

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

DOUTORADO EM GEOGRAFIA

**MERCADO IMOBILIÁRIO E REESTRUTURAÇÃO DO
ESPAÇO URBANO EM PASSO FUNDO, RS**

JUÇARA SPINELLI

ORIENTADOR: Prof. Dr. PAULO ROBERTO RODRIGUES SOARES

PORTO ALEGRE

2015

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

DOUTORADO EM GEOGRAFIA

**MERCADO IMOBILIÁRIO E REESTRUTURAÇÃO DO
ESPAÇO URBANO EM PASSO FUNDO, RS**

JUÇARA SPINELLI

**Tese apresentada ao Programa de Pós-
Graduação em Geografia como requisito
parcial para obtenção do título de Doutor
em Geografia.**

Banca Examinadora

Prof. Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares – Orientador (PPG em Geografia/UFRGS)

Prof. Dr. Rodrigo Alejandro Hidalgo Dattwyler (PPG em Geografia/PUC – Chile)

Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo (PPG em Geografia/UNESP/PP)

Prof^a. Dr^a. Tânia Marques Strohaecker (PPG em Geografia/UFRGS)

Prof. Dr. Luiz Fernando Mazzini Fontoura (PPG em Geografia/UFRGS)

**PORTO ALEGRE
2015**

CIP - Catalogação na Publicação

Spinelli, Juçara
MERCADO IMOBILIÁRIO E REESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO
URBANO EM PASSO FUNDO/RS / Juçara Spinelli. -- 2015.
315 f.

Orientador: Paulo Roberto Rodrigues Soares.

Tese (Doutorado) -- Universidade Federal do Rio
Grande do Sul, Instituto de Geociências, Programa de
Pós-Graduação em Geografia, Porto Alegre, BR-RS, 2015.

1. Mercado imobiliário. 2. Agentes produtores do
espaço. 3. Reestruturação urbana. 4. Passo Fundo. I.
Rodrigues Soares, Paulo Roberto, orient. II. Título.

Elaborada pelo Sistema de Geração Automática de Ficha Catalográfica da UFRGS com os
dados fornecidos pelo(a) autor(a).

Aos meus pais, Avelino e Maria (*in memoriam*).
Ao meu querido companheiro Ari Rocha da Silva e,
principalmente, para a minha amada filha
Alana Luiza Spinelli da Silva,
verdadeiras razões de toda minha existência!
À Cidade de Passo Fundo, *Terra de Passagem!*

AGRADECIMENTOS

Ao final de um trabalho de tamanha magnitude, pelo menos para quem o produz, faz-se necessário agradecer a todos que, ao longo do tempo transcorrido, de forma direta ou indireta, auxiliaram, abriram caminhos, conduziram trilhas muitas vezes tortuosas, usaram palavras de incentivo, foram solidários e verdadeiros parceiros. Nesse sentido, ao findar este trabalho, talvez, por um lapso de memória, não mencione pessoas que tiveram grande importância, mas se isso ocorrer, saibam que muito agradeço a todos que me ajudaram a chegar até aqui e que enviaram boas energias. De maneira nominal, gostaria de agradecer:

Aos meus familiares, meu amado companheiro de todas as horas Ari Rocha da Silva e à nossa linda filha Alana Luiza Spinelli da Silva, que, com compreensão, souberam dividir seu tempo com esta tese e muito me incentivaram para a sua finalização. Ao meu enteado/filho Max e sua namorada Camila, pelo convívio, ajuda e companheirismo. Obrigado por entrarem comigo nesta aventura e, mesmo com minhas ausências, não desistirem.

Ao meu querido orientador Paulo Roberto Rodrigues Soares, pessoa que, com seus vastos conhecimentos, sua amizade e seu companheirismo, muito me ajudou para a construção deste trabalho. Em sua trajetória como professor e como orientador, nunca se absteve em encaminhar materiais, incentivar leituras, indicar caminhos e permitir a realização de uma pesquisa com autonomia. Agradeço, particularmente, a ajuda com a concessão de documentos em momentos cruciais, bem como as oportunidades de reflexão e discussão tanto nos espaços formais da UFRGS como nos informais, o que demonstra sua atenção constante.

