

O MERCADO DE TERRAS URBANAS EM RIBEIRÃO PRETO E LONDRINA: ANÁLISE COMPARATIVA DO PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO.

Marlon Altavini de Abreu
FCT – UNESP
marlon_altavini@hotmail.com

Introdução

O presente trabalho propõe-se analisar e comparar os mercados de terrenos das cidades das cidades de Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR, duas cidades médias¹ 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 trajetória histórica destes processos está sujeita e circunstanciada a uma lógica de reprodução espacial definida em conjunção com os momentos de estruturação e reestruturação das cidades (SPOSITO 2004; 2007; 2011). Estes processos quando pensados em associação às dinâmicas da produção e consumo imobiliários, permitem reconhecer distinções nos níveis e na complexidade que se integram aos diferentes momentos de organização, produção e disputa pelos espaços internos da cidade.

O avanço e a complexificação dos processos de estruturação e reestruturação das cidades revelam distinções nos níveis e na complexidade que se integram a dinâmica imobiliária, frente aos novos ditames econômicos, remetendo diretamente ao entendimento do modo como os agentes imobiliários, em sua diversidade e diferenças, projetam expectativas, direcionam o perfil de seus negócios e participam/influenciam na produção do espaço urbano.

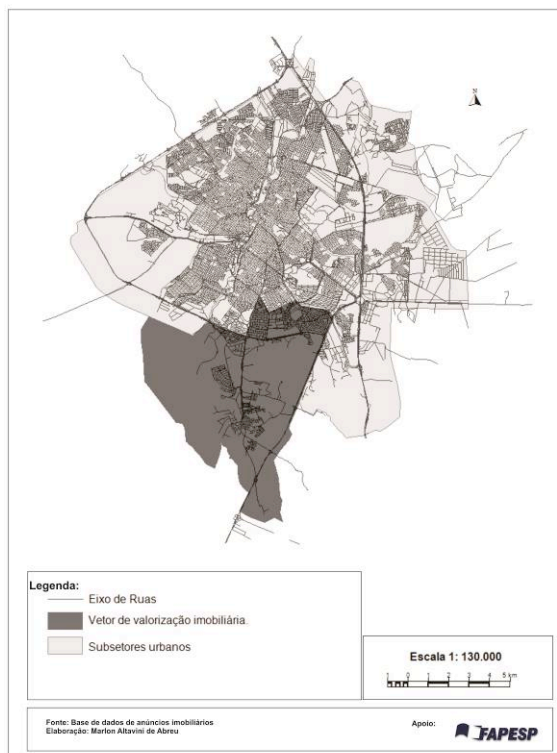
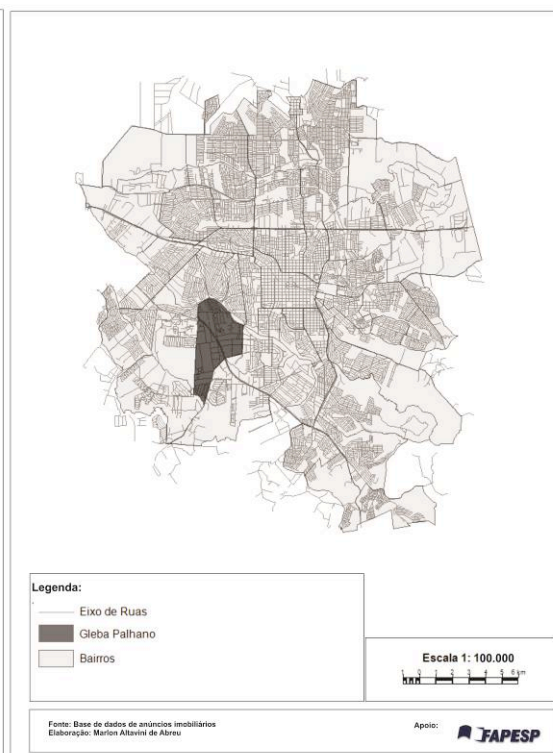
Se de um lado observamos a redefinição das lógicas de produção do espaço urbano em geral e das cidades em particular, confrontando características tais como a continuidade dos tecidos urbanos e amplificação das dinâmicas de diferenciação interna da cidade, de outro, sob a particularidade da produção imobiliária, observamos redefinições das estratégias de atuação dos agentes e da extensão do poder aplicado em ações definidas por suas forças econômicas de lidar com as variáveis estratégicas do mercado, em conjunto com suas práticas de produzir e se apropriar das cidades.

¹ A primeira localizada no interior do Estado de São Paulo e a segunda localizada no norte do Estado do Paraná.

