

Marlon Altavini Abreu

Doutorando do programa de Pós Graduação em Geografia da FCT-UNESP de Presidente Prudente

marlon_altavini@hotmail.com

Diferenciando o espaço e produzindo cidades: lógicas e agentes da produção do espaço urbano nas cidades de Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR

Resumo

O presente trabalho coloca em uma perspectiva comparada os mercados imobiliários de duas cidades médias brasileiras. Trabalhando com dados de anúncios imobiliários de terrenos, no período compreendido entre os anos de 1995 a 2010, para as cidades de Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR, além de outras diversas fontes de informação, busca-se compreender alguns dos traços contemporâneos de sua produção e das condições de seu consumo. Toma-se como referência a redefinição das lógicas de produção do espaço urbano em geral e das cidades em particular, confrontando-se características tais como a continuidade dos tecidos urbanos e a amplificação das dinâmicas de diferenciação interna da cidade. A partir das particularidades da produção imobiliária, são observadas redefinições nas estratégias espaciais de atuação dos agentes e na ampliação de seu poder econômico sobre as práticas de produzir e se apropriar das cidades.

Palavras-chave: Cidades Médias, Produção do Espaço Urbano, Mercado Imobiliário.

Abstract

DIFFERENTIATING THE SPACE AND PRODUCING CITIES: LOGICAL AND AGENTS OF URBAN SPACE PRODUCTION IN RIBEIRÃO PRETO/SP AND LONDRINA/PR

The objective of this paper is to put in a comparative perspective the real estate markets of two midsized cities. Working with real estate advertisements of lands,

from 1995 to 2010, in Ribeirão Preto/SP and Londrina/PR, and other sources of information, this paper seeks to understand some of the contemporary features of production and conditions of consumption of these cities. It takes as reference the redefinition of the production logical of urban space in general and of the cities particularly, comparing characteristics such as the continuity of the urban fabric and the amplification of the dynamics of internal differentiation of the city. From the particularities of housing production, we can observe the redefinition of spatial strategies by the agents and the amplification of its economical power over the practices of production and appropriation of the cities.

Key-words: Medium-Sized cities, Urban Space Production, Real Estate Market.

1. Introdução

O presente trabalho propõe-se a analisar e comparar o mercado imobiliário de duas cidades médias brasileiras, considerando o modo como os agentes urbanos, articulados através de diferentes instâncias de valorização do capital imobiliário, pactuam, através de um engajamento seletivo dos negócios e da produção imobiliária, a constituição de uma morfologia cada vez mais desigual, segregada e dispersa das cidades¹.

A discussão toma como referência as cidades de Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR, duas cidades médias brasileiras, sendo a primeira localizada no Estado de São Paulo e a segunda localizada no Estado do Paraná e que passam, no presente, por acentuadas transformações em suas estruturas internas, conferindo um peso significativo à trajetória dos agentes imobiliários e da produção imobiliária.

A perspectiva analítica alçada para esta análise recorre ao entendimento do mercado imobiliário para além da simples oferta e demanda, valorizando, sobretudo, processos de produção e apropriação da cidade, reconhecendo a posição exercida pelos diferentes agentes responsáveis por sua produção, em dinâmicas econômicas particulares, que se integram às expectativas de rendimentos crescentes, presentes e futuros, através da produção e do consumo imobiliários (CAPEL, 2013; MELAZZO, 2013).

Neste sentido, concordamos com Capel (2013), ao situar a compreensão do mercado imobiliário em estreita relação com as atividades da produção habitacional, relacionando sua constituição a um conjunto de

conexões que interagem com os momentos de construção das cidades. Não há, portanto, como descuidar da dimensão espacial inerente ao processo de urbanização e das morfologias das cidades que expressam o modo como diferentes agentes econômicos e atores sociais disputam e participam das dinâmicas de produção e consumo imobiliários.

Nas cidades de Ribeirão Preto e Londrina, a trajetória histórica enunciada por estes processos está sujeita e circunstanciada a/por uma lógica de reprodução espacial definida em conjunção com os momentos de estruturação e reestruturação das cidades (SPOSITO, 2004; 2007; 2011). Este duplo movimento, quando pensado em associação com as dinâmicas da produção e do consumo imobiliários, permite reconhecer distinções nos níveis e na complexidade que se integram aos diferentes momentos de organização, produção e disputa pelos espaços internos da cidade, revelando o modo como os agentes imobiliários, em sua diversidade e diferenças, projetam expectativas, direcionam o perfil de seus negócios e participam/influenciam na/a produção do espaço urbano.

Se, de um lado, observamos no presente a redefinição das lógicas de produção do espaço urbano em geral e das cidades em particular, confrontando características tais como a continuidade dos tecidos urbanos e a amplificação das dinâmicas de diferenciação interna da cidade, de outro, sob a particularidade da produção imobiliária, observamos redefinições das estratégias de atuação dos agentes e da extensão do poder aplicado em ações definidas por suas forças econômicas, ao lidarem com as variáveis estratégicas do mercado, em conjunto com suas práticas de produzir e se apropriar das cidades.

Trata-se, pois, de um limiar analítico, já ressaltado por Melazzo (2012; 2013), que situa estas relações, pensadas a partir das cidades médias e sua conjugação com as desigualdades socioespaciais, através da constituição de seletivos vetores de expansão territorial, de mudanças na localização dos diferentes grupos sociais, dos diversos e diferenciados produtos imobiliários que segmentam seletivamente o mercado habitacional e de terrenos e, também, da formação de novas centralidades no interior das cidades.

Além disso, acrescenta-se a estes processos a mudança na maneira de habitar e construir, por meio de novidades introduzidas na produção,

na inovação dos projetos e nas novas formas de apropriação e comercialização dos produtos imobiliários, tal como debate Pereira (2005), pensando a realidade metropolitana e como ela revela um novo patamar alçado pela dinâmica imobiliária contemporânea.

A condição espacial forjada no interior das estratégias de reprodução do capital imobiliário, materializadas sob a forma de espaços residenciais sofisticados denota, através dos conteúdos processuais enunciados por estas transformações, um conjunto de dinâmicas econômicas e sociais que é o desdobramento de relações travadas entre processos gerais, dinâmicas estas articuladas por meio do conceito de reestruturação urbana e das cidades (SPOSITO, 2004).

Deste modo, ao tratar das cidades de Ribeirão Preto e Londrina é necessário considerar como eixo central a tendência crescente à periferização da cidade durante o século XX, reconhecendo-a como resultado de determinações ancoradas em um conjunto de mudanças estruturais que passam a integrar-se às lógicas presentes em outros pontos da rede urbana brasileira.

Estas determinações implicam na redefinição extensa da estrutura das cidades, sendo a dispersão dos tecidos urbanos uma das transformações mais marcantes do período atual, na medida em que a produção de novos espaços e edificações, bem como a refuncionalização de outros implicam na extensão dos tecidos urbanos e na completa redefinição das lógicas locais (SPOSITO, 2009).

Este conjunto de dinâmicas caracteriza uma constituição emblemática na evolução histórica das cidades de Ribeirão Preto e Londrina, que aparenta assumir uma complexificação gradual da estrutura urbana e a tendência crescente à fragmentação socioespacial, visto que a acentuação dos processos segregatórios atenua as possibilidades de convivência entre as diferenças (SPOSITO, 2004, p. 305).

A constituição de novas centralidades por meio da implantação de *shopping centers*, centros empresariais ou de negócios passa a integrar algumas contradições associadas à posição hierárquica das diferentes áreas no interior das cidades. Dedicaremos a seção subsequente a esta caracterização, com a finalidade de exemplificar estes processos, através dos setores de expansão e valorização imobiliária de cada uma destas cidades.

