

O MERCADO FUNDIÁRIO EM RIBEIRÃO PRETO/SP: PROCESSOS E AGENTES, PREÇOS E LOCALIZAÇÕES.

Bruno Leonardo Barcella

Universidade Estadual Paulista (UNESP), Faculdade de Ciências e Tecnologia
(FCT- UNPES), Campus de Presidente Prudente
bruno_barcella@hotmail.com

Recebido em: 13/12/16; Aceito em: 07/04/17

RESUMO

A expansão recente da produção imobiliária, não só residencial promovida pela conjugação de crescimento econômico, do emprego e da renda das camadas assalariadas, expansão do crédito, reformas institucionais e programas públicos de acesso à moradia, bem como pelas transformações mais estruturais na organização dos capitais imobiliários, (como por exemplo, com a abertura de capitais ligados a este ramo da produção na bolsa de valores) tem impactado as condições de oferta e o consumo de tais bens, seus preços, localizações e agentes de sua produção. A análise aqui proposta será conduzida pelo recorte temporal definido entre o final dos anos de 1990 e a primeira década dos anos 2000, com ênfase nas resultantes espaciais intraurbanas do funcionamento do mercado imobiliário local. Serão considerados os elementos próprios da produção do ambiente construído urbano (suas mudanças e permanências), buscando extrair elementos que nos ajude entender como tem se dado este processo na cidade de Ribeirão Preto utilizando-se de dados de ofertas imobiliárias, entrevistas com agentes imobiliários diversos.

Palavras-Chave: Mercado Fundiário, Cidades Médias, Produção do Espaço e Ribeirão Preto.

THE FOUNDATIONAL MARKET IN RIBEIRÃO PRETO / SP: PROCESSES AND AGENTS, PRICES AND LOCATIONS.

ABSTRACT

The recent expansion of real estate production, not only by the combination of economic growth, employment and income of wage-earners, credit expansion, institutional reforms and public housing access programs, as well as more structural changes in the organization of capital (Such as the opening of capital linked to this branch of production on the stock exchange) has impacted the supply and consumption conditions of these goods, their prices, locations and agents of their production. The analysis proposed here will be driven by the temporal cut between the late 1990s and the first decade of the 2000s, with emphasis on spatial intra-urban outcomes of the functioning of the local real estate market. It will be considered the proper elements of the production of the built urban environment (its changes and permanence's), seeking to extract elements that help us understand how this process has occurred in the city of Ribeirão Preto, different between the two cities, using data from offers Real estate, interviews with various real estate agents.

Keywords: Land Market, Medium Cities, Space Production and Ribeirão Preto.

INTRODUÇÃO

É possível verificar nos últimos doze anos, algumas particularidades do mercado imobiliário brasileiro com a abertura de capitais imobiliários nas bolsas de valores, entrada de investimentos estrangeiros neste mercado, atuação de empresas, antes exclusivas em metrópoles, deslocando-se para cidades médias.

Neste caso, serão apresentados alguns resultados da pesquisa em andamento sobre o mercado imobiliário na cidade de Ribeirão Preto, tomando como pano de fundo e orientação teórica discussão da produção do espaço urbano e os agentes incorporadores que atuam em diferentes escalas, tendo como principal base empírica para tal análise os preços dos anúncios imobiliários referentes a terrenos urbanos.

A análise do mercado imobiliário que propomos é a referente a produção imobiliária e seus rebatimentos sobre o espaço urbano na escala intraurbana, tendo a cidade de Ribeirão Preto/SP como objeto de observação para a realização de tal investigação, identificando os processos, agentes e resultados espaciais de suas ações.

Para tanto focaremos o presente texto na análise no mercado de terras urbanas, por avaliarmos que são os dados mais completos dentre todos eles e que irão nos proporcionar uma análise mais rica e segura da cidade em questão. Além disso, tomamos como pressuposto aqui a terra como principal “nó” a ser analisada ao se trabalhar a produção imobiliária e a produção do espaço urbano, pois no Brasil a terra continua a situar no centro do conflito social, ela não só alimenta, mas também aprofunda a desigualdade. (MARICATO, 2014)

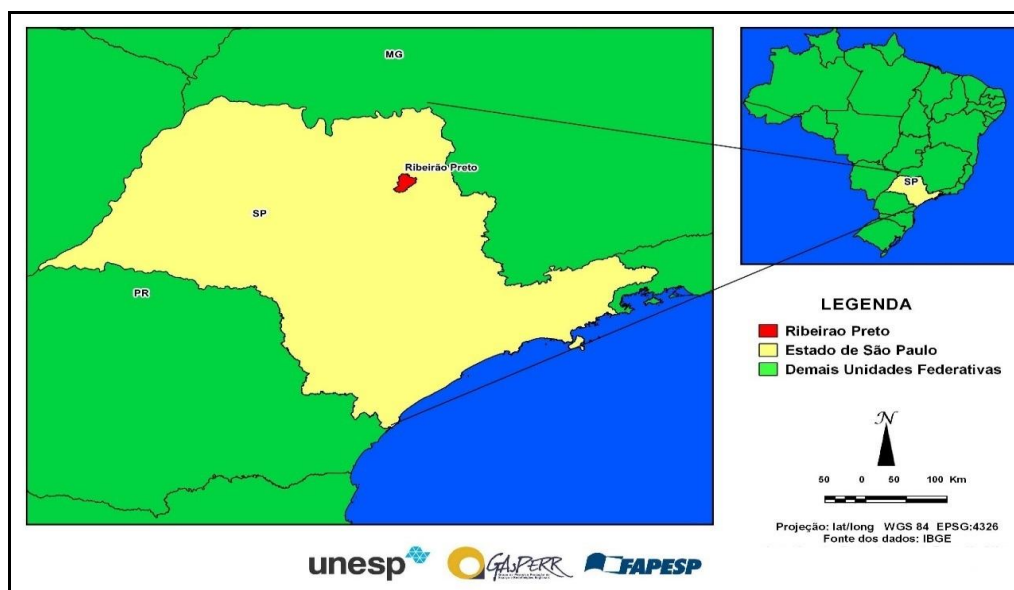
Contudo procuraremos primeiro apontar e explicar como foram desenvolvidos os procedimentos metodológicos da pesquisa que resultaram no banco de dados dos preços das ofertas de terrenos urbanos da cidade de Ribeirão Preto.

Posteriormente a apresentação da cidades, bem como alguns dados fundamentais para entendê-la, procuraremos realizar uma análise crítica em relação ao papel do mercado imobiliário na produção do espaço urbano da cidade em questão, para tanto, focaremos nossa análise em dois pares de temas a serem analisados, primeiramente os processos e os agentes envolvidos na produção e transformação do espaço urbano ao longo dos anos que contribuíram para o cenário da realidade atual e também os preços e localizações dos diferentes espaços.

