



## A ATUAÇÃO SELETIVA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM CIDADES MÉDIAS

## THE SELECTIVE ACTING OF REAL ESTATE MARKET IN MEDIUM-SIZED CITIES

Danilo Marcondes de Alcantara

*Doutorando em Geografia pela Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho (UNESP)*

*Faculdade de Ciências e Tecnologia de Presidente Prudente*

*Presidente Prudente, SP*

*e-mail: danilomalcantara@gmail.com*

Recebido em: 24/07/2014

Aceito em: 06/10/2014

### Resumo

A análise sobre a atuação seletiva e segmentada do mercado imobiliário, neste texto, tem o intuito de elucidar questões inerentes ao processo de produção do espaço urbano nas cidades médias brasileiras no período recente, levando-se em consideração a crescente centralidade e complexidade do imobiliário na produção dessas cidades. Para tanto, são representados o volume e a concentração de anúncios de ofertas de apartamentos e de casas e terrenos em espaços residenciais fechados nas cidades de Londrina - PR e São José do Rio Preto – SP, nos anos de 1995, 2000, 2006 e 2010. Parte-se do pressuposto que tais imóveis refletem as práticas mais seletivas de investimentos dos agentes imobiliários, e o recorte temporal adotado diz respeito a um período de transformações profundas na economia e na política em escala nacional. O conteúdo das diferentes áreas das duas cidades tem se modificado, particularmente, nas últimas décadas, incitando a reproblemização do padrão centro – periferia, tão discutido na bibliografia sobre a urbanização brasileira no século XX. Os edifícios de apartamentos deixam de ser incorporados exclusivamente nas tradicionais áreas centrais, adentrando novas localizações produzidas pelos agentes imobiliários, enquanto os condomínios e loteamentos fechados ressaltam o novo e complexo conteúdo de determinadas áreas periféricas nessas cidades.

**Palavras-chave:** produção do espaço urbano, dinâmica imobiliária, seletividade espacial, cidades médias.

### Abstract

The analysis of the selective and segmented acting of real estate market, in this paper, has the purpose of clarify issues related to the production of urban space process in Brazilian medium-sized cities in recent years, taking into account the increasing centrality and complexity of the real estate in the production of these cities. Therefore, are represented the volume and concentration of real estate listings for apartments and houses and lands in closed residential areas in Londrina – PR and São José do Rio Preto – SP, in the years 1995, 2000, 2006 and 2010. It starts from the assumption that such listings reflect the most selective investment practices of real estate agents and the time frame adopted concerns a period of dramatic change in the economy and politics on a national scale. The content of the various areas of the two cities has particularly changed in recent decades, prompting a new problematization of core – periphery model, so discussed in the literature about Brazilian urbanization in the twentieth century. The apartments buildings are no longer exclusively built in traditional downtown areas, entering new locations produced by real estate agents, while condominiums emphasize the new and complex content of certain peripheral areas in these cities.

**Keywords:** production of urban space, real estate dynamics, spatial selectivity, medium-sized cities.

## 1. INTRODUÇÃO

A produção do espaço urbano no Brasil, particularmente ao longo do século XX, revelou crescente complexidade no que se refere à dinâmica imposta pelos agentes produtores da cidade, assumindo novos significados e conteúdos como decorrência das práticas desempenhadas por tais agentes. Vale destacar, neste contexto, as mudanças observadas na divisão territorial do trabalho e suas repercussões em cidades de diferentes portes verificadas por vários autores (SANTOS, 1994; SANTOS & SILVEIRA, 2001; SPOSITO, 2006; LIMONAD, 2008), que contribuem para se pensar a emergência de novas atividades e agentes, assim como a expansão e transformação de agentes e setores tradicionais.

Destarte, o setor imobiliário se encontra inserido neste movimento, assumindo nas últimas décadas maior controle e centralidade na produção do espaço urbano, condicionando e orientando a estruturação da cidade por meio de seus mecanismos

e estratégias, de acordo com diversos autores (PEREIRA, 2006; ABRAMO, 2007; MELAZZO, 2013; SANFELICI, 2013). Dentre os elementos que mais contribuem para esse quadro de transformações, destaca-se o processo de financeirização do setor imobiliário no Brasil, incrementado em grande medida na última década, quando várias incorporadoras se capitalizaram a partir da abertura de seus capitais na bolsa de valores, sendo tais investimentos direcionados principalmente na aquisição de banco de terras (*landbanks*) em várias cidades, segundo Melazzo (2013).

Para além das metrópoles, como mostram Fix (2011) e Shimbo (2012), os grandes capitais imobiliários têm se expandido cada vez mais para espaços não metropolitanos, em particular as denominadas cidades médias<sup>1</sup>, que contemplam terras mais baratas e melhores condições de produção, além de um mercado consumidor em crescente ascensão. Inserem-se, todavia, numa estrutura de mercado caracterizada pela concorrência de capitais mercantis locais e regionais, responsáveis por uma série de processos e dinâmicas que transformaram a estrutura e o conteúdo das cidades ao longo da história.

A confluência entre estratégias, agentes e escalas demarcam a produção do espaço e a dinâmica imobiliária recente nas cidades de Londrina (norte do Paraná) e São José do Rio Preto (noroeste de São Paulo), objeto de reflexão no presente texto e produto da pesquisa desenvolvida pelo autor no mestrado. Nessas cidades, importante ressaltar, tal qual em diversas realidades urbanas em todo o Brasil, não apenas os lançamentos imobiliários e a entrada de capitais externos repercutem nas transformações observadas recentemente, dada a inércia de um espaço que foi produzido ao longo da história pelos agentes, dos quais muitos se mantêm atuantes até os dias de hoje. Todavia, o olhar direcionado sobre uma estrutura urbana que, apesar de revelar uma série de elementos fixos também se mostra bastante dinâmica, colabora no intuito de pensar a produção do espaço e sua crescente complexidade, bem como o movimento realizado pelo mercado imobiliário que não

---

<sup>1</sup> Para a concepção de cidade média utilizada neste texto, ver Sposito (2006).

apenas cria novos produtos e localizações, mas também se apropria de estruturas já consolidadas, transformando-as de acordo com seus interesses.

Em Londrina, os negócios envolvendo a terra sempre tiveram destaque na composição da riqueza na cidade, pois a própria formação de seu núcleo urbano, na década de 1920, resultou da necessidade de se atender o mercado de terras rurais loteadas por capitais nacionais e estrangeiros que emergiu naquela época. Posteriormente, a terra urbana foi apropriada e comercializada por agentes locais, que promoveram a expansão da cidade e, ao longo das décadas subsequentes, o surgimento de processos como a verticalização nos anos 1950, tal como discutem Fresca (2002 e 2007) e Casaril (2010). A verticalização, segundo Santos (2011), é um dos processos mais característicos da produção do espaço urbano na história de Londrina, pois revela estratégias bem sucedidas por parte dos agentes no sentido de estabelecer um estilo de moradia - baseado na diferenciação social e na modernidade projetada pelas metrópoles - que justificasse a opção dos compradores por apartamentos ao invés de outros tipos de residência, levando-se em consideração, inclusive, a grande disponibilidade de solo no perímetro urbano e a possibilidade de crescente expansão.

