

## Ofertas imobiliárias em cidades médias: reflexos na produção do espaço urbano em Passo Fundo - RS

Rafael Kalinoski<sup>1</sup>, Juçara Spinelli<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Universidade Federal da Fronteira Sul - Campus Erechim, RS - Curso de Arquitetura e Urbanismo. E-mail: rafaelkalinoski@live.com

<sup>2</sup>Universidade Federal da Fronteira Sul e Universidade Federal do Rio Grande do Sul. E-mail: Spinelli\_818@hotmail.com

Recebido em 04/2013. Aceito para publicação em 10/2013.

Versão online publicada em 08/11/2013 (<http://seer.ufrgs.br/paraonde>)

**Resumo** - O presente artigo visa produzir uma reflexão inicial acerca da dinâmica do mercado imobiliário e da consequente reprodução do espaço urbano a partir da intensa intervenção dos agentes sociais que atuam junto a esse mercado. Como objeto de estudo é utilizado o espaço urbano de Passo Fundo, cidade média, capital Regional B (REGIC, 2008) localizada no Planalto Meridional, na Mesorregião Noroeste do Rio Grande do Sul. Como fundamentações teóricas são utilizadas referências sobre espaço urbano, agentes sociais, produção do espaço em cidades médias e dinâmica imobiliária. Os levantamentos acerca da oferta imobiliária pelo mercado foram realizados com base nos classificados de jornal local de grande circulação, referentes aos anos de 1990, 2000 e 2010. Após coleta dos dados dos classificados, foram realizadas sua sistematização e análise, as quais constituíram os percursos metodológicos. Os resultados foram apresentados na forma de tabelas, de diagramas e de mapas que mostram a espacialização das transformações urbanas ao longo das últimas décadas. Apontam para uma crescente oferta de imóveis no período analisado, fato que é comprovado pela expansão urbana e pelas práticas sociais dos agentes diretamente envolvidos com esse mercado.

**Palavras chave:** Cidades médias. Mercado imobiliário. espaço urbano. Passo Fundo.

### Introdução

Este artigo apresenta resultados parciais de um subprojeto de pesquisa intitulado “Mercado imobiliário e produção do espaço urbano em cidades de porte médio: o caso de Passo Fundo - RS”, em desenvolvimento na Universidade Federal da Fronteira Sul, Campus Erechim. Traz, também, algumas reflexões e desenvolvimento de parte da metodologia e resultados parciais da pesquisa de doutoramento intitulada “Dinâmica do mercado imobiliário e produção do espaço urbano em Passo Fundo, RS (1990-2010)” em fase de desenvolvimento junto ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS, sob orientação do professor Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares.

O objetivo geral do trabalho visa demonstrar a dinâmica do mercado imobiliário nas recentes transformações do espaço urbano de uma cidade média: Passo Fundo - RS. Para tal, foram perseguidos os seguintes objetivos específicos:

- analisar a oferta de imóveis nas duas últimas décadas (1990, 2000 e 2010);
- identificar os principais agentes produtores do espaço urbano que atuam no mercado imobiliário e analisar suas práticas para a produção do espaço;
- mapear as ofertas de imóveis por bairros, por setores urbanos e por ano em estudo a fim de demons-

trar a expressividade de ofertas de imóveis no espaço urbano;

d) debater as normativas urbanas atuais para analisar a dinâmica do mercado imobiliário a partir das ofertas em questão;

f) e, dada a especificidade do tema, apresentar detalhadamente a metodologia adotada para análise, buscando apresentar subsídios a aplicações e/ou adaptações em trabalhos semelhantes a serem realizados futuramente.

Nesse contexto, o artigo está estruturado por breve referencial sobre do espaço urbano, dos agentes sociais, da reprodução do espaço em cidades médias e do mercado imobiliário de forma a refletir sobre os atores e os circuitos de capitais envolvidos na dinâmica do mercado de imóveis residenciais. Envolve uma parte específica sobre os percursos metodológicos, buscando demonstrar o “passo a passo” para a coleta e sistematização dos dados do mercado imobiliário. Ao final, apresenta resultados preliminares, os quais foram elaborados a partir de análises estatísticas apresentadas por meio de tabelas, diagramas e espacializadas em mapas, à luz de breves análises.

Sem a pretensão de esgotar o assunto, este artigo se constitui em um primeiro ensaio, buscando dialogar com a comunidade interessada a fim de permitir debates e avanços nessa área da geografia urbana e do planejamento das cidades.

## Agentes produtores do espaço urbano e dinâmica imobiliária

O espaço urbano é constituído de um complexo conjunto de atividades capitalistas que, interligadas, configuram determinado local bem como determinada cultura. Corrêa (2003) afirma que são os usos das áreas que as definem e as caracterizam no espaço urbano. Como exemplo, temos a diferenciação entre o centro da cidade, local de circulação intensa voltado à comercialização e podendo conter imóveis residenciais, e as zonas industriais, usualmente afastadas do centro de modo que atividades que necessitam de grandes equipamentos e produzam impactos sociais ou ambientais, não atrapalhem quem vive ou trabalha em seus arredores. Segundo o autor, “este complexo conjunto de usos da terra é, em realidade, a organização espacial da cidade ou, simplesmente, o espaço urbano, que aparece assim como espaço fragmentado” (CORRÊA, 2003: p. 07).

O autor considera que o espaço urbano é fragmentado e articulado simultaneamente e que cada uma de suas partes mantém relações espaciais com as demais, como as de fluxos e deslocamentos, e que essa divisão articulada é a expressão espacial dos processos sociais, ou seja, um reflexo das ações da sociedade.

Assim, o espaço da cidade capitalista é fortemente dividido em áreas residenciais segregadas, refletindo a complexa estrutura social em classes; a cidade medieval, por sua vez, apresentava uma organização espacial influenciada pelas guildas, as corporações dos diversos artesãos. Mas o espaço urbano é um reflexo tanto de ações que se realizam no presente como também daquelas que se realizaram no passado e que deixaram suas marcas impressas nas formas espaciais do presente. (CORRÊA, 2003: p.08)

Nessa perspectiva, denota-se que o espaço urbano é reflexo social de uma cidade capitalista, apresentando-se desigual, reflexo das ações dos agentes sociais, cujas práticas também são mutáveis ao longo do tempo. Por outro lado, o espaço da cidade é também um condicionante da sociedade. É evidente que as formas espaciais executadas pelo homem influenciam em todo o complexo de relações urbanas. De modo geral Corrêa (2003: p.08) define, então, o espaço urbano como “fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas”. Esses campos de luta se estabelecem porque o espaço urbano capitalista resulta de ações acumulativas através do tempo, engendradas por agentes que produzem e consomem o espaço.

