



## PRODUÇÃO DO ESPAÇO INTRAURBANO EM CIDADES MÉDIAS: UM ESTUDO A PARTIR DAS OFERTAS IMOBILIÁRIAS EM PASSO FUNDO – RS

Rafael Kalinoski<sup>1</sup>

Apresenta-se aqui uma reflexão acerca da dinâmica das ofertas imobiliárias e da consequente (re)produção do espaço urbano a partir da intensa intervenção dos agentes sociais que atuam junto a esse mercado. Como objeto de estudo é utilizado o espaço urbano de Passo Fundo, cidade média, capital Regional B (REGIC, 2008) localizada na Mesorregião Noroeste do Rio Grande do Sul. Como procedimento metodológico, foram catalogadas e analisadas ofertas imobiliárias da cidade de Passo Fundo dos meses de outubro e dezembro – meses com maior número de ofertas observado pela expressividade do volume dos anúncios dos classificados de um jornal de grande circulação – dos anos de 1990, 2000 e 2010. Os resultados, que se apresentam na forma de quadros e diagramas, apontam transformações urbanas ao longo das últimas décadas a partir de uma crescente oferta de imóveis no período analisado, fato que é comprovado pela expansão urbana e pelas práticas sociais dos agentes diretamente envolvidos com esse mercado. Através da coleta de dados dos imóveis anunciados à venda, tais como área (útil e construída), localização, tipo (casa, apartamento, sala comercial ou terreno), agência anunciante e valor, pode-se trabalhar com mapas que expressam visualmente a concentração das ofertas em determinados setores urbanos, gráficos que mostram as tipologias de imóveis à venda em cada setor urbano e gráficos que mostram como algumas imobiliárias concentram as ofertas de imóveis e como o preço por metro quadrado da área útil subiu significativamente no intervalo de tempo estudado. Ao analisar a oferta imobiliária em Passo Fundo/RS, percebe-se que prevalecem ofertas em bairros já consolidados, acentuando a concentração do uso do solo nesses setores urbanos, a exemplo do bairro Centro (Setor 1) e do Bairro Lucas Araújo (Setor 7). Sobre essa concentração, ainda é possível identificar, através dos gráficos de tipologia de imóveis, que ocorre especulação imobiliária de terrenos em bairros próximos ao centro, especialmente no referido setor 7, onde, tanto em 2000 quanto em 2010, 100% das ofertas de imóveis à venda permaneceram sendo ofertas de terrenos. Já com uma expressividade crescente, porém com menos agressividade no volume de imóveis ofertados, bairros distantes do centro e em áreas recentemente loteadas vêm adquirindo representatividade, a exemplo do setor 11, que possui eixos de ligação no sentido dos municípios de Coxilha/Getúlio Vargas e de Mato

<sup>1</sup> Acadêmico do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Fronteira Sul, UFFS *Campus* Erechim. Bolsista do projeto de pesquisa “Mercado imobiliário e produção do espaço urbano em cidades de porte médio: O caso de Passo Fundo – RS” aprovado no âmbito do edital PIBIC/UFFS/160, orientado pela professora Juçara Spinelli. Membro dos grupos de pesquisa NETAP – UFFS e ReCiMe – UNESP. rafaelkalinoski@live.com

Castelhano/Lagoa Vermelha. Os resultados apontam para uma cidade média que vem se manifestando com características intraurbanas distintas: ao mesmo tempo concentrada e dispersa, fragmentada e segregada, sendo identificável o papel dos diferentes agentes produtores do espaço urbano e da dinâmica das ofertas imobiliárias, uma vez que o espaço tem se mostrado, ao mesmo tempo, segregado e articulado.

**Palavras chave:** Agentes produtores. Ofertas imobiliárias. Geografia Urbana. Setores urbanos. Passo Fundo.