No início da década de 1990, segundo Ribeiro e Sposito (2003), deu-se início um processo de reestruturação da cidade por meio da instalação do primeiro grande centro de compras da região norte do Paraná, o *Catuaí Shopping*, parte de uma estratégia imobiliária que agregou interesses de diferentes agentes em vias de promover a valorização de uma extensa área localizada entre o Centro Principal e o local onde foi instalado o empreendimento, no setor sudoeste. Anos depois, os agentes imobiliários locais colocaram em prática seu projeto de constituição de uma área privilegiada por excelente infraestrutura, acessibilidade e amenidades, a Gleba Palhano, onde desde então foram incorporados inúmeros edifícios residenciais e comerciais de médio e alto padrão, bem como um comércio especializado para atender o público residente nesta área. Ao sul do *Catuaí Shopping*, numa extensa área de expansão do perímetro urbano, foram incorporados condomínios e loteamentos fechados de alto padrão, de capitais locais e nacionais.

A origem do núcleo urbano de São José do Rio Preto está atrelada à expansão dos investimentos em infraestrutura para o chamado “oeste pioneiro” ainda no século XIX, quando cidades no interior do Estado de São Paulo eram construídas enquanto empreendimentos fundiários, de acordo com Reis Filho (1997). Diante de tal contexto, assim como Londrina, em Rio Preto a terra assumiu importante papel na configuração urbana, sendo apropriada e comercializada seletivamente desde o princípio. Processos como a verticalização também foram incitados pelos agentes imobiliários, mas no caso de Rio Preto foi a expansão físico-territorial e a proliferação de loteamentos que demandaram maior relevância no movimento de estruturação urbana na segunda metade do século XX<sup>2</sup>.

Na década de 1970, particularmente, os agentes do mercado imobiliário passaram a atuar de forma mais intensa e estrutural, projetando expectativas de ganhos futuros a partir da transformação de áreas inteiras na cidade. De acordo com Petisco (2007), na porção sul do espaço intraurbano, em especial o vetor de expansão sudoeste, a ação estatal foi bem mais intensa no que tange aos investimentos voltados ao provimento de infraestrutura e acessibilidade, numa clara simbiose com os interesses dos incorporadores e demais agentes privados. Para coroar tal projeto de produção seletiva do espaço, foi inaugurado em 1988 o *Rio Preto Shopping*, localizado no setor sudoeste, área onde já vinham sendo incorporados empreendimentos imobiliários de alto padrão, que se multiplicaram após a instalação do shopping center e a consequente valorização do entorno. De meados da década de 1990 até os dias de hoje, além do setor sudoeste, grandes lançamentos de loteamentos e condomínios fechados foram realizados também no setor leste, inaugurando um novo vetor de expansão dos capitais imobiliários voltados ao segmentos de alta renda.

Dada as características e elementos do processo de expansão urbana nas cidades supracitadas, a discussão acerca da seletividade espacial promovida pelo capital incorporador (SMOLKA, 1987), quase sempre em consonância com outros agentes, em especial o Estado, visa apresentar elementos que contribuam com a

---

<sup>2</sup> Conforme observado em campo e nos estudos de Whitacker (2003).

compreensão da atuação desses agentes e a produção do espaço nas cidades médias brasileiras no atual período histórico.

## 2. OBSERVAÇÕES SOBRE A METODOLOGIA E OS PROCEDIMENTOS

A dinâmica do mercado imobiliário, tanto no que diz respeito à sua estrutura e funcionamento, e, principalmente, no que se refere aos impactos no espaço e na sociedade, constitui um dos temas mais discutidos nas pesquisas sobre cidades nas ciências sociais, particularmente devido a sua crescente complexidade e relevância no que concerne ao processo de produção do espaço urbano. Dada sua importância para o entendimento da problemática urbana na atualidade, pesquisadores de diferentes áreas tem-se lançado ao desafio de investigar um setor que se transforma constantemente, encontrando, muitas vezes, dificuldades no que diz respeito à fonte de dados para a pesquisa. Tais dificuldades estão relacionadas, principalmente, ao funcionamento deste mercado e sua pouca transparência, característica de uma atividade que se baseia no patrimônio territorial, uma das principais fontes de acumulação de riqueza nas sociedades capitalistas. Melazzo (2013) apresenta os fatores que tornam tão complexa a análise sobre o mercado imobiliário e sua atuação na cidade: primeiramente, as próprias fontes de dados são escassas e de difícil acesso, pois as Prefeituras Municipais, os Cartórios de Registros de Imóveis e a Receita Federal normalmente mantêm em sigilo as informações que administram, além do elevado grau de informalidade desse setor em muitas das cidades brasileiras; além disso, trata-se de um mercado essencialmente localizado, o que se leva a pressupor que existem tantos mercados quanto cidades, ressaltando-se a singularidade de cada mercado; por fim, existem dificuldades operacionais em relação, principalmente, aos estudos comparativos, tal qual o que se propõe no presente trabalho, devido aos custos de deslocamento para a aquisição de dados e informações *in loco*.

Partindo deste contexto, optou-se na pesquisa pelo uso de uma única fonte de dados para a análise da dinâmica imobiliária em Londrina e em São José do Rio Preto: as ofertas de imóveis publicadas em classificados nos principais jornais em circulação nestas cidades. Tal escolha está assentada na metodologia já em uso há

alguns anos pelos pesquisadores que compõem a Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe), e se justifica devido à maior facilidade de acesso aos dados, nos quais são expostas informações como preço, características do imóvel oferecido e localização. Cabe ressaltar que esta fonte, assim como as demais supracitadas, apresenta limitações quanto a quantidade de informações disponíveis e necessárias para a análise proposta, em especial no que se refere ao preço, pois, quando o mesmo consta no anúncio, revela apenas o lance de oferta, escamoteando o processo de negociação que é típico desse ramo de atividade. Todavia, no presente trabalho propõe-se a análise sobre o volume de ofertas de imóveis por bairro, no caso apartamentos e casas em espaços residenciais fechados, a fim de fomentar o debate acerca do processo de seletividade e segmentação do mercado nas duas cidades, tornando-se necessárias apenas as informações correspondentes à localização e o tipo do imóvel.

Assim, em Londrina foi utilizado como referência os classificados do jornal “Folha de Londrina” publicados nas edições de domingo dos meses de outubro e dezembro de 1995, 2000, 2006 e 2010. Em São José do Rio Preto o jornal consultado foi o “Diário da Região”, e o recorte temporal foi exatamente o mesmo utilizado para Londrina.

As informações levantadas foram representadas em mapas elaborados com o software MapInfo®, no qual foi adotado o método de divisão por quartis, sendo que a variável utilizada foi a frequência percentual dos bairros calculada pelo SPSS® para cada tipo de imóvel. Além da distribuição percentual das ofertas por bairros, é identificado nas figuras os bairros que, somados, concentraram pelo menos 10% das ofertas em cada ano e para cada tipo de imóvel, objetivando enfatizar o grau de concentração do comércio de imóveis. Além dos mapas baseados no banco de dados de anúncios imobiliários, outros foram elaborados visando a contextualização da estrutura urbana das duas cidades: com o software ArcMap®, elaboraram-se mapas esquemáticos onde foram representados os principais elementos da produção do espaço intraurbano de cada cidade, como a concentração de conjuntos habitacionais, edifícios verticais e espaços residenciais fechados, as principais avenidas, o Centro Principal e os principais *shopping centers*.

