XII JORNADA DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA E TECNOLÓGICA
EVENTO ON-LINE
18 A 21 DE OUTUBRO
UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL

MERCADO IMOBILIÁRIO E DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS EM ERECHIM - RS

MARVIN DAVI ROJESKI[1]; JUÇARA SPINELLI[2]

1 Introdução

Este estudo busca apresentar parte dos resultados da pesquisa desenvolvida no projeto "Dinâmicas imobiliárias intraurbanas e seus reflexos na rede urbana: estudos comparados em cidades polo regional do norte gaúcho", desenvolvido na Universidade Federal da Fronteira Sul, *campus* Erechim. Tal estudo busca dar continuidade às análises acerca das ofertas imobiliárias (2005, 2010 e 2015 e atualização com os dados de 2020) e ao aprofundamento das investigações da produção desigual das cidades. A criação de um banco informacional sobre as ofertas e sua precificação torna-se relevante para a cidade e à região, pois permite evidenciar os reflexos da dinâmica de atuação do mercado imobiliário e seus agentes na produção do espaço urbano. A dinâmica do mercado imobiliário interfere na (re)produção do espaço intraurbano a partir da intensa intervenção dos agentes sociais que atuam junto a esse mercado, imputando diversas lógicas e estratégias que privilegiam mais aos negócios imobiliários do que às demandas habitacionais e urbanas.

O município de Erechim está localizado ao norte do Estado do Rio Grande do Sul, na região denominada de Alto Uruguai Gaúcho, abrange uma área territorial de 429.164 km² e situa-se a 370 Km da capital, Porto Alegre. Segundo os dados disponibilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, em 2010, a população total de Erechim era de 96.087 habitantes (IBGE, 2010), destes 90.552 residiam na área urbana e, conforme as estimativas de 2021, o município passou a 107.368 (IBGE, 2021) moradores com forte percentual vivendo na área urbana. Esses dados evidenciam o expressivo movimento de expansão urbana do

[1] Graduando do curso de Arquitetura e Urbanismo na Universidade Federal da Fronteira Sul - UFFS, *campus* Erechim, bolsista de IC – FAPERGS (Edital nº121/GR/UFFS/2021) do subprojeto de pesquisa "Mercado imobiliário e desigualdades socioespaciais: um estudo em Erechim/RS" (PES2021-0352). Membro do NETAP – Núcleo de Estudos Território, Ambiente e Paisagem, contato: marvinrojeski@outlook.com.
[2] Doutora em Geografia pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul, professora da UFFS, *campus* Erechim, coordenadora dos projetos e orientadora, contato: jucara.spinelli@uffs.edu.br.

município, resultado direto de fatores relacionados ao crescimento do polo regional e dos dados populacionais, bem como, ao desenvolvimento econômico, aos processos migratórios, às políticas públicas de habitação e aos interesses do mercado imobiliário (FIORENTIN, 2021), os quais revelam transformações no espaço intraurbano. Tais transformações são possíveis de serem identificadas, também, pelas alterações realizadas no plano diretor que entrou em vigor a partir do ano de 2020 (Erechim, 2019), o qual corrobora (in)diretamente com o processo de expansão da mancha urbana. O perímetro urbano já havia sido ampliado, deflagrando a expansão de áreas periféricas, com forte desigualdade socioespacial em relação às áreas centrais e porções valorizadas, destinadas à alta renda. Dessa forma, a expansão intensifica a especulação imobiliária e valorização fundiária, reproduzindo um processo de exclusão do acesso à moradia e o apagamento dos grupos tidos como minoritários ao não pertencerem à "cidade real" (MARICATO, 2020).

Desse modo, a lógica do mercado imobiliário, predominante na produção capitalista do espaço urbano, tornou o solo uma mercadoria que tem seu preço relacionado à infraestrutura existente, à localização e à acessibilidade a bens e serviços (CARLOS, 1994). A variação de preços tem, como consequência, igual variação na distribuição espacial da população, de acordo com sua capacidade em pagar pela terra na cidade. A consequência espacial da lógica de mercado é, portanto, a conformação de um espaço marcado pela segregação socioespacial. A segregação é um processo que origina tendências a uma produção espacial de áreas de forte homogeneidade social interna e de forte disparidade entre elas (CASTELLS, 1983).

