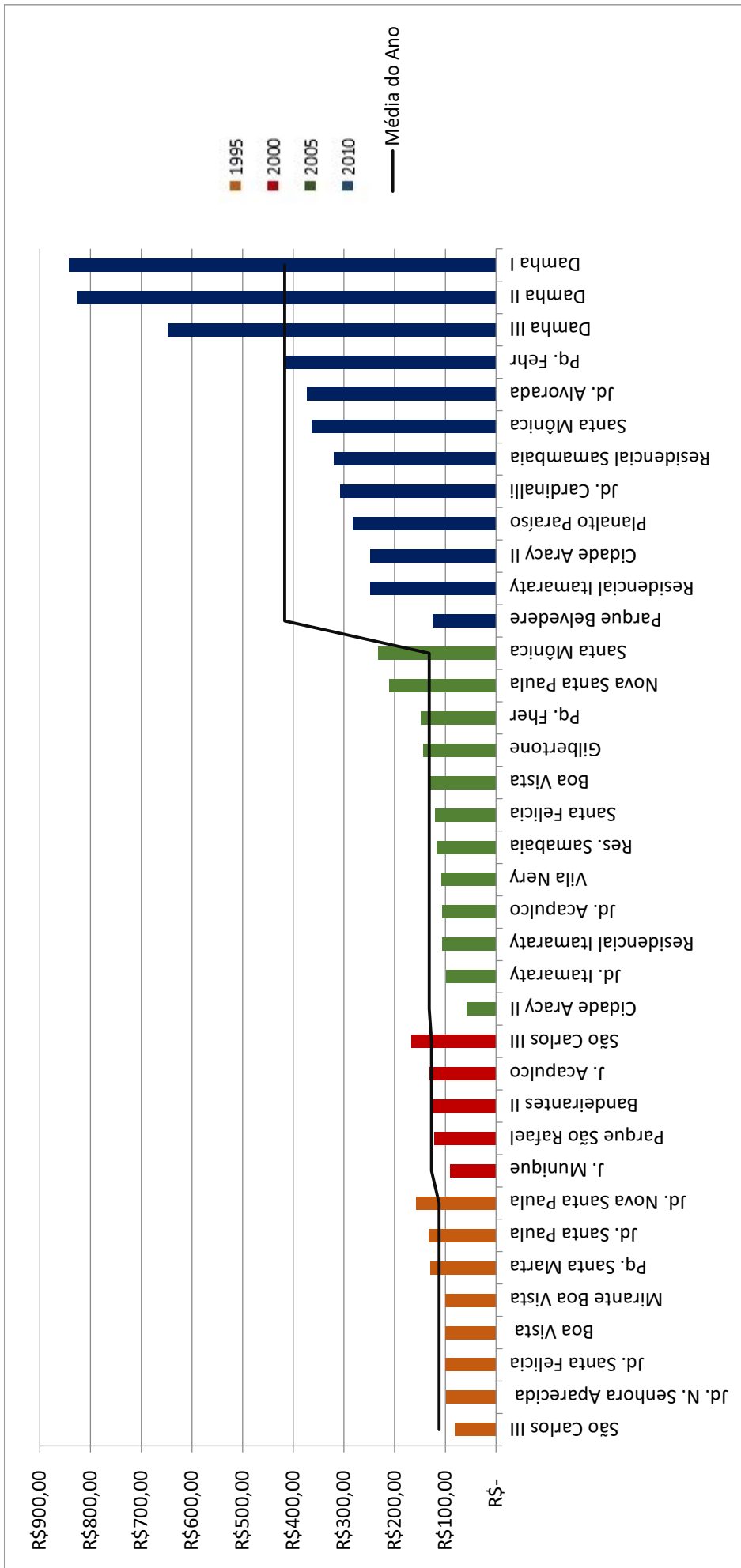


Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários

Elaboração: Bruno Leonardo Barcella Silva

Já o Gráfico 04 apresenta os preços médios dos terrenos por bairros e ano, com a linha da média do preço da cidade. Com isto é possível observar quais são os bairros que estão com os preços do m² dos terrenos abaixo e acima da média geral da cidade.

Gráfico 4. São Carlos. Preço médio dos terrenos por bairro. 1995 a 2010.



Fonte: Banco de Dados dos Anúncios Imobiliários
Elaboração: Bruno Leonardo Barcella Silva

Para uma melhor leitura espacial dos dados referentes aos preços dos terrenos na cidade de São Carlos, foram elaborados quatro mapas, um para cada ano, com objetivo de representar espacialmente os preços do m² por bairro. (Figuras 14 e 15)