Para tanto, conforme os objetivos ressaltados no presente trabalho, serão analisados dois fragmentos dos espaços das cidades de Ribeirão Preto e Londrina, sendo analisado, na primeira, o setor Sul-Sudeste (Mapa 1) e, na segunda, o setor Sul-Sudoeste (Mapa 2) referente ao bairro Gleba Palhano².

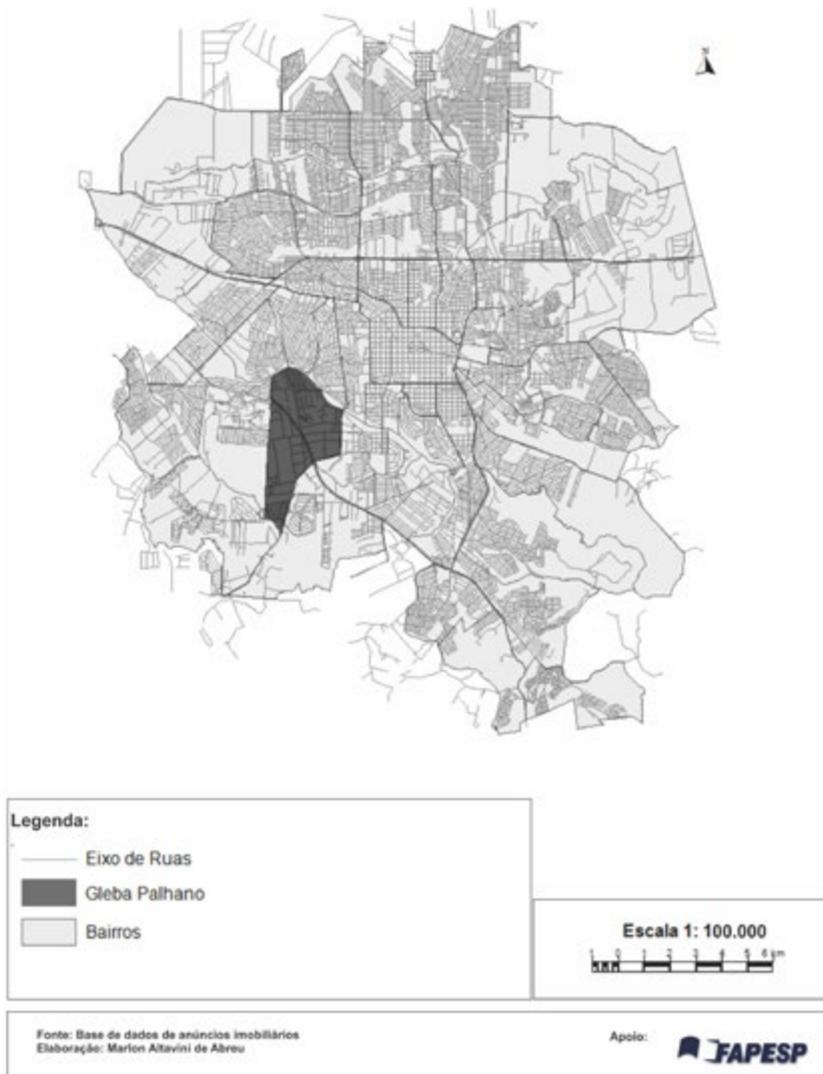
Trata-se de dois setores geográficos (SOUZA, 2013) diferenciados no contexto de cada cidade, por reunirem em sua conformação significativos investimentos das empresas do ramo imobiliário que atuam nos segmentos de mais alta renda. Ademais, apresentam fortes articulações entre estratégias fundiárias e objetos imobiliários diferenciados como *shopping centers*, loteamentos fechados e verticalização e constituem-se em eixos de expansão territorial urbana em ambas as cidades.

A análise particularizada destes setores/bairros visa a identificar e exemplificar estas transformações que sustentam e sujeitam a atuação dos agentes imobiliários, revelando suas expectativas e seus interesses através da intersecção entre estas mudanças e a forma de produção do espaço urbano, bem como a posição exercida pelos diferentes agentes responsáveis pela construção da cidade, em dinâmicas econômicas particulares, que se integram às expectativas de rendimentos com a produção imobiliária e que permitem viabilizar seu consumo.

Mapa 1
RIBEIRÃO PRETO. EIXO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA



Mapa 2
LONDRINA. ÁREA DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA



2. Negócios imobiliários e os novos vetores de expansão urbana nas cidades de Ribeirão Preto e Londrina

O ponto de partida para análise do mercado imobiliário das cidades de Ribeirão Preto e Londrina retoma algumas questões ressaltadas anteriormente, principalmente aquelas referentes às lógicas que orientam o processo de produção das cidades e as transformações que vêm assumindo, no período atual, um papel de destaque no modo como produtos imobiliários e o consumo habitacional combinam-se à constituição de espaços cada vez mais diferenciados, que intensificam processos de segregação socioespacial.

Os desdobramentos destas transformações são subjacentes ao modo como a produção imobiliária integra-se aos momentos de estruturação e reestruturação das cidades e revelam uma sobreposição entre lógicas econômicas resultantes das estratégias espaciais desempenhadas por agentes concretos que atuam na produção habitacional, combinadas à consolidação de novos espaços (vetores, eixos e áreas) de valorização imobiliária.

Estas transformações remontam em seu limiar histórico a um conjunto de dinâmicas associadas a uma produção cada vez mais seletiva³ e diferenciada dos espaços de residência e consumo destas cidades, seja com a produção de espaços residenciais fechados destinados às camadas de altas rendas, seja com a construção de conjuntos habitacionais voltados às camadas de rendas baixas. Ademais, este momento acomoda a criação de novos eixos comerciais, especializados ou não, e de *shopping centers* (SPOSITO, 2004).

Em Ribeirão Preto, Figueira (2013) destaca o conjunto de transformações urbanas em curso durante as últimas décadas do século XX e início do século XXI. Estas transformações conduzem à expansão territorial da cidade, marcadamente acentuada pelas novas formas de habitat urbano, como condomínios fechados e edifícios de alto padrão. Ademais, sinaliza para o caráter processual constituído em Ribeirão Preto, entre as décadas de 1980 e 1990, com a extensão dos serviços nas áreas fora do centro comercial tradicional/histórico, emergindo assim novas centralidades em avenidas, tal como na Avenida Presidente Vargas ou mesmo através do Ribeirão *Shopping* e do Novo *Shopping*, todas no sentido sul da cidade constituída até aquele momento.

Em Fresca (2002) a discussão em torno da expansão urbana na cidade de Londrina encontra forte correlação com este movimento, associado à constituição de novos eixos de expansão imobiliária e de alocação dos serviços. Para esta autora, os momentos de expansão urbana, principalmente aquele circunscrito ao período de 1987 a 2000, encontram-se diretamente associados à tendência de periferação da cidade, seja pela construção de novos conjuntos habitacionais e loteamentos fechados, ou mesmo pela consolidação de novas centralidades com a construção do *Shopping Center* Catuaí no início dos anos de 1990 e a consequente ocupação que seu deu no vetor sudoeste da cidade.

Desdobram-se deste debate as bases para a compreensão da dimensão alcançada pela dinâmica imobiliária contemporânea no conjunto dos processos que conferem sentido à estruturação urbana, destacando a criação de novas formas de se produzir e se apropriar do espaço. Esta análise enfatiza as recentes estratégias e os novos produtos imobiliários que passam a integrar-se a uma estrutura cada vez mais dispersa das cidades, através dos seletivos vetores de expansão territorial, das mudanças de localização dos diferentes grupos sociais, dos diferentes produtos imobiliários e dos locais para seu consumo.

