
MERCADO IMOBILIÁRIO EM CIDADES MÉDIAS: TRANSFORMAÇÕES INTRAURBANAS EM PASSO FUNDO E ERECHIM, RS

Real Estate Market in Medium Cities:
urban changes in Passo Fundo and Erechim, RS, Brazil

Mercado inmobiliario en ciudades medias:
transformaciones intraurbanas en Passo Fundo y Erechim, RS, Brasil

Rafael Kalinoski*
Juçara Spinelli**

* Mestrando no Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano pela
Universidade Federal do Paraná – rafaalkalinoski@live.com

** Doutora em Geografia pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul
– jucara.spinelli@uffs.edu.br

Recebido em 28/11/2019. Aceito para publicação em 29/03/2020
Versão online publicada em 04/07/2020 (<http://seer.ufrgs.br/paraonde>)

Resumo:

A dificuldade do Estado em prover moradia para famílias mais necessitadas evidencia resultados de um processo de transformação da habitação em mercadoria, ou seja, capital fixo destinado à acumulação e reprodução do capital. O déficit habitacional é um dos maiores problemas enfrentados pela população e um desafio da agenda política brasileira. Passo Fundo e Erechim, polos regionais localizados na Mesorregião Noroeste do Rio Grande do Sul, não são exceções. A reestruturação produtiva regional, com base no agronegócio e na prestação de serviços, vem acentuando o crescimento urbano, fato que aumenta a demanda por imóveis, a busca de financiamentos públicos e privados e a consequente especulação dos preços das ofertas de imóveis. O jogo de forças entre a demanda por moradia e por capital fixo com fins rentistas apresenta envolvimento de diferentes agentes produtores do espaço urbano. A análise dos dados (anúncios de classificados, questionários, entrevistas e mapeamentos) possibilitou verificar como o mercado imobiliário vem procedendo para a reprodução do capital e contribuindo para as transformações intraurbanas. A crescente precificação tem promovido o acirramento das desigualdades, demarcada pelos que acumulam imóveis e os que não têm acesso à moradia. O modelo urbano centro-periferia, presente em muitas áreas metropolitanas vem ocorrendo, também, nas cidades médias, as quais passam a ser um dos principais lócus da sobreacumulação do capital, pois o mercado se ocupa mais de criar estratégias para atrair investidores rentistas do que para ofertar imóveis com fins de moradia.

Palavras-chave: Ofertas imobiliárias. Precificação. Desigualdades. Cidades médias.

Abstract:

The State's difficulty in providing housing for all citizens shows the results of a process of transformation of housing rights into fixed capital for the accumulation and reproduction of capital. The housing deficit is one of the biggest problems faced by the population and a challenge on the Brazilian political agenda. Passo Fundo and Erechim, regional centers located in the Northwest Mesoregion of Rio Grande do Sul, are no exception. The regional productive restructuring, based on agribusiness and the provision of services, has been accentuating urban growth, which increases the demand for urban housing, the search for public and private financing and the consequent speculation of real estate. The relation between demand for housing and fixed capital for rentist purposes involves different

agents that produce urban space. The analysis of the data (classified ads, questionnaires, interviews and mapping) made it possible to verify how the real estate market has been proceeding for the reproduction of capital and contributing to urban transformations. The increasing prices have promoted the increase of inequalities, demarcated by those who accumulate real estate and those who do not have access to housing. The urban center-periphery model, present in many metropolitan areas, has also occurred in medium-sized cities, which became one of the main locus of capital over-accumulation, as the market is more concerned with creating strategies to attract rentier investors than to offer properties for housing purposes.

Key-words: Real estate offers. Real estate pricing. Inequalities. Medium cities.

1. Introdução

O espaço urbano no Brasil apresenta desigualdades socioespaciais acentuadas no acesso à moradia e à infraestrutura. A incapacidade das políticas de governo para garantir moradia a todos evidencia os resultados de um longo processo de desconstrução da habitação como um bem social, e de sua transformação em mercadoria (ROLNIK, 2015). Embora seja extensa a literatura sobre as dinâmicas imobiliárias metropolitanas, ainda há muitas discussões latentes no que tange às cidades médias. Este artigo apresenta resultados de análises do mercado imobiliário e seus reflexos na produção urbana em duas cidades da Mesorregião Noroeste do Rio Grande do Sul (RS): Passo Fundo e Erechim. Foram analisadas ofertas imobiliárias e as tipologias de imóveis (terrenos, casas e apartamentos), sua precificação, sua localização, e os agentes imobiliários envolvidos, bem como suas estratégias de atuação. Todos os dados foram organizados e sistematizados conforme uma das metodologias propostas pela Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe), grupo que estuda dinâmicas de cidades médias há mais de dez anos.

A rede urbana da mesorregião noroeste do RS é influenciada pelas características de desenvolvimento econômico atrelado aos processos de reestruturação produtiva e, em âmbito intraurbano, pelo crescente desempenho do setor terciário, com maior dinamicidade da prestação de serviços ligados ao agronegócio regional, à saúde (laboratórios, hospitais e clínicas que prestam serviços especializados a toda a mesorregião), e à educação (rede escolar, novas universidades públicas e privadas, institutos e entidades ofertantes de cursos profissionalizantes).

Passo Fundo e Erechim são consideradas cidades médias pela sua influência regional. Passo Fundo apresenta maior consolidação na rede urbana enquanto cidade média com forte dominação no agronegócio, no comércio e na prestação de serviços especializados (principalmente de apoio ao setor agrícola, saúde e educação). Erechim vem se destacando por fortalecer sua atuação na prestação de serviços, como saúde e educação, tanto para seus habitantes quanto para os pequenos municípios circunvizinhos ou de outras localidades.

Para Corrêa (2007), a cidade média se caracteriza a partir da combinação

de três fatores: tamanho, função e espaço intraurbano, os quais não devem ser vistos isoladamente. Nessa direção, Sposito (2009, p. 19) menciona que o conceito diz respeito às cidades que desempenham o papel de intermediação na rede urbana, entre as pequenas e as grandes cidades, “então são cidades que comandam uma região, que polarizam uma região, que crescem em detrimento da sua própria região ou crescem em função da sua própria região”. Amorim Filho (2007) também aborda aspectos ligados às funções das cidades e destaca que o papel de intermediação dentro de redes urbanas, assim como a posição geográfica da aglomeração, são tão ou mais importantes que o tamanho demográfico na caracterização das cidades médias. Assim, para dar conta do estudo, se faz imprescindível a compreensão do contexto de inserção das cidades e o nível de sua influência na rede urbana regional. Justifica-se tal afirmação pois esses espaços vêm sendo reconfigurados com a reestruturação produtiva e econômica das cidades, onde se estabelecem relações interescares entre metrópoles e as pequenas cidades, bem como com os espaços rurais com os quais mantêm relações (SPOSITO, 2001).

A valorização dos preços das ofertas imobiliária que este estudo verificou em Passo Fundo e Erechim permite entender o acirramento das desigualdades socioespaciais intraurbanas, intensificadas neste século. A sistematização de anúncios imobiliários dos classificados de jornal desses municípios e seu processamento qualitativo e quantitativo foram essenciais para transformar essas informações em conhecimento, colaborando para a compreensão de como o mercado imobiliário age, além das áreas metropolitanas, também nas cidades médias do interior do Brasil, recriando modelos de segregação espacial.