### 3. A DINÂMICA SELETIVA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM LONDRINA E SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

As mudanças observadas nas cidades brasileiras, particularmente nas últimas décadas, decorrem de um conjunto de ações praticadas pelos agentes produtores do espaço urbano, conforme discutido anteriormente, revelando-se uma crescente centralidade dos negócios imobiliários no movimento de (re)estruturação das cidades. Alteram-se os conteúdos das cidades, bem como as práticas e o perfil daqueles que consomem a mercadoria habitação, exigindo do mercado imobiliário a ampliação dos produtos oferecidos e a expansão de sua atuação, visando atender um número cada vez maior de espaços e pessoas. Dessa forma, a segmentação do mercado é uma das estratégias primordiais do capital incorporador do momento da aquisição dos terrenos até as campanhas de marketing (BALARINE, 2002), em especial na última década, por meio da ampliação do acesso ao mercado formal de imóveis decorrente, principalmente, da maior oferta de crédito. Em sua dimensão espacial, observa-se a prática de segmentação do mercado a partir da seletividade dos investimentos, conforme discutido por FIX (2007), na qual o mercado, em consonância com os demais agentes, se apropria de novos espaços e recria outros espaços em ambientes já consolidados.

Nas cidades de Londrina e São José do Rio Preto, as práticas seletivas do mercado imobiliário se intensificaram no final do século XX, orientadas por grandes investimentos que passaram a garantir para os proprietários e intermediadores retornos elevados. Assim, por meio de maciça estratégia de *marketing*, novas áreas emergiram para absorver o público de mais alta renda, ocupadas por empreendimentos verticais e horizontais fechados de alto padrão. Na sequência, são apresentadas figuras nas quais foram representados o número de unidades ofertadas de apartamentos e imóveis (casas e terrenos) em tipologias fechadas, a fim de se observar a intensidade da comercialização imobiliária em cada bairro/área da cidade e, por extensão, a seletividade espacial promovida pelos agentes ao longo do tempo<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Nas legendas dos mapas, a informação numérica entre parênteses diz respeito ao número de bairros identificados em cada classe.

ALCANTARA, D. M. de  
A ATUAÇÃO SELETIVA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM CIDADES MÉDIAS

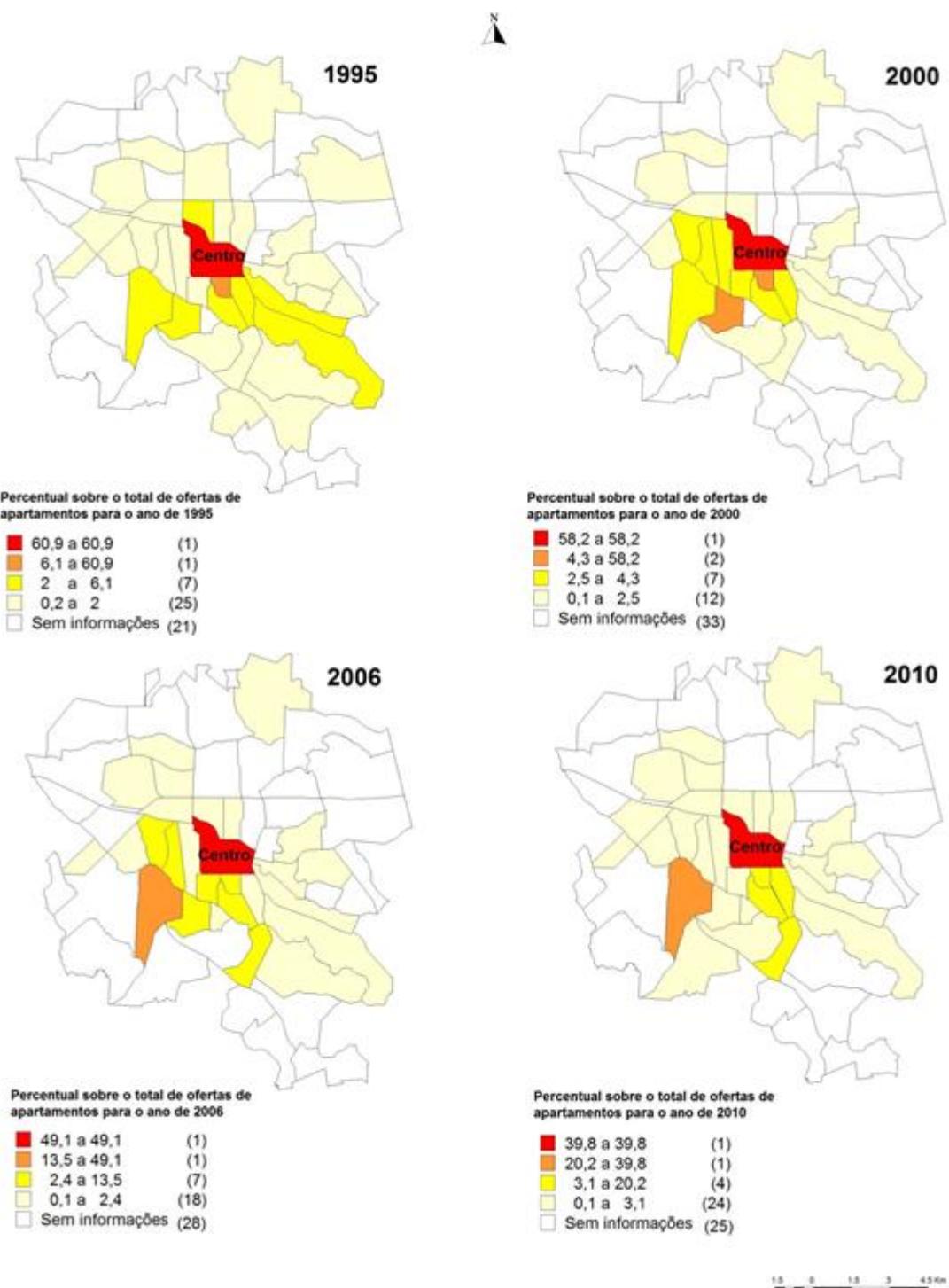


Figura 1: Londrina – Ofertas de apartamentos por bairro.  
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários.