Complementarmente, tomar como referência a distribuição espacial dos chefes de família segundo seus rendimentos no interior da cidade constitui um ponto de partida relevante, na medida em que circunscreve as tendências expressas pela homogeneização de áreas e pela segmentação dos espaços de residência na cidade.

Para tanto, utilizando das informações presentes dos Censos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) dos anos de 2000 e 2010 e concordando com o pressuposto já bastante explorado na literatura (VILLAÇA, 2001; MELAZZO, 1993; 2013 dentre outros) de que há uma forte vinculação entre renda das famílias e preço do imóvel, iniciaremos nossa análise a partir da representação dos chefes de família com rendimentos superiores a 20 salários mínimos, utilizando como referência os dados do censo demográfico do IBGE para os anos de 2000 e 2010⁴.

Para tanto, as informações encontram-se organizadas, para cada uma das cidades, nos Mapas 3 e 4, representadas por uma justaposição do conjunto de dados empíricos extraídos do Censo Demográfico dos anos de 2000 e 2010. Para cada mapa foi considerado o percentual dos responsáveis

em um determinado setor em relação ao total dos responsáveis na cidade; busca-se com isso expressar a tendência à concentração da localização dos chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos em cada setor censitário e em relação ao conjunto da cidade.

A percepção de uma diferença bem definida entre os dois períodos analisados, expressa pelos mapas, destaca um deslocamento estrutural na localização dos chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos, tornando evidente um movimento que desloca espacialmente os chefes de família da área central e dos setores a leste.

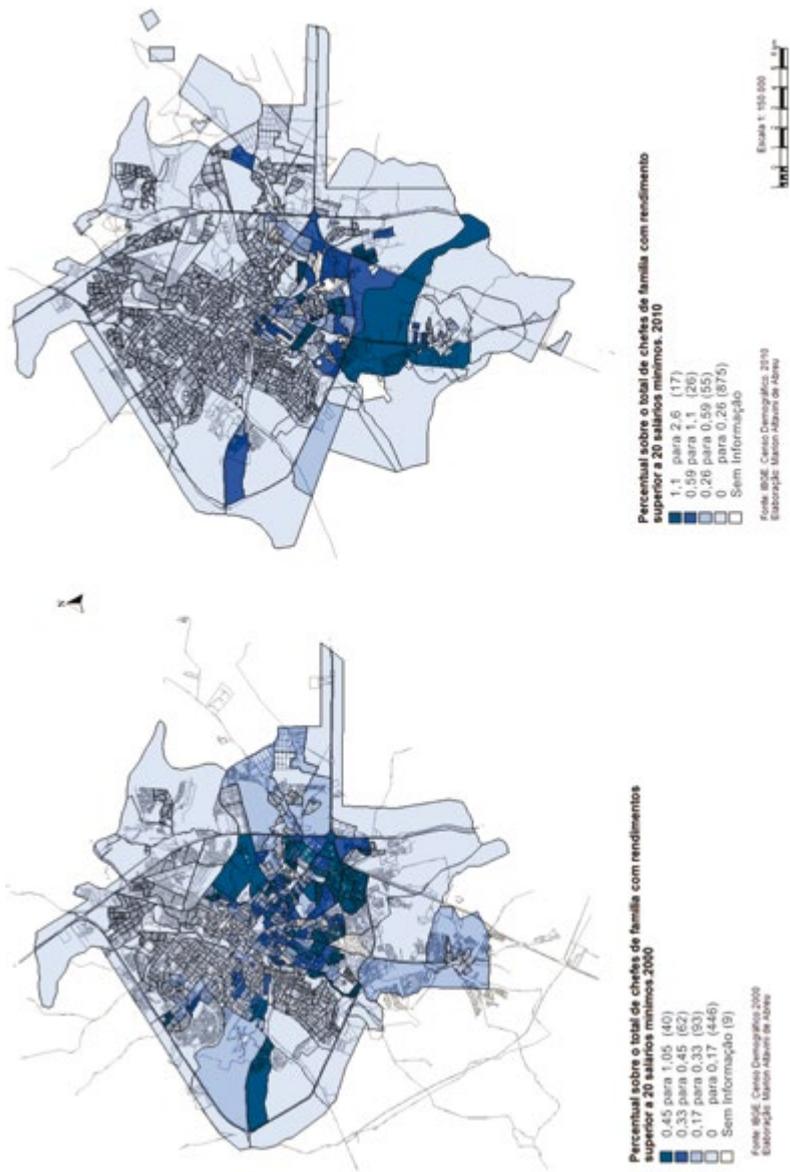
Neste sentido, o aumento das amplitudes, expressas pelas legendas, reforça padrões de concentração significativa nos setores localizados no eixo Sul-Sudeste de Ribeirão Preto, compreendido por importantes bairros, tais como Jardim Canadá, Jardim Botânico e City Ribeirão (localizados nos subsetores sul 5, 6 e 7), representando o principal eixo de expansão e valorização imobiliária da cidade.

A constituição deste setor geográfico diferenciado em relação aos demais denota um momento particular no processo histórico de reestruturação da cidade de Ribeirão Preto, caracterizado pela velocidade e pela intensidade da produção de novos empreendimentos habitacionais verticais e horizontais voltados aos segmentos de média e alta rendas, a partir do início dos anos 1990, mas que ganha força, sobretudo, na segunda metade da década de 2000.

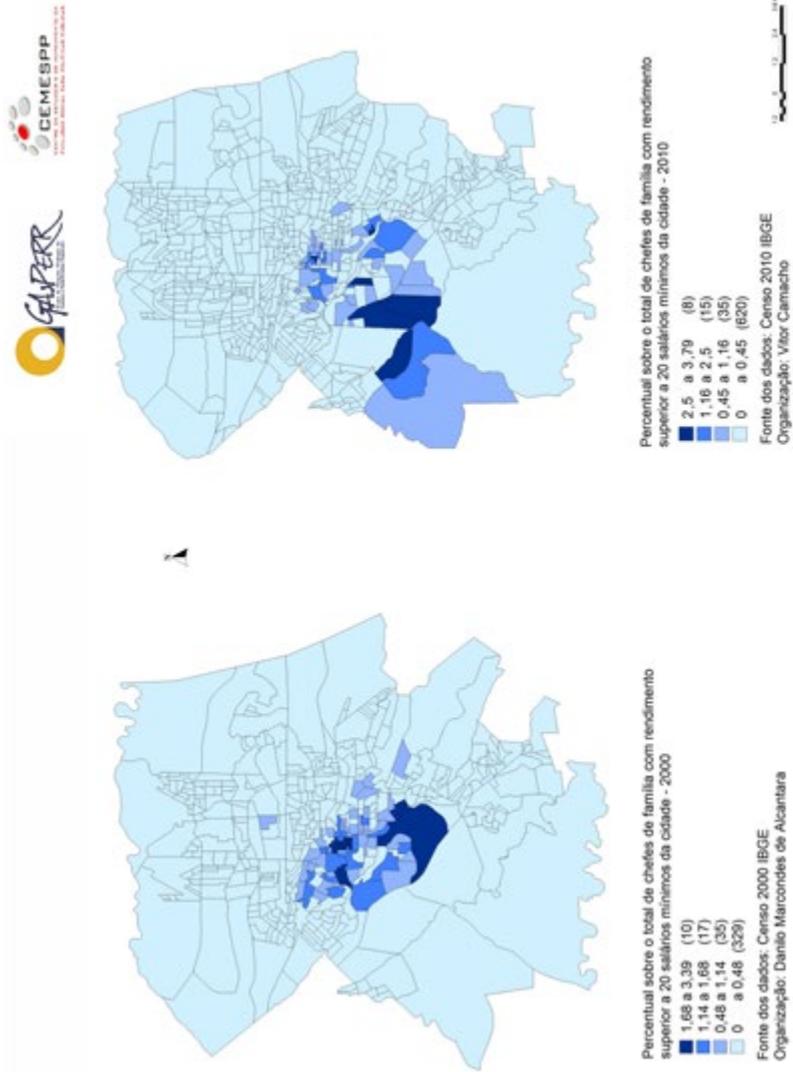
Trata-se de uma área na qual as características arquitetônicas e urbanísticas não se reproduzem no conjunto da cidade, expressando afastamento no conteúdo social e acentuação das diferenças sociais e econômicas em seu interior.