Aos meus pais, Avelino (*in memoriam*) e Maria (*in memoriam*), pelo amor e carinho a mim sempre dedicados e pela confiança que plantaram em meu coração de que, com coragem e determinação, sempre se chega onde se quer. Obrigada pela minha sólida formação pessoal e profissional, advinda de pessoas com muito pouco estudo, mas com uma sabedoria infinita!

Aos meus irmãos, cunhadas, sobrinhos e tios, assim como aos familiares de meu esposo, em especial ao vô Ari (*in memoriam*), pela acolhida em suas casas, amizade e todos os incentivos.

Ao grupo de estudos da ReCiMe, pela troca de conhecimentos e saberes, metodologias e experiências, sem mencionar a recepção e a oportunidade de

integração ao grupo. Agradeço especialmente às professoras Maria Encarnação Beltrão Sposito e Denise Elias, pelas possibilidades de acompanhar atividades de campo e atividades do grupo em Passo Fundo e em Presidente Prudente. Aos professores Oscar Alfredo Sobarzo Miño e Everaldo Santos Melazzo, pelo olhar especial ao espaço urbano de Passo Fundo e pelas metodologias e elementos teórico-procedimentais para estudar o mercado imobiliário e suas múltiplas interfaces locais e regionais. Ao professor Renato Pequeno, a quem tive oportunidade de acompanhar em entrevistas e coleta de materiais junto às Secretarias da Habitação e de Planejamento, trocando ideias, textos, materiais e compartilhando reflexões que em muito auxiliaram no delineamento da pesquisa. Também, da ReCiMe, foram vitais as contribuições de Marlon Altavini e Wagner Amorim que organizaram um curso e deram todo o suporte na parte de sistematização e tratamento dos dados das ofertas imobiliárias, especialmente a conversão e ajustes de preços dos imóveis. Agradeço imensamente a Aline Coimbra, pela sistematização dos dados e elaboração de gráficos, bem como pelo uso prévio em seu trabalho de Conclusão de Curso da base de dados por nós coletada, identificando inconsistências e permitindo ajustes em tempo anterior à finalização da presente tese.

Da mesma forma, agradeço ao acadêmico do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UFFS, Rafael Kalinoski, que me auxiliou como bolsista de Iniciação Científica. Complementarmente, agradeço aos demais alunos que auxiliaram em atividades voluntárias: Andrei Signor, Géssica Steffens, Cláudia Renata Capitanio e Andressa Trogelo, e, ainda, ao biólogo Guilherme Romero e ao amigo Éverton de Moraes Kozenieski, pelo auxílio na confecção de mapas, convívio e amizade.

À Universidade Federal da Fronteira Sul – UFFS, Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-graduação (PROPEPG), pela contribuição por meio da institucionalização da presente pesquisa e consequente atribuição de carga horária semanal específica para a sua realização, bem como a liberação das atividades na fase final, por meio de afastamento para capacitação docente.

Aos amigos do Colegiado do Curso de Geografia – Licenciatura da UFFS, campus Erechim e demais colegas docentes e técnicos da Universidade, pelo apoio e companheirismo, seja na universidade ou nos espaços onde continuamente tecemos juntos as nossas múltiplas geografias e concepções de mundo. Também,

aos acadêmicos do Curso por renovarem em mim, a cada aurora, a vontade de dialogar, aprender, ensinar e trilhar os caminhos da Geografia.

Aos colegas do PPG-Geografia da UFRGS, em especial, à coordenação, aos professores e aos ingressantes em 2011/1, pelo intercâmbio de saberes e conhecimentos, pelas contribuições fornecidas e pelos bons momentos compartilhados durante a realização das disciplinas. Às colegas mais próximos, Nola Gamalho e Helena Bonetto, pelo incentivo, empréstimo de bibliografias e leituras compartilhadas. Muito obrigada pelas contribuições e consolidação de nossa amizade.

Aos professores avaliadores da banca de qualificação, Everaldo Santos Melazzo (UNESP/PP), Tânia Marques Strohaecker e Luiz Fernando Mazzini Fontoura (UFRGS), pelas valiosas contribuições, alcance de referenciais e dados, bem como aos membros da banca de Doutorado, por todas as críticas, sugestões, pelos aperfeiçoamentos e ensinamentos.