Sob essa perspectiva, Corrêa (2003) apresenta cinco agentes sociais que produzem e reproduzem o espaço urbano:

a) **os proprietários dos meios de produção**, sobretudo os grandes industriais, grandes consumidores

do espaço cuja atividade fabril é expressiva de modo que sua ação espacial produza o espaço urbano interferindo significativamente na localização/alocação de outros usos da terra;

b) **os proprietários fundiários**, indivíduos cujo interesse econômico acerca das terras é que elas sejam passíveis do uso mais remunerado possível (valor de troca);

c) **os promotores imobiliários** são o conjunto de agentes que financiam, fazem um estudo técnico e analisam a viabilidade do empreendimento pelo incorporador e, segundo o código de obras, produzem e comercializam o imóvel, usufruindo de técnicas de marketing para transformar o que Corrêa (2003) chama de capital-mercado em capital-dinheiro: os lucros;

d) **o Estado**, considerando a realidade capitalista atuante nas cidades da América-Latina, atua diretamente tanto como proprietário fundiário, por deter grandes áreas de terra, como promotor imobiliário, além de ser um agente que regula incentivos públicos para a habitação e tipologias de uso da terra. É notado também o poder do Estado em segregar a urbanização, de modo que áreas que recebam mais investimento sejam habitadas por pessoas com maior poder aquisitivo, que pagarão mais impostos, proporcionando lucratividade ao Estado;

e) **os grupos sociais excluídos**, parcela da população que não tem acesso à habitação de qualidade, não raro, protagonistas de problemas sociais como a subnutrição, o baixo nível de escolaridade, o desemprego ou emprego informal e a segregação. O autor atenta ao fato de que tais grupos excluídos podem habitar nos cortiços próximos ao centro (que um dia foram habitados pela elite e no momento encontram-se degradados e subdivididos), em casas produzidas por sistemas de autoconstrução em loteamentos periféricos, nos conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado e na favela. Evidencia-se que, com exceção do caso da favela, os grupos sociais excluídos não modelam o espaço urbano, em sentido pleno, nem mesmo na autoconstrução; na favela, por sua vez, os referidos grupos são agentes modeladores do espaço ao produzirem seu próprio espaço independentemente ou a despeito de outros agentes.

Nas cidades médias, a atuação desses agentes é revelada pelas práticas espaciais, ou seja, as que se materializam no contexto intraurbano. Para entender tais práticas e seus reflexos, importa contextualizar a reprodução do espaço nas cidades médias, que tem sido produto do comportamento da dinâmica econômica e produtiva regional.

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

Contudo, ao utilizarmos o termo “cidade média”, é

preciso estar atento ao que Sobarzo (2012, p 02) traz quando explica que ao tratar-se de cidades médias fazemos referências a um conjunto de entendimentos diferentes que envolvem critérios variáveis conforme realidades demográficas de uma determinada região. O autor reforça em seu texto que o critério demográfico para caracterizar uma cidade como média é válido somente para uma primeira aproximação de definição. Ele explica que

podemos considerar as cidades de porte médio no Brasil como aquelas que têm entre 50.000 e 350.000 habitantes, mas não necessariamente a totalidade delas pode ser considerada como cidades médias, já que essa condição não se restringe aos aspectos populacionais, sendo necessário considerar a magnitude e diversidade dos papéis desempenhados por uma cidade no conjunto da rede urbana. (apud SPOSITO, 2006: p. 175)

Para além dos aspectos quantitativos populacionais, Sobarzo (2012) salienta que é necessário considerar a magnitude e multiplicidade das funções desempenhadas localmente e regionalmente por uma cidade no conjunto da rede urbana. Assim, ganham destaque os atores diretamente envolvidos nas atividades econômicas que demarcam a funcionalidade da cidade, em atenção aos negócios diretamente relacionados aos interesses locais e regionais.

Denota-se que os principais agentes reprodutores do espaço urbano, via de regra, são aqueles vinculados ao sistema produtivo de cidades médias e que suas práticas se inserem no horizonte de ações para a replicação dos capitais, bem como na dinamização de seus circuitos. Como prevaletentes, em conformidade ao tema da pesquisa, denotam-se os proprietários fundiários, os promotores imobiliários e o Estado, com uma parcela de participação que intermedia possibilidades pelo ordenamento urbano e formas de acesso à terra e à moradia, via programas habitacionais e financiamentos de longo prazo.

Para entender a atuação dos agentes e dos circuitos de capitais envolvidos na dinâmica imobiliária, importa mencionar brevemente o que se entende por mercado imobiliário. Nesse contexto, Melazzo (2010, p.6) afirma que “no processo de sua valorização, o capital incorporador atua sobre a transformação dos usos do solo urbano, buscando internalizar, sob a forma de lucros de incorporação, aquela parcela do excedente que seria, de outra maneira, apropriada pelo proprietário fundiário”. Dessa forma, considera que

A compra e venda de imóveis, manifestação mais concreta e aparente do mercado aparece, então, como o locus onde se realizam os encontros entre os interesses daqueles agentes econômicos/incorporadores que buscam se valorizar e os interesses dos pro-

prietários fundiários que tentam maximizar a possibilidade de auferirem rendas fundiárias, capitalizadas na forma de preços imobiliários, além de uma miríade de outras situações que aí manifestam-se e que não se restringem à relação capitalista por excelência. (MELAZZO: 2010, p.6)

Para o autor, também é importante compreender que tais situações revestem-se de múltiplas facetas. Segundo ele, tanto pode haver uma articulação no sentido de que seja realizada uma operação imobiliária na qual tanto um quanto outro se beneficiam (através, por exemplo, da incorporação em troca de unidades imobiliárias edificadas), quanto à introdução de outras mercadorias na intermediação de compra e venda, ou ainda podem ocorrer conflitos de diferentes naturezas, com o incorporador tentando desvalorizar previamente áreas/terrenos para depois adquiri-los a baixo preço. Nas suas palavras afirma ainda que

Importa, porém, ressaltar que a possibilidade de internalização de maiores rendimentos encontra-se nas mãos do agente incorporador, pois é na mudança de uso do solo que se encontra a possibilidade de oferta e realização de uma mercadoria (edificação habitacional ou para outros usos) que lhe permite auferir sua lucratividade. (MELAZZO: 2010, p.7)

Dado esse contexto, pode-se considerar que o mercado imobiliário apresenta grandes particularidades, diferenciando-se duplamente dos demais mercados. Por um lado, o bem imóvel edificado tem alta durabilidade (o que provoca a existência de grande variedade de características de bens disponíveis através de um mercado de imóveis usados, maior que aqueles de nova produção a cada momento), alto valor unitário (constituindo-se em muitos casos no maior dispêndio a ser realizado por uma família ao longo de sua vida), ademais de ser consumido apenas no próprio local de sua produção (implicando, dentre outras consequências, na impossibilidade radical de equilíbrio entre oferta e demanda). Por outro lado, a localização, e não apenas a terra suporte da edificação, é elemento fundamental seja na determinação do tipo e das características do produto, seja em relação aos preços que podem alcançar no mercado, seja, ainda, em relação (e este é o ponto mais relevante) à necessidade reiterada a cada momento de liberar seu acesso para que a produção do edificado ocorra.

Assim, a comercialização ou especulação permanente ou continuada de áreas que se constituem como grandes vazios urbanos, bem como a intensiva comercialização de terrenos e as transações ou re-comercializações de imóveis residenciais urbanos perpetuam a atuação desse mercado e contribuem para a estruturação intraurbana. O mercado, ao mesmo tempo, se retroalimenta dessa constante reestruturação urba-

na, ou seja, a própria reestruturação promove novas possibilidades de negócios e transações imobiliárias. Nesse emaranhado de elementos, os diferentes agentes produtores do espaço urbano entram em cena e se revezam na dança das mesas de negociações à luz de seus interesses distintos, o que estabelece diferentes comportamentos, diferentes dinâmicas em relação ao mercado de imóveis.