APRESENTAÇÃO DA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO

Ribeirão Preto é um município brasileiro do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à Mesorregião e Microrregião de Ribeirão Preto, localizando-se a noroeste da capital do estado (Figura 1). Segundo o IBGE o município ocupa uma área de 650,366 km², sendo que 127,309 km² estão em perímetro urbano e os 523,051 km² restantes constituem sua zona rural.

Figura 1. Ribeirão Preto. Localização do município no Estado de São Paulo. 2015.



Fonte: IBGE; Elaboração: João Marcos Cardozo (2015)

Em 2010 a população total de Ribeirão Preto foi contabilizada pelo IBGE em 603.774 habitantes. A cidade foi a que mais cresceu entre as maiores do Estado de São Paulo e também a terceira que mais evoluiu entre as 30 maiores cidades do Brasil, sendo superada apenas por Salvador e Manaus, segundo informações do senso do IBGE 2010, e apresentado por Barcella (2015) (Quadro 1). Também a taxa de urbanização, Quadro 2, apresenta-se sistematicamente superior à do Estado de São Paulo.

Quadro 1. Ribeirão Preto. Crescimento populacional no município. 1980 a 2010.

Ano	População residente		
	Urbana	Rural	Total
1980	306.837	10.081	316.918
1991	424.311	9.831	434.142
2000	502.002	2.160	504.162
2010	602.061	1.713	603.774

Fonte: Dados do senso de 2010 do IBGE; **Elaboração:** BARCELLA (2015)

Quadro 2. Ribeirão Preto. Taxa de urbanização do município. 1980 a 2010.

Taxa de Urbanização	1980	1991	2000	2010
Estado de São Paulo	88,64	92,72	93,41	95,94
Ribeirão Preto	96,81	97,74	99,57	99,72

Fonte: Dados do senso de 2010 do IBGE; **Elaboração:** BARCELLA (2015)

O processo de produção da cidade se transforma a partir da década de 1980, compreendendo a acentuação das tendências já em curso nas décadas anteriores e conformando novas dinâmicas que rearticulam práticas espaciais dos agentes econômicos através da produção e ressignificação dos espaços da cidade (ABREU, 2014).

É importante chamar a atenção para produção cada vez mais seletiva e diferenciada dos espaços de residência e consumo, seja com a produção de espaços residenciais fechados, seja pela construção de conjuntos habitacionais. Ademais, este momento demarca a criação de novos eixos comerciais especializados ou não e de *shopping centers* (SPOSITO, 2004).

De acordo com Figueira (2013), em Ribeirão Preto, destaca-se o conjunto de transformações urbanas em curso durante as últimas décadas do século XX e início do século XIX. Estas transformações conduzem a expansão territorial da cidade, marcadamente acentuada pelas novas formas de habitat urbano, como condomínios fechados e edifícios de alto padrão. Ademais, sinaliza para o caráter processual constituído em Ribeirão Preto durante as décadas de 1980 e 1990 com a extensão dos serviços às áreas fora do centro comercial tradicional/histórico, emergindo assim novas centralidades em avenidas, tal como Avenida Presidente Vargas ou mesmo pelo Ribeirão Shopping e pelo Novo Shopping.

Neste sentido, a apreensão destes processos de produção de novos espaços deve, de acordo com Sposito (2004), considerar também sua articulação com o espaço previamente existente.

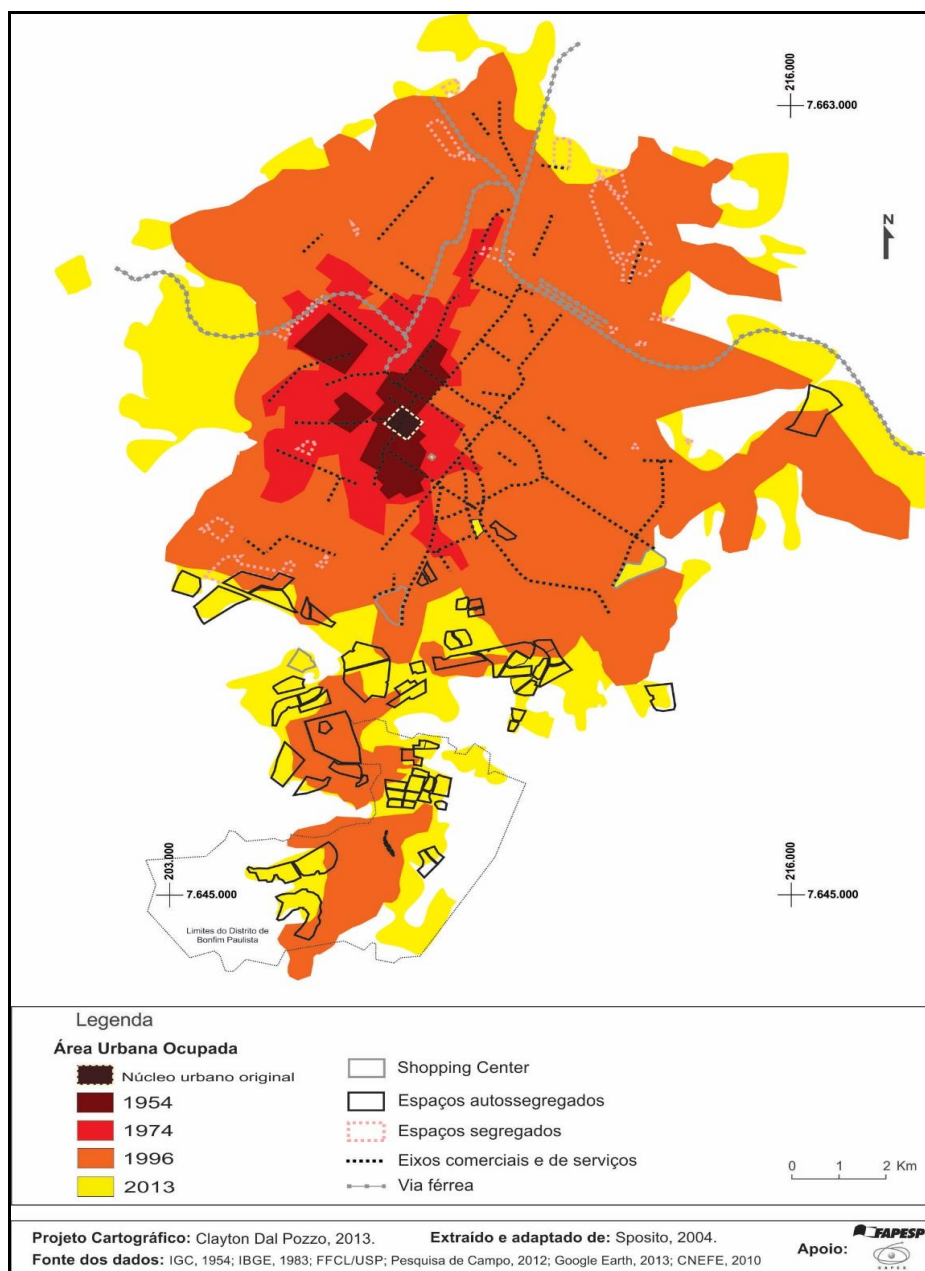
Esse conjunto de mudanças – degradação do centro principal, implantação de novos espaços de consumo - não substitui, completamente, a lógica que orientava a estruturação das cidades no período anterior, uma lógica de expansão urbana contínua, com estrutura do tipo centro-periferia, com emergência de subcentros etc. Ao contrário, a nova lógica sobrepõe-se às anteriores, com elas se articula, de forma muitas vezes contraditória, gerando uma dinâmica de estruturação muito mais complexa. (SPOSITO, 2004, P. 234).