A expansão, a partir dos anos 1980, da oferta de serviços em direção à zona Sul da cidade ocorre concomitantemente à expansão do número de espaços residenciais fechados e empreendimentos verticais. A partir da segunda metade da década de 1990 ocorrem, ainda, transformações e investimentos significativos direcionados à implantação de bairros de luxo, condomínios e casas de alto padrão e elevadas torres residenciais (GOMES, 2013, p. 103).

Mapa 3
RIBEIRÃO PRETO. CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO SUPERIOR A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS. 2000 E 2010



Mapa 4
LONDRINA. CHEFES DE FAMÍLIA COM RENDIMENTO SUPERIOR A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS. 2000 A 2010



Estes condomínios, muitas vezes, extrapolaram os limites do perímetro urbano, alocando-se em distâncias acentuadas, estabelecendo assim um contraste exemplar que este novo momento assume em relação aos anteriores. Ademais, situa em sua constituição o ganho de importância cada vez maior das incorporadoras e construtoras locais, que passam a atuar de maneira decisiva na produção e na permanente inovação/manutenção destas práticas, acirrando as diferenças entre os espaços internos da cidade com novos produtos imobiliários.

Em Londrina é possível reconhecer, a partir das informações do Censo do IBGE para os anos de 2000 e 2010, representadas cartograficamente no Mapa 4, uma tendência semelhante a Ribeirão Preto, no que se refere ao deslocamento dos diferentes chefes de família de acordo com seus rendimentos.

O contraste visual entre os mapas permite uma primeira impressão do modo como estão posicionados os chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos. Além disso, com os indicadores, é possível perceber o aumento das amplitudes no período, evidenciando uma maior concentração dos chefes de família em alguns setores específicos. Os dados confrontados com a variação expressa pela representação nos mapas permitem uma visualização nítida desta evolução e da concentração dos chefes de família no setor sudoeste da cidade.

Em Londrina, a tendência de concentração dos chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos mostra-se semelhante à de Ribeirão Preto, denotando, portanto, um movimento de concentração do número de chefes de família com rendimentos superiores a 20 salários mínimos em determinados setores censitários. Deste modo, explicita-se a tendência cada vez mais seletiva das localizações dos diferentes segmentos de renda. Deste modo, buscaremos aprofundar o debate tomando como referência as áreas de maior valorização imobiliária da cidade de Londrina, destacando lógicas de produção e reprodução espacial, assim como os agentes na produção imobiliária recente⁵.

Observa-se a constituição de um setor da cidade marcadamente diferenciado, seja pela sofisticação dos prédios ou pela beleza do parque, pelas vias amplas e pavimentadas que, quando associadas às gruas e aos edifícios ainda em construção, expressam um inconcluso processo de ocupação,

configurando uma área de intenso dinamismo no que se refere ao setor da construção civil e também ao segmento dos capitais especializados da produção das cidades. Assim, retomar os eventos e agentes em sua forma e sua expressão conduz-nos a diferentes etapas da evolução territorial da cidade de Londrina.

A incorporação deste setor como eixo privilegiado ao processo de expansão territorial da cidade de Londrina corresponde à segunda metade da década de 1990. É neste período que se realiza seu parcelamento do solo, modificando seus usos, substituindo chácaras pela edificação vertical, dotando a área de infraestruturas necessárias à ocupação, em sua grande maioria a partir de recursos públicos.

Portanto, compreendemos o processo de ocupação da Gleba Palhano em um movimento que atende por uma continuidade da lógica de segmentação do espaço intra-urbano, ou mesmo, conforme apontado por Silva (2006) e Amorim (2011; 2015), de fragmentação da cidade, e que combina, em sua efetivação, capitais privados e poder público local.

Nas duas cidades, as dinâmicas da produção imobiliária assumiram, durante a segunda metade dos anos 2000, uma significativa transformação frente aos períodos anteriores, acentuando as dinâmicas de diferenciação socioespacial, através da produção de setores voltados exclusivamente para os segmentos de renda mais elevados.

A cidade, que antes se estruturava em uma lógica centro-periferia, passa, neste momento, a orientar suas lógicas de produção através da mudança das formas e dos locais de residência das famílias nas cidades. Estas novas formas de morar associam-se à construção de novos espaços e novos produtos imobiliários combinados aos ideais de segurança e conforto bem como à posição social das famílias que habitam cada setor.

3. Mercado imobiliário e a dinâmica dos preços de terrenos em Ribeirão Preto e Londrina

Considerando o conjunto de lógicas e processos particularizados pela produção e pelo consumo imobiliários recentes nas cidades de Ribeirão Preto e Londrina, reconhecemos uma estreita relação entre a produção de

espaços diferenciados nestas cidades e o modo como estes se articulam, conduzem e representam os momentos de estruturação e reestruturação destas cidades.

Ademais, esta discussão acentua a necessidade de situar a posição exercida pelos diferentes agentes responsáveis pela produção da cidade, em dinâmicas econômicas particulares, que se integram às expectativas de rendimentos a partir da produção e do consumo imobiliários. Apoiados na definição de Melazzo (2013), reconhecemos o mercado imobiliário como lugar econômico da valorização de capitais também específicos. É nele que se realizam transações de compra e venda de imóveis – edificados ou não – o que, em seu conjunto e sua dinâmica, evidencia uma organização peculiar, ancorada nas formas de reprodução do capital, particularizadas no tempo e no espaço, associadas aos momentos de transformações internas da cidade.

Melazzo (2013) aborda estas questões tendo em vista a formação e a consolidação de capitais que se lançam à concorrência, com fortes imbricações com os processos de planejamento e gestão do solo urbano, seja por meio da legislação urbanística, com a ampliação dos perímetros urbanos, consubstanciada na transformação contínua dos usos do solo agrícola em urbano ou ainda na permanente presença de grandes vazios urbanos, seja pela intensiva e permanente comercialização de terrenos.

Estas ações, pensadas através da complexidade das lógicas de valorização do capital imobiliário, em sua estreita associação com as lógicas da produção do espaço urbano, desdobram-se nos processos de expansão e crescimento das cidades, assim como na mudança dos usos do solo, das densidades populacionais e construtivas e nos movimentos de valorização/desvalorização de áreas pelo mercado (MELAZZO, 2013, p. 29).

Temos com isso um arranjo que articula as particularidades da mercadoria imóvel com a variação de oferta e dos preços, o que diz respeito, de modo geral, a fatores relacionados à tipologia das cidades e a sua posição na rede urbana, ao tamanho desta cidade e a sua inserção nas dinâmicas mais gerais da economia (CAPEL, 2013, p. 345).

