



BRUNO LEONARDO BARCELLA SILVA

**OBSERVATÓRIO NACIONAL DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO
DE DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS E FUNDIÁRIAS**

**UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA "JÚLIO DE MESQUITA FILHO"
FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA - CÂMPUS DE PRESIDENTE PRUDENTE**

Relatório final de Pós-Doutorado apresentado junto ao Programa de Pós-Doutorado da UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA "JÚLIO DE MESQUITA FILHO" Faculdade De Ciências E Tecnologia - Câmpus De Presidente Prudente, número do projeto: 5009. Este relatório abrange as atividades desenvolvidas por Bruno Leonardo Barcella Silva entre 01 de junho de 2023 e 30 de junho de 2024, vinculadas ao projeto "Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias", sob a coordenação e supervisão do Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo.

Presidente Prudente
2024

BRUNO LEONARDO BARCELLA SILVA

**OBSERVATÓRIO NACIONAL DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO
DE DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS E FUNDIÁRIAS**

Relatório de Pós-doutorado realizado
na Universidade Estadual Paulista
(UNESP), Faculdade de Ciências e
Tecnologia, Presidente Prudente.

Supervisor(a): Prof. Dr. Everaldo
Santos Melazzo

Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq),
processo: 150753/2023-3

Presidente Prudente
2024

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	5
INTRODUÇÃO	6
1. SORE O PROJETO: OBSERVATÓRIO NACIONAL DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DE DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS E FUNDIÁRIAS	11
1.2. Dimensões teóricas-metodológicas que surgem no horizonte analítico do projeto	13
1.3. Objetivos do projeto	14
1.4. Eixos analíticos	15
1.5. Alguns apontamentos metodológicos e analíticos suscitados pelo projeto	16
2. O EIXO ANALÍTICO 1: OS MERCADOS IMOBILIÁRIOS E FUNDIÁRIOS – PROBLEMAS, DESÁFIOS E QUESTÕES A SEREM PERSEGUIDAS	22
2.1. A construção de um procedimento de coleta e monitoramento constante de dados de anúncios imobiliários	24
2.2. O tratamento e saneamento do banco de dados construído até o momento: ano de 2023 completo e primeiro trimestre de 2024	27
2.3. Procedimentos para o saneamento dos dados	28
3. PREIMEIROS PRODUTOS RESULTANTES: ALGUMAS AMOSTRAS PRELIMINARES ...	30
3.1. Primeiras aproximações analíticas	31
3.1.1. <i>Alguns apontamentos preliminares</i>	32
3.1.2. <i>Primeiros mapas gerados com os dados de anúncios imobiliários</i>	36
4. DISCIPLINA OFERECIDA NA PÓS-GRADUAÇÃO NO PPGG EM NOME DO OBSERVATÓRIO.....	46
REFERÊNCIAS.....	55

ANEXOS	60
ANEXO I – RELATÓRIO DE LIMPEZA, SANEAMENTO E ADEQUAÇÃO DA BASE DE DADOS	60
ANEXO II – Tabela síntese das características básicas de cada uma das cidades citadas	157
ANEXO III – Programa completo da disciplina - a produção capitalista da cidade: logicas, processos e agentes	159
ANEXO IV – Comprovante do PPGG (Programa de Pós-Graduação da Universidade Estadual Paulista, Câmpus de Presidente Prudente) atestando a realização da disciplina mencionada	165

APRESENTAÇÃO

O presente relatório apresenta as atividades exercidas por Bruno Leonardo Barcella Silva enquanto bolsista de Pós-Doutorado Júnior (PDJ) do CNPq (Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico), processo: 150753/2023-3, sob supervisão do Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo no projeto "Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias", processo: 420166/2022-0, também coordenado pelo Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo, durante o período de junho de 2023 a maio de 2024.

A bolsa de pós-doutorado está vinculada ao trabalho no âmbito do projeto mencionado, que visa estruturar uma rede de pesquisadores com uma visão crítica sobre os processos de produção do espaço urbano, por meio da criação do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias. Essa rede busca preencher uma lacuna identificada na maioria das pesquisas na área, que se restringem a estudos de caso centrados em cidades de áreas metropolitanas e delimitados por apenas uma dimensão dos processos, agentes, formas ou escalas.

O objetivo é valorizar as particularidades de cada cidade, articulando-as à compreensão ampla das transformações contemporâneas das cidades brasileiras em diversas formações socioespaciais, posicionadas em diferentes estratos da rede urbana e nas distintas macrorregiões brasileiras, permitindo comparações. A equipe é composta por pesquisadores de várias universidades, com o intuito de aglutinar experiências acumuladas em relação a temas, cidades, bases de dados e procedimentos metodológicos.

INTRODUÇÃO

As discussões científicas que envolvem as articulações entre a chamada dinâmica imobiliária e os processos mais gerais de acumulação não se tratam de um temário exatamente novo, principalmente no campo da Geografia e dos estudos urbanos críticos. Importantes e clássicos autores já se dedicaram a debater tal relação, dentre eles podemos destacar Lefebvre (1999; 2000), Castells (1983) e Harvey (1978; 1982; 2017), em particular. É a partir do enfoque marxista com articulação da dimensão espacial que tais autores produziram uma perspectiva teórica que enfatizou o papel da lógica de acumulação de capital como origem das transformações materiais e simbólicas dos espaços urbanos.

Recentemente, principalmente nas últimas duas décadas, a interligação entre a produção do ambiente construído e a reestruturação capitalista, caracterizada pelo avanço do processo de financeirização (Braga, 1997; Chesnais, 2016; Lapavistas, 2013; Harvey, 2011; Rodrigues, Santos e Teles, 2016; Christophers, 2020) têm se destacado como um tópico significativo (Aalbers, 2008; 2019; Aalbers e Christophers, 2014; Wainwright, 2015; Mendez, 2018; Santos, 2019). No contexto brasileiro, o tema ganhou ainda mais relevância a partir de importantes estudos que abordaram as mudanças em andamento na produção imobiliária, as implicações do domínio financeiro e os efeitos na diferenciação espacial, na valorização de propriedades e no endividamento das famílias (Shimbo, 2010; Fix, 2011; Sanfelici, 2013; Rufino, 2012; Rolnik, 2015; Melazzo, 2019; Klink, 2020; Barcella, 2023).

A citada literatura, junto de outros importantes trabalhos, veem demonstrando que a financeirização dos circuitos imobiliário que avançou e continua a avançar, de forma paulatina, com a vinculação cada vez mais profunda entre os mercados financeiros e imobiliários (Fix, 2011; Rolnik, 2015; Rufino, 2017) exige uma leitura adequada desta conjuntura que oferece algumas pistas para o início do debate e demanda um olhar atento para as condições que fazem a mediação da ampliação do crédito disponível à produção e circulação de diversificados produtos imobiliários, impactando diretamente as condições de produção, oferta e circulação das mercadorias imóveis (Melazzo, 2013; 2023), as constantes alteração dos marcos regulatórios e legislativos que buscam garantir a “segurança” e consolidar a liquidez dos negócios (Royer, 2014; Rolnik, 2015; Sanfelici, 2020); a dinâmica dos negócios das grandes empresas que possuem capital

aberto na bolsa de valores (Shimbo, 2010; 2016; Penha Filho, 2020) e a participação ou não de capitais internacionais, seja diretamente ou em *joint ventures* ou em fusões e aquisições ou através de Fundos Imobiliários (Sanfelici, 2013; Nakama e Rufino, 2022) e outros instrumentos, como a securitização das dívidas imobiliárias (Abreu, 2019; Melazzo et. al., 2021; Barcella, 2023).

A expansão do crédito disponível, tanto por meio de instituições públicas quanto de agentes privados, foi potencializada pela redução gradual e constante das taxas de juros praticadas no setor durante boa parte das últimas duas décadas, além da extensão dos prazos de financiamento imobiliário. De forma direta, essas mudanças estiveram conectadas ao aumento na produção de empreendimentos imobiliários diversos, bem como ao crescimento geral dos negócios no setor imobiliário, a partir do ano de 2005.

A conjugação destes fatores desempenhou um papel significativo no panorama geral que marcou o chamado “boom imobiliário” entre 2005 e 2015 no Brasil (Melazzo, 2013; 2019; Rolnik, 2015). Essa expansão foi fortemente influenciada pelas mudanças e transformações que ocorreram nas cidades, ou seja, no âmbito da produção material dos espaços urbanos.

Diversos autores, como Shimbo (2010; 2016), Fix (2011), Melazzo (2013; 2019), Rufino (2013), Sanfelici (2013; 2020) e Rolnik (2015), destacaram que a expansão das atividades imobiliárias e o aumento do crédito disponível foram fatores-chave para impulsionar esse crescimento do imobiliário urbano. A conjugação da articulação entre expansão do crédito e aumento da produção no setor imobiliário teve forte apoio no lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) no ano de 2009.

Essas medidas, em um conjunto articulado e retroalimentado, contribuíram para intensificar as relações entre o mercado imobiliário e a dinâmica das cidades, influenciando diretamente suas trajetórias de desenvolvimento e configurações. De fato, em relação à produção das cidades, é possível destacar movimentos significativos, tanto de mudanças quanto de fortalecimento de lógicas já existentes. Esses processos podem ser interpretados como rupturas, continuidades e reorganizações no âmbito do setor imobiliário, em escala nacional.

O presente relatório de pós-doutorado tem como base as atividades realizadas pelo bolsista durante seu estágio na Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho", Campus de Presidente Prudente, no âmbito do projeto "Observatório Nacional

de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias". Além disso, incorpora as reflexões e discussões acumuladas ao longo de sua trajetória acadêmica, especialmente durante os programas de mestrado e doutorado. Sua elaboração parte, em grande medida, dos resultados e questões alçados através da análise da dinâmica do mercado imobiliário em realidades não-metropolitanas (Barcella, 2018)¹ e a análise do processo de financeirização do setor imobiliário no Brasil e a consequente transformação da propriedade em ativo financeiro (Barcella, 2023)², considerando seus agentes, produtos e estratégias em relação ao processo de produção do ambiente construído urbano.

Trata-se de uma busca continua em preencher parte da lacuna identificada na maior parte das pesquisas na área, restrita a estudos de caso, centradas em cidades de áreas metropolitanas e delimitadas por apenas uma dimensão dos processos, agentes, formas ou escalas. A presente proposta reconhece que são enormes as possibilidades de sistematização e análise de processos relacionados ao circuito imobiliário e a dinâmica imobiliária em cidades de realidades não-metropolitanas, diante disto, destaca-se a atenção aos agentes da produção imobiliária (fluxos e estoques); das ofertas imobiliárias (de compra e venda e aluguel) que ajudem a caracterizar os mercados fundiários e imobiliários (preços, quantidades, tipologias e localizações); volumes, condições e direcionamento do crédito e financiamento imobiliário; dos processos financeirização do imobiliário: fundos de investimentos e demais instrumentos da financeirização de imóveis e da cidade.

Pois, a análise da dinâmica imobiliária diz respeito a compreensão de um circuito que abrange diferentes mercados imobiliários que são, em si mesmo, complexos e heterogêneos. Abarcam grande diversidade de tipologias de imóveis (residenciais, comerciais e de serviços, industriais), com distintas intensidades de uso do solo (como a diversificada possibilidade de verticalização ou não), impulsionados por transações de imóveis novos ou usados e, nesse caso, produzidos em diferentes momentos do passado

¹ BARCELLA, B.L.S. **A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias**: da reprodução do capital à reprodução das desigualdades socioespaciais. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2018.

² BARCELLA, B. L. **A terra sob o ritmo das finanças**: do rentismo fundiário ao rentismo financeiro: a perpetuação de uma classe no centro do poder no Brasil. Universidade Estadual Paulista (Unesp), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2023.

e são conduzidos pela combinação de condicionantes de diferentes escalas geográficas (da internacional à local).

Nessa perspectiva, a compreensão das dinâmicas imobiliárias, articuladamente às fundiárias, envolve não apenas a identificação e interpretação das características, localizações, condições, estratégias e resultantes da produção de novos imóveis. Ela deve captar, também, os estoques produzidos no passado em seus diferentes ritmos de apropriação no presente, uma vez que condicionam fortemente a nova produção com vistas ao futuro.

Longe de qualquer compreensão que posicione os mecanismos de oferta e demanda em trajetórias que visem o equilíbrio, o mercado imobiliário considerado como conjunto de transações de bens diversos e heterogêneos é capaz de retratar movimentos, tendências e racionalidades comandadas por agentes e lógicas também diversos, que quando interpretados à luz da teoria crítica, são capazes de apresentar um quadro mais amplo sobre a própria produção e consumo do ambiente construído.

Diante do exposto, o objetivo central deste relatório é fornecer uma visão das atividades em que o bolsista participou e desenvolver ao longo dos 12 meses de sua bolsa de Pós-Doutorado Júnior (PDJ) pelo CNPq (Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico), vinculada ao projeto "Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias", sob coordenação do Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo. O projeto foi aprovado pelo CNPq com três cotas de bolsa de Pós-doutorado Júnior, e este relatório se concentra na contribuição do bolsista para a criação, estruturação e desenvolvimento do observatório, tendo assumido uma das cotas após a conclusão de seu doutorado, as atividades são referentes ao período de junho entre 2023 e maio de 2024.

Diante disso, o relatório terá como foco oferecer as informações atinentes as atividades desenvolvidas pelo bolsista junto a equipe da Universidade Estadual Paulista, Câmpus de Presidente Prudente (FCT-UNESP), instituição/equipe ao qual o bolsista se vinculou no projeto.

Estrutura do relatório

Diante do exposto, o presente relatório está estruturado em quatro partes principais, além desta introdução. Na primeira parte, retomamos alguns dos pontos do

projeto principal ao qual a bolsa de pós-doutoramento se vincula. Nessa seção, buscamos desenvolver aspectos fundamentais do projeto principal, de forma a construir as articulações entre o citado projeto e as atividades desenvolvidas pelo bolsista.

Diante disso, destacamos a organização do projeto desde seu desenvolvimento, envolvendo diferentes equipes, os diversos objetivos que ele comporta, bem como os eixos analíticos definidos, e como cada equipe se conecta aos diferentes eixos elencados no projeto. A partir dessa exposição, enfatizamos que o bolsista se vinculou de maneira estratégica a um desses eixos analíticos, mais especificamente, o Eixo Analítico 1, responsável pelas investigações sobre mercados e dinâmicas imobiliárias e fundiárias. É nesse contexto que a segunda parte do relatório se desenvolve, buscando demonstrar quais foram os problemas, desafios e atividades desenvolvidas no âmbito desse eixo analítico, ao qual o bolsista se vinculou junto à equipe da Universidade Estadual Paulista, Câmpus de Presidente Prudente.

Nessa segunda parte, foi dado destaque à descrição da "inovação" metodológica em desenvolvimento, com a participação ativa do bolsista na construção de um processo de monitoramento de dados de anúncios imobiliários em escala nacional. Diante disso, é apresentado e problematizado o procedimento construído, que se encontra em fase de apresentar seus primeiros resultados importantes.

A partir desses primeiros resultados gerados pelo procedimento metodológico de monitoramento de anúncios imobiliários em escala nacional, a terceira parte deste relatório destaca os resultados iniciais dessa fase de desenvolvimento do projeto.

Já a quarta e última parte descreve uma importante atividade desenvolvida pelo bolsista em conjunto com seu supervisor: o oferecimento de uma disciplina de pós-graduação em nome do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias, ou seja, dentro do programa de desenvolvimento do projeto. Esta atividade contou com a participação de alunos de mestrado e doutorado de diferentes universidades públicas brasileiras.

1. SORE O PROJETO: OBSERVATÓRIO NACIONAL DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DE DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS E FUNDIÁRIAS

A compreensão das dinâmicas imobiliárias e fundiárias em escala nacional ainda é uma meta desafiadora para os estudiosos dos processos de produção do espaço urbano, especialmente no contexto das cidades brasileiras. A maioria das pesquisas tende a se concentrar em estudos de caso isolados, explorando apenas uma dimensão ou processo limitado e restringindo-se a um número limitado de cidades. Com o objetivo de aprofundar essa compreensão de forma mais abrangente e contribuir para o desenvolvimento de políticas públicas inclusivas, este projeto propõe a criação de um Observatório Nacional de Avaliação e Monitoramento de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias.

Este projeto é motivado pela oportunidade de reunir uma variedade de pesquisas conduzidas por especialistas no campo, interessados em expandir suas análises para uma escala nacional. Isso será alcançado através da disponibilização de fontes e bancos de dados, da integração e padronização desses dados para análises sincrônicas e diacrônicas, da elaboração de análises críticas sobre os processos de produção urbana, da criação de materiais de divulgação acessíveis e do estabelecimento de diálogos com autoridades públicas em diferentes níveis de governo para orientar a formulação de políticas.

Além disso, o avanço das ferramentas técnicas, como novos softwares e aplicativos, também motiva esse projeto. As dinâmicas imobiliárias e sua relação com a reestruturação capitalista têm sido objeto de debate científico significativo, especialmente no contexto brasileiro, onde pesquisas têm discutido as transformações na produção imobiliária, o domínio das finanças e seus impactos na diferenciação espacial, na valorização imobiliária e no endividamento das famílias.

Essas dinâmicas se manifestam de diferentes maneiras e intensidades nas cidades brasileiras, influenciadas por uma complexa interação entre interesses locais, regionais, nacionais e globais, destacando a importância de uma compreensão abrangente e a superação de desafios metodológicos. Embora esses processos tenham impactos específicos em cada cidade, estão interconectados, exigindo interpretações que considerem tanto aspectos gerais quanto particulares.

No entanto, a obtenção de uma compreensão ampla das dinâmicas imobiliárias enfrenta desafios empíricos, como demonstrado por estudos anteriores que destacam a complexidade e os custos associados à coleta de dados imobiliários. Este projeto busca aproveitar o acúmulo de conhecimento existente e avançar na sistematização e análise de diversos aspectos relacionados à produção imobiliária, incluindo agentes envolvidos, oferta e demanda de imóveis, volumes e condições de crédito imobiliário, e processos de financeirização do mercado imobiliário e urbano.

A proposta apresentada por Lacerda e Tourinho (2022) explora os mercados imobiliários como manifestações singulares, sempre referenciadas no espaço e no tempo. Essa abordagem avança na análise de como esses mercados, em sua concretude, combinam de maneiras distintas elementos que também possuem naturezas gerais e específicas.

Ao adentrarmos na dimensão abrangente dos mercados imobiliários, mergulhamos na própria dinâmica dos mercados dentro do sistema capitalista, refletindo os vínculos com a produção, distribuição e consumo no momento da circulação das mercadorias. Atualmente, esses mercados desempenham um papel crucial na acumulação de capital, impulsionada tanto pela tendência à concentração e centralização quanto pelas contradições que resultam em ciclos e crises. Nessa esfera, os imperativos de escala nacional, como políticas habitacionais, volumes de crédito disponíveis e taxas de juros para o financiamento imobiliário, combinam-se com os direcionamentos oriundos das transformações do capitalismo contemporâneo, onde a extração de rendas ganha destaque sobre a produção propriamente dita, permeado por seus complexos mecanismos, engrenagens e dispositivos (PAULANI, 2016).

No que diz respeito às peculiaridades, são acionadas duas vertentes. A primeira está relacionada às claras diferenciações que esses mercados assumem dependendo da posição de cada cidade na rede urbana. Para além do volume e complexidade dos negócios imobiliários, a estrutura dos capitais atuantes e a disparidade de rendimentos dos habitantes de cada localidade são elementos determinantes. Tais fatores influenciam os usos, tipologias e intensidades presentes em cada cidade.

Por fim, as singularidades residem na compreensão espaço-temporal dos processos de produção, circulação e consumo em cada localidade. Aqui, destacam-se elementos como a concentração da propriedade da terra, as estratégias empresariais

dos capitais envolvidos, a história da divisão social do espaço e as forças em disputa, incluindo outras frações de capitais, o Estado e agentes não hegemônicos, como movimentos sociais urbanos. Considerar as dimensões do geral, do particular e do singular como condutores da análise constitui-se como ponto de partida para o debate, sem esgotar cada um deles e sem aprofundar suas diversas combinações.

1.2. Dimensões teóricas-metodológicas que surgem no horizonte analítico do projeto

Os mercados imobiliários são caracterizados por sua complexidade e heterogeneidade, englobando uma vasta diversidade de tipologias de imóveis, incluindo residenciais, comerciais, de serviços e industriais. Estes imóveis possuem intensidades variadas de uso do solo, como a possibilidade de verticalização ou não, e são sujeitos a transações que envolvem tanto imóveis novos quanto usados, produzidos em diferentes épocas. Além disso, os mercados imobiliários são influenciados por uma combinação de fatores de diferentes escalas geográficas, desde o nível internacional até o local.

Uma característica fundamental dos imóveis é sua fixidez espacial, o que significa que cada imóvel carrega consigo um conjunto de atributos específicos relacionados à sua localização. Esses atributos incluem externalidades e acessibilidades, que são essenciais para o entendimento das dinâmicas imobiliárias. A análise desses fatores remete ao debate sobre a terra urbana e a teoria da renda da terra, com importantes contribuições teóricas de David Ricardo e Karl Marx (Melazzo e Barcella, 2023, entre outros).

Para conduzir um debate adequado sobre os mercados imobiliários, é pertinente adotar as dimensões do geral, do particular e do singular como referenciais analíticos.

- **Geral:** Refere-se às tendências e padrões mais amplos que caracterizam os mercados imobiliários em diferentes contextos geográficos e temporais. Isso inclui, por exemplo, as políticas macroeconômicas, tendências globais de urbanização, e grandes movimentos de capitais.

- **Particular:** Esta dimensão aborda as características específicas de mercados imobiliários em determinadas regiões ou cidades. Inclui a análise de fatores locais como políticas urbanas, legislação de uso do solo, e dinâmicas demográficas e econômicas regionais.

- **Singular:** Foca nos aspectos únicos de determinados imóveis ou localizações específicas. A análise singular considera as peculiaridades de cada propriedade, como sua localização exata, as características arquitetônicas, a história de uso do solo, e as particularidades das transações individuais.

Adotar essa abordagem metodológica permite uma apreciação mais ampla e aprofundada dos mercados imobiliários. A análise integrada das dimensões geral, particular e singular oferece uma visão abrangente das dinâmicas imobiliárias, facilitando a compreensão dos padrões e das especificidades do mercado.

I. **Na dimensão geral:** é possível identificar as macrotendências que influenciam os mercados imobiliários, como mudanças na política econômica, taxas de juros, e fluxos de investimentos internacionais.

II. **Na dimensão particular:** a análise pode se concentrar nas condições locais de mercado, incluindo a oferta e demanda de imóveis, políticas urbanas específicas, e tendências demográficas.

III. **Na dimensão singular:** a avaliação detalhada de imóveis individuais e suas características únicas pode revelar insights sobre a valorização e depreciação de propriedades, padrões de uso do solo, e preferências dos consumidores.

1.3. Objetivos do projeto

Diante de toda a problemática apresentada, o projeto tem como objetivos:

1. Criar condições necessárias ao funcionamento de um Observatório Nacional de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias das cidades brasileiras com a formação e fortalecimento de rede de pesquisadores;
2. Incrementar potencial de pesquisas já em andamento pelos componentes que, trabalhando em rede, ampliarão o compartilhamento de bases de dados, interlocuções e formação de recursos humanos, criando a possibilidade de alcançar patamares de análise a nível nacional;
3. Estabelecer e padronizar procedimentos metodológicos, fontes e bases de dados para a elaboração de análises e material gráfico e cartográfico;
4. Disponibilizar o material produzido através de sítio eletrônico de acesso público, o que permitirá não apenas a indução da ampliação do debate acadêmico, mas também

o diálogo com agentes públicos da escala local, regional e nacional envolvidos na elaboração e gestão de políticas públicas urbanas, ampliando a interação da produção acadêmica e a proposição, monitoramento e avaliação de ações.

1.4. Eixos analíticos

Dados tais objetivos, foram identificados oito eixos analíticos que conduzirão as atividades das diferentes equipes, já delineados em debates anteriores, a saber:

1. Os mercados imobiliários e fundiários - Ofertas imobiliárias (preços, quantidades, tipologias, localizações, fluxos e estoques);
2. Agentes e produção imobiliária (estruturas de capital, estratégias das empresas e estratégias de construção);
3. Controle e gestão de propriedades imobiliárias: Fundos de Investimento Imobiliário, aluguel e novas formas de propriedade;
4. Políticas habitacionais: volumes, condições e direcionamento do crédito e financiamento imobiliário;
5. Políticas urbanas e financiamentos públicos;
6. Marcos regulatórios estatais;
7. Veículos de investimento financeiro e Instrumentos de avaliação financeirizada de imóveis e da cidade;
8. Dinâmicas e configurações socioespaciais das cidades.

Antes, porém, é necessário esclarecer o contexto mais amplo que orienta o grupo de pesquisadores da rede de investigação: compreender os processos de produção das cidades brasileiras na atualidade a partir das dinâmicas imobiliárias e fundiárias.

Esse desafio exige a consideração das características específicas dos processos de urbanização no Brasil, que têm se tornado cada vez mais abrangentes, complexos e diversos. É fundamental levar em conta as heranças estruturais das desigualdades socioeconômicas e socioespaciais, bem como as transformações recentes na produção, consumo e circulação de imóveis (principalmente, mas não exclusivamente,

residenciais), evidenciando mudanças estruturais na forma como as cidades passaram a ser produzidas e apropriadas de maneira cada vez mais desigual.

Nesse sentido, a relevância de propor e desenvolver um Observatório é evidente. Este deve ser sistemático, abrangente e contínuo, contando com contribuições diversas e diferenciadas. O objetivo é não apenas gerar e difundir conhecimento acadêmico, mas também fornecer subsídios para políticas públicas urbanas e promover diálogos com a sociedade, especialmente com segmentos voltados ao enfrentamento dos desafios relacionados ao "direito à cidade".

Fica explícito, portanto, que a compreensão, bem como o foco das investigações realizadas no âmbito desta rede, dos diversos processos espaciais de produção e apropriação da cidade são fortemente condicionados por dinâmicas específicas do setor imobiliário e fundiário.

Considerando os quatro objetivos destacados e os oito eixos analíticos mencionados, este relatório aborda as atividades desenvolvidas pelo bolsista no âmbito da Equipe da Universidade Estadual Paulista, Câmpus de Presidente Prudente. O foco está no desenvolvimento do primeiro eixo analítico: "Os mercados imobiliários e fundiários - Ofertas imobiliárias (preços, quantidades, tipologias, localizações, fluxos e estoques)", que será detalhado *a posteriori* neste relatório.

1.5. Alguns apontamentos metodológicos e analíticos suscitados pelo projeto

Três pontos ou questões parecem ser nodais no desenvolvimento do projeto: a) o que se entende por dinâmicas imobiliárias e fundiárias? b) qual é a compreensão da denominada escala nacional da análise? c) como é possível operacionalizar as ações de monitoramento e avaliação?

De maneira a contribuir para o debate são apresentadas algumas ideias iniciais:

➤ Sobre a noção de dinâmicas imobiliárias e fundiárias:

A noção de dinâmicas imobiliárias e fundiárias, conforme apresentada por Abramo (1989), destaca a atuação específica do capital incorporador, cujas estratégias econômicas e espaciais moldam e transformam as cidades. Ao compreender o capital incorporador como uma relação social específica, é possível desvendar os processos que

caracterizam o circuito imobiliário, que engloba financiamento, produção, comercialização e consumo dos bens imobiliários.

Devido às características singulares dos bens imobiliários, como longa durabilidade e valor unitário elevado, a análise das dinâmicas imobiliárias deve considerar que a lógica e o circuito mencionados são definidos de maneira distinta em diferentes conjunturas temporais e escalas geográficas que influenciam a produção do espaço urbano.

Nesse sentido, as escalas geográficas variadas exercem um grande peso, articulando-se com as condições locais. Desde a escala regional, relacionada à rede de cidades e hierarquia urbana, até a escala nacional, influenciada por fatores como crédito, taxas de juros e políticas habitacionais, e a escala internacional, com comandos de diversas ordens que moldam o ambiente construído, o que reflete diretamente nas transformações econômicas.

Considerando novamente as particularidades dos bens imobiliários, a dimensão temporal também é fundamental. Decisões do passado sobre a produção imobiliária influenciam as decisões atuais e futuras de investimento, uma vez que os bens produzidos em diferentes períodos coexistem no presente e moldam o futuro da cidade.

Nessa perspectiva, compreender as dinâmicas imobiliárias e fundiárias implica não apenas identificar e interpretar as características dos novos imóveis, mas também considerar os estoques do passado e seus efeitos no presente e futuro da produção imobiliária.

Essa abordagem analítica, conforme discutida por Melazzo (2023), oferece novas perspectivas sobre as interações complexas entre produção e consumo, integrando as dimensões espaciais e temporais para uma compreensão mais profunda das dinâmicas imobiliárias e fundiárias. Ela destaca os condicionantes históricos do ambiente construído sobre as decisões de investimento atuais e futuras.

É essencial destacar a importância inegável da terra urbana nesse processo, especialmente quando consideramos os diversos papéis que desempenha na economia brasileira: é um bem raiz intimamente ligado ao poder e às posições políticas, uma reserva de valor e, cada vez mais, um ativo de valor (Melazzo, 2019).

Se as dinâmicas imobiliárias e fundiárias abordam os processos, lógicas, escalas geográficas e temporalidades a partir da terra urbana, o mercado imobiliário é o cenário

onde, de forma atomizada, ocorre a circulação dos bens imóveis, sejam eles construídos ou não. É nesse contexto do mercado imobiliário que um bem imobiliário, com sua temporalidade e espacialidade específicas, se torna uma mercadoria, realizando, por meio de um valor monetário, a racionalidade econômica abstrata que permeia seus processos de produção e consumo.

Longe de uma compreensão que idealize os mecanismos de oferta e demanda em busca de equilíbrio, o mercado imobiliário, composto por transações de bens diversos e heterogêneos, reflete movimentos, tendências e racionalidades guiadas por agentes e lógicas diversas. Uma abordagem crítica, à luz da teoria crítica, pode oferecer uma visão mais ampla da produção e consumo do ambiente construído.

Além disso, a diversidade de características das cidades demanda uma análise que leve em conta as particularidades da formação e estruturação de cada uma, considerando também os processos mais amplos que se manifestam em diferentes escalas geográficas. Dessa forma, as dinâmicas imobiliárias se conectam aos processos de produção do espaço urbano, permitindo uma compreensão das permanências e mudanças em várias escalas de análise.

Diante desse cenário, é crucial desenvolver uma abordagem investigativa que adote uma análise dialética e crítica, articulando as convergências e contradições resultantes das interações entre as dimensões do geral, do particular e do singular, conforme proposto por Cheptulin (1987), como explorado anteriormente.

➤ **Sobre a denominada escala nacional**

A literatura na área destaca que, por várias razões, a maioria das análises sobre dinâmicas, circuitos e lógicas imobiliárias concentra-se na interpretação de uma ou poucas áreas urbanas e períodos temporais limitados.

Além disso, é importante reconhecer a diversidade de processos, ritmos, formas e vetores que influenciam os processos de urbanização no Brasil, os quais se manifestam de maneira variada em cada cidade. Como afirmado por Santos (2018), trata-se de uma urbanização complexa e diversificada, sugerindo que as singularidades predominam sobre qualquer tentativa de compreensão de processos gerais.

Portanto, é crucial enfrentar o desafio de desenvolver uma interpretação mais abrangente que revele o funcionamento e as tendências que moldam tais dinâmicas, a

fim de explorar adequadamente as evidências de processos historicamente datados que impactam cada vez mais vastas áreas da rede urbana brasileira.

A análise em escala nacional reconhece um contínuo e permanente movimento de formação de redes de negócios e investimentos imobiliários, principalmente nas últimas duas décadas, além da consolidação de um mercado nessa escala. As relações entre os diversos agentes, desde o nível local até o internacional, são fundamentais, envolvendo articulações, confluências, conflitos e contradições, exigindo uma análise multiescalar.

A financeirização dos circuitos imobiliários, que avançou gradualmente com a crescente vinculação entre os mercados financeiros e imobiliários, demanda uma compreensão cuidadosa desta conjuntura. Isso inclui a ampliação do crédito disponível para a produção e circulação de diversos produtos imobiliários, as mudanças nos marcos regulatórios e legislativos para garantir a segurança e liquidez dos negócios, a dinâmica das grandes empresas com capital aberto na bolsa de valores e a participação de capitais internacionais, seja diretamente ou por meio de diferentes instrumentos financeiros.

A expansão do crédito disponível, tanto por instituições públicas quanto privadas, foi impulsionada pela redução gradual das taxas de juros e pela extensão dos prazos de financiamento imobiliário, resultando no aumento da produção de empreendimentos imobiliários e no crescimento geral do setor imobiliário a partir de 2005.

A interseção desses elementos teve um impacto significativo no cenário geral que caracterizou o chamado "boom imobiliário" entre 2005 e 2015 no Brasil (Melazzo, 2013, 2019; Rolnik, 2015). Essa expansão foi amplamente influenciada pelas mudanças e transformações que ocorreram nas áreas urbanas, ou seja, no âmbito da produção física dos espaços urbanos.

Vários estudiosos, como Shimbo (2010; 2016), Fix (2011), Melazzo (2013; 2019), Rufino (2013; 2017), Sanfelici (2013; 2020) e Rolnik (2015), destacaram que o aumento das atividades imobiliárias e a disponibilidade de crédito foram fatores cruciais para impulsionar esse crescimento no mercado imobiliário urbano. A interação entre a expansão do crédito e o aumento da produção no setor imobiliário recebeu um grande impulso com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em 2009. Este programa foi responsável por impulsionar segmentos importantes do mercado imobiliário nacional, permitindo que as empresas que tinham capital aberto na Bolsa de

Valores cumprissem a produção prometida e prevista em seus relatórios e balanços, embora com um "forte viés especulativo, sem que as metas prometidas pelas empresas pudessem ser cumpridas." (Fix, 2011, p. 138).

Essas medidas, em um conjunto coordenado e interconectado, contribuíram para intensificar as relações entre o mercado imobiliário e a dinâmica das cidades, influenciando diretamente suas trajetórias de desenvolvimento e configurações.

Certamente, no que diz respeito à produção das cidades, observam-se movimentos significativos, tanto de mudanças quanto de fortalecimento de lógicas já existentes. Esses processos podem ser interpretados como rupturas, continuidades e reorganizações no contexto do setor imobiliário em escala nacional.

Nesse sentido, a adoção de uma "escala nacional" de análise neste projeto assume duas dimensões que requerem consideração:

I) Em primeiro lugar, é crucial esclarecer que isso não implica analisar todas as cidades ou núcleos urbanos brasileiros, o que seria impraticável, considerando que as singularidades locais sempre estão presentes e devem ser levadas em conta. Portanto, argumenta-se que a escala nacional da investigação visa, principalmente, colocar em discussão movimentos comuns nas dinâmicas imobiliárias de diferentes cidades, com diversas formações socioespaciais e posições na rede urbana.

II) Em segundo lugar, e derivado do ponto anterior, surge a hipótese de que, dadas várias condições históricas construídas e aceleradas nas últimas décadas, existem condicionantes semelhantes que aproximam, sincronizam e articulam as dinâmicas imobiliárias, mesmo que estas sempre mantenham suas ligações com as singularidades locais. Seja pela atuação nacional de vários capitais que operam em várias cidades, seja pela política habitacional (PMCMV) com abrangência nacional (e que é revigorada a partir de 2023 com novas características), seja ainda pela disseminação de lógicas e instrumentos que ampliam a influência capitalista sobre as cidades e se relacionam com as práticas financeiras, está em curso a formação de um espaço nacional de capitais que investem na produção urbana.

Resumidamente, observam-se: a) grandes mudanças nos capitais que atuam no setor imobiliário, com o surgimento de grandes empresas, expansão para o mercado nacional, reestruturação de estratégias internas e externas, estratégias oligopolistas, formação de *landbanks* e uso crescente de estratégias financeiras para valorização de

ações; b) políticas de fomento ao crédito, principalmente ligadas ao PMCMV, articuladas pela Caixa Econômica Federal e pela montagem de uma estrutura para intermediação financeira que utiliza fundos públicos e semipúblicos para oferecer crédito e subsídios para novos segmentos de renda.

Esses elementos foram fundamentais para o "boom imobiliário" que aumentou o estoque de imóveis no Brasil, especialmente os considerados vazios (conforme dados divulgados pelo Censo do IBGE em 2022).

➤ **Sobre o monitoramento e a avaliação**

A proposta de monitoramento e avaliação das dinâmicas imobiliárias e fundiárias envolve a sistematização e armazenamento adequado de dados e informações específicas, considerando diferentes dimensões e escalas de análise. Isso inclui estabelecer quais dados devem ser monitorados e avaliados, bem como discutir como esses dados serão transformados em informações relevantes, apresentados, representados e mapeados.

O monitoramento e avaliação em tempo real são fundamentais para o aprimoramento da gestão e controle do espaço urbano. Autores destacam a importância de acompanhar as dinâmicas do mercado imobiliário em tempo real para lidar proativamente com variáveis de impacto, como desastres naturais e crises econômicas. Nesse sentido, o desenvolvimento de plataformas de informação, como a "*platform real estate*", e o uso de tecnologias como a "*PropTech*" têm sido estratégicos para dotar o mercado imobiliário de critérios e características funcionais à dinâmica de investidores, tornando-o mais transparente, acessível e gerenciável.

A coleta e análise de dados em tempo real, impulsionadas pela integração da Internet das Coisas, são elementos essenciais para antecipar e adaptar-se às flutuações do mercado. Essas ferramentas possibilitam a captação de informações sem precedentes e o monitoramento contínuo dos sistemas urbanos, permitindo uma tomada de decisão informada e abrindo possibilidades para o uso dessas informações em políticas públicas e por diversos segmentos e movimentos sociais.

A definição dos dados a serem monitorados e avaliados está intrinsecamente relacionada às concepções teóricas e metodológicas do trabalho, e é fundamental produzir um dicionário dos dados e dos metadados para cada uma dessas concepções,

especificando seus recortes temporais e espaciais, fontes e justificativas. Essa prática permite uma análise mais refinada e embasada das dinâmicas imobiliárias e fundiárias.

2. O EIXO ANALÍTICO 1: OS MERCADOS IMOBILIÁRIOS E FUNDIÁRIOS – PROBLEMAS, DESÁFIOS E QUESTÕES A SEREM PERSEGUIDAS

A interpretação abrangente das dinâmicas imobiliárias e fundiárias enfrenta, de fato, consideráveis dificuldades empíricas. Berry e McGreal (1995), ao compilarem dados sobre o mercado imobiliário em diversas capitais europeias, demonstram que a coleta de dados imobiliários é onerosa, exige grandes amostras e metodologias rigorosas.

Almeida, Amano e Tupy (2022) abordam esses desafios de pesquisa, destacando os problemas metodológicos que acompanham as investigações sobre o tema, especialmente no Brasil. Os autores defendem que, diante dos processos mais amplos de estruturação econômica e espacial, é urgente reavaliar as fontes de dados e as metodologias de análise dos mercados imobiliários, que muitas vezes são baseadas em informações com alcance espacial limitado, como anúncios de jornais e dados oficiais de transações imobiliárias das prefeituras municipais (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI). Essas fontes são frequentemente de difícil acesso e carecem de critérios consistentes de coleta e tratamento, o que inviabiliza análises comparativas extensas.

Os desafios para a construção de procedimentos metodológicos que possibilitem análises e debates sobre dinâmicas imobiliárias e fundiárias no Brasil são imensos (Melazzo, 2010). Essas dificuldades estão ligadas à natureza do mercado, frequentemente pouco transparente e caracterizado pela escassez e precariedade das informações disponíveis (Abreu e Amorim, 2014). Uma das razões para essa falta de transparência e escassez de dados é a forma como as informações são registradas nas prefeituras municipais. Muitas vezes, os dados não estão bem-organizados, dificultando o acesso e a compilação de informações relevantes para análises mais abrangentes do mercado imobiliário. Como resultado dessa combinação de fatores, o cenário é marcado pela falta de dados oficiais consolidados e abrangentes, inexistindo um índice oficial para preços e tipologias relativos ao mercado imobiliário, além da falta de transparência intencional que permeia os próprios negócios.

Além disso, o acesso a cartórios de registros de imóveis ou a informações da Receita Federal pode ser burocrático e restrito, tornando o processo de coleta de dados

mais complexo e demorado. Isso cria obstáculos para pesquisadores e analistas que buscam informações detalhadas e atualizadas sobre transações imobiliárias, propriedades e dados fiscais.

Essas questões representam desafios significativos para quem se dedica ao estudo do mercado imobiliário, exigindo abordagens criativas para contornar as limitações e obter informações relevantes para a pesquisa. Além disso, reforçam a importância de políticas que promovam a transparência, o acesso a dados e a produção de indicadores para uma melhor compreensão e monitoramento do setor imobiliário.

Diante desse cenário complexo, a literatura acadêmica e os estudos sobre dinâmica imobiliária têm se baseado em diversas fontes de informações para obter insights sobre os processos que envolvem o mercado imobiliário e a produção do espaço urbano. Algumas das principais fontes de dados utilizadas incluem:

- ✓ **Anúncios de jornais:** Os anúncios de jornais podem fornecer informações sobre a oferta de imóveis em determinadas áreas, setores, bairros e segmentos do mercado. Esses anúncios podem conter detalhes sobre os imóveis disponíveis para venda ou aluguel, bem como os preços solicitados pelos proprietários.
- ✓ **Dados fiscais de transações imobiliárias (ITBI):** O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é um tributo cobrado pelas prefeituras municipais nas transações de compra e venda de imóveis. Os dados fiscais do ITBI podem ser valiosos para analisar o volume e o valor das transações imobiliárias em determinadas localizações.
- ✓ **Dados primários coletados *in loco*:** Essa abordagem envolve a coleta direta de dados na cidade analisada, seja por meio de entrevistas com corretores imobiliários, proprietários de imóveis, compradores ou inquilinos, ou por meio de pesquisas de campo para identificar características específicas do mercado em questão (Almeida, Amano e Tupy, 2022).

Cada uma dessas fontes de dados tem suas próprias vantagens e desvantagens. Por exemplo, os anúncios de jornais podem ser úteis para compreender o comportamento do mercado em momentos específicos, mas certamente não abrangem todas as transações realizadas. Os dados fiscais do ITBI possuem uma abrangência maior, mas podem apresentar limitações em termos de qualidade e disponibilidade das informações. Por sua vez, os dados coletados *in loco* podem fornecer informações detalhadas, mas também podem demandar um esforço significativo e recursos

adicionais para sua obtenção (Almeida, Amano e Tupy, 2022). Além disso, todas essas fontes não capturam amplas parcelas das transações realizadas na informalidade, como os "contratos de gaveta", que são comuns tanto nos segmentos de imóveis de preços mais altos quanto nos de menores preços.

2.1. A construção de um procedimento de coleta e monitoramento constante de dados de anúncios imobiliários

Como já argumentado anteriormente, não é suficiente monitorar e analisar o mercado apenas pelo acréscimo de novos estoques, ou seja, somente os lançamentos de novos imóveis. Devido às suas características intrínsecas, os imóveis circulam, entram no mercado e mudam de mãos, especialmente quando se trata de imóveis usados. Um enfoque exclusivo nos lançamentos de novos imóveis resultaria na perda da dimensão temporal do processo, funcionando como uma fotografia do momento. Isso deixaria de considerar os condicionantes em que esses lançamentos ocorrem, uma vez que o mercado imobiliário opera a partir de uma base material prévia, incluindo imóveis produzidos em diferentes temporalidades e com localizações específicas, que implicam uma dimensão espacial também específica.

Os desafios enfrentados nesta pesquisa estão diretamente relacionados ao desenvolvimento de procedimentos metodológicos que, coerentes com as perspectivas delineadas anteriormente, possibilitem a obtenção, coleta, limpeza e análise de dados imobiliários de forma eficiente e precisa. O objetivo é extrair elementos úteis das informações disponíveis, organizá-los adequadamente e realizar análises para investigar padrões espaciais e temporais no mercado imobiliário, abrangendo diversas categorias de imóveis, como casas, apartamentos e terrenos disponíveis para venda.

Assim, o objetivo é desenvolver e estruturar um amplo conjunto de informações sobre o mercado imobiliário, capaz de incluir dados e informações associadas às ofertas imobiliárias que ajudem a caracterizar os mercados fundiários e imobiliários. Isso será feito através da mensuração de preços, quantidades, tipologias e localizações, permitindo a elaboração de indicadores que representem padrões espaciais e temporais nacionais e suas trajetórias.