Assim, é preciso reconhecer a necessidade de se considerar a evolução e gênese, nunca linear, dos processos de produção do espaço, como um limiar analítico para compreensão das mudanças que se estabelecem nos conteúdos econômicos, sociais e políticos do espaço.

Tal como sugerido por Abreu (2014), deste modo, ao tratar a cidade de Ribeirão Preto consideramos como eixo central a tendência crescente à periferação durante o século XX (Figura 2), reconhecendo-a como resultado de determinações ancoradas num conjunto de

mudanças estruturais que passam a estar presentes em diferentes cidades da complexa rede urbana brasileira.

Figura 2. Ribeirão Preto. Expansão urbana. 1930-2009.



Como é possível observar na Figura 2, os espaços ocupados de 1996 a 2013 na zona sul e sudeste da cidade são espaços marcados em sua maioria pela autosssegregação, espaço característico da ocupação pela população de alta renda com proliferação de residenciais fechados e grandes empreendimentos verticalizados.

O MERCADO IMOBILIÁRIO DE RIBEIRÃO PRETO: PRODUZINDO ESPAÇOS E CRIANDO DIFERENCIAÇÕES.

A cidade de Ribeirão Preto/SP assim como diversas outras cidades médias do Brasil vivenciaram na década de 2005 a 2014 um verdadeiro boom imobiliário, tal processo veio a ocorrer por uma conjuntura complexa de fatores, como o crescimento econômico do país, a

maior importância do setor imobiliário na economia nacional, o aumento de crédito e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e a abertura de capital das grandes construtoras e incorporadoras nacionais na bolsa de valores.

Segundo Paiva (2007), o mercado imobiliário brasileiro passou por profundas modificações a partir da reorientação para segmentos de classe de mais baixa renda, com a ampliação do crédito disponibilizado à produção e ao consumo de bens imóveis residenciais, a abertura de capitais de diversas empresas que participam do circuito imobiliário na bolsa de valores (o que ampliou até o alcance espacial de mercado para suas atuações) e alterações de institucionais e de legislação que passaram a dar maiores garantias às operações imobiliárias.

Mediante a esta conjuntura ocorreu um aumento da compra de terrenos por essas empresas que naquele momento passaram a ampliar seus *land bank* (Bancos de Terras) mantendo-os sem uso, aguardando valorização.

Para as empresas de capital aberto, os bancos de terras representaram também uma garantia de maior segurança e rentabilidade aos investidores (FIX, 2011). Pois eles representam o patrimônio físico das incorporadoras e também é a promessa de produção futura.

Contudo, foi possível verificar nesse momento, segundo Shimbo (2010), é nesse momento de abertura de capital e formação de estoques de terras, os *land banks*, trouxe para o mercado imobiliário uma ampliação geográfica das grandes construtoras e incorporadoras, extrapolando-se o eixo Rio-São Paulo e abrangendo terrenos em áreas para além das regiões metropolitanas dos estados citados e nas capitais de outros estados brasileiros.

Segundo Shimbo (2010), em junho de 2008, a empresa de capital aberto com grande atuação no PMCMV, apresentava 48% dos terrenos adquiridos nas regiões metropolitanas e outras 52% se localizavam em outras regiões dos estados em buscas de novas áreas.

Assumindo a perspectiva de Fix (2011), onde a autora ressalta que cada vez mais as incorporadoras que possuem capital aberto na Bolsa de Valores têm adquirido terrenos que se localizam fora das áreas metropolitanas e grandes centros, sendo as cidades médias os novos alvos destes investimentos nessa nova fase do setor imobiliário, em que as empresas de capital aberto na bolsa de valores realizam verdadeiras corridas com o objetivo de aumentar seus estoques de terras.

As empresas que pretendiam abrir capital e aquelas já listadas na bolsa passaram a aumentar significativamente o estoque de terras, em parte como modo de convencer os investidores de que seria possível conseguir o Valor Geral de Vendas (VGV) prometido nas ofertas de ações. Em consequência, a competição entre as empresas gerou o aumento do preço do solo, motivando a busca por terrenos mais distantes dos principais centros urbanos ou em outros municípios e estados. A expansão em direção às periferias (ou, inclusive, áreas rurais), às cidades médias e às fronteiras agrícolas parece estar promovendo mudanças importantes na rede de cidades brasileiras (FIX, 2011, p.138).

Portanto, com o boom imobiliário vivido no Brasil na última década e o ganho de importância das cidades médias junto à conjuntura do mercado imobiliário nacional a cidade de Ribeirão Preto surgiu como um grande polo de investimentos neste setor, mas que possui muitas particularidades que merecem nossa atenção, quanto aos agentes imobiliários envolvidos, os processos desencadeados, os preços praticados e as localizações.

PROCESSOS E AGENTES

Neste momento a atenção se volta para o mercado imobiliário em Ribeirão Preto, seus agentes, processos e trajetória ao longo dos últimos anos em particular. Para tanto a análise teve como base os trabalhos de campo realizados na cidade, nas entrevistas realizadas com agentes e especialistas envolvidos com o mercado imobiliário local, na observação direta da cidade e na bibliografia já produzida.

É possível observar na segunda metade da década de 1990 em Ribeirão o surgimento de novos corredores verticais em função dos vetores sul, sudeste e leste, vetores de crescimentos da cidade com a ampliação das edificações comerciais. Com isso ocorre a atração de diversos empreendimentos verticais residenciais para seu entorno. Naquele momento vários projetos urbanos foram elaborados nesse vetor para a valorização das áreas que já faziam parte do banco de terras das grandes construtoras e incorporadoras locais (BEZZON, 2002).