O poder público é um dos agentes que colabora com os interesses do mercado imobiliário. A sua influência parte de investimentos que, contraditoriamente aos preceitos da ação do Estado interferem diretamente no crescimento da exclusão social. Isso acontece, por exemplo, por meio de alocações de investimentos públicos, sobretudo em infraestrutura urbana, que afloram as contradições presentes entre classes sociais (VIEIRA, 2009). Em seguida, ocorre pelas políticas públicas habitacionais, que permitem ao poder público realizar decisões que influenciam no processo de exclusão, como por exemplo, localizações distantes do centro, falta de infraestruturas e produção de moradias realizadas de forma precária, seja pela falta de investimento financeiro, ou pelas péssimas decisões projetuais (VIEIRA, 2009). A partir dessas tomadas de decisões, o preço da terra pode torna-se oscilante e as condições de habitabilidade

serem prejudicadas, elementos a serem evidenciados nesta pesquisa.

2 Objetivos

Como objetivo geral do trabalho, buscou-se analisar a dinâmica das ofertas imobiliárias nas recentes transformações do espaço intraurbano de Erechim, cidade polo regional do Alto Uruguai Gaúcho. De modo específico, buscou-se: a) verificar as ofertas imobiliárias de imóveis anunciados em classificados no ano de 2020; b) identificar os principais incorporadores/agentes imobiliários e os circuitos de capitais que atuam na produção do urbano, com base nos anúncios de jornal das ofertas imobiliárias; e c) comparar as dinâmicas imobiliárias e sua precificação a partir de dados levantados nos anos de 2005, 2010 e 2015 e sua atualização com os levantamentos de 2020.

3 Metodologia

A metodologia utilizada no processo de estruturação do presente trabalho consiste em abordagens interdisciplinares, levantamentos bibliográficos, análises e interpretação de dados e abordagens de matrizes teórico-metodológicas. Foram utilizados métodos de descrição e análise de dados qualitativos e quantitativos extraídos de fontes secundárias, tais como IBGE, FEE, PNUD, bem como dados de fontes primárias referentes aos anúncios imobiliários extraídos dos jornais locais. No levantamento de informações sobre a cidade de Erechim/RS, seguimos a metodologia desenvolvida pela ReCiMe (MELAZZO, 2010), que pôde ser executada devido aos exemplares físico dos meses de outubro e dezembro de 2020 do Jornal Bom Dia, disponibilizados pelo Arquivo Histórico Municipal Juarez Miguel Illa Fonte, de Erechim. A partir da sistematização dos dados foi organizado as informações por tipologia (terreno, casa e apartamento); área total, área construída, número de dormitórios, bairro e preço (m^2).

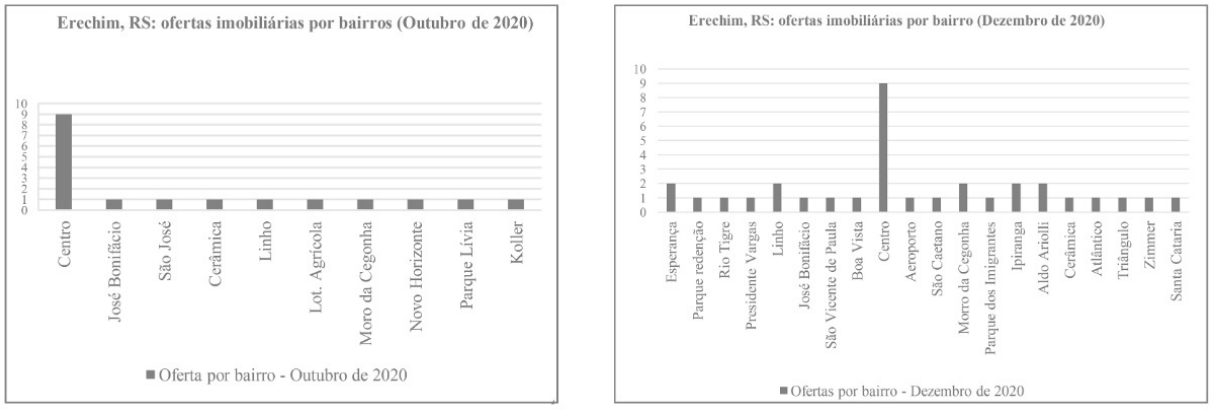
4 Resultados e Discussão

A partir da análise dos dados imobiliários levantados no ano de 2020 do município de Erechim, comparados com os dados de anos anteriores (2005, 2010 e 2015), foi possível constatar sobrevalorização dos preços da área central e dos bairros do entorno do centro. Os preços mais baixos estão nos bairros mais periféricos, contudo, são preços elevados e em

constante elevação ao longo dos anos estudados.