Mas, há também particularidades que dependem tanto da opinião dos compradores e dos vendedores sobre as possibilidades futuras de valorização do imóvel, quanto de sua localização, o que remete a um padrão

de ocupação que não se dá aleatoriamente, mas, sim, segundo padrões de uso do solo que representam, em cada momento, o efeito cumulativo de decisões e ações de um grande número de agentes individuais e institucionais (MELAZZO, 1993, p. 33).

A dinâmica dos preços imobiliários assume aqui uma posição central em nossa análise, revelando os movimentos dos agentes imobiliários em suas expectativas de venda e estabelecendo, através de suas trajetórias, patamares e amplitudes à posição assumida pelos diferentes bairros e setores destas cidades em relação às lógicas de valorização imobiliária:

A cada momento uma parcela do estoque de imóveis é negociada no mercado. As transformações de compra e venda atingem, ao mesmo tempo o estoque de imóveis usados e os imóveis novos, recém-produzidos, o que vale também para os terrenos, sejam eles recém-incorporados a usos urbanos, sejam terrenos localizados em áreas centrais e de ocupação mais antiga (MELAZZO, 1993, p. 33).

Para aprofundar este debate, a partir de dados concretos, a análise subsequente decorre de informações extraídas de anúncios imobiliários dos jornais locais de maior circulação nestas cidades. Em Ribeirão Preto e Londrina, foram compilados os anúncios dos anos de 1995, 2000, 2006⁶ e 2010, nos meses de outubro e dezembro. Pretendemos com eles uma elaboração capaz de mensurar suas variações espaciais e temporais, tomando como referência a variação dos preços de oferta do m² de terrenos, através de procedimentos estatísticos direcionados à análise da dinâmica dos preços médios e da relação entre os maiores e menores preços, em sua amplitude, evidenciando a intensidade, os patamares e suas trajetórias no interior das cidades.

Além disso, com os mapas e gráficos organizados pretende-se destacar a variação dos preços segundo sua posição em relação à média de preços do m² da cidade por tipo de imóvel. Os primeiros foram organizados com a intenção de evidenciar os bairros/setores com preços superiores e inferiores à média da cidade. Os gráficos por sua vez destacam 10% dos maiores e menores preços em todos os anos, buscando tornar clara a variação destes dados particulares no conjunto da cidade.

Na cidade de Ribeirão Preto, foram consideradas, na análise dos preços dos terrenos, as medidas de dispersão, representadas pela amplitude

e pelo coeficiente de variação, para delinear as diferenças entre os preços praticados em cada um dos setores da cidade. Com os dados do Quadro 1, podemos identificar que, durante o período analisado, os preços médios do m² dos terrenos e as amplitudes dos preços apresentaram uma evolução gradual e significativa quando pensados no conjunto dos anos. Além disso, o coeficiente de variação dos preços evidenciou uma dinâmica marcada pelas desigualdades significativas entre os preços em relação à média da cidade, mantendo-se sempre em percentuais elevados.

Quadro 1

RIBEIRÃO PRETO. PREÇOS DO M² E COEFICIENTE DE VARIAÇÃO. TERRENOS. 1995 A 2010

	1995	2000	2010
Média da Cidade	R\$ 179,95	R\$ 189,35	R\$ 427,81
Amplitude dos Preços	R\$ 997,55	R\$ 1015,60	R\$ 2313,45
Coefficiente de Variação	68%	74%	61%

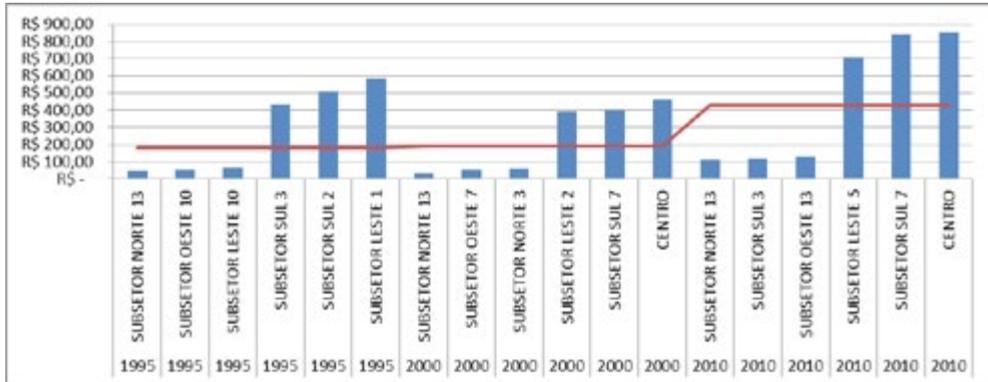
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Elaboração: O Autor.

Estas informações ganham realce quando pensadas no contexto de particularidades dos setores urbanos, ou da especificidade dos preços do m² de terrenos ofertados em relação à série histórica e mesmo entre os setores. Para sua análise e discussão, o Gráfico 1 destaca a variação dos preços segundo sua posição em relação à média de preços do m² da cidade, representada pela linha vermelha, considerando-se 10% dos maiores e menores preços, em cada ano e buscando-se tornar clara a variação destes dados no conjunto da cidade.

Com as informações presentes no gráfico é possível perceber a distinção na evolução dos preços imobiliários entre os anos de 1995, 2000 e 2010. O Gráfico 1 complementa a análise indicando uma elevação significativa dos preços médios da cidade, acompanhados de uma também significativa elevação das amplitudes dos preços e seu contínuo deslocamento espacial, que expressam processos significativos de reordenamento intra-urbano, diretamente associados à posição dos diferentes grupos sociais no interior da cidade, denotando uma ampliação das desigualdades socioespaciais.

Gráfico 1

RIBEIRÃO PRETO. VARIÇÃO DOS PREÇOS MÉDIOS DE TERRENOS EM M². 1995 A 2010

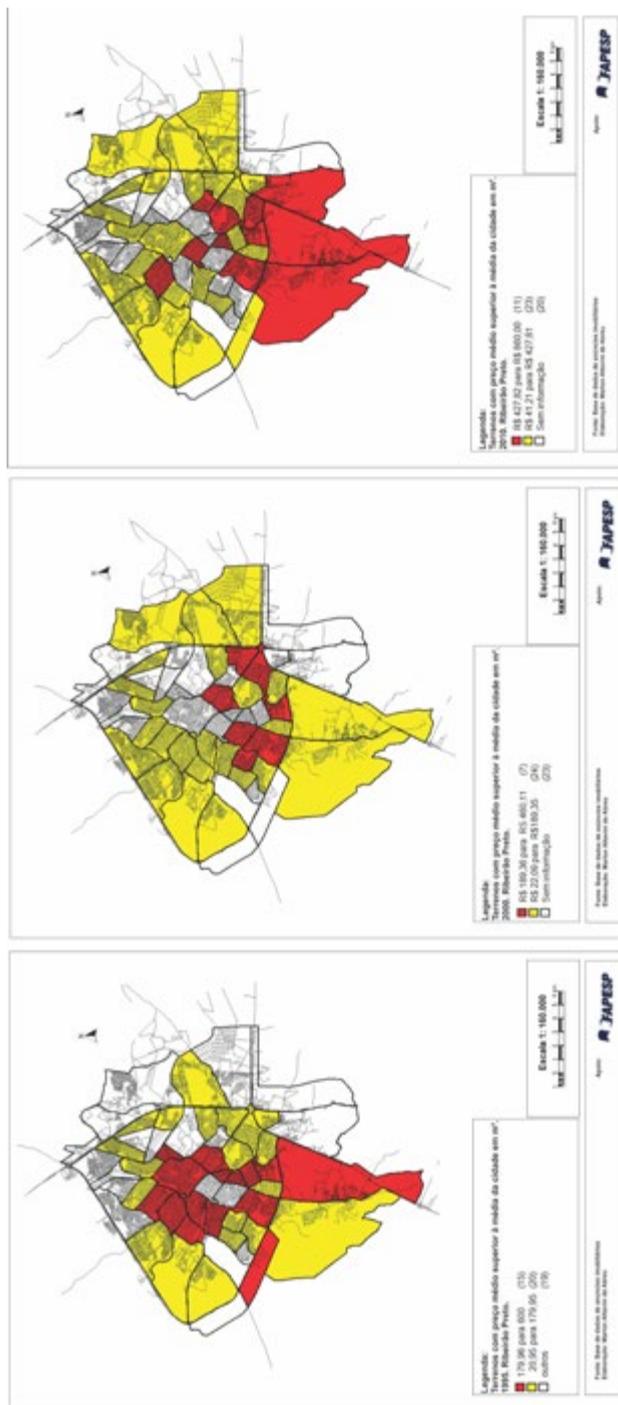


Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Elaboração: O Autor.