Esses objetivos surgem frente a um conjunto de análises internacionais que utilizam uma metodologia para coleta e investigação de dados urbanos ainda inédita no Brasil: a técnica de busca e compilação de dados em plataformas digitais conhecida como “*web scraping*”.

O *web scraping*, definido como a extração automatizada de informações online, é um meio cada vez mais importante de produzir dados nas ciências sociais (Luscombe, Dick, & Walby, 2022). Nesse sentido, a presente proposta visa, também, contribuir para a literatura e pesquisas emergentes nas ciências sociais sobre métodos computacionais, elaborando a captura de dados da web como um meio de acesso automatizado à informação de imóveis anunciados em sites especializados com abrangência nacional (tais como o portal OLX - plataforma escolhida para esta pesquisa) e, potencialmente, também de sítios eletrônicos específicos, como os de imobiliárias que atuam nas diferentes cidades a serem pesquisadas.

Este campo de estudo, ainda em seus estágios iniciais, tem revelado um importante potencial para pesquisas na área. Boeing e Waddell (2017) demonstraram, ao utilizarem a técnica de “*web scraping*” nos EUA, que é possível superar as limitações analíticas e realizar uma análise mais abrangente, incluindo segmentos do mercado imobiliário não contemplados pelas grandes ofertas de anunciantes e pelos mercados mais ativos.

Essas abordagens metodológicas de coleta, limpeza, tabulação e análise de dados atendem à crescente necessidade dos pesquisadores e planejadores de adotar ferramentas inovadoras para explorar a vasta quantidade de dados descentralizados gerados pelos usuários nas cidades. A recente explosão em big data e ciência de dados, embora predominantemente concentrada nos campos de ciência da computação, estatística e física (O'Neil e Schutt, 2013), também está se expandindo para o contexto urbano.

Segundo Boeing e Waddell (2017), a adoção do *web scraping* abre um novo patamar para a coleta de dados, permitindo aos pesquisadores extrair automaticamente conjuntos de dados estruturados de conteúdo legível. Um “raspador da web” acessa páginas da web, identifica elementos de dados especificados, os extrai, transforma-os se necessário e, finalmente, salva esses dados como um conjunto estruturado. Esse processo imita a operação de um navegador da web, mas automatiza

a coleta e organização de dados de muitas páginas, criando conjuntos estruturados a partir de textos não estruturados espalhados por inúmeras páginas.

Ao prospectar, criar, reunir e sistematizar dados, bem como produzir indicadores para uma interpretação nacional do comportamento dos preços, tipologias e localizações imobiliárias nas cidades brasileiras, a relevância está no potencial de: a) ampliar o debate acadêmico em rede; b) formular novas interpretações sobre os processos imobiliários; c) problematizar políticas de planejamento e gestão; d) criar novos indicadores de avaliação e monitoramento; e) articular de forma mais efetiva a produção acadêmica com os desafios do planejamento e gestão pública em diferentes escalas.

Esta proposta busca gerar e aglutinar bases de dados sobre ofertas imobiliárias, complementando aquelas já coletadas e sistematizadas de várias fontes. Especificamente, está em elaboração um banco de dados a partir das ofertas imobiliárias obtidas no portal OLX, considerando inicialmente o período de 2023 e 2024 (até o momento de elaboração desse relatório), mas com o objetivo de tornar este procedimento de coleta contínuo e permanente. O foco é observar um conjunto de cidades, escolhidas com base em critérios que representem a diversidade do território nacional, e monitorar o comportamento de seus preços imobiliários. A coleta acontece semanalmente para as seguintes cidades: Parintins/AM; Marabá/PA; Santarém/PA; Mossoró/RN; Campina Grande/PB; Sobral/CE; Vitória da Conquista/BA; Resende/RJ; Uberlândia/MG; Ituiutaba/MG; Dourados/MS; Ribeirão Preto/SP; Presidente Prudente/SP; Bauru/SP; Araçatuba/SP; Marília/SP; Maringá/PR; Paiçandu/PR; Sarandi/PR; Chapecó/SC; Londrina/PR; Passo Fundo/RS.

Além dessa coleta específica, uma coleta nacional abrangente, que inclui todas as áreas urbanas com anúncios imobiliários, ocorre duas vezes ao ano (em abril e setembro). Em ambas as coletas, os dados coletados incluem: data, mês e ano da coleta; tipo de bem em oferta (terrenos, casas, apartamentos); área do terreno (se for terreno); área construída (se for casa ou apartamento); número de quartos (se for casa ou apartamento); localização 1 (bairro); localização 2 (endereço: rua/avenida e número); espaço residencial fechado (sim ou não e, se sim, o nome); preço da oferta.

Essas iniciativas visam a criar uma base de dados robusta para análises detalhadas, que permitam entender melhor as dinâmicas imobiliárias no Brasil,

contribuindo para o desenvolvimento de políticas públicas e o aprimoramento da gestão urbana.

2.2. O tratamento e saneamento do banco de dados construído até o momento: ano de 2023 completo e primeiro trimestre de 2024

Esta seção detalha é dedicada a descrever os procedimentos adotados no saneamento de dados referentes aos anúncios imobiliários extraídos da plataforma OLX por meio de *web scraping*. Este processo é fundamental para assegurar a qualidade e a confiabilidade das análises subsequentes.

Os dados utilizados são oriundos dos anúncios de ofertas de vendas imobiliárias (terrenos, residenciais unifamiliares e apartamentos) disponibilizados através da plataforma OLX Brasil. Desde 2020, a OLX Brasil atua como uma *holding* com duas unidades de negócio: OLX e ZAP+.

Os dados são coletados semanalmente para vinte e duas cidades selecionadas desde janeiro de 2023 e, duas vezes ao ano (em abril e outubro), realiza-se a coleta de todos os dados de ofertas de vendas para todas as áreas urbanas do país. As informações coletadas são: Data do anúncio; Estado da federação; Cidade e bairro da oferta; Tipo (terrenos, residenciais unifamiliares ou apartamentos); Área (do terreno ou edificada ou útil); Preço da oferta; URL (*Uniform Resource Locator*) de cada anúncio.

Os dados são armazenados diretamente no formato .csv e transferidos para um banco de dados que permite sua recuperação por diferentes critérios, possibilitando segmentação, organização e apresentação em planilhas de formatos variados, como .csv ou .xls.

O conjunto de dados do ano de 2023 para as vinte e duas cidades selecionadas foi submetido a um processo de análise pela EJEST - Empresa Júnior do Curso de Graduação em Estatística da FCT-Unesp³. Este processo incluiu: Identificação e exclusão de outliers e dados com informações incompletas; Análises de qualidade dos dados por meio de estatísticas descritivas; Análises de dispersão e agrupamentos.

³ Na seção dos anexos está encaminhado o relatório completo referente ao tratamento dos dados realizado pela EJEST - Empresa Júnior do Curso de Graduação em Estatística da FCT-Unesp. No citado relatório estão dispostas as informações sobre o banco de dados construído referente ao ano de 2024. São apresentadas as cidades que são foco da pesquisa, os volumes de dados apresentado por elas, a amostra de anúncios, os preços, as estatísticas básicas etc.

Este processo é essencial para garantir a qualidade das informações que serão analisadas por meio de gráficos, tabelas e mapas. O presente procedimento refere-se apenas ao tratamento dos dados do tipo "Terrenos". Os seguintes critérios devem ser cuidadosamente considerados para cada cidade ou área urbana a ser analisada, e adaptados quando necessário, com base no conhecimento do pesquisador responsável ou em diálogo com os demais pesquisadores do projeto.

O uso dos dados obtidos e organizados até o momento para os objetos imobiliários "casas" e "apartamentos" deve considerar procedimentos metodológicos específicos, levando em conta as particularidades de cada uma dessas tipologias.

É importante ressaltar que, mesmo com ampla cobertura territorial, volume consistente de dados e abrangendo diferentes tipos de bens imobiliários, as informações referem-se apenas à dimensão da oferta imobiliária. Isso implica a necessidade de cuidados específicos na análise dos dados. Esta nota técnica visa garantir a qualidade e a precisão das informações analisadas, contribuindo para um entendimento mais detalhado e confiável das dinâmicas do mercado imobiliário brasileiro.

2.3. Procedimentos para o saneamento dos dados

➤ Seleção Inicial de Dados: captura e Segmentação:

- Inicie o processo capturando todas as informações presentes na base de dados de um ano específico (2023 ou 2024).
- Segmente os dados por tipo (terrenos, casas ou apartamentos), identificando quantos anúncios há no total e quantos para cada tipo.
- Filtre a base inicial para selecionar apenas os anúncios do tipo "terreno", resultando na criação de uma nova base.
- Renomeie e salve o arquivo adequadamente.

➤ Limpeza de Dados Preliminar: remoção de Registros Incompletos:

- A partir do novo arquivo, remova os registros (linhas) em que as variáveis preço e área construída estejam ausentes.

➤ Criação de Variável Adicional: cálculo de Preço por Metro Quadrado:

- Crie uma nova coluna denominada "preço por metro quadrado" dividindo o preço da oferta pela área.

➤ **Identificação e Remoção de Registros Repetidos: detecção e Eliminação de Duplicatas:**

- Identifique registros repetidos através da comparação das URLs dos anúncios.
- Para eliminar duplicatas de forma eficiente no Microsoft Excel, siga os passos abaixo:

❖ **Seleção dos Dados:** Selecione as variáveis-chave, incluindo preço, metragem, URL.

❖ **Acesso à Ferramenta de Remoção de Duplicatas:** Na guia "Dados" do Excel, utilize a opção "Remover Duplicatas" no grupo "Ferramentas de Dados".

❖ **Escolha dos Critérios:** Marque as caixas correspondentes às colunas de preço, metragem e URL para identificar duplicatas.

❖ **Remoção das Duplicatas:** Após selecionar os critérios, o Excel removerá todas as entradas duplicadas, mantendo apenas uma instância de cada conjunto único de valores.

❖ **Revisão dos Resultados:** Verifique os dados resultantes para garantir a precisão e completude das informações, assegurando que o processo tenha sido executado conforme desejado.

➤ **Refinamento dos Critérios: delimitação de Critérios de Preço e Área:**

Após criar os arquivos (anúncios não repetidos ou repetidos), refine-os segundo critérios de preços de oferta e áreas mínimos e máximos.

- Adote os seguintes critérios gerais, ajustáveis conforme as realidades locais:
- ❖ **Área do terreno:** igual ou superior a 125 m² e igual ou inferior a 1000 m².
- ❖ **Preço total:** igual ou superior a R\$ 1.250,00 e igual ou inferior a R\$ 30.000.000,00.
O intervalo dos preços por metro quadrado será entre R\$ 10,00 e R\$ 30.000,00. Este intervalo deve ser analisado e decidido cuidadosamente para cada cidade, ajudando em posteriores análises comparativas entre cidades.

➤ **Finalização e Utilização dos Dados: preparação para Análise:**

- A base de dados pode ser utilizada na forma de gráficos, tabelas e mapas.
- Seguir as etapas e os critérios supramencionados resulta em um conjunto de dados adequado para a análise das dinâmicas imobiliárias das cidades selecionadas.

➤ **Observações Adicionais: limitações do Saneamento de Dados:**

- O processo de saneamento não é isento de limitações, podendo haver outros fatores a serem considerados dependendo do contexto específico de cada cidade, o que exigirá adaptações debatidas exaustivamente.
- Lembre-se que os dados tratados referem-se exclusivamente à dimensão da oferta imobiliária, exigindo cautela na interpretação dos resultados obtidos para entender as dinâmicas imobiliárias.

➤ **Citação das Fontes: adequada Citação:**

- A utilização dos dados deve citar corretamente suas fontes, organização e processamento:
 - Fonte: Ofertas imobiliárias, OLX, ANO. Compilação e sistematização: ONDi. Organização: “os pesquisadores responsáveis”. Mapeamento: “os pesquisadores responsáveis”.
- A citação correta do projeto deve incluir nome, número e agência de financiamento.

3. PREIMEIROS PRODUTOS RESULTANTES: ALGUMAS AMOSTRAS PRELIMINARES

No momento da elaboração e entrega deste relatório, o pós-doutorando, juntamente com seu supervisor e coordenador do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias, Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo, estão elaborando as primeiras aproximações analíticas relativas aos resultados do desenvolvimento do procedimento metodológico supracitado. Esta primeira aproximação analítica busca analisar os nexos entre os processos de fragmentação socioespacial e os preços da terra urbana, destacando as articulações teóricas e as evidências empíricas em 8 das 22 cidades que estão sendo monitoradas quanto aos preços imobiliários anunciados, conforme o procedimento metodológico descrito neste documento.

3.1. Primeiras aproximações analíticas

Esta primeira aproximação analítica aborda um conjunto de questões relacionadas à produção, ao acesso e ao consumo da habitação e da cidade, abrangendo diferentes escalas geográficas e níveis de abstração, desde os mais teóricos até os mais empíricos. O foco principal é discutir os nexos entre os mercados de terras urbanas e seus preços, e os processos que levam a uma realidade socioespacial fragmentária. Entende-se que essas questões são centrais para interpretar como se realizam, no cotidiano, as práticas espaciais dos habitantes urbanos, especialmente a partir de seus locais de moradia e suas diferentes tipologias habitacionais, em um contexto de cidade em transformação, que passa de uma lógica centro-periférica para uma lógica fragmentada socioespacialmente.

Esta segunda lógica não substitui a primeira, mas a ela se sobrepõe, exigindo novos olhares capazes de captar o que é novo em uma realidade marcada pela persistência de velhas desigualdades socioespaciais, particularmente aquelas decorrentes do que Maricato (2011) denominou como o “nó da terra”. O esforço central do capítulo é organizar argumentos, fundamentados teoricamente e apoiados em evidências empíricas, que permitam observar características do funcionamento dos mercados fundiários como elementos chave para compreender os processos, ritmos, vetores e formas que indicam, em cada cidade brasileira, a operação de novas engrenagens de apartação, distanciamento e diferenciação, resultando em desigualdades espaciais.

O mercado de terras urbanas é um mercado que, através da relação jurídica da propriedade privada e de estratégias específicas, incorpora à terra um conjunto de investimentos, configurando a produção imobiliária. Esta produção, guiada pela lógica dos capitais em sua reprodução ampliada, resulta em uma divisão social do espaço e nas condições para que destes investimentos sejam extraídos diferentes tipos de ganhos, principalmente de base fundiária. Estes ganhos são fundamentais para compreender as engrenagens do capitalismo contemporâneo. Historicamente, o mercado de terras urbanas surgiu com a máquina capitalista, que passou a comprar e vender terras como forma de produzir mercadoria e força de trabalho. No Brasil, a terra sempre foi uma

mercadoria crucial para a reprodução dos segmentos econômicos, concentrando riqueza, poder e distinção.

Enfrentar o “nó da terra” e sua permanência histórica ajuda a compreender o novo na produção e no consumo da habitação e da cidade, contribuindo para o esclarecimento do processo de fragmentação socioespacial das cidades brasileiras. Este capítulo, assim como os outros do livro, pretende lançar luz sobre essas questões. O capítulo organiza-se em mais três tópicos, além da introdução: o segundo tópico apresenta uma síntese das orientações teóricas que fundamentam a análise, partindo da teoria da renda da terra de Marx e expandindo para considerar o poder dos proprietários em impor lógicas seletivas e rentistas, bem como a articulação com mercados financeiros; o terceiro tópico aborda a dimensão empírica da investigação, esclarecendo as relações entre os dados analisados e diferentes dimensões da operação dos mercados fundiários, levando em conta os condicionantes locais e demográficos das oito cidades estudadas: Mossoró (RN), Marabá (PA), Ituiutaba (MG), Ribeirão Preto (SP), Presidente Prudente (SP), Dourados (MS), Maringá (PR) e Chapecó (SC).

Finalmente, as considerações finais não apenas destacam os pontos frágeis da análise que necessitam de investigação contínua, mas também retomam o argumento central de que o mercado de terras, conforme sintetizado por Smolka (1991), “expulsa os pobres e redistribui os ricos”, contribuindo significativamente para a negação do direito à cidade e restringindo a produção e reprodução da vida urbana cotidiana à luta pela propriedade e pelo lugar de cada um na cidade em fragmentação.

3.1.1. Alguns apontamentos preliminares

Após essas sucessivas etapas de saneamento, parte do procedimento metodológico já detalhado de forma minuciosa nesse documento, o universo de dados considerados aptos para a análise totalizou 46.995 anúncios de terrenos. Como evidenciado pela **Tabela 1**, esse volume de dados retrata as dimensões variadas e os diferentes níveis de complexidade associados a cada uma das cidades analisadas.

Tabela 1. Volume de ofertas coletadas por cidades analisadas

Cidades	Nº de anúncios
Ituiutaba	144
Marabá	269
Dourados	658
Chapecó	676
Mossoró	1072
Presidente Prudente	7186
Maringá	14444
Ribeirão Preto	22546
Total	46995

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Observatório nacional de monitoramento e avaliação de dinâmicas imobiliárias e fundiárias (ONDi). 2023.

A **Tabela 2**, por sua vez, apresenta dois conjuntos de informações que correspondem a mais uma aproximação à análise das informações coletadas pelo monitoramento de anúncios imobiliários referentes ao ano de 2023. Nas primeiras colunas encontram-se os preços médios dos terrenos urbanos ofertados durante o ano de 2023, organizando as cidades daquelas com os menores aos maiores preços médios. Além dos preços médios, a Tabela 2 oferece a mediana dos preços de cada cidade, assim como os preços médios dos estratos extremos, os 10% mais caros e os 10% mais baratos, permitindo obter uma visão das amplitudes que marcam as diferenças. Podemos indicar que essa é uma primeira aproximação, as "estatísticas básicas, em um universo diverso de dados, assim como pode ser visto no relatório em anexo (ANEXO I), em que é apresentado todo o volume de dados e informações que o banco de dados gerado pelo monitoramento de anúncios de imobiliário.

Tabela 2. Preços da terra urbana. Indicadores selecionados, 2023

Cidade	Preços médios (m2)	Preços medianos (m2)	Preços médios dos 10% maiores (m2)	Preços médios dos 10% menores (m2)	Amplitude entre os 10% maiores e menores
Ituiutaba	401,16	340,45	828,73	199,64	629,10
Mossoró	412,31	295,14	1.118,52	93,00	1.025,52
Dourados	481,14	398,60	1.195,46	158,13	1.037,33
Marabá	495,74	406,50	1.042,79	187,03	855,76
Presidente Prudente	677,29	629,31	1.338,14	269,06	1.069,08
Chapecó	917,60	788,91	1.774,93	426,20	1.348,73
Ribeirão Preto	917,90	844,61	1.804,23	399,74	1.404,49
Maringá	936,74	866,18	1.864,96	376,57	1.488,39

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Observatório nacional de monitoramento e avaliação de dinâmicas imobiliárias e fundiárias (ONDi). 2023.

A **Tabela 2** apresenta um conjunto sintético de informações relativas aos preços fundiários praticados nas cidades sob análise no ano de 2023. As cidades foram organizadas sequencialmente de acordo com os resultados apresentados na Figura 1, relativa ao preço médio do m² da terra urbana. Trata-se, portanto, de um preço abstrato, no sentido de incluir em sua composição um conjunto heterogêneo de terrenos ofertados com características de tamanho, usos potenciais e localizações diversos. Ou seja, a média de preço por m² tem o intuito de apenas indicar diferenças de patamares de preços entre as cidades, sem significar uma análise específica de cada cidade em si. No entanto, constitui-se em um excelente indicador que sintetiza um conjunto de atributos relacionados ao porte populacional, ao estrato a que pertence a hierarquia urbana e mesmo as diferentes formações socioespaciais em que estão inseridas.

A robustez desses dados pode ser atestada pelos preços medianos praticados que acompanham, exceto no caso das duas primeiras cidades, quase na mesma sequência. Em todos os casos, sendo os preços médios maiores que os preços medianos, a indicação é de que o estrato dos imóveis de preços mais caros influencia sobremaneira tal distribuição.

De um lado, Ituiutaba, mesmo inserida na região sudeste e articulada aos circuitos econômicos do centro mais dinâmico do capitalismo brasileiro, apresenta os menores preços médios. No outro extremo, Ribeirão Preto, capital regional A segundo a Região de Influência das Cidades (REGIC-IBGE⁴) e epicentro das dinâmicas do agronegócio, principalmente relacionadas à cana e ao etanol, apresenta os maiores preços.

Mossoró, Marabá e Dourados, capitais regionais C segundo a Regic e inseridas regionalmente nas regiões nordeste, norte e centro-oeste do país, apresentam patamares de preços menores que Chapecó, Presidente Prudente, Maringá e Ribeirão Preto, principalmente devido à sua inserção subordinada na divisão territorial do trabalho.

Em posições de maior destaque, Chapecó e Presidente Prudente, também capitais regionais C, apresentam patamares de preços médios maiores que as três primeiras cidades, mas menores que as duas últimas. Chapecó, na região sul, integrada aos circuitos do agronegócio da carne, e Presidente Prudente, no oeste paulista, comandada pelas atividades de comércio e serviços especializados ofertados em uma ampla região, apresentam patamares próximos nos preços médios. Essa breve descrição ressalta as articulações entre porte, rede e inserção regional, compondo os elementos diretamente relacionados a tais patamares de preço.

Uma aproximação maior à realidade do funcionamento dos mercados imobiliários dessas cidades pode ser avaliada considerando as três últimas colunas da tabela. Aqueles que visam atender aos segmentos de maior poder aquisitivo tendem a padronizar, homogeneizar e incorporar atributos urbanísticos semelhantes em diferentes localidades, visando capturar o valor das altas rendas. Enquanto isso, nos

⁴ No Anexo II consta uma síntese em relação às características básicas de cada uma das cidades citadas, incluindo suas respectivas posições em suas redes de influências, conforme relatado no relatório da REGIC (Região de Influência das Cidades).

imóveis de menor preço, representados pela média da coluna 5, são notadas mais disparidades do que similaridades. Para ilustrar, a diferença entre os preços dos 10% dos imóveis mais caros entre Maringá e Ituiutaba é de 2,25 vezes, enquanto a discrepância entre os 10% mais baratos entre Chapecó e Mossoró chega a 4,58 vezes.

Na última coluna, são destacadas as amplitudes entre os preços mais altos e mais baixos detectados. Observa-se que, em geral, quanto mais elevados os patamares de preços médios, maiores são as amplitudes, com exceção de Marabá. Ao considerar essa distância entre os preços mais altos e mais baixos como uma representação das diferenças reais que influenciam o acesso à terra pelo mercado, é possível avaliar também as disparidades sociais e, como será discutido posteriormente, as disparidades espaciais presentes nas cidades.

É importante ressaltar que os dados apresentados são pontuais no tempo e oferecem sínteses genéricas dos mercados fundiários. No entanto, mesmo com essas limitações, eles proporcionam insights sobre os diferentes patamares, disparidades e distâncias entre os preços mais altos e mais baixos, influenciados pelos três elementos destacados até aqui. Portanto, análises mais detalhadas que forneçam informações relevantes sobre as interconexões entre as dinâmicas fundiárias e os processos de desigualdades socioespaciais serão desenvolvidas no decorrer do projeto.

3.1.2. Primeiros mapas gerados com os dados de anúncios imobiliários

Com o intuito de destacar e enfatizar a dimensão espacial em relação à base de dados em construção, proveniente do monitoramento em tempo real dos anúncios imobiliários, que compõe uma base de dados em constante construção, apresentamos aqui uma síntese referente ao ano de 2023. Neste momento, iremos expor alguns dos produtos cartográficos gerados até o momento, os quais estão em processo contínuo de análise, revisão e aprimoramento, visando alcançar o melhor resultado possível ao final do processo.

Este primeiro conjunto de produtos cartográficos refere-se às 8 cidades mencionadas, que estão sendo alvo de análises neste momento para a elaboração do texto que comporá um texto relativo a um primeiro conjunto de análises. No entanto, já está em andamento um processo para desenvolver produtos semelhantes utilizando o

mesmo procedimento para outras cidades que são foco do projeto. O foco principal aqui é demonstrar como estamos buscando consolidar procedimentos metodológicos que servirão de base para a replicação em outras cidades, em futuras pesquisas conduzidas por outros pesquisadores.

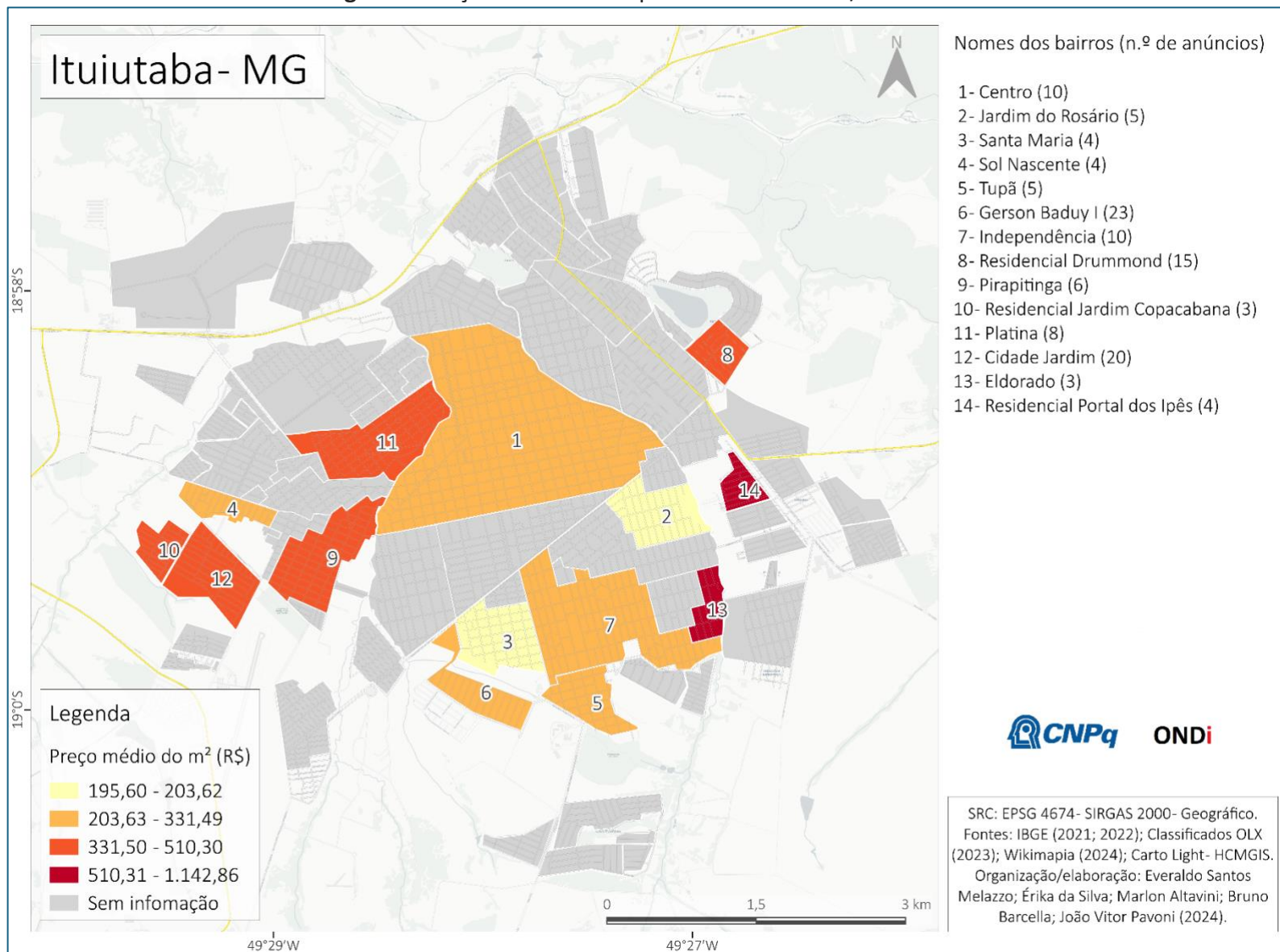
Diante disso, é importante salientar que antes da apresentação desses produtos cartográficos na forma atual, foram realizados diversos procedimentos de verificação dos dados e informações. Isso incluiu desde a verificação das informações das bases cartográficas utilizadas na construção dos mapas até a verificação das informações relativas ao próprio banco de dados de anúncios imobiliários.

Essas verificações foram conduzidas por meio de diferentes etapas, começando pela verificação inicial da própria base de dados, seguida por conferências cruzadas e duplas verificações realizadas por colegas pesquisadores. Além disso, foram comparadas com trabalhos acadêmicos já publicados e reconhecidos referentes a essas cidades em destaque. Por último, foram realizadas reuniões com pesquisadores que constantemente elaboram estudos sobre essas cidades, com o objetivo de validar as informações e evitar erros.

Diante disso, a articulação entre o rigoroso procedimento metodológico já descrito nesse documento e estas etapas de checagem de dados resultou em algumas versões de mapas que foram sendo realizadas e descartadas a fim de corrigir possíveis erros, problemas, discrepâncias, ruídos etc. Assim, a seguir apresentamos as últimas versões destes produtos correspondentes as 8 cidades em destaque nesse momento.

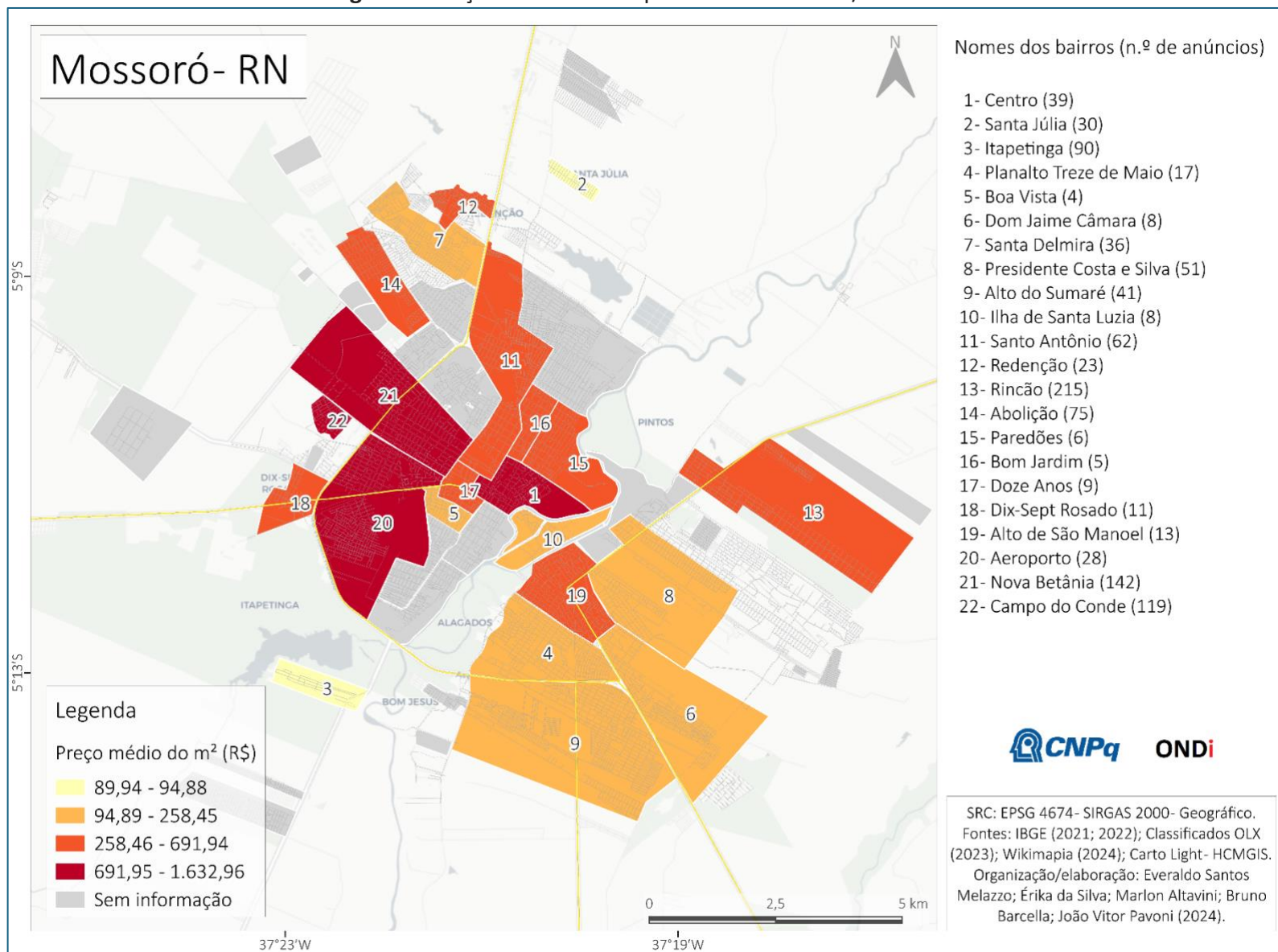
Seguindo a mesma ordem das Tabelas 1 e 2, as Figuras de 1 a 8, são referentes aos mapas que apresentam os preços médios anunciados ao longo do ano de 2023 nas cidades de Ituiutaba, Mossoró, Dourados, Marabá, Presidente Prudente, Chapecó, Ribeirão Preto e Maringá.

Figura 1. Preços médio do m² por bairro. Ituiutaba/MG. 2023.



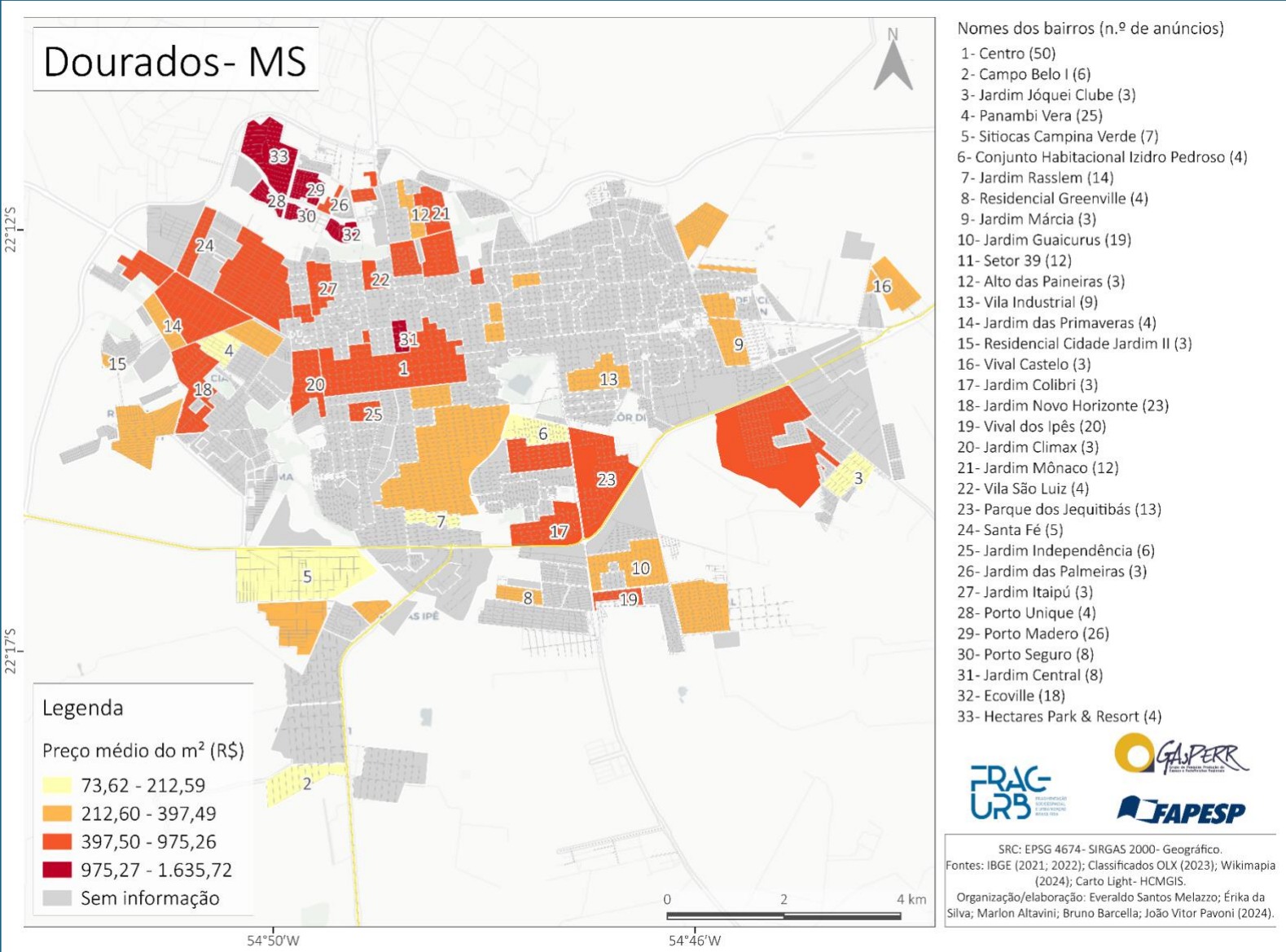
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Observatório nacional de monitoramento e avaliação de dinâmicas imobiliárias e fundiárias (ONDi). 2023.

Figura 2. Preços médio do m² por bairro. Mossoró/RN. 2023.



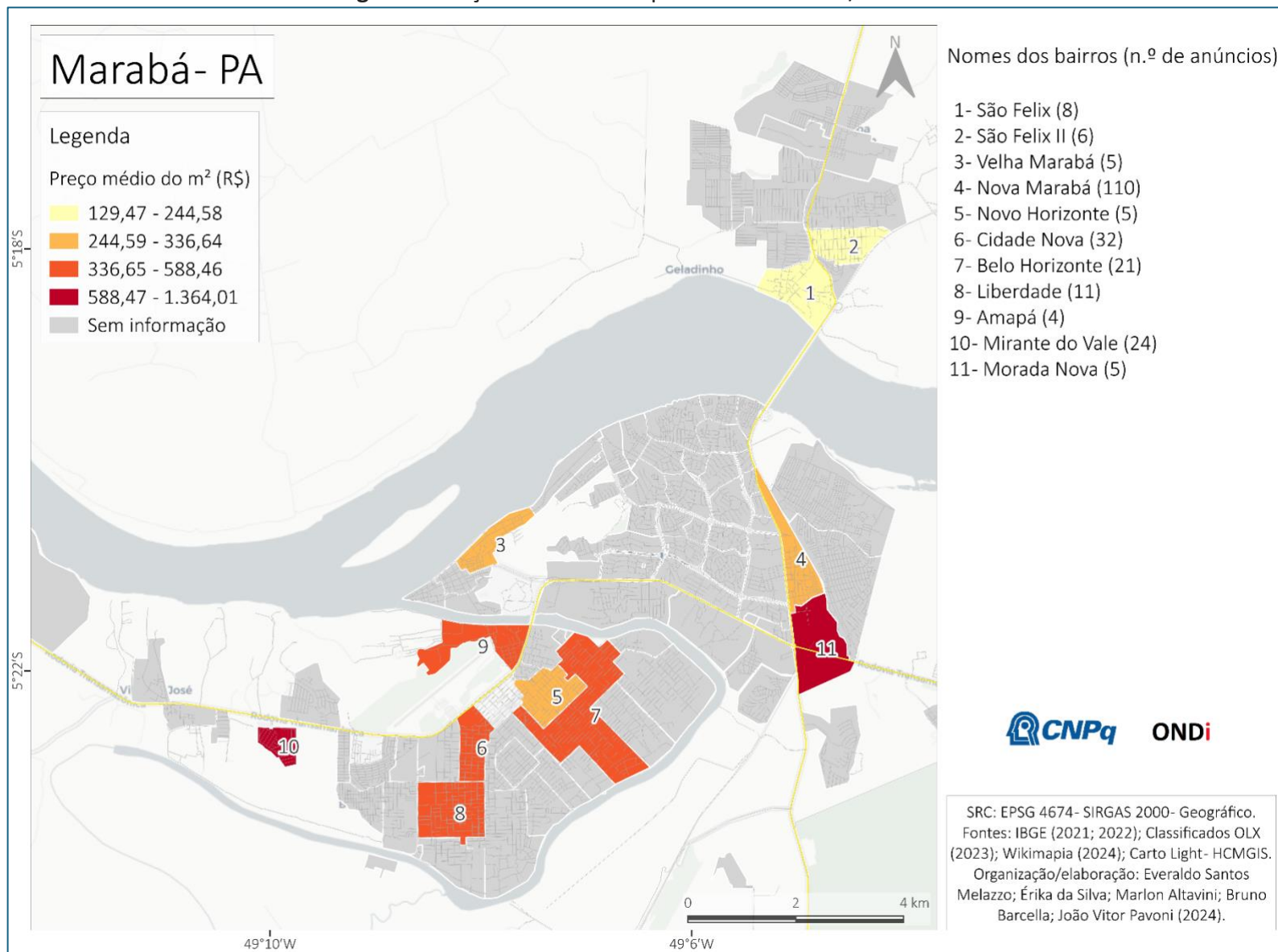
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Observatório nacional de monitoramento e avaliação de dinâmicas imobiliárias e fundiárias (ONDi). 2023.

Figura 3. Preços médio do m² por bairro. Dourados/MS. 2023.



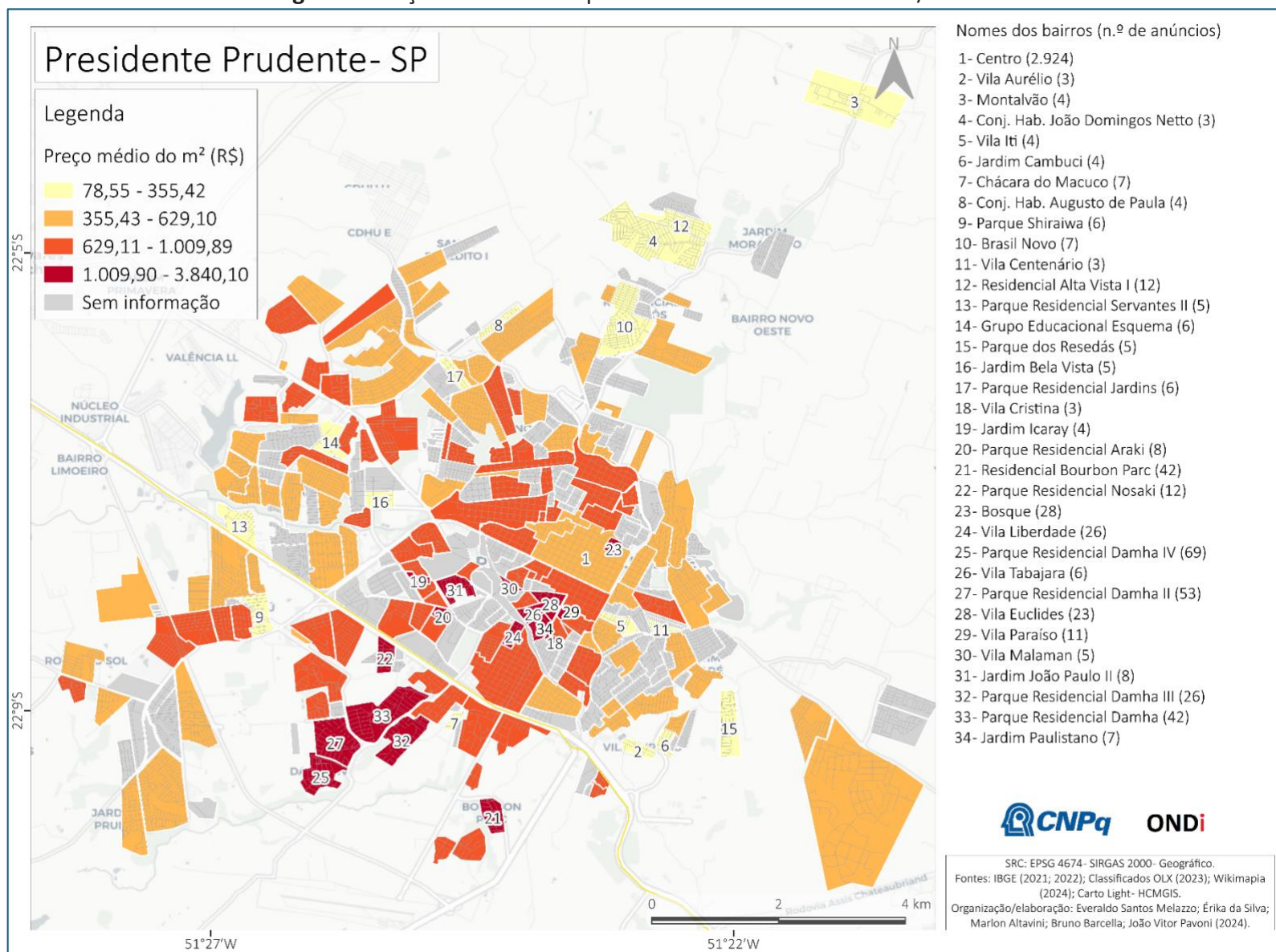
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Observatório nacional de monitoramento e avaliação de dinâmicas imobiliárias e fundiárias (ONDi). 2023.