Figura 15. São Carlos. Preços médio do m² dos terrenos por bairro. 1995 e 2000

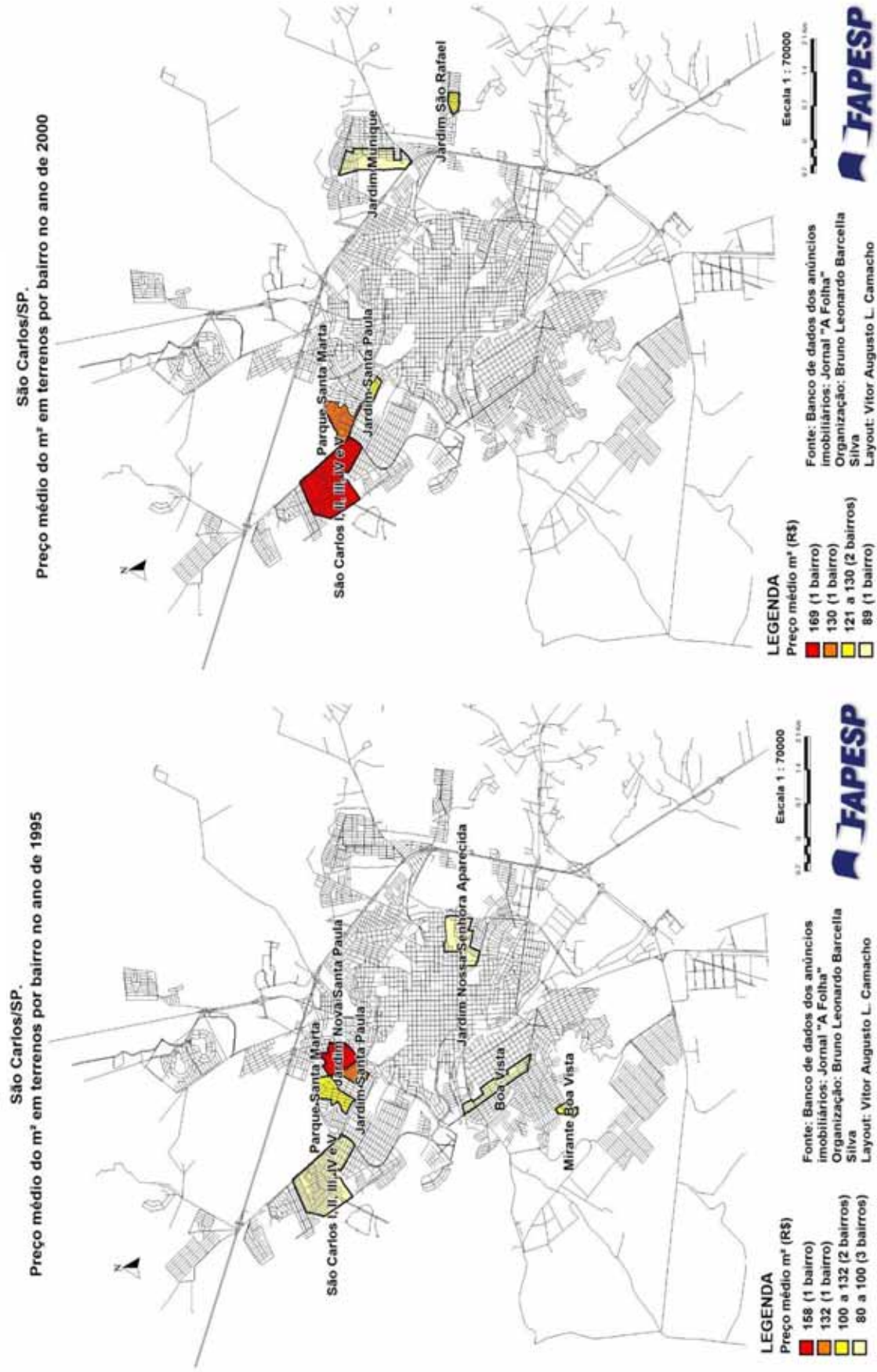
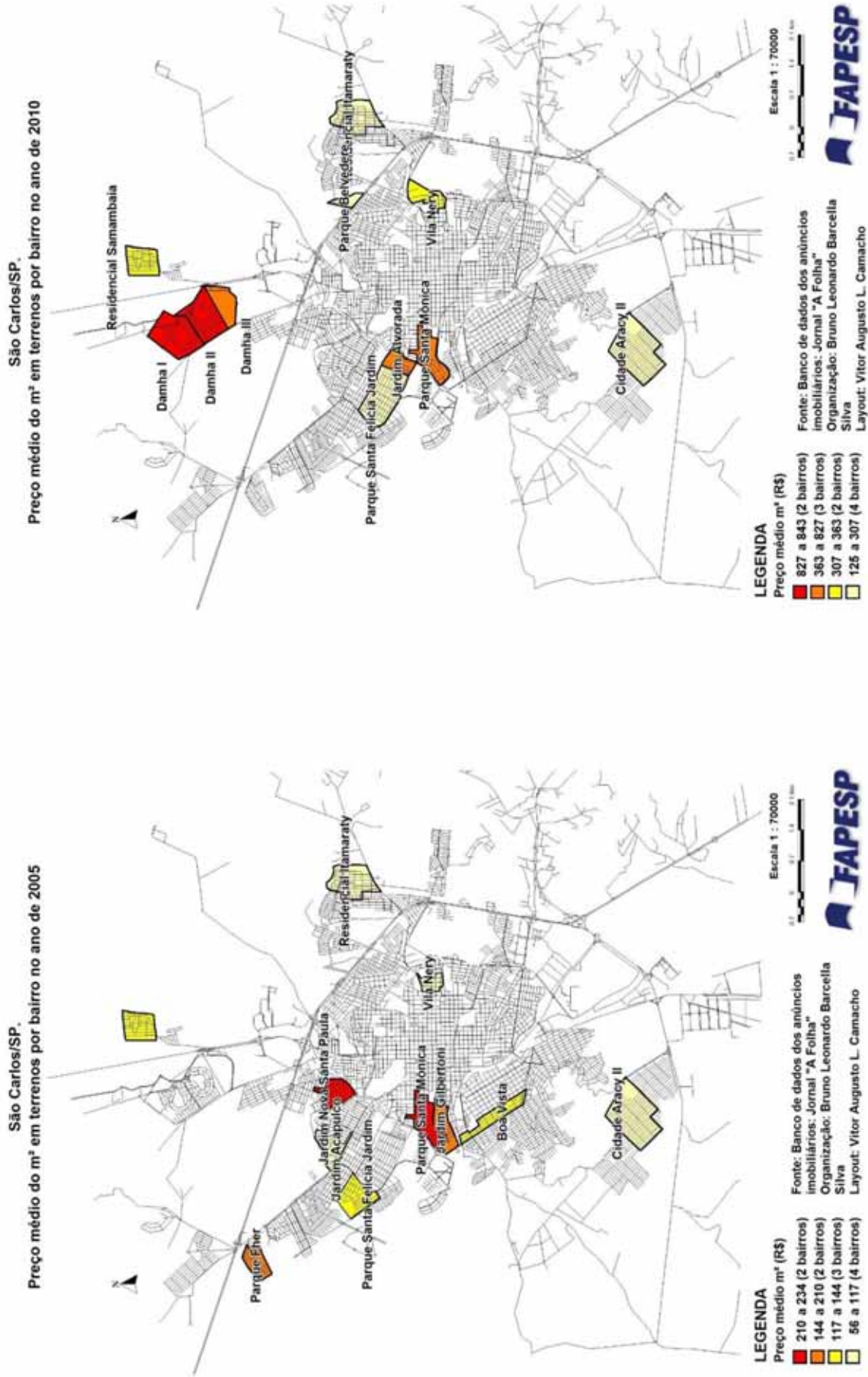


Figura 16. São Carlos. Preços médios do m² dos terrenos por bairro. 2005 e 2010



Ao analisar em conjunto as informações dos mapas referentes à renda dos chefes de famílias, o gráfico com a evolução dos preços do metro quadrado dos terrenos ao longo dos anos analisados e os mapas com as médias dos preços do metro quadrado nos bairros ao longo dos anos, é possível notar o movimento de deslocamento das famílias com chefe de família com renda superior a 20 salários mínimos do centro da cidade em direção ao extremo norte e noroeste, localizações que também concentram os residenciais fechados.

De acordo com as Figuras 14 e 15 fica claro o movimento de valorização dos bairros localizados mais ao norte e nordeste da cidade, bairros estes referentes aos residenciais fechados de alto padrão da cidade com destaque para o Damha I, II e III, no mapa referente ao ano de 2010 que aparecem como os bairros mais valorizados da cidade, sendo que são condomínios fechados de alto padrão, todos da mesma empresa com seu público alvo de elevada renda.