O objetivo central desta pesquisa foi verificar a dinâmica das ofertas e preços imobiliários em Passo Fundo e Erechim nos anos de 2005, 2010 e 2015. Analisaram-se as localizações das ofertas, a precificação dos imóveis e a atuação dos agentes produtores do espaço urbano, em especial as imobiliárias. De forma específica, o estudo objetivou:

- Identificar as ofertas, suas tipologias, número de ocorrências, e intensidade nos diferentes bairros de cada cidade estudada.
- Comparar os movimentos das ofertas e dos preços imobiliários entre as duas cidades e suas relações.
- Verificar os agentes imobiliários e suas estratégias de atuação no mercado.

Além da sistematização e análise de dados, a investigação avançou em estudos comparados da precificação dos imóveis anunciados de ambas as cidades e, aqui, os pesquisadores iniciam a investigação acerca das relações entre a evolução da precificação e as ocupações informais do espaço urbano.

Cabe, de antemão, destacar o que é entendido por precificação dos imóveis. Para analisar a precificação entende-se necessária a distinção entre o que se considera valor e o que se considera preço de determinado objeto. Em termos imobiliários, quando se faz referência ao valor, associa-se às características locais: posição no bairro, condições de infraestrutura,

padrão construtivo das obras e do entorno, enfim, de todos os aspectos relacionados ao trabalho incorporado ao espaço de forma concreta (PEREIRA, 2016). O valor se consolida a partir do ato da transação imobiliária e do seu pagamento, que pode ser instantâneo ou durar por tempo determinado, incorporando os ajustes financeiros definidos pelo mercado. Por outro lado, quando se faz referência ao preço, entra em consideração a renda fundiária/imobiliária urbana e demais elementos que são ponderados no ato das ofertas imobiliárias de forma a alcançar, por parte dos envolvidos nos negócios imobiliários, possíveis lucros adicionais. Isso significa dizer que são considerados os valores de troca e, nesse processo, fatores especulativos que elevam o custo do bem imóvel. Ou seja, a precificação considera o suposto valor e a expectativa dos negócios é embutida nessa valorização (PEREIRA, 2016). Assim, a precificação registra as nuances do mercado que se revelam a partir das lógicas dos agentes envolvidos e de suas práticas, dadas circunstâncias macro e microeconômicas, resultando em distribuições de preços não homogêneos na cidade. Dessa forma, embora a tendência seja de “supervalorização”, dadas as amenidades urbanas¹ e elementos subjetivos adotados como estratégias pelo mercado, muitos locais podem sofrer “desvalorização” econômica ao longo do tempo. Contudo, isso não significa perdas de capital por parte do mercado imobiliário. Nesse sentido, a precificação é utilizada como parâmetro de análise das ofertas imobiliárias, não necessariamente se configurando como efetiva prática no ato de sua consolidação em termos de venda.

Este artigo se estrutura em três seções, além desta Introdução e das Considerações Finais. Na primeira, serão discutidos os agentes produtores do espaço urbano e o mercado imobiliário. Na segunda, será apresentada a metodologia de coleta de dados da pesquisa que, por ser incipiente no cenário nacional, merece atenção por ser uma contribuição científica. Na terceira e última seção, serão expostos os resultados obtidos, evidenciando a dinâmica das ofertas e preços, os principais agentes imobiliários, o papel do planejamento urbano e como eles refletem nos problemas ou potencialidades de ordem habitacional nas cidades.

2. Os agentes produtores do espaço e o mercado imobiliário

Corrêa (1989, p. 10-31) considera como principais agentes produtores do espaço urbano: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Para o autor, “a complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que ocorre pela incorporação de novas áreas ao espaço urbano [...]” (CORRÊA, 1989, p. 11).

¹ Consideram-se amenidades urbanas as características específicas de uma localidade, que não estão restritas a aspectos naturais (áreas verdes, praias, clima, etc), mas também envolvem amenidades criadas pelo ser humano (empreendimentos de entretenimento, dinâmica de tráfego/trânsito, segurança, poluição, etc). Tais amenidades podem ter contribuição positiva ou negativa à satisfação dos usuários da cidade (BARTIK & SMITH, 1987).

Tais agentes, ao longo do tempo, apresentam mudanças em seus graus de influência na produção do espaço urbano, uma vez que a cidade se revela como um produto das contradições de classe e envolve interesses e necessidades disputados por agentes diversos. Assim, o espaço é produzido através das lutas que ocorrem na cidade, ou seja, a cidade passa a se estruturar tanto em termos de elementos logísticos, quanto em termos do interesse pelos melhores espaços, fato que potencializa a valorização do solo urbano. O processo de reestruturação urbana, sob intervenção ou ação de diferentes atores e agentes, é fortalecido pelo circuito de capitais e pelas forças políticas locais. No contexto do estudo, contribuem fortemente os proprietários fundiários, os promotores imobiliários e o Estado.

O mercado imobiliário é uma parte da economia que estabelece os preços dos imóveis que, como qualquer outra mercadoria tem, inicialmente, sua valoração determinada pela relação entre oferta e demanda. No entanto, além do dinamismo intrínseco da própria atividade imobiliária pela demanda e pelos processos de expansão intraurbana ou de áreas que se resignificam por revitalizações e/ou gentrificações, os governos e os agentes diretamente envolvidos com a financeirização exercem grande influência na formação do preço dos imóveis e na efetivação dos negócios. É nesse sentido que o mercado imobiliário apresenta grandes particularidades, diferenciando-se dos demais mercados. Por um lado, o bem imóvel edificado tem alta durabilidade (o que provoca a existência de grande variedade de características de bens disponíveis através do mercado de imóveis usados), alto valor unitário, e seu produto é consumido apenas no próprio local de produção, implicando, dentre outras consequências, na impossibilidade radical de equilíbrio entre oferta e demanda. Por outro, a localização, e não apenas a terra, suporte da edificação, é elemento fundamental, seja na determinação do tipo/características do produto, seja em relação aos preços que podem alcançar no mercado dadas as características do local (elementos do espaço que potencializam a valorização imobiliária, amenidades urbanas, equipamentos e serviços públicos).

Assim, especialmente em cidades médias, o mercado imobiliário e seus agentes correlatos potencializam a comercialização ou especulação permanente ou continuada de áreas antes rurais ou que se constituem como grandes vazios urbanos, bem como a intensiva comercialização de terrenos e as transações de imóveis residenciais urbanos. A atuação desse mercado e seus agentes contribui para a estruturação intraurbana e, ao mesmo tempo, se retroalimenta dela. Ou seja, a própria reestruturação promove novas possibilidades de negociações imobiliárias.

Importantes referências latino-americanas orientam este estudo, especialmente no que se refere à dinâmica entre mercado imobiliário, crescimento urbano e a reestruturação econômica latente em diversos países deste continente. Na América Latina, via de regra, as cidades obedecem aos padrões gerais encontrados nas cidades capitalistas, contudo, dadas as peculiaridades das condições sociais, políticas e econômicas sua organização socioespacial tem características muito singulares. Jaramillo (1999) destaca que essas características estão relacionadas às especificidades do processo de acumulação, caracterizado por baixos salários, acelerado crescimento

urbano, fragilidade estrutural do estado, grandes desigualdades sociais, e obstáculos à homogeneização capitalista da produção do espaço construído.

Na mesma direção Abramo (2012) discute que o mercado, sendo o principal e hegemônico mecanismo de coordenação das decisões de uso da terra, produz uma estrutura particular que é característica das cidades grandes da América Latina, caracterizada por um "híbrido" que promove simultaneamente uma estrutura urbana compacta e difusa. Tal estrutura vem se reproduzindo também nas cidades de porte médio comandadas, via de regra, pelo mercado imobiliário.