ALCANTARA, D. M. de  
A ATUAÇÃO SELETIVA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM CIDADES MÉDIAS

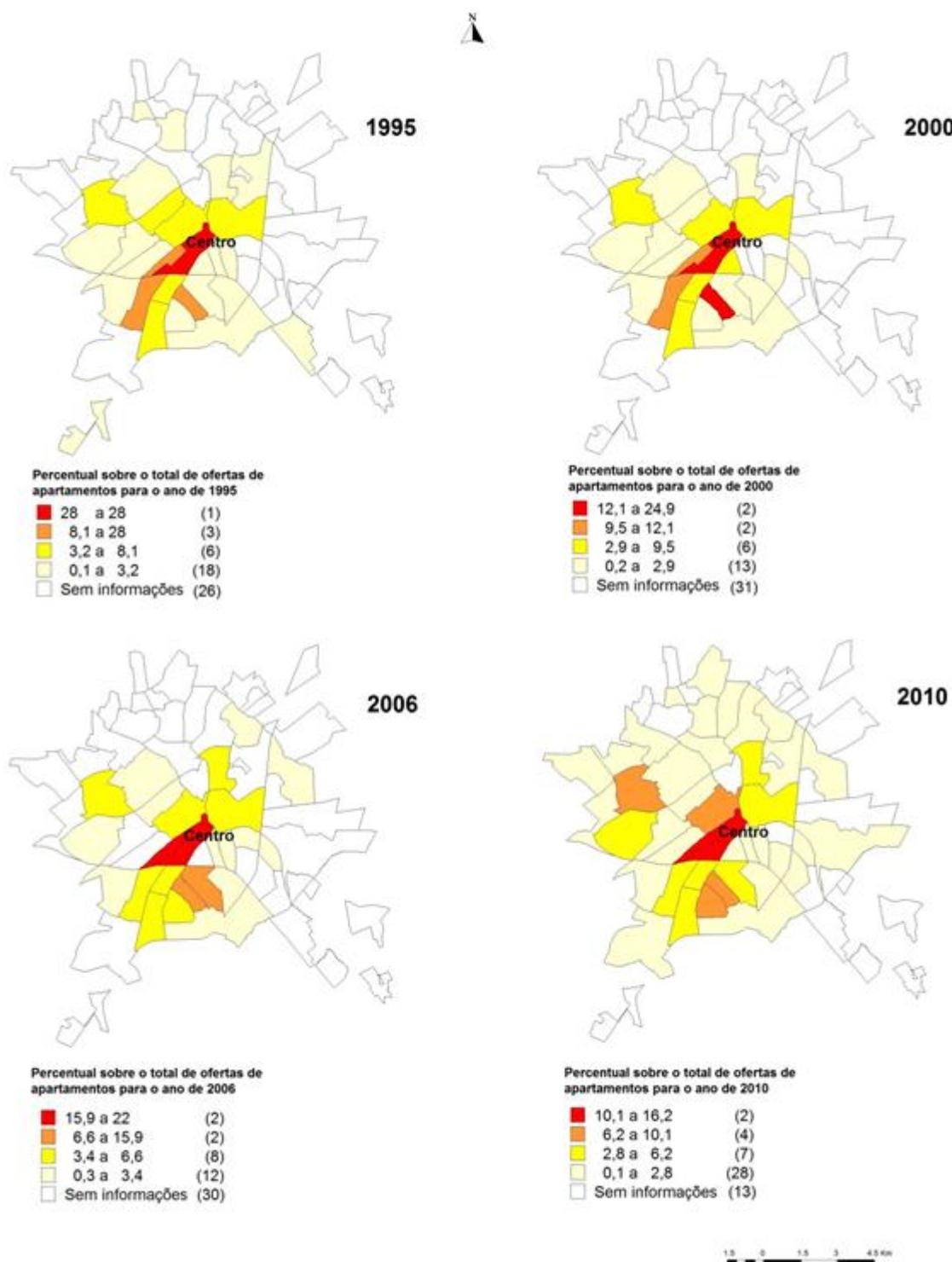


Figura 2: São José do Rio Preto – Ofertas de apartamentos por bairro<sup>4</sup>.  
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários.

<sup>4</sup> Os bairros aqui representados correspondem à aglomerados de setores censitários, de acordo com o IBGE.

Numa primeira leitura sobre a distribuição das ofertas de apartamentos nas duas cidades, constata-se de imediato a elevada concentração de anúncios em poucos bairros, particularmente nas áreas centrais. Desde o início do processo de verticalização nas cidades de Londrina e São José do Rio Preto, em meados dos anos 1950 e 1960<sup>5</sup>, os respectivos Centros Principais foram os bairros selecionados pelos agentes imobiliários para a construção de edifícios verticais, destinados principalmente ao segmento mais rentável do mercado: as classes média e alta. Morar em um apartamento representava status e distinção, atributos criados pelos incorporadores para justificar a construção em altura em cidades com grande disponibilidade de terras, possibilitando a reprodução monopolista do espaço urbano, conforme discutido por Sposito (1991).

No ano de 1995, nas duas cidades, o bairro Centro concentra sozinho a maioria dos anúncios de apartamentos, com ênfase para Londrina, na qual essa concentração chega a 60%. As características desse mercado, relativas à possibilidade de edificação com alto gabarito e extração de elevadas rendas em áreas densamente ocupadas, justifica o grau de seletividade espacial do capital incorporador, até então restrito às áreas centrais nessas cidades. Em 2000, os dados de São José do Rio Preto revelam que alguns bairros da zona sul passam a concentrar mais ofertas, principalmente o bairro Parque Estoril<sup>6</sup>. Em Londrina, por sua vez, a amplitude entre o Centro, isolado na primeira classe, e os bairros Ipiranga (centro) e Guanabara (sul), da segunda classe, permanece muito expressiva.

O conceito de ciclo de vida das áreas, conforme debatido por Abramo (1989), pode ser observado claramente no movimento empreendido pelo capital incorporador nas duas cidades ao longo do período, no qual o ano de 2006 passa a revelar as principais mudanças em relação à seletividade dos investimentos, tão característica do mercado de apartamentos. Em Londrina, o Centro permaneceu concentrando a maior parte dos anúncios, mas, por outro lado, a Gleba Palhano já

<sup>5</sup> Ver Casaril (2010) e Sposito (1991).

<sup>6</sup> Devido à inexistência de uma base cartográfica com a divisão de bairros, para São José do Rio Preto foi utilizado como referência a divisão referente aos aglomerados de setores censitários do IBGE. Assim, os nomes de bairros utilizados no presente texto dizem respeito à identificação desses aglomerados de setores, não correspondendo necessariamente aos nomes de bairros oficiais da cidade.

representava para os capitais incorporadores locais uma área privilegiada para investimentos na cidade, o que se reflete no crescimento das ofertas no bairro Palhano. Em Rio Preto, o núcleo central (bairros Centro e Imperial) e a zona sul (bairros Parque Estoril e Vila Sinibaldi) se confirmam como áreas de maior concentração da verticalização na cidade<sup>7</sup>. Nesse sentido, é possível pensar em um duplo movimento com relação à valorização do solo a partir do processo de verticalização: por um lado, a área selecionada pelos agentes imobiliários para a construção de edifícios tem seu preço elevado, pois os condomínios de apartamentos se concentram, nessas cidades, em localizações centrais; por sua vez, conforme a densidade construtiva numa determinada área se intensifica e o preço do solo aumenta, o mercado tende a aproveitar os terrenos restantes com gabaritos construtivos mais altos. Nas áreas centrais das duas cidades esse segundo movimento parece se aplicar, enquanto áreas como a Gleba Palhano em Londrina e a zona sul de Rio Preto parecem corresponder mais a primeira constatação<sup>8</sup>.