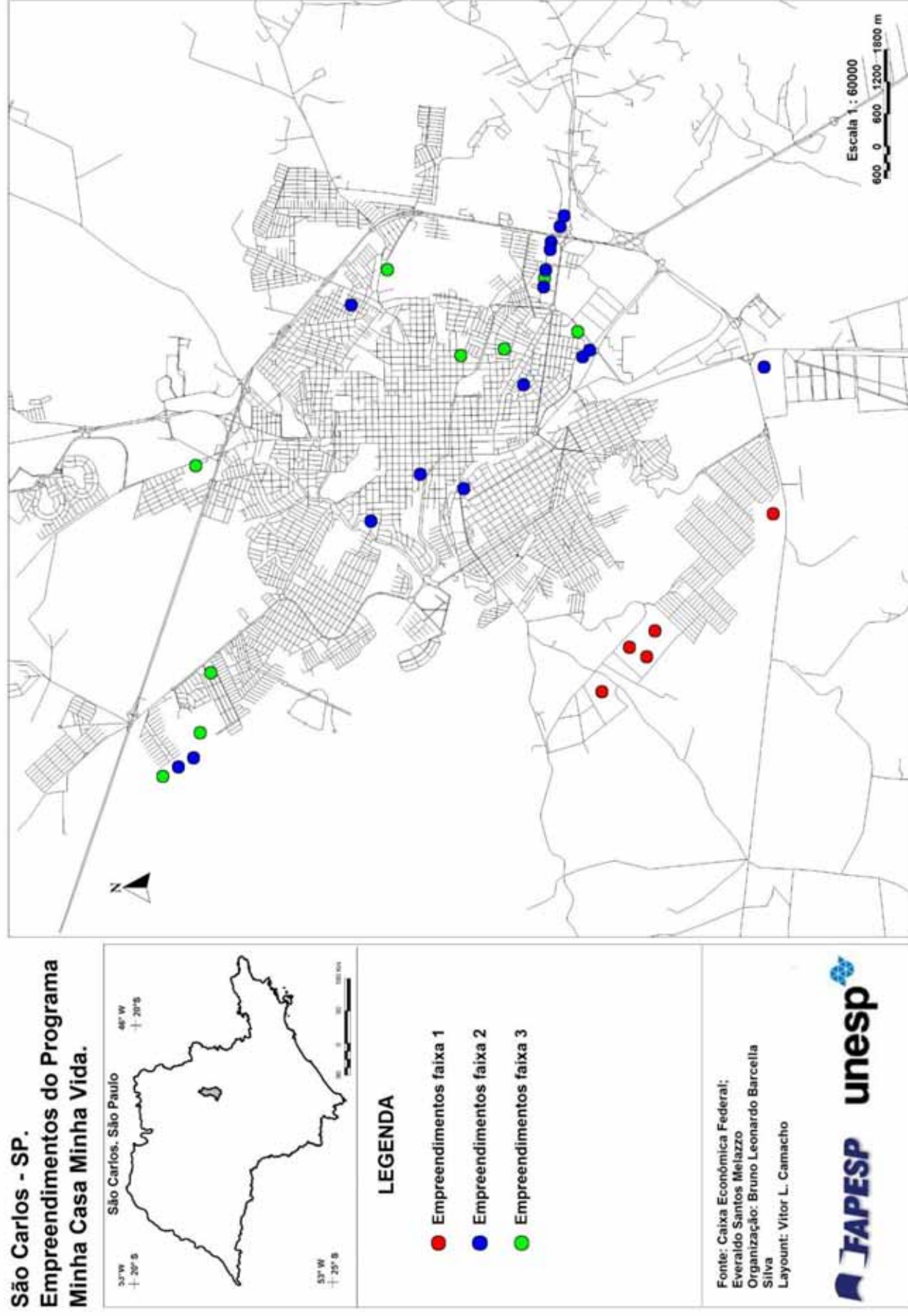
No noroeste da cidade ao lado do quadrilátero central são observados alguns bairros com uma alta valorização, mas não tão alta como a dos residenciais localizados no extremo norte, pois são bairros pertencentes ao vetor de valorização da cidade já descrito no capítulo anterior e que são de tipologia aberta, como o caso do Jd. Alvorada e Pq. Santa Mônica que são bairros tradicionais da cidade.

Já os bairros com menores preços do m² são os bairros como já descritos anteriormente localizados no extremo sul nordeste da cidade, caso dos bairros Cidade Aracy II localizado no extremo Sul e Residencial Itamaraty localizado no extremo Nordeste. Ao observarmos tais informações junto aos mapas com a renda dos chefes de famílias é possível afirmar que são bairros ocupados majoritariamente por famílias com chefe com renda até 2 salários mínimos.

Se cruzarmos as informações apresentadas com aquelas referentes aos lançamentos dos empreendimentos do PMCMV notaremos, pela localização dos empreendimentos, que de acordo com suas faixas só reforçam a tendência de separação da cidade entre bairros ocupados por famílias de maior poder aquisitivo e família de menor poder aquisitivo em lados opostos da cidade,

resultando em uma clara separação da cidade. A Figura 16 apresenta a localização dos empreendimentos do PMCMV na cidade de São Carlos.

Figura 16. São Carlos. Localização dos empreendimentos construídos pelo programa Minha Casa Minha Vida segundo a faixa de renda. 2012.



Ao cruzarmos as informações das localizações dos empreendimentos do PMCMV principalmente os referentes ao Faixa 1 do programa, que são empreendimentos voltados para famílias com renda de até R\$1.600,00, observamos que estão localizados no extremo sul da cidade, local de baixa valorização imobiliária, que é ocupada majoritariamente por famílias com chefe de família com renda até 2 salários mínimos. Assim é possível observar que o PMCMV só vem reforçar essa tendência seletiva do mercado imobiliário local.

Os empreendimentos voltados para o Faixa 1 do programa se localizam em áreas com menos infraestrutura. Além disso, sua produção assemelha-se a de Ribeirão Preto no que diz respeito a produção massiva de habitações em um mesmo setor da cidade, sem infraestrutura de serviços e transporte adequadas.

Já os empreendimentos referentes ao seguimento das Faixa 2 e 3 são em setores com maior valorização do preço do m² dos terrenos, principalmente os da Faixas 3, que são voltados para famílias com renda até R\$5.000,00, com dois empreendimentos ao noroeste e dois ao norte da cidade.

Os empreendimentos Faixa 1 são os que apresentam menor volume de habitações com 1000 unidades habitacionais contabilizadas e outros empreendimentos sem informação.

Quadro 10. São Carlos. Imóveis destinados ao Faixa 1 do PMCMV. 2012.

Empresa	Unidades Habitacionais
RPS ENGENHARIA LTDA	1000
CONSTRUTORA MARIMBONDO	Sem Informação
Total	1000

Fonte: Banco de dados do Programa Minha Casa Minha Vida
Elaboração: Bruno Leonardo Barcella Silva

As construtoras responsáveis são duas: RPS Engenharia LTDA, uma construtora local que é responsável pela maioria dos lançamentos dessa faixa do PMCMV e a Construtora Maribondo que é uma construtora de São Paulo.

Quadro 11. São Carlos. Imóveis destinados ao Faixa 2 do PMCMV. 2012.

Empresa	Unidades Habitacionais
RPS ENGENHARIA LTDA	535
CONSTRUTORA FORTEFIX LTDA	80
SISTEMA FACIL INCORPORADORA IMOBILIARIA - SAO CARLOS IV - SPE LTDA	716
MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A	1142
COMPLANO LTDA	28
Total	2501

Fonte: Banco de dados do Programa Minha Casa Minha Vida
Elaboração: Bruno Leonardo Barcella Silva

Os empreendimentos voltados para o Faixa 2 do programa são os que possuem o maior número de unidades habitacionais, com 2501 unidades e, a incorporadora/construtora que detém a maioria das construções dos empreendimentos voltados para essa faixa de renda é a MRV Engenharia e Participações S.A.