Dattwyler, Peterson e Rivas (2017) ao analisar a produção do espaço sob a ótica neoliberal de atuação do mercado imobiliário no Chile consideram que o neoliberalismo nas políticas urbanas e habitacionais redefiniu não só o discurso do planejamento urbano e regional, mas ajudou a facilitar a reprodução do capitalismo para além da economia local. Destacam que a produção do espaço urbano se tornou um campo nevrálgico para a acumulação de capital. Lacerda (2012) em trabalho sobre o mercado imobiliário informal destaca que no contexto das desigualdades econômicas e sociais, tanto no Brasil quanto na América Latina, para as populações de baixa renda, essa tem sido a principal forma de acesso à moradia, tanto em termos de compra e venda, quanto de locação.

Melazzo (2010) enfatiza que é possível aventar a hipótese de que em muitos casos, e em particular nas cidades brasileiras de porte médio, a intensidade dos negócios imobiliários frente a outros ramos econômicos produz impactos que extrapolam o âmbito local, configurando regiões de influência de tais cidades. Isso ocorre porque, muitas vezes, elas atraem recursos de compradores, investidores e rentistas de outras cidades, ao mesmo tempo em que atraem empresas imobiliárias, construtoras e incorporadoras de fora do país, das metrópoles ou de outras cidades do país para seu mercado. Na dimensão intraurbana o autor menciona que a produção do espaço urbano na lógica da valorização fundiária, produz processos de ampliação das desigualdades sociais e de diferenciação socioespacial. Em muitos casos, “a fragmentação do tecido urbano e o avanço de processos de segregação redesenham o urbano como um mosaico de espaços da inclusão e da exclusão social” (p.3).

Há que se destacar também que o processo de produção do espaço urbano das cidades médias brasileiras se diferencia daquele que ocorre nas metrópoles. Uma dessas particularidades está na expressividade da intervenção ou mesmo a ausência de efetivos movimentos sociais urbanos, capazes de regular o jogo de forças entre os agentes produtores do espaço. Nessas cidades, o mercado fundiário e imobiliário é comandado por proprietários de terras, loteadores, incorporadores imobiliários e empresários do setor da construção civil ou dos setores preponderantes da economia (por exemplo os vinculados ao agronegócio e à prestação de serviços especializados) interessados em reproduzir seu capital. Esse processo de produção do espaço urbano tem promovido e acirrado as desigualdades socioespaciais e a exclusão social.

Outro fator importante a se salientar com relação à dinâmica do mercado imobiliário na produção do espaço urbano em cidades médias é o fato da propriedade fundiária ou imobiliária se tornar não apenas um bem de uso, mas principalmente, um bem de troca e de renda para seus proprietários, constituindo-se como uma forma de “capitalismo patrimonial”, na concepção de Piketty (2013). Como em muitos casos um mesmo número de proprietários concentra terras e/ou imóveis, acumulando valor de troca, isso oportuniza que os lucros auferidos pelos proprietários fundiários ou pelos incorporadores sejam crescentes e limitem o acesso à terra e à moradia (SMOLKA, 1987).

Portanto, o mercado imobiliário, seus agentes e reflexos decorrentes da reestruturação urbana e da cidade são os principais vetores da configuração espacial, a qual imprime no espaço urbano contradições, redefinições, permanências e convivências em conflito, com suas respectivas inserções ora mais, ora menos valorizadas em termos de preços e possibilidades de acesso.

3. Procedimentos metodológicos

O recorte acerca do mercado imobiliário neste estudo refere-se às ofertas imobiliárias de terrenos, casas e apartamentos anunciados em jornais de grande circulação local. A pesquisa analisou ofertas imobiliárias dos classificados de jornais referentes aos meses de outubro e dezembro de 2005, 2010 e 2015, por serem os meses com o maior número de ofertas, fato constatado pela expressividade do volume de anúncios. A metodologia empregada é a utilizada pelos pesquisadores da ReCiMe, grupo do qual estes pesquisadores participam. Tendo em vista que, no Brasil, a sistematização dos dados do mercado imobiliário é incipiente, especialmente em cidades de porte médio e pequeno, informações detalhadas acerca do mercado imobiliário são inexistentes. Surge, então, a necessidade de estabelecer métodos próprios ou adaptar os existentes. Portanto, o banco de dados construído é inédito e a metodologia de análise se configura como um processo ainda em construção. Lencioni (2014, p. 31) já apontou para essas dificuldades de análises sobre mercado imobiliário, ressaltando que os dados comumente não têm periodicidade regular e são provenientes de diversas fontes que nem sempre são compatíveis entre si. Muitas vezes, os dados tem origem em registro de transações de compra e venda e as informações registradas nem sempre revelam preços realmente praticados, fato que pode impactar na qualidade dos dados.

Aqui, foram sistematizadas ofertas que continham, no mínimo, as informações de área e preço do imóvel, para que fosse possível calcular o preço por metro quadrado (preço/m²). Ofertas sem essas informações básicas não foram consideradas, pois o preço/m² foi a unidade básica adotada para comparar as ofertas com sua localização na cidade.

Para verificar a evolução do preço/m² ao longo do tempo, a metodologia previu o cálculo da correção da inflação ou deflação ocorrida no período, parametrizado com um indicador de inflação (IGP-DI), utilizando dezembro de 2015 como base na Calculadora do Cidadão. Sistematizados os dados, realizou-se a elaboração de tabelas, gráficos e mapas-síntese para demonstrar

a espacialização das ofertas no espaço e sua transformação ao longo do tempo. A etapa posterior foi a de análise, à luz de entrevistas com moradores e de verificação de relatos manifestados em trechos de reportagens de jornais. Tais leituras permitem tecer conclusões que integram as referências quantitativas com as qualitativas.

Depois de realizado o levantamento do número de anúncios por imobiliária e por bairro, com base nos classificados de jornais, foram aplicados questionários às imobiliárias anunciantes, contemplando três blocos de perguntas que buscaram esclarecer: a) as principais características das imobiliárias mais atuantes ao longo dos anos estudados; b) suas formas de atuação na produção do espaço urbano; e c) a percepção que esses agentes têm acerca dos negócios imobiliários e da própria cidade, no que concerne à valorização imobiliária, ao planejamento urbano e à gestão urbana, bem como aos programas habitacionais e políticas do governo que refletem diretamente na produção da cidade, especialmente na produção de habitações de interesse social.

De posse dos resultados dos questionários aplicados às imobiliárias, foram realizadas entrevistas semiestruturadas às imobiliárias mais recorrentes em quantidade de anúncios (ao longo do tempo estudado) e as respostas foram analisadas para identificar situações mais presentes e as singularidades de respostas. Nas imobiliárias que anunciaram com mais intensidade, foram realizadas entrevistas com os sócios-proprietários ou com corretores mais experientes a fim de identificar suas estratégias de permanência e consolidação no mercado de imóveis.

A última etapa metodológica consistiu em analisar o papel da regulação urbana de modo geral, e algumas diretrizes do Plano Diretor de cada cidade e, também, estabelecer correlações entre os negócios imobiliários ofertados e as diretrizes de planejamento. A partir do zoneamento de usos e ocupações do solo foi possível identificar correlações de incremento de ofertas e de preços imobiliários e verificar como o estabelecimento de tipologias de edificações, de adensamento e indicadores urbanísticos também exercem influência na maneira como se dá a ocupação dos bairros, bem como em seus preços.