Para a conclusão de nossa análise em relação à cidade de Ribeirão Preto, destacaremos a evolução dos setores que apresentaram uma evolução de preços superior à média da cidade (Mapa 5). A sequência de mapas organizados através das informações dos preços médios de terrenos em cada um dos setores urbanos apresenta, no período, uma trajetória espacial bastante dinâmica. Observando os subsectores que estão com preços em posição acima da média da cidade (subsectores em vermelho) é possível identificar um deslocamento que deixa a área central e seu entorno, para um movimento em direção ao eixo sul-sudeste, principalmente em direção à Avenida Professor João Fiúsa e aos bairros Jardim Canadá e Jardim Botânico (tal como expresso no Gráfico 1 pelos subsectores 5 e 7), o mesmo descrito anteriormente, o que confirma a denominada expansão seletivamente direcionada aos segmentos sociais de mais altas rendas e que se articula com a verticalização, a produção de espaços residenciais fechados e *shopping centers*.

Para a cidade de Londrina as informações referentes aos terrenos apresentam maiores disparidades em comparação com aquelas analisadas para Ribeirão Preto, o que enfatiza de modo mais contundente uma lógica de atuação dos agentes, seletiva espacialmente e acentuadamente produtora de diferenciações e desigualdades espaciais.

Mapa 5
RIBEIRÃO PRETO. SETORES COM PREÇO MÉDIO DO M² SUPERIOR À MÉDIA DA CIDADE EM M². TERRENOS. 1995, 2000 E 2010



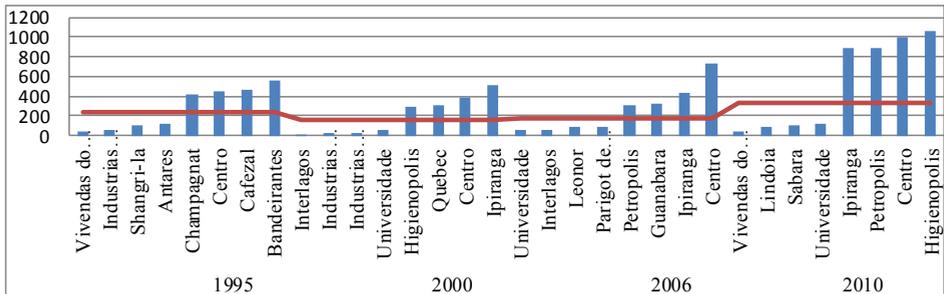
Quadro 2LONDRINA. PREÇOS DO M² E COEFICIENTE DE VARIAÇÃO. TERRENOS. 1995 A 2010

	1995	2000	2006	2010
Média da Cidade	R\$ 246,37	R\$ 154,22	R\$ 174,26	R\$ 295,12
Amplitude dos Preços	R\$ 949,99	R\$ 678,67	R\$2644,29	R\$3996,08
Coefficiente de Variação	105%	71%	120%	87%

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Elaboração: O Autor.

Apesar de uma variação pouco expressiva dos preços médios da cidade durante o período, chama atenção, sobretudo, a amplitude dos preços praticados em Londrina e o coeficiente de variação, que, durante todo o período, demonstram a composição de um mercado no qual as disparidades mostram-se como estruturais.

O Gráfico 2 permite visualizar a acentuada diferença entre os preços dos terrenos e a média de preços praticados na cidade, bem como as disparidades entre os bairros que apresentam os maiores e menores preços.

Gráfico 2LONDRINA. VARIAÇÃO DOS PREÇOS MÉDIOS DE TERRENOS EM M². 1995 A 2010

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. Elaboração: O Autor.

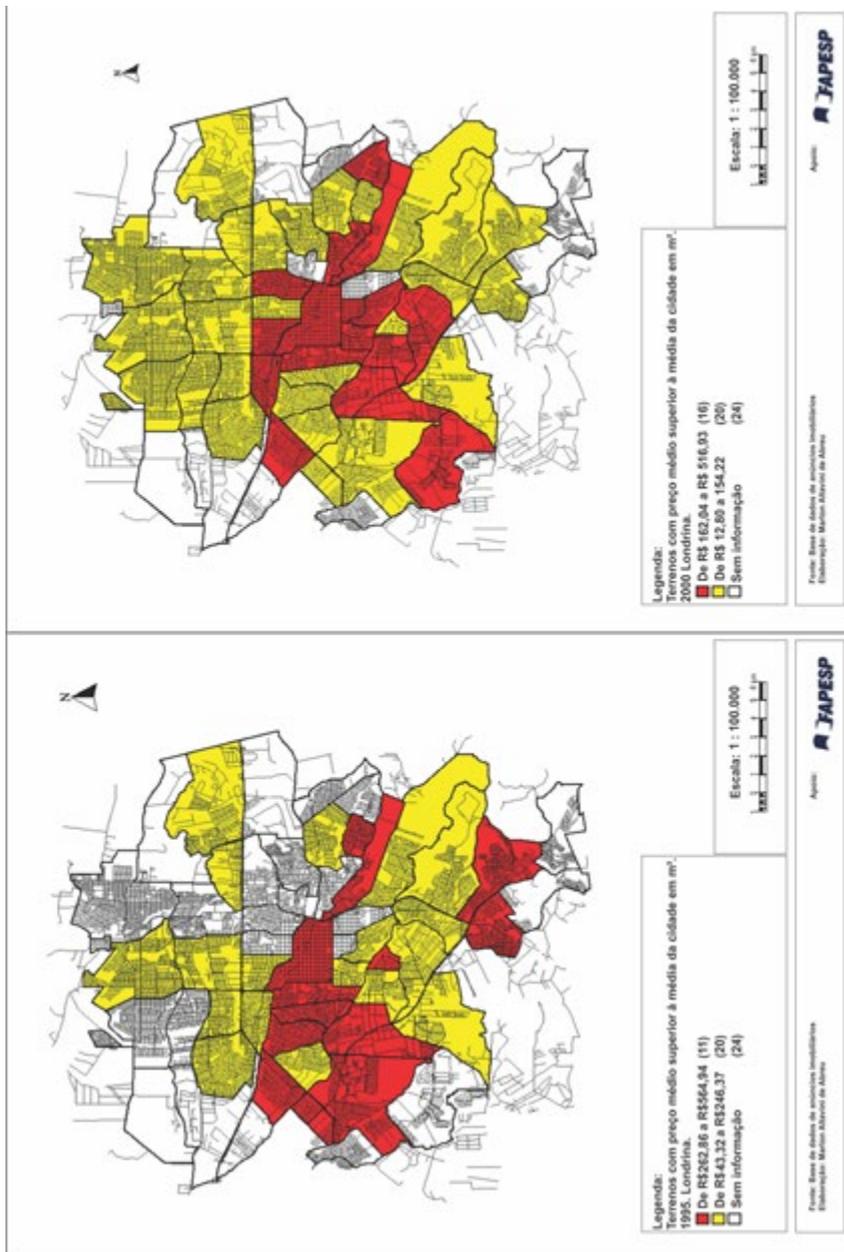
No período analisado, a variação apresentada, no conjunto dos anos, dos menores preços dos terrenos ofertados mostra-se pouco expressiva, permanecendo semelhantes, enquanto os maiores preços dos terrenos ofertados demonstram uma evolução acentuada, chegando-se ao ano de 2010 com uma diferença significativa em relação à média de preços praticados na cidade – expressa pela linha em vermelho.