Quadro 12. São Carlos. Imóveis destinados ao Faixa 3 do PMCMV. Faixa 3. 2012

Empresa	Unidades Habitacionais
ERGIL CONSTRUÇÕES E COMERCIO LTDA	56
MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES AS	926
PROPOSTA ENGIC	17
SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO CARLOS I SPE LTDA.	661
Total	1696

Fonte: Banco de dados do Programa Minha Casa Minha Vida
Elaboração: Bruno Leonardo Barcella Silva

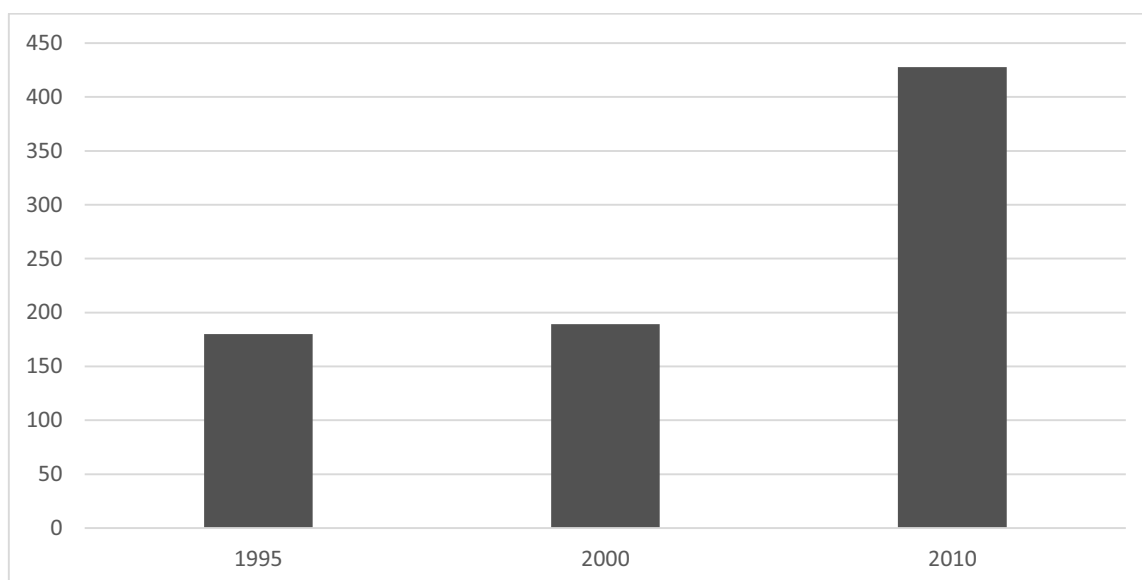
Por sua vez, os empreendimentos do Faixa 3 apresentam um padrão de localização semelhante aos dos imóveis da Faixa 2. O que chama a atenção, entretanto, é a concentração da produção nas mãos da construtora MRV Engenharia e Participações S.A responsável por mais da metade dos imóveis produzidos, 926 unidades habitacionais, tal como indicado no Quadro 12 e a construtora Sistema Fácil Incorporadora imobiliária – São Carlos I SPE responsável por 661 unidades habitacionais.

3.3. Síntese comparativa das cidades: O Geral e o particular de cada cidade.

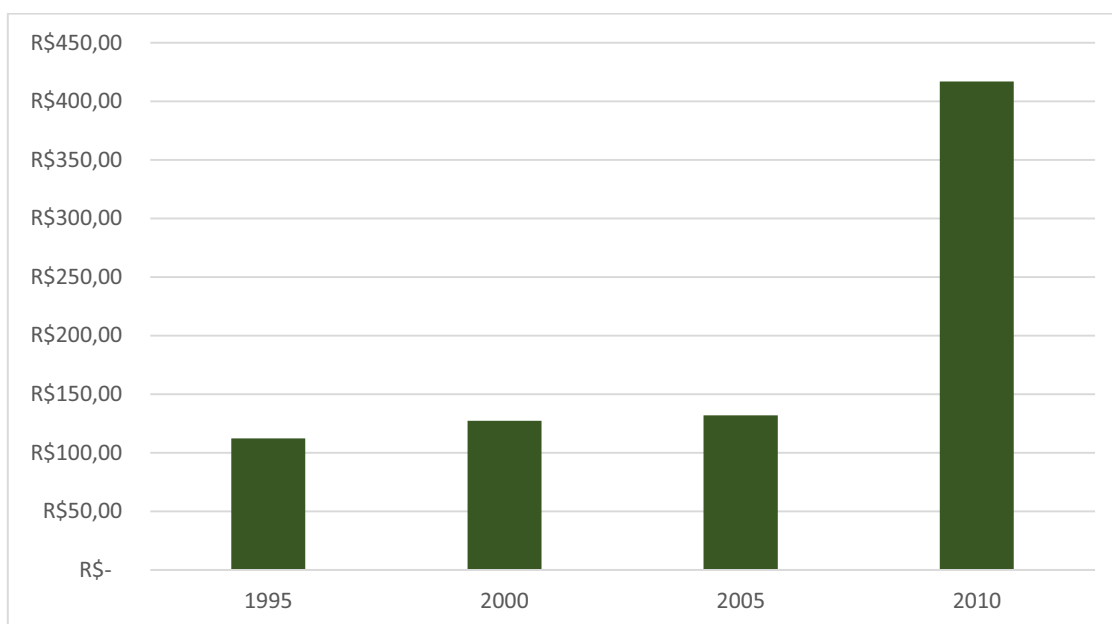
A comparação proposta neste capítulo tem o objetivo de responder questões e acrescentar características de como o mercado imobiliário apresenta movimentos gerais e semelhanças nas cidades médias analisadas.

No primeiro momento vamos apresentar as médias de preços do m² de terrenos nas cidades aqui trabalhadas ao longo dos anos propostos com os gráficos 05 e 06.

Gráfico 5. Ribeirão Preto. Média do preço do m² de terrenos



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliário
Elaboração: Bruno Leonardo Barcella Silva

Gráfico 6. São Carlos. Média do preço do m² de terrenos

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliário
 Elaboração: Bruno Leonardo Barcella Silva

Analizando e comparando os dois gráficos com os preços médios do m² de terrenos nas cidades de Ribeirão Preto e São Carlos, podemos apontar aqui algumas particularidades e algumas semelhanças em relação aos anúncios imobiliários das duas cidades.

É possível observar que nos dois casos, as médias possuem movimento ascendente, principalmente a partir de 2005 até 2010, na cidade de São Carlos e de 2000 até 2010 na cidade de Ribeirão Preto. Já entre os anos de 1995 e 2000 tanto na cidade de Ribeirão Preto quanto na cidade de São Carlos o movimento ascendente foi bem tímido, com um crescimento muito pequeno.