Figura 4. Preços médio do m² por bairro. Marabá/PA. 2023.



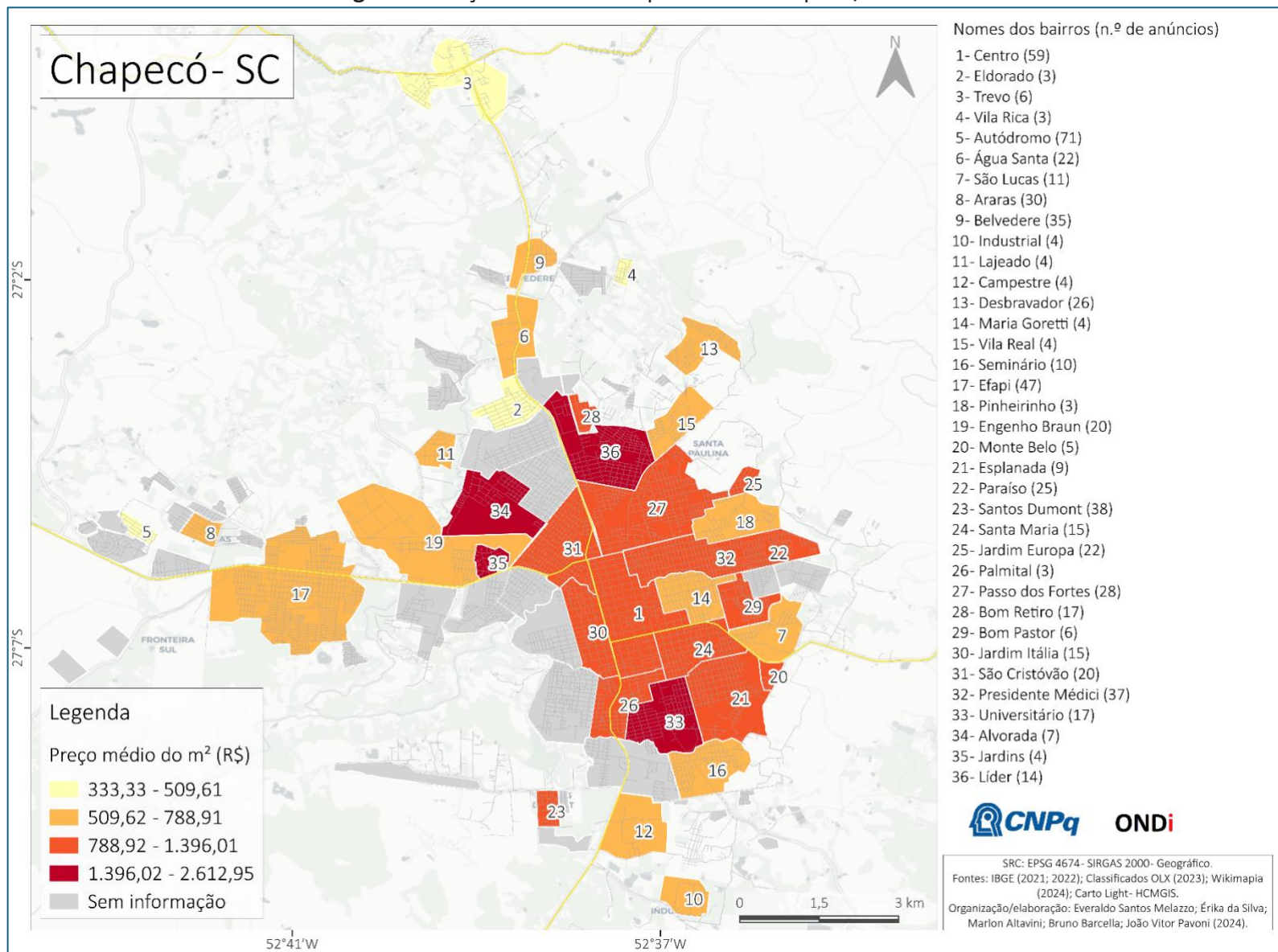
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Observatório nacional de monitoramento e avaliação de dinâmicas imobiliárias e fundiárias (ONDi). 2023.

Figura 5. Preços médio do m² por bairro. Presidente Prudente/SP. 2023.



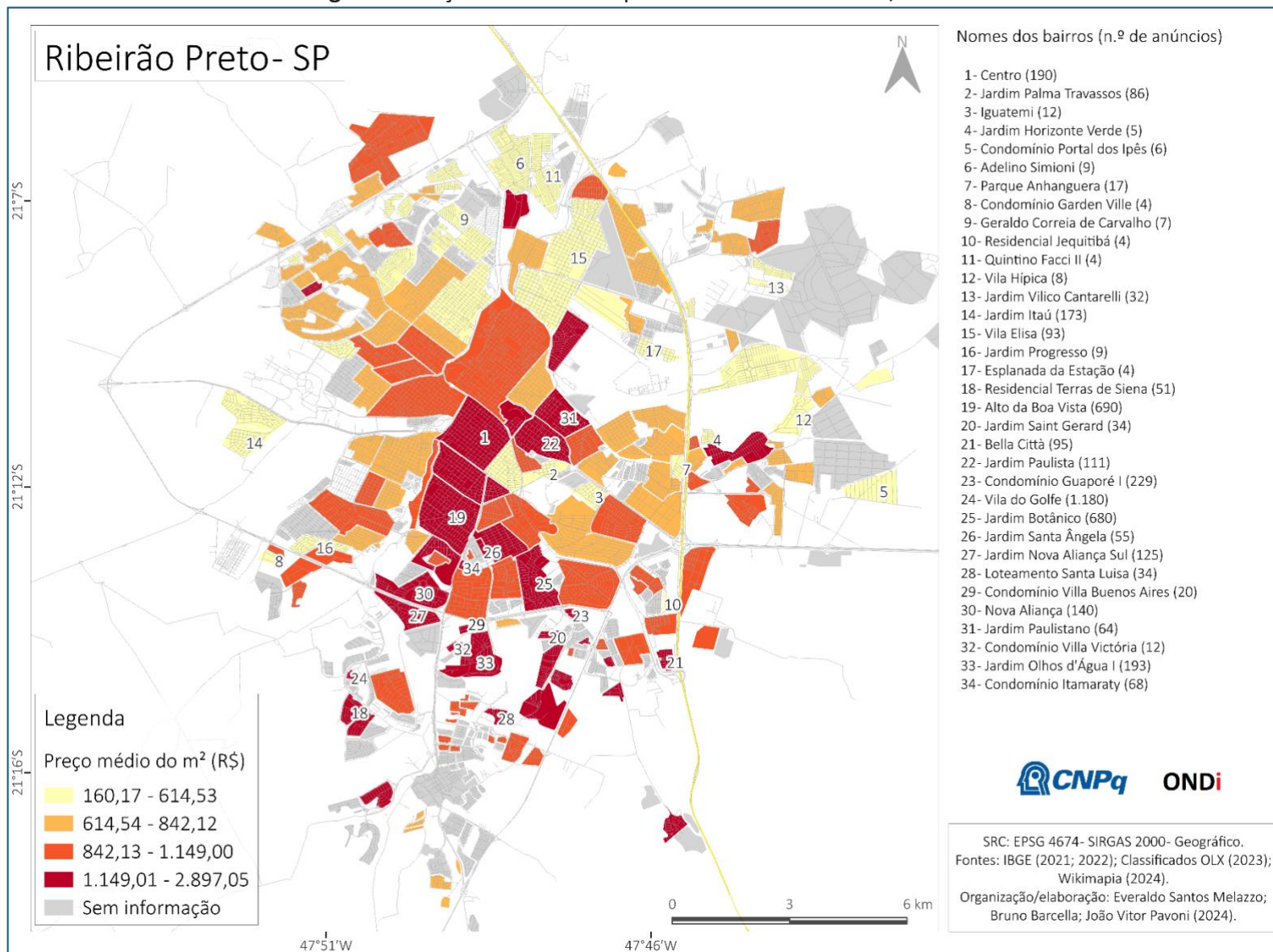
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Observatório nacional de monitoramento e avaliação de dinâmicas imobiliárias e fundiárias (ONDi). 2023.

Figura 6. Preços médio do m² por bairro. Chapecó/SC. 2023.



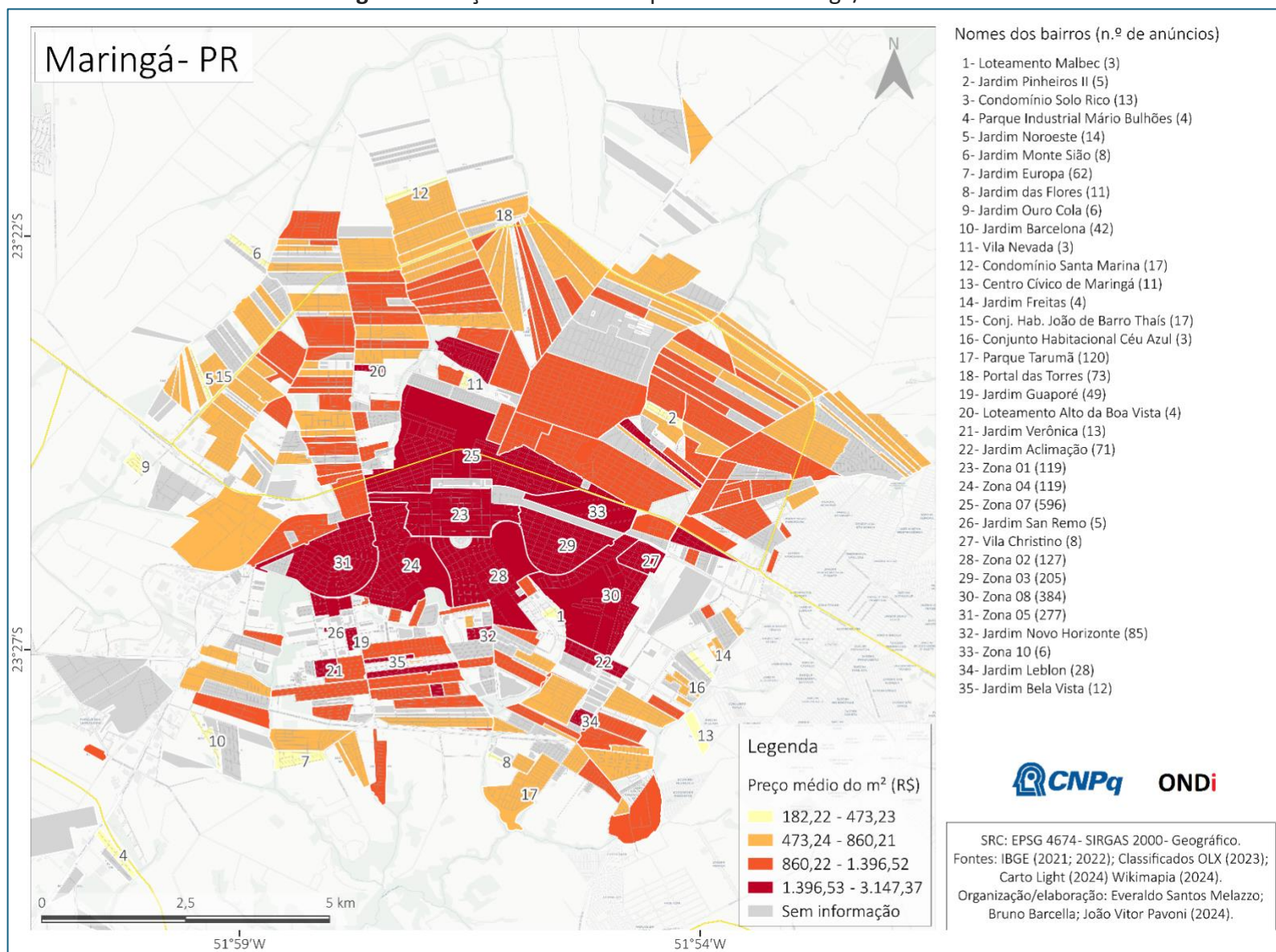
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Observatório nacional de monitoramento e avaliação de dinâmicas imobiliárias e fundiárias (ONDi). 2023.

Figura 7. Preços médio do m² por bairro. Ribeirão Preto/SP. 2023



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Observatório nacional de monitoramento e avaliação de dinâmicas imobiliárias e fundiárias (ONDi). 2023.

Figura 8. Preços médio do m² por bairro. Maringá/PR. 2023



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Observatório nacional de monitoramento e avaliação de dinâmicas imobiliárias e fundiárias (ONDi). 2023.

4. DISCIPLINA OFERECIDA NA PÓS-GRADUAÇÃO NO PPGG EM NOME DO OBSERVATÓRIO

Uma das atividades de destaque realizadas pelo pós-doutorando foi o oferecimento de uma disciplina em nível de pós-graduação (mestrado e doutorado) no âmbito do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista, Campus de Presidente Prudente. A disciplina foi elaborada, concebida e desenvolvida pelo pós-doutorando em conjunto com seu supervisor, Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo, e foi oferecida no formato híbrido. Este formato incluiu aulas presenciais para os alunos do programa e a participação remota de estudantes de outras instituições (USP, UECE, UFRGS, UFGD, UFPA). Ao todo, foram registradas 30 matrículas entre alunos regulares, especiais e ouvintes, um número considerado alto para a dinâmica das disciplinas em nível de pós-graduação⁵.

Essa experiência revelou-se positiva e produtiva, evidenciando a eficácia do modelo de ensino adotado, que possibilitou a interação entre alunos de diferentes instituições e áreas de formação (economia, ciências sociais, arquitetura e urbanismo, e geografia). Tal abordagem enriqueceu a dinâmica das aulas, promovendo uma perspectiva mais ampla e colaborativa.

Título: A produção capitalista da cidade: logicas, processos e agentes

Objetivo da disciplina: Esta disciplina teve como objetivo explorar a relação entre a economia e a produção do espaço urbano. Ela abordará diversas dimensões econômicas que moldam as cidades, incluindo a produção e apropriação das rendas fundiárias e o lucro composto dos capitais incorporadores, dinâmica imobiliária, a financeirização do espaço, o papel de novos agentes na produção do espaço e o uso da ciência de dados para o desenvolvimento de projetos imobiliários. Os alunos serão expostos a teorias, estudos de caso e ferramentas práticas para entender e analisar como a economia influencia a forma e a função do espaço em nossas cidades.

⁵ Em anexo (Anexo III) está o programa completo da disciplina, juntamente com o certificado emitido pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho", Campus de Presidente Prudente, que atesta e confirma sua realização.

Metodologia: A disciplina foi realizada no formato híbrido, possibilitando a participação presencial e no ambiente virtual, com aulas expositivas, palestras de docentes convidados e debates de textos, com data de entrega ser definida com os discentes.

5. RELATÓRIO TÉCNICO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS DA TAXA DE BANCADA

BRUNO LEONARDO BARCELLA SILVA

RELATÓRIO TÉCNICO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS DA TAXA DE BANCADA

Relatório técnico de prestação de contas da taxa de bancada referente à bolsa de Pós-Doutorado Júnior do CNPq (Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico) - processo 420166/2022-0. Vinculado ao Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias

Presidente Prudente
2024



BRUNO LEONARDO BARCELLA SILVA

**RELATÓRIO TÉCNICO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS DA TAXA DE
BANCADA**

Bruno Leonardo Barcella Silva

Processo: 420166/2022-0

Bolsa de Pós-Doutorado Júnior vinculado ao Observatório Nacional de Monitoramento
e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias

Bolsista

Bruno Leonardo Barcella Silva

I. Introdução

Este documento detalha a prestação de contas referente à taxa de bancada da bolsa de Pós-Doutorado Jr. do CNPq recebida por **Bruno Leonardo Barcella Silva**, CPF: **410.890.978-08**, processo número **420166/2022-0**, referente ao período de junho/2023 a maio/2024.

O bolsista esteve vinculado ao Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias, projeto aprovado na chamada PRÓ-HUMANIDADES -MCTI/CNPq/FNDCT Nº 40/2022, sob a coordenação e supervisão do Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo.

O bolsista desenvolveu suas atividades vinculado ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Faculdade de Ciências e Tecnologias, Câmpus de Presidente Prudente – FCT-UNESP.

O valor total da taxa de bancada recebida foi de **R\$ R\$ 5.760,00** (cinco mil reais e setecentos e sessenta reais) divididos em 12 parcelas mensais de R\$ **480,00** (quatrocentos e oitenta reais).

O valor referente à taxa de bancada foi gasto com diárias e aquisição de equipamentos, de acordo com o regulamento vigente do CNPq⁶.

Tabela 1. detalha os gastos considerando-se as categorias citadas.

Categoria	Valor gasto (R\$)
Diárias	R\$ 640,00
Aquisição de equipamentos	R\$ 5.158,71
Total	R\$ 5.798,71

II. Detalhamento dos Gastos

Esta seção detalha os gastos referentes a cada uma das categorias consideradas na **Tabela 1**.

II. a. Diárias

Os gastos com diárias dizem respeito a 2 diárias no valor de R\$ 320,00 (trezentos e vinte reais) cada uma delas para participação no I Workshop do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias entre 8 de agosto

⁶http://memoria2.cnpq.br/web/quest/view/-/journal_content/56_INSTANCE_0oED/10157/24896

de 2023 e 9 de agosto de 2023 na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), Câmpus FAU-Maranhão. A bolsa do pós-doutorado Jr. do bolsista é vinculada ao projeto que promoveu o Workshop.

Tabela 2. Gastos com diárias

Local	Período	Valor unitário
São Paulo/Universidade de São Paulo	08/08/2023 a 09/08/2023	R\$ 320,00
Total	2 diárias	R\$ 640,00

II. b. Aquisição de Equipamentos

Os equipamentos que foram adquiridos pelo bolsista com recursos oriundos da taxa de bancada foram um Notebook Apple MacBook Air 2020 Apple M1/Memória 8GB/SSD 256GB/13.3 e uma Multifuncional/Impressora Hp Deskjet Ink Advantage 2774.

Tabela 3. Gastos com aquisição de equipamentos

Descrição dos equipamentos	Quantidade	Valor
Notebook Apple MacBook Air 2020 Apple M1/Memória 8GB/SSD 256GB/13.3	1	R\$ 4.763,73
Multifuncional/Impressora Hp Deskjet Ink Advantage 2774	1	R\$ 394,98
Total		R\$ 5.798,71

III. Comprovação dos Gastos

Os recibos e notas que comprovam os gastos descritos na seção 2 são apresentados neste tópico.

III. a. Declaração de diárias

Participação no I Workshop do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias entre 8 de agosto de 2023 e 9 de agosto de 2023 na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), Câmpus FAU-Maranhão.

1 / 1



Nº Processo:
150753/2023-3

DECLARAÇÃO DE DIÁRIAS

Exclusivo para uso de beneficiário do Apoio Financeiro

Beneficiário: Bruno Leonardo Barcella Silva	CPF: 410.890.978-08
--	------------------------

Declaro, junto ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – CNPq, que utilizei parte dos recursos de custeio para o projeto de pesquisa aprovado pelo CNPq, no valor de R\$ 640,00 (seiscentos e quarenta reais),

para cobertura de: 2 (duas) diárias.
quantidade de diárias

Valor Unitário: R\$ 320,00 Valor Total: R\$ 640,00.

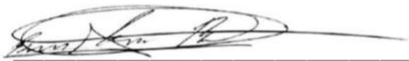
Taxa de Câmbio (quando houver): R\$ _____, ____ Data: ____/____/____.

no período de: 08/08/2023 a 09/08/2023,

com o objetivo de: Participação no primeiro workshop do projeto "Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias" (Processo: 420166/202), ao qual a bolsa do pós-doutorando está vinculada.

na cidade de: São Paulo UF/País: São Paulo/Brasil

São Paulo, 08 de agosto de 2023
local dia mês e ano


Assinatura beneficiário

Notebook Apple MacBook Air 2020 Apple M1/Memória 8GB/SSD 256GB/13.3

1/1

Multifuncional/Impressora Hp Deskjet Ink Advantage 2774

RECEBEMOS DE TNTINFO COM DE MAT DE INFORMATICA LTDA OS PRODUTOS CONSTANTES DA NOTA FISCAL INDICADA AO LADO		NF-e	
DATA DE RECEBIMENTO	IDENTIFICACAO E ASSINATURA DO RECEBEDOR	Nº 000.029.138 SÉRIE 003	

TNTINFO COM DE MAT DE INFORMATICA JOAO FRANCISCO GONCALVES, 100, ANEXO AJ - COBILANDIA, Vila Velha, ES - CEP: 29111300 Fone: 1933075263		DANFE Documento Auxiliar da Nota Fiscal Eletrônica 0: Entrada 1: Saída Nº 000.029.138 SÉRIE:003 Folha 1 d 1		 CHAVE DE ACESSO 3224 0308 6065 4200 0203 5500 3000 0291 3812 2265 4054 Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da Sefaz Autorizadora	
---	--	---	--	--	--

NATUREZA DA OPERAÇÃO Vendas (ES)		PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO 332240023841 15/03/2024 12:07:38	
INSCRIÇÃO ESTADUAL 084080639	INSC. ESTADUAL DO SUBST. TRIBUTÁRIO	CNPJ 08.606.542/0002-03	

DESTINATÁRIO / REMETENTE			
NOME/RAZÃO SOCIAL Bruno Leonardo Barcella Silva (bruno-barcella)		C.N.P.J./C.P.F. 410.890.978-08	DATA DA EMISSÃO 15/03/2024
ENDEREÇO Rua Osvaldo Cruz, 121 - Centro	BAIRRO/DISTRITO vila paulista	CEP 19160000	DATA DA ENTRADA / SAÍDA 15/03/2024
MUNICÍPIO Alvares Machado	FONE/FAX	UF SP	INSCRIÇÃO ESTADUAL HORA DE SAÍDA 12:07:38

FATURA/DUPLICATA											
DUPLICATA	VENCIMENTO	VALOR	DUPLICATA	VENCIMENTO	VALOR	DUPLICATA	VENCIMENTO	VALOR	DUPLICATA	VENCIMENTO	VALOR
001	14/04/2024	394,98									

CÁLCULO DO IMPOSTO					
BASE DE CÁLCULO DO ICMS 394,98		VALOR DO ICMS 15,80		BASE DE CÁLCULO DO ICMS SUBSTITUIÇÃO 0,00	
VALOR DO ICMS SUBSTITUIÇÃO 0,00		VALOR TOTAL DOS PRODUTOS 394,98			
VALOR DO FRETE 0,00	VALOR DO SEGURO 0,00	DESCONTO 0,00	OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS 0,00	VALOR DO IPI 0,00	VALOR TOTAL DA NOTA 394,98

TRANSPORTADOR/VOLUME					
RAZÃO SOCIAL		FRETE POR CONTA 0 - Emitente	CODIGO ANTT	PLACA DO VEÍCULO	UF
ENDEREÇO		MUNICÍPIO	UF	INSCRIÇÃO ESTADUAL	
QUANTIDADE Volumes	ESPÉCIE Volumes	MARCA	NUMERAÇÃO	PESO BRUTO 4,500	PESO LÍQUIDO 0,000

INFORMAÇÕES DO LOCAL DE ENTREGA / RETIRADA					
NOME/RAZÃO SOCIAL		C.N.P.J./C.P.F.	INSCRIÇÃO ESTADUAL		
ENDEREÇO		BAIRRO/DISTRITO	CEP		
MUNICÍPIO		UF	FONE/FAX		

DADOS DO PRODUTO / SERVIÇOS													
CODIGO PRODUTO	DESCRIÇÃO DOS PRODUTOS / SERVIÇOS	NCM/SH	CST	CFOP	UNID.	QTD.	VLR UNIT.	VALOR TOTAL	B. CALC. ICMS	VALOR ICMS	VALOR IPI	ALÍQUOTAS ICMS IPI	
1211	Impressora Multifuncional Jato de Tinta HP DeskJet Ink Advantage 2774 WiFi - 7FR22A	84433111	400	6108	PC	1	394,98	394,98	394,98	15,80	0,00	4,00	0,00

CÁLCULO DO ISSQN			
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS	BASE DE CÁLCULO DO ISSQN	VALOR DO ISSQN

DADOS ADICIONAIS	
Total aproximado de tributos: R\$ 128,96 (32,65%) Federais R\$ 51,56 (20,65%) Estaduais R\$ 47,40 (12,00%) . Fonte IBPT.	
RESERVADO AO FISCO	

REFERÊNCIAS

- AALBERS, M. The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis. *Seventeenth-century French Studies*, [s.l.], v. 31, n. 2, p. 148-166, dez. 2008.
- AALBERS, M. B.; CHRISTOPHERS, Brett. The Housing Question under Capitalist Political Economies. *Housing, Theory And Society*, [s.l.], v. 31, n. 4, p. 422-428, 27 ago. 2014.
- AALBERS, Manuel B. Financial geography III: the financialization of the city. *Progress In Human Geography*, [S.L.], v. 44, n. 3, p. 595-607, 11 jun. 2019.
- ABRAMO, Pedro. A dinâmica imobiliária. Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. In: *Cadernos IPPUR/UFRJ*, ano III, n. especial, dez. 1989. Rio de Janeiro: UFRJ, 1989.p. 47 – 70.
- ABREU, Marlon. A de. Produção imobiliária e os espaços da financeirização: entre o abstrato da riqueza financeira e o concreto da cidade produzida. 2019. 232f. Tese (Doutorado em Geografia). FCT – UNESP, Presidente Prudente.
- ABREU, M. A.; AMORIM, W. V. O estudo do mercado imobiliário em cidades médias: procedimentos para coleta e sistematização dos dados. *Geo UERJ*, v. 2, n. 25, p. 297-323, 2014.
- ALMEIDA, R. P., AMANO, F. H. F., & TUPY, I. S. (2022). Mercados imobiliários e rede urbana no Brasil. *Revista Brasileira De Estudos Urbanos E Regionais*, 24(Rév. Bras. Estud. Urbanos Reg., 2022 24). <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202208pt>
- BARCELLA, B. L. S. e MELAZZO, E. S. Expansão urbana e dinâmica imobiliária: comparando as estratégias fundiárias dos agentes imobiliários em cidades médias. *Sociedade e Natureza. Uberlândia/MG*, v. 32, p. 108 – 125. 2020.
- BARCELLA, B. L. A terra sob o ritmo das finanças: do rentismo fundiário ao rentismo financeiro: a perpetuação de uma classe no centro do poder no Brasil. Universidade Estadual Paulista (Unesp), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2023, 469 p.
- BIN, O., & KRUSE, J. B. Real estate market response to coastal flood hazards. *Natural Hazards Review*, 7(4), 137–144. 2006.
- BOEING, G., & WADDELL, P. New Insights into Rental Housing Markets across the United States: *Web Scraping* and Analyzing Craigslist Rental Listings. *Journal of Planning Education and Research*, 37(4), 457–476. 2017.

BRAGA, J. C. S. Financeirização global: o padrão sistêmico da riqueza do capitalismo. In: FIORI, J. L.; TAVARES, M. C. (Ed.). Poder e dinheiro: uma economia política da globalização. São Paulo: Vozes, 1997. p. 195-242.

CASTELLS, M. A Questão Urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CHEPTULIN, A. A dialética materialista: categorias e leis da dialética. São Paulo: Alfa-Omega, 1987.

CHRISTOPHERS, B. Rentier Capitalism: Who Owns the Economy, and Who Pays for It?, London: Verso. 2020.

DEL GIUDICE, V., DE PAOLA, P., & DEL GIUDICE, F.P. Covid-19 infects real estate markets: Short and mid-run effects on housing prices in campania region (italy). Social Sciences, 9(7) 2020.

FARRET, Ricardo (Org.). O Espaço da Cidade: Contribuição à Análise Urbana. São Paulo: Projeto, 1985.

FIX, M. B. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese (Doutorado em Economia). Unicamp: Campinas/SP. 2011.

KALLAKMAA-KAPSTA, A. (2005). Factors influencing developments in the real estate market. The Economist, 16, 6

LACERDA, N.; TOURINHO, H. L. Z. Mercados imobiliários: universalidades, particularidades e singularidades. Revista brasileira de estudos urbanos e regionais, v. 24, 2022.

LAPAVITSAS, C. Profiting Without Production: How Finance Exploits Us All, London: Verso. 2013

LUSCOMBE, A., DICK, K. & WALBY, K. Algorithmic thinking in the public interest: navigating technical, legal, and ethical hurdles to *web scraping* in the social sciences. Qual Quant 56, 1023–1044, 2022.

MELAZZO, E. S. Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intraurbanas: o caso de Presidente Prudente - SP. 1993. Dissertação de Mestrado. (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR) da Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1993.

MELAZZO, E. S. Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho. Anais do XVI Encontro Nacional de Geógrafos, Porto Alegre, 2010.

MELAZZO, E. S. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000. Mercator, Fortaleza, V. 12, Nº Especial (2), 2013.

MELAZZO, E. S. Dinâmica urbana e terreno imobiliário. Elementos para uma interpretação crítica no Brasil. Semestre Econômico. 2019, vol.22, n.50, pp.71-86. ISSN 0120-6346.

MELAZZO, E. S. Preços imobiliários. In: M. E. B. SPOSITO; E. S. SPOSITO. (Org.). A construção de uma pesquisa em ciências humanas. 1ed. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2022, v. 1, p. 353-368. 2022.

MELAZZO, E. S. A pesquisa sobre dinâmicas imobiliárias em cidades brasileiras: Trajetória, lacunas e desafios, 2023. (Capítulo de livro, PRELO).

MELAZZO, E. S.; BARCELLA, B. L. S. A Teoria da Renda do Solo Urbano In: E. S. SPOSITO; CLAUDINO, G. S. (Org.). Teorias na Geografia III: Mundos Possíveis. 1ed. Rio de Janeiro: Consequência Editora. 2023.

MELAZZO, E. S., ABREU, M. A. D., BARCELLA, B. L. S., & FERREIRA, J. V. D. S. SECURITIZATION OF HOUSING AND FINANCIALIZATION OF THE CITY IN BRAZIL. Mercator (Fortaleza), 20. 2021.

NAKAMA, V. K.; RUFINO, B. Os fundos de investimento como movimento do complexo financeiro-imobiliário no Brasil. Revista brasileira de estudos urbanos e regionais. v. 24, E202233, 2022.

O'NEIL, C.; SCHUTT, R. Doing data science: Straight talk from the frontline. " O'Reilly Media, Inc.", 2013.

PAULANI, L. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. Revista de Economia Política (Online), v. 36, p. 514-535, 2016.

PARK, J.H., PARK, S.H., & KIM, K. A. Disaster management and land administration in south korea: Earthquakes and the real estate market. Land Use Policy, 85, 52–62. 2019.

PENHA FILHO, C. A. Estratégias e dinâmica de acumulação das incorporadoras listadas (2010/2018). Tese de Doutorado. [sn]. 2020.

ROLNIK, R. Guerra dos lugares. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROYER, L. O. Financeirização da política habitacional. São Paulo, Annablume, 1ª ed, 2014.

RUFINO, M. B. C. A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza. 2013. Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

RUFINO, M. B. C. Incorporação da metrópole: transformação na produção imobiliária e do espaço na Fortaleza do século XXI. [S.l: s.n.], 2017.

RUFINO, M. B. Privatização e financeirização de infraestruturas no Brasil: agentes e estratégias rentistas no pós-crise mundial de 2008. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 13. 2021.

SANFELICI, D. A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. São Paulo: FFLCH/USP, 2013 (Tese de Doutorado).

SANFELICI, D. de M. La industria financiera y los fondos inmobiliarios en Brasil: lógicas de inversión y dinámicas territoriales. *Economía Sociedad y Territorio*, [S.L.], p. 367-387. 2020.

SANFELICI, D. Contextos, instituições e atores na pesquisa urbana um olhar a partir da infraestrutura financeira para a produção da cidade. In: LIMONAD, E. BARBOSA, J. L. (orgs.). *Geografias, Reflexões Conceituais, Leituras da Ciência Geográfica, Estudos Geográficos* - São Paulo: Editora Max Limonad. p. 121-142. 2020.

SANTOS, A. C. Habitação em tempos financeiros em Portugal. In: SANTOS, Ana Cordeiro. *A Nova Questão da Habitação em Portugal*. 1. ed. Portugal: Actual Editora, 2019. v. 1, cap. 1, p. 15. 2019.

SANTOS, M. *Urbanização Brasileira*. 5. ed. São Paulo: Edusp (Editora da USP), 2018.

SHIMBO, L. Z. Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo. 2010.

SHIMBO, L. Sobre os capitais que criaram habitação no Brasil. *Novos estudos CEBRAP*, v. 35, p. 119-133, 2016.

SMOLKA, M. Para uma reflexão sobre o processo de estruturação interna das cidades brasileiras: o caso do Rio de Janeiro. *Espaço e Debates*, São Paulo, n. 21, 1987.

SMOLKA, M. Mobilidade intra-urbana no Rio de Janeiro: da estratificação à segregação residencial no espaço. *Revista Brasileira de Estudos de População*, Rio de Janeiro, V. 9, N 2, 1992.

SOUNDARARAJ, B., PETTIT, C. & LOCK, O. Using Real-Time Dashboards to Monitor the Impact of Disruptive Events on Real Estate Market. Case of COVID-19 Pandemic in Australia. *Comput.Urban Sci.* 2, 14. 2022.

YUNUS, N., HANSZ, J.A., & KENNEDY, P. J. Dynamic interactions between private and public real estate markets: Some international evidence. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 45(4), 1021–1040. 2012.

WAINWRIGHT, T. Laying the foundations for a crisis: mapping the historico-geographical construction of residential mortgage backed securitization in the UK. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2), 372-388. 2009.

WAINWRIGHT, T. Circulating financial innovation: new knowledge and securitization in europe. **Environment And Planning A: Economy and Space**, [S.L.], v. 47, n. 8, p. 1643-1660, ago. 2015.

ANEXOS

ANEXO I – RELATÓRIO DE LIMPEZA, SANEAMENTO E ADEQUAÇÃO DA BASE DE DADOS

Projeto Limpeza e Saneamento dos dados de anúncios imobiliários ONDi

EJEST

Critérios da limpeza

Começamos filtrando a base inicial para selecionar apenas o tipo de anúncio “terreno”, criando assim uma nova base.

Limpamos os dados de modo que as variáveis preço e área construída não pudessem ser nulas, uma vez que isso configura erro na coleta e não tem como extrair informações.

Após essa limpeza, criamos a variável preço por metro quadrado (dividindo preço pela área construída), adicionando a mesma na base.

Em sequência, agrupamos os terrenos pela URL, para verificar se o preço continuava igual ou mudava, tendo assim dois possíveis cenários:

- se continuasse igual, não importaria tanto qual a data da coleta selecionada
- se mudasse, iríamos considerar a coleta com data mais recente.

Acrescentamos essa variável mantém ou muda e criamos uma base para cada cenário.

No primeiro caso, fizemos um filtro para deixar somente uma coleta de cada url, não tendo nenhuma repetição .

Já para os terrenos que receberam a classificação “muda”, criamos uma nova base onde ordenamos as datas e coletamos apenas a mais recente, já que seria a data mais atualizada do trimestre.

Após isso, juntamos as bases dos dois cenários para criar uma base única, que consta somente uma coleta da mesma url, sem repetição, e será usada como geradora do relatório, passando apenas pelas últimas etapas da limpeza.

De primeira, limpamos as informações de preço e metragem quadrada, para ficar de acordo com o objetivo do projeto solicitado:

- área construída teria que ser maior ou igual a 125 metros quadrados.
- preço por metro quadrado teria que ser maior que 0 e menor que 50000 reais.

Após uma análise dos resultados e dos conhecimentos prévios dos pesquisadores, decidimos que:

- área construída teria que ser igual ou estar entre 125 e 1000 metros quadrados.

- preço por metro quadrado teria que ser igual ou estar entre 10 e 30000 reais.

Filtramos a base para não conter mais de uma repetição de terrenos com o mesmo bairro, anunciante, preço e área construída. Ressaltando que era necessário ter os 4 requisitos, não somente dois ou três deles. Pois poderia se tratar do mesmo terreno.

Por fim, retiramos os terrenos de áreas rurais e os dados do distrito de Eneida (da cidade de Presidente Prudente), e juntamos os dados do distrito de Bonfim Paulista à cidade de Ribeirão Preto.

Tabela descritiva

cidade	trim	media	mediana	desv_pad	coef_var	minimo	maximo	n_obs
Araçatuba	1	589.91	562.92	405.80	68.79	20.00	4571.43	468
Araçatuba	2	605.01	563.69	412.95	68.26	20.00	4571.43	512
Araçatuba	3	618.65	579.33	414.37	66.98	20.00	4571.43	536
Araçatuba	4	662.67	600.00	437.74	66.06	20.00	4571.43	431
Bauru	1	754.78	681.82	429.78	56.94	10.00	10000.00	3778
Bauru	2	760.67	691.33	433.61	57.00	10.00	10000.00	4270
Bauru	3	783.58	714.29	430.59	54.95	10.00	10000.00	3965
Bauru	4	793.39	726.16	427.34	53.86	10.00	10000.00	3134
Campina Grande	1	604.09	608.44	395.11	65.41	12.50	3000.00	542
Campina Grande	2	612.59	612.50	383.19	62.55	20.83	2884.62	517
Campina Grande	3	604.16	593.75	393.93	65.20	20.00	2884.62	440
Campina Grande	4	637.54	614.52	416.98	65.40	13.64	2884.62	392
Chapecó	1	818.09	694.17	581.18	71.04	149.57	4748.60	155
Chapecó	2	967.31	777.78	1019.62	105.41	14.00	11666.67	213
Chapecó	3	1036.56	777.78	1137.63	109.75	14.00	11666.67	203
Chapecó	4	838.24	722.22	699.91	83.50	112.43	6000.00	105
Dourados	1	432.57	375.00	309.13	71.46	25.00	2000.00	180
Dourados	2	464.39	375.00	360.41	77.61	32.61	2000.00	173
Dourados	3	461.67	372.69	333.86	72.32	37.17	1737.76	164
Dourados	4	556.51	401.15	496.47	89.21	50.00	3600.00	141
Ituiutaba	1	352.35	305.56	251.54	71.39	34.07	1142.86	37
Ituiutaba	2	338.27	333.33	229.91	67.97	34.07	1142.86	41
Ituiutaba	3	347.31	305.56	225.71	64.99	58.96	1142.86	34
Ituiutaba	4	472.53	335.94	503.54	106.56	61.90	2857.14	32
Londrina	1	990.23	762.50	961.28	97.08	10.00	18620.69	3770

cidade	trim	media	mediana	desv_pad	coef_var	minimo	maximo	n_obs
Londrina	2	1026.96	778.44	1095.72	106.70	10.37	23053.89	3554
Londrina	3	1005.93	775.53	964.53	95.88	10.37	23053.89	3982
Londrina	4	1045.32	793.65	1054.19	100.85	10.37	23053.89	3743
Marabá	1	323.90	242.75	286.80	88.55	34.16	1544.12	74
Marabá	2	386.58	277.78	320.31	82.86	50.00	1544.12	59
Marabá	3	445.10	333.33	340.00	76.39	60.00	1544.12	66
Marabá	4	447.84	345.88	359.90	80.36	43.33	1600.00	70
Maringá	1	1012.17	866.67	909.06	89.81	10.45	20000.00	3856
Maringá	2	1016.47	875.00	887.91	87.35	10.45	20000.00	3622
Maringá	3	1044.84	883.33	832.68	79.70	10.45	17842.11	3548
Maringá	4	1068.55	909.09	787.98	73.74	10.45	14736.84	3418
Marília	1	674.50	600.00	921.80	136.66	20.00	23600.00	721
Marília	2	677.39	615.38	364.90	53.87	12.00	5200.00	1138
Marília	3	718.42	631.19	756.06	105.24	11.96	23600.00	1362
Marília	4	714.58	640.00	393.75	55.10	11.96	5200.00	1130
Mossoró	1	435.96	270.55	1000.67	229.53	34.72	14211.89	254
Mossoró	2	436.42	266.67	993.35	227.61	20.83	14211.89	259
Mossoró	3	608.39	273.97	1872.34	307.75	10.42	26666.66	287
Mossoró	4	667.61	272.40	2495.61	373.81	10.42	27777.78	272
Paiçandu	1	644.68	484.13	861.63	133.65	20.00	7141.14	138
Paiçandu	2	497.27	458.33	302.14	60.76	53.32	2165.35	109
Paiçandu	3	524.10	458.90	406.83	77.62	20.00	3285.71	134
Paiçandu	4	561.22	482.74	415.07	73.96	20.00	3285.71	134
Parintins	1	159.79	159.79	110.74	69.31	81.48	238.10	2
Parintins	2	334.11	101.41	540.04	161.63	66.67	1428.57	6
Parintins	3	307.19	94.00	550.69	179.27	37.88	1428.57	6
Parintins	4	318.04	135.00	451.42	141.94	37.88	1111.11	5
Passo Fundo	1	962.45	748.61	854.21	88.75	21.43	10986.55	480
Passo Fundo	2	913.40	740.26	599.18	65.60	92.59	3770.01	201
Passo Fundo	3	945.48	755.89	721.69	76.33	92.59	6912.44	473
Passo Fundo	4	961.97	766.67	758.01	78.80	107.84	6912.44	483
Presidente Prudente	1	616.25	580.00	591.39	95.97	11.90	20128.82	1709
Presidente Prudente	2	639.34	595.24	621.61	97.23	10.33	20128.82	1841
Presidente Prudente	3	637.62	605.56	415.40	65.15	12.32	10330.58	1917
Presidente Prudente	4	637.29	610.24	423.70	66.48	12.32	10330.58	1719
Resende	1	579.42	575.00	365.26	63.04	10.34	2640.85	293
Resende	2	568.04	575.38	346.35	60.97	10.34	2640.85	370

cidade	trim	media	mediana	desv_pad	coef_var	minimo	maximo	n_obs
Resende	3	568.44	556.75	361.67	63.63	10.34	2640.85	358
Resende	4	580.74	557.94	377.40	64.99	10.34	2640.85	311
Ribeirão Preto	1	1078.70	920.00	708.54	65.68	10.00	13653.85	3647
Ribeirão Preto	2	1076.43	926.83	691.34	64.22	10.00	13653.85	7178
Ribeirão Preto	3	1082.83	933.33	760.47	70.23	10.00	19718.31	6597
Ribeirão Preto	4	1106.47	945.45	855.49	77.32	10.00	29036.02	5124
Santarém	1	246.35	112.12	371.48	150.79	11.11	3571.43	344
Santarém	2	241.51	116.67	360.28	149.18	10.00	3571.43	517
Santarém	3	274.72	113.07	455.56	165.83	10.00	4000.00	444
Santarém	4	328.39	138.89	630.39	191.96	10.00	8088.24	351
Sarandi	1	557.07	443.58	551.60	99.02	20.00	6451.61	640
Sarandi	2	568.06	450.00	544.49	95.85	26.67	6451.61	615
Sarandi	3	593.14	480.00	610.05	102.85	41.67	8695.65	634
Sarandi	4	590.71	481.60	580.37	98.25	41.67	8695.65	568
Sobral	1	344.82	366.52	192.59	55.85	43.64	723.64	20
Sobral	2	309.90	325.00	177.41	57.25	18.29	617.28	19
Sobral	3	518.64	451.99	436.25	84.11	151.52	2083.33	16
Sobral	4	473.77	460.30	304.33	64.23	133.33	1377.41	17
Uberlândia	1	1075.25	945.45	668.77	62.20	10.00	14367.82	6066
Uberlândia	2	1094.21	968.99	686.76	62.76	10.00	14367.82	6221
Uberlândia	3	1110.56	984.25	768.54	69.20	10.00	24000.00	6069
Uberlândia	4	1084.68	972.22	769.70	70.96	10.00	24000.00	5965
Vitória da Conquista	1	419.12	319.44	443.00	105.70	11.14	4604.32	409
Vitória da Conquista	2	433.89	310.00	510.58	117.68	11.14	4604.32	395
Vitória da Conquista	3	439.73	328.95	474.03	107.80	12.00	4604.32	403
Vitória da Conquista	4	391.04	307.14	338.09	86.46	13.84	1986.75	319