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 dos seletivos vetores de expansão territorial, das mudanças de localização dos diferentes grupos sociais, dos diferentes produtos imobiliários que segmentam seletivamente o mercado habitacional e de terrenos e, também, pela formação de novas centralidades no interior das cidades.

Ademais, a mudança na maneira de habitar e construir, as novidades introduzidas na produção, na inovação dos projetos e nas novas formas de apropriação e comercialização dos produtos imobiliários, tal como debate Pereira (2004) pensando a realidade metropolitana, revelam um novo patamar alçado pela dinâmica imobiliária contemporânea. Os conteúdos processuais enunciados por estas transformações, articuladas por meio da noção de reestruturação integrando-se a dinâmicas econômicas e sociais percebidas como desdobramento de relações travadas entre processos gerais presentes nas instâncias de valorização mundializada do capital e suas escalas de realização. Para tanto serão analisados dois fragmentos dos espaços das cidades de Ribeirão Preto e Londrina, sendo analisado em **Ribeirão Preto** o setor Sul-Sudeste (Mapa 1) e em **Londrina** o setor Sul-Sudoeste (Mapa 2) referente ao bairro Gleba Palhano.

Trata-se de dois setores geográficos (Souza, 2013) diferenciados no contexto de cada cidade na medida em que se destacam por receberem os maiores investimentos das empresas que atuam nos segmentos e mais alta renda, 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 de ambas as cidades.

Mapa 1. Ribeirão Preto. Eixo de Valorização Imobiliária**Mapa 2. Londrina. Área de Valorização Imobiliária**

A análise particularizada destes setores geográficos visa identificar e exemplificar estas transformações que sustentam e sujeitam a atuação dos agentes imobiliários, remontando suas expectativas e interesses através da intersecção entre estas mudanças e a forma de produção do espaço urbano e da 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.

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 apontadas anteriormente, principalmente àquelas referentes às lógicas que orientam o processo de produção das cidades e suas transformações recentes que vêm assumindo papel de destaque no modo como os agentes imobiliários passam a desenvolver suas estratégias locacionais, cada vez mais segmentadas e espacialmente seletivas².

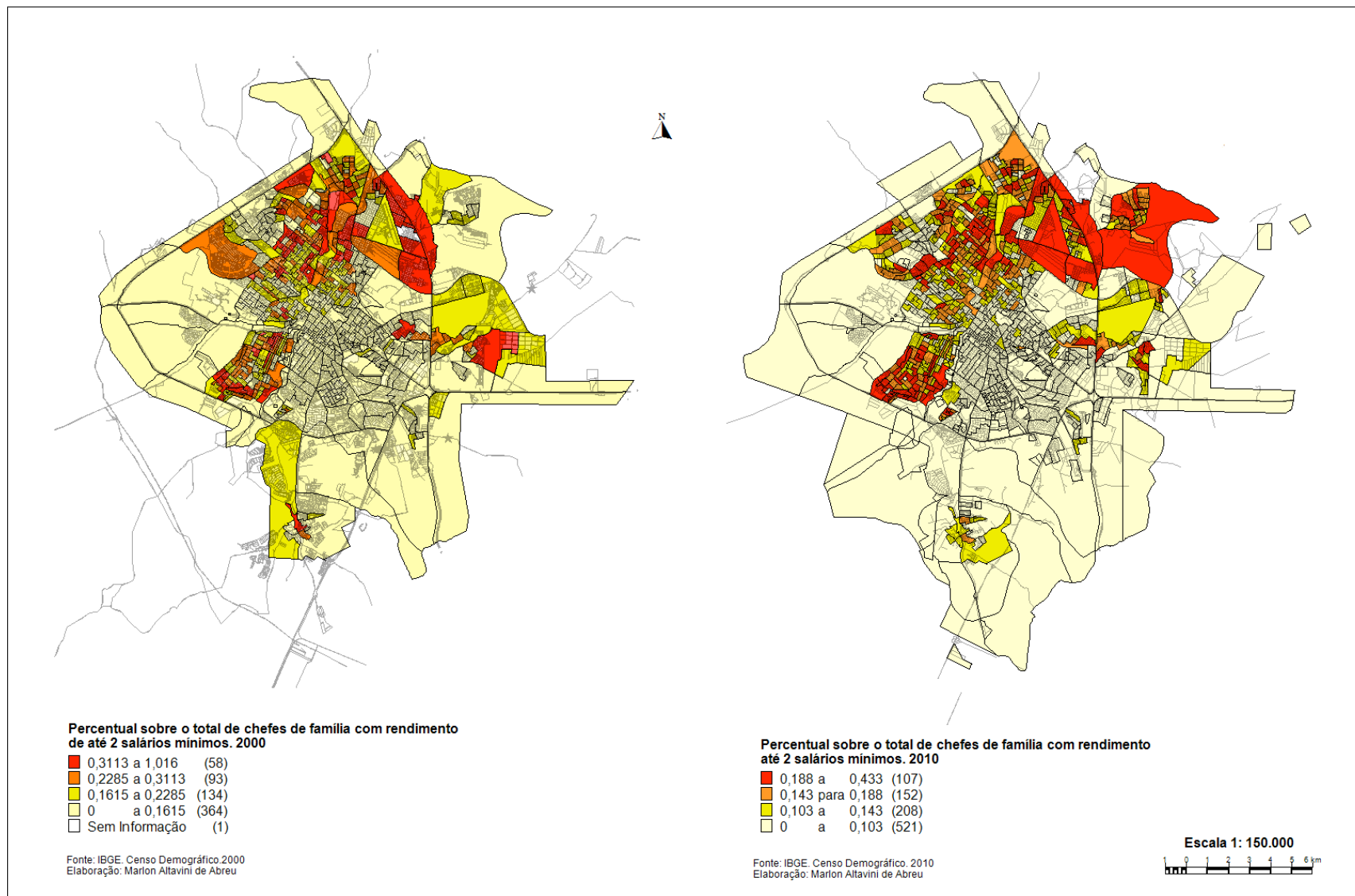
A posição e distribuição espacial dos chefes de família segundo seus rendimentos no interior da cidade constituem um ponto de partida relevante, na medida em que demarcam tendências expressas pela homogeneização de áreas e da segmentação dos espaços de residência na cidade. Para tanto, utilizando das informações presentes dos Censos do IBGE dos anos de 2000 e 2010 e concordando com suposto já bastante explorado na literatura (VILLAÇA, 1998; MELAZZO 1993; 2013 dentre outros) de que há uma forte vinculação entre renda e preço do imóvel, iniciaremos nossa análise a partir da representação dos chefes de família com rendimentos até 2 salários mínimos e rendimentos superiores a 20 salários mínimos, utilizando como referência os dados do censo demográfico do IBGE para os anos de 2000 e 2010³.