4. Ofertas imobiliárias e o espaço urbano

Antes da apresentação dos resultados quantitativos, é preciso descrever brevemente os municípios estudados. Localizados na Mesorregião Geográfica Noroeste do RS (IBGE), Passo Fundo tem 201 mil habitantes, e Erechim, 105 mil (IBGE, estimativa, 2018). Passo Fundo tem sua centralidade demarcada pela participação na consolidação do agronegócio (agricultura modernizada para cultura de grãos) e na prestação de serviços (saúde, educação e apoio ao agronegócio). Erechim tem sua economia baseada no setor secundário, que representa 38% da economia do município, contando com aproximadamente 700 empresas. Recentemente, o setor terciário, envolvendo principalmente a prestação de serviços, vem se destacando como o mais influente, uma vez que sua representação é de quase 40% da economia do município (PREFEITURA DE ERECHIM, 2018).

Ambas cidades são importantes polos regionais e têm sob sua influência cerca de sessenta municípios. O grande raio de polarização dessas duas cidades e o respectivo “comando” em seus entornos é justificado pela presença e concentração desse conjunto de atividades.

Cabe destacar que o papel de centralidade destes municípios promove, diariamente, grandes fluxos de pessoas por trabalho, estudo e demandas de serviços entre os municípios menores e Passo Fundo e Erechim, assim como e as duas cidades. Portanto, para analisar Erechim e Passo Fundo, no que concerne ao crescimento e adensamento dessas cidades e seus reflexos no mercado imobiliário, faz-se necessário compreender os seus contextos regionais.

Estas cidades têm a particularidade de uma formação socioespacial diretamente relacionada às atividades agrícolas e, mais recentemente, papel articulador de apoio às atividades do campo. Sobarzo (2010) destaca que nos anos 1940, Passo Fundo já era importante produtora de trigo. A partir dos anos 1970, a cidade consolidou-se como polo de serviços para o agronegócio da soja, tanto como plataforma logística para a produção e distribuição de grãos quanto centro especializado em pesquisa aplicada, fortalecendo o desenvolvimento de atividades comerciais e de serviços. Spinelli (2015) também reforça que os cultivos agrícolas foram se diversificando em termos de novas variedades de grãos, alimentando o mercado nacional e internacional e fortalecendo o agronegócio.

Os circuitos de capitais envolvidos no agronegócio regional, na prestação de serviços e nas atividades industriais destes municípios tendem a potencializar a dinâmica fundiária e imobiliária, demonstrada pela expressividade de promotores e incorporadores que promovem ampla e crescente oferta de imóveis. A pesquisa aponta que, associada a esse circuito, a atuação de agentes produtores do espaço urbano contribuiu para a dinamização do mercado imobiliário e incrementou os preços das ofertas dos imóveis urbanos.

Dado o contexto regional destas cidades, apresentam-se agora os resultados quantitativos. Após a sistematização dos anúncios imobiliários, registrou-se um total de 11.093 anúncios para Passo Fundo e 7.993 anúncios para Erechim, incluindo ofertas de casas, apartamentos e terrenos, nos três anos pesquisados. Contudo, os que apresentavam informações completas para a análise (preço e área) foram 617 em Passo Fundo e 450 em Erechim. Além disso, o total de anúncio compreende imóveis repetidos, anunciados diversas vezes ao longo do período estudado, mas que foram considerados apenas uma vez quando continham as informações básicas.

Ao analisar as ofertas por bairros, identifica-se maior número de anúncios de apartamentos no centro e em bairros do entorno imediato do centro. As ofertas de casas são dispersas e as ofertas de terrenos predominam nos bairros periféricos, especialmente no último ano analisado (2015). Os dados demonstram um adensamento das áreas centrais de ambas as cidades e apontam um processo de expansão da mancha urbana, com aumento do tecido da cidade e com respectiva oferta de terrenos em novos loteamentos

localizados em áreas periféricas.

Com relação às imobiliárias ofertantes no período temporal de 10 anos (2005-2010-2015) constatou-se a seguinte situação: Em Passo Fundo, no ano de 2005, 26 estabelecimentos foram identificados como anunciantes, sendo que as 6 com o maior número de anúncios foram JE Imóveis, Escala, Finardi Carrão, Patrimônio, Ariotti e Arnel. Em 2010 foram identificadas 23 imobiliárias anunciantes, dentre as quais, também 6 imobiliárias detinham um maior número de anúncios: Costa Lemes, JE Imóveis, Master, Escala, Línea e Arnel. Em comparação ao ano anterior estudado (2005), percebe-se a atuação constante da JE Imóveis e da Escala, que figuram como fortes anunciantes em ambos os anos. No ano de 2015, verificou-se que o número de anúncios diminuiu e também o número de imobiliárias anunciantes, sendo 7 imobiliárias anunciantes. As que apresentaram maior número de anúncios foram 3 imobiliárias: Fragomini, Classic, e Costa Lemes. A redução dos anúncios e de imobiliárias nos jornais locais pode estar associada, dentre outros fatores, à troca do modo de comunicação, passando a utilizar os meios virtuais e as redes sociais para a ampla divulgação dos classificados de forma *on-line*.

Das imobiliárias anunciantes em Erechim, somente a Simão Imóveis apresentou anúncios completos (preço e área), com as informações necessárias para a análise no ano de 2005. Destaca-se, contudo, que outras imobiliárias têm elevados números de anúncios, porém, sem informações adequadas para análise, a exemplo das Imobiliárias Cottage, Pierozan e Delta. No ano de 2010, 8 imobiliárias apresentaram os anúncios de imóveis, o que proporcionou o maior número de anúncios úteis às análises, contudo, as que continham maior quantidade de anúncios foram 5 imobiliárias: Simão, Prigol Imóveis, Gaúcha Imóveis, Erechim Imóveis e Bem Morar. Em 2015, foram utilizados anúncios de 5 imobiliárias, todas diferentes das anteriores, sendo que as mais recorrentes foram apenas 3: Ronei Imóveis, Rigon Imóveis e Borba Imóveis.

O número de imobiliárias ofertantes teve variação ao longo dos anos analisados nas duas cidades. Algumas das imobiliárias que apresentaram maior número de anúncios, com pequenas oscilações, permaneceram praticamente as mesmas em Passo Fundo, apontando para a manutenção dos agentes com forte consolidação em termos de atuação no ramo dos negócios imobiliários, como pode ser visualizado no Quadro 1. Em outras palavras, pode-se constatar a recorrência e permanência de alguns agentes na efetivação das ofertas e, supostamente, dos negócios imobiliários em Passo Fundo. Já em Erechim, ocorreu maior variação de imobiliárias.

Quadro 1 - Imobiliárias mais recorrentemente anunciantes.

Ano	Imobiliárias de Passo Fundo	Imobiliárias de Erechim
2005	JE Imóveis, Escala, Finardi Carrão/Coligadas, Arnel/Coligadas, Patrimônio e Ariotti.	Simão, Cottage, Pierozan e Delta.
2010	Costa Lemes, JE Imóveis, Master, Escala, Línea e Arnel.	Simão, Prigol Imóveis, Gaúcha Imóveis, Erechim Imóveis e Bem Morar.
2015	Fragomini, Classic, e Costa Lemes.	Ronei Imóveis, Rigon Imóveis e Borba Imóveis.

Fonte: Jornal O Nacional, Diário da Manhã e Bom Dia. Organização: Os autores (2018).