À secretária de pós-graduação do Instituto de Geociências da UFRGS Alynni Kirst, sempre disponível para tramitar documentos e alcançar informações.

Aos representantes de órgãos públicos, como da Prefeitura de Passo Fundo, do IBGE, na pessoa do representante regional de Passo Fundo, Jorge Bilhar e da SEPLAG, na pessoa de Antônio Paulo Cargnin, pelo repasse de bases de mapas e de dados locais e regionais. Agradeço ainda, aos agentes representantes de imobiliárias, do Registro de Imóveis, de movimentos sociais pela moradia, ao advogado João Fabris, pelo alcance de informações, participação em questionários e entrevistas.

Não poderia deixar de citar meus mestres de graduação junto ao Curso de Geografia da UFSM, que me colocaram no caminho da investigação científica. Em especial, ao prof. Dr. Carlos Leite Maciel Filho, que teve a paciência e a atuação, como um professor e como um pai e amigo, de me orientar na iniciação científica.

E, ainda, a todos aqueles que, direta ou indiretamente, de forma anunciada ou anônima, construíram comigo este trabalho e torceram por mim.

Por fim, pela destacada importância, agradeço a Deus pela dádiva da vida, pelos dons do conhecimento e da sabedoria e por me acompanhar durante toda a caminhada, cumulando-me de saúde e de alegria mesmo nas vastas horas de efetivas e imaginárias viagens.

Muito obrigada!

RESUMO

A presente tese consiste em uma análise do mercado imobiliário e da reestruturação do espaço urbano de Passo Fundo, município localizado na porção norte do estado do Rio Grande do Sul/Brasil. Tal análise parte do pressuposto de que diversos agentes atuam na produção do espaço, em especial, os agentes incorporadores (imobiliárias, construtoras e entes financeiros) e o Estado. Outros atores, como representantes políticos, do próprio mercado de imóveis e de grupos sociais, por meio de suas ações e práticas espaciais, contribuem para o fortalecimento do mercado e para a valorização dos imóveis. No jogo de forças e interesses pela valorização do ambiente construído, considera-se que estão envolvidos recursos de diversas fontes. Esses circuitos de capitais, locais e regionais, são oriundos, principalmente, do setor de serviços, do agronegócio regional (produção de grãos – principalmente soja), de alguns ramos comerciais e industriais, além de recursos de financiamentos públicos (incluindo os de programas sociais) e privados. Dado esse contexto, o espaço intraurbano é configurado em relação ao seu ordenamento interno (formalizado pelas normativas urbanísticas e pelas forças do mercado) e em relação ao seu conteúdo social, como uma topografia socioespacial, ou seja, por áreas que denotam diferenciações morfológicas e desigualdades socioeconômicas. Tal topografia foi demarcada na cidade pela identificação e definição das seguintes categorias: 1) setores de baixa renda definidos por programas sociais; 2) zonas especiais de interesse social; 3) setores sem renda ou de baixa renda; 4) setores de alta renda e 5) setores de renda intermediária. Em termos metodológicos, esta pesquisa assim se organiza: inicialmente percorre-se por uma revisão acerca do tema; na sequência, apresenta-se uma caracterização do espaço regional e urbano, a fim de debater sobre a reestruturação econômica, produtiva regional e da cidade; examina-se a evolução das ofertas e dos preços imobiliários (por meio de um banco de dados compilados, extraídos de anúncios de jornal, anos de 1995, 2000, 2005 e 2010 e do mapeamento das áreas, preços e tipologias); verificam-se os papéis dos principais agentes da produção imobiliária, a partir da aplicação, sistematização e análise de questionários e entrevistas; debate-se a questão habitacional de Passo Fundo e as repercussões recentes no mercado imobiliário através de uma análise do Programa Minha Casa Minha Vida, na cidade (tipologias e construtoras); e, por fim, estabelece-se um ensaio acerca da topografia socioespacial, fortemente atrelada aos agentes sociais e às normativas urbanísticas denotando espaços de diferença e desigualdade. Os resultados da pesquisa apontaram, também, para uma crescente valorização dos terrenos e uma forte tendência de elevação dos preços das casas e apartamentos. Alguns setores urbanos apresentaram elevação no número de anúncios e de preços ao longo dos anos estudados. A análise dos agentes e circuitos de capitais locais permitiu constatar que a cidade, embora tenha sido contemplada com unidades de habitação de interesse social, é demarcada por grandes diferenciais de tipologias de moradia, pela segregação de estratos sociais e pela forte interação de atores no processo de produção do espaço.