Ao analisar os dados da Figura 01, observa-se a dinâmica das ofertas imobiliárias, fato que reforça a relação entre centro-periferia, sendo o maior número de ofertas nas áreas centrais, com a tipologia de apartamentos, mostrando a tendência de adensamento. Nas áreas periféricas a oferta de terrenos aponta forte expansão horizontal.

Figura 01 – Ofertas de terrenos, casas e apartamentos por bairros em Erechim/RS (outubro e dezembro de 2020)



Fonte: Jornal Bom Dia (2022). Elaboração: Os Autores

Com relação aos principais incorporadores/agentes imobiliários, a imobiliária Borba teve maior número de anúncios em outubro e a Solar Imóveis em dezembro de 2020. Cabe destacar que o ano em análise foi atípico em função da pandemia de Covid-19. Os anúncios passaram majoritariamente a ser via plataformas, apontando a necessidade de novas metodologias de trabalho. Ao comparar os dados de 2020 aos anos anteriores da pesquisa (2005, 2010 e 2015) evidenciou-se um acréscimo nos loteamentos de alto padrão e de novas periferias, demarcadas inclusive por cinco novos aglomerados subnormais (IBGE, 2021), fato que não existia nos anos anteriores. Desse modo, o acirramento das desigualdades tornou-se mais perceptível tanto pelos valores do m^2 de terrenos e áreas construídas, quanto do acesso à moradia e do direito à cidade.

5 Conclusão

A pesquisa avançou na atualização dos referenciais teórico-metodológicos e na base de dados sobre as ofertas imobiliárias de 2020. Almeja-se disponibilizar a base de dados para

consulta pública no blog do Observatório Geográfico da Fronteira Sul. Possibilitou, também, a verificação do comportamento das ofertas imobiliárias de terrenos, casas e apartamentos, a evolução dos preços por bairro ao longo dos anos estudados (2005 a 2020), bem como a interpretação da valorização das áreas. A etapa ainda em execução é o mapeamento e a análise da correlação das áreas que apontam valorização/desvalorização e a interpretação de suas relações com as diretrizes de planejamento urbano (regulação urbanística), visando apontar elementos interpretativos das desigualdades socioespaciais.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CARLOS, A. F. A. *A (re) produção do espaço urbano*. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1994.

CASTELLS, M. *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

Erechim. Lei complementar nº 10, de 02 de dezembro de 2019. Dispõe sobreo desenvolvimento urbano, sobre o zoneamento de uso do solo urbano e revoga a Lei nº 6.256/2016 e suas alterações. Erechim, 2019.

FIORENTIN, Chaelin Dall'Agnol. *A dinâmica da expansão das cidades médias no Brasil*: um olhar sobre a cidade de Erechim-RS. 121 p. Dissertação (mestrado). Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano, Setor de Tecnologia. Universidade Federal do Paraná, 2021.

IBGE. *Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística*. População. Rio de Janeiro: IBGE, 2021. Disponível em: <IBGE | Cidades@ | Rio Grande do Sul | Erechim | Panorama> Acessado em ago. de 2021.

MARICATO, Ermínia. *As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias*. A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2013.

MELAZZO, E. S. Padrões de desigualdades em cidades paulistas de porte médio. In: MELAZZO, E. S.; GUIMARÃES, R. B. (Orgs.). *Exclusão social em cidades brasileiras*. São Paulo: Ed. UNESP, 2010. p. p. 11-31 e 109-133.

VIEIRA, A. *Poder Público e mercado imobiliário*: os promotores da exclusão social em cidades médias. XII Ecuentro de Geógrafos de América Latina. 2009. Disponível em: Acessado em ago. 2022.

Palavras-chave: ofertas imobiliárias; produção do espaço urbano; plano diretor.

Nº de Registro no sistema Prisma: PES 2021-0352

Financiamento:
Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio Grande do Sul – FAPERGS - Edital Fapergs 02/2021 Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica e de Iniciação Tecnológica e Inovação – Probic/Probiti.