Com base na identificação das imobiliárias ofertantes de modo mais recorrente (Quadro 1), foram aplicados os questionários. No bloco de questões sobre as principais características das imobiliárias mais atuantes ao longo dos anos estudados constatou-se que a totalidade atua no mercado de locação, compra e venda de imóveis.

Com relação as suas formas de atuação na produção do espaço urbano; constatou-se que 50% dessas imobiliárias atuam também no ramo da construção civil e que a abrangência da atuação, embora com maior ocorrência nas respectivas cidades de Passo Fundo e Erechim, também, se destina à região e, ainda ao litoral catarinense (Itapema/Meia Praia e Balneário Camboriú).

No bloco acerca da percepção que esses agentes têm acerca dos negócios imobiliários e da própria cidade, no que concerne à valorização imobiliária, ao planejamento urbano e à gestão urbana, bem como aos programas habitacionais, as respostas foram muito diversas. Em síntese os questionados afirmaram que reconhecem a importância do Plano Diretor, que há necessidade de constante atualização da regulação e que os programas habitacionais aqueceram o mercado, expandido áreas da cidade, ou seja, foram positivos para sua atuação.

Após a sistematização das respostas dos questionários, foram aplicadas entrevistas com representantes de imobiliárias mais consolidadas (com mais tempo de atuação, inserção nos negócios imobiliários e mais anunciantes durante os anos do estudo). Pode-se constatar que a forte inserção e a permanência no mercado, segundo os respondentes, estão baseadas na experiência de atuação no mercado imobiliário e no forte entrosamento com os demais setores envolvidos nos negócios imobiliários, como construtoras, redes bancárias e de financiamento, comércios vinculados à construção civil, desde elementos estruturais a detalhes construtivos, de acabamentos e de interiores (projeto, execução e mobiliários). Este envolvimento se constitui como uma das estratégias de atuação e prosperidade nos negócios imobiliários, segundo apontamentos de um sócio proprietário entrevistado, que ainda destacou:

Temos vasta experiência com as negociações e conhecemos os caminhos, então, um novo nicho de mercado é a consultoria. Quase nenhum grupo, desses novos investidores, faz investimento em construção civil em Passo Fundo sem me consultar, pois entendo bem do Plano Diretor e, também, das parcerias para otimizar os custos da produção (construção dos prédios). Tenho também a carta de clientes, então, a consultoria é um pacote completo, que dificilmente dará errado... (Entrevista realizada em 18/05/2015).

Outro respondente, um experiente corretor de imóveis, mencionou ser importante que as imobiliárias estejam atentas à legislação urbana, por orientar a organização da cidade que tem reflexos nos preços dos imóveis, especialmente nas novas áreas que poderão ser comercializadas. Nesse sentido, apontou:

Estou acompanhando também a atual revisão do Plano Diretor, com novas normas de adensamento e novos usos de glebas que estão despontando no cenário da consolidação e expansão urbana, como

fortes áreas de renovação da cidade (Entrevista realizada em 08/12/2017).

Outro agente de Erechim também manifestou a importância de conhecer a região e as pessoas que nela atuam. Segundo ele, “as imobiliárias têm como estratégia de negociação a troca de informações, principalmente entre Passo Fundo e Erechim”, mas também acerca das ofertas em pequenas cidades sobre novos empreendimentos, inovações construtivas, propostas diferenciadas e exclusivas aos públicos específicos, que possam “aquecer” o mercado (Entrevista realizada em 10/11/2017).

A análise das repostas das entrevistas permitiu evidenciar que os circuitos de capitais prevaletentes, aplicados na aquisição de imóveis para acumulação (capital fixo destinado a acumulação e reprodução de rendas), são oriundos do setor de serviços, especialmente da área da saúde e, em segundo lugar, da área de direito e contábil. Segundo relatos dos respondentes, muitos profissionais da área médica e do direito, preferem aplicar seus rendimentos em imóveis sob a alegação de ter melhores rendimentos ao longo do tempo. Percebe-se assim, uma iniciativa de drenagem da renda da prestação de serviços para a renda imobiliária. É importante destacar que os profissionais da saúde de Passo Fundo canalizam recursos oriundos de dezenas de municípios da região, pois prestam serviços especializados para todos os municípios menores do entorno, algumas distantes centenas de quilômetros, tanto pelo Sistema Único de Saúde quanto pelo setor privado.

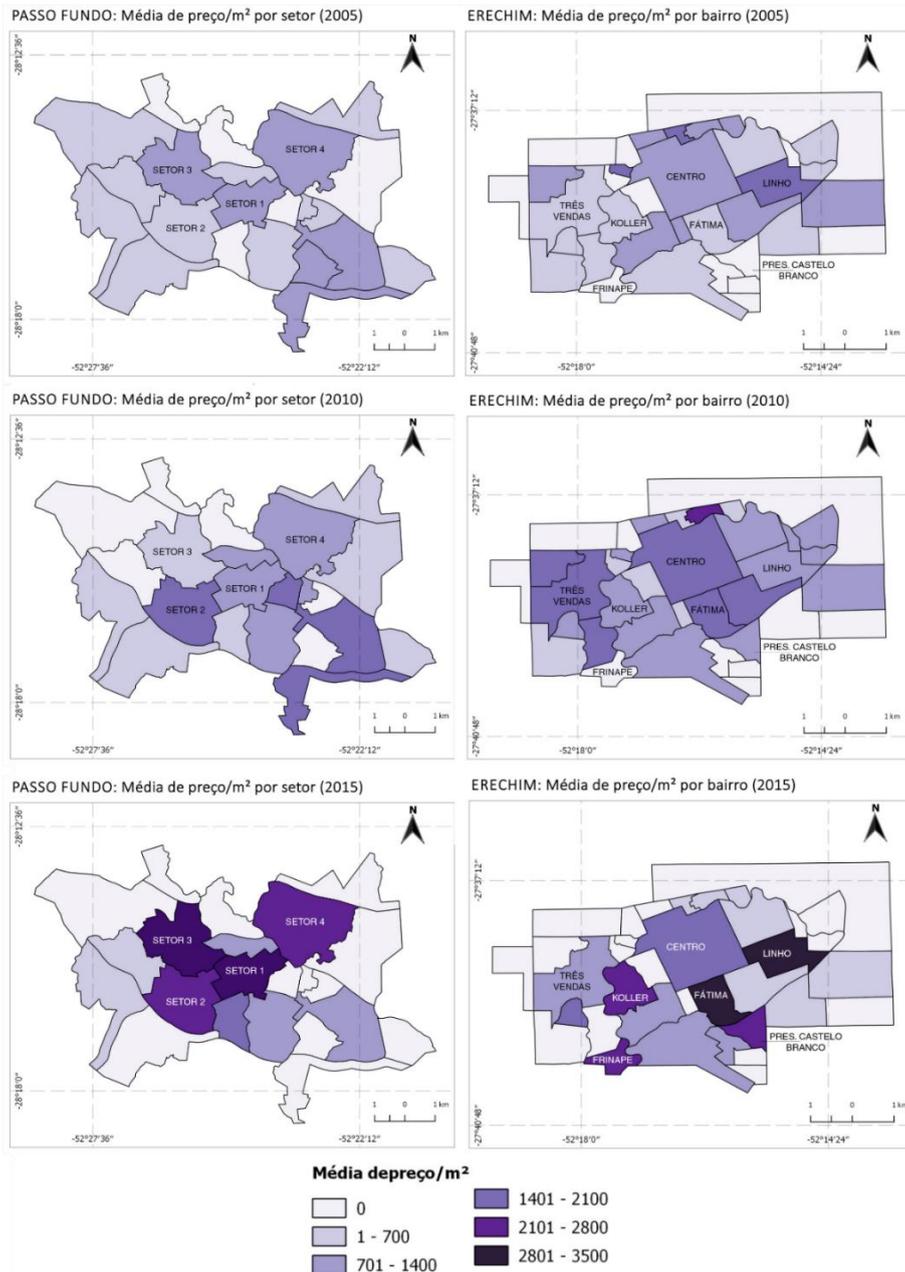
Outro circuito de capital mencionado pelos respondentes, como o terceiro mais evidenciado, foi que familiares que atuam em diversas áreas também investem em imóveis devido ao público estudantil, tanto em Passo Fundo quanto em Erechim, por serem importantes polos de formação universitária e de cursos técnicos e profissionalizantes. Assim, ao invés de pagarem um aluguel, preferem adquirir um imóvel que poderá ser utilizado como capital rentista futuro, por meio de locações.

