

OFERTAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, PLANEJAMENTO URBANO E DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS EM PASSO FUNDO/RS

THAMIRES CAETANO ROMÃO¹; JUÇARA SPINELLI²

1 Introdução

As mudanças na sociedade, do século XX para o XXI, como consequência primeiramente da revolução industrial e, posteriormente, da reestruturação produtiva, econômica e das cidades trouxeram, para os espaços urbanos, problemas de infraestrutura, habitacionais e ambientais. Parte da população era predominantemente rural, passou a migrar para os centros urbanos em busca de trabalho. As cidades não estavam preparadas para suportar esse grande impulso populacional e, com isso, começaram a ter fortes transformações socioespaciais e se desencadearam problemas socioambientais.

Considerado como produtor do espaço, o mercado imobiliário influencia diretamente nessas transformações, tendo em vista que é um grande agente transformador do espaço urbano e, também, um produtor de desigualdades socioespaciais. As especulações imobiliárias e fundiárias estão intrinsecamente ligadas ao processo de produção do espaço, no sentido em que produzem constantemente relações espaciais que dão fruto às relações de trabalho (CARLOS, 1982; SANTOS, 2001).

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 Estado é outro agente importante na produção do espaço, seja como ente regulador e promotor de políticas públicas (CORREA, 2003), mas também atua em atenção às demandas da população e ao mercado.

O projeto de pesquisa, “Dinâmicas imobiliárias intraurbanas e seus reflexos na rede urbana: estudos comparados em cidades pólo regional do norte gaúcho” busca produzir

1 Graduanda em Geografia - Bacharelado, UFFS, *Campus* Erechim. É bolsista de ITI – UFFS (Edital nº121/GR/UFFS/2021) do subprojeto de pesquisa “Ofertas imobiliárias, planejamento urbano e desigualdades socioespaciais em Passo Fundo/RS” (PES 2021-0441), contato: thamires.romao@estudante.uffs.edu.br.

2 Doutora em Geografia pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul, professora da UFFS, *campus* Erechim, coordenadora dos projetos – NETAP/UFFS e orientadora, contato: jucara.spinelli@uffs.edu.br.

reflexões acerca das ofertas e preços imobiliários a partir da atualização dos dados de pesquisas já realizadas. Tais dinâmicas interferem 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, via de regra, privilegiam mais aos negócios imobiliários do que as demandas habitacionais. Porém, as consequências deste fenômeno da precificação da terra no espaço urbano vêm provocando segregações há décadas.

Este estudo comparativo perfaz o recorte analítico temporal que vem sendo produzido desde 2012, (relativo aos anos de 2000, 2005 e 2010) sobre as ofertas imobiliárias, atualizando as informações para o ano de 2015 e 2020. Este estudo inicial apontou a necessidade de complementar com mais anos de estudos, a fim de consolidar as tendências identificadas, bem como, buscar ampliar para outras cidades da região, que exercem distintos papéis na rede urbana regional. Portanto, o subprojeto que focaliza os dados, análises e interpretações no recorte espacial: “Ofertas imobiliárias, planejamento urbano e desigualdades socioespaciais em Passo Fundo/RS”, busca dar continuidade ao banco de informações das ofertas imobiliárias recentes (2005-2015), atualizando com os dados de 2020, de modo a permitir evidenciar os reflexos da dinâmica de atuação do mercado e seus agentes.

Vale destacar que a precificação é uma das estratégias dos agentes produtores do espaço, que tem como resultado uma distribuição de preços que não são únicos (KALINOSKI; SPINELLI, 2020). Com isso, é possível detectar neste projeto valores diferentes nos bairros de Passo Fundo; logo, os espaços de distinta valorização se correlacionam com as ações não homogêneas e com os diversos interesses dos agentes.

O recorte espacial em análise é a cidade média de Passo Fundo, categorizada pelo IBGE no estudo REGIC 2018 (2020) como Capital Regional B, polo regional de maior relevância na rede urbana regional da porção norte do Rio Grande do Sul.

2 Objetivos

Como objetivo geral, de analisar as ofertas imobiliárias, os preços e os agentes imobiliários (2015 e 2020) e as diretrizes de planejamento urbano na cidade média de Passo Fundo, de modo a identificar a localização das áreas com diferentes valorizações. Tem-se como específicos: analisar o processo de urbanização e de regulação de usos do solo urbano com foco na produção da cidade de Passo Fundo nas últimas três décadas (1990-2020);

atualizar a base de dados das ofertas imobiliárias (2015-2020), quantificar e analisar seu comportamento por bairro, preço, agentes imobiliários ofertantes e circuitos de capital envolvidos (anos 2005 a 2020), na cidade de Passo Fundo; verificar as áreas de maior valorização e os espaços de pobreza, mapeando esses espaços e cotejando com as diretrizes de planejamento, a fim de evidenciar potenciais de desigualdade socioespacial em nível intraurbano (tipologias de áreas que denotam desigualdades socioespaciais).

3 Metodologia

A metodologia utilizada no processo de estruturação do presente trabalho consiste em abordagens interdisciplinares, levantamentos bibliográficos, análise e interpretação de dados e aprofundamento de matrizes teórico-metodológicas, nas quais darão continuidade aos estudos teóricos e exploratórios realizados desde 2012 acerca das redes regionais e urbanas.