Portanto, com a apresentação e análise dos dados apresentados, é possível verificar que o mercado imobiliário nas duas cidades estudadas viveu nesse período um aquecimento de suas atividades e preços ofertados, se levarmos em consideração que o preço do metro quadrado de terrenos na cidade de São Carlos no ano de 1995 era de R\$112,31 e em 2010 esse preço passa para R\$417,01 e na cidade de Ribeirão Preto no ano de 1995 era R\$179,95 passa em 2010 para R\$427,81.

Contudo, podemos chegar à conclusão que, mesmo em cidades diferentes com particularidades únicas e formações urbanas próprias, o mercado imobiliário de forma geral passa pelos mesmos movimentos e

processos no que diz respeito às oferta e valores envolvidos em seus negócios, sendo diferentes os patamares de preços e ritmos de variação.

As duas cidades são marcadas por uma divisão clara entre setores de bairros com o preço da terra cada vez mais caro, que são o destino de grandes empreendimentos imobiliários voltados para os públicos de alta renda como residenciais fechados de alto padrão e Shopping Centers. E os outros setores, em outra periferia da cidade, marcadas pela presença intensa de famílias com chefes com renda até 2 salários mínimos, com escassa infraestrutura e, muitas vezes, condições precárias de moradia.

No caso de Ribeirão Preto os setores que são ocupados por este público estão localizados na periferia norte e noroeste da cidade. Já em São Carlos na periferia do extremo sul da cidade. Os setores com preços da terra mais elevados na cidade de São Carlos ficam localizados na periferia norte e noroeste da cidade, enquanto em Ribeirão Preto no vetor centro-sul e sul-sudeste.

Outra caracteriza geral possível de ser encontrada nas duas cidades é em relação ao PMCMV que adota a mesma lógica locacional. Tanto na cidade de Ribeirão Preto quanto em São Carlos os empreendimentos voltados para o Faixa 1, estão localizados nas periferias menos valorizadas da cidade: no caso de Ribeirão Preto no norte e noroeste da cidade e São Carlos no extremo sul da cidade.

Portanto, fica claro o caráter seletivo dos agentes imobiliários em sua atuação, com a seletividade espacial adotada pelo mercado no movimento de valorizar e desvalorizar áreas da cidade de acordo com o seu interesse reforçando a tese de Villaça (2001), ao concluir que “dois imóveis iguais (mesma área, distribuição das dependências, qualidade, acabamento, etc.), localizados em pontos distintos de uma cidade, quase sempre possuem preços diferentes”. (VILLAÇA, 2001, p. 67).

Mesmo com o movimento geral do mercado imobiliário nas duas cidades ainda podemos elencar várias particularidades de atuação do mesmo, em cada uma delas, particularidades essas que nos esforçaremos para listar nesse momento.

O mercado imobiliário apesar de possuir movimentos gerais em sua atuação, que podem ser observados em diversas cidades, também se adapta a

diferentes particularidades de cada espaço e características socioeconômicas da população ali residente. Tais particularidades podem ser oriundas de uma formação histórica específica, de algumas particularidades da população local, características econômicas da localidade ou até mesmo devido a alguns elementos naturais da paisagem local etc. (COIMBRA, 2013).

No caso de Ribeirão Preto, a cidade desde os anos 1980 possui uma particularidade: os imóveis voltados para o público de alto poder aquisitivo na cidade sempre foram os condomínios verticalizados, portanto, praticamente toda a formação do mercado imobiliário de Ribeirão Preto voltado para alta renda desde aquele momento é baseado nesta tipologia de moradia, que antes se concentrava no quadrilátero central da cidade, área que apresentava os bairros com os preços do m² mais elevado da cidade.

Posteriormente, esta valorização migrou para outros setores da cidade, no vetor centro-sul e sul-sudeste, culminando na consolidação da avenida Prof. João Fiúza, com o m² mais caro da cidade. Em um movimento contrário a essa valorização, historicamente todos os conjuntos habitacionais ocupados por famílias com renda de menor poder aquisitivo e também ocupações irregulares aconteceram nos setores localizados na zona norte da cidade e noroeste.

Todos esses movimentos e particularidades somadas a alguns fatos pontuais na cidade de Ribeirão Preto, como conhecimento local, diferenciação do público de alta renda, e propriedade de bancos de terras estrategicamente localizados nas áreas mais valorizadas, resultou no fortalecimento das construtoras e incorporadoras de capital local no seguimento de alta renda.

Já na cidade de São Carlos, assim como em Ribeirão Preto, historicamente o quadrilátero central da cidade foi ocupado pelos seguimentos sociais de altas rendas. Sendo assim, o metro quadrado mais valorizado. Porém, com o passar dos anos e principalmente após os anos de 1990 com a intensificação da instalação de residenciais fechados de alto padrão, houve o deslocamento destas áreas de valorização para a periferia da cidade, no caso de São Carlos a periferia ao norte e ao noroeste.

Diferentemente de Ribeirão Preto, São Carlos não possui tantas particularidades em relação ao vetor de valorização da cidade nem a tipologia residencial preferida da elite da cidade. Com isso os residenciais fechados de alta renda proliferaram nas periferias da cidade principalmente ao norte e ao

contrário de Ribeirão Preto, várias empresas imobiliárias (construtoras e incorporadoras) de fora da cidade realizaram e ainda realizam investimentos na cidade, com projetos voltados para o público de alta renda, sendo exemplo disto o Grupo Damha com capital extralocal.

Nas duas cidades estudadas no que tange ao PMCMV, as construtoras que atuam no Faixa 1 são majoritariamente de capital local. Já as que atuam tanto no Faixa 2 e Faixa 3 são diversas, com destaque para a MRV Engenharia e Participações S.A. que, nas duas cidades, é a incorporadora com o maior número de lançamentos imobiliários que se encaixam nessas duas faixas do programa.

Fica claro o caráter seletivo do mercado imobiliário independente da cidade, sendo que os agentes imobiliários mantêm uma lógica seletiva na produção do espaço, um caráter segregador e de produção de exclusão social da população de mais baixa renda em qualquer uma das cidades.

Quadro 13. Ribeirão Preto e São Carlos. Síntese Comparativa.