Comerciantes e granjeiros (produtores rurais de médias e grandes propriedades que atuam na região), foram mencionados em quarto lugar, embora sua expressão enquanto investidores foi considerada pelos respondentes como de menor proporção. Segundo alguns relatos, há alguns anos, os granjeiros eram os que mais investiam em imóveis na cidade. Hoje, esses proprietários fundiários, produtores de grãos em larga escala, preferem reaplicar seus rendimentos em mais terras na região ou em outros estados, bem como em maquinários e equipamentos que qualificam, facilitam e aumentam a produtividade, logrando maiores rendas e rotatividades financeiras que o investimento em capital imobiliário fixo. Também preferem investir em imóveis no litoral catarinense, que possui fluidez de mercado e forte valorização, especialmente na região de Balneário Camboriú. Assim, a conhecida drenagem da renda fundiária para a imobiliária, parece estar tomando outros rumos que são considerados pelos investidores como ainda mais rentáveis.

Constatou-se ainda pela síntese das falas que as diretrizes do planejamento urbano não evidenciam neutralidade, mas, pelo contrário,

demonstram a força dos agentes ativos e atores coadjuvantes no estabelecimento de normativas que interferem na precificação e valorização de áreas. Essas práticas promovem a expansão da cidade (vertical e horizontalmente) e, conseqüentemente, geram bolsões de segregação que evidenciam áreas empobrecidas e áreas supervalorizadas. Este problema será discutido a partir dos mapas que compõem a Figura 1.

Figura 1 - Preço médio por metro quadrado de casas e apartamentos



Fonte: Jornal O Nacional, Diário da Manhã e Bom Dia. Organização dos dados: Os autores (2017). Elaboração dos mapas: Colaboradores da pesquisa na instituição (2017).

Com relação à distribuição da precificação média por metro quadrado, a Figura 1 apresenta, por meio de uma composição de mapas de ambas as

idades estudadas, clara intensificação dos preços das ofertas que se concentram na área central e seu entorno imediato em Passo Fundo (Setores 1, 2, 3 e 4)². Essas localizações estão ao longo de importantes vias urbanas (Av. Brasil – setores 1, 2 e 4 e Av. Teixeira Soares – setor 3) que vêm constituindo subcentros e recebendo importantes frentes comerciais que valorizam ainda mais os imóveis residenciais.

No caso de Erechim, esse padrão não é tão definido, contudo, alguns bairros passam por valorização. É o caso dos bairros Fátima e Linho em 2015. O bairro Fátima, ao sul do centro, passa por um processo de valorização constante devido às instituições de ensino superior instaladas neste bairro, e por ser cortado pela Avenida Sete de Setembro, principal da cidade, que se conecta também com o acesso à estrada em direção à Passo Fundo, onde se localiza a Universidade Federal da Fronteira Sul, implantada na RS 135 a partir de 2015. O Bairro Linho, na direção leste do bairro Centro, têm tido forte valorização pela expansão de loteamentos e novos empreendimentos imobiliários, especialmente em 2015. Os bairros Koller, Frinape e Presidente Castelo Branco, em destaque para a faixa de R\$ 2.101,00 – R\$ 2.800,00 apontaram elevação nas ofertas imobiliárias, acenando provável valorização em 2015. O bairro Centro de Erechim não tem o maior processo de valorização do m² de acordo com os dados analisados, pois vem ocorrendo estabilização das dinâmicas imobiliárias, tanto em relação ao número de ofertas quanto na precificação pretendida nos anúncios. Acenando para a formação de nova centralidade, o bairro Três Vendas, a oeste da cidade, embora teve oscilações dos preços ofertados ao longo dos anos em análise, vem se caracterizando por novos importantes equipamentos de comércio e serviços e pelo fato de que o bairro é cortado pela via que conecta Erechim com a estrada de acesso ao município de Chapecó/SC, dando fluidez ao comércio e ao tráfego de interligação entre as cidades.

O Quadro 2 apresenta o preço médio do metro quadrado de terrenos e de imóveis construídos, para todos os anos em estudo, em ambas as cidades. O preço dos imóveis por m², em todos os anos da análise, se demonstrou, salvo algumas oscilações, em elevação, especialmente na tipologia apartamentos.

Quadro 2 - Preço médio de terrenos e de áreas úteis por metro quadrado.

Ano	Preço médio por metro quadrado dos terrenos*		Preço médio por metro quadrado da área útil de imóveis construídos*	
	Passo Fundo	Erechim	Passo Fundo	Erechim
2005	R\$ 197,99	R\$ 230,69	R\$ 1.782,64	R\$ 1.374,29
2010	R\$ 464,64	R\$ 307,17	R\$ 2.876,96	R\$ 1.762,34
2015	R\$ 498,78	R\$ 407,64	R\$ 3.630,55	R\$ 2.392,75

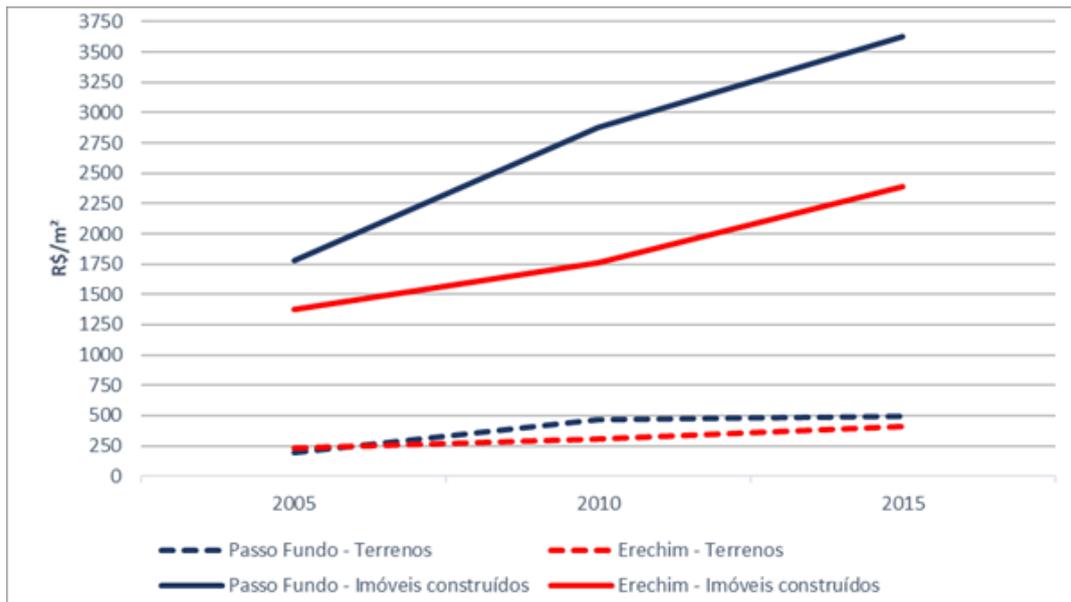
Fonte: Jornal O Nacional, Diário da Manhã e Bom Dia. Organização: Os autores (2018).