### **Percurso metodológico: buscando apresentar procedimentos gerais para estudar a oferta imobiliária**

O percurso metodológico da pesquisa tem buscado aprofundar os referenciais teóricos e suas interpretações, analisar quantitativamente as ofertas de imóveis e mapeá-las a fim de analisar a sua expressividade. Ao identificar os principais agentes imobiliários envolvidos com a oferta, são inferidos os papéis que esses agentes têm no processo de produção da cidade e, também, os circuitos de capitais nele envolvidos.

De modo a avaliar a oferta e a demanda de imóveis nas duas últimas décadas na cidade de Passo Fundo, fez-se o levantamento dos imóveis que apareceram nos classificados do jornal "O Nacional" nos anos de 1990, de 2000 e de 2010<sup>1</sup>. Consideraram-se para essa sistematização os classificados dos meses de outubro e dezembro dos referidos anos, por serem os meses com o maior número de ofertas segundo a expressividade do volume de páginas. A escolha pelo referido jornal deu-se devido ao fato de ser o de maior circulação na cidade.

Foram sistematizadas ofertas de venda de terrenos, apartamentos, casas, e salas comerciais localizados na zona urbana de Passo Fundo. Quantificadas as ofertas, foram lançadas em tabelas apenas as que continham, no mínimo, as informações de **área** e **valor do imóvel**, de modo que se pode calcular a **relação de preço por metro quadrado** dos imóveis. Além disso, foram levantadas a localização dos imóveis, a data da oferta, a imobiliária anunciante, o tipo e o uso (residencial ou comercial) do imóvel, a área do terreno e o número de dormitórios, quando se tratava de imóveis residenciais. É imprescindível ater-se ao fato de que muitas ofertas repetiam-se por vários dias nos classificados, dessa forma, as ofertas repetidas foram contadas repetidamente, porém, se continham os números referentes à área e ao valor, foram lançadas na tabela uma única vez. De posse desses dados, inúmeras aproximações estatísticas foram estabelecidas; parte dessas se encontram melhor expressas por meio de exemplificações no item dos resultados preliminares

desse artigo.

Também é imprescindível destacar que, a fim de calcular a evolução do preço dos imóveis (relação de preço por metro quadrado) para fins de comparação da evolução dos valores ao longo do tempo, há que se considerar a inflação ou deflação ocorrida num dado período. Até o presente momento da pesquisa, ainda não foram aplicados e analisados esses dados a fim de verificar a real evolução ou decréscimo em determinadas porções da cidade. A esse respeito recomenda-se a leitura do trabalho "Marília: Especialização industrial e diversificação do consumo. Trajetórias de uma cidade média"<sup>2</sup>, o qual detalha o uso da calculadora cidadã para efeitos de conversão de valores e análise evolutiva.

Para além desses apontamentos, a pesquisa desenvolvida junto a Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe – UNESP/PP), da qual Passo Fundo é uma das cidades médias em estudo, também persegue essa mesma metodologia, sendo estabelecido, para as demais cidades em estudo pela rede, o levantamento e análise das ofertas de imóveis nos meses de outubro e dezembro dos mesmos anos. Diversas publicações da série "Agentes Econômicos e Reestruturação Urbana e Regional", referência citada na nota e demais referências bibliográficas citadas, sob organização de Sposito (2012), são relevantes para o detalhamento dessa proposta metodológica.

### **Resultados preliminares: um olhar sobre o mercado imobiliário de Passo Fundo, RS**

#### *Passo Fundo: cidade média e mercado imobiliário*

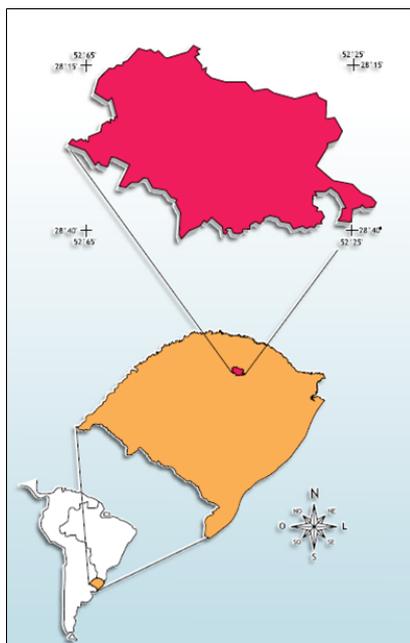
O município está situado no Planalto Médio, na Mesorregião Geográfica Noroeste e na Microrregião de Passo Fundo (IBGE), no estado do Rio Grande do Sul, distando cerca de 280 km da capital, Porto Alegre. Limita-se com sete municípios: ao norte, com Pontão e Coxilha; a leste, com Mato Castelhano; ao sul, com Marau e Ernestina e, a oeste, com Santo Antônio do Planalto e Carazinho. (Mapa 1).

Em seu perímetro urbano, possui 22 setores demográficos para fins de ordenamento e planejamento urbano. Os bairros, vilas e loteamentos, foram agrupados dessa forma de acordo com a Lei Complementar nº 143, de 21 de junho de 2005, artigos 2º e 5º. Tal lei disciplina que os limites territoriais dos bairros, vilas e loteamentos deverão considerar as características históricas, culturais e sociais de cada comunidade, respeitando ainda os limites do perímetro urbano, os eixos viários das rodovias e ferrovias, bem como imposições

<sup>1</sup> Procedimento metodológico desenvolvido junto a Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe – UNESP/PP), da qual Passo Fundo é uma das cidades médias em estudo.

<sup>2</sup> A referência completa é MELAZZO, E. S. Marília: Especialização industrial e diversificação do consumo. Trajetórias de uma cidade média. In: SPOSITO, M. E. B.; ELIAS, D. E.; SOARES, B. R. (org.). *Agentes Econômicos e Reestruturação Urbana e Regional: Chillán e Marília*. São Paulo: Outras Expressões, 2012, p.161-279.