Ao longo de todo o período, a atuação dos agentes imobiliários, conforme debatido pela literatura, torna-se evidente em relação às mudanças nas áreas com maior concentração de ofertas de apartamentos, sendo que o ano de 2006 representa certa ruptura no rígido padrão estabelecido outrora, confirmando-se em 2010 para as duas cidades. A amplitude entre as faixas das classes mais altas da legenda diminui, conforme pode ser observado em ambas as cidades, indicando maior dispersão da localização desses imóveis. Por se tratar de um segmento praticado quase que exclusivamente pelas incorporadoras, infere-se aqui que os anúncios de classificados de apartamentos refletem o percurso realizado por essas empresas que, de forma seletiva e segmentada, atuam na produção do espaço urbano.

---

<sup>7</sup> Conforme observado em trabalho de campo realizado em agosto de 2012.

<sup>8</sup>Cabe ressaltar, no entanto, que os dados aqui representados não dizem respeito ao volume de lançamentos, mas, sim, ao estoque imobiliário comercializado principalmente pelas imobiliárias. Acredita-se, todavia, que a intensidade das ofertas correspondentes ao estoque de apartamentos e imóveis em espaços residenciais fechados sinalizam o movimento empreendido pelo mercado, que não se direciona exclusivamente aos novos produtos, mas também se apropria dos imóveis usados como forma de garantir a extração de rendas e sua consequente reprodução.

ALCANTARA, D. M. de  
A ATUAÇÃO SELETIVA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM CIDADES MÉDIAS

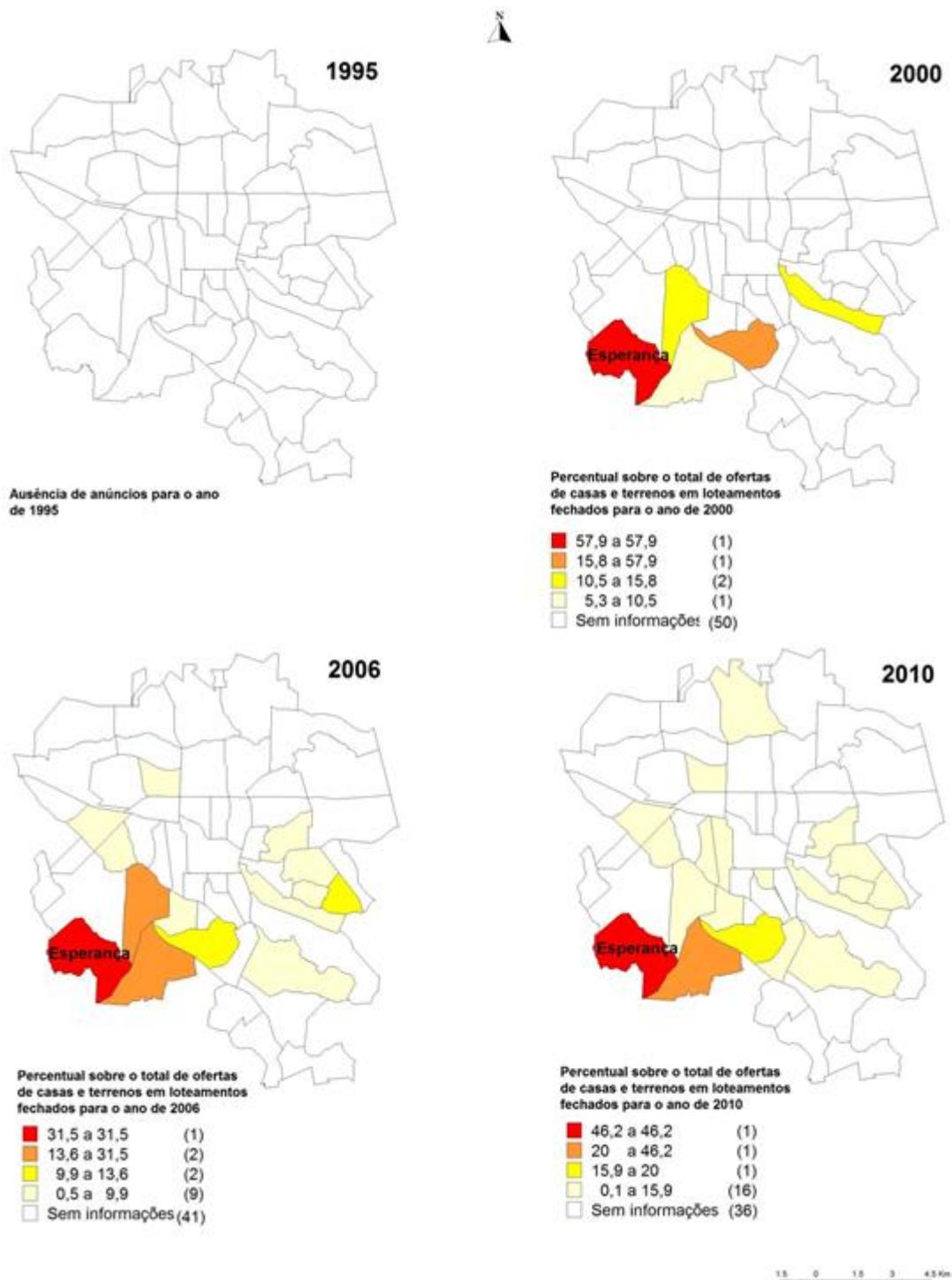


Figura 3: Londrina – Ofertas de casas e terrenos em espaços residenciais fechados – por bairro.  
Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários.

ALCANTARA, D. M. de  
A ATUAÇÃO SELETIVA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM CIDADES MÉDIAS