* Valores corrigidos para dez/2015 pelo IGP-DI.

² A cidade de Passo Fundo é organizada, para fins de ordenação e planejamento, em 22 setores urbanos contendo Bairros, Vilas e Loteamentos (Prefeitura Municipal de Passo Fundo - Lei Complementar nº 143, Art. 2 a 5, de 21 de junho de 2005).

A média dos preços/m² de cada uma das cidades revela valores sempre em elevação nos anos estudados, tanto para terrenos quanto para imóveis construídos. A análise comparativa entre Passo Fundo e Erechim permite evidenciar que Passo Fundo têm os valores das ofertas mais elevados que Erechim. Na Figura 2, ao observar as trajetórias ascendentes, pode-se evidenciar o caráter especulativo dos negócios imobiliários, processo que ajuda a compreender as causas da exclusão das classes baixas da cidade formal.

Figura 2 - Evolução dos preços médios das ofertas de terrenos e imóveis construídos.



Fonte: Jornal O Nacional, Diário da Manhã e Bom Dia. Organização: Os autores (2018).
*Valores corrigidos para dez/ 2015 pelo IGP-DI.

Ao analisar os dados do Quadro 2 e da Figura 2, tem-se que a variação da média dos preços/m² dos terrenos, entre 2005 e 2015, foi de 151.9% em Passo Fundo e de 76.7% em Erechim. Os imóveis construídos (casas e apartamentos) também tiveram variação mais acentuada em Passo Fundo (103.7%) do que em Erechim (74.1%). Nesse sentido, se confirma o forte caráter especulativo das ofertas imobiliárias, anteriormente mencionado.

Em ambas as cidades, o mercado imobiliário contribui fortemente para as transformações intraurbanas que se refletem na reorganização social do espaço urbano. As habitações populares e de padrões construtivos mais simples aparecem nas periferias, onde os terrenos têm sido ofertados com menores preços. Foram identificados os empreendimentos recentes do PMCMV³ e, tanto em Passo Fundo quanto em Erechim, verificou-se que as

³ PMCMV - Programa "Minha Casa Minha Vida" foi criado em 2009 pelo Governo Federal, gerido pelo então Ministério das Cidades, e operacionalizado pela Caixa, um dos bancos estatais brasileiros. Em sua composição, priorizava as habitações urbanas pelo Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e as rurais pelo Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR). Destinado a três faixas de renda na área urbana: a faixa 1, renda mensal de até R\$ 1.600,00; a faixa 2, de R\$ 1.600,01 até R\$ 3.100,00; e a faixa 3, de R\$ 3.100,01 até R\$ 5 mil. Essas faixas, ao longo

localizações dos imóveis estão nos novos loteamentos localizados em áreas periféricas da cidade, cuja mancha urbana foi expandida.

Por sua vez, os edifícios de médio e alto padrão são construídos predominantemente nas áreas centrais, mais valorizadas. Essas localizações e suas características permitem inferir que, se por um lado, certo número de habitantes pode ter acesso à casa própria, por outro, o modelo de exclusão social comum das grandes cidades se reproduz nas cidades médias. Morfológicamente, demarca a concentração nas áreas centrais e a dispersão da cidade nas periferias.

A reestruturação produtiva regional desencadeada nas últimas décadas tem promovido, nessas cidades, um forte aumento populacional advindo da migração do campo para a cidade, como já mencionado anteriormente. Os novos equipamentos dos serviços de educação, com incremento de escolas e universidades, também se revela como forte potencializador da atratividade, fato que aumenta a demanda por imóveis, elevando fortemente a expectativa de seus negócios e, conseqüentemente, sua precificação. Em entrevista com outra imobiliária de Erechim, em 2011, um destes pesquisadores apurou junto ao proprietário da que o público estudantil representava um número expressivo de seus clientes, denotando que os imóveis alugados por estudantes são fonte de renda para os proprietários. Assim, como forte reflexo dessa reestruturação, o espaço intraurbano e a cidade vão se reconfigurando à luz das estratégias do mercado, por um lado, e das possibilidades que parte da população articula para poder viver na cidade, de outro.

Tanto em Passo Fundo quanto em Erechim, as ocupações informais localizam-se nas áreas de “beira-trilhos”, além de outras espalhadas pelo tecido urbano. O Jornal Sul21⁴ apresentou a estimativa de que entre 40 mil e 50 mil pessoas viviam em mais de 50 ocupações em Passo Fundo e o déficit habitacional era de 13 mil unidades em 2015. Enquanto isso, na mesma cidade, condomínios fechados com residências de alto padrão se multiplicam às margens da BR-285 e em novos empreendimentos.

Em relação às áreas de maior precificação em Erechim, o mais valorizado condomínio fechado está na privilegiada área de mata nativa do Estar do Chile, em contraponto a diversas áreas pontualmente ocupadas no entorno do aeroporto, em áreas de “beira-trilhos”, “beira-sangões” e “beira-rodovias”, além de habitações precárias em bairros como Progresso. Esse padrão de expansão urbana desvela a segregação fortificada (CALDEIRA, 2003), que ocorre de dois modos nestas cidades médias:

a) edificações verticais, nas áreas centrais, de alto padrão e com anúncios apelativos à segurança e à exclusividade, como é o caso do Residencial Abu Dhabi em Passo Fundo, desenvolvido para clientes “únicos” e “exclusivos”,

dos anos do Programa, passaram por reajustes de valores. No atual governo (a partir de 2019), o Programa encontra-se arrefecido, com diversas ações paralisadas e, inclusive, com redução de recursos e sem uma perspectiva clara da política habitacional para o futuro. Informações disponíveis em: <https://www.mdr.gov.br/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida-pmcmv/perguntas-frequentes-pmcmv>. 2020. Acesso em: 21 de março de 2020.

⁴ Disponível em: <https://www.sul21.com.br/jornal/com-mais-de-50-ocupacoes-passo-fundo-vive-um-dos-maiores-conflitos-fundiarios-urbanos-do-rs/>. Acesso em: 3 de novembro de 2017.

muito embora se trate de uma edificação com sistemas construtivos comuns à região. É uma valorização criada ideologicamente em torno da ideia de exclusividade de um imóvel onde o preço é, então, o elemento único e exclusivo.

b) Condomínios fechados, com condições de arborização, arruamento, iluminação e pavimentações claramente superiores às demais porções da cidade. É o caso do Estar do Chile em Erechim.

Ao analisar os Planos Diretores de ambas as cidades, pode-se evidenciar o papel das políticas de adensamento das áreas centrais, das mudanças frequentes de índices e padrões construtivos e de parcelamento do solo, não raro, demandadas pelo mercado imobiliário. Por outro lado, áreas destinadas à habitação de interesse social ou habitação popular, estão fadadas à pequenas porções (pequenas manchas nos mapas de zoneamento de usos), muitas delas nas margens de rios, trilhos e estradas, fato que coloca em risco as grandes massas de populações que necessitam e dependem dessas escassas áreas.