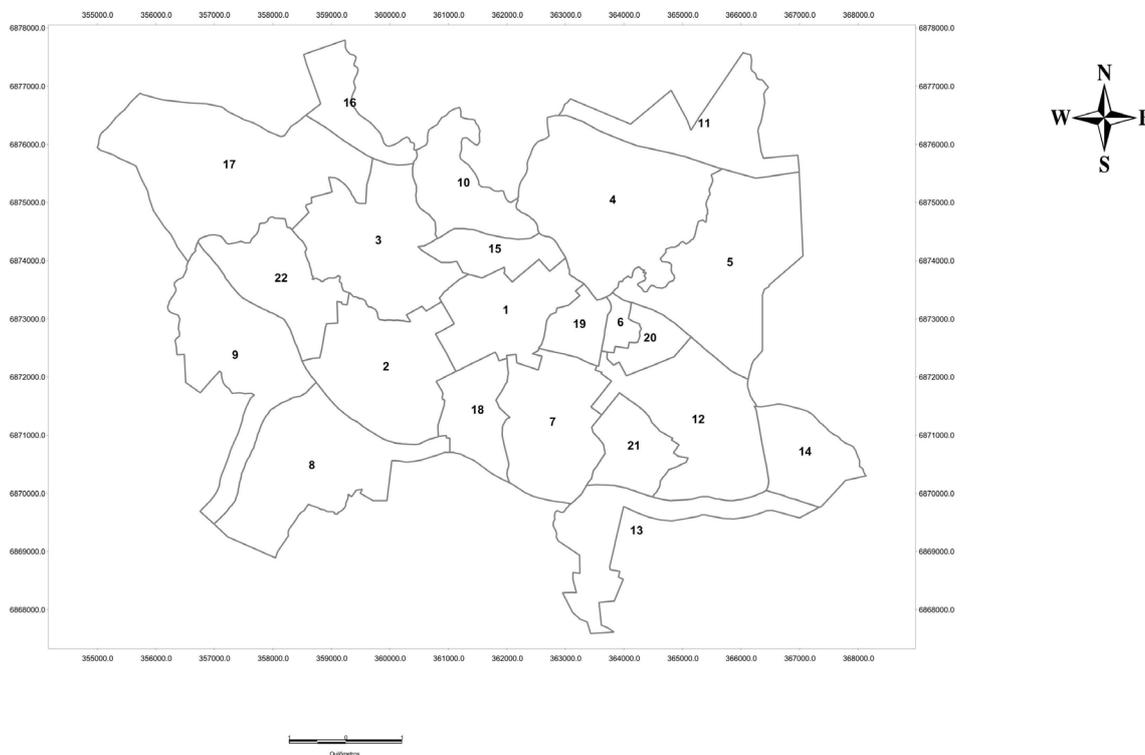
naturais de caráter geográfico, tais como: rios, sangas e outros cursos d'águas, além de desníveis acentuados (PMPF/Secretaria de Planejamento apud SILVA et al:2009, p. 61).



Mapa 1 – Localização do Município de Passo Fundo - RS  
 Fonte: Atlas Geográfico de Passo Fundo. Passo Fundo: Méritos: IMED, 2009.

Essa cidade é definida como cidade média, pois, segundo a classificação do estudo Regiões de Influência das Cidades - REGIC (BRASIL, 2008), a rede urbana na Mesorregião Noroeste do Rio Grande do Sul apresenta Passo Fundo como capital regional B, caracterizada como espaço urbano com áreas de influência de âmbito regional. Dada sua inserção regional, com uma população urbana superior a 185.000 habitantes e sua centralidade demarcada pela participação na consolidação do agronegócio (agricultura modernizada para cultura de grãos) e na prestação de serviços (saúde, educação e apoio ao agronegócio), confirma-se sua hierarquia como cidade média na rede urbana.

Os circuitos de capitais envolvidos no agronegócio regional e na prestação de serviços potencializam a dinâmica fundiária e imobiliária, a qual é demonstrada, dentre outros fatores, pela expressividade de promotores e incorporadores, que promovem a ampla e crescente oferta de imóveis nas últimas décadas. Os dados apresentados nas tabelas, diagramas e mapas seguintes permitem inferir acerca dessa afirmação, pois ainda não foram levantados e sistematizados dados e informações específicas relativas aos circuitos de capitais envolvidos nas transações imobiliárias, fato que será abordado quando realizado o estudo da demanda imobiliária (efetivações de negociações ofertadas no período).



Mapa 2- Setores urbanos de Passo Fundo – RS<sup>3</sup>  
 Fonte: IBGE e Prefeitura Municipal de Passo Fundo. Organização: Guilherme Romero.

<sup>3</sup> O mapa foi tirado dos arquivos do censo do IBGE de 2010 e foi georreferenciado em SIRGAS 2000, Fuso 22 Sul. As coordenadas em graus da área de estudo são -28° 13' 7" S a -28° 18' 37" S, e -52° 20' 41" O a -52° 28' 41" O. A divisão dos setores urbanos segue a proposta da Secretaria de Planejamento/Prefeitura Municipal de Passo Fundo, Lei Complementar nº 143, de 21 de junho de 2005.

Quantidade e expressividade dos dados imobiliários

Inicialmente, apresenta-se a quantidade de anúncios referentes às ofertas em Passo Fundo nos meses de outubro e dezembro dos anos de 1990, de 2000 e de 2010, bem como quantas dessas possuíam as informações básicas necessárias para análises (Tabela 1):

Fonte: classificados do jornal "O Nacional" de outubro e de dezembro de 1990, de 2000 e de 2010.

Organização: Rafael Kalinoski.

Ano	Número de ofertas (contando repetições)	Ofertas tabuladas (que continham dados para calcular a relação R\$/m²)
1990	1459	330
2000	3968	177
2010	4775	355

Constata-se que há um aumento no número de anúncios (oferta total de imóveis) da ordem de 171,96% de 1990 para 2000 e da ordem de 20,37% de 2000 para 2010. No entanto, o aproveitamento dos dados não ocorre com a mesma expressividade, dada a falta de informações estabelecidas como critério, embora se fizermos a progressão de 1990 para 2010, os valores sejam sempre crescentes.

Tabuladas as ofertas, calculou-se a **relação preço do imóvel/metro quadrado** de cada imóvel para depois calcular a média anual do preço do metro quadrado do terreno e do preço do metro quadrado da área útil em todos os tipos de imóveis citados anteriormente. Dessa forma, temos os seguintes resultados (Tabela 2):

Tabela 2 - Preço médio de terrenos e de áreas úteis x m2 (1990, 2000, 2010).

Organização: Rafael Kalinoski.

Ano	Preço médio por metro quadrado dos terrenos	Preço médio por metro quadrado da área útil
1990	Cr\$5511,40/m²	Cr\$45304,25/m²
2000	R\$78.69/m²	R\$317.25/m²
2010	R\$364,79	R\$1311,25

Com relação ao preço dos imóveis, tanto o preço médio por metro quadrado dos terrenos quanto das áreas úteis, denota-se também forte incremento na valorização dos imóveis ao longo dos anos estudados.

A partir dos classificados tabulados também foram confeccionados gráficos (Gráfico 1 a 6) que demonstram, para os três anos em análise, as relações **Imobiliária anunciante x número de anúncios** e **Bairro x número de anúncios**:

Ao analisar os gráficos relativos ao ano de 1990 (gráficos 1 e 2), percebe-se que foram identificadas 18 (dezoito) imobiliárias atuantes e que as de maior expressividade no volume de anúncios foram a Habiterra (mais de 25% dos anúncios) e a Costamilan (com cerca

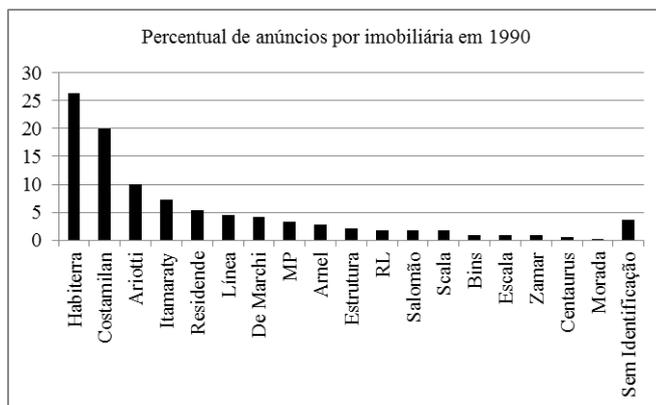


Gráfico 1. Percentual de ofertas por imobiliária em 1990. Organização: Rafael Kalinoski.