Palavras-chave: Valorização do espaço. Capital imobiliário. Topografia socioespacial. Desigualdades urbanas. Passo Fundo/RS.

ABSTRACT

The present thesis consists of an analysis of the housing market and the restructuring of urban space of Passo Fundo, a city located in the northern portion of the state of Rio Grande do Sul / Brazil. This analysis based on the assumption that several agents act in the production of space, in particular developers agents (real estate, construction and financial ones) and the State. Other actors, such as political representatives, of their own real estate market and social groups, through their actions and spatial practices, contribute to the strengthening of the market and the valuation of real estate. In the game of forces and interests by the appreciation of the built environment, it is considered that are entangled resources from various sources. These local and regional circuits of capitals, mainly come from the service sector, the regional agribusiness (grain production - mainly soybeans), of some commercial and industrial sectors, the public funding resources (including social programs) and private. Given this context, the intra-urban space is configured in relation to its internal order (formalized by the town planning regulations and by market forces) and in relation to its social content, as a socio-spatial topography, that is, for areas that express morphological differences and socioeconomic inequalities. Such topography was marked in the city for the identification and definition of the following categories: 1) low-income sectors defined by social programs; 2) special areas of social interest; 3) sectors with no income or low income; 4) high-income sectors; and 5) middle-income sectors. In terms of methodology, this research is organized as it follows: initially it is made a revision of the theme; as a result, it is presented a characterization of regional and urban space, to discuss economic restructuring, regional production and the city; it is examined the evolution of offerings and real estate prices (through a database compiled data taken from newspaper ads, 1995, 2000, 2005 and 2010 and the mapping of areas, prices and descriptions); it is verified the roles of main agents of real estate production, from the application, systematization and analysis of questionnaires and interviews; it is debated the housing issue in Passo Fundo and recent repercussions in the real estate market through an analysis of Minha Casa Minha Vida Program (My Home My Life-special government program) in the city (typologies and construction); and finally it is established an essay about the socio topography, strongly linked to social workers and the urban normative difference denoting spaces and inequality. The research results pointed also to a growing appreciation of land and a strong trend of rising prices of houses and apartments. Some urban sectors reported an increase in the number of ads and prices over the years studied. Analysis of agents and local capital circuits allowed establishing that, even the city has been awarded with social housing units it is marked by large differential housing typologies, the segregation of social classes and the strong interaction of actors in the process of space production.