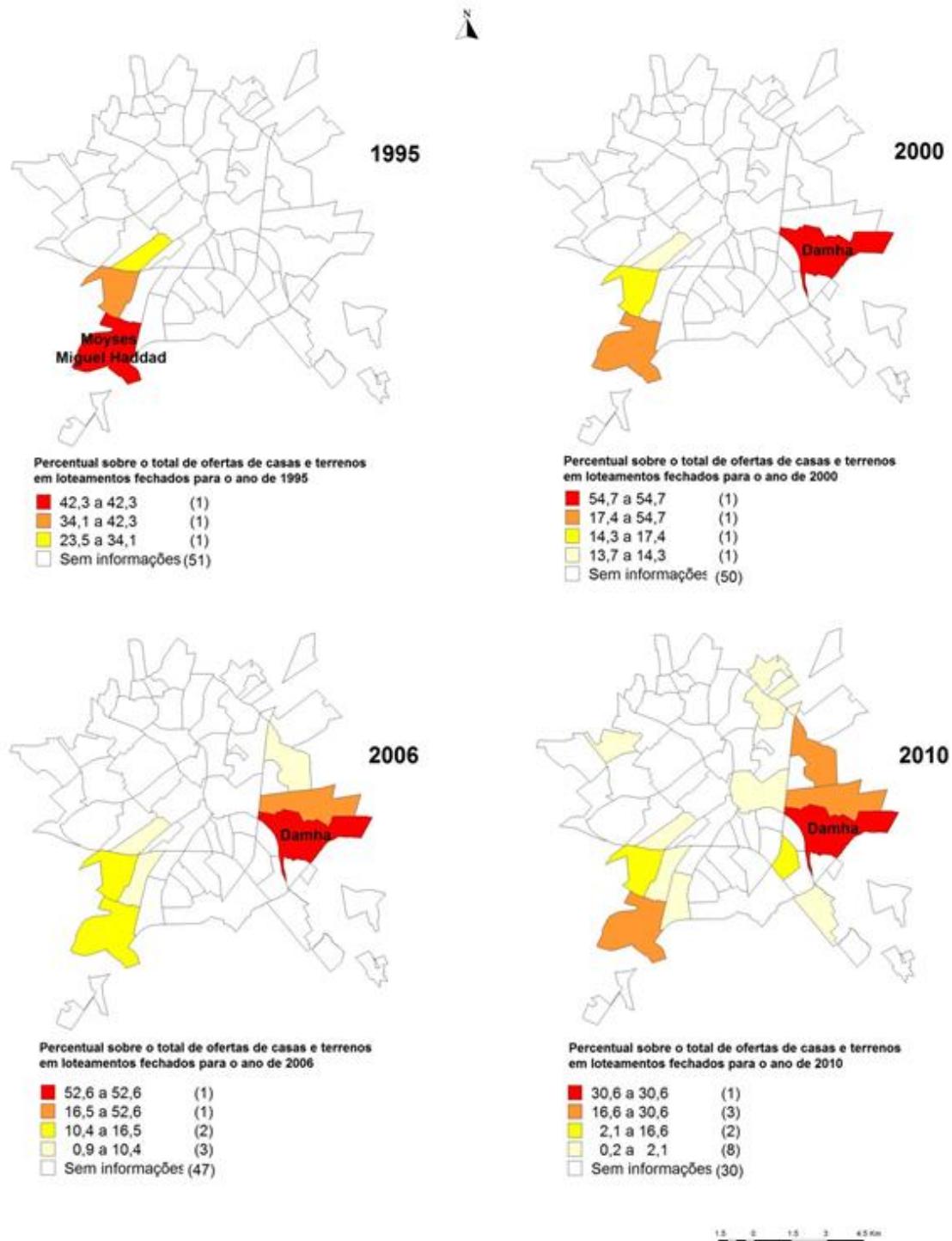


Figura 4: São José do Rio Preto – Ofertas de casas e terrenos em espaços residenciais fechados – por bairro<sup>9</sup>.

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários.

<sup>9</sup> Os bairros aqui representados correspondem à aglomerados de setores censitários, de acordo com o IBGE.

Os loteamentos fechados e condomínios horizontais se tornaram mais expressivos nas cidades médias, principalmente, a partir da década de 1990, apesar de já existirem em alguns centros urbanos há mais tempo<sup>10</sup>. Em relação às figuras 3 e 4, observa-se a ausência de anúncios de casas e de terrenos em loteamentos fechados no ano de 1995 em Londrina, enquanto em São José do Rio Preto alguns destes imóveis já eram comercializados.

Na cidade de Londrina, o setor sudoeste foi elencado pelos capitais incorporadores locais (e posteriormente os capitais nacionais) para a construção desses empreendimentos<sup>11</sup>, localizados principalmente nos bairros Esperança e Vivendas do Arvoredo e, com menos intensidade, nos bairros Palhano e Tucanos. Os dados de ofertas confirmam tal constatação, destacando-se o bairro Esperança com a maior porcentagem de ofertas de casas e terrenos. Atendendo-se as classes das legendas, é possível verificar uma queda na concentração entre 2000 e 2006, mas com um aumento considerável no ano de 2010, indicando a predileção do mercado pelo setor sudoeste.

Em São José do Rio Preto, há mudanças no movimento do mercado. Em 1995, o setor sudoeste concentra a totalidade das ofertas, reafirmando as observações feitas por Petisco (2007). A partir de 2000, no entanto, o bairro Damha já denota grande concentração de ofertas de imóveis em loteamentos fechados, somando-se ao longo dos anos aos bairros Gaivota e São Deocleciano, consolidando o setor leste como o mais movimentado do setor. Diferente de Londrina, a concentração de ofertas aumenta nos anos intermediários, diminuindo no ano de 2010 e confirmando, dessa forma, a relevância de diferentes áreas para o setor na cidade de Rio Preto.

Conforme exposto, a grande concentração de espaços residenciais fechados nas cidades condiz com a estratégia dos capitais incorporadores, principalmente locais e regionais, de selecionar e concentrar investimentos numa determinada área, possibilitando a extração de rendas diferenciais elevadas. Em Londrina, assim como em Rio Preto, bairros distantes das áreas centrais foram dotados de excelente

---

<sup>10</sup> Ver Sposito (2004).

<sup>11</sup> Ver Ribeiro (2006).

infraestrutura e acessibilidade providas pelo Estado, onde são construídos e expandidos inúmeros empreendimentos voltados, principalmente, para as classes de rendas mais altas. Espaços residenciais fechados destinados aos segmentos mais populares, mais recentemente, também ganharam espaço nas cidades médias estudadas, mas com características e, principalmente, localizações diferentes dos demais<sup>12</sup>.

O movimento empreendido pelo mercado, ao longo dos anos, produziu localizações altamente seletivas, nas quais, por meio do Estado, foram também realizados os maiores investimentos em infraestrutura e acessibilidade, e onde foram incorporados os maiores empreendimentos comerciais e de serviços. Em contraste com tais áreas, estão os locais onde foram e continuam sendo construídos por meio do Estado os espaços de moradia dos mais pobres, que mais recentemente passaram a imprimir também um novo conteúdo, mas ainda muito diferenciado daqueles onde estão os imponentes edifícios de apartamentos e os extensos condomínios e loteamentos fechados.

Vale ressaltar, neste ponto, que o grande número de bairros nos quais há ausência de informações nos mapas de volume de anúncios de apartamentos e, principalmente, de espaços residenciais fechados reforçam ainda mais o argumento aqui exposto quanto à atuação seletiva do mercado imobiliário nessas cidades, pois a presença de imóveis de tais tipologias não se verifica, de fato, em toda a cidade, mas em algumas localizações elencadas pelos agentes ao longo da história.

Nas figuras 5 e 6, é representado esquematicamente um conjunto de elementos da estrutura intraurbana das duas cidades, produzidas com base na bibliografia consultada e nos trabalhos de campo realizados.

---

<sup>12</sup> De acordo com os trabalhos de campo realizados nas duas cidades.

ALCANTARA, D. M. de  
A ATUAÇÃO SELETIVA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM CIDADES MÉDIAS