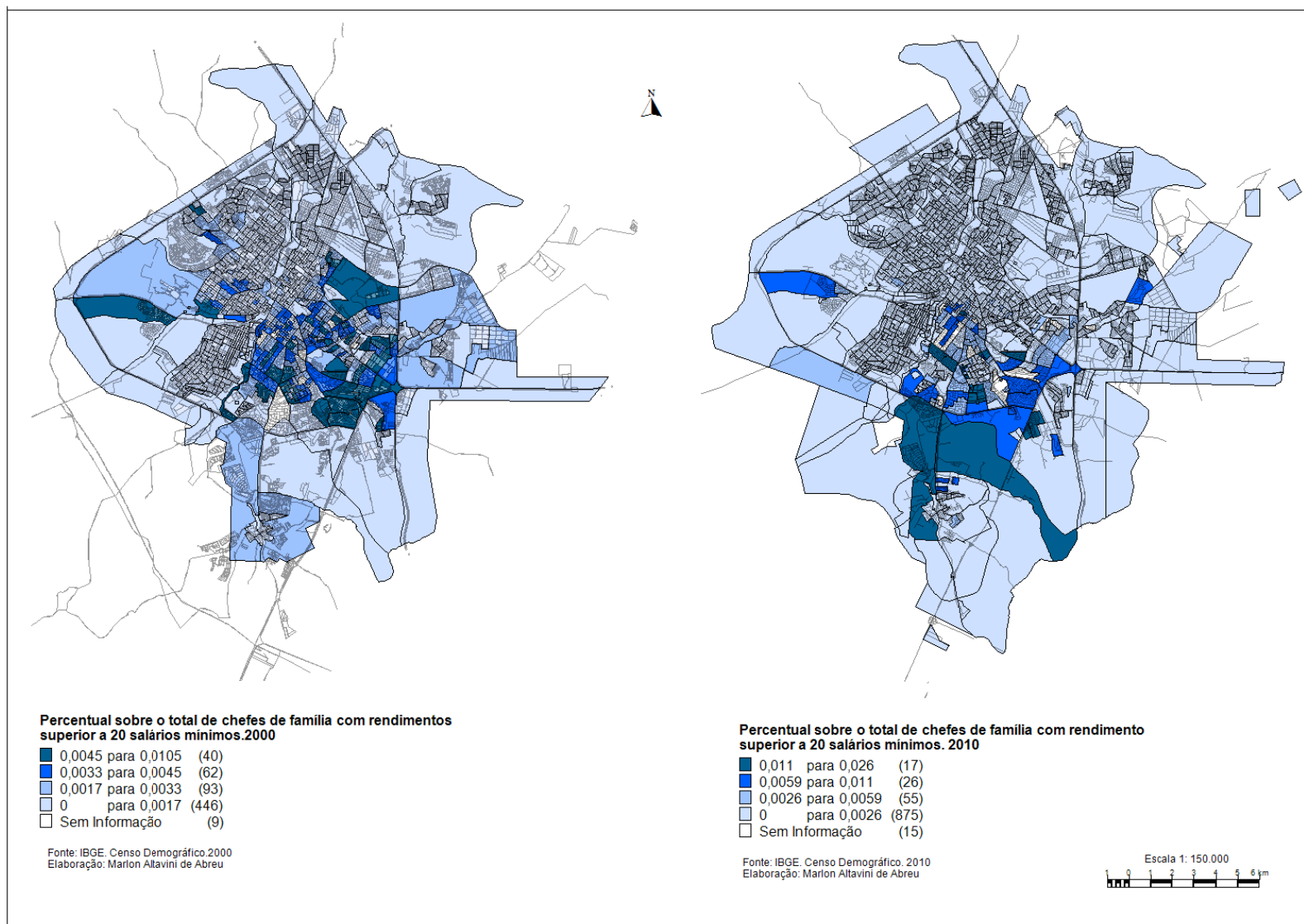
Visamos com isso constituir um cenário analítico prévio que possa ser utilizado como suporte para as análises do mercado imobiliário e que justifiquem o direcionamento da análise para os setores geográficos destacados nos Mapas 1 e 2. Para tanto, as informações encontra-se organizadas nos Mapas 3 e 4.