Keywords: Space Recovery. Real Estate Capital. Sociospatial topography. Urban inequalities. Passo Fundo / RS.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Rio Grande do Sul: Divisão territorial (Mesorregiões, Microrregiões e Municípios)	64
Figura 2 – Microrregião Geográfica de Passo Fundo/RS: manchas urbanas	65
Figura 3 – Microrregião Geográfica de Passo Fundo/RS: hipsometria	66
Figura 4 – Microrregião Geográfica de Passo Fundo/RS: hidrografia	68
Figura 5 – Microrregião Geográfica de Passo Fundo/RS: uso da terra.....	69
Figura 6 – Microrregião Geográfica de Passo Fundo/RS: total da população residente em 1991, 2000, 2010.....	72
Figura 7 – Microrregião Geográfica de Passo Fundo/RS: População residente, por situação de domicílio, exceto Passo Fundo (1991, 2000, 2010)	73
Figura 8 – Passo Fundo/RS: População rural e urbana (1940-2010).....	78
Figura 9 – Localização de Passo Fundo/RS.....	83
Figura 10 – Passo Fundo/RS: hipsometria e hidrografia	84
Figura 11 – Passo Fundo/RS: uso da terra.....	85
Figura 12 – Registros fotográficos da evolução urbana de Passo Fundo/RS.....	88
Figura 13 – Passo Fundo/RS: implantação de loteamentos	90
Figura 14 – Passo Fundo/RS: distribuição da renda (2000 e 2010)	93
Figura 15 – Passo Fundo/RS: ocupações de alta renda	94
Figura 16 – Passo Fundo/RS: ocupações irregulares.....	95
Figura 17 – Fluxograma da pesquisa.....	100
Figura 18 – Centro e Subcentros de Passo Fundo/RS	120
Figura 19 – Setores Urbanos de Passo Fundo/RS.....	124
Figura 20 – Número de anúncios por bairro em 1995.....	126
Figura 21 – Percentual de anúncios por imobiliária em 1995	127
Figura 22 – Número de anúncios por bairro em 2000.....	128
Figura 23 – Percentual de anúncios por imobiliária em 2000	128
Figura 24 – Número de anúncios por bairro em 2005.....	129
Figura 25 – Percentual de anúncios por imobiliária em 2005.....	130
Figura 26 – Número de anúncios por bairro em 2010.....	131
Figura 27 – Percentual de anúncios por imobiliária em 2010	131
Figura 28 – Passo Fundo/RS: anúncios por Setor Urbano (1995).....	133
Figura 29 – Passo Fundo/RS: anúncios por Setor Urbano (2000).....	134
Figura 30 – Passo Fundo/RS: anúncios por Setor Urbano (2005).....	135
Figura 31 – Passo Fundo/RS: anúncios por Setor Urbano (2010).....	136
Figura 32 – Passo Fundo/RS: média geral (por m ²) dos preços de terrenos, casas e apartamentos (1995, 2000, 2005 e 2010)	141
Figura 33 – Preços médios das ofertas imobiliárias (1995, 2000, 2005 e 2010)	144
Figura 34 – Preço médio por m ² de terrenos, casas e apartamentos, por bairro (1995).....	146
Figura 35 – Preço médio por m ² de terrenos, casas e apartamentos, por bairro (2000).....	147
Figura 36 – Preço médio por m ² de terrenos, casas e apartamentos, por bairro (2005).....	147
Figura 37 – Preço médio por m ² de terrenos, casas e apartamentos, por bairro (2010).....	148
Figura 38 – Preço de terrenos por m ² , por bairro, entre 1995 e 2010	149

Figura 39 – Precificação dos terrenos (m ²) em Passo Fundo/RS (1995, 2000, 2005 e 2010)	153
Figura 40 – Preço de casas por m ² , por bairro, entre 1995 e 2010	157
Figura 41 – Precificação das casas (m ²) em Passo Fundo/RS (1995, 2000, 2005 e 2010)	162
Figura 42 – Preço de apartamentos por m ² , por bairro, entre 1995 e 2010	167
Figura 43 – Precificação dos apartamentos (m ²) em Passo Fundo/RS (1995, 2000, 2005 e 2010)	171
Figura 44 – Agentes produtores do Espaço Urbano segundo Harvey (1980) e Corrêa (1989)	175
Figura 45 – Principais fontes de recursos para as transações imobiliárias, segundo os agentes imobiliários	184
Figura 46 – Habitação de Interesse Social em Passo Fundo/RS	218
Figura 47 – Passo Fundo/RS: áreas ocupadas (2014)	221
Figura 48 – Localização dos empreendimentos do PMCMV por tipologia	229
Figura 49 – Número de empreendimentos do PMCMV por setor urbano de Passo Fundo/RS (a partir de 2009)	230
Figura 50 – Empreendimentos do PMCMV: faixa de renda e número de unidades habitacionais	231
Figura 51 – PMCMV: Número de Unidades Habitacionais por faixa de renda	232
Figura 52 – Empreendimentos do PMCMV na Vila Donária	233
Figura 53 – Empreendimentos do PMCMV no Bairro Bom Jesus e Bairro Planaltina	234
Figura 54 – Empreendimentos do PMCMV no Bairro Centro	235
Figura 55 – Empreendimentos do PMCMV no Bairro Vera Cruz	236
Figura 56 – Construtoras/Incorporadoras participantes do PMCMV	240
Figura 57 – Valores de operação do PMCMV das Construtoras/Incorporadoras	246
Figura 58 – Extrato da Capa do Jornal o Nacional, acerca da verticalização de Passo Fundo/RS	258
Figura 59 – Verticalização de Passo Fundo/RS: impactos no patrimônio	259
Figura 60 – Comparativo do zoneamento de uso das áreas centrais (PDDU e PDDI)	262
Figura 61 – Imagem de satélite de Passo Fundo/RS (2010)	269
Figura 62 – Localização das tipologias que caracterizam a topografia socioespacial de Passo Fundo/RS	272
Figura 63 A e B – Exemplos das tipologias que caracterizam a topografia socioespacial	273
Figura 64 – Fotografias de locais que caracterizam tipologias da topografia socioespacial	275