É neste contexto de expansão da produção imobiliário e busca por novas áreas, que surge na cidade no final dos anos 1990 e começo de 2000 o conjunto de empreendimentos que futuramente teria o metro quadrado mais caro da cidade, “símbolo” da habitação de alto padrão, e cartão postal de Ribeirão Preto, a Avenida Prof. João Fiúza, e seu entorno e seguimento, que futuramente seria denominado como Alto da Fiúza.

Neste sentido, apoiados na definição de Melazzo (2013), o mercado imobiliário é reconhecido como lugar econômico da valorização de capitais específicos. É nele que se realizam transações de compra e venda de imóveis – edificadas 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.

O conjunto de agentes relacionados à produção do espaço urbano naquele momento, as confluências e sinergias com o poder público, com alterações de legislação, e planejamento privado em espaços públicos, fez da cidade uma espécie de “maquina imobiliária de crescimento”. Uma organização empresarial voltada a aumentar o volume de renda agregada por meio da intensificação da utilização da terra. Esses promotores imobiliários procuram influir sobre o mercado, a valorização imobiliária e os investimentos públicos, características típicas dos agentes imobiliários estruturais, pois são agentes que não apenas procuram prever o futuro na base da especulação para tomar suas decisões, mas também intervêm para alterá-lo, modificando as condições que estruturam o mercado (FIX, 2007, p. 24-25).

A estratégia é criar rendas diferenciais, por meio da influência na arena de tomada de decisões que trazem vantagens a uma região em relação à outra, como a realização de obras públicas, a oferta de subsídios, as alterações no zoneamento, a elaboração de planos etc. (FIX, 2007, p.25).

Todo o vetor de valorização localizado ao sul da cidade de Ribeirão Preto foi fruto de uma operação orquestrada pelo capital incorporador local junto ao poder público (prefeitura municipal). 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 Avenida João Fiúza fica localizada a aproximadamente quinhentos metros do Ribeirão Shopping e sofreu grande “valorização” pela construção deste equipamento comercial. Segundo Villa (2008), ela foi fruto de uma operação entre empreendedores do Shopping Santa Úrsula e a Congregação das Irmãs Ursulinas, proprietárias dos terrenos na época. Foi neste espaço que se consolidaram as edificações verticalizadas voltadas para a elite ribeirão pretana e região.

De acordo com Villa (2008), é importante destacar que várias alterações foram necessárias na legislação local a fim de viabilizar melhores índices de aproveitamento das áreas, alterações essas sempre indo de acordo com os interesses dos empreendedores.

Como foi uma área projetada, os terrenos dos edifícios são bem mais amplos que os terrenos da área do quadrilátero central. Além disso, no processo de negociação, foi destinada uma parcela da gleba de terras para preservação de áreas verdes, local este que recebeu um tratamento paisagístico que acabou por valorizar mais ainda o local e os empreendimentos (VILLA, 2008).

É no contexto destes empreendimentos e responsáveis por eles que passam a atuar com mais força e crescer aquelas que seriam as grandes e principais construtoras e incorporadoras da cidade, ou seja, de capital local, que vão focar sua atuação em empreendimentos voltados para o público de alta renda. São elas a COPEMA, Pereira Alvin, Stéfane Nogueira, Habiarte Barc.

Tais empresas surgiram no começo dos anos 1990. Naquele momento elas surgiram com empreendimentos de pequeno e médio porte, com atuação mais discreta. Porém, com a consolidação da avenida Prof. João Fiúza elas cresceram e se profissionalizaram, com o planejamento de atender o público de alta renda, com edificações imponentes e de grande porte.

De acordo com Villa (2008), nota-se ainda que a partir de 2005, o mercado imobiliário ribeirão pretano iniciou um processo de atração de empresas de capital extralocal, como é o caso da Chemin Construtora, Rossi e da Arco, reforçando a ideia de que o mercado imobiliário na cidade estava em processo de expansão. Neste contexto surge um novo tipo de negócio: a parceria entre grandes construtoras de fora da cidade com as construtoras locais ainda emergentes, como Klabin Segall e a COPEMA, Adolpho Lindenber e a Habiarte Barc, Camargo Correia e Perplan empreendimentos.

A partir de informações conseguidas por meio de entrevistas realizadas com diretores e representantes das empresas, Habiart Barc, COPEMA e Perplan foi possível constatar que com o mercado imobiliário aquecido e em expansão a partir de 2007 a cidade tornou-se um alvo de grandes investimentos de importantes incorporadoras do país. Tais investimentos são explicados em grande parte pela abertura de capital na bolsa de valores destas incorporadoras nos anos de 2007 e 2008, resultando em uma “corrida” das incorporadoras de grande porte para formar *landbanks*, com o objetivo de dar sustentação às suas pretensões de crescimento futuro e lançar ativos na bolsa de valores.

As grandes incorporadoras nesse período não vão mais atuar necessariamente na cidade por meio de parceria com as locais como em outro momento. Elas vão para a cidade com a finalidade de adquirir bancos de terras e investir em seus próprios empreendimentos, ou seja, destinam investimentos na cidade para ser mais uma concorrência para as construtoras e incorporadoras locais, entretanto, ainda é possível observar algumas parceiras entre empresas locais e extralocais (BARCELLA, 2015).

Segundo informações extraídas das entrevistas realizadas com os profissionais que atuam nesse seguimento na cidade de Ribeirão Preto, durante os trabalhos de campo, no período de abertura na bolsa de valores as grandes incorporadoras chegaram à cidade com a finalidade de adquirir muitos bancos de terras e tornar Ribeirão Preto um “polo” de seus investimentos.

Naquele período algumas construtoras locais que nasceram no começo da década de 1990 e emergiram no começo e metade dos anos 2000 com atuação visando o mercado de alta renda, como a Habiarte Barc, Pereira Alvin, COPEMA e Stéfani Nogueira passaram a ter uma estrutura de grande empresa, com profissionais altamente qualificados, apresentando um diferencial em relação às empresas de capital extralocal: elas nasceram em Ribeirão Preto, o que lhes propiciava conhecer não só o mercado, mais também, e até mais importante, as áreas diferenciadas da cidade, vetores de valorização, seus proprietários e também a demanda potencial local e regional (BARCELLA, 2015).