	Geral (Semelhanças)	Particular (Diferenças)
Características Gerais	Ambas cidades são localizadas no Estado de São Paulo. As duas cidades são consideradas e possuem funções de cidades médias.	Ribeirão Preto possui uma população expressivamente maior que São Carlos. Segundo a REGIC Ribeirão Preto é considerado um centro regional B, enquanto São Carlos centro sub-regional A.
Agentes	Os agentes atuantes no PMCMV, principalmente no que diz respeito ao faixa 02 e faixa 03. Já os referentes ao faixa 01 são agentes de capital local ou regional. A empresa com maior atuação no PMCMV é a MRV Engenharia e Participações S.A.	Em Ribeirão Preto o mercado voltando para média-alta e alta renda é dominado por agentes de capital local, já em São Carlos são agentes de capital extralocal, principalmente no que se refere aos espaços residenciais fechados (ver exemplo Grupo Damha).
Tipologias	Os dois extremos da malha urbana que possuem grande valorização são marcados pela implementação de espaços residenciais fechados voltados para média-alta ou alta renda.	Em Ribeirão Preto as áreas de maiores valorizações da cidade são marcadas pela habitação verticalizada, principalmente ao sul da malha urbana. Já em São Carlos são habitações horizontalizadas, principalmente localizadas ao norte da malha urbana..
PMCMV	As localizações dos empreendimentos faixa 01 são em áreas de menor preço da terra urbana nas extremas periferias da cidade que contam com menor infraestrutura. Já os empreendimentos faixa 02 estão em localizações mais centrais com maior inserção urbana e as localizações dos faixa 03 seguem padrões semelhantes aos faixas 02.	Em Ribeirão Preto a maior concentração dos empreendimentos encontra-se localizada na área norte da cidade. Em São Carlos na área sul.
Preços	Tanto Ribeirão Preto quanto São Carlos apresentaram movimentos semelhantes de aumento dos preços de terras urbanas ao longo dos anos analisados, com movimentos ascendentes.	Apesar de movimentos de valorização semelhantes, os patamares de preços apresentam ligeira diferença ao longo dos anos, com Ribeirão Preto tendo um patamar levemente superior aos preços de São Carlos.
Localizações mais e menos valorizadas	Tanto em Ribeirão Preto quanto em São Carlos, as periferias das malhas urbanas são marcadas pelo contraste na amplitude dos preços altos e baixos da terra urbana. As extremidades norte e sul das duas cidades são marcadas por áreas de maior e menor preço da terra urbana.	Em São Carlos o extremo da malha urbana que possui um alto preço da terra se localiza ao norte e noroeste da cidade, enquanto o sul fica caracterizado por um menor preço da terra urbana. Já em Ribeirão Preto a área periférica de maior preço da terra urbana se localiza ao sul e sudeste da cidade, enquanto o de menor valor da terra se localiza na periferia norte e oeste.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para fecharmos a presente monografia, vamos nesse momento chamar a atenção para algumas questões julgadas como essenciais. Procuraremos neste momento apresentar uma síntese do que foi discutido, os resultados obtidos e possíveis diretrizes como base para trabalhos futuros.

Primeiramente quero chamar a atenção para a relevância da elaboração da presente monografia, pelo fato de que o trabalho é resultado de uma trajetória acadêmica construída como resultantes de duas investigações no nível da iniciação científica, resultados da participação em dois projetos junto ao GASPERR, proporcionando um crescimento acadêmico rico, pelas várias reuniões com o orientador durante todo esse período, pela participação em um grupo de estudos e discussões sobre a temática aqui trabalhada, com leituras de diversas bibliografias, pelo convívio e trabalho diário com todos os participantes do grupo de pesquisa e pelos vários trabalhos de campo realizados durante a elaboração, pontos estes julgados como fundamentais para a formação e crescimento acadêmico do aluno.

Outro ponto que é relevante chamar a atenção sobre o que foi produzido é a importância da análise aqui desenvolvida para o projeto temático FAPESP intitulado *“Lógicas econômicas e práticas socioespaciais contemporâneas: Cidades médias e consumo”* com a produção de mapas, tabelas e gráficos com os preços dos anúncios imobiliários com diversas classificações e tipologias diferentes, que poderão ser utilizados em diversos outros trabalhos que estão sendo desenvolvidos no âmbito do projeto temático, por vários alunos de diferentes níveis de formação, e também a disponibilização do enorme banco de dados de anúncios imobiliários que foi construído para a atual pesquisa que está disponível para utilização em outras pesquisas.

Do ponto de vista dos resultados e conclusões referentes ao conteúdo obtido na atual monografia podemos fazer diversas considerações. Em um primeiro momento chamo a atenção para a importância das análises sobre o mercado imobiliário na produção do espaço urbano nas dinâmicas urbanas atuais. Portanto, emerge a importância dos estudos sobre como, quem e aonde os agentes do mercado imobiliário tem atuado, com quais estratégias e qual a cidade resultante destas ações. Para tanto, fica evidente ao final deste trabalho

a necessidade de alguns estudos verticalizados em determinados pontos-chave para entender a dinâmica do mercado imobiliário.

Durante a última década o mercado imobiliário brasileiro passou por grandes mudanças no seu modo de atuação, com novas formas de captação de recursos com a abertura de capital na bolsa de valores, resultando em incorporadoras cada vez maiores, algumas delas com lógicas e estruturas cada vez mais financeirizadas.

Portanto, ampliou-se a atuação das grandes incorporadoras no mercado imobiliário brasileiro em busca de novos terrenos, em cidades que antes não faziam parte de seu circuito de negócios, tornando o mercado, cada vez mais integrado com uma crescente importância do papel das cidades médias como alvos de negócios e investimento.

Contudo, é preciso entender a lógica de atuação dos agentes envolvidos neste mercado, sejam eles agentes locais com capitais oriundos das próprias cidades em que atuam, sejam eles extralocais com capital aberto na bolsa de valores, que a todo momento criam em diversas cidades novos vetores de valorização, expandindo a malha urbana das cidades e consequentemente produzindo desigualdades do ponto de vista espacial, como foi possível exemplificar a partir da análise dos empreendimentos do PMCMV nas cidades de São Carlos e Ribeirão Preto. Evidencia-se, assim, a tendência de localização das famílias de menor renda em áreas periferias e com pouca infraestrutura, enquanto a população de maior poder aquisitivo se localiza no outro extremo da cidade, criando uma espécie de “barreira” entre eles.

Outro importante e relevante tema que emerge dos resultados obtidos é a questão da terra urbana, ou melhor, a quem pertencem as terras urbanas nas cidades aqui trabalhadas, pois como foi possível verificar nos trabalhos de campo e entrevistas existe uma grande concentração de bancos de terras nas “mãos” de poucas construtoras, por vezes locais ou extralocais, evidenciando assim a importância de se realizar estudos sobre dos “donos das terras urbanas” nestas cidades.

Baseado no que foi apresentado, vale ressaltar a importância de estudos cada vez mais aprofundados sobre o mercado imobiliário em cidades médias, levando em consideração suas particularidades e suas dinâmicas próprias, sempre evitando realizar argumentos generalizados e superficiais, pois como

foi apresentado as duas cidades trabalhadas apresentaram diferenças em relação à dinâmica do mercado imobiliário atuante, do ponto de vista dos agentes, tipologias e vetores de valorização, tornando importante e até mesmo fundamental a realização de uma análise comparativa entre as cidades, para realmente levarmos em consideração e descobrirmos o que cada uma tem de particular. Ou seja, dinâmicas derivas de seus contextos históricos, ou particularidades econômicas e papéis regionais que elas desempenham, e também quais são os movimentos universais pelos quais elas passam, como as estratégias comuns dos agentes imobiliários em diferentes cidades.

Em relação às cidades aqui analisadas, foi possível concluir que Ribeirão Preto e São Carlos, apresentaram movimentos parecidos em relação à valorização dos terrenos urbanos ao longo dos anos. Se levarmos em consideração a “curva de valorização” elas foram parecidas, sendo que o que diferenciou as duas foram os patamares de tais preços, pois a cidade de Ribeirão Preto possuiu patamares de preços mais elevados que São Carlos, o que, no nosso entendimento, guarda estreita relação com seu porte populacional, as dimensões econômicas de seus setores produtivos e seu papel da rede urbana, questão ainda a serem aprofundadas.