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Passo Fundo/RS na rede urbana brasileira	31
Quadro 2 – Passo Fundo/RS: principais imobiliárias anunciantes.....	132
Quadro 3 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 1c	178
Quadro 4 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 1d	179
Quadro 5 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 1e	181
Quadro 6 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 1f.....	182
Quadro 7 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 1g	183
Quadro 8 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 2a	186
Quadro 9 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 2b	187
Quadro 10 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 2c	189
Quadro 11 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 3a	193
Quadro 12 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 3b	194
Quadro 13 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 3c	195
Quadro 14 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 3d	196
Quadro 15 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 3e	198
Quadro 16 – Novos loteamentos e áreas destinadas a condomínios fechados	198
Quadro 17 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 3f	200
Quadro 18 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 3g	201
Quadro 19 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 3h	203
Quadro 20 – Respostas das Imobiliárias sobre observações/comentários sobre o mercado imobiliário de Passo Fundo/RS	204
Quadro 21 – Aglomerados subnormais: domicílios ocupados e população residente no município de Passo Fundo/RS – 2010.....	217
Quadro 22 – Tópicos do PDDU (1984).....	257
Quadro 23 – Tópicos do PDDI (2006).....	260
Quadro 24 – Zoneamento Urbano de Passo Fundo/RS (2006)	264
Quadro 25 – Tópicos da Lei Orgânica do Município concernentes à política de desenvolvimento urbano (1990).....	266
Quadro 26 – Tipologias que caracterizam a topografia socioespacial: ensaio a partir das impressões das ofertas imobiliárias e do planejamento urbano	271

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Microrregião Geográfica de Passo Fundo/RS: Produto interno bruto a preços correntes e respectivas participações.....	71
Tabela 2 – Passo Fundo/RS: População residente por situação de domicílio (1940-2010) ..	78
Tabela 3 – Passo Fundo/RS: Produto Interno Bruto e Valor Adicionado Bruto (2000-1012)	80
Tabela 4 – Passo Fundo/RS: Índice de Desenvolvimento Humano-M e seus componentes (1991, 2000 e 2010).....	81
Tabela 5 – PassoFundo/RS: Ofertas de imóveis (1990, 1995, 2000, 2005, 2010)	122
Tabela 6 – Passo Fundo/RS: Quantidade de anúncios por setor urbano.....	123
Tabela 7 – Preço médio de terrenos e áreas úteis x m ² (1995, 2000, 2005, 2010)	125
Tabela 8 – Preço médio por m ² das ofertas imobiliárias em Passo Fundo/RS entre 1995 e 2010.....	142
Tabela 10 – Variação dos preços do m ² das ofertas de terrenos na cidade entre 1995, 2000, 2005 e 2010.....	151
Tabela 11 – Variação dos preços do m ² das ofertas de casas na cidade entre 1995, 2000, 2005 e 2010.....	159
Tabela 12 – Variação dos preços do m ² das ofertas de apartamentos na cidade entre 1995, 2000, 2005 e 2010	169
Tabela 13 – Empreendimentos do PMCMV em Passo Fundo/RS (2009-2013)	226
Tabela 14 – Entidades de construção civil e valores das operações para a construção dos empreendimentos do PMCMV em Passo Fundo/RS (2009-2013).....	237
Tabela 15 – Percentual de recursos e faixa de valores envolvidos nos empreendimentos realizados pelas construtoras participantes	243

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AGU – Advocacia Geral da União