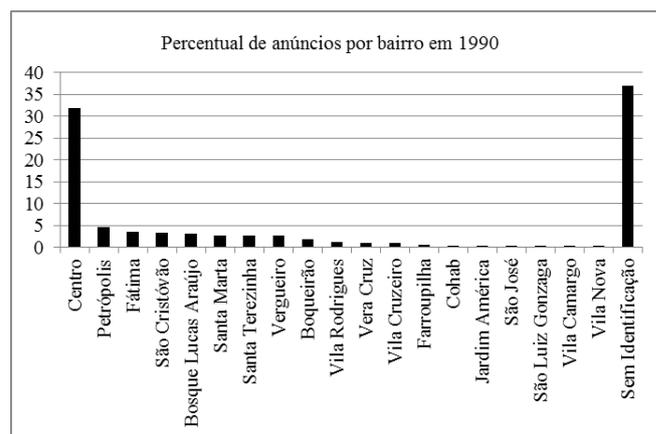


Gráfico 2. Percentual de ofertas por bairro em 1990. Organização: Rafael Kalinoski.

de 20% dos anúncios). Os bairros mais representativos em termos de anúncios foram o centro (Setor 1), com mais de 30% de anúncios, seguido do Petrópolis (Setor 4), com aproximadamente 5% de anúncios.

Seguindo a mesma linha de análise, observam-se os gráficos relativos ao ano de 2000 (Gráficos 3 e 4):

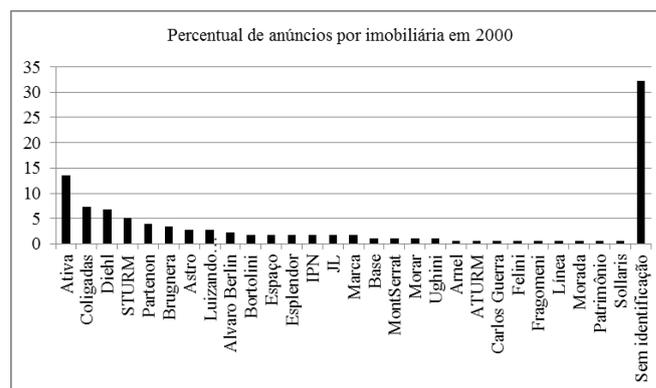


Gráfico 3. Percentual de ofertas por imobiliária em 2000. Organização: Rafael Kalinoski.

Ao analisar os gráficos relativos ao ano de 2000 (gráficos 3 e 4), verificam-se que há 28 (vinte e oito) imobiliárias atuantes e que as de maior expressividade no volume de anúncios foram a Ativa (mais de 13% dos anúncios) e a Coligadas (com cerca de 8% dos anúncios). Destacamos que a partir da análise do ano de

2000, algumas imobiliárias anunciam e atuam conjuntamente neste ramo, denominando-se de **Coligadas**. Os bairros mais representativos em termos de anúncios foram o Fátima (Setor 15) e Petrópolis (Setor 4), ambos com cerca de 7% de anúncios.

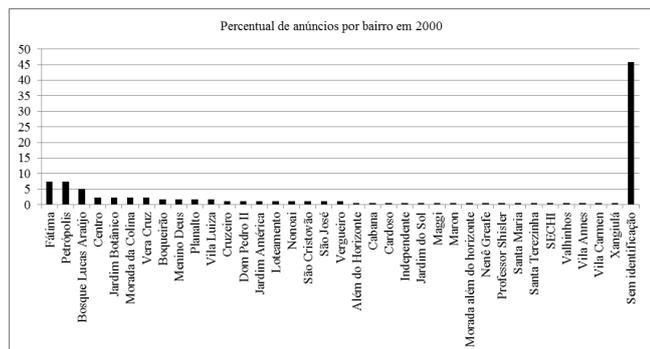


Gráfico 4. Percentual de ofertas por bairro em 2000. Organização: Rafael Kalinoski.

Por sua vez, a análise dos gráficos 5 e 6, relativos ao ano de 2010, mostra que foram identificadas 23 (vinte e três) imobiliárias atuantes e que as de maior expressividade no volume de anúncios foram a Costa Lemes (com cerca de 15% dos anúncios) e as imobiliárias J.E, Master e Escala (com cerca de 9% dos anúncios cada). Já, os bairros mais representativos em termos de anúncios foram o centro (Setor 1) com aproximadamente 24% dos anúncios e Petrópolis (Setor 4), com cerca de 13% de anúncios.

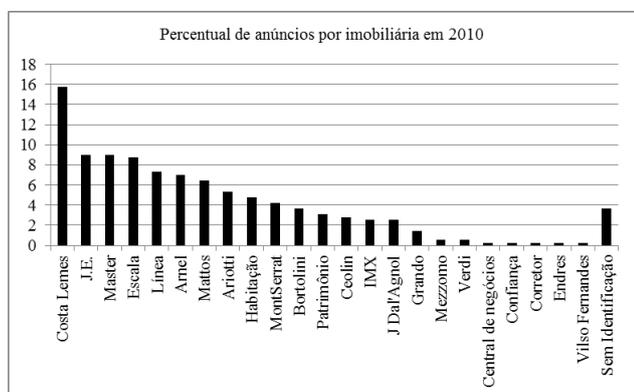


Gráfico 5. Percentual de ofertas por imobiliária em 2010. Organização: Rafael Kalinoski.

### Correlação das variáveis preço e área dos anúncios imobiliários

A fim de saber o quão relacionados estão os valores de área útil e preço dos imóveis residenciais anunciados localizados no Centro de Passo Fundo em cada ano estudado (um dos bairros de maior expressividade), trabalhou-se com o coeficiente de Pearson, que permitiu concluir que as variáveis estão positivamente correlacionadas. Dessa forma, temos que no ano de 1990 houve uma correlação forte (Pearson=0.85) para a dependência entre valor e área útil dos imóveis, relação essa que tende a apresentar-se como uma reta

quando em um diagrama que expressa o valor do imóvel como decorrente de sua área útil. Ainda, concluiu-se que 72.4% dos valores dos imóveis dependeram da sua área (Gráfico 7).

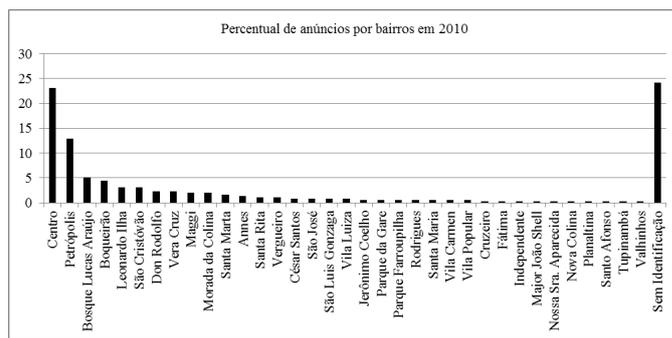


Gráfico 6. Percentual de ofertas por bairro em 2010. Organização: Rafael Kalinoski.

