

## MERCADO IMOBILIÁRIO E DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS NA MESORREGIÃO NOROESTE DO RIO GRANDE DO SUL

**ANDRESSA TROGELLO (APRESENTADOR)<sup>1</sup> \*, PAULA GRESELE<sup>1,2</sup>, RAFAEL  
KALINOSKI<sup>1,2</sup>, JUÇARA SPINELLI (ORIENTADORA)<sup>1</sup>, ÉVERTON DE MORAES  
KOZENIESKI<sup>1</sup> (ORIENTADOR)**

<sup>1</sup>Universidade Federal da Fronteira Sul, *campus* Erechim, RS/NETAP-Núcleo de Pesquisa Território,  
Ambiente e Paisagem; <sup>2</sup> Voluntário

\*Autor para correspondência: Andressa Trogello ([andressatogello@gmail.com](mailto:andressatogello@gmail.com))

### **1 Introdução**

O espaço urbano das cidades brasileiras apresenta fortes desigualdades socioespaciais quando observadas tipologias das moradias, caracterização socioeconômica da população e acesso à cidade. Erechim e Passo Fundo, caracterizadas pela REGIC (2007) como Capital Regional e como Centro Sub-Regional, não são exceções.

A valorização imobiliária (oferta de imóveis, precificação e sua localização) permitem estabelecer nexos referentes ao acirramento das desigualdades socioespaciais intraurbanas. Para isso são necessárias informações sistematizadas a respeito das ofertas imobiliárias, contudo, fontes confiáveis referentes ao tema são inexistentes. Como alternativa, a sistematização de anúncios imobiliários dos classificados de jornal e, posteriormente, seu processamento qualitativo, mapeamento e análise, tem sido uma das formas de transformar essas informações em conhecimentos.

A pesquisa analisou ofertas imobiliárias de 2005, 2010 e 2015 e a consequente (re)produção do espaço intraurbano de Passo Fundo e Erechim. Assim, para além da sistematização e análise de dados, a investigação avançou em estudos comparados da precificação dos imóveis anunciados de ambas cidades.

### **2 Objetivo**

Levantar, sistematizar e analisar as ofertas imobiliárias por bairro, tipologia (casa, apartamento

e terreno), agente (imobiliárias ofertantes) e por preço (valor em R\$ do metro quadrado - m<sup>2</sup>) em Passo Fundo e Erechim nos anos de 2005, 2010 e 2015, de forma a evidenciar a evolução da precificação e locais de ocorrência de valorização/desvalorização imobiliária. Paralelamente, estabelecer comparativos de preços entre as cidades e identificar ocorrências que apontam desigualdades socioespaciais intraurbanas.

### 3 Metodologia

A metodologia da pesquisa desenvolve-se em três etapas: A) estudo bibliográfico - tomada de conhecimento do aporte teórico-metodológico para o levantamento de dados; B) Levantamento de dados e representação - escolha das variáveis a serem levantadas, definição das formas de sistematização e representação cartográfica; C) Análise e interpretação - avaliação quali-quantitativa e estudos comparados.

Cabe destacar que o levantamento das ofertas imobiliárias realiza-se a partir dos jornais de maior circulação nos meses de outubro e dezembro das cidades estudadas nos anos 2005, 2010 e 2015. As variáveis levantadas foram: localização, data da oferta, imobiliária anunciante, a tipologia, o uso (residencial), o número de dormitórios, área do imóvel, preço e a área de terreno.

A evolução do preço dos imóveis (relação de preço por m<sup>2</sup>) foi parametrizada com um indicador de inflação, utilizando o mês/ano base dezembro/2015 da Calculadora do Cidadão (correção de valores pelo IGP-DI - Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna). Sistematizados os dados, realizou-se a elaboração de tabelas, gráficos e mapas-síntese, elaborados no *software livre* Qgis, que demonstram as ofertas dos anúncios de imóveis por bairro e a distribuição dos preços de casas, apartamentos e terrenos por bairro em cada uma das cidades.