Nesta pesquisa, procuramos utilizar métodos de descrição e análise de dados qualitativos e quantitativos, extraídos de fontes secundárias, tais como: IBGE, FEE, PNUD, entre outras. No levantamento de informações sobre a cidade de Passo Fundo, seguimos a metodologia desenvolvida pela ReCiMe (MELAZZO, 2010), analisando dados dos anúncios imobiliários dos jornais “O Nacional” e “Bom Dia” de Passo Fundo, RS.

4 Resultados e Discussão

Foram analisados os preços de imóveis dos meses de outubro e dezembro de 2020. O mês de dezembro nos revela que o valor do solo urbano varia de acordo com a área e região da cidade e o tipo de imóvel. Uma casa no centro da cidade ultrapassa um milhão de reais, enquanto que mais afastada do centro o preço gira em torno de $\frac{1}{4}$ em relação às casas mais centrais. O mesmo ocorre com os valores dos terrenos. Observamos também que os preços variam de acordo com a época do ano. O mês de outubro nos revela um menor valor no preço dos imóveis em praticamente nos mesmos endereços.

Comparando aos anos anteriores (2005-2010 e 2015) observou-se uma variação da média dos preços/m² dos terrenos, entre 2005 e 2015 de 151.9%. Os imóveis construídos (casas e apartamentos) também tiveram forte variação atingindo a ordem de 103.7% (KALINOSKI; SPINELLI, 2020). Os dados de 2020 ainda estão em mapeamento e análise, não tendo todos os resultados finalizados. Contudo, desde já, a tendência confirma o forte

caráter especulativo das ofertas imobiliárias no período anteriormente mencionado. Nesse sentido, 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. Além disso, o poder público é um dos agentes que colabora com os interesses do mercado imobiliário. A sua influência parte de investimentos que interferem diretamente no crescimento da exclusão social, e isso acontece através das alocações de investimentos públicos, sobretudo em infraestrutura urbana que afloram as contradições presente entre classes sociais (VIEIRA, 2009). Em seguida, ocorre pelas políticas públicas habitacionais, deflagradas pelo próprio Estado em parceria com as iniciativas privadas (via empresas construtoras e financiamentos bancários).

Foi observada a quantidade de aglomerados subnormais contabilizados no último Censo Demográfico de 2010, recentemente atualizado (IBGE, 2021). Ao todo, em Passo Fundo, atualmente são 10 e todos estão afastados do centro e em periferias, beira trilhos, ou seja, o impacto dos preços pela terra nos centros urbanos repercute em uma maior segregação espacial, condicionando os habitantes de baixa renda a se submeterem a habitar locais de riscos ambientais, afastados de centros urbanos e que precisam cada vez mais de investimentos em políticas públicas. Parte desses aglomerados já consta no novo Plano Diretor como área prevista para atenção de interesse social (ZEIS).

5 Conclusão

A desigualdade, decorrente do papel ocupado pelos indivíduos na divisão social do trabalho, materializa-se no espaço urbano através de áreas que propiciam melhor ou pior qualidade de vida, ao mesmo tempo em que tendem a favorecer ou a restringir a busca por condições de vida mais satisfatórias. A existência, permanência e o crescimento de aglomerados subnormais em um município de porte médio como Passo Fundo, retrata exatamente a diferenciação do preço das ofertas imobiliárias. Demonstra que, quem pode pagar para ter melhores condições de vida, vai habitar áreas mais urbanizadas, com

infraestrutura urbana que possam atender às suas necessidades. Já aqueles que não podem pagar por uma qualidade de vida, estão habitando áreas de risco, insalubres, que possuem deficiência em infraestrutura e que promovem preocupação em relação à saúde da população.

A segregação socioespacial está intrinsecamente ligada àqueles que possuem o poder de intervir, modificar e atuar sobre o território. Esta relação de poder entre os agentes sociais, e os órgãos públicos acabam por transformar a cidade da maneira como querem, como podem lucrar mais, da maneira como podem afastar mais as populações mais carentes.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CARLOS, A. F. A. A cidade e a organização do espaço. **Revista do Departamento de Geografia**, São Paulo. p. 105-111, jan. 1982.

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.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Região de Influência das Cidades – REGIC 2018**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **População**. Rio de Janeiro: IBGE, 2021. Disponível em: <[IBGE | Cidades@ | Rio Grande do Sul | Erechim | Panorama](#)> Acesso em: 16 ago.2022.

KALINOSKI, R.; SPINELLI, J. Mercado imobiliário em cidade médias: transformações intraurbanas em Passo Fundo e Erechim, RS. **Para Onde!?** p. 132-151, 29 mar. 2020.

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.

SANTOS, M. **Por uma outra globalização: do pensamento único a consciência universal**. 6ª Ed. Rio de Janeiro: Editora Record, 2001.

VIEIRA, A. Poder Público e mercado imobiliário: os promotores da exclusão social em cidades médias. **XII Ecuentero de Geógrafos de América Latina**. 2009. Disponível em: <http://www.observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal12/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/222.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2022.

Palavras-chave: mercado imobiliário; indicadores sociais; regulação urbana.

Nº de Registro no sistema Prisma: PES 2021 – 0072 e PES 2021 0441

Financiamento: Universidade Federal da Fronteira Sul – UFFS