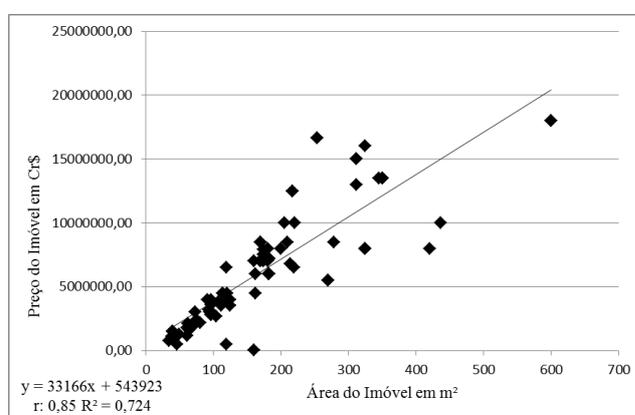


Gráfico 7 - Correlação das variáveis preço e área dos anúncios de 1990 (Bairro Centro, Setor 1). Organização: Rafael Kalinoski.

No ano de 2000, após a triagem dos dados dos imóveis, os restantes não foram suficientes para um resultado preciso de correlação de variáveis, sendo que a mesma apresentou-se de forma fraca (Pearson=0.55), onde apenas 30.43% dos valores dos imóveis demonstraram ter dependido de sua área. Nesse ano, o bairro centro não foi o mais representativo (Gráfico 8).

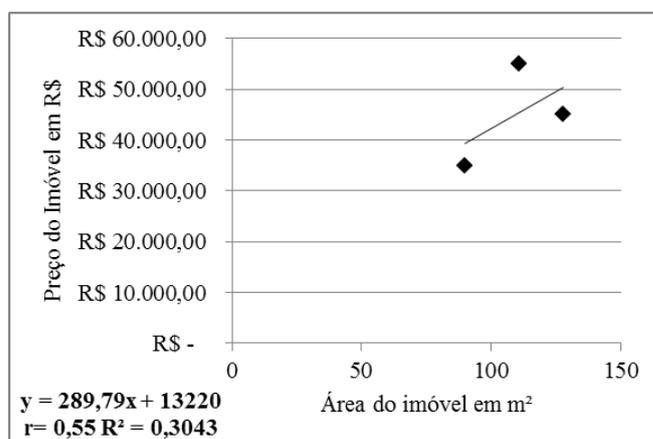


Gráfico 8 - Correlação das variáveis preço e área dos anúncios de 2000 (Bairro Centro, Setor 1). Organização: Rafael Kalinoski.

Por fim, no ano de 2010 houve também uma correlação forte (Pearson=0.89) para a dependência entre valor e área útil dos imóveis, sendo que 79.3% dos valores dos imóveis dependeram da sua área (Gráfico 9).

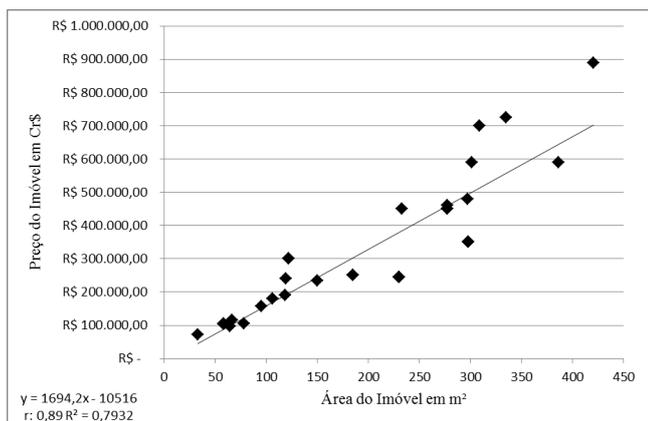


Gráfico 9 - Correlação das variáveis preço e área dos anúncios de 2010 (Bairro Centro, Setor 1).  
Organização: Rafael Kalinoski.

De posse das análises estatísticas, buscou-se mapear os setores urbanos com maior expressividade de ofertas de imóveis. Assim, os mapas 3, 4 e 5, mostram a ofertas de imóveis por setores referentes aos anos de 1990, de 2000 e de 2010, os quais representam visualmente a expressividade do número de ofertas por setor. Nos referidos mapas, os setores em cinza são os que mais tiveram ofertas de venda de imóveis em cada ano. Posteriormente aos mapas, apresenta-se a Tabela 3, que mostra quais bairros compreendem cada setor, bem como a quantidade de ofertas por setor em cada ano estudado.

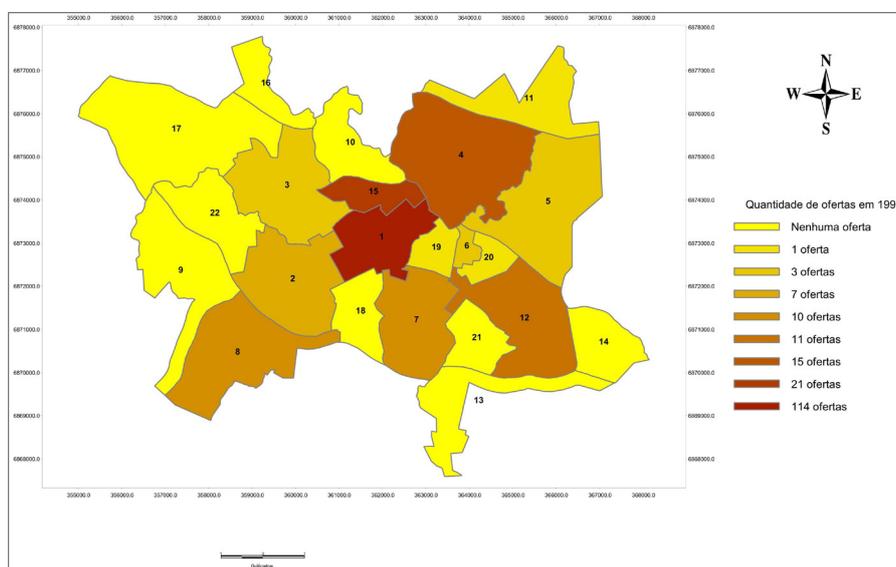
Para concluir, denota-se uma crescente intervenção do mercado imobiliário ao longo das décadas estudadas. Isso se verifica pelo número de imobiliárias, corretores e de estabelecimentos do ramo imobiliário (financeiros, intermediadores, conversores de moe-

da - grão x CUB ou R\$ - entre outros). A esse respeito, denota-se que entre os fortes agentes produtores do espaço urbano em Passo Fundo estão os promotores dos negócios imobiliários.