Em uma das entrevistas com um importante agente imobiliário de uma das maiores imobiliárias da cidade, a Forte Guimarães, foi relatado que naquele momento ele negociou com vários representantes destas importantes incorporadoras, muitos deles que nunca haviam trabalhado até então no setor imobiliário. Tratava-se de profissionais que possuíam experiência na área de telecomunicações, bancos, mercado automobilístico etc. sem experiência na área imobiliária e com profundo desconhecimento sobre a própria cidade de Ribeirão Preto, mas que eram absorvidos, dado aquecimento imobiliário do momento.

[...]o que aconteceu foi que tiveram que contratar, e saíram contratando muito, se era engenheiro estava contratado e assim em outros seguimentos então chegava o cara aqui eu sou o novo gerente de vendas da Empresa X e eu trabalhava na Vivo, com a Tenda por exemplo eu não consegui falar com o mesmo diretor de vendas mais de uma vez trocava sempre, o passe do bom profissional nessa época valia muito dinheiro, e hoje o mercado está muito mais profissional esses que não deram certo foi dado linha neles, o mercado enxugou e ficou só os profissionais. (João Forte Guimarães, gerente chefe da imobiliária Fortes Guimarães).

Segundo os profissionais que trabalham nas construtoras e incorporadoras locais, todos os terrenos e áreas ainda não parceladas do “vetor de valorização” da cidade, ou seja, avenida Prof. João Fiúza e sua continuação conhecida como “Alto da Fiúza”, bem como grande parte da área Sul e Sudeste próximas ao Iguatemi Shopping, pertencem às construtoras e incorporadoras locais da cidade.

São áreas que pertenciam em sua maioria a grandes latifundiários que acabaram por negociar também com as construtoras e incorporadoras locais. De acordo com os profissionais entrevistados, a diferença fundamental na aquisição destas terras foi o fato deles já saberem a quem pertenciam tais terras e como negociar com seus proprietários. Ajudou neste processo o fato de aqueles proprietários de terras possuírem apartamentos em empreendimentos das construtoras e incorporadoras, sendo que foram relatados casos de negociações do tipo permuta de imóveis (BARCELLA, 2015).

Com todas as particularidades envolvidas no mercado imobiliário de Ribeirão Preto no que tange a alta renda, as grandes incorporadoras de capital aberto que chegaram na cidade visando atuar nesse seguimento não obtiveram o sucesso esperado. Por exemplo, a Rossi, que segundo esses mesmos profissionais que entrevistamos, chegou à cidade com muito capital para investir, comprando vários terrenos e construindo alguns empreendimentos visando esse público de alta renda, não obteve o sucesso esperado. Algum tempo depois se retirou da cidade, vendendo alguns de seus bancos de terras por preços até menores do que havia pago, segundo João Guimarães dono da imobiliária Forte Guimarães.

Nos últimos anos a Rossi voltou a atuar na cidade, por meio de parcerias, no caso com uma empresa chamada WTB, onde realizamos algumas entrevistas. Tal parceria funciona basicamente em duas frentes, a Rossi possui os recursos capitalizados na bolsa de valores e a WTB exerce de certa forma uma consultoria, por ser uma empresa local com profissionais especializados, possuindo o conhecimento do local e do público. Mesmo assim, os empreendimentos que eles têm projetado não estão visando o público da mais alta renda da cidade.

De acordo com a diretora de vendas da WTB que entrevistamos, este nicho de mercado na cidade já está dominado pelas construtoras e incorporadoras já descritas anteriormente, por serem donas de todas as terras nas áreas de maior valorização. Portanto, eles se dedicam a atuar visando a classe média e média-alta.

Com todas as particularidades descritas, em Ribeirão Preto todos os empreendimentos voltados para alta renda nos vetores de valorização citados, estão com seus lançamentos e construção sob responsabilidade das grandes empresas locais. São elas que dominam os lançamentos feitos na avenida Prof. João Fiúza e nos vetores de expansão imobiliária.

Contudo, as grandes incorporadoras extralocais que possuem capital aberto na bolsa de valores que atuam em Ribeirão Preto se concentram na construção de empreendimentos de média renda e no Programa Minha Casa, Minha Vida, como a MRV, mas tais incorporadoras só atuam no PMCMV faixa 2, que é a faixa do programa destinada ao mercado, com empreendimentos normalmente localizados em áreas menos valorizadas.

São empreendimentos padronizados com tipologias que seguem um padrão construtivo, sem diferenciação, justificando o sucesso das empresas extralocais, pois os empreendimentos são construídos em terras com preços menores e com características padronizadas em todas as cidades.

Os setores Norte e Noroeste da cidade ficaram destinados aos empreendimentos do PMCMV Faixa 1, ou seja, para a menor faixa de renda do programa, pois neles são encontradas áreas com os menores preços na cidade e com maior precariedade de infraestrutura, esta faixa do programa possui tanto empresas locais como extralocais atuando.

Com o andamento de tais processos de diferenciação espacial, que não são neutros nas cidades, e a crescente segregação a partir da instalação de empreendimentos populares do PMCMV Faixa 1 no extremo Norte e Noroeste (áreas distantes espacialmente e opostas geograficamente ao Sul e Sudeste cada vez mais valorizados) ocorre um movimento simultâneo de valorização intensa de algumas áreas da cidade e desvalorização de outras, havendo claramente um jogo de interesses dos agentes imobiliários.

PREÇOS E LOCALIZAÇÕES: ANÁLISE DOS DADOS DE OFERTAS IMOBILIÁRIAS

A elaboração da sistemática de análise dos dados orientou-se segundo um conjunto de procedimentos estatísticos direcionados à mensuração dos preços médios, em cada ano (2000 e 2010). Esta aplicação toma como referência a variação dos preços do m² dos anúncios de terrenos, por considerarmos que o banco de dados de ofertas de terrenos por nos proporcionar um acervo com maior volume e que nos proporcionará análises mais completas e relevantes.