² A seletividade espacial aqui é considerada como a ação intencional e estratégica dos capitais imobiliários na escolha criteriosa e, portanto, rentável economicamente de localizações e tipologias de seus empreendimentos. Advém desta compreensão o debate presente em Correia (2007), que discute a seletividade espacial como prática espacial demarcada por objetivos, conflitos e interesses entre agentes sociais posto à reafirmação das dinâmicas de diferenciação socioespacial.

³ É válido destacar que o conjunto de informações referentes aos rendimentos dos chefes de família estão geocodificadas segundo os setores censitários estabelecidos pelo IBGE. Estes setores, localizados na área urbana de cada cidade, correspondem a 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.

Mapa 31. Ribeirão Preto. Chefes de família com rendimento até 2 salários mínimos. 2000 e 2010.





O conjunto de mapas oferece a percepção de uma diferença bem definida entre os dois grupos analisados. Há uma clara delimitação na localização dos chefes de família com rendimento até 2 salários mínimos, localizados nos setores que integram a zona norte da cidade, acentuadamente nas áreas mais periféricas. Além disso, essas diferenças quando analisadas em comparação entre os dois anos sob análise, 2000 e 2010, mostram uma tendência a continuidade deste arranjo expressando pouca variação. Entretanto, quando acrescentados os indicadores do percentual de chefes de família por setores, em sua amplitude entre valores mínimos e máximos, é perceptível a redução no período, demonstrando um menor adensamento populacional e, portanto, maior dispersão dos chefes de família pelos setores.

Os chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos, de modo contrário, apresentam no período analisado um aumento das amplitudes, tornando evidente um movimento que desloca espacialmente os chefes de família da área central e dos setores a leste, reforçando padrões de concentração significativa nos setores localizados no eixo Sul-Sudeste da cidade.

Chama a atenção no Mapa 4 o deslocamento e concentração dos chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos em direção do setor **Sul-Sudeste** de Ribeirão Preto, compreendido por importantes bairros, tais como Jardim Canadá, Jardim Botânico e City Ribeirão, representando o principal eixo de expansão e valorização imobiliário da cidade.

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

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

O alinhamento, planejado e projetado em eixo, dos prédios da Avenida Professor João Fiúsa⁴ (**Foto 1**), contrastando com seu entorno, marcado por condomínios fechados

⁴ A Avenida Professor João Fiúsa resulta do parcelamento da Gleba Santa Ângela, propriedade das irmãs ursulinas, pertencentes a uma ordem religiosa local, cujo interesse no período era negociar a área em troca da construção de um

horizontais, demarca um movimento de contínua transformação dos espaços internos da cidade, resultado de um conjunto imbricado de ações, articuladas por interesses, sobretudo, imobiliários e fundiários que passam a guiar o processo de expansão urbana na cidade de Ribeirão Preto a partir do início dos anos 2000.