### 4 Resultados e Discussão

O estudo sistematizou 11.093 anúncios de vendas para a cidade de Passo Fundo e 7.993 para Erechim, contando com ofertas de casas, apartamentos e terrenos, nos três anos em estudo. Na triagem de informações foram lançadas nas tabelas apenas aqueles que continham, no

mínimo, as informações de área, valor do imóvel e localização (bairro) para poder calcular a relação do preço por m<sup>2</sup>. Esse fato reduziu a totalidade de anúncios utilizáveis para 617 em Passo Fundo e 450 em Erechim.

A partir das ofertas por bairros, em ambas cidades, identifica-se maior número de anúncios de apartamentos no centro e em bairros do seu entorno; as ofertas de casas são dispersas e os terrenos predominam nos bairros periféricos. As informações evidenciam o adensamento das áreas centrais e uma expansão urbana horizontal, com novos loteamentos em áreas afastadas.

O número de imobiliárias ofertantes foi crescente ao longo dos anos da análise, com forte incremento desse agente, especialmente em Passo Fundo. Contudo, as imobiliárias que apresentaram maior número de anúncios, com pequenas variações, permaneceram as mesmas, apontando para a manutenção dos agentes “tradicionais” do mercado imobiliário, ou seja, com forte consolidação dos negócios desse ramo.

O preço dos imóveis por m<sup>2</sup>, em todos os anos da análise, se demonstrou, salvo algumas oscilações, em elevação, especialmente na tipologia apartamentos. A síntese foi realizada nos três anos de estudo, por bairro, de ambas cidades.

A média dos preços/m<sup>2</sup> (Tabela 1) de cada uma das cidades revela valores extremamente elevados, evidenciando o caráter especulativo dos negócios imobiliários, fato que favorece à exclusão dos menos favorecidos, dada a dificuldade de aquisição da casa própria.

**Tabela 1** – Passo Fundo e Erechim: preço médio de terrenos e de áreas úteis x m<sup>2</sup>

Ano	Preço médio/m <sup>2</sup> dos terrenos (R\$)		Preço médio/m <sup>2</sup> da área útil (R\$)	
	Passo Fundo	Erechim	Passo Fundo	Erechim
2005	106,23	123,77	843,72	737,34
2010	364,79	232,14	1.311,25	1.246,40

2015	498,78	407,64	3.694,68	2.313,96
------	--------	--------	----------	----------

**Fonte:** Jornais O Nacional (Passo Fundo) e Diário da Manhã e Bom Dia (Erechim), organizada pelos autores

Nessas cidades, as habitações populares estão sendo edificadas massivamente nas periferias, onde os terrenos são mais baratos e as de médio e alto padrão, nas áreas centrais, mais valorizadas. Esse fato mostra que o modelo de exclusão social, comumente implantado em grandes cidades, se reproduz, também, nas cidades de menor porte.

## 5 Conclusão

A construção de banco de dados e de alguns conhecimentos acumulados pelas sínteses quali-quantitativas permitiu obter uma primeira base informacional e uma referência acerca das ofertas, tipologias, precificação e localizações. Constatou-se em ambas cidades: redução na quantidade de oferta de terrenos; crescente oferta de apartamentos e incremento nos preços de apartamentos, casas e terrenos, respectivamente. A pesquisa segue, aprimorando as representações cartográficas e analisando os dados quali-quantitativo referentes as desigualdades sociais.

## 6 Referências

Calculadora do Cidadão, disponível em:

<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPUBLICO/corrigirPelaSelic.do?method=corrigirPelaSelic>, acesso 21 de out. 2017.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2008); *Regiões de influência das cidades/REGIC – 2007*, RJ:IBGE. Disponível em: <www.ibge.gov.br>. Acesso 11 out. 2016.

**Palavras-chave:** anúncios, precificação, desigualdades

**Fonte de Financiamento:** EDITAL Nº 315/UFFS/2016 - - PROBIC/FAPERGS