Tabela de quartis

cidade	trim	d_0	d_10	d_20	d_30	d_40	d_50	d_60	d_70	d_80	d_90	d_100
Araçatuba	1	20.00	240	326	423	500	563	600	650	719	878	4571.43
Araçatuba	2	20.00	222	344	433	509	564	602	650	750	937	4571.43
Araçatuba	3	20.00	224	340	453	538	579	625	676	760	964	4571.43
Araçatuba	4	20.00	283	377	485	550	600	650	709	825	1002	4571.43
Bauru	1	10.00	354	472	553	619	682	778	879	1000	1201	10000.00

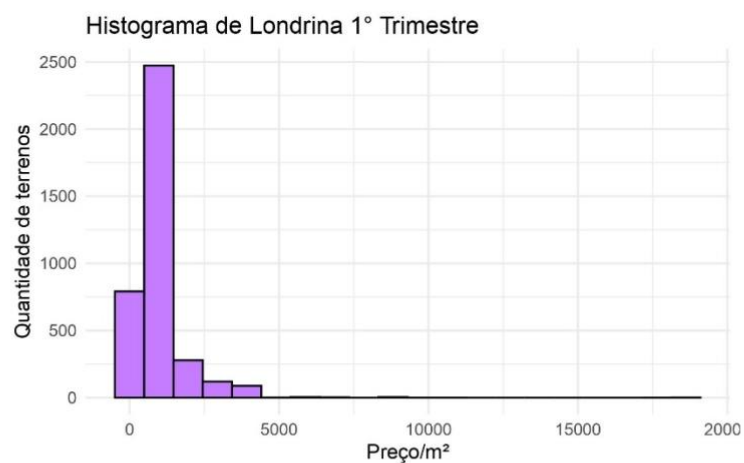
cidade	trim	d_0	d_10	d_20	d_30	d_40	d_50	d_60	d_70	d_80	d_90	d_100
Bauru	2	10.00	345	475	558	624	691	785	888	1000	1209	10000.00
Bauru	3	10.00	377	491	568	640	714	810	915	1020	1247	10000.00
Bauru	4	10.00	383	500	583	655	726	826	929	1028	1250	10000.00
Campina Grande	1	12.50	131	257	388	521	608	687	760	832	952	3000.00
Campina Grande	2	20.83	149	258	414	539	612	702	774	833	969	2884.62
Campina Grande	3	20.00	153	249	364	500	594	675	766	846	1001	2884.62
Campina Grande	4	13.64	165	283	391	529	615	695	781	871	1030	2884.62
Chapecó	1	149.57	402	457	501	579	694	828	916	1000	1234	4748.60
Chapecó	2	14.00	425	490	559	650	778	897	971	1092	1501	11666.67
Chapecó	3	14.00	434	515	587	691	778	893	972	1103	1662	11666.67
Chapecó	4	112.43	447	530	588	638	722	788	894	974	1139	6000.00
Dourados	1	25.00	125	189	270	311	375	417	468	590	929	2000.00
Dourados	2	32.61	146	209	267	311	375	424	500	602	991	2000.00
Dourados	3	37.17	127	213	274	322	373	402	507	641	1019	1737.76
Dourados	4	50.00	167	250	316	370	401	490	575	761	1101	3600.00
Ituiutaba	1	34.07	76	172	242	283	306	333	397	417	695	1142.86
Ituiutaba	2	34.07	77	150	209	306	333	333	417	420	469	1142.86
Ituiutaba	3	58.96	122	202	249	289	306	333	402	426	508	1142.86
Ituiutaba	4	61.90	169	195	264	306	336	360	412	691	843	2857.14
Londrina	1	10.00	359	480	566	649	762	909	1036	1225	1745	18620.69
Londrina	2	10.37	360	486	574	665	778	920	1064	1273	1961	23053.89
Londrina	3	10.37	363	490	578	660	776	920	1064	1269	1874	23053.89
Londrina	4	10.37	381	500	584	679	794	941	1098	1302	1961	23053.89
Marabá	1	34.16	76	122	146	217	243	296	400	473	621	1544.12
Marabá	2	50.00	117	152	214	226	278	372	463	544	679	1544.12
Marabá	3	60.00	114	168	254	298	333	420	502	641	832	1544.12
Marabá	4	43.33	122	195	260	285	346	415	473	581	896	1600.00
Maringá	1	10.45	370	577	686	774	867	969	1078	1250	1586	20000.00
Maringá	2	10.45	344	552	691	781	875	973	1089	1280	1602	20000.00
Maringá	3	10.45	371	590	706	795	883	992	1115	1311	1662	17842.11
Maringá	4	10.45	412	610	718	803	909	1002	1151	1342	1700	14736.84
Marília	1	20.00	325	432	487	544	600	653	720	808	1000	23600.00
Marília	2	12.00	349	448	500	557	615	682	765	849	1023	5200.00
Marília	3	11.96	378	458	520	571	631	694	767	862	1040	23600.00
Marília	4	11.96	380	460	523	580	640	716	785	903	1080	5200.00
Mossoró	1	34.72	76	103	133	202	271	345	417	500	757	14211.89
Mossoró	2	20.83	67	100	128	192	267	347	436	556	820	14211.89

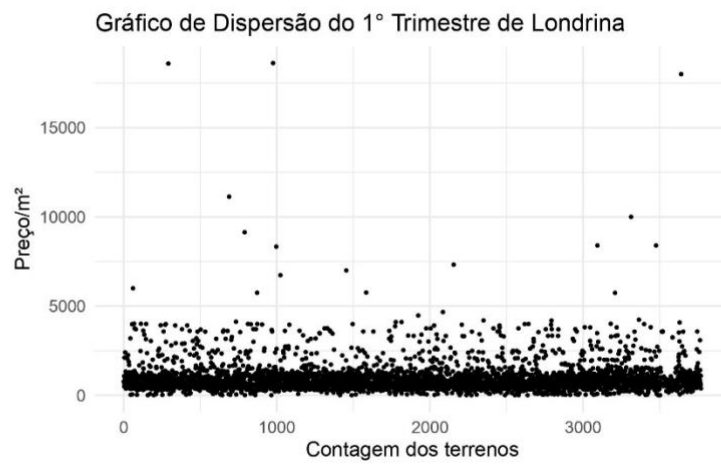
cidade	trim	d_0	d_10	d_20	d_30	d_40	d_50	d_60	d_70	d_80	d_90	d_100
Mossoró	3	10.42	67	100	139	200	274	384	446	661	1083	26666.66
Mossoró	4	10.42	64	97	139	194	272	388	464	640	1002	27777.78
Paigandu	1	20.00	232	351	392	433	484	540	583	757	1019	7141.14
Paigandu	2	53.32	160	284	376	400	458	511	542	650	800	2165.35
Paigandu	3	20.00	172	309	367	400	459	514	551	623	800	3285.71
Paigandu	4	20.00	212	333	393	435	483	520	574	653	940	3285.71
Parintins	1	81.48	97	113	128	144	160	175	191	207	222	238.10
Parintins	2	66.67	68	69	75	81	101	121	180	238	833	1428.57
Parintins	3	37.88	46	54	60	67	94	121	128	135	782	1428.57
Parintins	4	37.88	44	51	70	102	135	182	229	424	768	1111.11
Passo Fundo	1	21.43	333	454	553	660	749	876	1012	1303	1703	10986.55
Passo Fundo	2	92.59	400	525	606	665	740	835	1000	1187	1682	3770.01
Passo Fundo	3	92.59	390	494	570	661	756	879	1017	1212	1638	6912.44
Passo Fundo	4	107.84	371	484	572	676	767	889	1015	1238	1694	6912.44
Presidente	1	11.90	236	359	459	523	580	648	710	802	954	20128.82
Prudente												
Presidente	2	10.33	250	385	475	534	595	653	727	833	998	20128.82
Prudente												
Presidente	3	12.32	256	388	481	550	606	658	743	850	1000	10330.58
Prudente												
Presidente	4	12.32	253	386	476	548	610	661	741	850	1000	10330.58
Prudente												
Resende	1	10.34	223	310	387	444	575	636	684	751	848	2640.85
Resende	2	10.34	222	292	370	440	575	639	686	753	846	2640.85
Resende	3	10.34	196	300	355	421	557	627	690	753	852	2640.85
Resende	4	10.34	201	294	369	437	558	640	700	760	882	2640.85
Ribeirão Preto	1	10.00	545	655	748	848	920	1045	1186	1317	1786	13653.85
Ribeirão Preto	2	10.00	543	655	746	839	927	1047	1185	1335	1786	13653.85
Ribeirão Preto	3	10.00	545	661	750	847	933	1050	1185	1324	1721	19718.31
Ribeirão Preto	4	10.00	533	656	732	840	945	1074	1200	1353	1786	29036.02
Santarém	1	11.11	30	50	67	90	112	160	214	376	573	3571.43
Santarém	2	10.00	33	50	68	91	117	151	233	333	540	3571.43
Santarém	3	10.00	33	50	67	89	113	165	257	380	612	4000.00
Santarém	4	10.00	39	58	75	100	139	188	267	440	714	8088.24
Sarandi	1	20.00	215	310	367	418	444	497	556	667	922	6451.61
Sarandi	2	26.67	222	333	378	420	450	500	586	687	932	6451.61
Sarandi	3	41.67	243	347	388	430	480	520	600	719	959	8695.65
Sarandi	4	41.67	269	353	400	440	482	520	600	680	938	8695.65
Sobral	1	43.64	61	145	290	306	367	399	430	460	607	723.64
Sobral	2	18.29	86	137	227	265	325	362	386	453	527	617.28
Sobral	3	151.52	265	333	367	434	452	460	460	491	628	2083.33

cidade	trim	d_0	d_10	d_20	d_30	d_40	d_50	d_60	d_70	d_80	d_90	d_100
Sobral	4	133.33	222	240	265	402	460	460	468	542	792	1377.41
Uberlândia	1	10.00	520	640	750	850	945	1031	1195	1352	1831	14367.82
Uberlândia	2	10.00	525	660	775	880	969	1047	1200	1389	1834	14367.82
Uberlândia	3	10.00	538	668	800	892	984	1053	1200	1389	1815	24000.00
Uberlândia	4	10.00	524	652	771	879	972	1040	1198	1354	1797	24000.00
Vitória da Conquista	1	11.14	47	100	186	250	319	424	481	673	840	4604.32
Vitória da Conquista	2	11.14	40	88	171	250	310	412	472	626	881	4604.32
Vitória da Conquista	3	12.00	50	103	205	275	329	441	486	628	847	4604.32
Vitória da Conquista	4	13.84	40	100	200	264	307	400	467	556	821	1986.75

Demonstração da diferença dos gráficos

Gráficos ggplot





Gráficos base

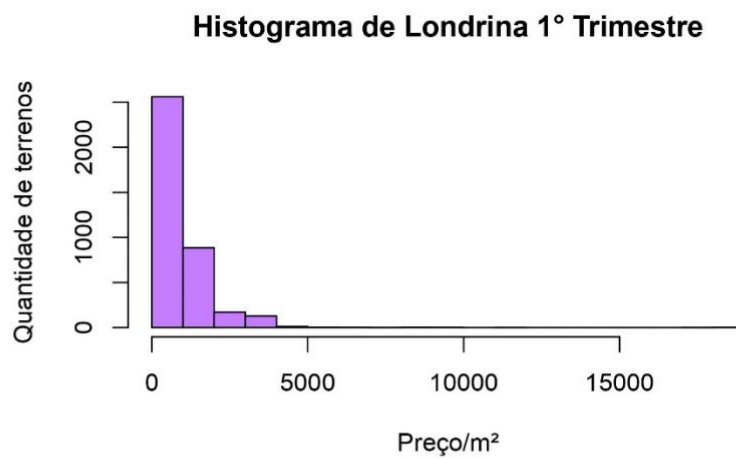
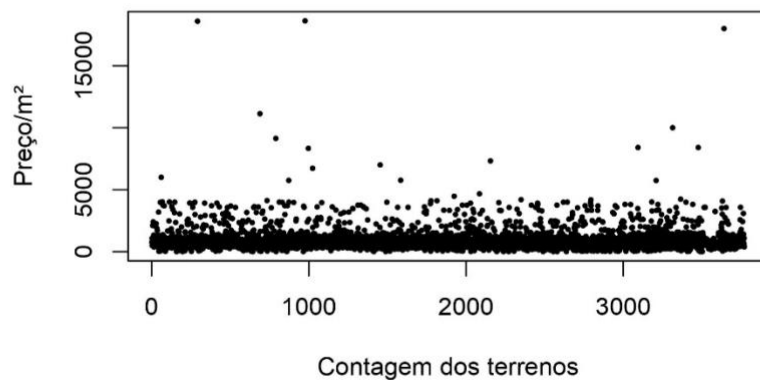
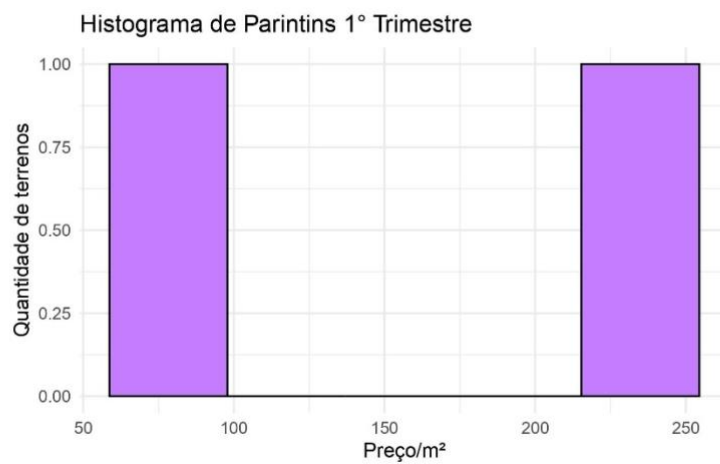


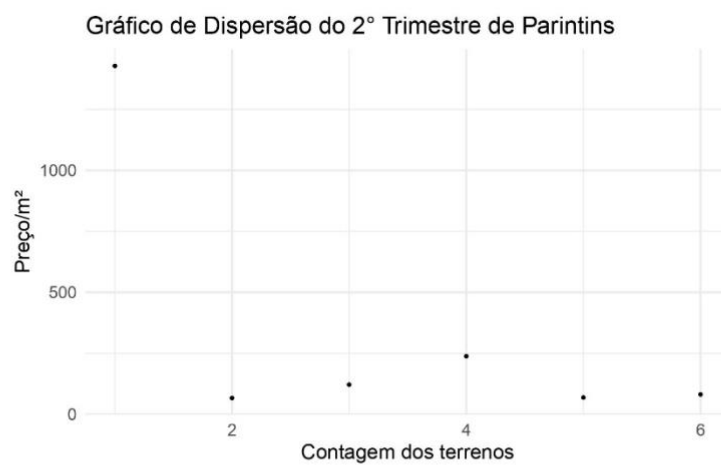
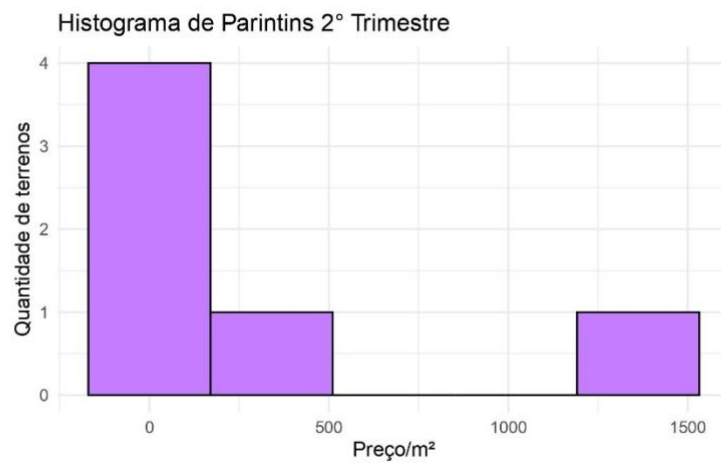
Gráfico de Dispersão de Londrina 1º Trimestre

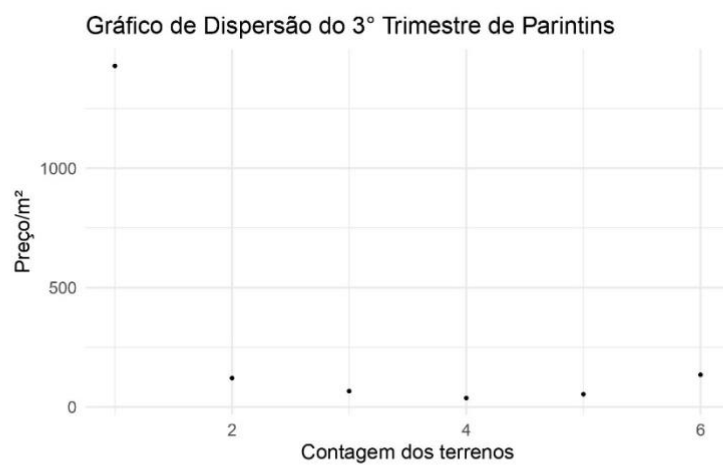
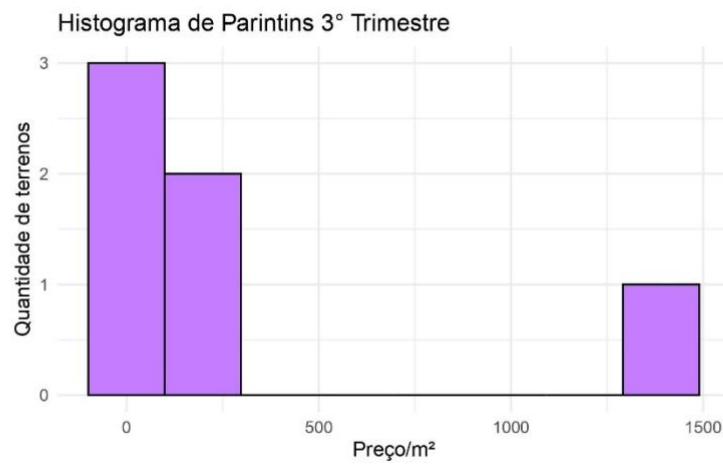


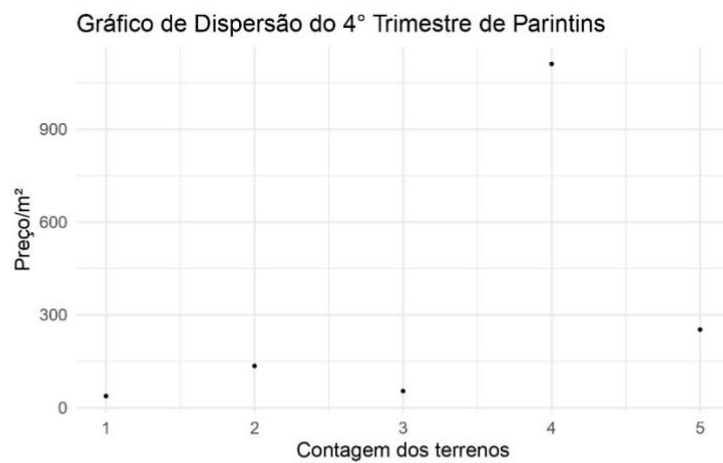
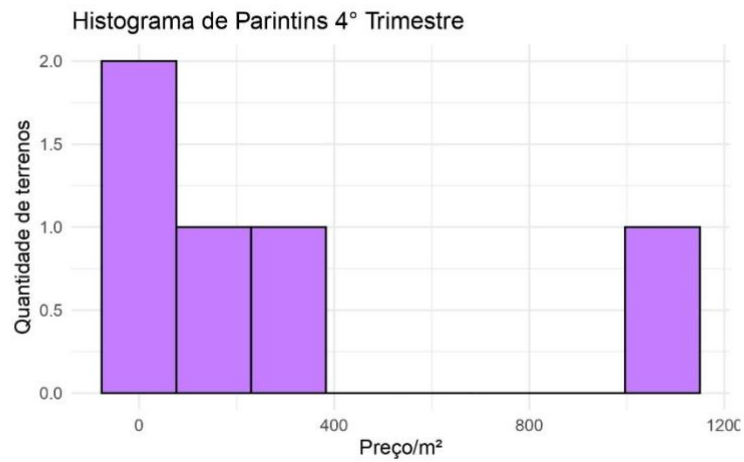
O pacote ggplot2 foi utilizado para a geração e formatação dos gráficos apresentados no relatório, a fim de facilitar a visualização e compreensão dos dados coletados. As customizações realizadas em todos os gráficos são estritamente visuais para não comprometer a integridade dos dados. Gráficos gerados utilizando códigos bases diferentes podem apresentar dados diferentes.

Parintins









A quantidade de terrenos foi se alterando ao longo do tempo, inicialmente tinha-se 2 terrenos, aumentando para 6 no 2º e 3º trimestre, mas caindo para 5 terrenos no 4º, por terem poucas observações a análise pode não ser tão precisa. O preço/m² se manteve mais na casa dos R\$120/m², podendo chegar a mais de R\$1000/m² nos três últimos trimestres.

Vitória da Conquista

Histograma de Vitória da Conquista 1º Trimestre

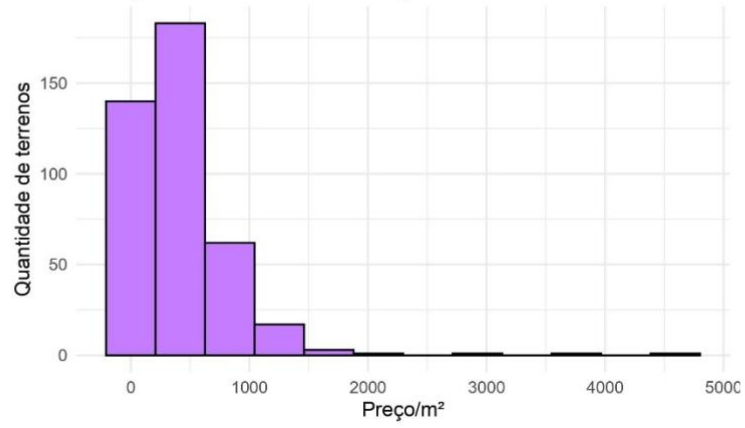
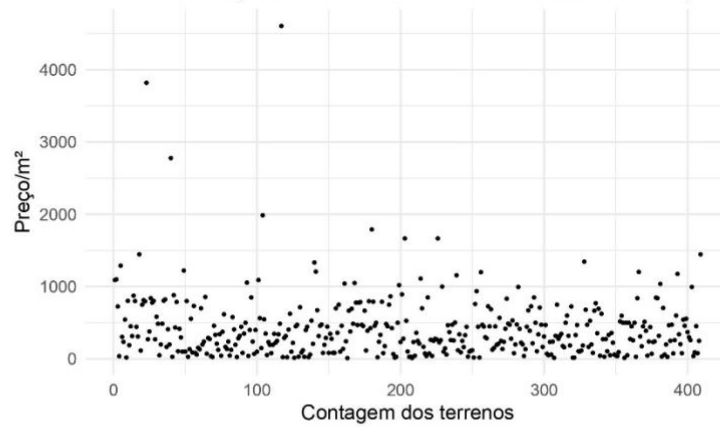


Gráfico de Dispersão do 1º Trimestre de Vitória da Conquista



Histograma de Vitória da Conquista 2º Trimestre

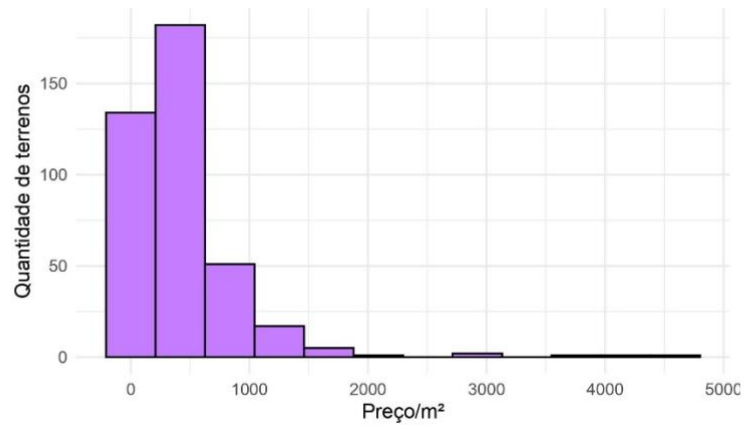
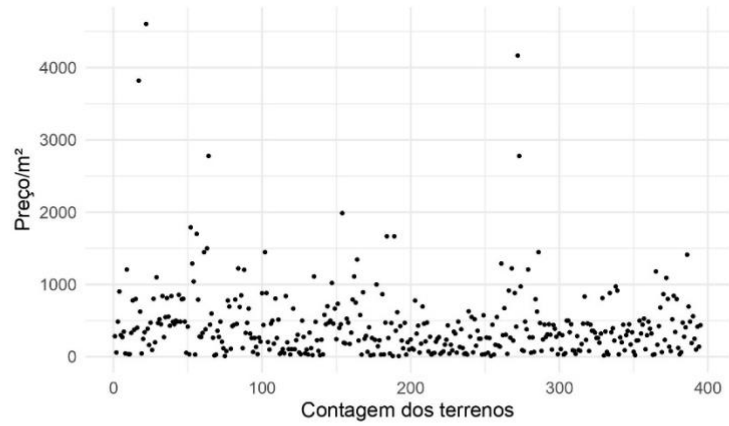
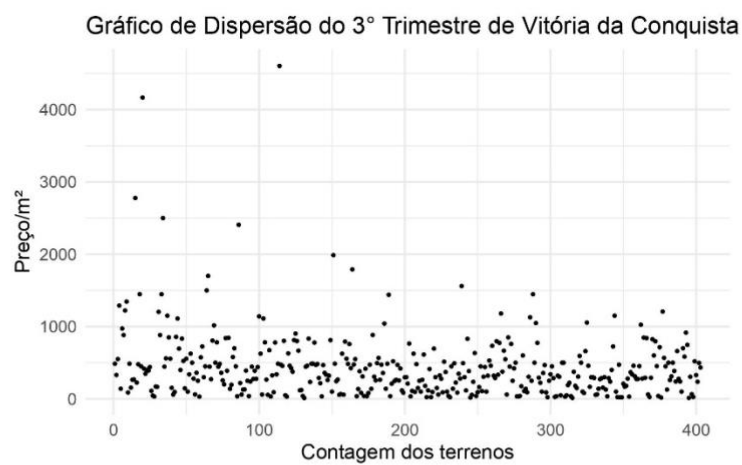
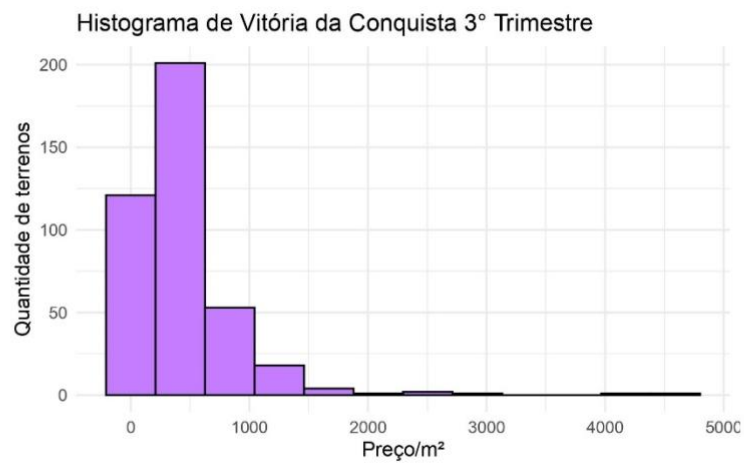
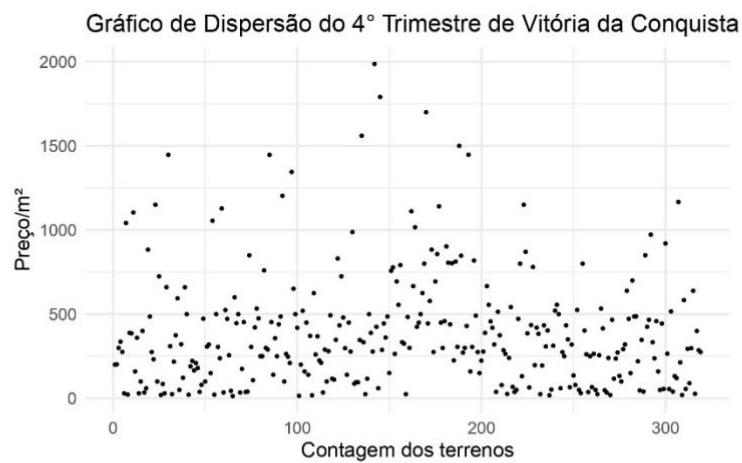
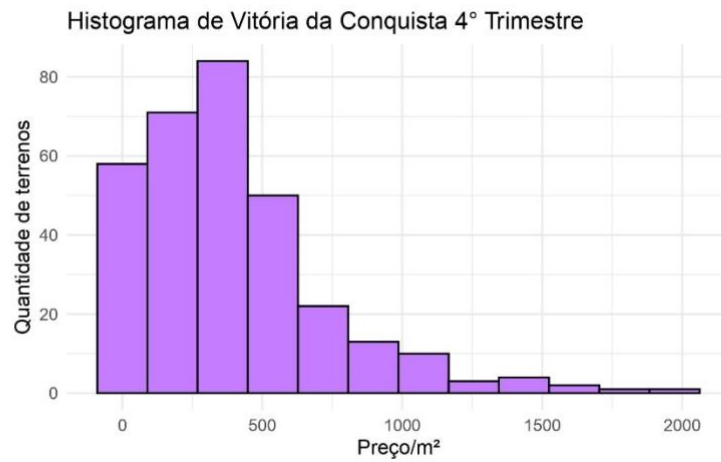


Gráfico de Dispersão do 2º Trimestre de Vitória da Conquista

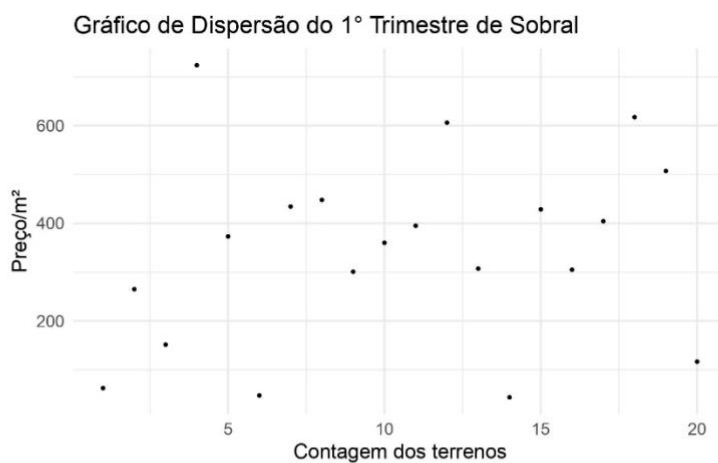
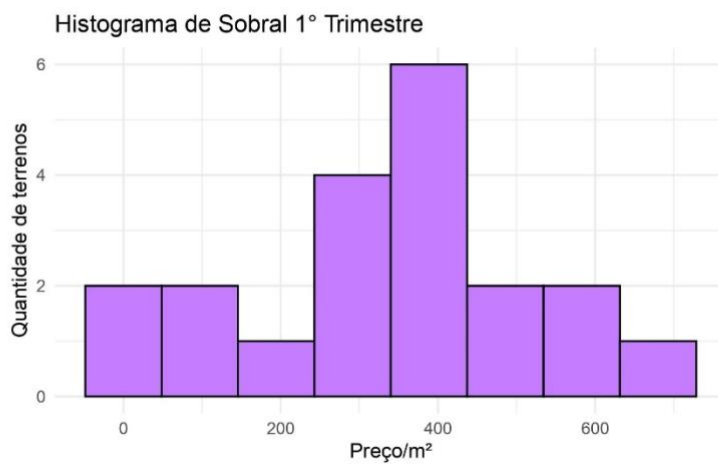


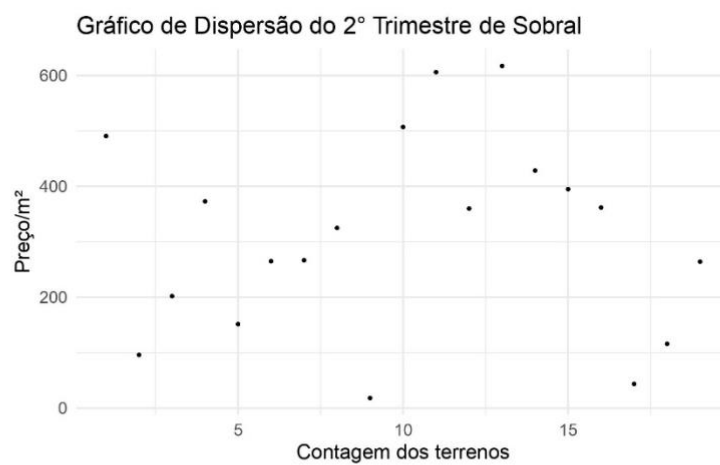
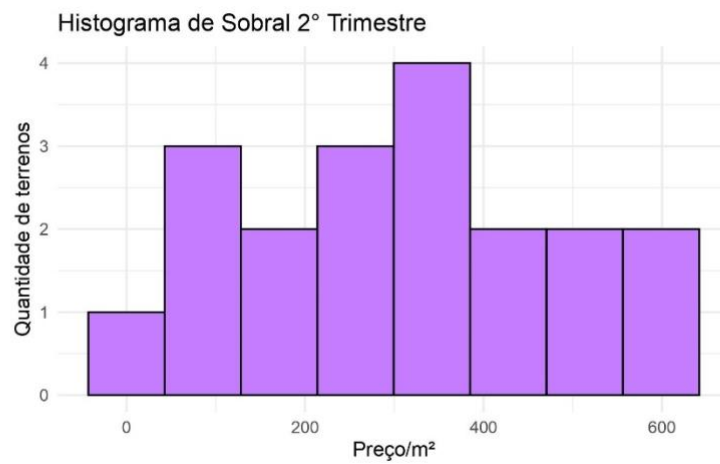


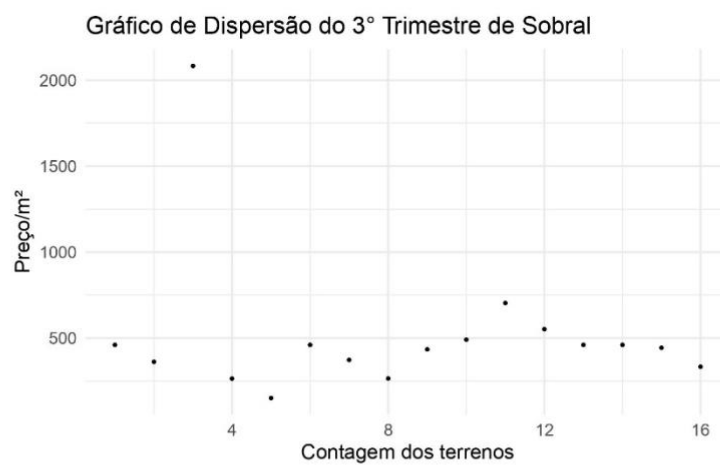
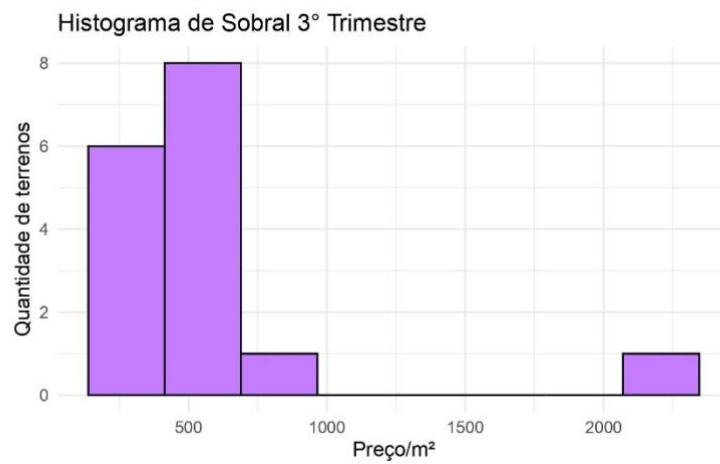


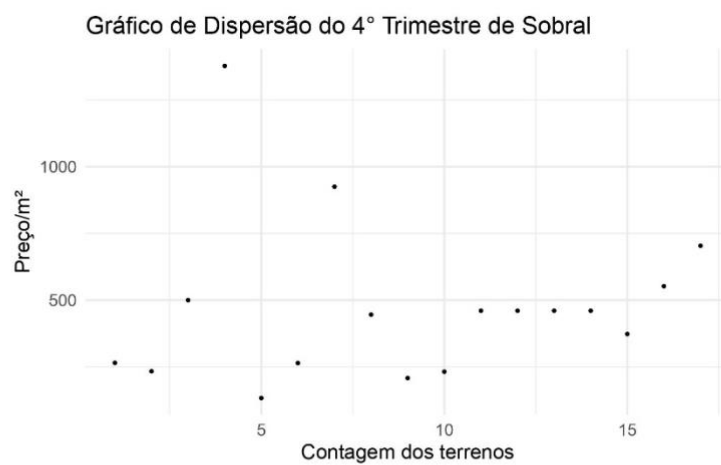
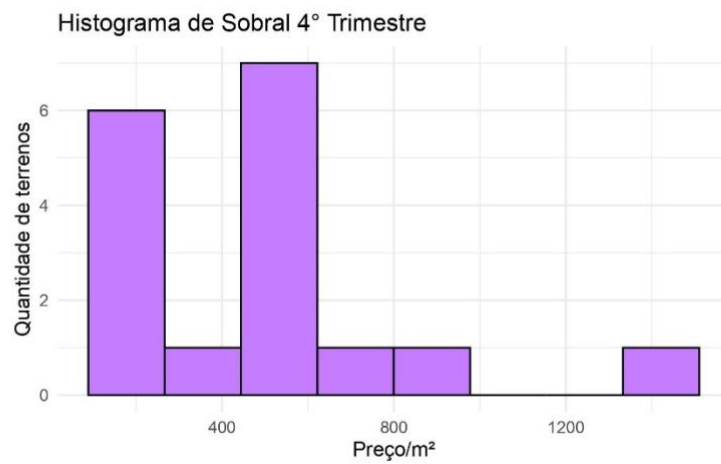
A quantidade de terrenos se manteve na casa dos 400 terrenos durante os três primeiros trimestres, tendo uma diminuição no quarto trimestre para 319 terrenos. O preço/m² se manteve por volta de R\$350/m², podendo chegar a mais de R\$4500/m² nos três primeiros trimestres e quase R\$2000/m² no quarto trimestre.

Sobral



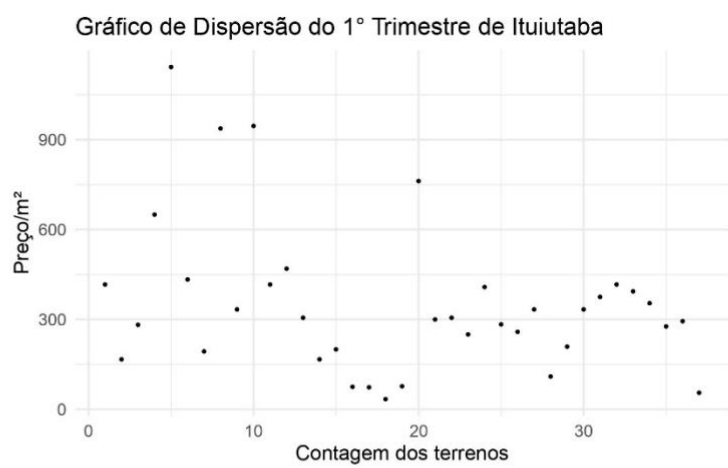
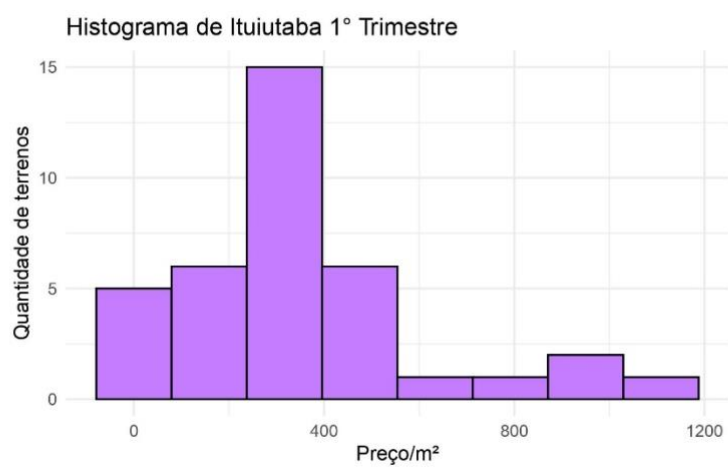






A quantidade de terrenos se manteve na casa dos 20 terrenos ao longo do ano. O preço/m² se manteve por volta de R\$400/m², podendo chegar a mais de R\$600/m² nos dois primeiros trimestres, R\$2000/m² no terceiro e R\$1300/m² no quarto trimestre.