Foto 1. Ribeirão Preto. Vista aérea do setor sudeste. 2013



Fonte: www.skyscrapercity.com/showthread. Acesso 2/12/2013

Garrefa (2004; 2010), destaca no conjunto deste processo a importância associada à construção do Ribeirão Shopping como um importante vetor para expansão urbana para a zona Sul. Inaugurado no ano de 1981 o Ribeirão Shopping localiza-se em posição estratégica, a quatro quilômetros do centro da cidade, às margens da Avenida Presidente Vargas e situado a menos de um quilômetro do anel viário. Neste sentido, o Ribeirão Shopping passará a conformar uma nova dinâmica para este vetor da cidade, principalmente após sua quarta expansão no ano de 1999.

A partir daí assistiu-se à transferência gradual do setor bancário situado junto ao centro para o eixo da Avenida Presidente Vargas. Na esteira do Shopping, diversos empreendimentos comerciais sofisticados tomaram corpo naquela via. Houve ainda a abertura da extensão da Avenida João Fiúsa que se tornou um eixo habitacional verticalizado se estendendo até o anel viário configurado como um setor de habitação verticalizada e comércios com as faixas adjacentes tomadas predominantemente por condomínios fechados. (GARREFA, 2010, p.5)

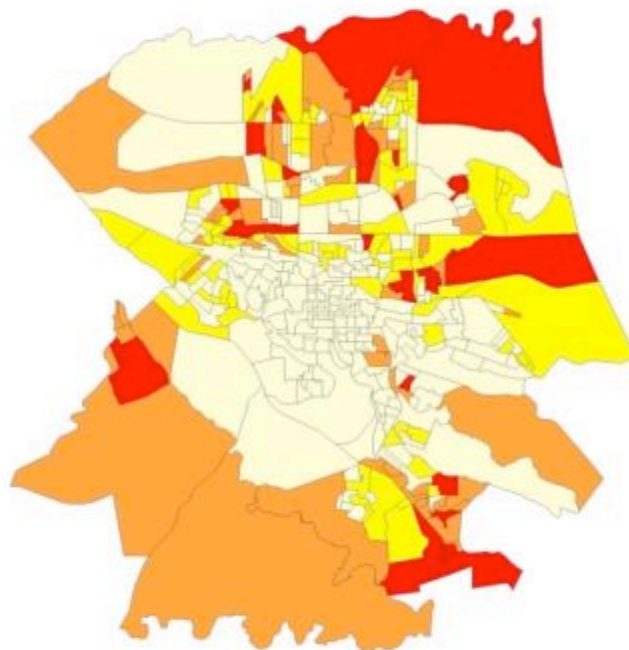
colégio. As negociações foram efetuadas com o Grupo GDU em meados da década de 1990, que adquiriu a área e assumiu o compromisso de construção do colégio, hoje localizado na Avenida Presidente Vargas.

A expansão, a partir dos anos de 1980, oferta de serviços em direção a zona Sul da cidade ocorre em comum à expansão do número de condomínios 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.

Neste período, do total de condomínios e loteamentos aprovados em Ribeirão Preto, cerca de 70% foram implantados na zona sul, contra, aproximadamente, 20% da zona leste e 10% das zonas norte e oeste. A expansão, seguindo o eixo da Avenida Presidente Vargas até o distrito de Bonfim Paulista, foi acompanhada da implantação de inúmeros condomínios fechados de casas de média e alto padrão e dezenas de condomínios verticais. (GOMES, 2013, p. 103).

Estes condomínios, muitas vezes, extrapolaram os limites do perímetro urbano, alocando-se em distâncias acentuadas, demarcando 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 permanente inovação/manutenção destas práticas, acirrando as diferenças entre os espaços internos da cidade com novos produtos imobiliários.

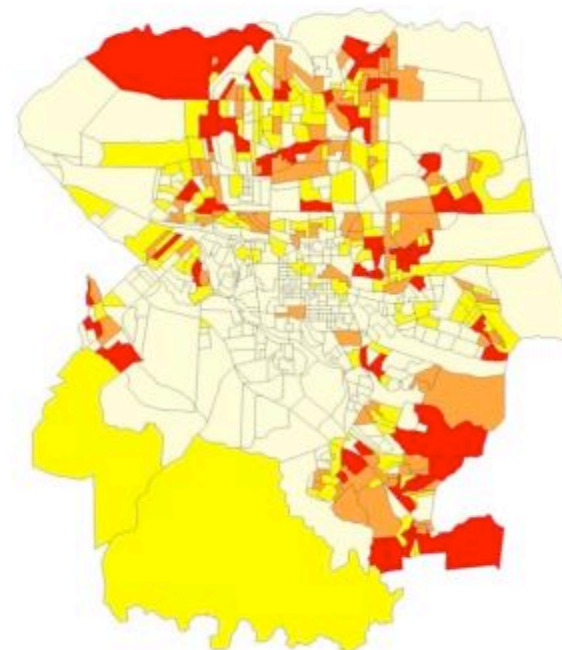
Em **Londrina** é possível reconhecer, a partir das informações do Censo do IBGE para os anos de 2000 e 2010 representadas cartograficamente no Mapas 5 e 6, uma tendência semelhante de deslocamento dos diferentes chefes de família.