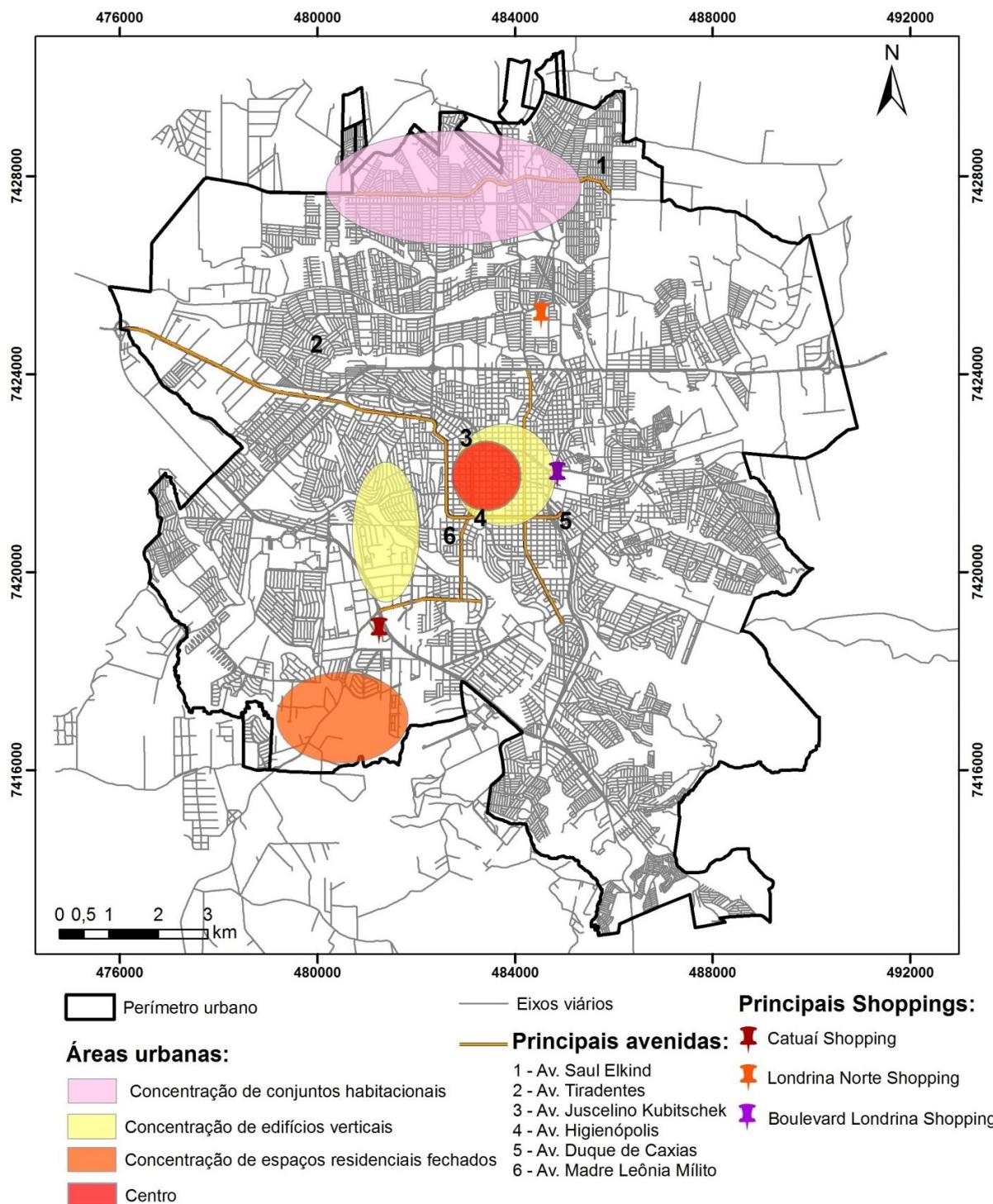
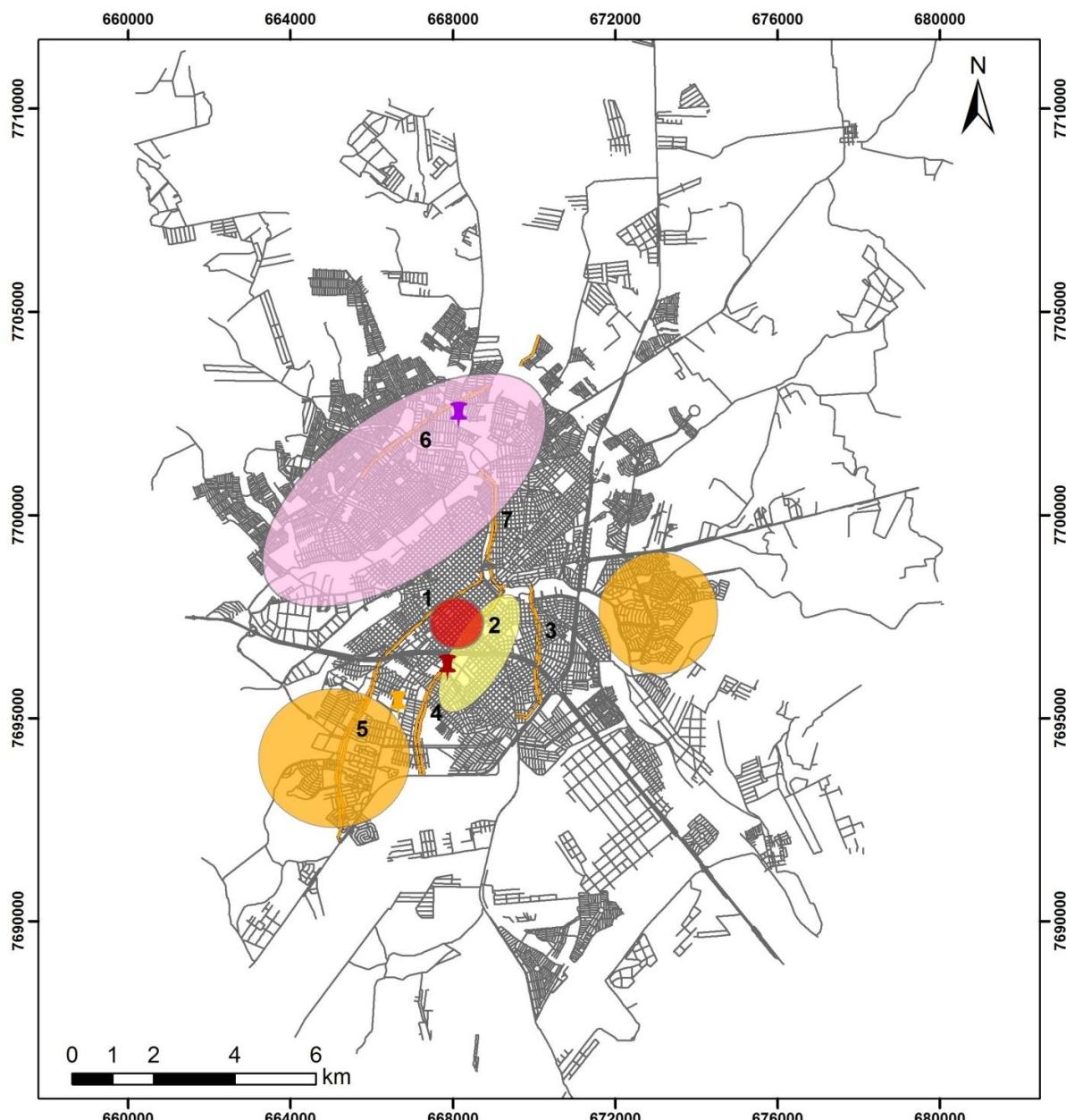


Figura 5: Londrina – Principais elementos da estrutura intraurbana.

Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL).