Ituiutaba



Histograma de Ituiutaba 2º Trimestre

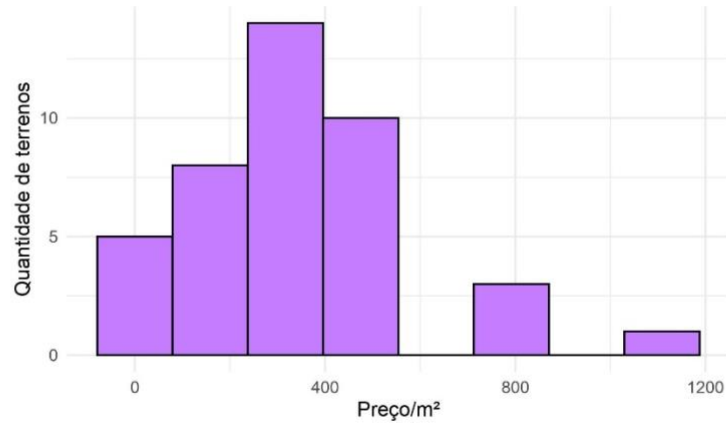
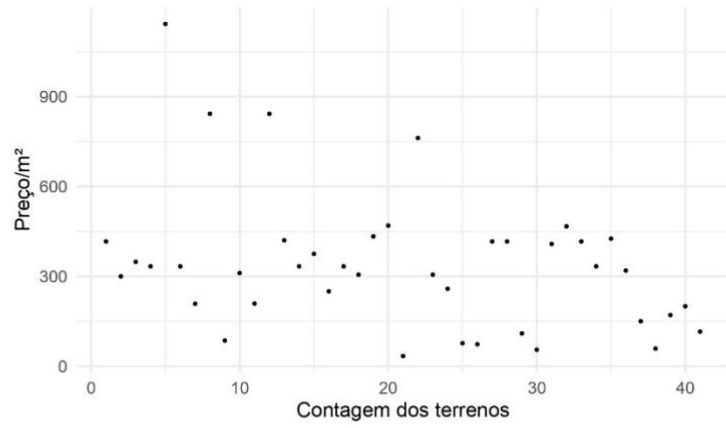


Gráfico de Dispersão do 2º Trimestre de Ituiutaba



Histograma de Ituiutaba 3º Trimestre

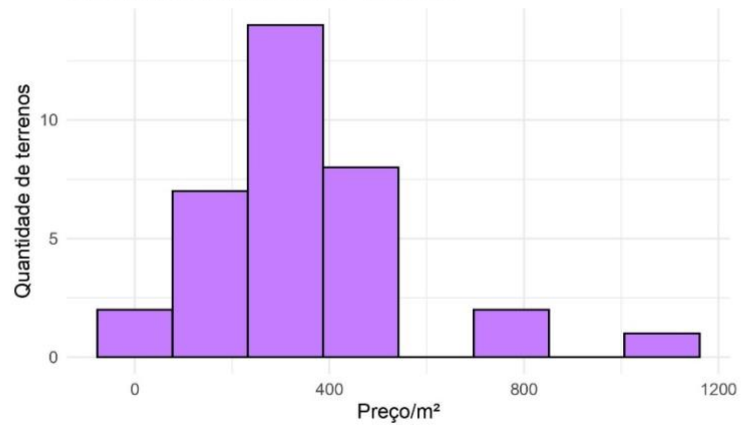
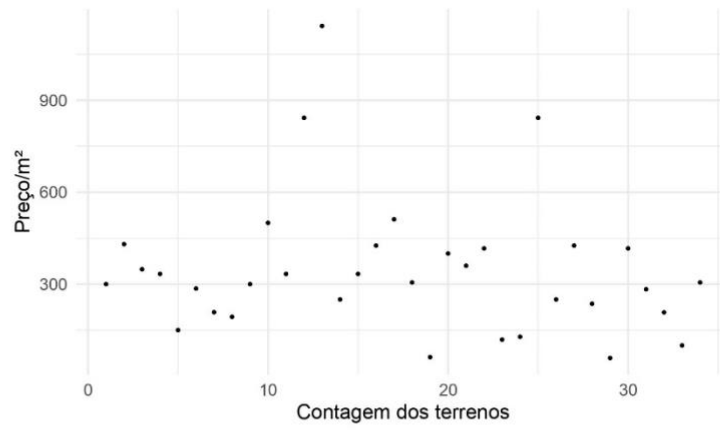
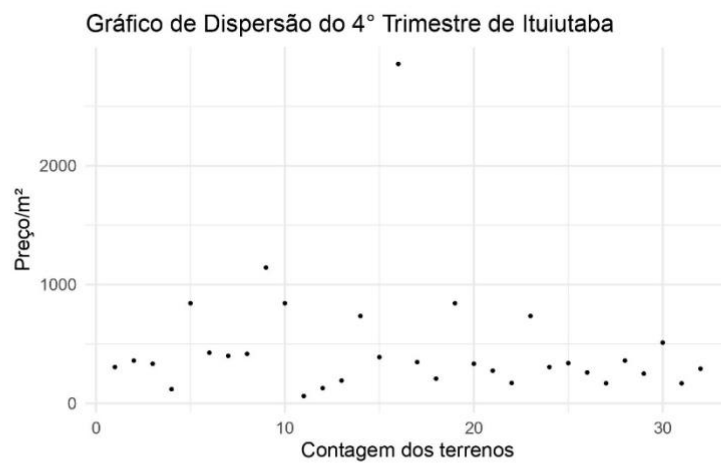
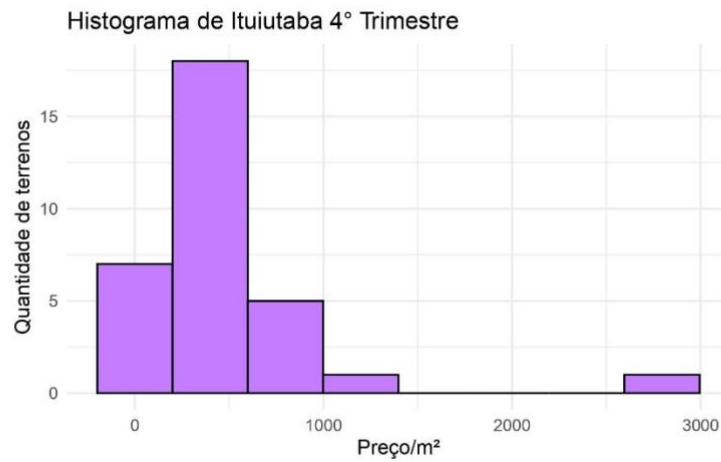


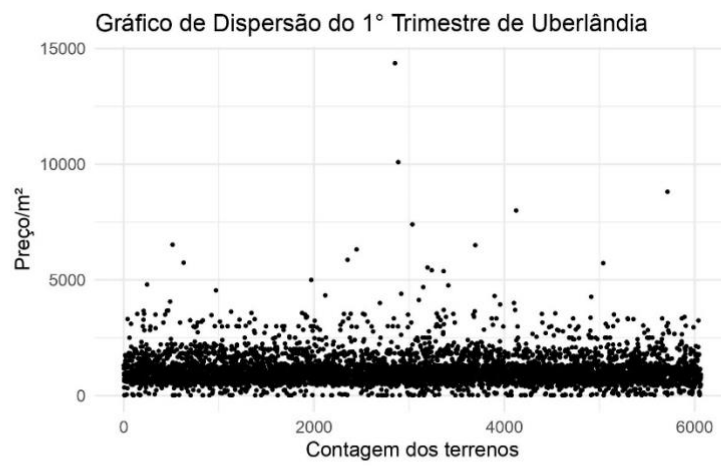
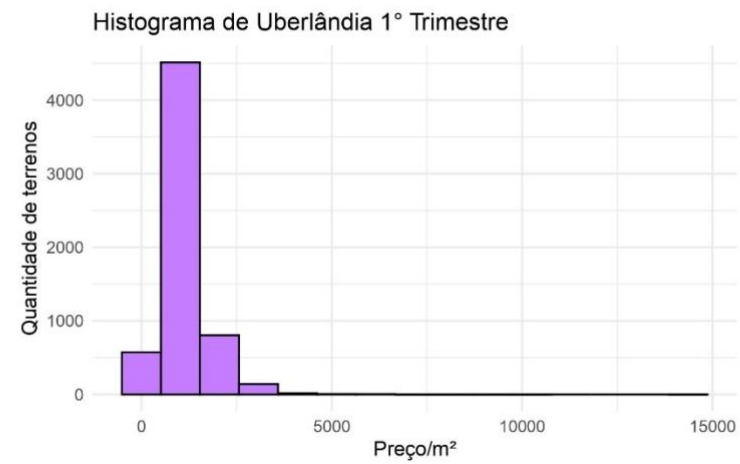
Gráfico de Dispersão do 3º Trimestre de Ituiutaba

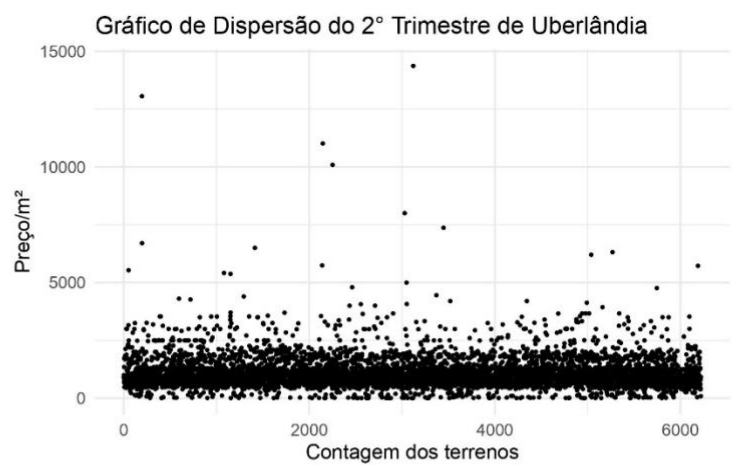
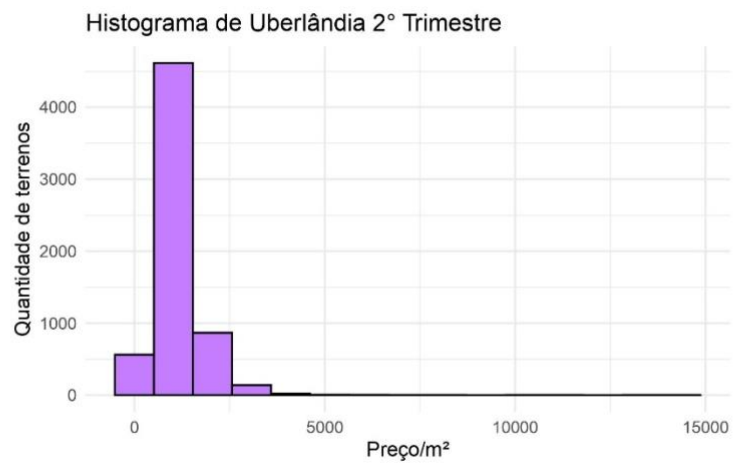


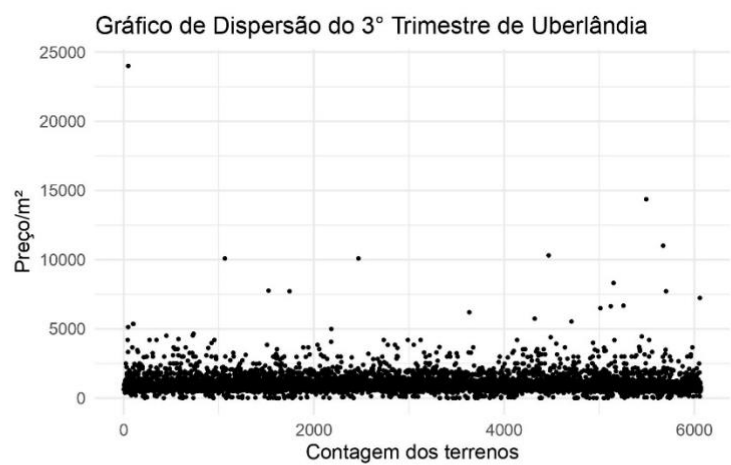
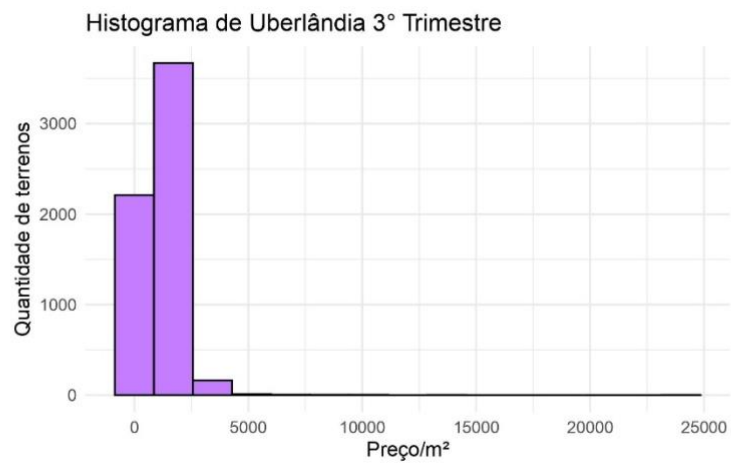


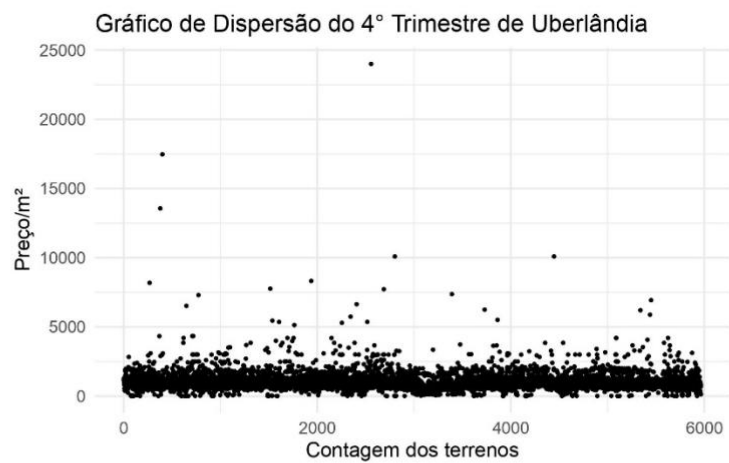
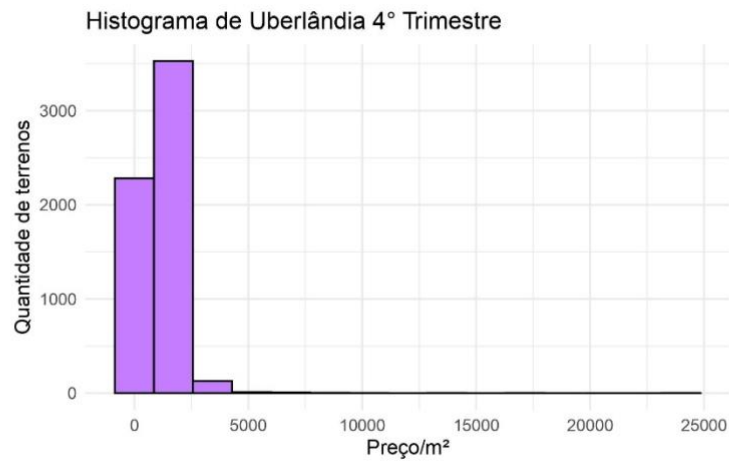
A quantidade de terrenos se manteve na casa dos 600 terrenos durante os três primeiros trimestres, tendo uma diminuição no quarto trimestre para a casa dos 500 terrenos. O preço/m² se manteve por volta de R\$500/m², podendo chegar a mais de R\$6000/m² no primeiro e segundo trimestre e R\$7500/m² no terceiro e quarto trimestre.

Uberlândia





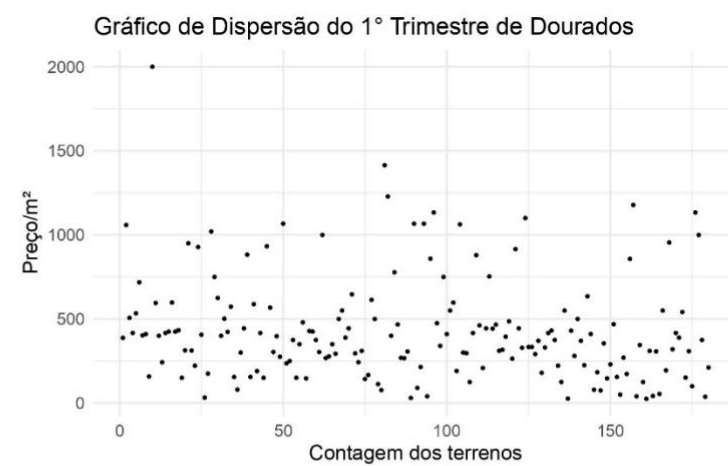
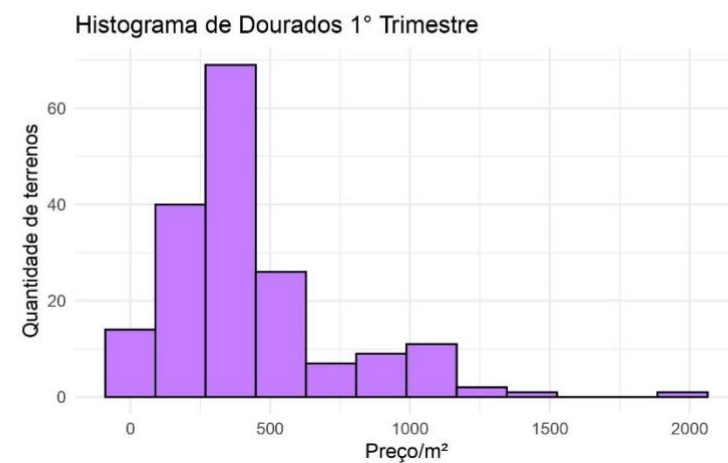


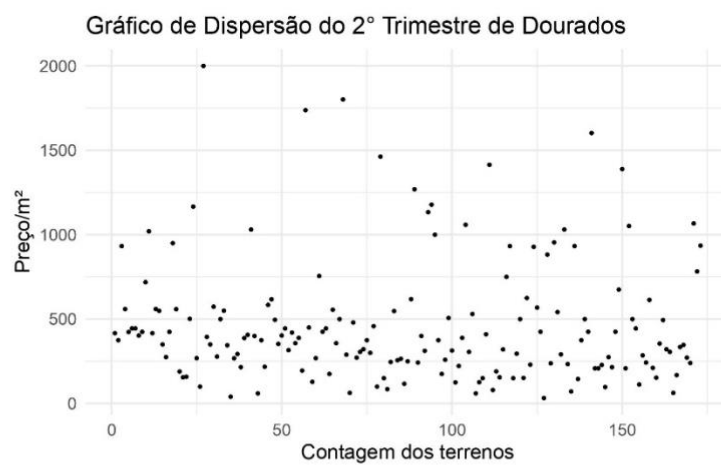
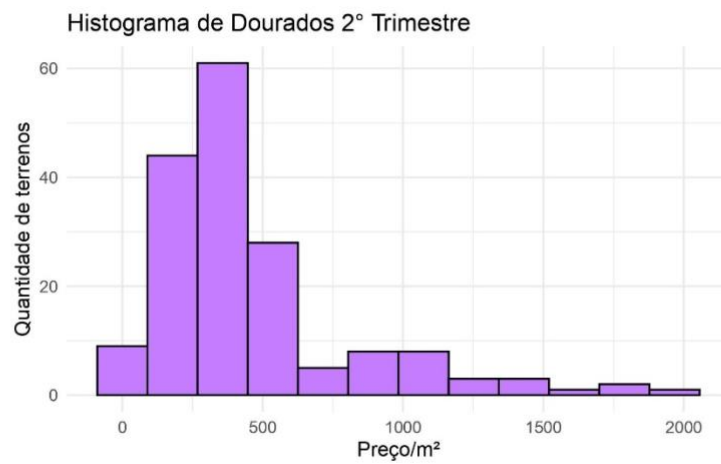


A quantidade de terrenos se manteve na casa dos 6060 terrenos durante o primeiro e terceiro trimestres, tendo um aumento de quase 200 terrenos no segundo semestre e uma diminuição no quarto trimestre para a casa dos 5960 terrenos. O preço/m² se manteve por volta de R\$1000/m², com outliers de R\$14000/m² no primeiro e segundo trimestre e R\$24000/m² no

terceiro e quarto trimestre.

Dourados





Histograma de Dourados 3° Trimestre

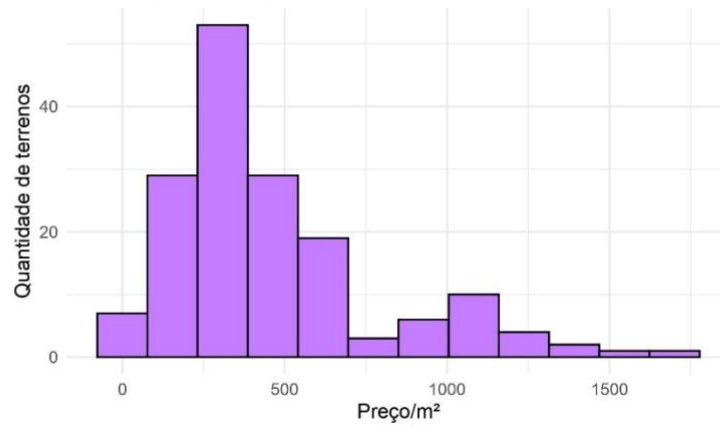
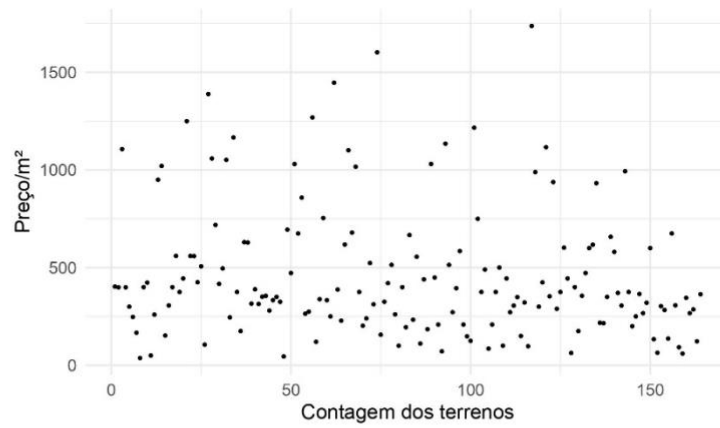
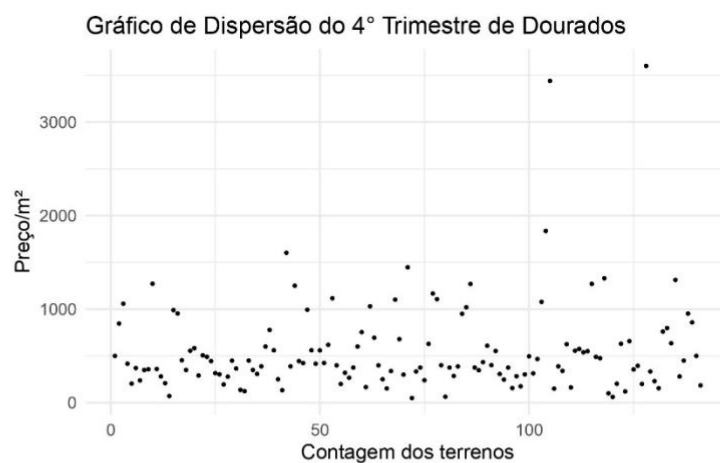
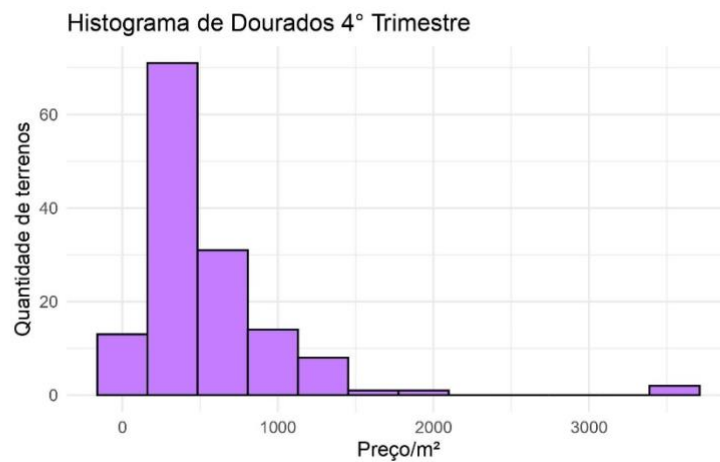


Gráfico de Dispersão do 3° Trimestre de Dourados





A quantidade de terrenos iniciou-se com 180 e foi ocorrendo uma diminuição ao longo do ano, tendo-se no quarto trimestre 141 terrenos. O preço/m² se manteve por volta dos R\$375/m² ao longo do ano, tendo outliers por volta de R\$2000/m² nos três primeiros trimestres, R\$3600/m² no quarto trimestre.

Marabá

Histograma de Marabá 1º Trimestre

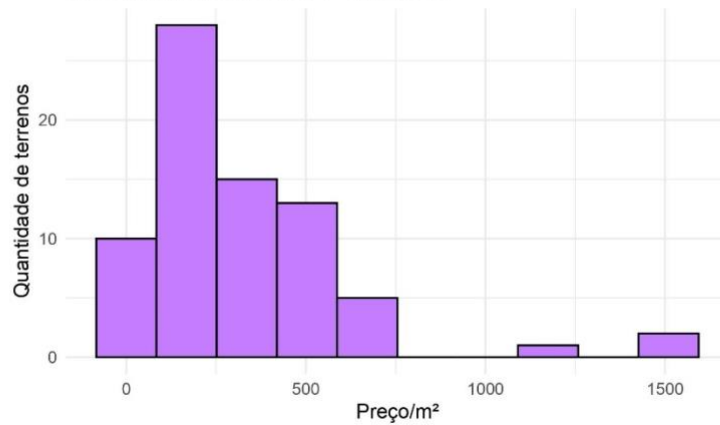
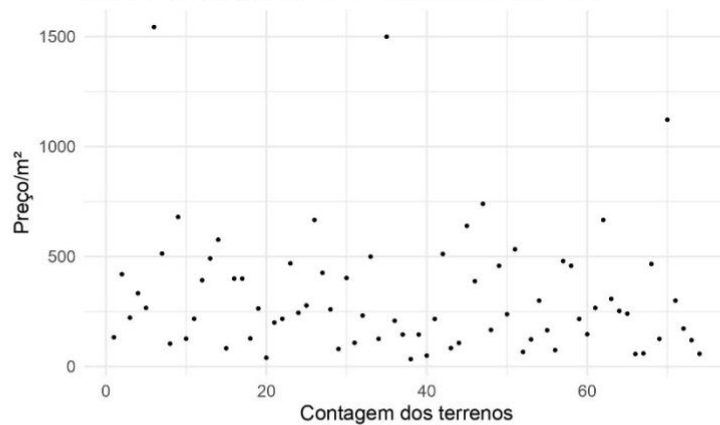
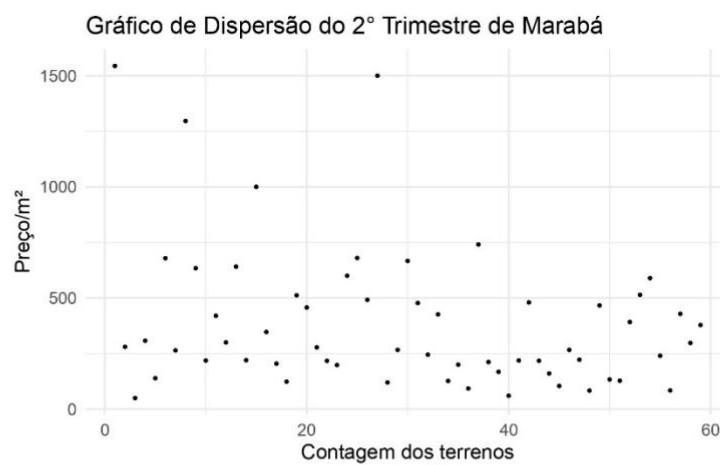
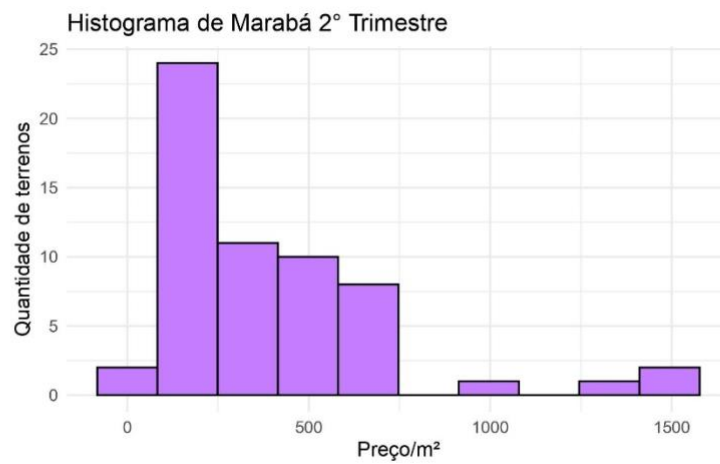
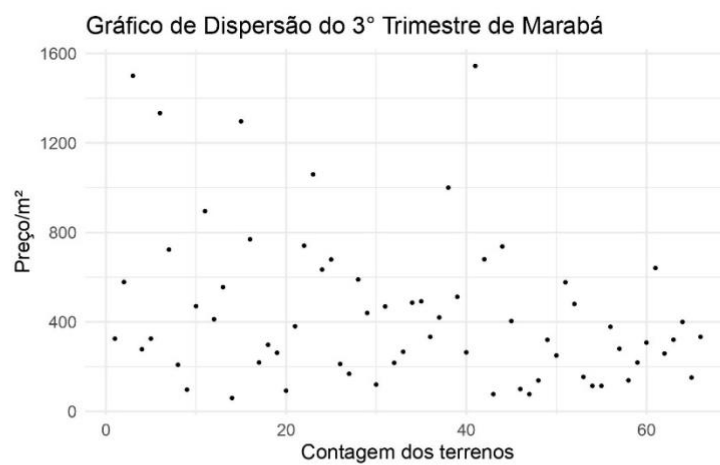
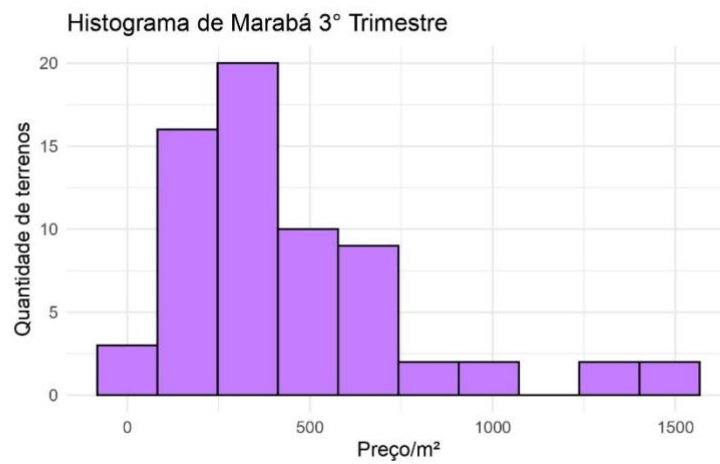
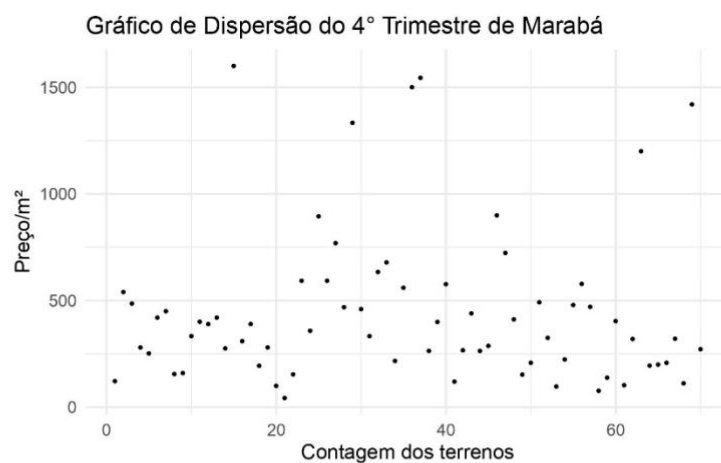
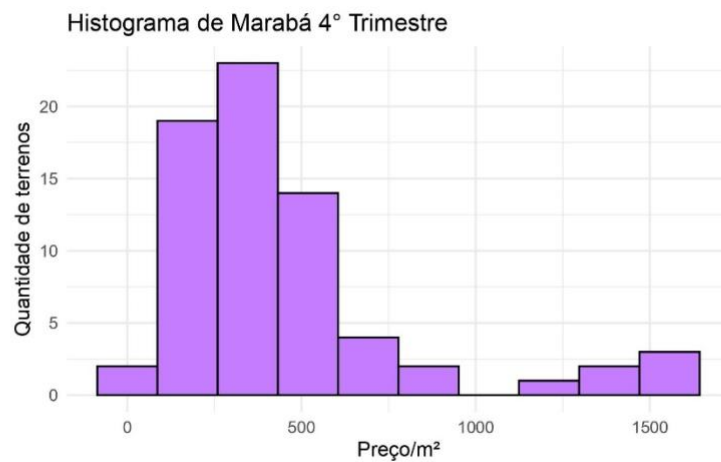


Gráfico de Dispersão do 1º Trimestre de Marabá









A quantidade de terrenos variou entre 59 e 74 terrenos ao longo do ano. O preço/m² se manteve na média dos R\$350/m² ao longo do ano, tendo outliers que chegaram por volta de R\$1600/m² em todos os trimestres.

Campina Grande

Histograma de Campina Grande 1º Trimestre

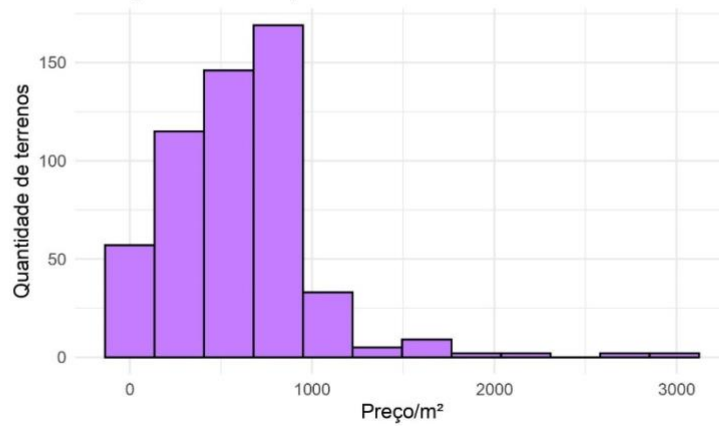
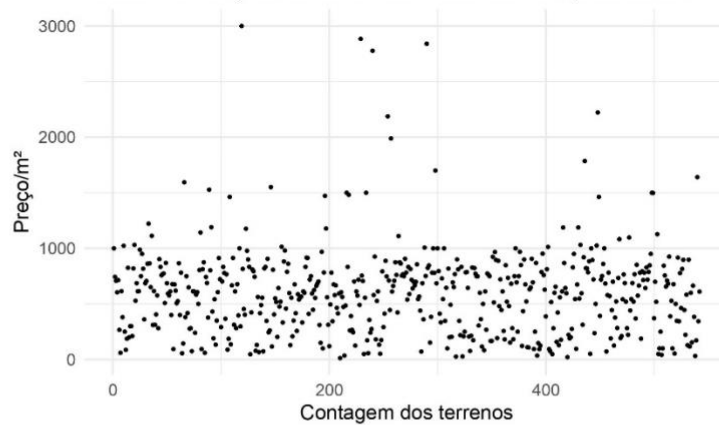


Gráfico de Dispersão do 1º Trimestre de Campina Grande



Histograma de Campina Grande 2º Trimestre

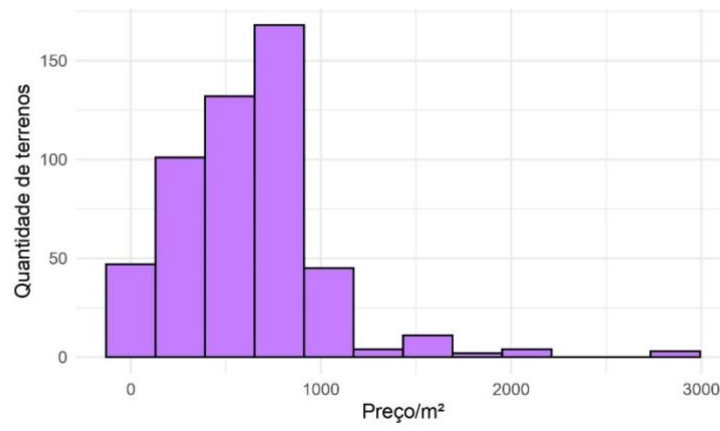
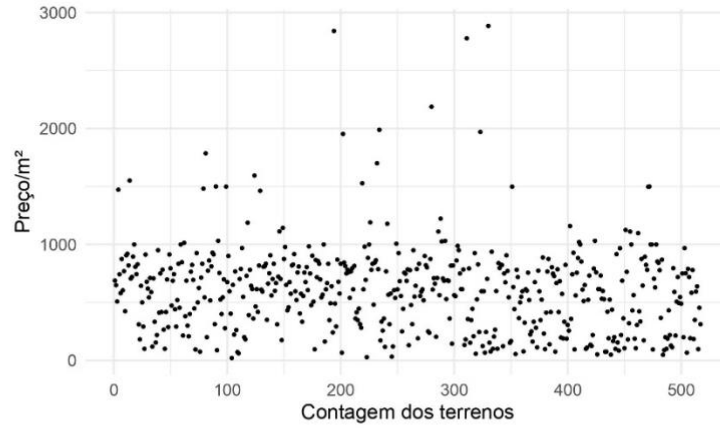
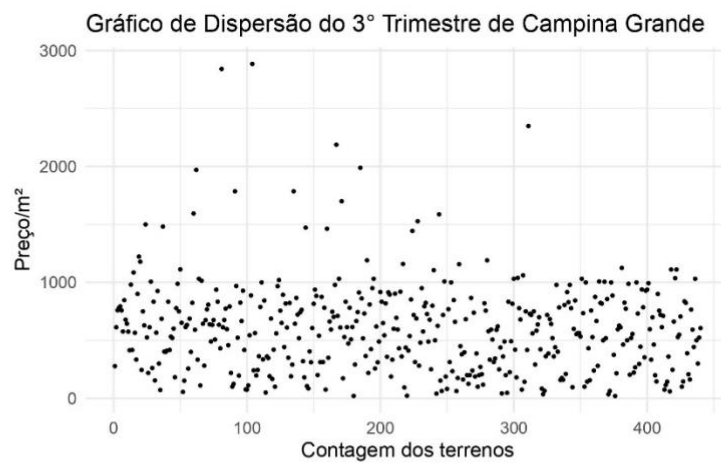
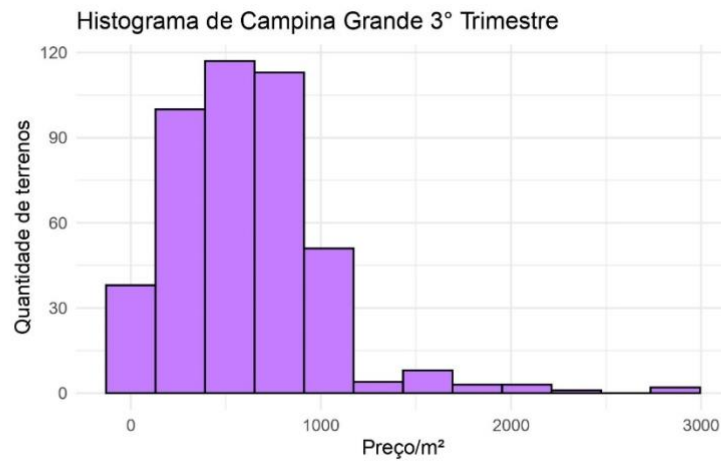
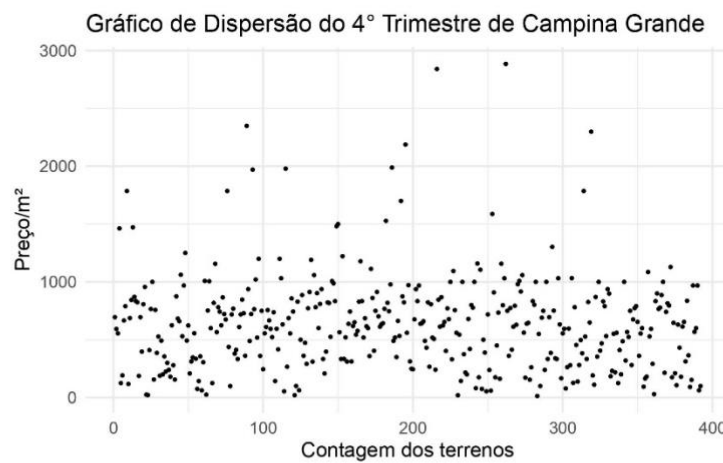
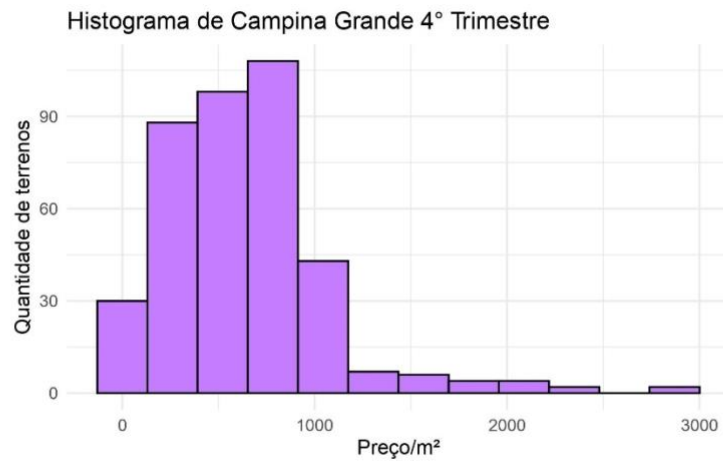


Gráfico de Dispersão do 2º Trimestre de Campina Grande

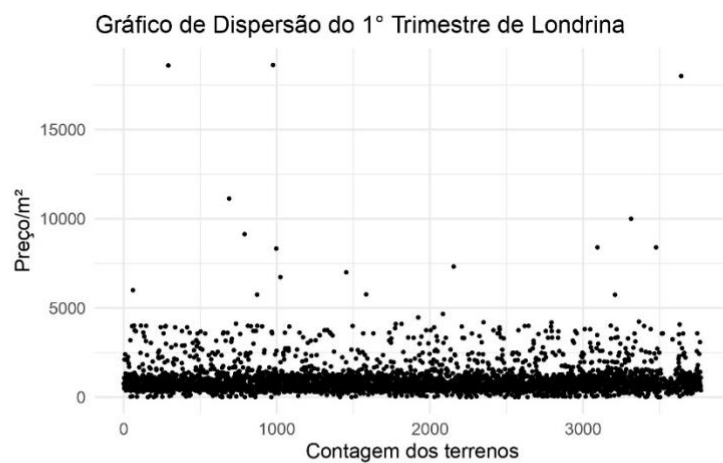
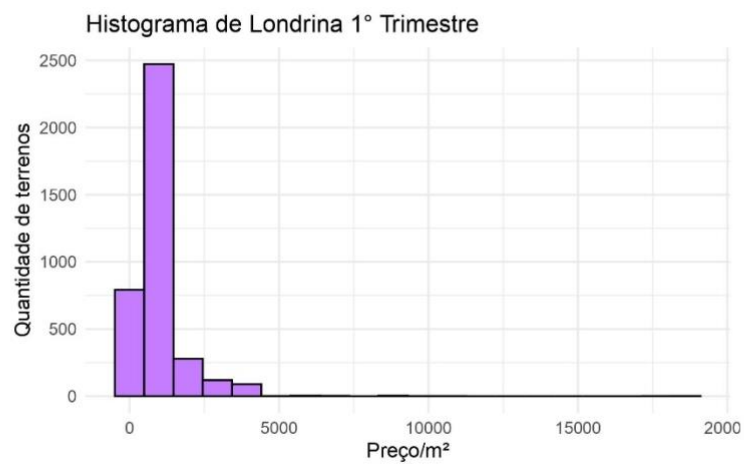


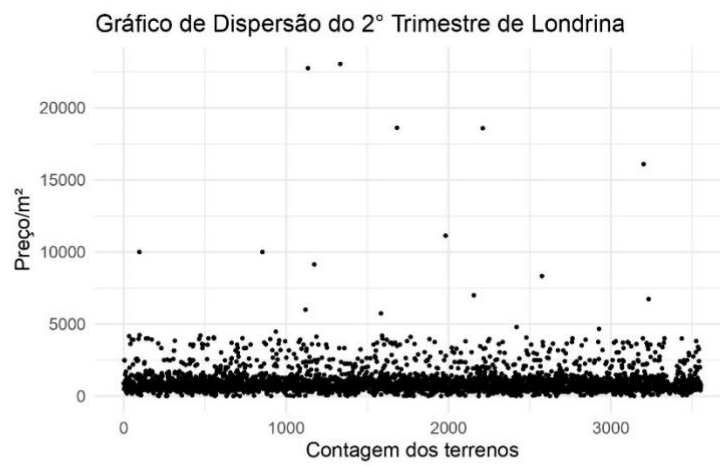
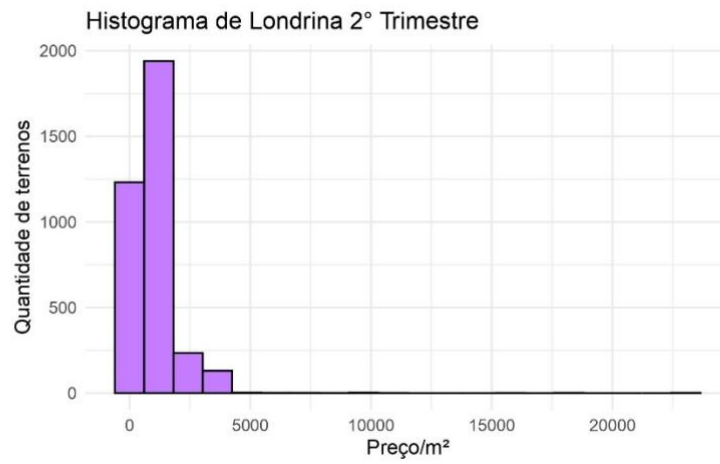


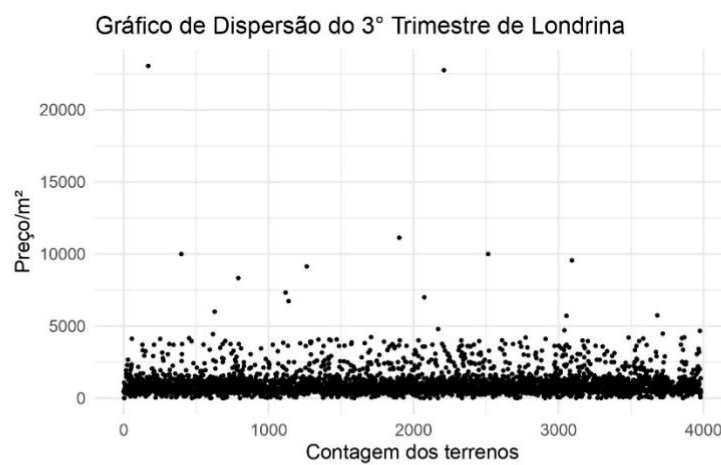
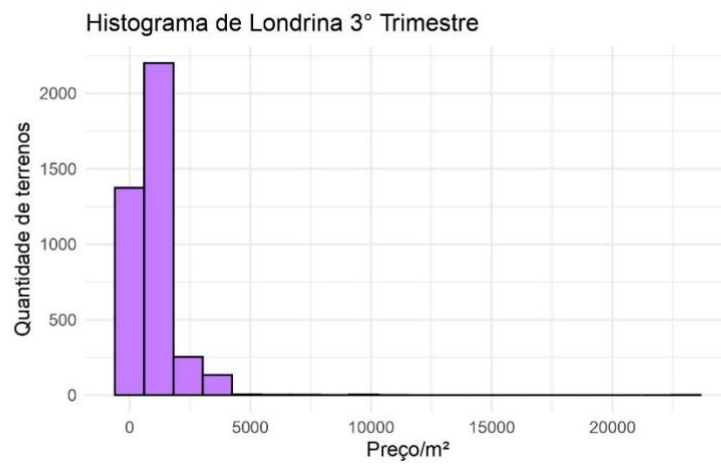


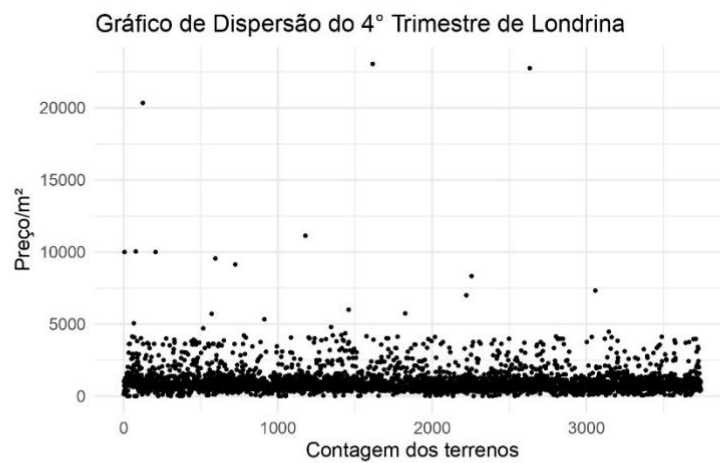
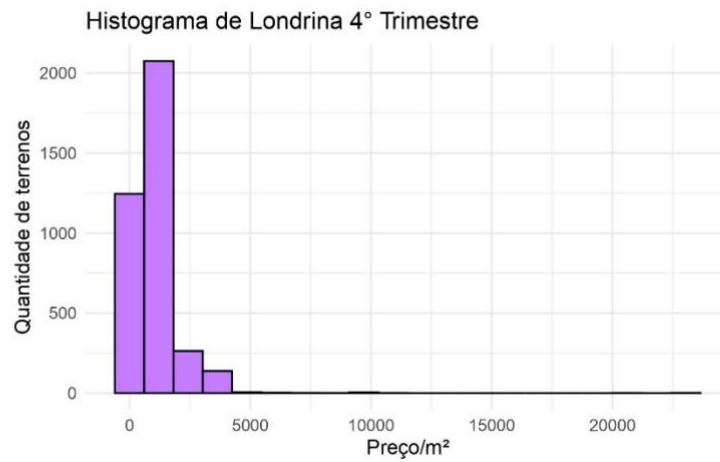
A quantidade de terrenos iniciou-se com 542 e foi ocorrendo uma diminuição ao longo do ano, tendo-se no quarto trimestre 392 terrenos. O preço/m² se manteve por volta dos R\$600/m² ao longo do ano, tendo outliers por volta de R\$3000/m² em todos os trimestres.