Percentual sobre o total de chefes de família com rendimento até 2 salários mínimos da cidade - 2000

■	0,46 a 1,1	(37)
■	0,34 a 0,46	(59)
■	0,24 a 0,34	(86)
■	0 a 0,24	(209)

Fonte dos dados: Censo 2000 IBGE
Organização: Danilo Marcondes de Alcântara

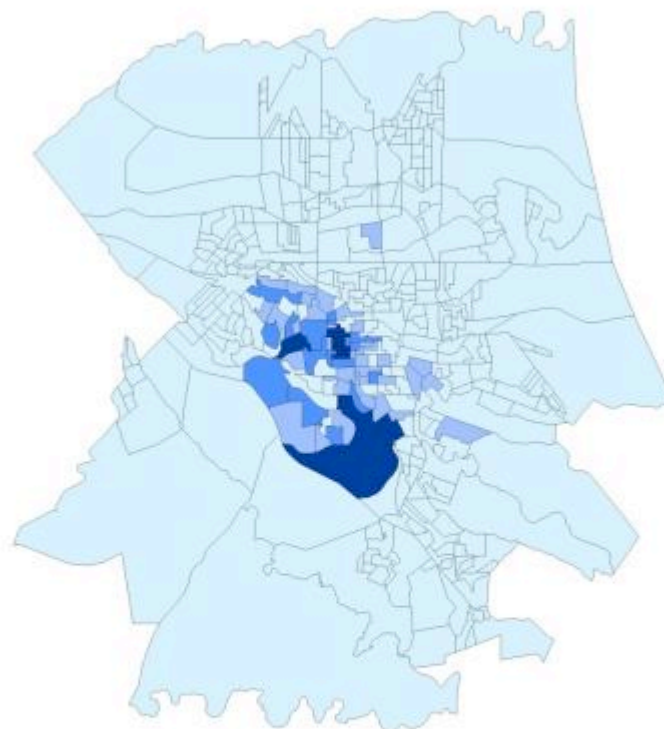


Percentual sobre o total de chefes de família com rendimento até 2 salários mínimos da cidade - 2010

■	0,29 a 0,59	(69)
■	0,24 a 0,29	(94)
■	0,18 a 0,24	(121)
■	0 a 0,18	(394)

Fonte dos dados: Censo 2010 IBGE
Organização: Vitor Camacho

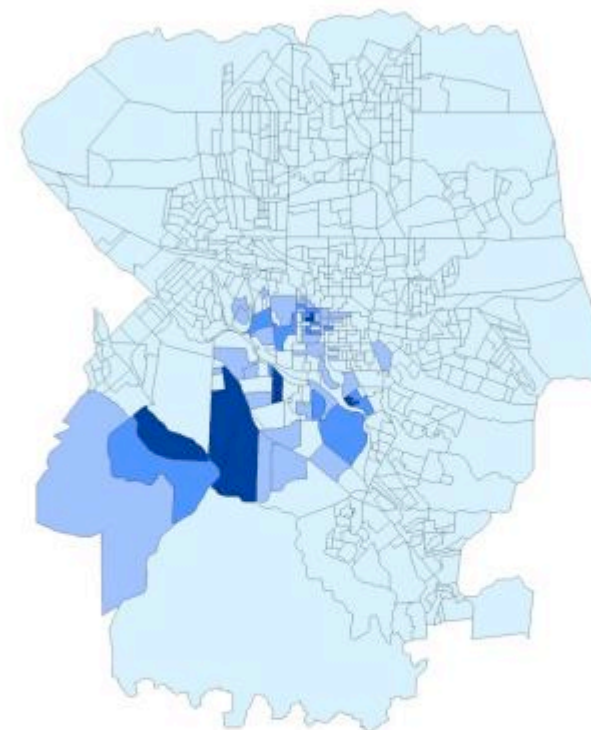




Percentual sobre o total de chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos da cidade - 2000

- 1,68 a 3,39 (10)
- 1,14 a 1,68 (17)
- 0,48 a 1,14 (35)
- 0 a 0,48 (329)

Fonte dos dados: Censo 2000 IBGE
Organização: Danilo Marcondes de Alcantara



Percentual sobre o total de chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos da cidade - 2010

- 2,5 a 3,79 (8)
- 1,16 a 2,5 (15)
- 0,45 a 1,16 (35)
- 0 a 0,45 (620)

Fonte dos dados: Censo 2010 IBGE
Organização: Vítor Camacho



O contraste visual entre os mapas demarca uma primeira impressão como estão posicionados os diferentes rendimentos na cidade de Londrina.