ALCANTARA, D. M. de  
A ATUAÇÃO SELETIVA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM CIDADES MÉDIAS



**Áreas urbanas:**

- [Pink square] Concentração de conjuntos habitacionais
- [Yellow square] Concentração de edifícios verticais
- [Orange square] Concentração de espaços residenciais fechados
- [Red square] Centro

— Eixos viários

**Principais Shoppings:**

- |                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| [Red flag icon]    | Plaza Avenida Shopping |
| [Yellow flag icon] | Rio Preto Shopping     |
| [Purple flag icon] | Shopping Cidade Norte  |
- Principais avenidas:**
- 1 - Av. Bady Bassitt
  - 2 - Av. Alberto Andaló
  - 3 - Av. Murchid Homsi
  - 4 - Av. José Munia
  - 5 - Av. Juscelino Kubisticheck
  - 6 - Av. Antonio Antunes Junior
  - 7 - Av. Philadelphia Manoel G. Neto

Projeção: Transversa de Mercator UTM SAD-69 Zona 22S

Figura 6: São José do Rio Preto – Principais elementos da estrutura intraurbana.  
Fonte: Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto.

Tanto em Londrina quanto em São José do Rio Preto, confrontando as informações representadas nas figuras de 1 a 4 e 5 e 6, verifica-se uma verdadeira simbiose entre a concentração dos empreendimentos verticais e horizontais fechados e as áreas que revelam maior centralidade, com presença dos maiores *shopping centers* e importantes avenidas. Em ambas as cidades a zona norte concentra o maior número de conjuntos habitacionais, decorrentes da ação histórica do BNH (Banco Nacional da Habitação) e atualmente do Programa Minha Casa Minha Vida, sendo que em Rio Preto, inicialmente, a zona norte era ocupada principalmente por loteamentos clandestinos. Conforme descrito anteriormente, o conteúdo desta periferia “mais pobre” também tem sofrido profundas modificações, onde já existem subcentros consolidados e até mesmo *shopping centers*. Todavia, acredita-se que tais práticas ressaltam ainda mais a atuação seletiva do mercado, pois visam segmentar um público que antes frequentava as demais áreas e centros comerciais voltados aos segmentos de renda mais elevada.

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As informações levantadas acerca da concentração de apartamentos e de imóveis em espaços residenciais fechados, nas duas cidades, elucidam questões importantes para se pensar a produção do espaço urbano nas cidades médias contemporâneas. Acredita-se que a particularidade observada nessas cidades diz respeito, principalmente, à localização dos empreendimentos e ao movimento empreendido pelo mercado, além do público consumidor destes produtos imobiliários que, diferente das metrópoles, não se restringem aos mais ricos, mas também às classes médias.

A maior disponibilidade de terrenos nessas cidades, inclusive em áreas já dotadas de infraestrutura, não impediu que fosse estabelecido pelo capital incorporador um estilo de morar que justificasse a compra de um apartamento, pois não se trata apenas de espaço, mas, principalmente, do conteúdo seletivo e segmentado deste espaço. Dessa forma, atributos seletivos como amenidades ambientais, vizinhança e segurança foram também utilizados pelo mercado para vender terrenos e casas localizados em empreendimentos murados na periferia,

denotando um conteúdo totalmente diferente a áreas que outrora eram ocupadas apenas por aqueles que não dispunham de recursos para residir próximo às centralidades ou por quem vivia em propriedades até então de uso rural.

Assim, acredita-se que as ações praticadas historicamente pelo mercado imobiliário nessas cidades médias, sem descartar o papel dos demais agentes, corroboram com a conformação de um espaço urbano extremamente seletivo e fragmentado, não mais restrito ao padrão centro-periferia, mas ocupado dentre as diferentes classes de acordo com as características positivas e negativas de cada localização.

## 5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, P. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, n. 3 (especial), p. 47-70, dez. 1989.

\_\_\_\_\_. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 9, n. 2, p. 25-54, 2007.

BALARINE, O. F. O. Planejamento estratégico na indústria imobiliária: evidências de mercado. **Ambiente Construído**, v. 2, n. 1, p. 7-14, 2002.

CASARIL, C. C. Algumas notas sobre o processo e a espacialização da verticalização urbana na cidade de Londrina: 1950-2000. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 11, p. 1-22, 2010.

FIX, M. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo, Boitempo, 2007.

\_\_\_\_\_. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) – Instituto de Economia/Unicamp, Campinas. 2011.

FRESCA, T. M. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina. **Geografia (Londrina)**, Londrina, v. 11, n. 2, p. 241-264, 2002.

ALCANTARA, D. M. de  
**A ATUAÇÃO SELETIVA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM CIDADES MÉDIAS**

\_\_\_\_\_. A área central de Londrina: uma análise geográfica. **Geografia** (Londrina), Londrina, v. 16, p. 143-166, 2007.

LIMONAD, E. Espaço-tempo e urbanização: algumas considerações sobre a urbanização brasileira. **Cidades**, Presidente Prudente, vol. 5, n. 8, p. 243-261, 2008.

MELAZZO, E. S. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, vol. 12, n. especial (2), 29-40, 2013.

PEREIRA, P. C. X. Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidade e tendência. In: SILVEIRA, R. L. L.; PEREIRA, P. C. X.; UEDA, V. (Org.). **Dinâmica Imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, p. 45-63, 2006.

PETISCO, A. C. A. Espaços desiguais: ocupação do território e estrutura urbana de São José Do Rio Preto. In: CARVALHO, J. G. (org.). **Dimensões regionais e urbanas do desenvolvimento socioeconômico em São José do Rio Preto**. São José do Rio Preto: Editora Microlins, 2007.

REIS FILHO, N. G. Cultura e estratégias de desenvolvimento. In: LORENZO, H. C.; COSTA, W. P. (org.). **A década de 1920 e as origens do Brasil moderno**. São Paulo: Ed. Unesp, p. 43-57, 1997.

RIBEIRO, W. da S.; SPOSITO, M. E. B. Padrões socioeconômicos e centralidade urbana: Catuaí Shopping Center e Zona Norte de Londrina. **Formação**, Presidente Prudente, v. 2, n.10, p. 197-222, 2003.

RIBEIRO, W. da S. Centralidade e produção de loteamentos fechados na cidade de Londrina - PR. In: SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (org.). **Cidades médias: dinâmica econômica e produção do espaço**. São Paulo: Expressão Popular, p. 215-234, 2006.

SANFELICI, D. M. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **EURE**, Santiago, v. 39, p. 27-46, 2013.

SANTOS, M. **Por uma economia política da cidade**. São Paulo: Hucitec, 1994.

SANTOS, M.; SILVEIRA, M. L. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. São Paulo: Record, 2001.

SANTOS, C. P. **Processo de verticalização em Londrina: novas formas de produção e consumo de imóveis residenciais – 2000 a 2010.** Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia/Unesp, Presidente Prudente. 2011.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social de mercado:** a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2012.

SMOLKA, O. M. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, ano 2, n. 1, p. 41-78, 1987.

SPOSITO, M. E. B. **O chão arranha o céu: a lógica da reprodução monopolista da cidade.** Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas/USP, São Paulo. 1991.

\_\_\_\_\_. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. **Investigaciones Geográficas - Bol. Inst. de Geografía**, México, v. 54, p. 114-139, 2004.

\_\_\_\_\_. O desafio metodológico da abordagem interescalár no estudo de cidades médias no mundo contemporâneo. **Cidades**, Presidente Prudente, vol. 3, n. 5, p. 143-157, 2006.

WHITACKER, A. M. **Reestruturação urbana e centralidade em São José do Rio Preto – SP.** Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia/Unesp, Presidente Prudente. 2004.