Importante menção acerca dos planos diretores é que se pode identificar o caráter técnico e funcional (numa forte frente para abranger novos usuários da cidade, da escala regional), incentivando as construções de prédios mais altos, de galerias comerciais e de prestação de serviços nas áreas centrais (Avenida Brasil, em Passo Fundo e Avenidas Sete de Setembro e Maurício Cardoso, em Erechim).

Outro fator evidenciado é que diversos agentes imobiliários participam e atuam em espaços de discussão e decisão de aparatos de regulação urbanística. Muitas vezes, eles intervêm no processo de planejamento da cidade, de forma a prenunciar a valorização de áreas (na forma de terrenos, casas e apartamentos) e seus prováveis ganhos de capital. Por outro lado, em áreas de pouco interesse do mercado imobiliário, acabam se conformando áreas menos valorizadas ou que tendem a se desvalorizar (descapitalizar) pela precariedade de sua infraestrutura, de serviços urbanos e das condições socioeconômicas da população. Essas são formas de ação dos agentes que interferem no acesso à moradia que, à luz do mercado, do capital, acirra os processos de segregação, promovendo áreas de exclusão e de desigualdade socioespacial.

5. Considerações finais

A construção de banco de dados e de conhecimentos acumulados pelas sínteses qualitativas e quantitativas permitiu obter uma base informacional acerca das ofertas, tipologias, precificação e localizações dos empreendimentos imobiliários de Passo Fundo e Erechim e as consequências desse processo de reprodução de capital através da comercialização da moradia e do espaço urbano. Constatou-se pelos classificados de jornal, nas duas cidades, a redução na quantidade de oferta de terrenos formais e a crescente oferta de apartamentos centrais, forte incremento nos preços de todos os tipos de imóveis e, por meio de observação empírica, aumento de famílias vivendo de modo informal em inúmeras ocupações.

As análises permitem inferir que a cidade média também passa a ser um dos principais lócus da reprodução e sobreacumulação do capital, pois o mercado imobiliário busca retroalimentar seus ganhos, criando estratégias balizadoras nos períodos de arrefecimento, não com a finalidade de suprir a demanda por moradia, mas de atrair investidores e rentistas, como mencionado por Jaramillo (1999), Lacerda (2012) e Pereira (2016). Este ciclo de ganhos reproduz mais um dos problemas que atingem as cidades: a especulação imobiliária. Ao passo que há muitas famílias sem condições dignas de moradia, há muitos imóveis vazios que foram vistos diversas vezes anunciados nos classificados de jornal.

Em ambas cidades já se verifica redução na quantidade de oferta de terrenos, relacionada à crescente oferta de apartamentos, apontando para a densificação intraurbana. Tal redução pode vir a implicar em novas elevações de preços de terrenos, dado que será novamente coletado em 2020, mantendo a periodicidade deste observatório das cidades médias gaúchas que os autores mantêm como integrantes da ReCiMe.

A crescente oferta de apartamentos, especialmente em bairros próximos às áreas de maior centralidade e de vias estruturantes e/ou de vias locais com prestação de serviços, nas duas cidades estudadas, promove a compactação da cidade nessas áreas, acarretando disputas pelas amenidades urbanas. O estudo apontou a influência dos agentes produtores do espaço, cujas práticas estão atreladas ao processo de sobreacumulação do capital em detrimento ao acesso à cidade e à moradia.

Considerando a atual realidade brasileira, demarcada pela escassez de recursos para melhorias em infraestrutura urbana e o alcance da moradia via programas habitacionais, o mercado imobiliário, juntamente do setor financeiro, se revela como importante ator das disputas políticas. Nesse sentido, a participação popular, por meio de inserção em movimentos de luta pela moradia e pela reforma urbana, é uma das formas de enfrentamento possíveis, buscando garantir que o tão forte interesse econômico não se sobreponha às demandas sociais e de redução do déficit habitacional.

Referências

ABRAMO, P. La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latino-americanas. **EURE**, 38(114): 35-69, 2012.

AMORIM FILHO, O. B. Origens, evolução e perspectivas dos estudos sobre cidades médias. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular. 69-87, 2007.

BARTIK, T.; SMITH, K. Urban amenities and public policy. **Handbook of Regional and Urban Economics**, v. 2, p. 1207-1254, 1987.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo** (2ª ed.). São Paulo: Editora 34, 2003.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano** (4ª ed.). São Paulo: Editora Afiliada, 2003.

CORRÊA, R. L. Construindo o conceito de cidade média. In: SPOSITO, Maria Encarnação B. (Org.). **Cidades Médias: Espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 23-33, 2007.

DATTWYLER, R. H.; PETERSON V. C. A.; D. S. Rivas. La espacialidad neoliberal de la producción de vivienda social en las áreas metropolitanas de Valparaíso y Santiago (1990-2014): ¿Hacia La Construcción Idelógica De Un Rostro Humano? **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 19, n. 39, p. 513-535, 2017.

IBGE CIDADES. **Passo Fundo**. Recuperado em 22 de dezembro de 2018, de <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/passofundo/panorama>.

IBGE CIDADES. **Erechim**. Recuperado em 22 de dezembro de 2018, de <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/erechim>.

JARAMILLO, S. El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades Latino-americanas. **Territorios**, Bogotá, Nº 2, p. 107-129, 1999.

LACERDA, N. Mercados imobiliários em áreas pobres: singularidades, particularidades e universalidades. **Anais da International Conference virtual city and territory**. 8º Congresso Internacional Ciudad y Territorio Virtual, Rio de Janeiro: UFRJ, 2012.

LENCIONI, S. Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. **EURE**, n. 40, 29-47, 2014.

MELAZZO, E. S. Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intraurbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho. **Relatório para o Workshop da ReCiMe**, Rio de Janeiro, 2010.

PEREIRA, P. C. X. A reprodução do capital no setor imobiliário e a urbanização contemporânea: o que fica e o que muda. In: **Reconfiguração das cidades contemporâneas: contradições e conflitos**. São Paulo: FAUUSP, 2016.

PIKETTY, T. **Capital in twenty-one century**. Londres: *The Bleknap Press of Harvard University Press*, 2013.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ERECHIM. **Economia**. Recuperado em 21 de dezembro de 2018, de <http://www.pmerechim.rs.gov.br/pagina/147/economia>.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSO FUNDO. **Economia**. Recuperado em 22 de dezembro de 2018, de <http://www.pmpf.rs.gov.br/secao.php?t=11&p=577>.

ROLNIK, R. **A guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTORO, P. F. Perímetro urbano flexível, urbanização sob demanda e incompleta: o papel do Estado frente ao desafio do planejamento da expansão urbana. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, 16, 169-187, 2014.

SMOLKA, M. Para uma reflexão sobre o processo de estruturação interna das

cidades brasileiras: o caso do Rio de Janeiro. **Revista Espaço e Debates**, 21, 1987.

SOBARZO, O. Passo Fundo: cidade média com funções comerciais, de serviços e de apoio ao agronegócio. In: SPOSITO, M. E. B.; ELIAS, D.; SOARES, B. R. (orgs.). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional**: Passo Fundo e Mossoró. São Paulo: Expressão Popular, p. 31-105, 2010.

SPINELLI, J. **Mercado Imobiliário e reestruturação do espaço urbano em Passo Fundo, RS** (Tese de Doutorado). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2015.

SPOSITO, M. E. B. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. In:_____(org.). **Urbanização e cidades**: perspectivas geográficas. Presidente Prudente, p. 609-643, 2001.

SPOSITO, M. E. B. et al (Orgs.). **Cidades Médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 23-33, 2007.