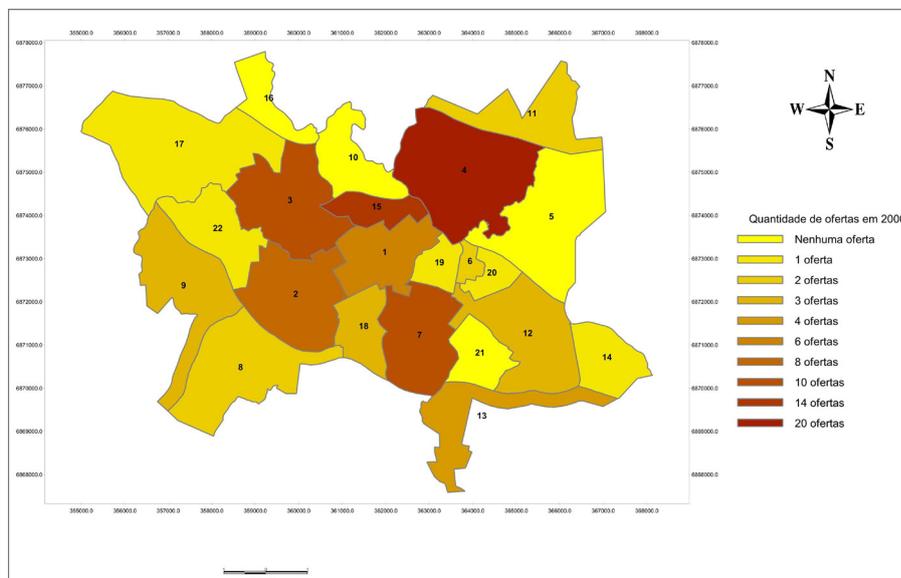
Com esse estudo, pode-se perceber que a região central da cidade ainda permanece sendo a de maior número de ofertas (contando repetições), fato que reafirma a forte verticalização da cidade e a consequente perda do patrimônio arquitetônico.

Assim, a partir da correlação já apresentada entre valores de área útil e preço dos imóveis residenciais, temos fortes correlações nos anos de 1990 e 2010 (Gráficos 7 e 9). A esse respeito também se reafirma a forte atuação do agente Estado e dos proprietários de terras. O estado tem regulamentado a intensidade de uso do solo em setores como o 1, 4 e 7, que se destacam em todos os anos de análise, sendo que nesses, ocorreram mudanças no zoneamento de usos, com aumento no número de pavimentos e com criação de loteamentos populares e de classe média, fato que favoreceu o incremento das ofertas.

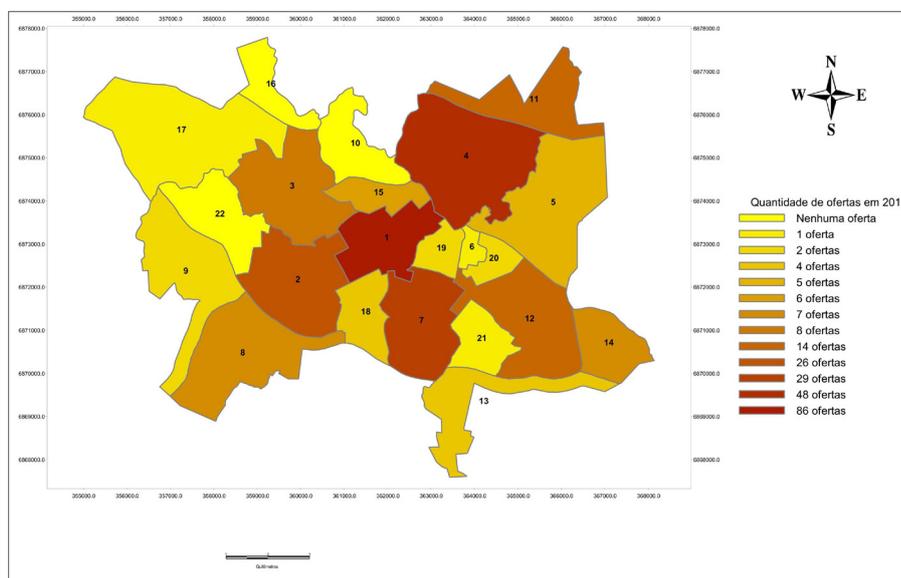
A análise espacializada dos dados permitiu evidenciar que os bairros com mais ofertas são os dos setores 1, 4 e 15, em 1990; dos setores 4, 7 e 15, em 2000; e dos setores 1, 4 e 7 em 2010, conforme apresentado nos mapas 3, 4 e 5. Nesse contexto, pode-se constatar a forte verticalização do centro e uma expressividade de novos empreendimentos (prédios e loteamentos) nos bairros constantes nesses setores. A esse respeito poderíamos lembrar Pereira (2006), o qual comenta que além dessa emergente produção imobiliária, as formas tradicionais destinadas à habitação se revestem de um novo impulso recorrente da própria dinâmica imobiliária que se torna mais agressiva e potente pelo aumento da integração com o mercado financeiro. Por outro lado, em contraponto aos grandes investimentos, aos desprovidos de acesso a alguma forma de capital ou financiamento, resta a cidade não vista, as habitações informais, os espaços segregados e as áreas de risco.



Mapa 3: Setores com mais ofertas em 1990.  
Organização: Guilherme Romero e Rafael Kalinoski.



Mapas 4: Setores com mais ofertas em 2000.  
Organização: Guilherme Romero e Rafael Kalinski



Mapas 5: Setores com mais ofertas em 2010.  
Organização: Guilherme Romero e Rafael Kalinski.

Os circuitos da economia propostos por Santos (1979), Botelho (2007, p. 41) mostram que, no caso do mercado imobiliário brasileiro, ocorre a influência dos dois circuitos da economia. Isso ocorre na medida em que convive, de um lado, um setor capitalista de produção de moradias para as camadas mais abastadas e, de outro, um setor de construção de moradia realizado pelos próprios moradores, muitas vezes com recursos escassos. No primeiro caso, materializam-se os espaços de alto valor venal, compostos por residências ou condomínios de luxo, em geral, adquiridas com recursos privados. No segundo caso, um setor de construção de moradia realizado pelos próprios moradores, muitas vezes com recursos escassos, utilizando parte do valor do FGTS ou através do autofinanciamento, assumindo dívidas de difícil pagamento e localizadas em áreas clandestinas ou de ocupação irregular.

## Considerações finais

Analisando a oferta imobiliária, percebe-se que prevalecem ofertas em bairros já consolidados, acentuando a concentração do uso do solo nesses setores urbanos. No entanto, em uma expressividade crescente, porém com menos agressividade no volume de imóveis ofertados, bairros distantes e em áreas recentemente loteadas vêm adquirindo representatividade, a exemplo do setor 11, que possui eixos de ligação no sentido dos municípios de Coxilha/Getúlio Vargas e de Mato Castelhano/Lagoa Vermelha. Para SPOSITO (2009) a interação entre os dois circuitos da economia promove a constituição de uma cidade dispersa, demarcada por uma urbanização difusa, dada pela intensa ampliação da circulação, do tempo encurtado pela comunicação, circulação e os novos ritmos impostos pelas novas for-

Tabela 3 – Quantidade de anúncios por setores.