Com relação a espacialização dos preços também podemos notar semelhanças com as duas cidades tendo seus vetores de maior valorização em extremos da malha urbana, o que difere as duas é quais os extremos valorizados: na cidade de Ribeirão Preto o vetor de valorização consiste do centro até o extremo sul e sudeste da malha urbana da cidade, enquanto em São Carlos os eixos de valorização correspondem ao extremo norte da cidade.

Os extremos que possuem maior valorização das duas cidades são marcados pela mesma lógica de comercialização habitacional, com construção e implementação de residenciais fechados de alto padrão com diversas prestações de serviços em suas proximidades, colaborando para o processo de fragmentação socioespacial, questão não abordada nesta monografia, mas que também pode e deve constituir-se em objeto de pesquisa a partir da análise da produção e, sobretudo, do consumo dos bens imobiliários.

Outro ponto comum em que se assemelham as duas cidades e que diz respeito à lógica e ao processo de espacialização/localização, é a implantação dos empreendimentos do PMCMV, principalmente daqueles destinados à Faixa

1: tanto em Ribeirão Preto quanto em São Carlos tais empreendimentos estão localizados nas periferias mais pobres das duas cidades, em setores urbanos que possuem menor e mais precária infraestrutura. A diferença é que em Ribeirão Preto essa localização é no extremo norte e noroeste da cidade, áreas historicamente marcadas pelas implantações de conjuntos habitacionais e áreas de favelas, e em São Carlos no extremo sul, historicamente marcado pela ocupação de indústrias e bairros operários.

Por fim, ao final do trabalho apresentado e com a análise dos dados e também das entrevistas realizadas podemos concluir que o mercado imobiliário nas duas cidades trabalhadas tem tido um grande papel na produção do espaço urbano e tem sido um grande condicionador dos processos ali em movimento, com lógicas e ações que pouco se preocupam com os rebatimentos espaciais que irão resultar.

Portanto, é possível observar que cada vez mais tais processos tem ido em direção a tornar as cidades de Ribeirão Preto e São Carlos mais desiguais do ponto de vista espacial, tornando evidente uma característica a ser entendida do mercado imobiliário: como seus agentes atuam, seu caráter seletivo e, portanto, gerador de diferenciações que se tornam desigualdades na medida em que os move é a busca permanente da maior apropriação do lucro em seus processos de concorrência, sendo a dimensão espacial uma das mais relevantes nestes processos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, M. A. **O mercado imobiliário em Londrina, Marília e São José do Rio Preto: análise comparativa do processo de estruturação intraurbano. (2011).** Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia), Departamento de Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2011.

_____. **O mercado imobiliário em Londrina e Ribeirão Preto: análise comparativa do processo de estruturação intraurbano.** Relatório de qualificação (Mestrado) - Curso de Geografia, Geografia, Fct - Unesp, Presidente Prudente, 2014.

AMADOR, I. M. **O Urbano São Carlos: Vinte anos de política urbana: 1960/1980.** Mestrado em Urbanismo, Faculdade de Arquitetura da USP/São Carlos 1981.

AMORIM, W. V. **Reestruturação urbana e valorização imobiliária em Londrina - PR: o mercado de terrenos urbanos.** Revista da ANPEGE, v. 7 N 7, 2011, p. 13-29.

_____. **Reestruturação imobiliária e reestruturação das cidades médias brasileiras: os exemplos de Londrina e Maringá.** In: XII Seminário da Rede Iberoamericana de Pesquisadores sobre Globalização e Território, Belo Horizonte - MG.

ARANTES, P. F.; FIX, M. **Como o Governo Lula pretende resolver o problema da habitação.** Correio da cidadania, v. 30, jul. 2009.

BARCELLA, B. L. S. **Produção Imobiliária e Produção do espaço Urbano: Um Olhar a partir da imprensa especializada,** 2012. Relatório de Iniciação Científica PIBIC/CNPq.

BEZZON, J.C.F. **Política e planejamento do desenvolvimento urbano da cidade de Ribeirão Preto no período de 1983 a 2002: análise crítica do modelo de verticalização periférica ancorada e informatizada.** 2002. 208f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo/ Escola de Engenharia de São Carlos, São Carlos.

BRANDÃO, P. R. B. **Velhas aplicações e novas possibilidades para o emprego do método comparativo nos estudos geográficos.** Geotextos (Salvador), v. 8, p. 167-185, 2012.

BELTRÃO SPOSITO. “A produção do espaço urbano” em 10 anos de GASPERR: reflexão individual sobre uma trajetória coletiva. In: **5º Seminário de avaliação 10 anos – GASPERR**, 2003, Presidente Prudente. Anais. Presidente Prudente: Unesp, 2003.

BOAS, T. B. F. V. **Considerações acerca das novas estratégias de atuação das grandes incorporadoras na produção do espaço urbano**. 2011. Monografia (Graduação em Geografia) - Universidade Estadual Paulista. Presidente Prudente.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Pulo: Annablume; FAPESP, 2007.

_____. **A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida**. GEOgraphia, Vol. 10, No 19 (2008).

BRASIL. **IBGE** – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico. 2010.

CAMACHO, V. A. L. **Mapa da Exclusão/Inclusão Social de Presidente Prudente em 2010**. FCT/UNESP Presidente Prudente. Relatório Fapesp, 2013.

CALDEIRA, M. T. P. do R. (2000). **Cidade de muros – crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo, Editora 34 / Edusp.

CARLOS, A. F. A. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. Org: Carlos, A. F. A., SPOSITO, M. E. B., SOUZA, M. L. In: _____ **A produção do espaço urbano brasileiro: agentes e processos, escalas e desafios**. 1ª Ed. Contexto, São Paulo, 2011.

_____. **A. Diferenciação socioespacial**. Cidades, Presidente Prudente – SP, V 4, Nº 6, 2007.

CANO, W. **Desconcentração Produtiva Regional do Brasil: 1970-2005**. 1. ed. São Paulo: Unesp, 2008. v. 1.

CHEPTULIN, A. **A Dialética Materialista. Categorias e Leis da Dialética**. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982.

COIMBRA, A. F. **Análise comparativa do mercado imobiliário em Cidades Médias: a oferta de apartamentos, casas e terrenos urbanos em Campina Grande – PB, Mossoró – RN e Passo Fundo – RS**. Monografia (Graduação) - Curso de Geografia, Departamento de Geografia, Fct- Unesp, Presidente Prudente, 2013.

CONSTRUÇÃO MERCADO. São Paulo: Pini, 2001 - 2011. Mensal. Disponível em: <<http://construcaomercado.pini.com.br/>>. Acesso em: 21 mar. 2013.

CORRÊA, L. B. **A Rede Urbana.** São Paulo, Editora Ática S.A. Série Princípios, 1989.

_____, L. B. **O Espaço Urbano.** São Paulo, Editora Ática S.A. Série Princípios, 1989.

COSTA, E. M. da. **Cidades Médias. Contributos para a sua definição.** Finisterra, XXXVII, 74, 2002, p. 101-128.