Londrina









A quantidade de terrenos iniciou-se com 3770, diminuiu em 200 terrenos, aumentou em 400 e caiu 200, finalizando com 3743. O preço/m² teve média de R\$770/m² ao longo do ano, com outliers de R\$18600/m² no primeiro trimestre e R\$23000/m² no restante do ano.

Maringá

Histograma de Maringá 1º Trimestre

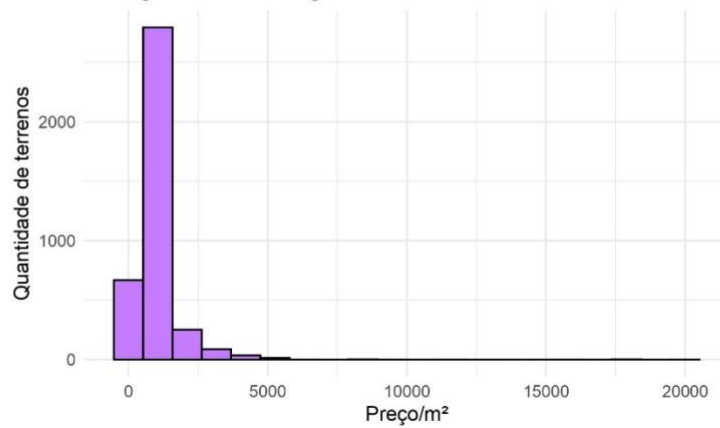
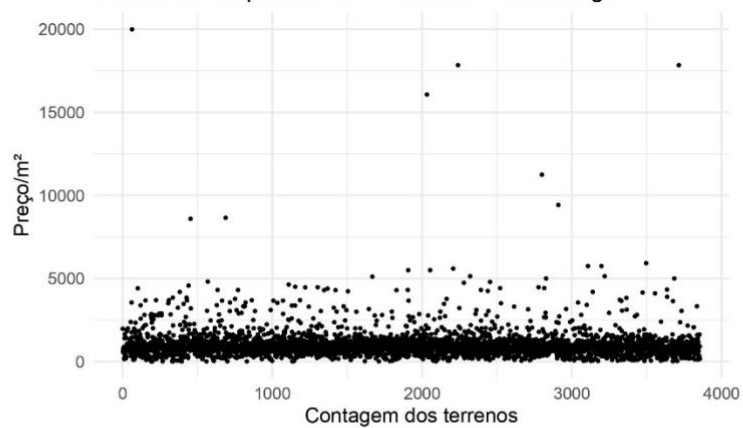
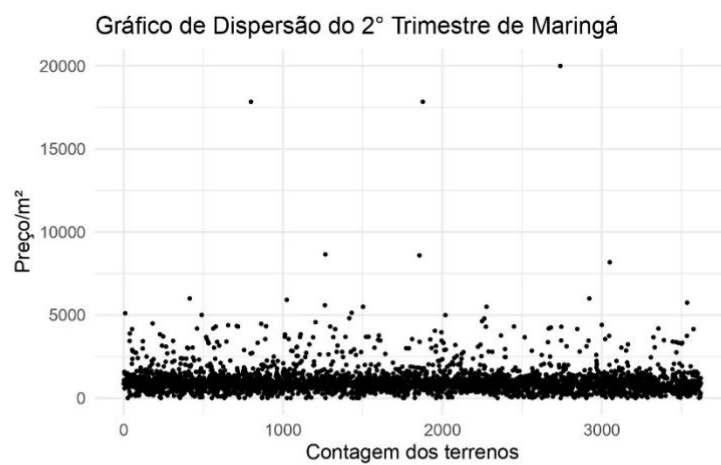
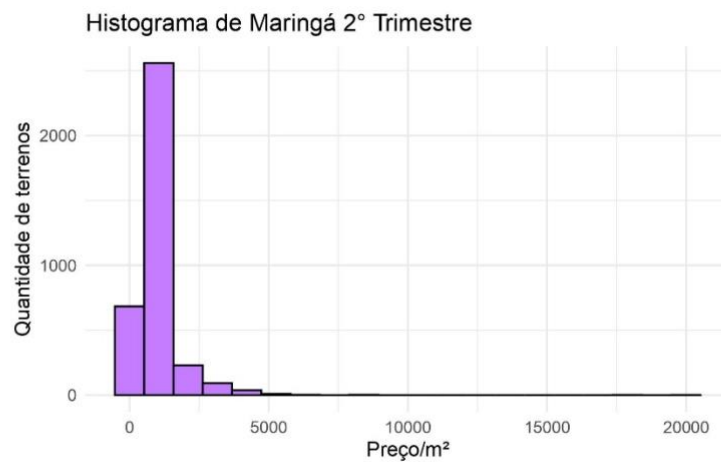
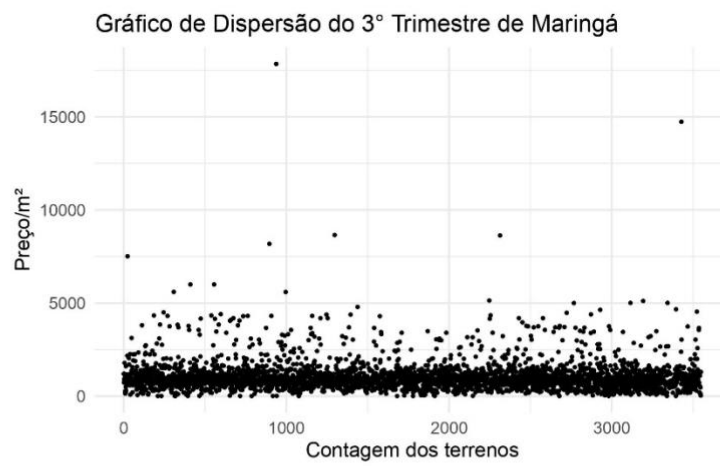
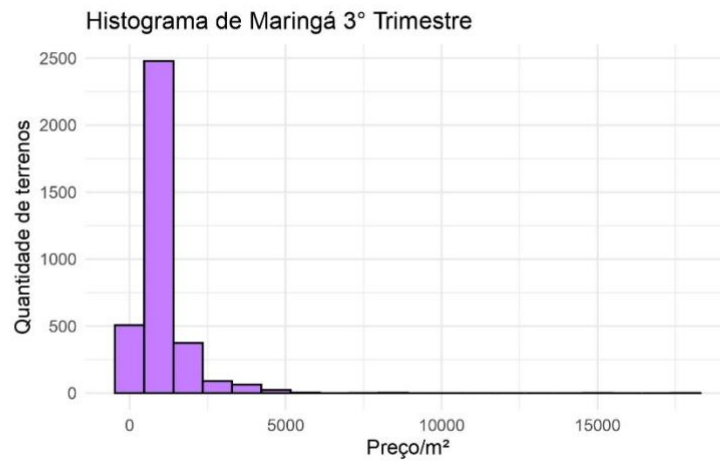
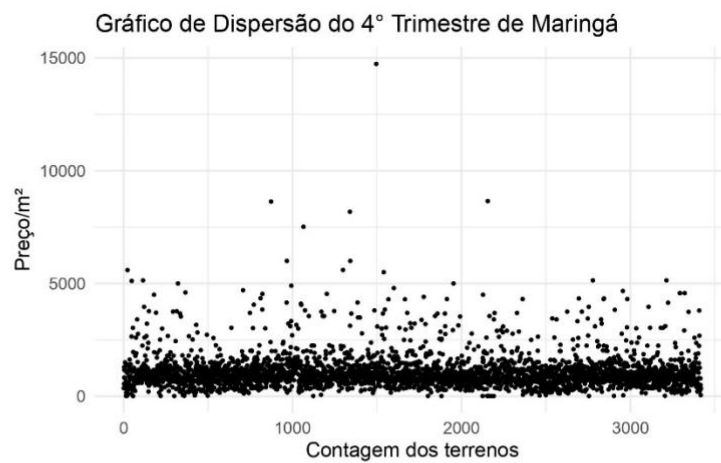
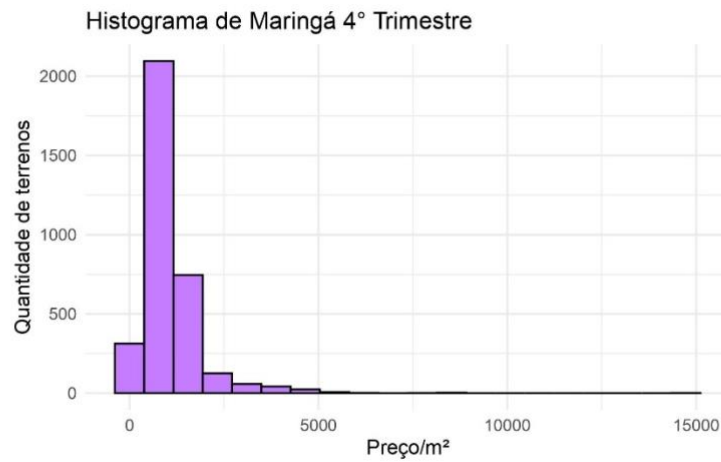


Gráfico de Dispersão do 1º Trimestre de Maringá



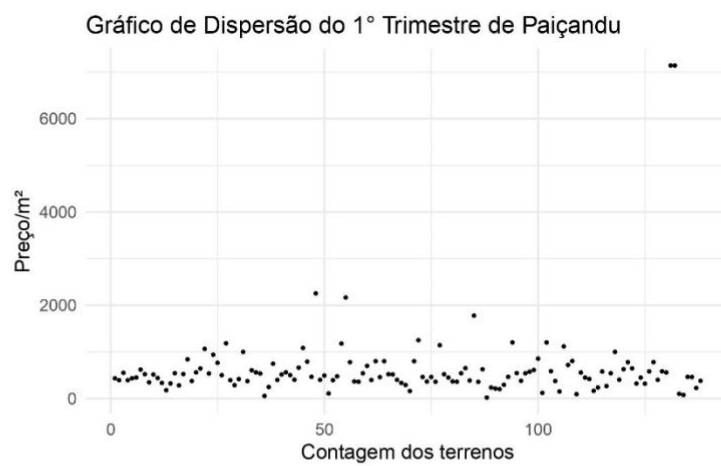
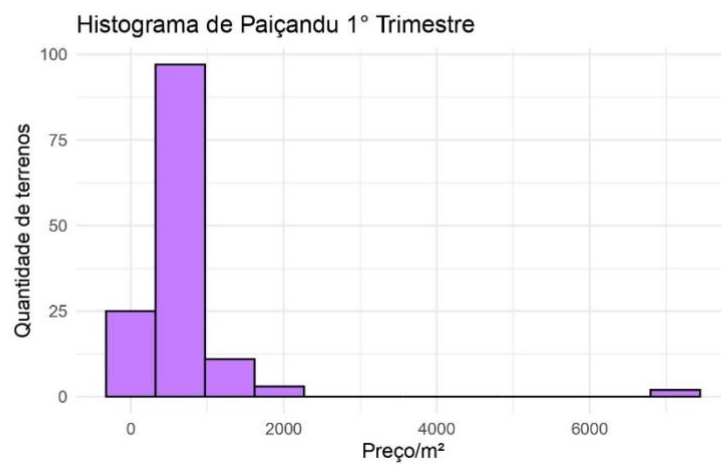






A quantidade de terrenos iniciou-se com 3856 e foi ocorrendo uma diminuição ao longo do ano, tendo-se no quarto trimestre 3418 terrenos. O preço/m² se manteve por volta dos R\$880 /m² ao longo do ano, tendo outliers por volta de R\$20000/m² nos dois primeiros trimestres, R\$17800/m² no terceiro e R\$14700/m² no quarto trimestre.

Paiçandu



Histograma de Paiçandu 2º Trimestre

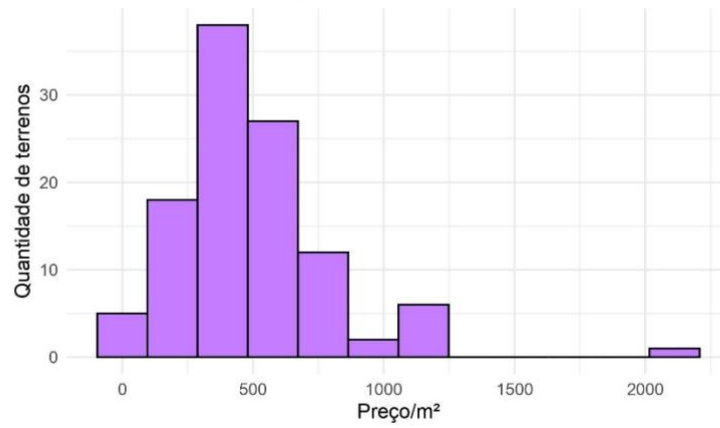
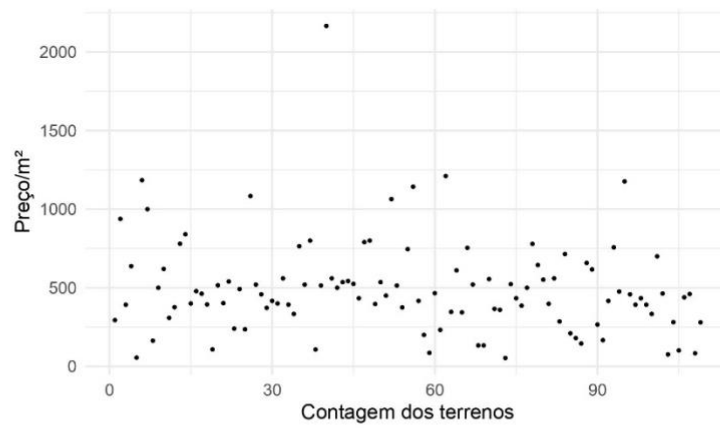


Gráfico de Dispersão do 2º Trimestre de Paiçandu



Histograma de Paiçandu 3º Trimestre

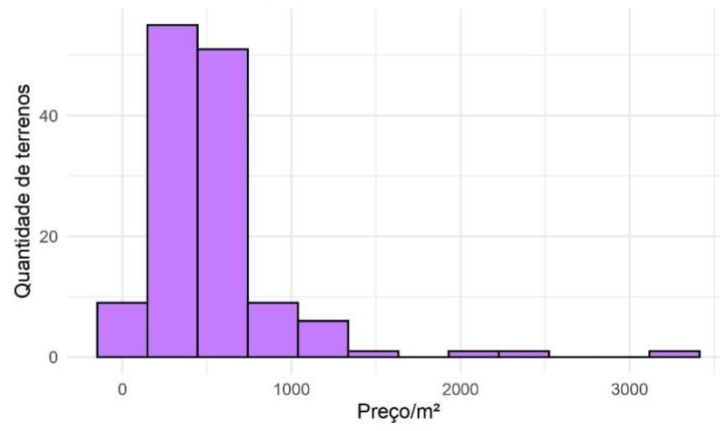
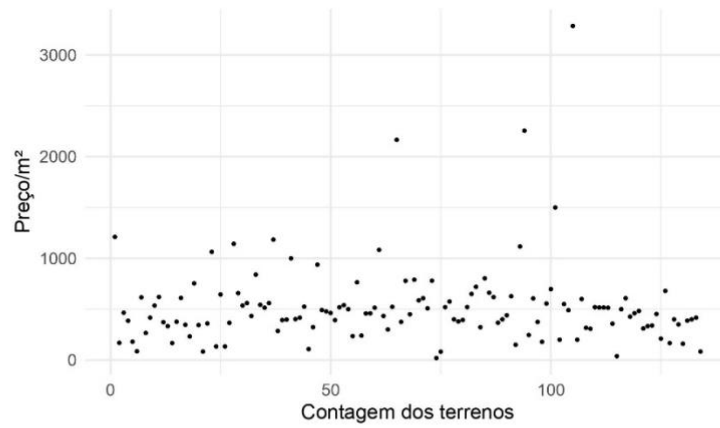
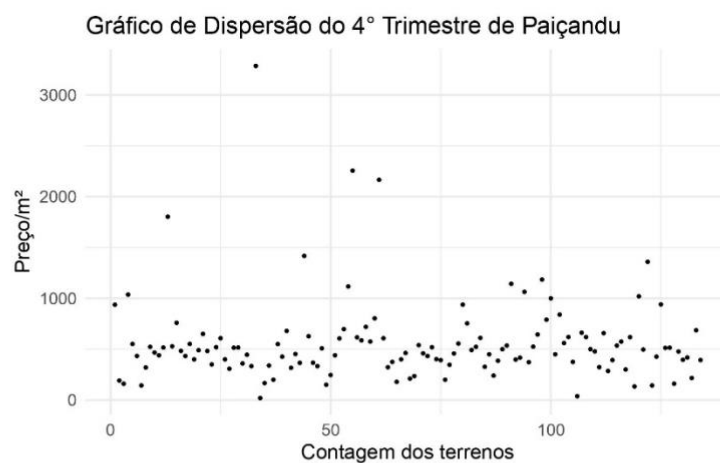
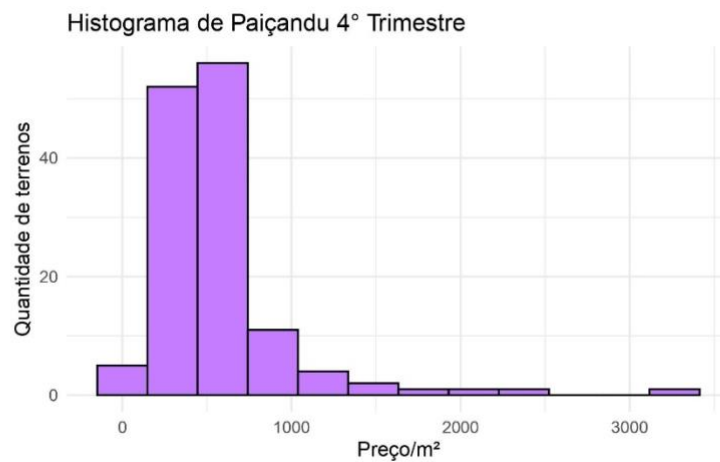


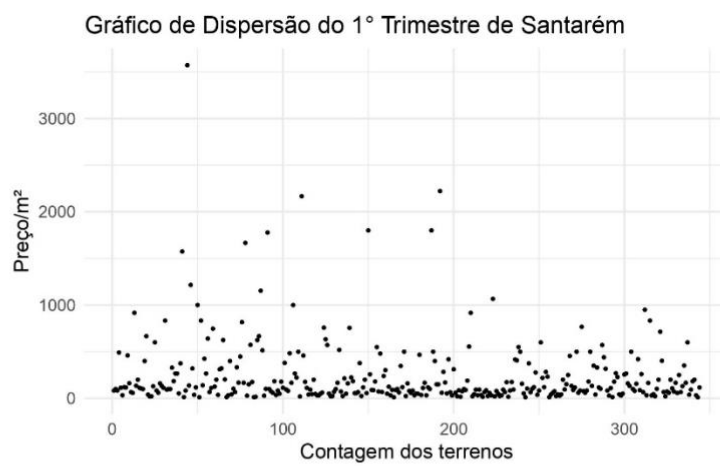
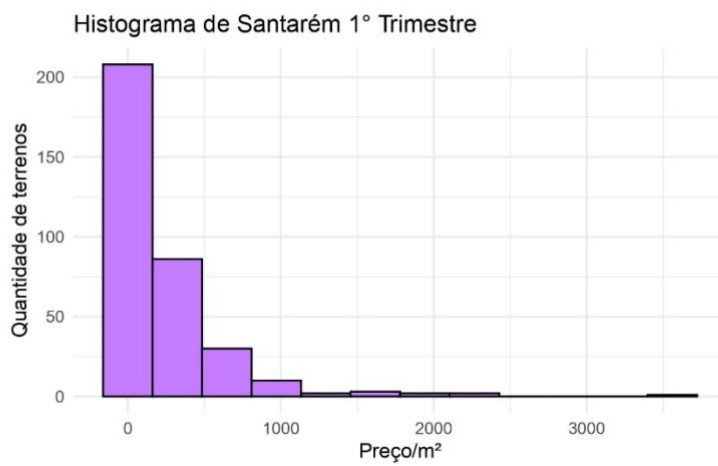
Gráfico de Dispersão do 3º Trimestre de Paiçandu

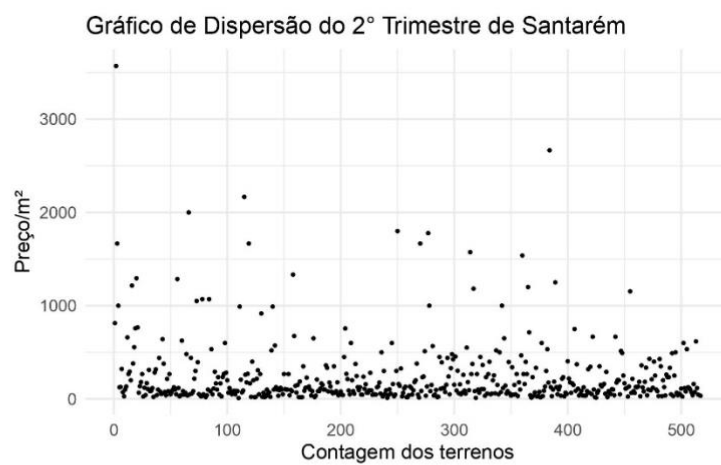
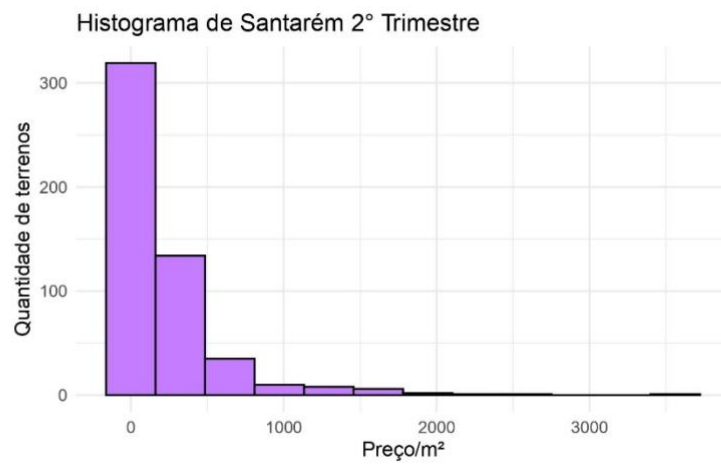




A quantidade de terrenos se manteve na casa dos 130 terrenos ao longo do ano. O preço/m² teve por volta de R\$500/m² ao longo do ano, com outliers de R\$7100/m² no primeiro trimestre, R\$2100/m² no segundo e R\$3280/m² no terceiro e quarto trimestre

Santarém





Histograma de Santarém 3º Trimestre

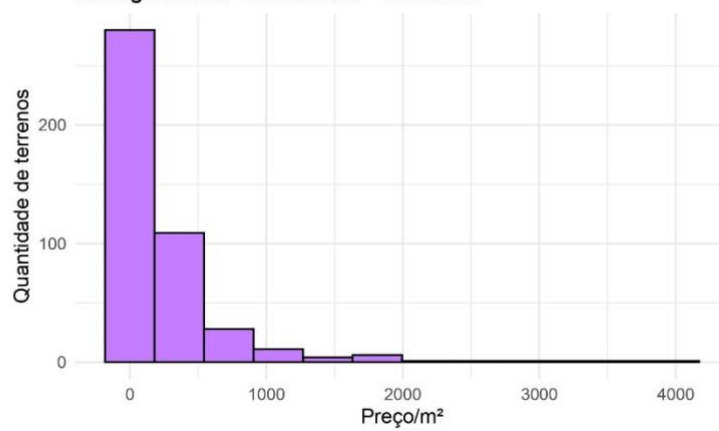
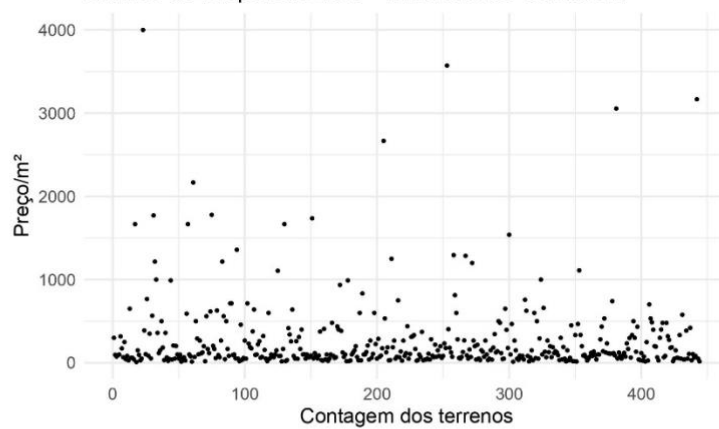
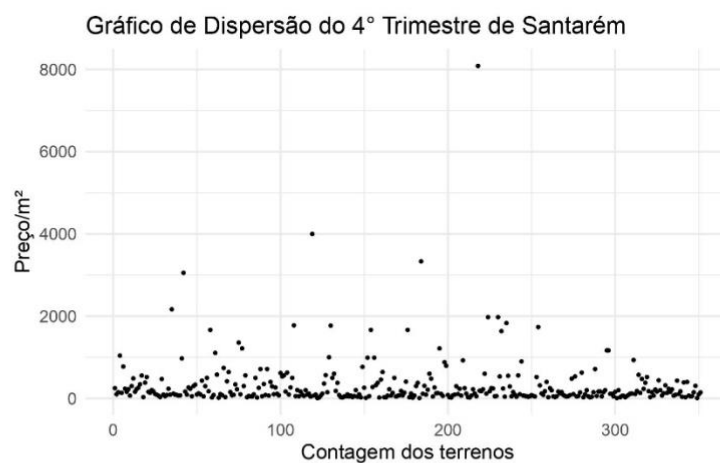
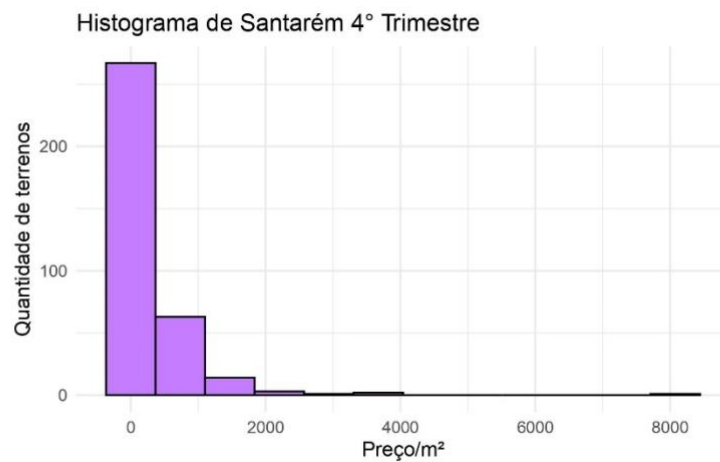


Gráfico de Dispersão do 3º Trimestre de Santarém





A quantidade de terrenos variou entre 350 e 550 terrenos. O preço/m² se manteve na faixa dos R\$280/m², tendo um aumento de outliers no terceiro e quarto trimestre com valores de R\$4000/m² e R\$8000/m², respectivamente.

Sarandi

Histograma de Sarandi 1° Trimestre

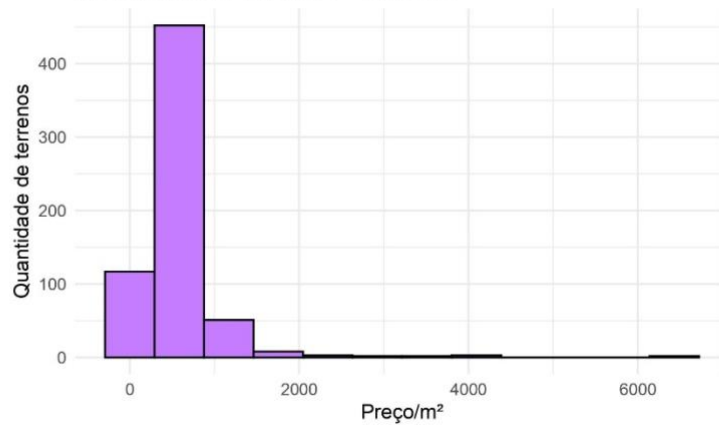
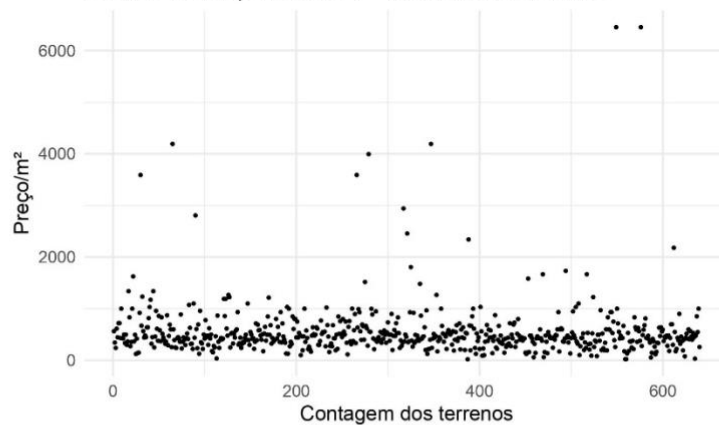
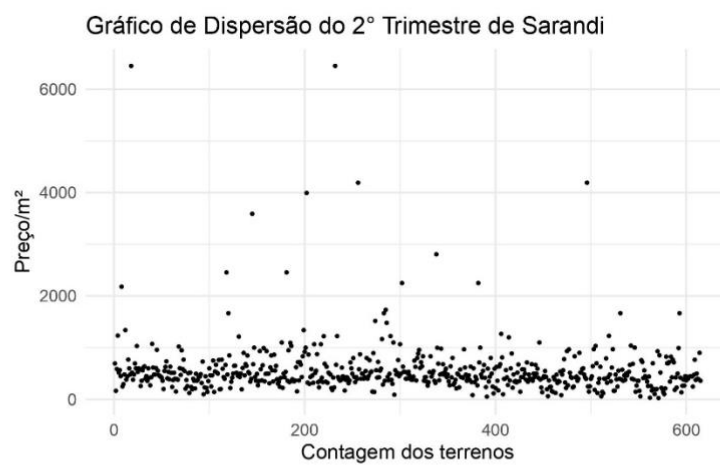
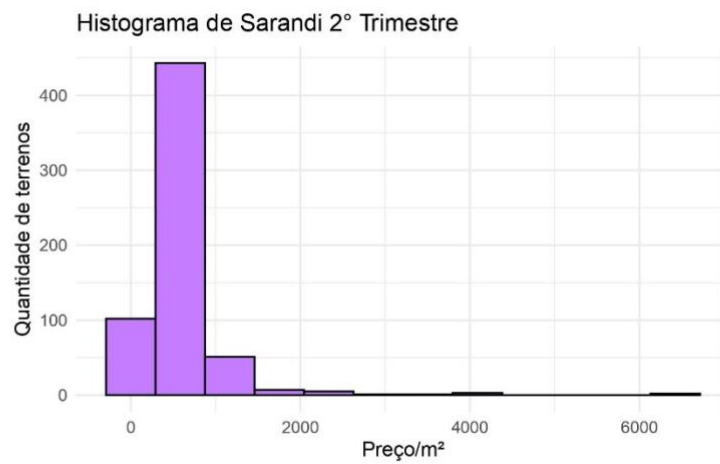
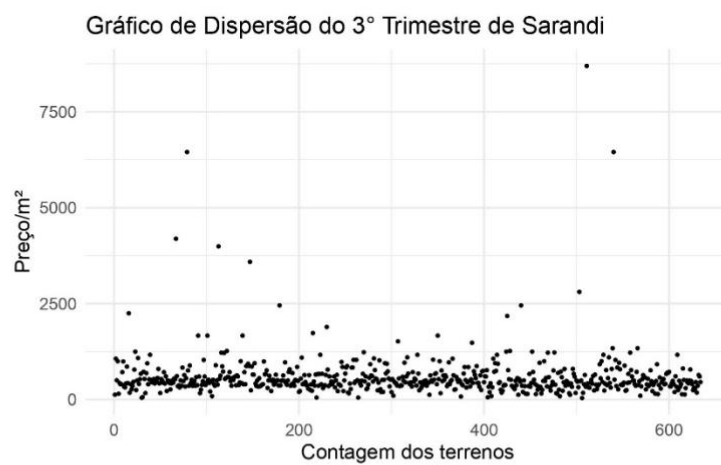
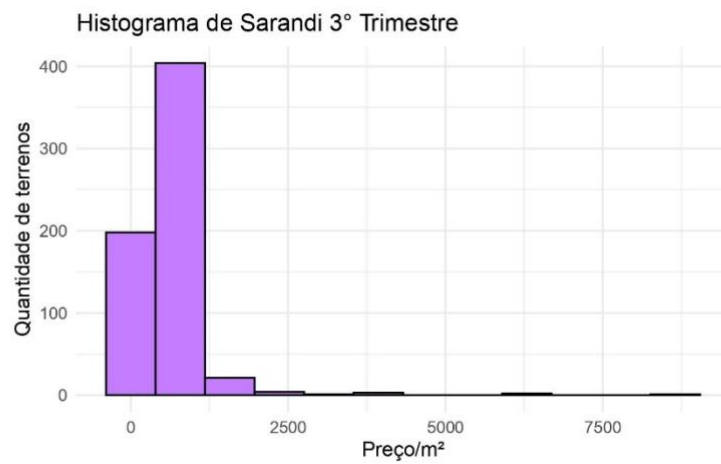
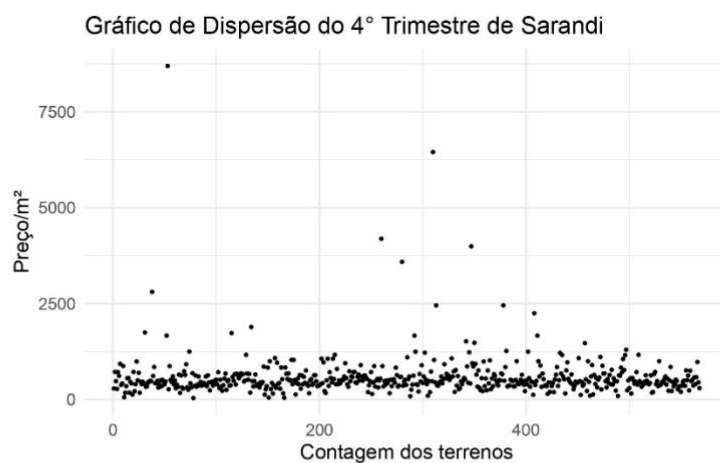
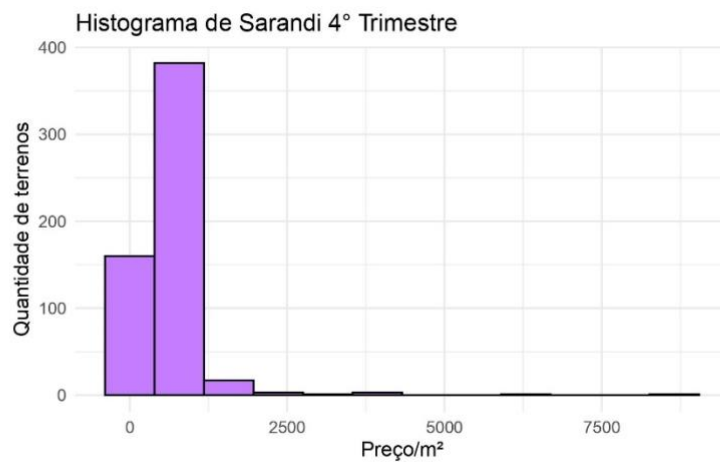


Gráfico de Dispersão do 1° Trimestre de Sarandi









A quantidade de terrenos se manteve na casa dos 600 terrenos durante os três primeiros trimestres, tendo uma diminuição no quarto trimestre para a casa dos 500 terrenos. O preço/m² se manteve por volta de R\$570/m², com outliers de R\$6400/m² no primeiro e segundo trimestre e R\$8600/m² no terceiro e quarto trimestre.