Atentos aos chefes de família com rendimento até 2 salários verificamos que sua posição permanece basicamente assentada nos extremos principalmente nos setores a norte e a leste. Além disso, quando analisamos a variação na amplitude dos chefes de família nos diferentes setores, observamos uma notória redução, significando uma maior dispersão destes chefes de família na cidade e não sua concentração em setores específicos.

Por outro lado, direcionando nossa atenção aos chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos constatamos a dinâmica inversa, os indicadores demonstram aumento das amplitudes no período, evidenciando uma maior concentração dos chefes de família em alguns setores específicos. Quando confrontados com a variação expressa pela representação nos mapas percebe-se uma visualização nítida desta evolução e da concentração dos chefes de família no sudoeste da cidade.

Em **Londrina**, a tendência de concentração dos chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos mostra-se semelhante a Ribeirão Preto. A expansão territorial urbana também exemplifica as lógicas de produção e reprodução espacial, assim como, os agentes na produção imobiliária recente⁵.

A impressão imediata, retratada na expressividade da forma dos edifícios, é o complemento a paisagem do Lago do Igapó e ao seu entorno, é a de uma cidade diferenciada (Fotos 3). Esta conformação demonstra um setor da cidade que se destaca pela sofisticação dos prédios ou beleza do parque, as vias amplas e pavimentadas que quando associadas às guias e aos edifícios ainda em construção expressam um inconcluso processo de ocupação, demarcando uma área de intenso dinamismo. Este setor refere-se ao setor da construção civil e também ao segmento dos capitais especializados na produção das cidades. Retomar os eventos e agentes em sua forma e dinâmica nos conduz-nos a diferentes etapas da evolução territorial da cidade de Londrina.

⁵ A margem Sul do Lago do Igapó, compreendido pelos bairros Gleba Palhano e Guanabara, representa o eixo de expansão imobiliária na cidade de Londrina para os segmentos de média e alta renda. Trata-se de uma área de grande valorização imobiliária, caracterizada por empreendimentos verticais para a moradia.

Foto 2. Vistas da Gleba Palhano através do Lago Igapó. Londrina. 2012

Fonte: Arquivo pessoal do autor. 2013

A incorporação deste setor como eixo privilegiado ao processo de expansão territorial da cidade de Londrina demarca a 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 a sua ocupação.

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 aponto Silva (2006) de fragmentação da cidade, que combina em sua efetivação capitais privados e poder público local.

Nestas duas cidades as dinâmicas da produção imobiliária assumiu, 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-periférica, passa, neste momento, a orientar suas lógicas de produção através a mudança das formas e 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, conforto e a posição social das famílias que habitam naquele setor.

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

Considerando no conjunto de lógicas e processos particularizados pela produção e consumo imobiliário 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 aos momentos de estruturação e reestruturação destas cidades.

Ademais, esta discussão colabora na compreensão da posição exercida pelos diferentes agentes responsáveis pela construção da cidade, em dinâmicas econômicas particulares, que se integram às expectativas de rendimentos com a produção e consumo imobiliário.

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 - e que em sua dinâmica evidencia uma organização peculiar, ancorada nas formas de reprodução do capital, demarcadas no tempo e no espaço, associadas aos momentos de transformações internas da cidade.

Melazzo (2013) aborda estas questões tendo em vista a formação e consolidação de capitais que se lançam a 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, consubstanciando na transformação contínua dos usos do solo agrícola em urbano ou ainda na permanente presença de grandes vazios urbanos, bem como na intensiva e permanente comercialização de terrenos.

Estas ações, pensadas através da complexidade das lógicas de valorização do capital integradas quando associadas às lógicas da produção do espaço urbano relacionam-se aos processos de expansão e crescimento das cidades, assim como, da mudança dos usos do solo, das densidades populacionais e construtivas e pelos movimentos de valorização/desvalorização de áreas pelo mercado (MELAZZO, 2013, p. 29).

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).

Temos com isso um arranjo que articula as particularidades da mercadoria imóvel com a variação de oferta e dos preços que concerne de modo geral a fatores relacionados à tipologia das cidades, sua posição na rede urbana, o tamanho desta cidade e sua inserção nas dinâmicas mais gerais da economia (CAPEL, 2013, p. 345). Mas, também em particularidades que têm sua formação dependente tanto da opinião dos compradores e dos vendedores sobre as possibilidades futuras de valorização do imóvel, quanto de sua localização, que reporta a um padrão de ocupação, que não se da

aleatoriamente, mas sim, segundo padrões de uso do solo que representam, em cada momento, o efeito cumulativo de decisões, 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 por suas expectativas de venda, direcionada por agentes individuais, e estabelecendo através de suas trajetórias, patamares e amplitudes a posição assumida pelos diferentes bairros e setores destas cidades em relação nas lógicas de valorização imobiliária.