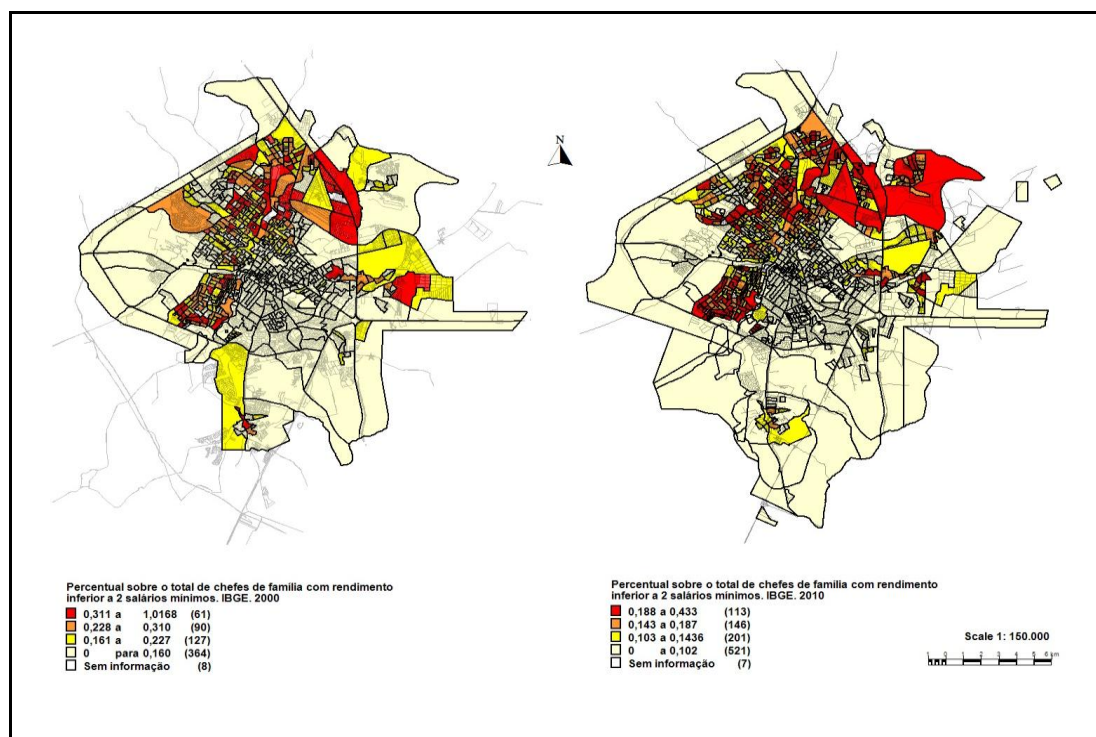
Ao analisar o mercado imobiliário focando a análise nos terrenos e, portanto, fazendo referência à produção capitalista do espaço urbano, é preciso primeiro situar e representar a distribuição espacial dos segmentos de renda da cidade. Ao partir dos pressupostos trabalhados por (MELAZZO, 1993; 2013), de que há uma forte relação entre a renda dos moradores de certo bairro com o preço da terra e dos imóveis edificadas no local.

Para realizar essa distribuição espacial é possível realizar a representação cartográfica dos chefes de família segundo seus rendimentos em cada um dos setores censitários. Pretendemos, assim, cruzar as informações dos rendimentos dos chefes de família em cada setor, com os preços dos terrenos urbanos, associando na medida do possível os bairros aos setores censitários correspondentes.

Para tanto, foram selecionadas as variáveis referentes aos chefes de família com renda mensal média de até 2 salários mínimos e os chefes de família com renda mensal média superior a 20 salários mínimos, ou seja, os extremos da distribuição espacial dos chefes de família de acordo com a renda a partir dos dados disponibilizados pelo IBGE.

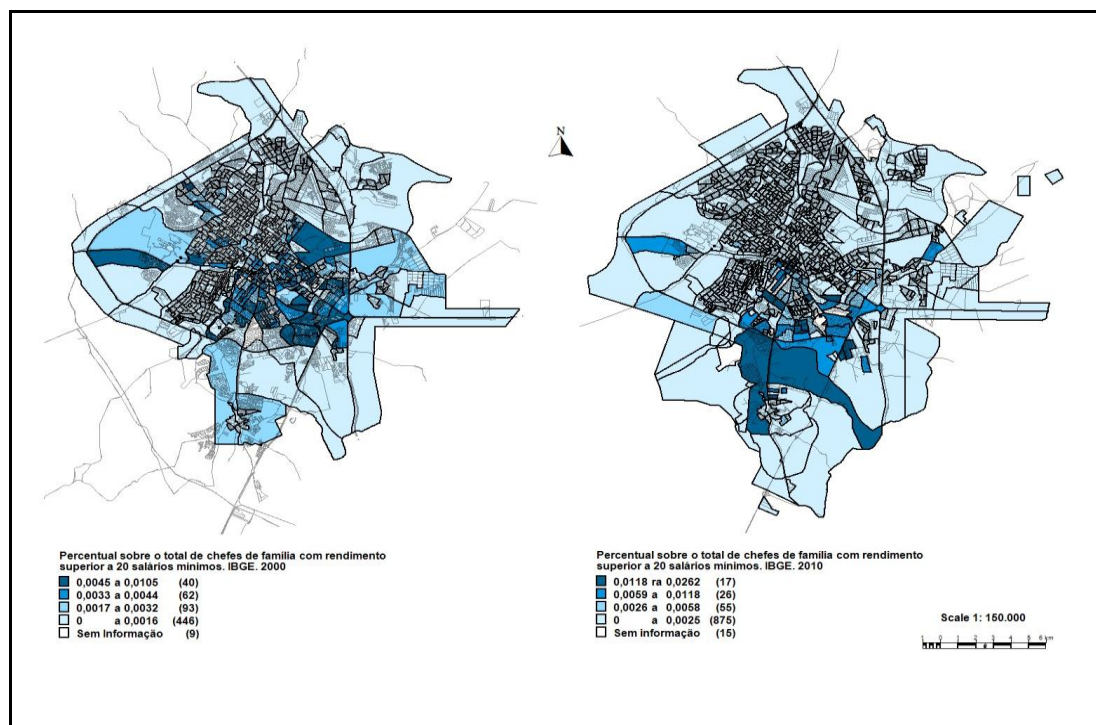
Estas informações encontram-se representadas a partir da Figura 3 e 4, organizado a partir dos dados disponibilizados pelo IBGE, referente aos censos dos anos de 2000 e 2010.

Figura 3. Ribeirão Preto. Chefes de Família com Rendimento até 2 salários mínimos.



Fonte: Dados do senso de 2000 e 2010 do IBGE; **Elaboração:** João Marcos Cardozo (2015)

Figura 4. Ribeirão Preto. Chefes de Família com Rendimento superior a 20 salários mínimos. 2000 e 2010



Fonte: Dados do censo do IBGE de 2000 e 2010; **Elaboração:** João Marcos Cardozo (2015)

Com o conjunto de mapas apresentados, organizados de acordo com os setores censitários do IBGE (2000 e 2010) é possível observar a existência de dois diferentes extremos no que diz respeito ao local da moradia, em relação ao rendimento mensal dos chefes de famílias. Os chefes de famílias com rendimentos até 2 salários mínimos se localizam em sua maioria nos setores que integram a zona norte da cidade, mais acentuado nas áreas da extrema periferia da cidade.