Organizamos também, para os preços dos terrenos ofertados em Londrina, um conjunto de mapas (Mapas 6 e 7) que busca evidenciar a dinâmica espacial destes processos, destacando-se os bairros com preços que se mantêm acima da média da cidade em vermelho e os bairros onde os preços apresentam-se como iguais ou abaixo à/da média da cidade em amarelo.

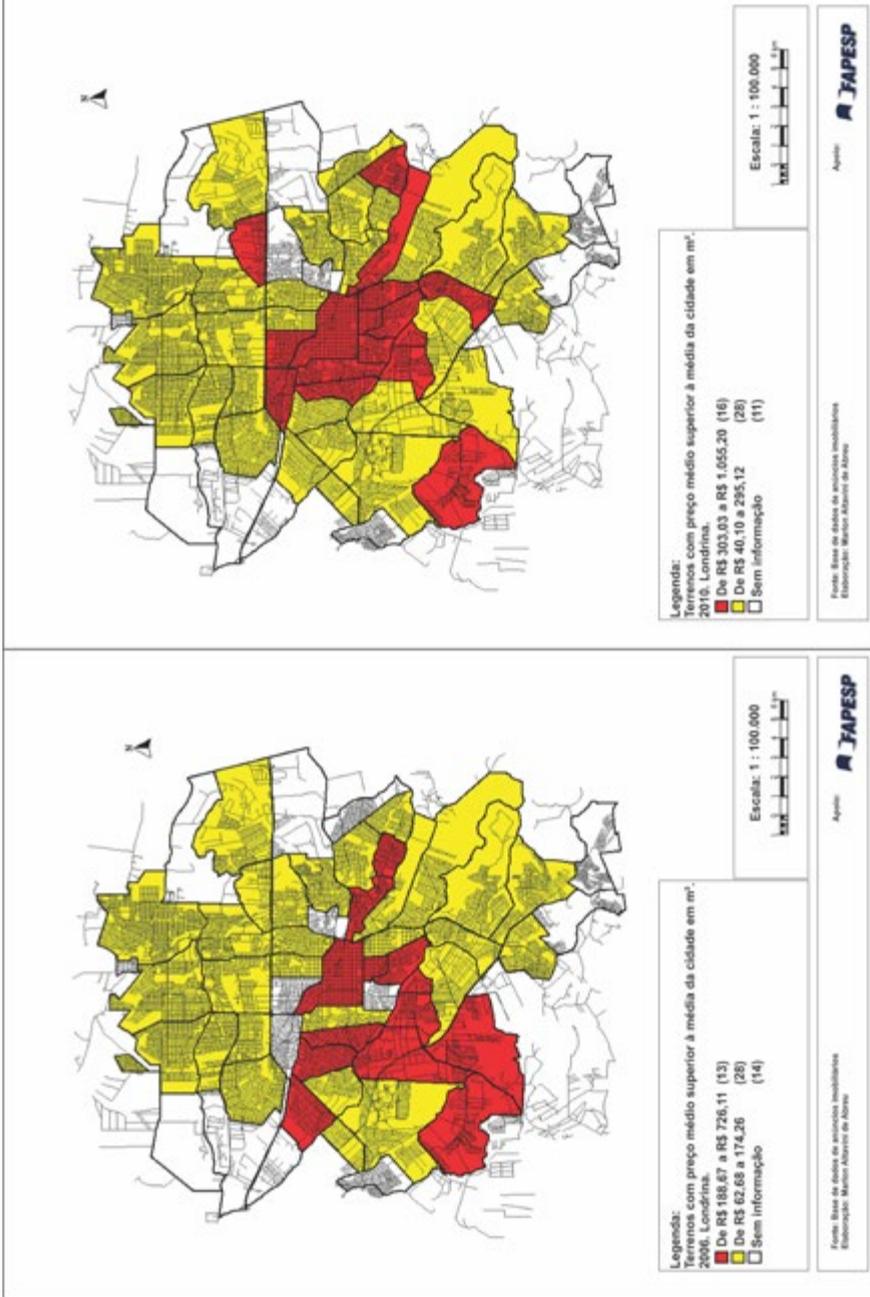
A dinâmica de localizações e preços diferenciados dos terrenos demonstra trajetórias espaciais bastante desiguais, considerando-se as distinções entre os bairros que apresentam os preços acima da média da cidade e aqueles que apresentam os preços abaixo desta média. O contraste entre eles situa um movimento que tem entre os anos de 1995 e 2006 uma posição marcada nos setores Centro e Sudoeste, mas que, a partir de 2010, apresenta uma maior concentração nas áreas centrais.

Os patamares verificados para os menores e maiores preços apresentam no tempo uma variação que reforça uma tendência de maior seletividade espacial. Enquanto os menores preços apresentam patamares semelhantes e pequena variação, por exemplo, para o período compreendido entre os anos de 1995 (com R\$ 43,32) e 2010 (com R\$ 40,10); para os maiores preços, observa-se uma variação acentuada no mesmo período, passando de R\$ 564,94 em 1995 para R\$ 1055,25 em 2010, sendo possível verificar amplitudes de preços cada vez mais acentuadas. Ou seja, demarca-se pelo mercado (pelos preços e tipos de cada produto imobiliário) o lugar de cada um no interior da cidade.

Mapa 6
LONDRIINA. BAIRROS COM PREÇO MÉDIO DO M² SUPERIOR À MÉDIA DA CIDADE EM M². TERRENOS. 1995 E 2000



Mapa 7
LONDRINA. BAIRROS COM PREÇO MÉDIO DO M² SUPERIOR À MÉDIA DA CIDADE EM M². TERRENOS. 2006 E 2010



4. Considerações Finais

Nas cidades analisadas fica evidente a presença de lógicas de valorização diferencial, no conjunto dos anos estudados, demonstrando assim um mercado claramente unificado e fragmentado. Fragmentado, pois, torna seletivo o lugar de cada um, mas também unificado porque determina espacialmente o lugar do outro. Estas correlações nas cidades de Ribeirão Preto e Londrina são percebidas com maior clareza através do avanço gradual das médias dos preços do m² e sua concentração espacial no interior das cidades.

A flutuação dos preços médios indica a existência de ciclos. Porém, mais relevante é perceber e assinalar nestas duas cidades o avanço das amplitudes do preço do m² entre os diferentes tipos de imóveis, considerando-se os terrenos de maiores e menores preços. Neste ponto parece haver mais similaridades do que singularidades quando se observa que o crescimento dos preços médios se dá em conjunto com o crescimento das diferenças de preços dos terrenos mais caros e mais baratos.