As análises subsequência decorrem de dados extraídos de anúncios imobiliários dos jornais locais de maior circulação destas cidades. Em Ribeirão Preto e Londrina, foram compilados os anúncios dos anos de 1995, 2000, 2006⁶ e 2010 nos meses de outubro e dezembro⁷. Pretendemos com eles uma elaboração capaz de mensurar, tomando como referência a variação dos preços de oferta do m² de terrenos, através de procedimentos estatísticos direcionados à dinâmica dos preços médios a relação entre os maiores e menores preços, em sua amplitude, evidenciando a intensidade, os patamares e suas trajetórias no interior das cidades.

Além disso, os mapas e gráficos organizados intencionam 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 bairro/setores e setores com preço superior e inferior à média da cidade. Os gráficos por sua vez destacam os 10% maiores e menores preços em todos os anos, buscando tornar clara a variação destes dados no conjunto da cidade.

Na cidade de **Ribeirão Preto** a análise dos preços de oferta de terrenos considera, através das medidas de dispersão representadas pela amplitude e pelo coeficiente de variação, pretendemos delinear as diferenças entre os preços praticados em cada um dos subsetores 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 pensada no conjunto dos anos. Além disso, o

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 Jornais A Cidade.

⁷ Para Ribeirão Preto foram extraídas informações do jornal A Cidade, totalizando 25454 anúncios entre apartamentos, casas e terrenos. Já para Londrina, foram extraídas informações do Jornal Folha de Londrina, totalizando 26610 anúncios entre apartamentos, casas e terrenos. A descrição da sistemática de análise dos dados será pormenorizada no item subsequente.

coeficiente de variação dos preços evidenciou uma dinâmica marcada pelas desigualdades significativas entre os preços em relação a média da cidade.

Quadro 1. Ribeirão Preto Índices de análise do preço do m². Terrenos. 1995 a 2010.

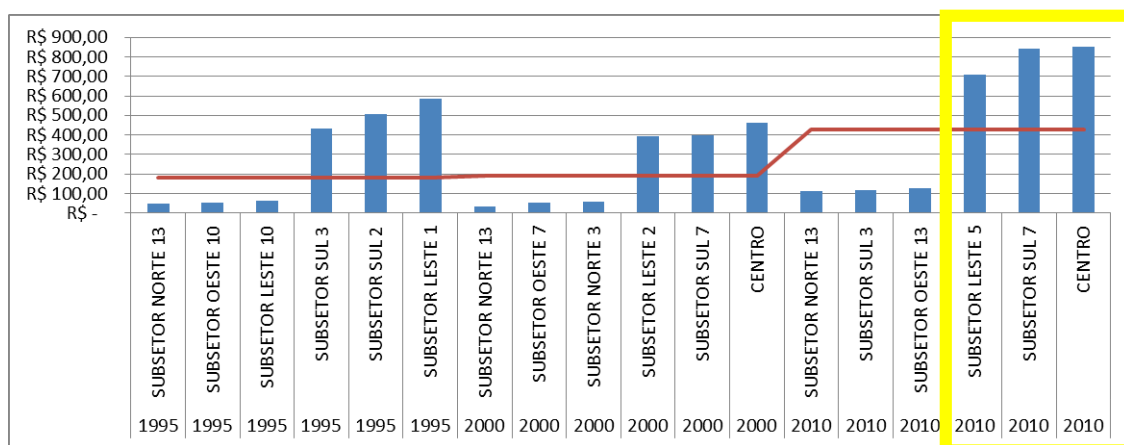
	1995	2000	2010
Média da Cidade	R\$179,95	R\$ 189,35	R\$ 427,81
Amplitude dos Preços	R\$ 997,55	R\$ 1015,60	R\$ 2313,45
Coefficiente de Variação	68%	74%	61%

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários

Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

O Gráfico 1 complementa a análise indicando uma elevação significativa dos preços médios da cidades, acompanhados de uma também significativa elevação das amplitudes dos preços e um contínuo deslocamento espacial destes preços.

Gráfico 1. Ribeirão Preto. Variação dos preços médios de terrenos em m². 1995 a 2010.



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários

Elaboração: Marlon Altavini de Abreu

Para a conclusão de nossa análise, destacaremos a evolução dos Subsetores que apresentaram uma evolução de preços superior à média da cidade.

Mapa 7. Ribeirão Preto. Subsetores com preço médio do m² superior a média da cidade em m². Terrenos. 1995, 2000 e 2010.