Setor	Bairros	Ofertas em 1990	Ofertas em 2000	Ofertas em 2010
1	Centro; V. Vergueiro	114	6	86
2	Boqueirão; V. Operária; V. Berthier Lot. Menino Deus; Secchi; Lot. Edmundo Trein (COHAB I); Morada da Colina; Independente; SECHI; Santo Afonso	7	8	26
3	Vera Cruz; Lot. Nonoai; Vila Dona Eliza; P. Leão XIII; São Bento	3	10	8
4	Petrópolis; Lot. Invernadinha; Lot. Universitário; Planalto; Dom Pedro II; P. da Gare	15	20	48
5	S. Luiz Gonzaga; P. Farroupilha; Lot. Manoel Corralo; Lot. Nova Estação; V. Entre Rios; V. Ferroviária; V. Izabel; P. Bela Vista	3		5
6	Cruzeiro; V. Alice	3	2	1
7	Bosque Lucas Araújo; V. Schell; V. Reis; V. Simon; V. Carmen; Lot. Pe. Dom Rodolfo	10	10	29
8	Santa Marta; Nossa Senhora Aparecida; Lot. Jardim Améria; V. Donária; V. 20 de Setembro; Lot. Força e Luz	10	2	7
9	Professor Schisler; V. Xangrilá; Lot. Jabuticabal; Recreio; Jerônimo Coelho; Lot. Boqueirão; Lot. Parque do Sol; Lot. Morada do Sol; V. Ipiranga; Xangrilá		3	2
10	Victor Issler			
11	São José; Lot. Leonardo Ilha I e II; Lot. Da Brigada Militar – Coronel Massot	1	2	14
12	São Cristóvão; Ricci; J. André Rebechi; Copacabana; Lot. Cezar Santos; Lot. São Cristóvão II; Lot. Santo Antônio; Lot. Via Sul (parte)	11	3	14
13	Santa Rita; Complexo Turístico da Roselândia (Jardim Botânico)		4	4
14	Lot. Maggi de César; V. Mattos; Lot. Via Sul (parte)		1	7
15	Fátima; V. Santa Terezinha; V. Annes	21	14	6
16	José Alexandria Zacchia			
17	Valinhos; Pio II; P. dos Comerciantes; Distrito Industrial		1	1
18	V. Luiza; V. Tupinambá; V. Ambrosina; V. Boa Vista; V. Guilherme Morsch; Lot. Edu Reis		3	4
19	Rodrigues; V. Popular;	4		4
20	Santa Maria; V. Reinaldo Patussi; Lot. Vila Nova	1	1	2
21	V. Planaltina; V. Exposição; Vila Ivo Ferreira; Vila Bom Jesus; Lot. Escola Rural; Lot. Dom Felipe			1
22	Nenê Graeff; V. Dona Júlia; Lot. Garden		1	
	Sem identificação	123	83	86

formas e maneiras de se morar e viver. Nessa cidade ao mesmo tempo concentrada e dispersa, fragmentada e simultaneamente segregada, em que pesem a proporções de uma cidade média, é perfeitamente visível o papel da reestruturação econômica, urbana e do mercado imobiliário, uma vez que o espaço tem se mostrado, ao mesmo tempo, segregado e articulado.

**Abstract** - This article aims to produce an initial reflection about the dynamic of the real estate market and about the consequent reproduction of urban space through the strong intervention of social agents that work with it. As object of study we have used Passo Fundo town urban space, capital Regional B (REGIC, 2008) located in the Southern Plateau, Northwest Mesoregion in Rio Grande do Sul, Brazil. As theoretical foundations we have used references about urban space, social agents, production of urban space in medium cities and real estate dynamic. The surveys about the real estate offers by market were made based on newspaper offers from the years of 1990, 2000 e 2010. After collecting the data, we performed their systematization and analysis, which constituted the methodological pathways. The results

were presented in tables, diagrams and maps which show the spatialization of urban transformations over the past decades. They point to a growing supply of properties in the analyzed period, a fact that is proven by urban sprawl and the social practices of the agents directly involved with this market.

**Keywords:** Real state offer; Urban Sectors; Agents; Urban Geography; Passo Fundo.

**Resumen** - Este artículo pretende producir una primera reflexión sobre la dinámica del mercado inmobiliario y sobre la reproducción del espacio urbano a partir de la intensa participación de agentes sociales que actúan juntos en ese mercado. Como objeto de estudio se ha utilizado el espacio urbano de Passo Fundo, media ciudad, capital de la Regional B (REGIC, 2008) ubicado en la meseta meridional, en la región noroeste de Rio Grande do Sul. Como argumentos teóricos se han utilizado referencias en el espacio urbano, agentes sociales, producción de ciudades medianas y espacio dinámico. Las encuestas sobre el mercado inmobiliario se llevaron a cabo basándose en clasificados de un periódico de amplia circulación en la ciudad, relativos a los años 1990, 2000 y 2010. Después de la recolección de datos de anun-

cios clasificados, se realizaron su sistematización y análisis, que constituyen las vías metodológicas. Los resultados fueron presentados en forma de tablas, diagramas y mapas que muestran la espacialización de las transformaciones urbanas en las últimas décadas. Señalan una creciente oferta de propiedades en el periodo de análisis, un hecho que es probado por la expansión urbana y las prácticas sociales de los agentes directamente involucrados con este mercado.

**Palabras clave:** Ofertas de Bienes Inmuebles; Sectores urbanos; Agentes; Geografía urbana; Passo Fundo.

## Referências

BOTELHO, Adriano. A produção do espaço como estratégia do capital. O setor imobiliário. In *O urbano em fragmentos*. São Paulo: Annablume/FAPESP, 2007, p. 21-66.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2008); **Regiões de influência das cidades** – 2007, Rio de Janeiro, IBGE. Disponível em: <[www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br)>. Acesso em 17 nov. 2008.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora afiliada, 2003, 4ª edição.

FEE – Fundação de Economia e Estatística. **Resumo Estatístico**. Disponível em [http://www.fee.tche.br/siteteefe/pt/content/resumo/pg\\_estado.php](http://www.fee.tche.br/siteteefe/pt/content/resumo/pg_estado.php), acesso em 15/01/2013. JORNAL O NACIONAL. Passo Fundo, 1990, 2000, 2010, disponível no acervo do Arquivo Histórico Regional (AHR/UPF).

MELAZZO, E. S. **Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho**. Relatório para o Workshop da ReCiMe no Rio de Janeiro, 2010.

PEREIRA, P. C. X. Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidade y tendencia. In: LIMA DA SILVEIRA, R.; PEREIRA, P. y UEDA, V. (Org.). *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006, p. 43-63.

SILVA, A. M. R. da, SPINELLI, J. FIOREZE, Z. G. **Atlas Geográfico de Passo Fundo**. Passo Fundo: Méritos:IMED, 2009.

SOBARZO, O. Cidades médias ou cidades de intermediação: o papel dos centros regionais e sub-regionais nos circuitos da agricultura modernizada no noroeste do Rio Grande do Sul. In: **Anais do XII Seminário Internacional RII e V Taller de Editores RIER**. Belo Horizonte: CEDEPLAR/UFMG, 2012. Disponível em: <http://www.rii2012.com.br/trabalho/cidades-medias-ou-cidades-de-intermediacao-o-papel-dos-centros-regionais-e-sub-regionais-nos-circuitos-da-agricultura-modernizada-no-noroeste-do-rio-grande-do-sul>, acesso em 24/02/2013.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão “Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil”, in SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação; SOBARZO, Oscar (org.), **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**, São Paulo, Expressão Popular, p. 175-197, 2006.

SPOSITO, M. E. B. Urbanização difusa e cidades dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas. In: Nestor Goulart Reis. (Org.). *Sobre dispersão urbana*. São Paulo: Via das Artes, 2009, p. 35-54.