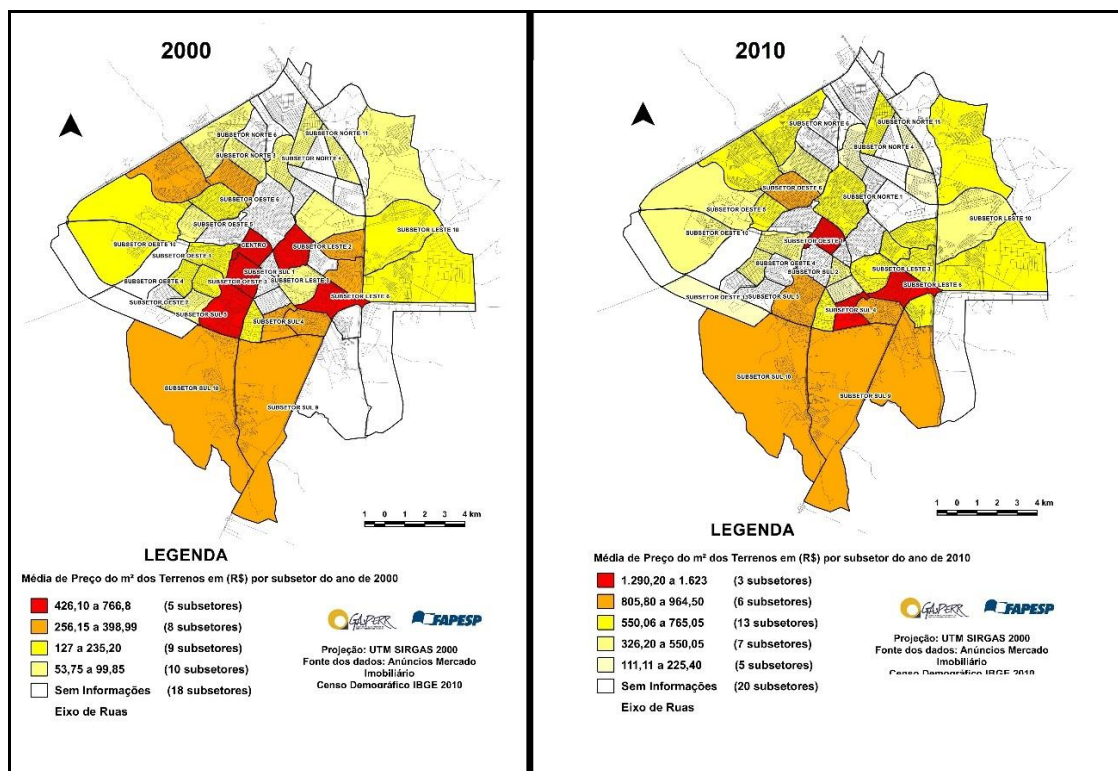
Se realizar a comparação entre os dados de 2000 e de 2010, verifica-se a acentuação desse processo de localização, com as famílias deslocando-se ainda mais ao norte e aumentando a mancha que os representa sempre neste sentido, evidenciando um maior adensamento populacional destas faixas de rendas menores nesta área, levando em consideração o elevado número de setores censitários.

No movimento contrário, os chefes de família com rendimentos superiores a 20 salários mínimos no mapa referente a 2000 são mais concentrados no centro da cidade, com um pequeno seguimento da mancha no Sudeste. Ao cruzarmos com as informações existentes no mapa referente a 2010 é perceptível o movimento de deslocamento destas famílias em direção ao eixo-Sul-Sudeste da cidade, eixo este tido como vetor de valorização pós anos 2000.

É possível perceber um direcionamento dos bairros com maiores preços ao eixo Sul-Sudeste (Figura 5). Porém não deixa de comparecer em outros subsetores da cidade, localizados na zona central e imediações.

Não deixa de ser significativa a movimentação dos preços nos subsetores mais valorizados da cidade em direção ao Sul-Sudeste: o metro quadrado mais caro da cidade se concentrava somente no quadrilátero central, sendo que com o passar do tempo se expande para esses setores citados, demonstrando claramente a separação da cidade em duas partes, os subsetores valorizados no sentido Centro-Sul e Sul-Sudeste e áreas desvalorizadas em subsetores no extremo Norte e Oeste.

Figura 5. Ribeirão Preto. Setores com média de preço anunciado. Terrenos. 2000 e 2010.



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários, elaborado por BARCELLA (2015); **Elaboração:** João Marcos Cardozo e Bruno Leonardo Barcella Silva (2015)

Este movimento de valorização dos subsetores localizados no eixo Sul-Sudeste mostra uma característica interessante da atuação dos agentes imobiliários e sua tendência seletiva e fragmentadora na cidade. Considerando o movimento de valorização cada vez maior dos subsetores localizados ao Sul e Sudeste da cidade, simultaneamente observa-se os menores preços de certas áreas da cidade, no caso específico os subsetores localizados no norte e oeste, onde se concentram as famílias de chefes com renda de até 2 salários mínimos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Durante a última década o mercado imobiliário brasileiro passou por grandes mudanças no seu modo de atuação, com novas formas de captação de recursos com a abertura de capital na bolsa de valores, resultando em incorporadoras cada vez maiores, algumas delas com lógicas e estruturas cada vez mais financeirizadas.

Portanto, ampliou-se a atuação das grandes incorporadoras no mercado imobiliário brasileiro em busca de novos terrenos, em cidades que antes não faziam parte de seu circuito de negócios, tornando o mercado, cada vez mais integrado com uma crescente importância do papel das cidades médias como alvos de negócios e investimento.

Contudo, é preciso entender a lógica de atuação dos agentes envolvidos neste mercado, sejam eles agentes locais com capitais oriundos das próprias cidades em que atuam, sejam eles extralocais com capital aberto na bolsa de valores, que a todo o momento criam em diversas cidades novos vetores de valorização, expandindo a malha urbana e consequentemente produzindo desigualdades do ponto de vista espacial. Evidencia-se, assim, a tendência de localização das famílias de menor renda em áreas periféricas e com pouca infraestrutura, enquanto a população de maior poder aquisitivo se localiza no outro extremo da cidade, criando uma espécie de “barreira” entre eles.

Com relação à espacialização dos preços também podemos notar os vetores de maior valorização no eixo Sul-Sudeste da malha urbana, enquanto o outro extremo da malha urbana da cidade Norte-Noroeste é onde são anunciados os menores preços, sendo essas áreas

sobrepujadas pela população de menor poder aquisitivo enquanto no eixo de valorização Sul-Sudeste a população de maior poder aquisitivo. Contudo, fica claro o papel central que a terra desempenha no aumento e criação de desigualdades socioespaciais na realidade brasileira. (MARICATO, 2014). A relação entre renda e preço do imóvel é confirmada ao traçar relações entre as figuras 3, 4 e 5. (VILLAÇA, 1998; MELAZZO 1993; 2013).