Resende

Histograma de Resende 1º Trimestre

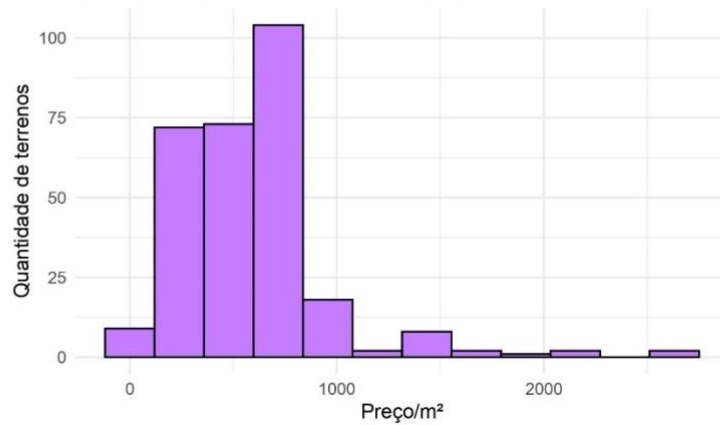
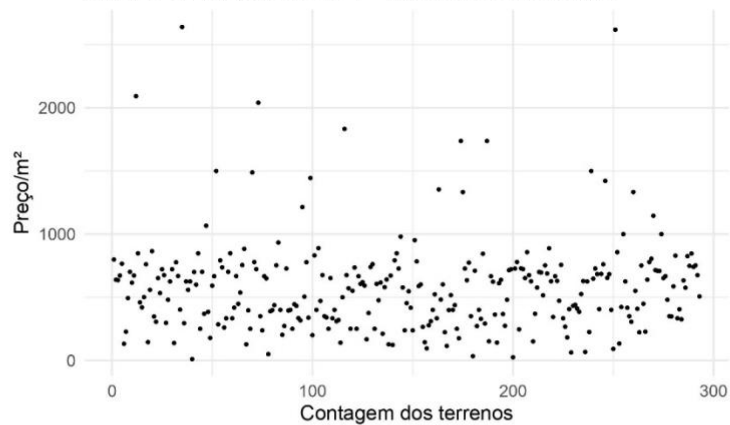


Gráfico de Dispersão do 1º Trimestre de Resende



Histograma de Resende 2º Trimestre

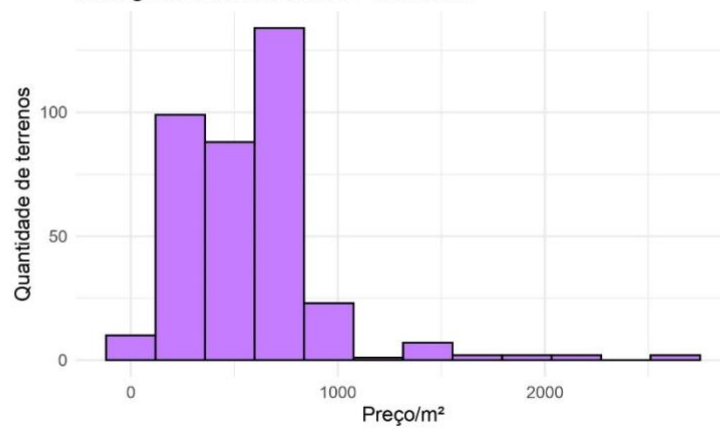
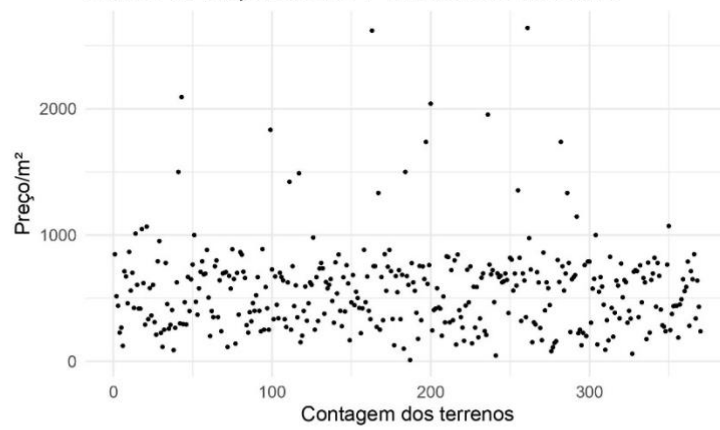
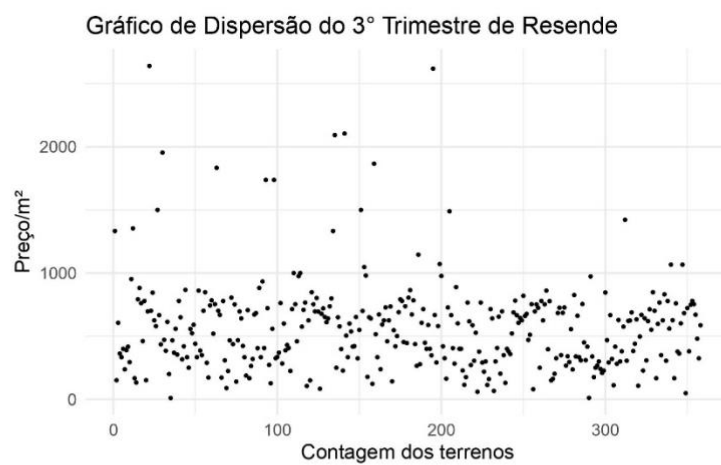
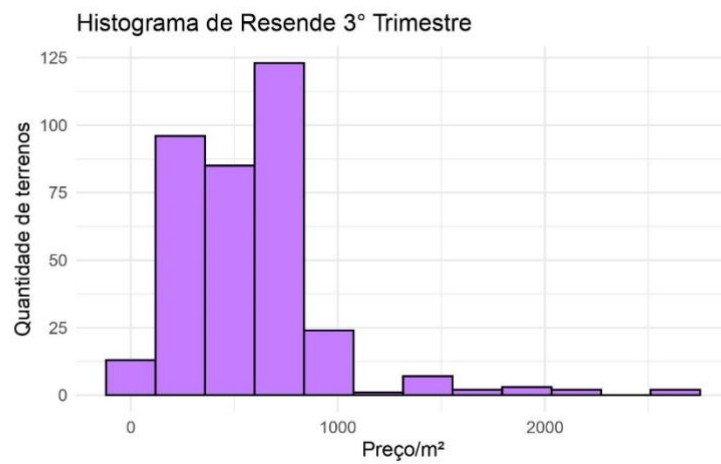
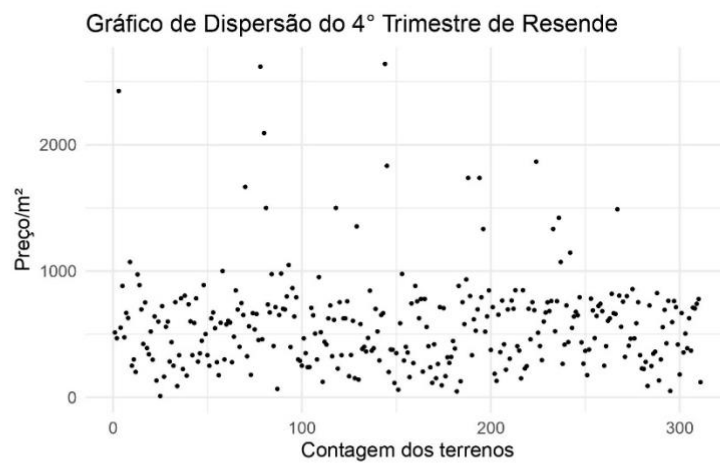
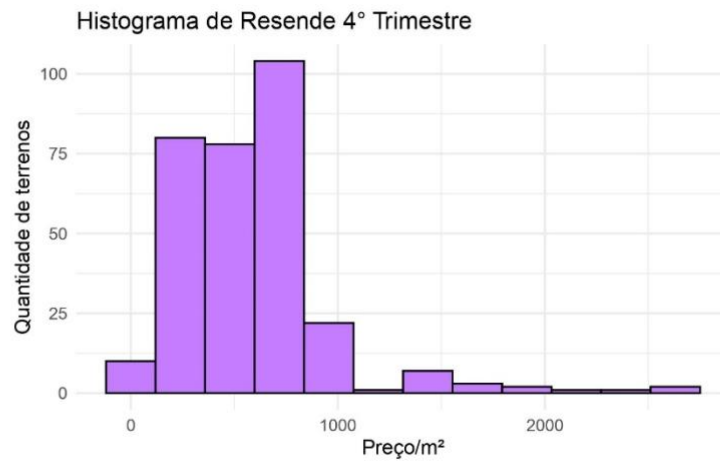


Gráfico de Dispersão do 2º Trimestre de Resende







A quantidade de terrenos se manteve na casa dos 300 terrenos ao longo do ano. O preço/m² teve média de R\$570/m² ao longo do ano, com outliers passando dos R\$2600/m².

Mossoró

Histograma de Mossoró 1º Trimestre

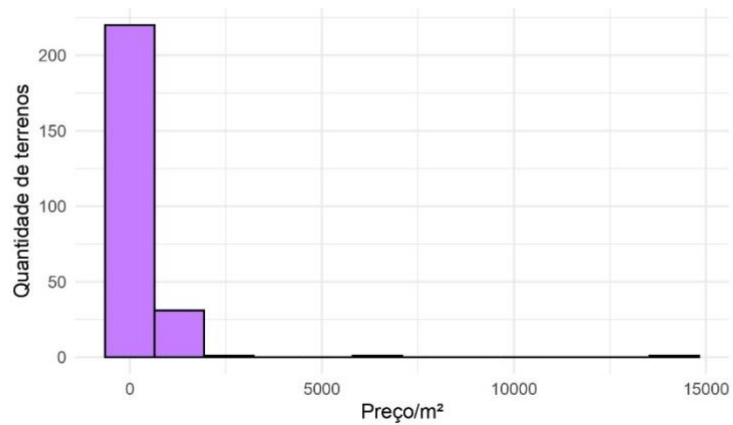
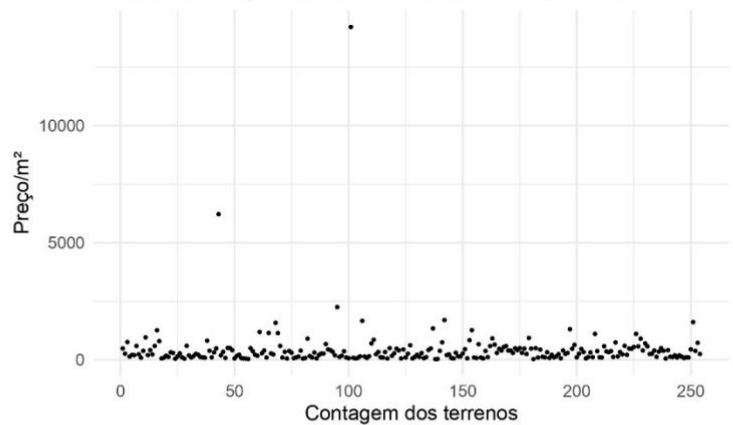
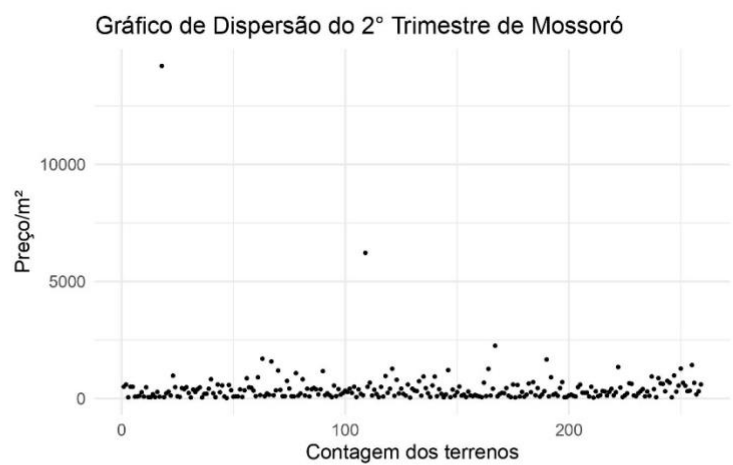
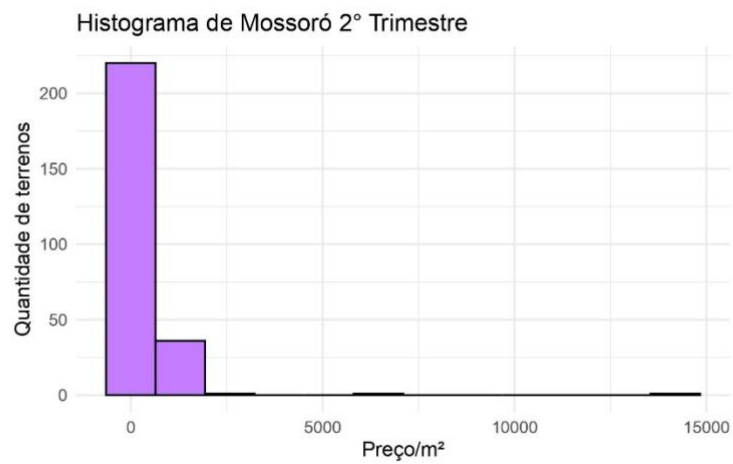


Gráfico de Dispersão do 1º Trimestre de Mossoró





Histograma de Mossoró 3° Trimestre

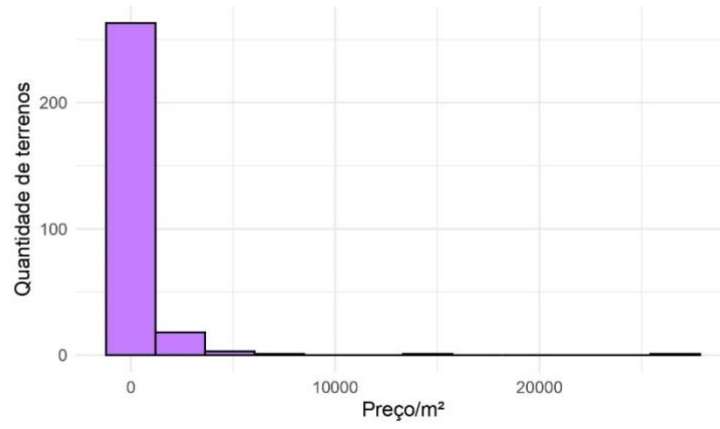
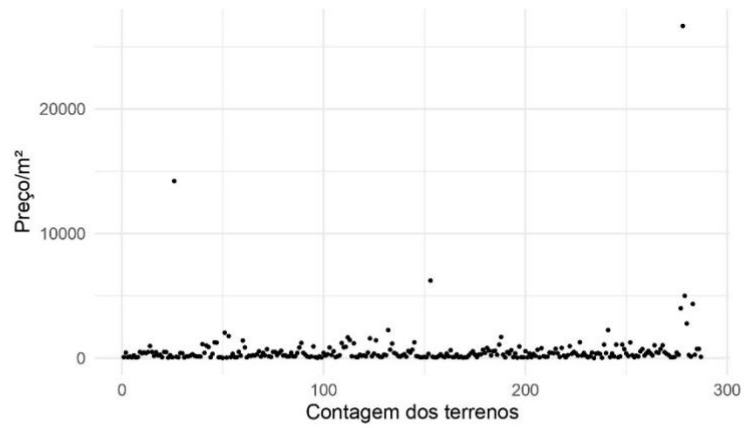
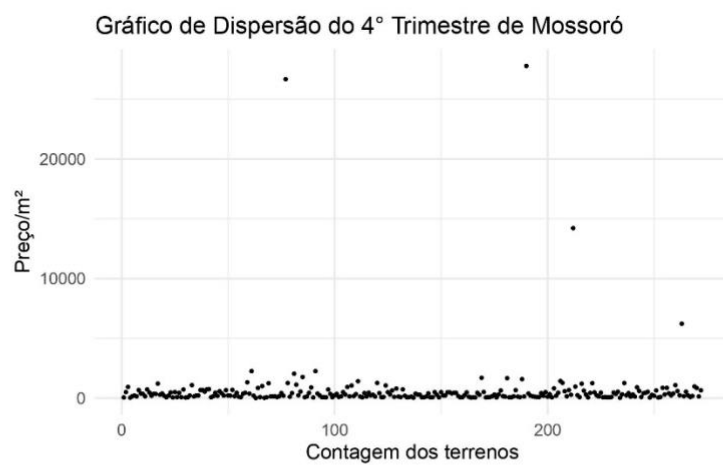
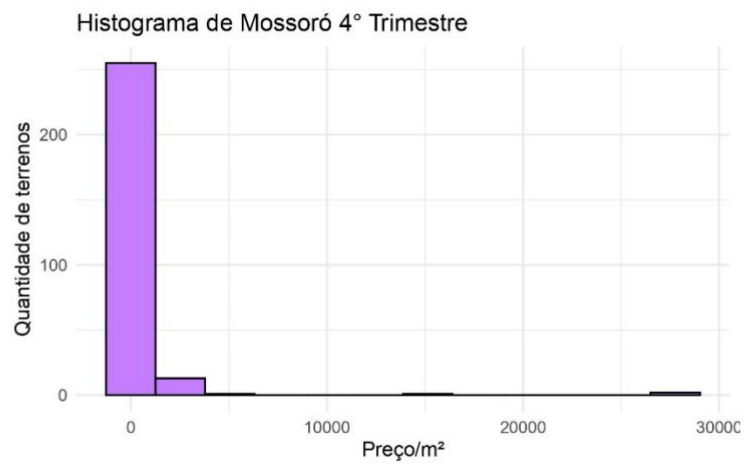


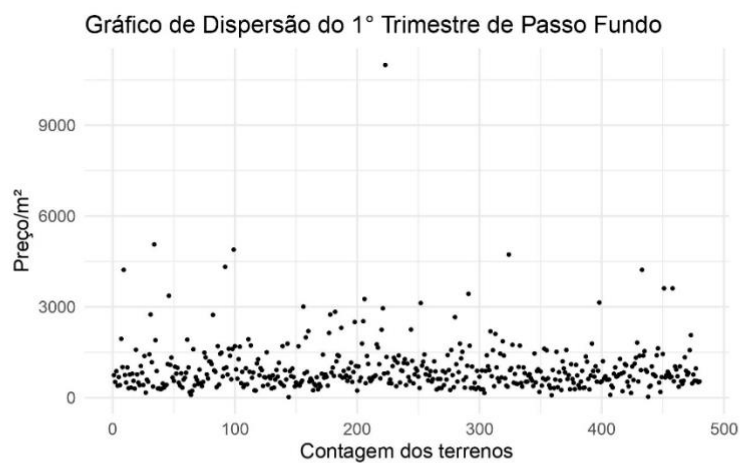
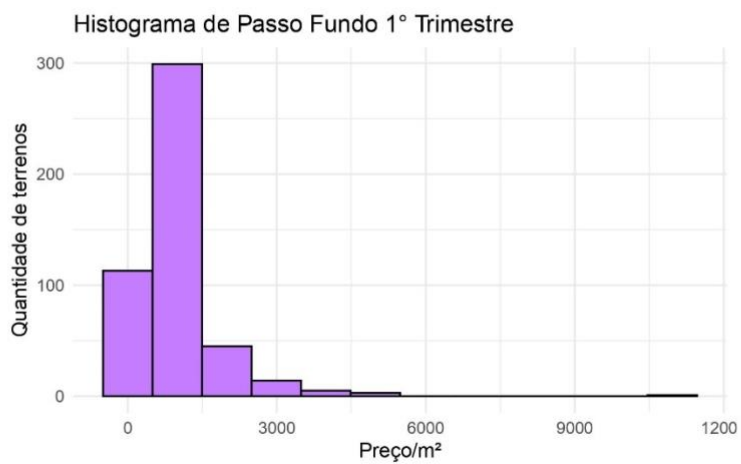
Gráfico de Dispersão do 3° Trimestre de Mossoró

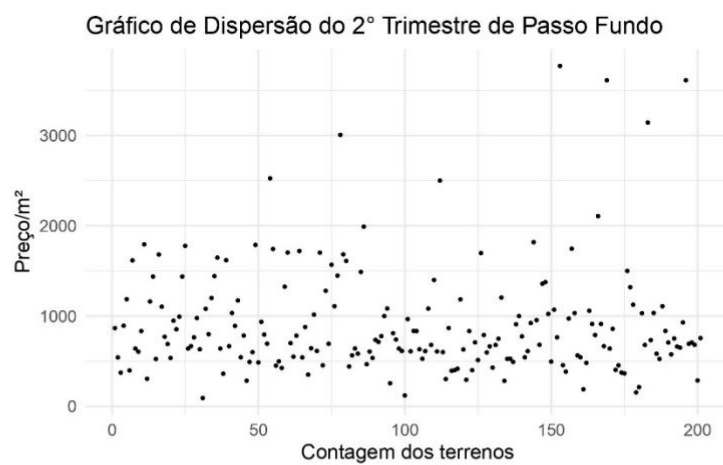
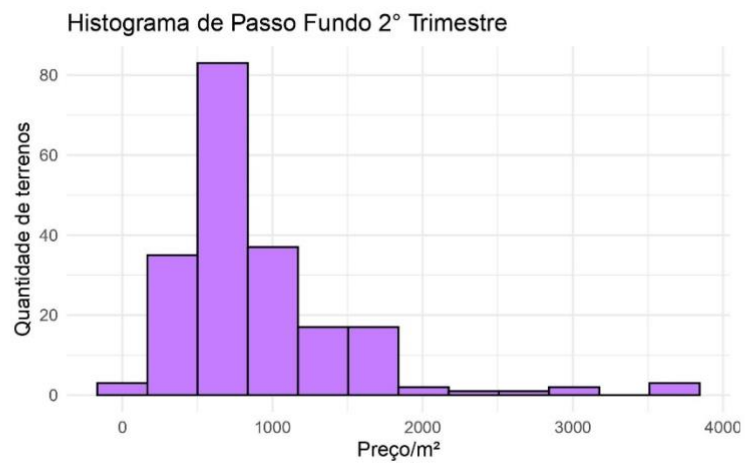




A quantidade de terrenos variou entre 250 e 300 terrenos ao longo do ano. O preço/m² teve média de R\$500/m² ao longo do ano, com outliers de R\$14000/m² nos dois primeiros trimestres e R\$26000/m² no restante do ano.

Passo Fundo





Histograma de Passo Fundo 3º Trimestre

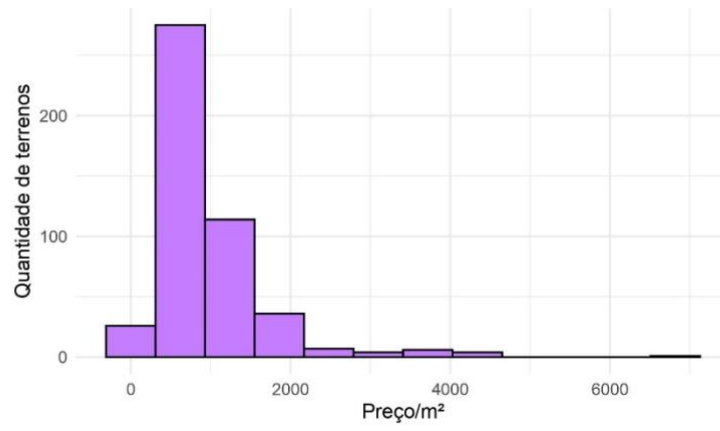
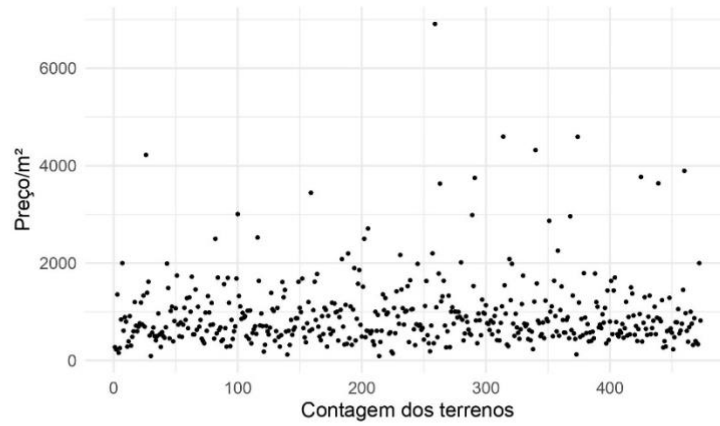


Gráfico de Dispersão do 3º Trimestre de Passo Fundo



Histograma de Passo Fundo 4° Trimestre

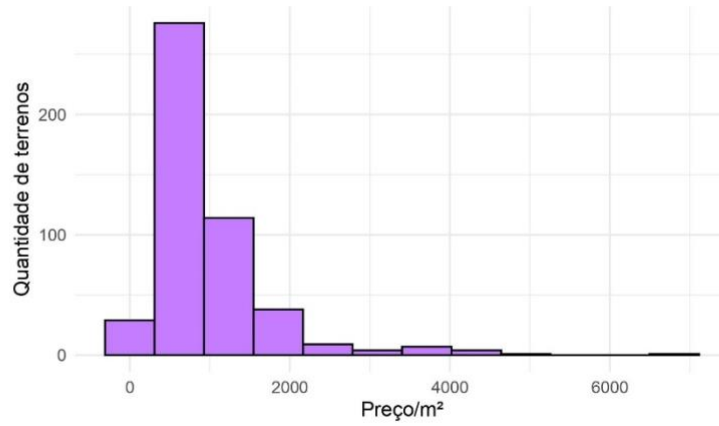
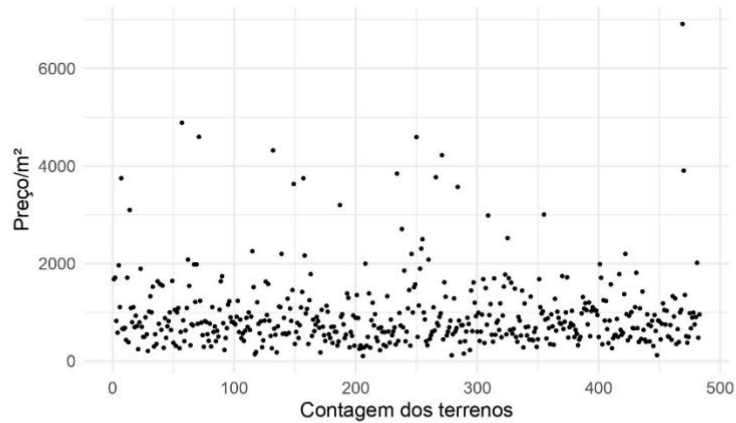


Gráfico de Dispersão do 4° Trimestre de Passo Fundo



A quantidade de terrenos esteve abaixo de 500 terrenos ao longo do ano, sendo a menor quantidade 200 terrenos no segundo trimestre. O preço/m² se manteve na média dos R\$930/m² ao longo do ano, tendo outliers que chegam a passar de R\$10000/m² no primeiro trimestre, R\$3700/m² no segundo trimestre e R\$6900/m² no restante do ano.

Chapecó

Histograma de Chapecó 1º Trimestre

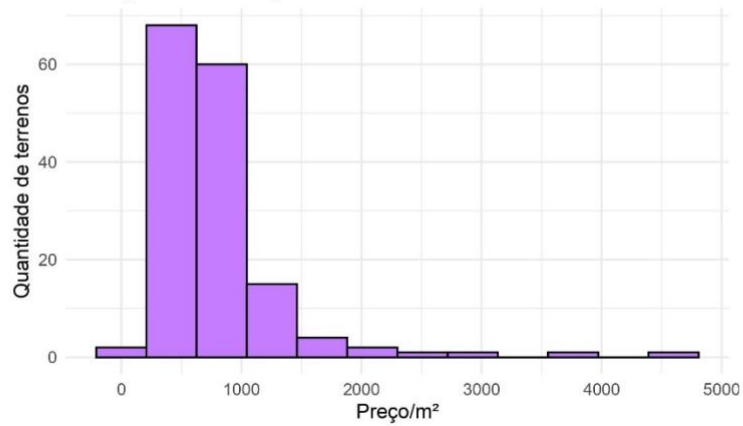
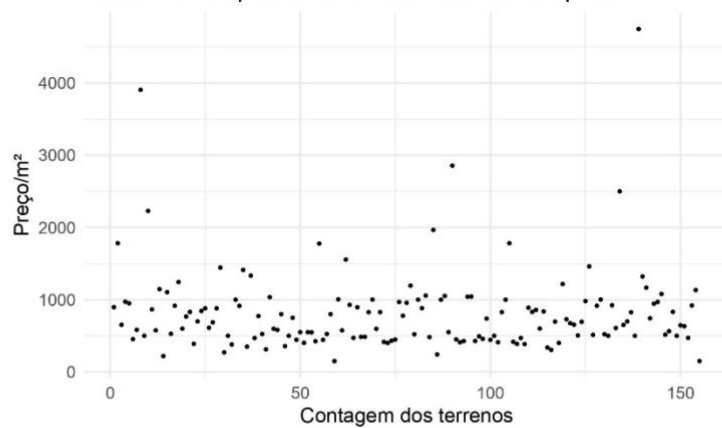
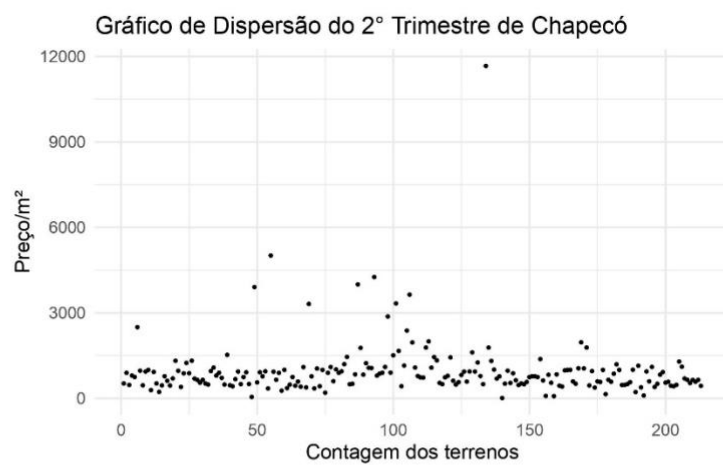
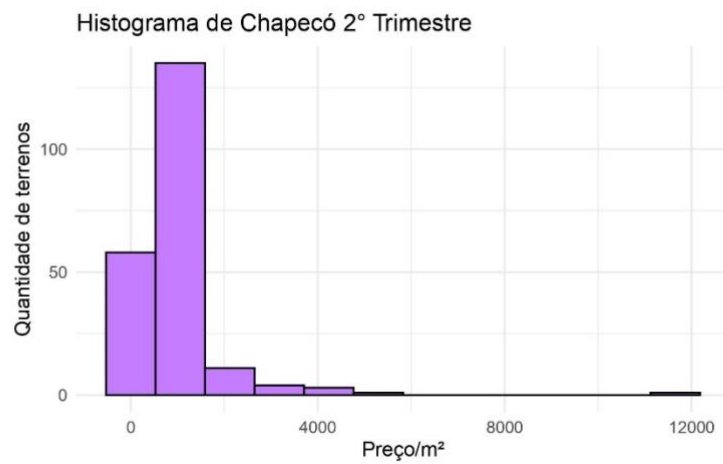
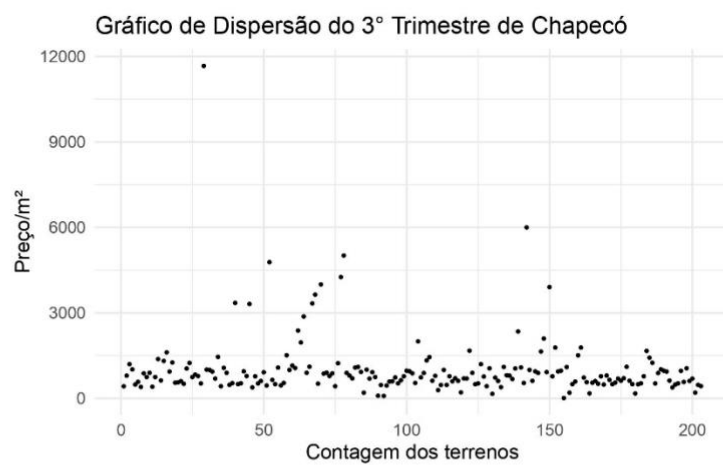
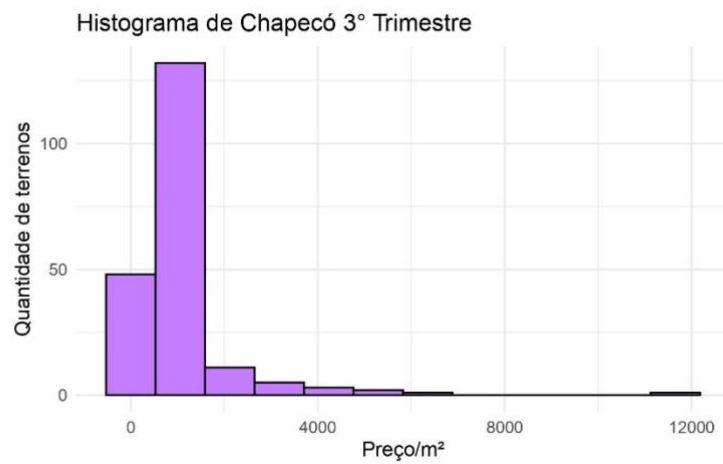
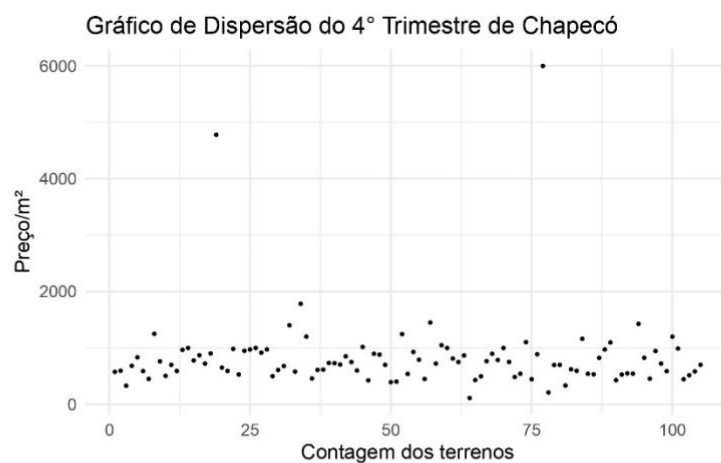
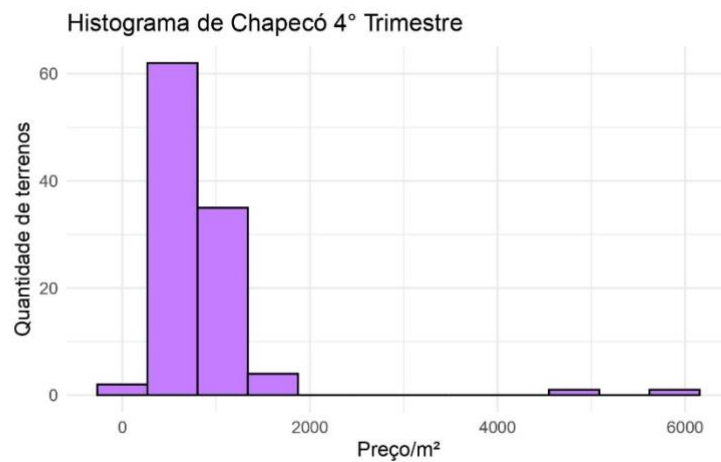


Gráfico de Dispersão do 1º Trimestre de Chapecó









A quantidade de terrenos variou entre 100 e 200 terrenos ao longo do ano. O preço/m² se manteve na média dos R\$900/m² ao longo do ano, tendo outliers que chegam a passar de R\$11000/m² no segundo e terceiro trimestre e R\$4700/m² no restante do ano.

Araçatuba

Histograma de Araçatuba 1º Trimestre

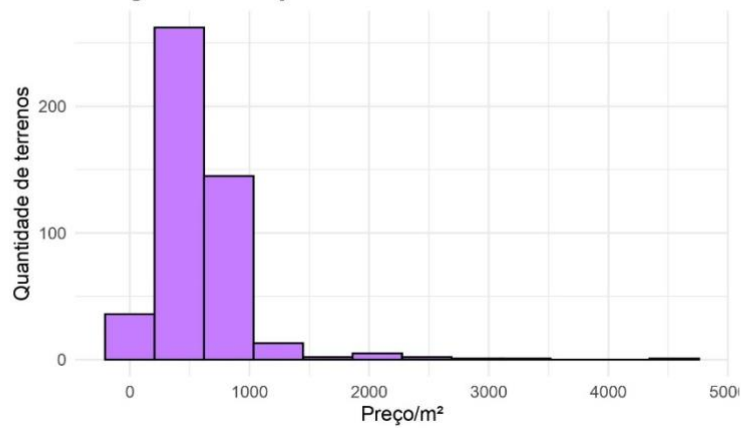
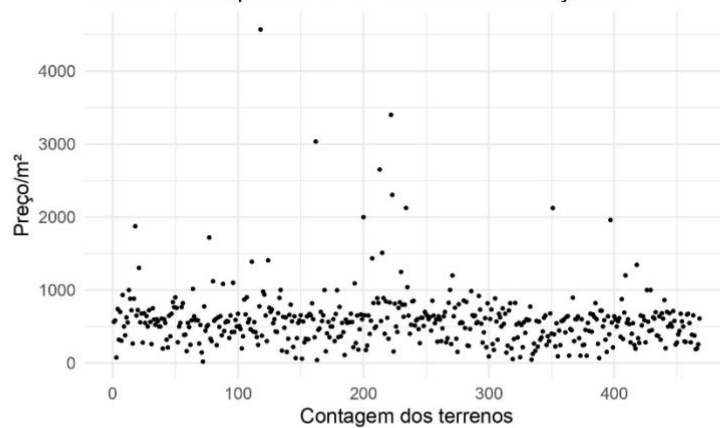
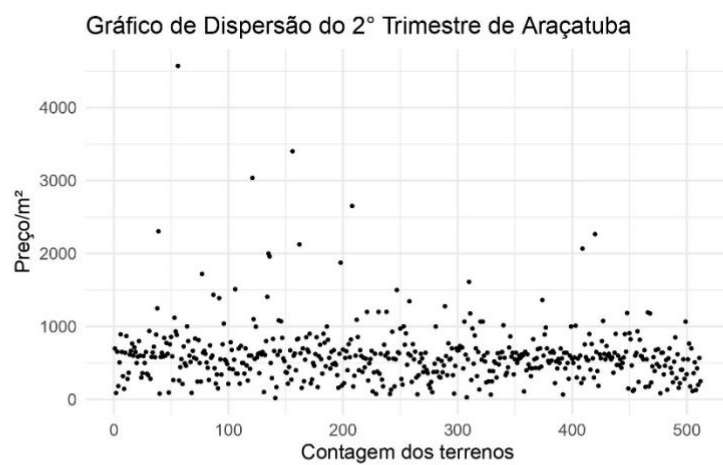
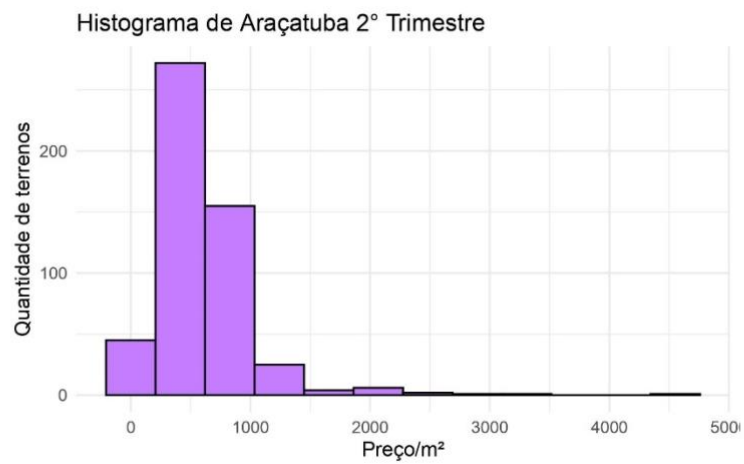
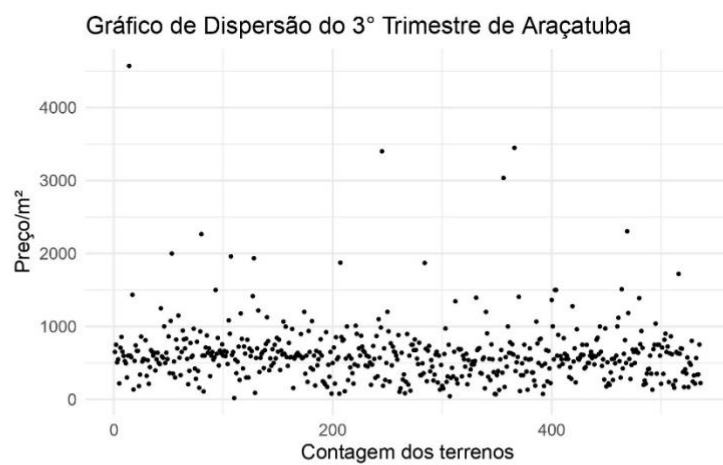
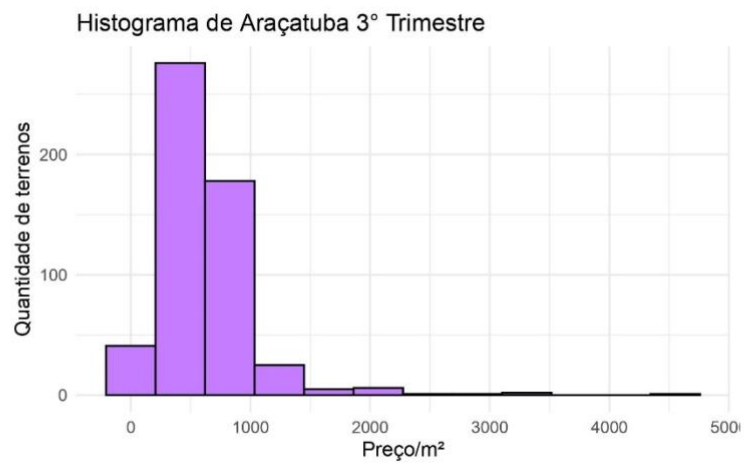
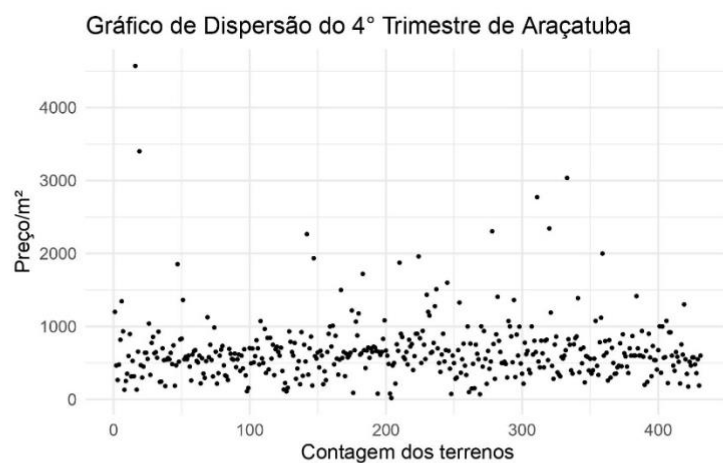
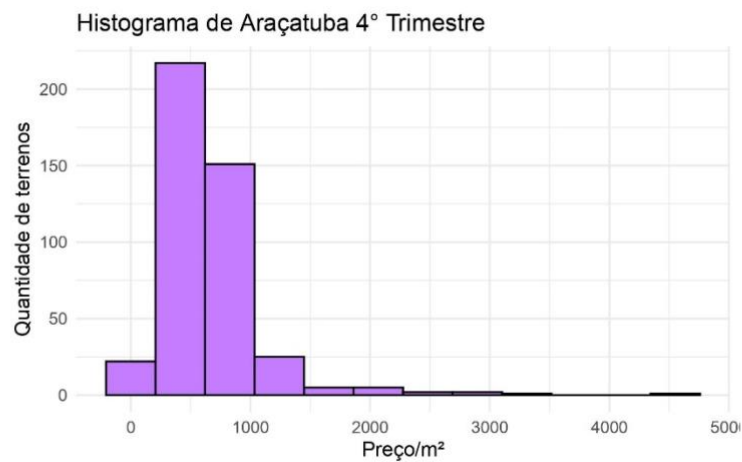


Gráfico de Dispersão do 1º Trimestre de Araçatuba



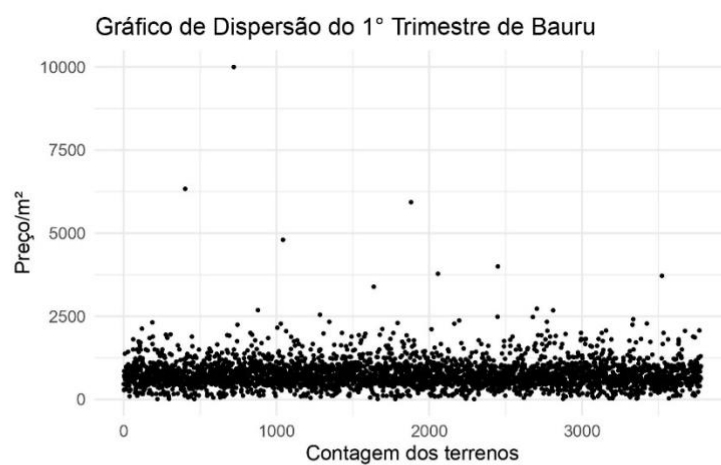
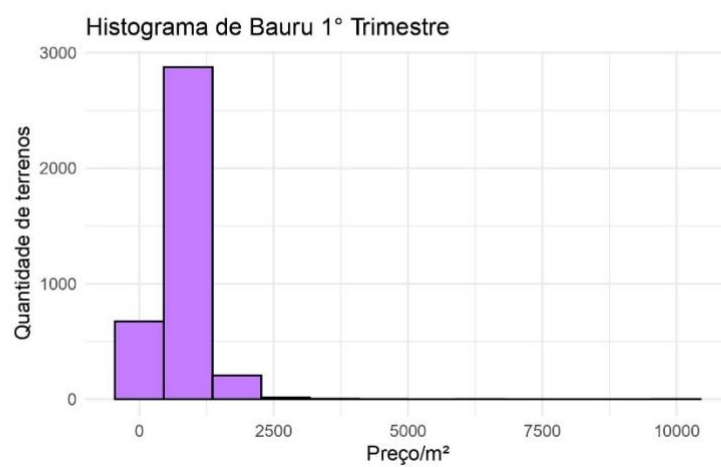


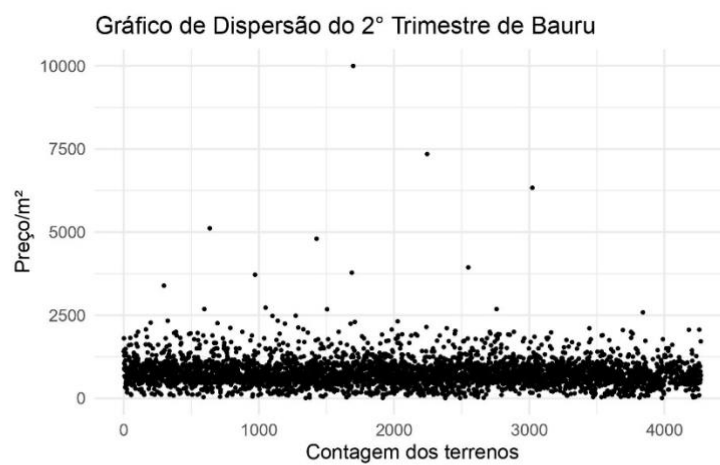
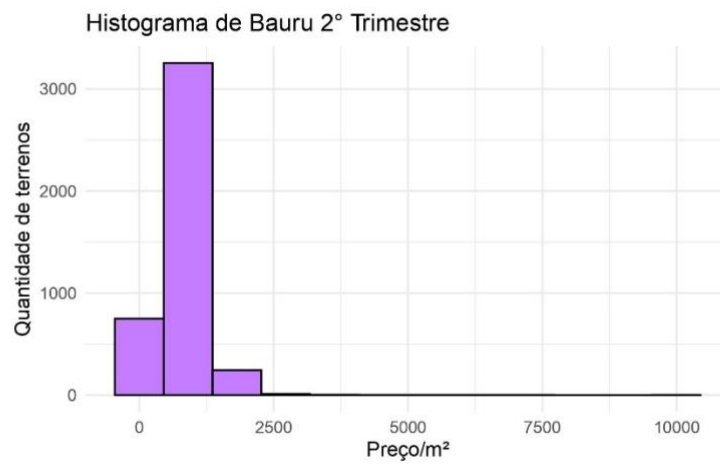


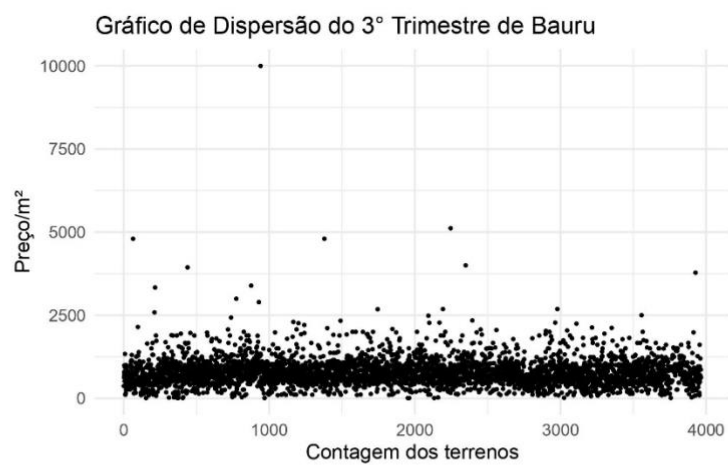
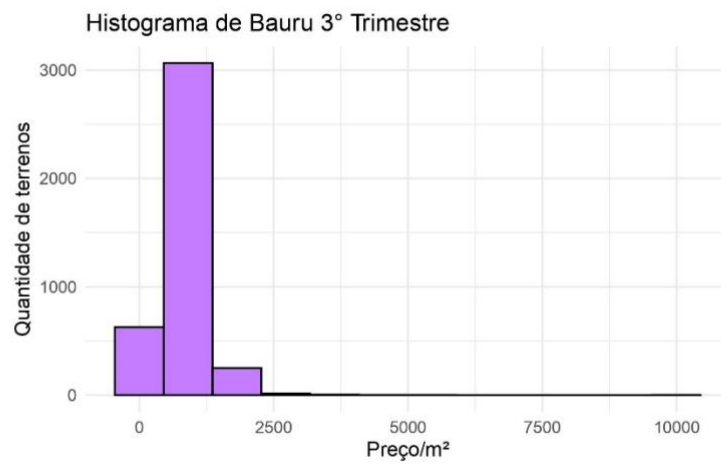


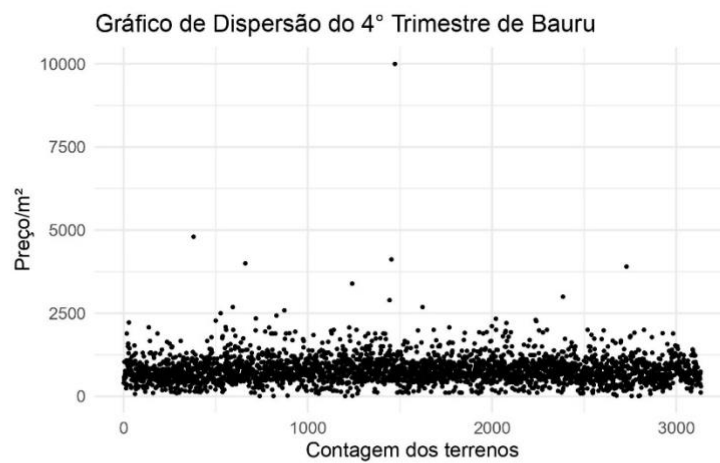
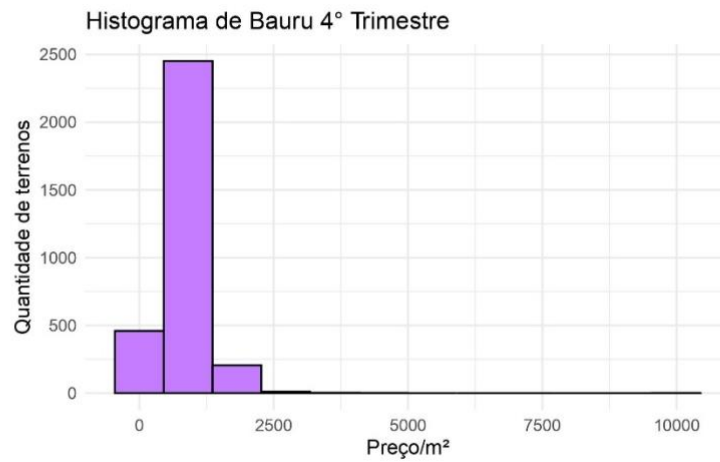
A quantidade de terrenos variou entre 400 e 500 terrenos ao longo do ano. O preço/m² se manteve na média dos R\$630/m² ao longo do ano, tendo outliers que chegam a passar de R\$4500/m².