DAL POZZO, C. F. **Da autoss segregação à fragmentação socioespacial em cidades médias paulistas: um estudo considerando Marília e São Carlos.** In: XVI Encontro Nacional de Geógrafos, 2010, Porto Alegre. Anais do XVI Encontro Nacional de Geógrafos. Porto Alegre: AGB, 2010. v. 1. p. 1-10.

DEVESCOVI, R. de C. B. **Urbanização e acumulação: um estudo sobre a cidade de São Carlos.** 1985. Dissertação (Mestrado) - Curso de Pós-Graduação da EAESP/FGV, São Paulo.

DOZENA, Alessandro. **São Carlos e seu "Desenvolvimento": contradições urbanas de polo tecnológico.** 2001. 160 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Geografia, Departamento de Geografia Humana, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

FIGUEIRA, T. M. B. **Produção social da cidade contemporânea: Análise dos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão do Subsetor Sul de Ribeirão Preto/SP.** Dissertação de Mestrado. São Carlos, 2013.

HARVEY, David. **O enigma do capital: e as crises do capitalismo.** Londres: Boitempo, 2011. P. 240.

JORDÃO, L. C. S. **Novas Periferias urbanas: A expansão de São Carlos através de Condomínios Fechados.** São Carlos, 2010

LAISNER, R. C. **Entre formas autoritárias e possibilidades democráticas: uma análise das representações de moradores da periferia de São Carlos, SP.** Mestrado em Ciências Política, IFCH-UNICAMP, 1999.

LOPES, Luciana Suarez. **Ribeirão Preto: a dinâmica da economia cafeeira de 1870 a 1930.** 1. ed. Ribeirão Preto: Secretaria da Cultura, 2011.

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

MARTINS, F. E. da S. **A (re)produção social da escala metropolitana: um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo**. 2010. 209 f. Tese (Doutorado) - Curso de Geografia, Departamento de Geografia Humana, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

MIGIORINI, V. L. B. **Os Padrões de Desempenho do Uso e Ocupação do Solo na Previsão e Controle do Adensamento de áreas Intra-urbanas**. 1997. 169f. Tese (Doutorado em Engenharia Civil e Urbana) - Universidade de São Paulo / Escola Politécnica, São Paulo

MELAZZO, E. S. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intra-urbanas: Caso de Presidente Prudente-SP**. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 1993. Dissertação de mestrado.

_____. **Escalas e agentes, processos e projetos: uma análise comparativa da dinâmica imobiliária recente no Brasil**. Anais. XVII Encontro Nacional dos Geógrafos. Belo Horizonte: UFMG, 2012

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

_____. (2013). **Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000**. Anais do XIV Encontro de Geógrafos da América Latina, "Reencuentro de saberes territoriales latinoamericanos", Lima – Peru, XIV EGAL, abril de 2013.

_____. **Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000**. Mercator, Fortaleza, V. 12, Nº Especial (2), 2013, p. 29-40.

PAIVA, C. C. de. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo**. Campinas/SP. 2007. Tese de doutorado.

PALHARES, M. S. **Movimentos comunitários urbanos em São Carlos: a conquista da cidadania**. Doutorado, FE-USP, 1995.

RODRIGUES, Arlete MOYSÉS. A cidade como direito. Scripta Nova. **Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**. Barcelona: Universidad de Barcelona, 2007, vol. XI, p.33.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SCHNEIDER, S., SCHIMITI, C. J. **O uso do método comparativo nas Ciências Sociais**. Cadernos de Sociologia. Porto Alegre, v: 9. P.49-80, 1998.

SILVA, C. G. **A Política habitacional brasileira entre 2003 e 2010: rupturas e continuísmo**. Setembro de 2011. Nº de pag.145. Dissertação Mestrado. Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Letras, Campus Araraquara. Orientador: Claudio César de Paiva.

SHIMBO, L. Z. **Financeirização, Padronização e Expansão: os Empreendimentos Residenciais Econômicos de Empresas Construtoras configurando cidades**. In: _____XIII ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 2009, Florianópolis. ANAIS DO XIII ENANPUR, p. 1-19, 2009.

_____. **Habitação social, habitação de mercado. A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. São Carlos: USP, 2011. (Tese de Doutorado).

SOUZA, M. L. In: _____ **A produção do espaço urbano brasileiro: agentes e processos, escalas e desafios**. 1ª Ed. Contexto, São Paulo, 2011.

SPOSITO, M. E. B. GOES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. 1a.. ed. São Paulo: Editora da Unesp, 2013. v. 1. 365p.

SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. Org: Carlos, A. F. A., SPOSITO, M. E. B., _____. **Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana**. In: _____. Cidades médias: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

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

_____. **Loteamentos Fechados em Cidades Médias Paulistanas – Brasil** In: _____; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Org), Cidades Médias: Produção do Espaço Urbano e Regional. São Paulo, Expressão Popular, 2006, pp. 175-199.

_____. **Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista**. Scripta Nova (Barcelona), v. XI, 2007.

_____. **O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo.** (2004). Tese (Livre Docência). Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004a.

_____. **Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo.** Investigaciones Geográficas – Boletín del Instituto de Geografía – UNAM, Nº 54, 2004b.

VILLA, S. B. **O Mercado Imobiliário em Ribeirão Preto:** produção de apartamentos no início do século 21 sob a ótica paulistana. In: VIII SEMINÁRIO INTERNACIONAL DA LARES (Latin American Real Estate Society), 2008, São Paulo. VIII SEMINÁRIO INTERNACIONAL DA LARES (Latin American Real Estate Society), 2008.

_____. **Morar em apartamentos: a produção dos espaços privados e semi-privados nos edifícios ofertados pelo mercado imobiliário no século XXI em São Paulo e seus impactos na cidade de Ribeirão Preto.** Critérios para avaliação pós-ocupação. 2008. 365 f. Tese (Doutorado) - Curso de Tecnologia da Arquitetura, Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

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

VILLAÇA, F. **Tendências e problemas da urbanização contemporânea no Brasil** In: CASTRIOTA, Leonardo Barci (Org.), Urbanização brasileira, redescobertas. Belo Horizonte: Editora C/Arte, 2003, pp.260-271.

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

Fontes Digitais:

Arquivo Público Municipal de Ribeirão Preto. Prefeitura Municipal. Disponível em:

<http://www.arquivopublico.ribeiraopreto.sp.gov.br/scultura/arqpublico/i14index.php?pagina=/scultura/arqpublico/estrutura/i14estrutura.htm>

CALCULADORA DO CIDADÃO. Correção de valores. Disponível em: www.bcb.gov.br/?calculadora.

CONSTRUÇÃO MERCADO. São Paulo: PINI, 2001-2011 – Mensal. Disponível em: <http://construcaomercado.pini.com.br/>

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home>.

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

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. Disponível em: www.mrv.com.br.

PREFEITURA DE RIBEIRÃO PRETO. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br>

PREFEITURA DE SÃO CARLOS. Disponível em: <http://www.saocarlos.sp.gov.br/>

FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS. Disponível em: <http://www.seade.gov.br>