Por fim, ao final do presente ensaio e com a análise dos dados e também das entrevistas realizadas, conclui-se que o mercado imobiliário em Ribeirão Preto tem assumido um importante papel na produção do espaço urbano e tem sido um grande condicionador dos processos ali em movimento, com lógicas e ações que pouco se preocupam com os rebatimentos espaciais que irão resultar.

Portanto, é possível observar que cada vez mais tais processos tem ido em direção a tornar a cidade de Ribeirão Preto mais desigual do ponto de vista espacial, tornando evidente uma característica a ser entendida do mercado imobiliário: como seus agentes atuam, seu caráter seletivo e, portanto, gerador de diferenciações que se tornam desigualdades na medida em que os move é a busca permanente da maior apropriação do lucro em seus processos de concorrência, sendo a dimensão espacial uma das mais relevantes nestes processos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, M. A. **O mercado imobiliário em Londrina, Marília e São José do Rio Preto: análise comparativa do processo de estruturação intraurbano.** (2011). Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia), Departamento de Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2011.

_____. **O mercado imobiliário em Londrina e Ribeirão Preto: análise comparativa do processo de estruturação intraurbano.** Relatório de qualificação (Mestrado) - Curso de Geografia, Geografia, Fct - Unesp, Presidente Prudente, 2014.

AMORIM, W. V. **Reestruturação urbana e valorização imobiliária em Londrina - PR: o mercado de terrenos urbanos.** Revista da ANPEGE, v. 7 N 7, 2011, p. 13-29. <https://doi.org/10.5418/RA2011.0707.0002>

_____. **Reestruturação imobiliária e reestruturação das cidades médias brasileiras: os exemplos de Londrina e Maringá.** In: XII Seminário da Rede Iberoamericana de Pesquisadores sobre Globalização e Território, Belo Horizonte - MG.

BARCELLA, B. L. S. **O Mercado de terras urbanas e seu papel na produção e transformação do espaço intraurbano em cidades médias: Os casos de Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP.** Monografia (Graduação) - Curso de Geografia, Departamento de Geografia, Fct- Unesp, Presidente Prudente, 2015.

BEZZON, J. C. F. **Política e planejamento do desenvolvimento urbano da cidade de Ribeirão Preto no período de 1983 a 2002: análise crítica do modelo de verticalização periférica ancorada e informatizada.** 2002. 208f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo/ Escola de Engenharia de São Carlos, São Carlos.

CAMACHO, V. A. L. **Mapa da Exclusão/Inclusão Social de Presidente Prudente em 2010.** FCT/UNESP Presidente Prudente. Relatório Fapesp, 2013.

COIMBRA, A. F. **Análise comparativa do mercado imobiliário em Cidades Médias: a oferta de apartamentos, casas e terrenos urbanos em Campina Grande – PB, Mossoró – RN e Passo Fundo – RS.** Monografia (Graduação) - Curso de Geografia, Departamento de Geografia, Fct- Unesp, Presidente Prudente, 2013.

DAL POZZO, C. F. **Da autossegregação à fragmentação socioespacial em cidades médias paulistas: um estudo considerando Marília e São Carlos.** In: XVI Encontro Nacional de Geógrafos, 2010, Porto Alegre. Anais do XVI Encontro Nacional de Geógrafos. Porto Alegre: AGB, 2010. v. 1. p. 1-10.

_____. **Fragmentação socioespacial em cidades médias paulistas: Os territórios do consumo segmentado de Ribeirão Preto e Presidente Prudente.** 2015. 400 f. Tese (Doutorado) - Curso de Geografia, Ppg, Universidade Estadual Paulista - Campus Presidente Prudente, Presidente Prudente, 2015.

FIGUEIRA, T. M. B. **Produção social da cidade contemporânea: Análise dos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão do Subsetor Sul de Ribeirão Preto/SP.** Dissertação de Mestrado. São Carlos, 2013.

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

_____. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário**

no Brasil. (2011) Tese de Doutorado (Doutorado em Desenvolvimento Econômico), Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2011.

JORDÃO, L. C. S. **Novas Periferias urbanas: A expansão de São Carlos através de Condomínios Fechados.** São Carlos, 2010

LAISNER, R. C. **Entre formas autoritárias e possibilidades democráticas: uma análise das representações de moradores da periferia de São Carlos, SP.** Mestrado em Ciências Política, IFCH-UNICAMP, 1999.

LOPES, Luciana Suarez. **Ribeirão Preto: a dinâmica da economia cafeeira de 1870 a 1930.** 1. ed. Ribeirão Preto: Secretaria da Cultura, 2011.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil.** Petrópolis: Vozes, 2014.

MELAZZO, E. S. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intra-urbanas: Caso de Presidente Prudente-SP.** Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 1993. Dissertação de mestrado.

_____. **Escalas e agentes, processos e projetos: uma análise comparativa da dinâmica imobiliária recente no Brasil.** Anais. XVII Encontro Nacional dos Geógrafos. Belo Horizonte: UFMG, 2012

_____. **Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho.** Anais. XVI Encontro Nacional de Geógrafos, Porto Alegre: UFRGS, 2010.

_____. (2013). **Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000.** Anais do XIV Encontro de Geógrafos da América Latina, "Reencuentro de saberes territoriales latinoamericanos", Lima – Peru, XIV EGAL, abril de 2013.

_____. **Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000.** Mercator, Fortaleza, V. 12, Nº Especial (2), 2013, p. 29-40.

PAIVA, C. C. de. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo.** (2007). Tese de Doutorado (Doutorado em Desenvolvimento Econômico), Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2007.

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

SPOSITO, M. E. B. **O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo.** (2004). Tese (Livre Docência). Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

VILLA, S. B. O Mercado Imobiliário em Ribeirão Preto: produção de apartamentos no início do século 21 sob a ótica paulistana. In: **VIII SEMINÁRIO INTERNACIONAL DA LARES (Latin American Real Estate Society)**, 2008, São Paulo. VIII SEMINÁRIO INTERNACIONAL DA LARES (Latin American Real Estate Society), 2008.

_____. **Morar em apartamentos: a produção dos espaços privados e semi-privados nos edifícios ofertados pelo mercado imobiliário no século XXI em São Paulo e seus impactos na cidade de Ribeirão Preto. Critérios para avaliação pós-ocupação.** 2008. 365 f. Tese (Doutorado) - Curso de Tecnologia da Arquitetura, Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 1998.