Bauru



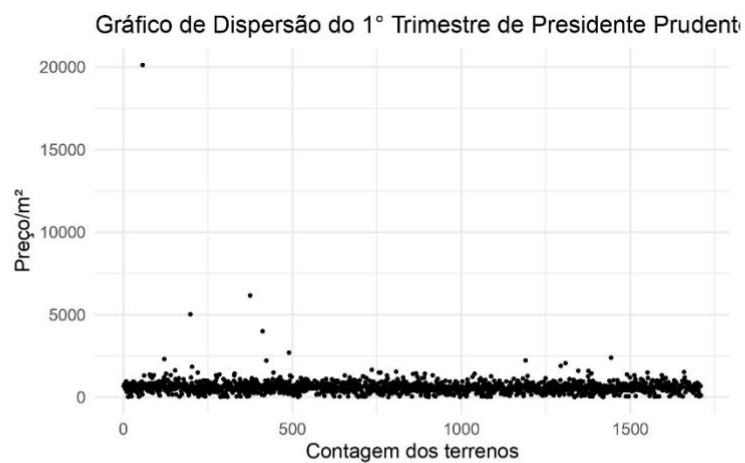
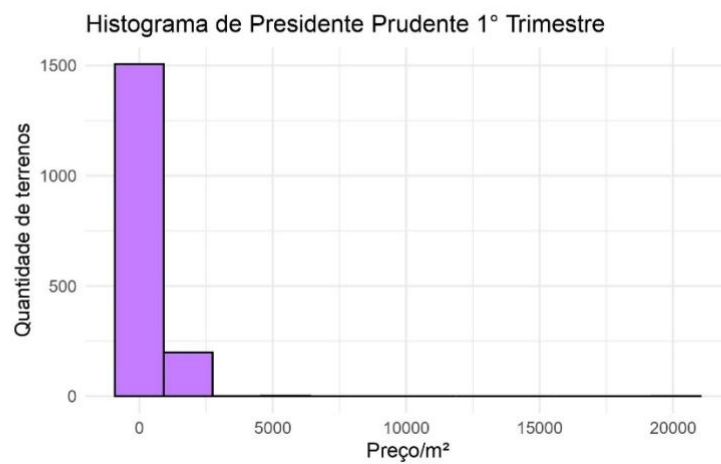






A quantidade de terrenos variou entre 3000 e 4500 terrenos ao longo do ano. O preço/m² se manteve na média dos R\$770/m² ao longo do ano, tendo outliers que chegaram a R\$10000/m².

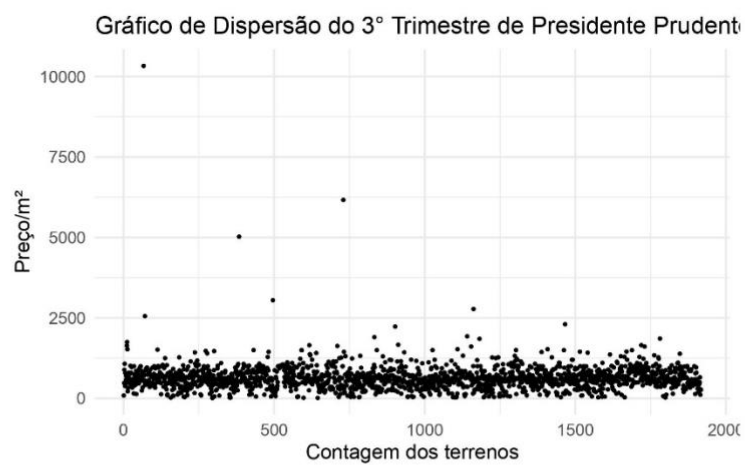
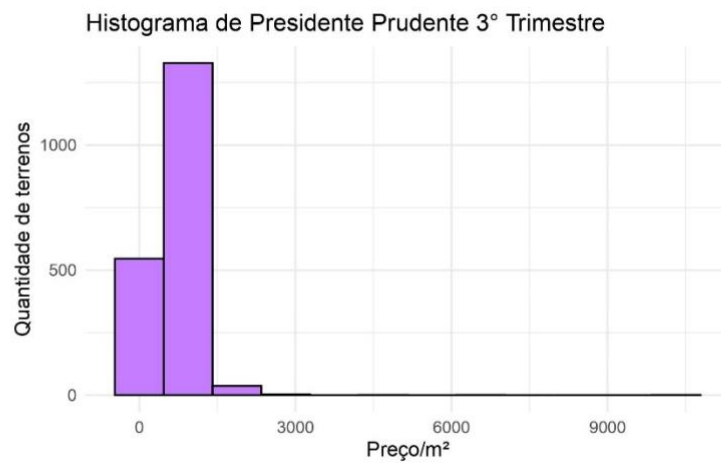
Presidente Prudente

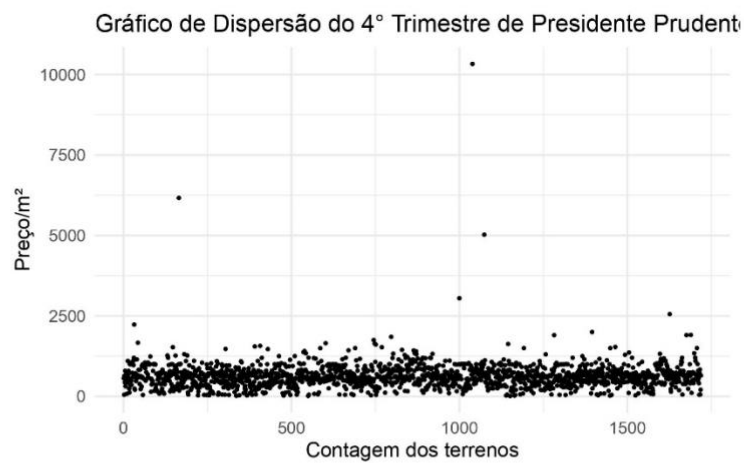
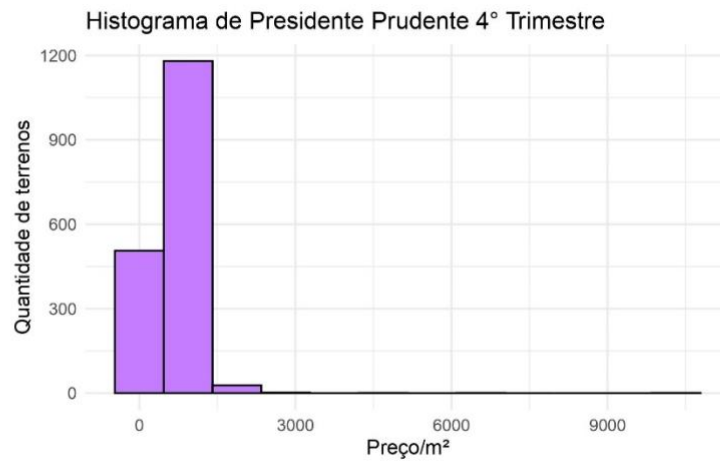


Quantidade de terrenos

Preço/m²

Preço/m² (Intervalo)	Quantidade de terrenos
0 - 1000	1500
1000 - 2000	250
2000 - 3000	10
3000 - 4000	10
4000 - 5000	10
5000 - 6000	10
6000 - 7000	10
7000 - 8000	10
8000 - 9000	10
9000 - 10000	10
10000 - 11000	10
11000 - 12000	10
12000 - 13000	10
13000 - 14000	10
14000 - 15000	10
15000 - 16000	10
16000 - 17000	10
17000 - 18000	10
18000 - 19000	10
19000 - 20000	10





A quantidade de terrenos variou entre 1500 e 2000 terrenos ao longo do ano. O preço/m² se manteve na média dos R\$630/m² ao longo do ano, tendo outliers que chegaram a R\$20000/m² nos dois primeiros trimestres e R\$10000/m² no restante do ano.

Marília

Histograma de Marília 1º Trimestre

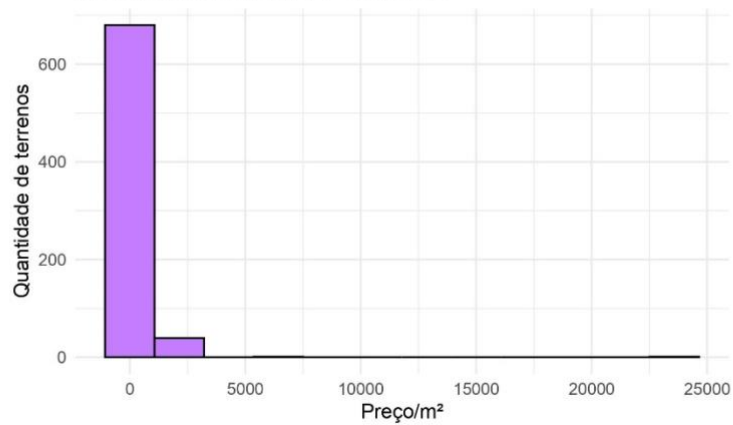
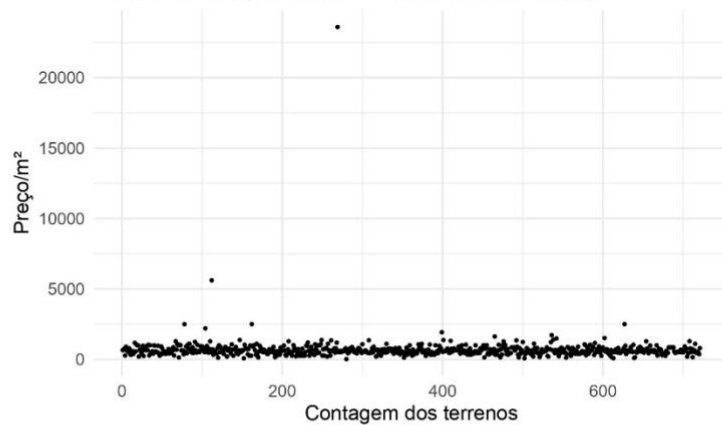


Gráfico de Dispersão do 1º Trimestre de Marília



Histograma de Marília 2º Trimestre

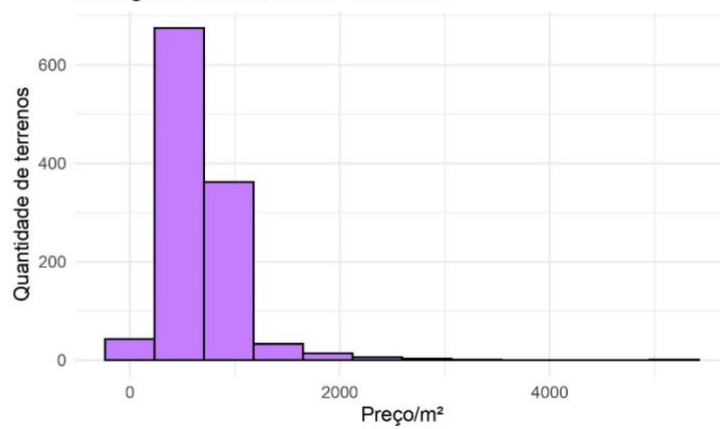
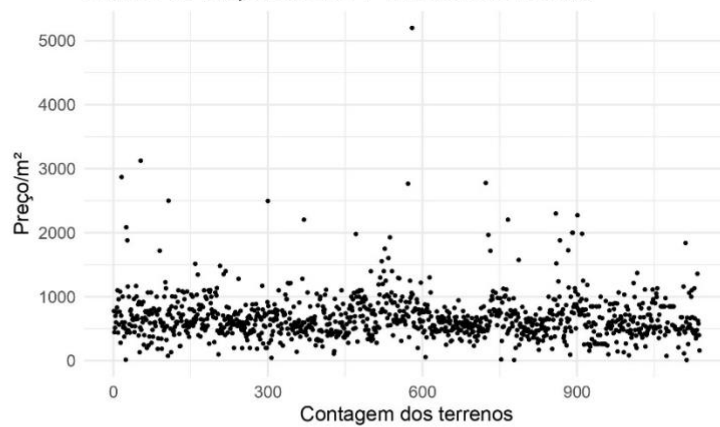
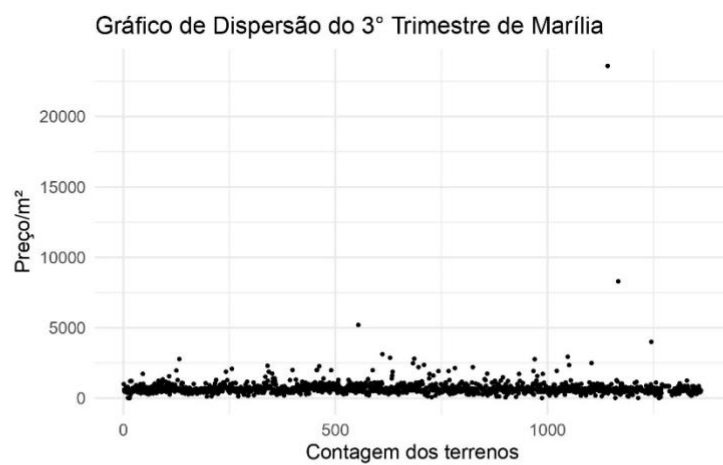
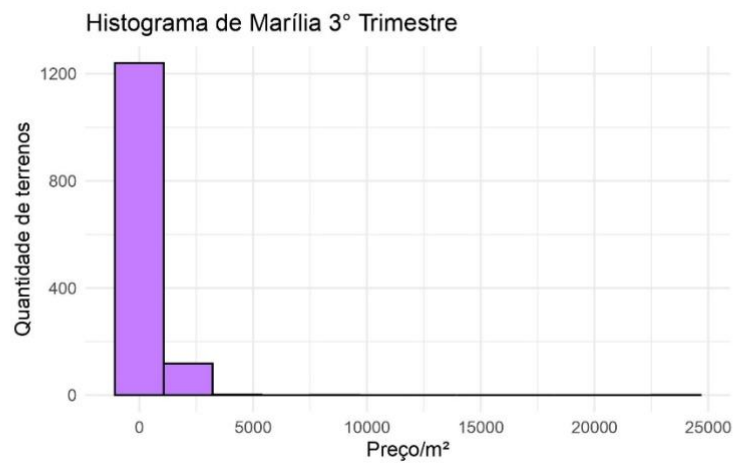
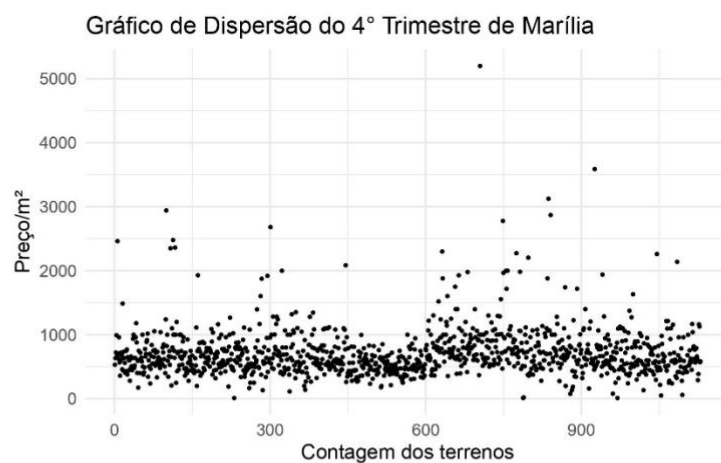
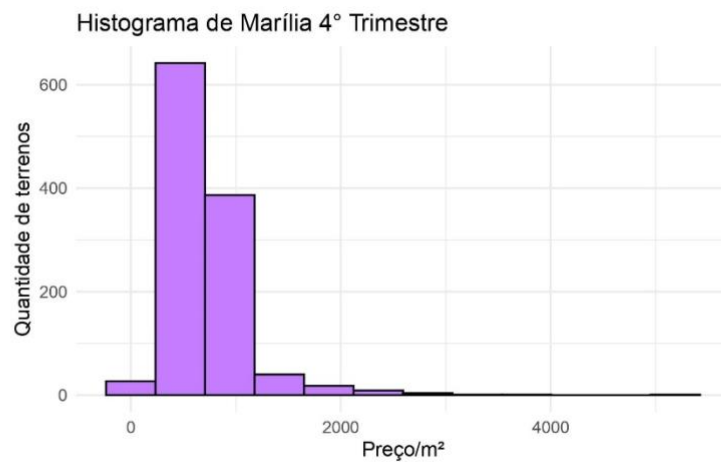


Gráfico de Dispersão do 2º Trimestre de Marília

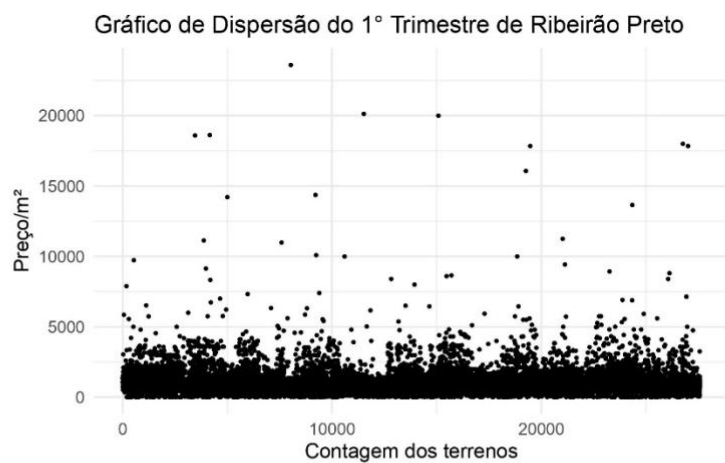
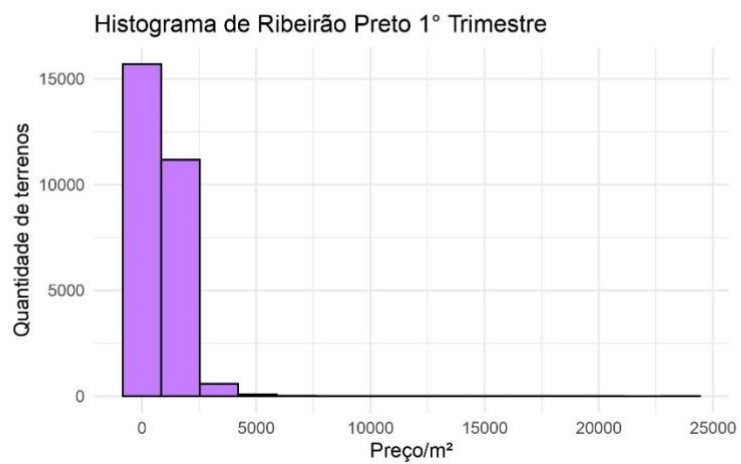


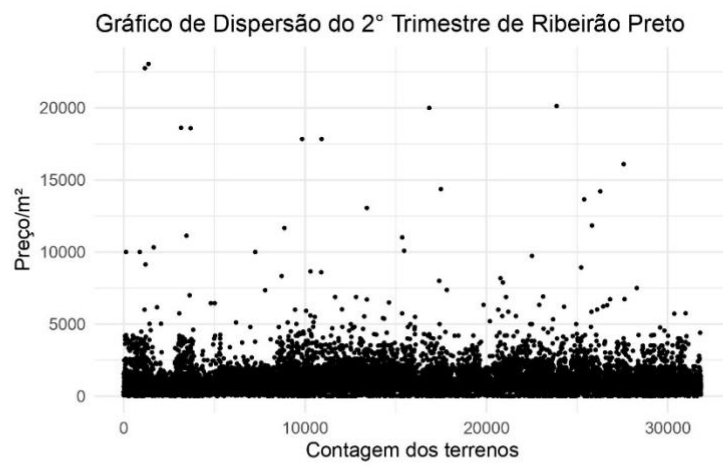
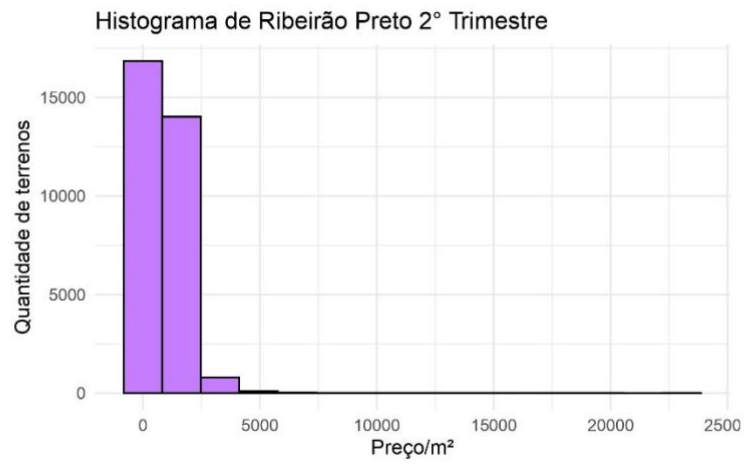


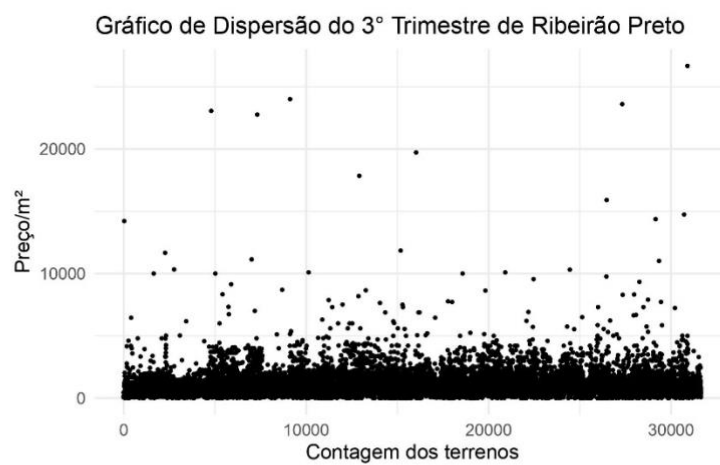
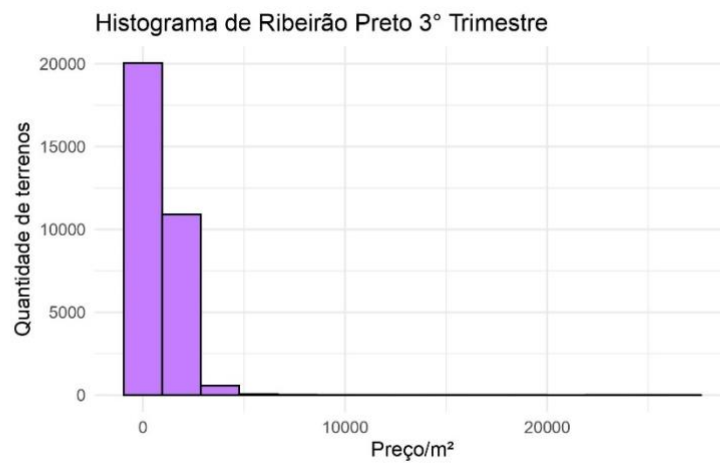


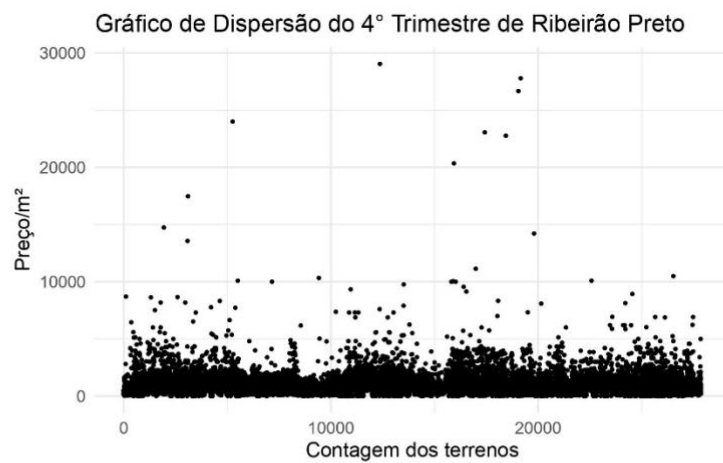
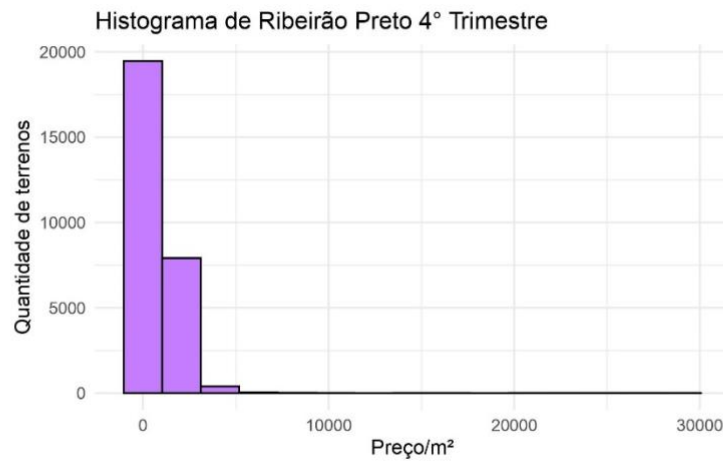
A quantidade de terrenos variou entre 600 e 1100 terrenos ao longo do ano. O preço/m² se manteve na média dos R\$690/m² ao longo do ano, tendo outliers que chegaram a R\$23000/m² no primeiro e terceiro trimestre e R\$5000/m² no segundo e quarto trimestre.

Ribeirão Preto









A quantidade de terrenos variou entre 3000 e 6500 terrenos ao longo do ano. O preço/m² se manteve na média dos R\$1080/m² ao longo do ano, tendo outliers que chegaram a R\$13000/m² nos dois primeiros trimestres, R\$19000/m² no terceiro trimestre e R\$29000/m² no quarto trimestre.

ANEXO II – Tabela síntese das características básicas de cada uma das cidades citadas

Cidade	População (2022)	REGIC (2018)	Região, ano de oficial de fundação e formação socioespacial	Volume de crédito imobiliário (2023) (em bilhões de reais)	Domicílios Particulares Permanentes (2022)
Ituiutaba MG	102.217	Centro Sub- regional B	Sudeste - Triângulo Mineiro, 1901. ocupação inicial por bandeirantes paulistas que adentraram os sertões, fundam cidades em região que posteriormente se vincularia à economia cafeeira paulista	0,74	48.584
Presidente Prudente SP	225.668	Capital Regional C	Sudeste - Oeste Paulista, 1917. Área de expansão e desdobramento da economia cafeeira pelo interior paulista.	2,02	104.428
Dourados MS	243.367	Capital Regional C	Centro-Oeste - Sul do estado do MS. 1935. Fundada como um núcleo urbano no processo de ocupação do território do antigo Mato Grosso, teve seu desenvolvimento impulsionado pela agropecuária, principalmente pela produção de soja, milho, e criação de gado.	1,61	102.948
Chapecó SC	254.785	Capital Regional B	Sul - Oeste Catarinense, 1917. Surgiu como um povoado no contexto da colonização do Oeste Catarinense, impulsionada pela chegada de imigrantes europeus, principalmente italianos, alemães e poloneses. Desenvolveu-se inicialmente com base na agricultura, especialmente na produção de grãos e na agropecuária.	2,37	101.830
Mossoró RN	264.577	Capital Regional C	Nordeste - Rio Grande do Norte, 1852. A cidade surgiu em torno de uma fazenda de criação de gado e se desenvolveu com a chegada de colonos portugueses e brasileiros. No final do século XIX, a exploração de sal na região impulsionou seu crescimento econômico.	2,00	123.412
Marabá PA	266.533	Capital Regional C	Norte - Pará, 1913. Originou-se como um entreposto comercial no contexto da exploração de borracha na região amazônica. Com a decadência da borracha, a	0,45	106.555

			cidade se voltou para atividades como a pecuária e a exploração mineral, tornando-se um importante polo econômico na região.		
Maringá PR	409.657	Capital Regional B	Sul - Norte Paranaense, 1947. Fundada no contexto do Plano de Colonização do Norte do Paraná, Maringá teve seu desenvolvimento impulsionado pela colonização agrícola e pela expansão da cafeicultura na região. Sua fundação está ligada à Companhia Melhoramentos Norte do Paraná	5,31	179.976
Ribeirão Preto SP	698.642	Capital Regional A	Sudeste - Ribeirão Preto - Sudeste - Nordeste Paulista, 1856. Surgiu como um pequeno povoado, tornou-se importante centro cafeeiro no século XIX, impulsionando seu crescimento econômico e urbano.	8,52	321.604

ANEXO III – Programa completo da disciplina - a produção capitalista da cidade: logicas, processos e agentes



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"
Câmpus de Presidente Prudente

**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
PROGRAMA DE ENSINO**

TÓPICO ESPECIAL

Prof(a)S. Dr(a)S.: Everaldo S. Melazzo; Marlon A. de Abreu; Bruno L. S. Barcella

Data: 16 – 17/10; 30-31/10; 13 – 14/11; 27-28/ 11 (Segundas e Terças, entre 15h e 17h30 horas de Brasília);

TEMA: A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA CIDADE: LOGICAS, PROCESSOS E AGENTES

I. Programa.

Módulo 1: Introdução às Leituras Econômicas da Produção do Espaço (2 aulas).

1. Introdução: Visão geral da relação entre economia e espaço urbano, principais teorias e conceitos.

2. O Estado e capital na produção do espaço urbano 17/10/2023

Bibliografia básica:

. HARVEY, D. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. São Paulo, **Espaço e Debates**, nº 39, 1996, p. 48-64.

. MARQUES, E. De volta às capitais para melhor entender as políticas urbanas. **Novos Estudos - CEBRAP**, [S.L.], v. 35, n. 02, p. 14-33, jul. 2016.

Bibliografia complementar:

. SHIMBO, L. Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. **Novos Estudos - CEBRAP**, [S.L.], v. 35, n. 02, p. 118-133, jul. 2016.

. BARCELLA, B. L. A terra sob o ritmo das finanças: do rentismo fundiário ao rentismo financeiro: a perpetuação de uma classe no centro do poder no Brasil. Presidente Prudente, 2023, 469 p. **Capítulo 2.**

Faculdade de Ciências e Tecnologia
Programa de Pós-Graduação em Geografia
Rua Roberto Simonsen, 305 CEP 19060-900 Presidente Prudente SP
Tel 18 3229-5352 fax 18 3229-5417 – posgrad@fct.unesp.br

. AALBERS, M. & CHRISTOPHERS, B. "Centring Housing in Political Economy", Housing, **Theory and Society**. 2014

. LACERDA, N; ZAGURY T. H. L. Mercados imobiliários: universalidades, particularidades e singularidades. **Revista Brasileira De Estudos Urbanos E Regionais**, 24(1). 2022.

Módulo 2: Dinâmicas Imobiliárias e Produção da cidade (2 aulas).

3. Introdução: Capital Incorporador e renda da terra.

Bibliografia básica:

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

Bibliografia complementar:

. ABRAMO, P. A dinâmica imobiliária. Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR**, Rio de Janeiro, Ano III, N° especial, 1989.

. SMOLKA, M. Preço da terra e valorização imobiliária urbana. Esboço para o enquadramento conceitual da questão. 1979.

. MELAZZO, E. BARCELLA, B. L. S.; ABREU, M. **Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias**. Workshop do ONDI

4. Transformação das formas e canais de produzir e se apropriar das rendas imobiliárias: a relação entre a propriedade da terra e a produção do espaço **31/10/2023**

Bibliografia básica:

. HARVEY, D. A Renda; In: David Harvey. **Os limites do capital**. São Paulo. Boitempo, 2013.

. BOTELHO, A. A Renda Fundiária Urbana; In: **O Urbano em Fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume; FAPESP. 2007.

Bibliografia complementar:

. WARD, C.; AALBERS, M. Virtual special issue editorial essay: 'The shitty rent business'. **Urban Studies**, [s.l.], v. 53, n. 9, p.1760-1783, 31 mar. 2016.

. HAILA, A. The theory of land rent at the crossroads. **Environment and Planning D: Society and Space** 8(3): 275–296. 1990.

. ALMEIDA, R. P.; MONTE-MÓR, R. L. de M. Renda da terra e o espaço urbano capitalista contemporâneo. **Revista de Economia Política**, [S.L.], v. 37, n. 2, p. 417-436. 2017.

Módulo 3: Novos Agentes da produção do espaço (2 aulas).

5. Introdução: Transformações recentes no setor imobiliário e na escala de operação dos agentes imobiliários. 13/11/2023

Bibliografia básica:

. PENHA FILHO, C.A. **Estratégias e dinâmica de acumulação das incorporadoras listadas** (2010/2018). Tese. Doutorado em Desenvolvimento econômico. Instituto de Economia - Unicamp, Campinas, 2020. Capítulos 2 e 3.

Bibliografia complementar:

. BRAGA, J. C. S. et al For a political economy of financialization: theory and evidence. **Economia e Sociedade**, Campinas, v. 26, Número Especial, p. 829-856, dez. 2017.

. KILING, T.J; FERNANDEZ, R.; AALBERS, M.B. Whither corporate financialization ? A literatura review. **Geography Compass**. 2021.

. LAZONICK, W; O'SULLIVAN. **Maximizing shareholder value**: a new ideology for corporate governance, *Economy and Society*, vol.29 n.1, 2000.

. PAULANI, L. **A inserção da economia brasileira no cenário mundial**: uma reflexão sobre o papel do Estado e sobre a situação atual à luz da história. Apresentação colóquio Logros e Retos del Brasil Contemporâneo. México, 2011.

6. O Imobiliário e o Capitalismo de Plataforma. 14/11/2023

Bibliografia básica:

. BATISTA, L. M. T. R. **Morar online**: a emergência das plataformas de mercado imobiliário e a locação residencial no município de São Paulo. Dissertação de Mestrado. FGV – 2021.

Bibliografia complementar:

. BOEING, G; WADDELL, P. New Insights into Rental Housing Markets across the United States: Web Scraping and Analyzing Craigslist Rental Listings. **Journal of Planning Education and Research**, 37(4), 457–476. 2017.

Módulo 4: Financeirização do espaço e as novas frentes de expansão do capital no setor imobiliário (2 aulas).

7. Introdução: Financeirização do imobiliário: conceitos e relevância para a produção do espaço. 27/11/2023

Bibliografia básica:

. WAINWRIGHT, T. (2009). Laying the Foundations for a Crisis: Mapping the Historico-Geographical Construction of Residential Mortgage Backed Securitization in the UK. **International Journal of Urban and Regional Research**, 33(2), 372–388. doi:10.1111/j.1468-2427.2009.00876.x

. MELAZZO, E. S. et al. Securitization of Housing and Financialization Of The City In Brazil. **Mercator**, Fortaleza, v. 20. 2021.

Bibliografia complementar:

. AALBERS, M. B; ENGELEN, E. Guest editorial. Environment and Planning A: **Economy and Space**, 47(8), 1597–1605. 2015.

. GOTHAM, K. F. "Creating liquidity out of spatial fiity: the secondary circuit of capital and the subprime mortgage crisis", **International Journal of Urban and Regional Research**, 33 (2), Wiley, Londres, Reino Unido, pp. 355-371. 2009

. GOTHAM, K. F. "The Secondary Circuit of Capital Reconsidered: Globalization and the U.S. Real Estate Sector." **American Journal of Sociology** 112, no. 1: 231–75. 2006.

. WAINWRIGHT, T. Circulating financial innovation: new knowledge and securitization in Europe. **Environment and Planning A: Economy and Space**, 47(8), 1643–1660. 2015.

8. Fundos de investimento imobiliário e os novos veículos de investimento financeiro - 28/11/2023

Bibliografia básica:

. MAGNANI, M, & SANFELICI, D. O e-commerce e os fundos imobiliários logísticos: estratégias de captura de rendas imobiliárias. **Cadernos Metrópole**, 24(53), 173–198. 2021.

. SANFELICI, D. La industria financiera y los fondos inmobiliarios en Brasil: lógicas de inversión y dinámicas territoriales. **Economía Sociedad y Territorio**, 17(54), 367-397. 2017.

SANFELICI, D.; MAGNANI, M. Inversores financieros y corporativos en el mercado inmobiliario comercial brasileño: una tipología para el análisis. In: GASCA ZAMORA, J.; OLIVERA MARTÍNEZ, P. (org.). **La ciudad em la era de la financiarización**: una geografía de la urbanización desde las inversiones inmobiliarias. Ciudad de México: Unam, 2021. p. 157-178

Bibliografia complementar:

SANFELICI, D.; HALBERT, L. Financial market actors as urban policy-makers: the case of real estate investment trusts in Brazil. **Urban Geography**. Londres, v. 40, n. 1, pp. 83-103. 2019.

SANFELICI, D., & MAGNANI, M. Unpacking corporate ownership in property markets: A typology of investors and the making of an investment value chain in Brazil. *Environment and Planning A: **Economy and Space***, 0(0). 2023.

GOTHAM K. F. The secondary circuit of capital reconsidered: Globalization and the US real estate sector. **American Journal of Sociology** 112(1): 231–275. 2006.

PINEDA, R. A. C. Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Santiago de Chile: ¿Un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad? **Eure**, v. 37, n. 112, p. 5-22, 2011.

NAKAMA, V. K., & RUFINO, B. Os fundos de investimento como movimento do complexo financeiro-imobiliário no Brasil. **Revista Brasileira De Estudos Urbanos E Regionais**, 24(1). 2022.

II. Objetivo:

Esta disciplina tem como objetivo explorar a relação entre a economia e a produção do espaço urbano. Ela abordará diversas dimensões econômicas que moldam as cidades, incluindo a produção e apropriação das rendas fundiárias e o lucro composto dos capitais incorporadores, dinâmica imobiliária, a financeirização do espaço, o papel de novos agentes na produção do espaço e o uso da ciência de dados para o desenvolvimento de projetos imobiliários. Os alunos serão expostos a teorias, estudos de caso e ferramentas práticas para entender e analisar como a economia influencia a forma e a função do espaço em nossas cidades.

III. Metodologia:

Faculdade de Ciências e Tecnologia
Programa de Pós-Graduação em Geografia
Rua Roberto Simonsen, 305 CEP 19060-900 Presidente Prudente SP
Tel 18 3229-5352 fax 18 3229-5417 – posgrad@fct.unesp.br



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"
Câmpus de Presidente Prudente

A disciplina será realizada no formato híbrido, possibilitando a participação presencial e no ambiente virtual, com aulas expositivas, palestras de docentes convidados e debates de textos, com data de entrega ser definida com os discentes.

IV. Avaliação:

A avaliação tomará como base a produção de texto crítico a partir da bibliografia básica e dos trabalhos individuais desenvolvidos pelos participantes da disciplina com no máximo 1000 palavras (trabalho final).



Faculdade de Ciências e Tecnologia
Programa de Pós-Graduação em Geografia
Rua Roberto Simonsen, 305 CEP 19060-900 Presidente Prudente SP
Tel 18 3229-5352 fax 18 3229-5417 – posgrad@fct.unesp.br

ANEXO IV – Comprovante do PPGG (Programa de Pós-Graduação da Universidade Estadual Paulista, Câmpus de Presidente Prudente) atestando a realização da disciplina mencionada



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA

Câmpus de Presidente Prudente

ATESTADO

ATESTAMOS que o Prof. Dr. Bruno Leonardo Barcella Silva, RG 48.718.494-4 - SSP, ministrou/ministra aulas aos discentes do Programa de Pós-graduação desta Unidade Universitária, conforme abaixo descrito:

Programa: Geografia

Disciplina	Ano	Dt.Início	Dt.Término	Curso	Discentes	Hr/Aula
Tópico Especial: A produção capitalista da cidade: lógicas, processos e agentes	2023	16/10/2023	28/11/2023	MD	7	30

Presidente Prudente, 29 de novembro de 2023

Documento assinado digitalmente
CINTHIA THEMÍ ONISHI
Data: 29/11/2023 15:00:45 -0300
Verifique em <https://validar.jb.gov.br>

Supervisora Técnica de Seção Substituta
Seção Técnica de Pós-graduação