O movimento dos preços apresenta curvas semelhantes de variação dos valores médios nas cidades, sendo nítido o momento de queda dos preços entre os anos de 1995 até 2000 e sua gradual evolução até o ano de 2010, demonstrando um caráter cíclico destas oscilações, variando entre momentos de baixa e crescimento. A este respeito, são grandes as similaridades entre as duas cidades.

Por outro lado, quando associamos tais preços a seus patamares praticados em cada uma das cidades analisadas, mesmo com as similitudes no formato das curvas de preço, cada cidade apresenta referências distintas em termos absolutos. Revela-se, sob uma primeira aproximação, a existência de lógicas mais gerais, que se integram aos mercados imobiliários destas cidades. Entretanto, as particularidades locais são ressaltadas na medida em que possivelmente fatores como a estrutura da propriedade, as dinâmicas da urbanização, os componentes demográficos e os tipos de produtos imobiliários revelam-se como mecanismos de diferenciação dos patamares de preços em cada cidade.

Estes patamares, ademais, associados ao movimento de variação dos preços, quando pensadas as distinções entre os preços máximos e os

mínimos, permitem identificar a existência de uma lógica bem definida e seletiva de localização de terrenos que apresentam os maiores preços.

O avanço dos preços e suas diferenciações expressam a necessária relação entre as dinâmicas da produção imobiliária, associadas à produção espacial da cidade, que amplia as diferenças internas e promove a acentuação das desigualdades, acirrando a disputa pelas melhores localizações em seu interior.

Com a perspectiva aberta pela variação dos preços acima da média, na média ou abaixo dela reforça-se esta dinâmica, pensando-se no conjunto dos períodos estudados, o que ratifica constantemente um movimento de seletividade espacial, conformando setores/eixos destacados do conjunto da cidade e expressando uma separação acentuada com o restante do espaço intra-urbano.

Notas

- ¹ Parte destas discussões foi abordada de modo incipiente pelo autor no XVI ENANPUR, com trabalho intitulado "O mercado de terras urbanas em Ribeirão Preto e Londrina: análise comparativa do processo de produção do espaço urbano".
- ² As subdivisões por subsetores em Ribeirão Preto e bairros em Londrina atendem às especificidades das formulações locais estabelecidas pelos órgãos de planejamento e gestão urbana. Deste modo, considerou-se esta divisão na formatação dos dados e na elaboração dos mapas.
- ³ Seletividade espacial é considerada aqui como a ação intencional e estratégica dos capitais imobiliários na escolha criteriosa e, portanto, rentável economicamente de localizações e tipologias de seus empreendimentos.
- ⁴ É válido destacar que o conjunto de informações referentes aos rendimentos dos chefes de família está geocodificado segundo os setores censitários estabelecidos pelo IBGE. Estes setores, localizados na área urbana de cada cidade, correspondem à medida de 250 a 350 domicílios. Estas informações são relevantes na medida em que verificamos nas cidades estudadas a ampliação do número de setores censitários entre os anos de 2000 e 2010, evidenciando uma maior densidade residencial em algumas áreas da cidade. Além disso, que setores periféricos, normalmente aqueles com grande extensão territorial, conformam áreas ainda pouco ocupadas em relação ao restante da cidade.
- ⁵ A margem Sul do Lago do Igapó, compreendido pelos bairros Gleba Palhano e Guanabara, representa o principal eixo de expansão imobiliária na cidade de Londrina para os segmentos de média e alta rendas. Trata-se de uma área de grande valorização imobiliária, caracterizada por empreendimentos verticais para a moradia.
- ⁶ Para Ribeirão Preto não há registro do ano de 2006 em virtude da ausência de jornais deste ano nos arquivos públicos, bibliotecas e na própria sede do Jornal A Cidade.

Referências

ABREU, M. A. **Diferenciando o espaço e produzindo cidades**: lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto e Londrina. 2014. 171 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, FCT-Unesp, Presidente Prudente, 2014.

ABREU, M. A.; AMORIM, W. V. O estudo do mercado imobiliário em cidades médias: procedimentos para coleta e sistematização dos dados. **Revista GeoUERJ**, Rio de Janeiro, v. 2, n. 25, p. 297-323, 2015.

AMORIM, W. V. **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias**: Londrina e Maringá/PR. 2015. 413 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, FCT-Unesp, Presidente Prudente 2015.

_____. **A produção social do espaço urbano em Londrina-PR**: a valorização imobiliária e a reestruturação urbana. 2011. 287 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, FCT-Unesp, Presidente Prudente, 2011.

CAPEL, H. **La morfología de las ciudades**. Tomo III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario. Barcelona: Ediciones el Serbal, 2013.

FIGUEIRA, T. M. B. **Produção social da cidade contemporânea**: Análise dos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão do Subsetor Sul de Ribeirão Preto/SP. 2013. 223 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2013.

FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. 263 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) - Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

FRESCA, T. M. A rede urbana do norte do Paraná: de um padrão tipo christalleriano à uma condição de diversidade e complexidade. In: FRESCA, T. M.; SALVI, R. F.; ARCHELA, R. S. (Org.). **Dimensões do espaço paranaense**. Londrina: Editora da UEL, 2002. p.1-28.

GARREFA, F. Relações entre a expansão do crédito imobiliário no Brasil e o desenvolvimento (In)Sustentado das cidades (2000-2009): O caso de Ribeirão Preto. In: CONGRESSO LUSO-BRASILEIRO PARA O PLANEJAMENTO URBANO, REGIONAL, INTEGRADO E SUSTENTÁVEL, 4, Faro, Portugal, 2010. **Anais...** Faro: Universidade do Algarve, 2010.

GOMES, M. A. S. **Os parques e a produção do espaço urbano**. Jundiaí: Paco Editorial. 2013.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2010**. Disponível em: http://downloads.ibge.gov.br/downloads_estatisticas.htm. Acessado em 20/03/2016.

_____. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2000**. Disponível em: http://downloads.ibge.gov.br/downloads_estatisticas.htm. Acessado em 20/03/2016.

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

_____. Escalas e agentes, processos e projetos: uma análise comparativa da dinâmica imobiliária recente no Brasil. In: ENCONTRO NACIONAL DOS GEÓGRAFOS, 17, Belo Horizonte, 2012. **Anais...** Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais, 2012.

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

PEREIRA, P. C. X. Reestruturação imobiliária em São Paulo – especificidades e tendências. In: ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA, “POR UMA GEOGRAFIA LATINO-AMERICANA. DO LABIRINTO DA SOLIDÃO AO ESPAÇO DA SOLIDARIEDADE”, 10, São Paulo, 2005. **Anais...** São Paulo: Universidade de São Paulo, 2005. Disponível em: <http://www.observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal10/Geografiasocioeconomica/Geografiadelapoblacion/47.pdf>. Acessado em 08/01/2015.

SILVA, W. R. **Para além das cidades. Centralidade e Estruturação Urbana: Londrina e Maringá**. 2006. 280 f. Tese de Doutorado (Doutorado em Geografia) - Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2006.

SOUZA, M. L. **Os Conceitos Fundamentais da Pesquisa Sócio-espacial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

SPOSITO, M. E. B. **O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo**. 2004. 508 f. Tese (Livre Docência em Geografia) - UNESP, Presidente Prudente, 2004.

_____. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: _____ (Org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 233-256.

_____. Urbanização difusa e cidades dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas. In: REIS FILHO, N. G. (Org.). **Sobre Dispersão urbana**. São Paulo: Via das Artes, 2009. p. 38-54.

_____. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011. p. 123-146.

VILLAÇA, F. **Espaço intraurbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP; Lincoln Institute, 2001.

Recebido em: 05/01/2016

Aceito em: 21/03/2016