AHR/UPF – Arquivo Histórico Regional da Universidade de Passo Fundo

ALL – América Latina e Logística

ANPUR – Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional

APP – Área de Preservação Permanente

BNH – Banco Nacional de Habitação

CA – Coeficiente de Aproveitamento

CCFGTS – Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

CEF – Caixa Econômica Federal

CESA – Companhia Estadual de Silos e Armazéns

CID – Cota Ideal por Dormitório

CMDI – Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado

CNPq – Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico

COHAB/RS – Companhia de Habitação do Rio Grande do Sul

COOHAF – Cooperativa Habitacional de Agricultura Familiar LTDA

CPERS – Centro dos Professores do Estado do Rio Grande do Sul

CPRM/SGB – Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais/Serviço Geológico do Brasil

CRE – Coordenadoria Regional de Educação

CRESO – Cooperativa de Crédito Rural com Interação Solidária

CUB – Custo Unitário Básico

DI – Distrito Industrial (1, 2, 3, 4)

DSG – Diretoria de Serviço Geográfico do Exército

EI – Eixos Indutores (1 e 2)

EMATER – Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural

FAR – Fundo de Arrendamento Residencial

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

FGV – Fundação Getúlio Vargas

FJP – Fundação João Pinheiro

FLONA-PF – Floresta Nacional de Passo Fundo

FSH – Sistema Financeiro de Habitação

GAPLAC – Gabinete de Planejamento da Prefeitura Municipal de Passo Fundo
HIS – Habitação de Interesse Social
IA – Índice de Aproveitamento
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDH Índice de Desenvolvimento Humano
IDH-M – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal
IGP/DI – Índice Geral de Preços/Disponibilidade Interna
IGP/DPI – Instituto Geral de Perícias/Departamento de Perícias do Interior
INCC – Índice Nacional da Construção Civil
INSS – Instituto Nacional do Seguro Social
IPA – Índice de Preços no Atacado
IPC – Índice de Preços ao Consumidor
IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis
MMTU – Movimento de Mulheres Trabalhadoras Urbanas
MNLN – Movimento Nacional de Luta pela Moradia
PAC – Programa de Aceleração do Crescimento
PAR – Programa de Arrendamento Residencial
PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado
PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PEA – População Economicamente Ativa
PIB – Produto Interno Bruto
PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida
PMPF – Prefeitura Municipal de Passo Fundo
PNAD – Pesquisa Nacional de Amostras por Domicílio
PNH – Política Nacional de Habitação
PNHR – Programa Nacional de Habitação Rural
PNHU – Programa Nacional de Habitação Urbana
PNUD – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PSFN – Procuradoria Seccional da Fazenda Nacional
ReCiMe – Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias
REGIC – Regiões de Influência de Cidades
RFFSA – Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima

RMPA – Região Metropolitana de Porto Alegre
RMSG – Região Metropolitana da Serra Gaúcha
SEHAB – Secretaria da Habitação
SEMA/RS - Secretaria Estadual do Meio Ambiente (RS)
SEPLAN – Secretaria de Planejamento
SINDUSCON/RS – Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Rio Grande do Sul
SNH – Secretaria Nacional de Habitação
SNH – Sistema Nacional de Habitação
TO – Taxa de Ocupação
UFFS – Universidade Federal da Fronteira Sul
UFRGS – Universidade Federal do Rio Grande do Sul
UNESP – Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho
UNICAMP – Universidade Estadual de Campinas
UPF – Universidade de Passo Fundo
VAB – Valor Adicionado Bruto
ZE – Zona de Ocupação Extensiva
ZEIS – Zona Especial de Interesse Social
ZI – Zona Industrial
ZIL – Zona Industrial e Logística
ZL – Zona Logística
ZOC – Zona de Ocupação Controlada (1 e 2)
ZOI – Zona de Ocupação Intensiva (1 e 2)
ZPMN – Zona de Proteção de Mata Nativa
ZPRH – Zona de Proteção de Recursos Hídricos
ZPU – Zona de Produção Urbana
ZR – Zona Residencial (1, 2 e 3)
ZRA – Zona de Recuperação Ambiental
ZRT1 – Zona de Recreação e Turismo 1
ZT – Zona de Transição
ZUE – Zona de Uso Especial

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	18
2 DA REESTRUTURAÇÃO URBANA À REESTRUTURAÇÃO DA CIDADE: REFLEXOS SOBRE O MERCADO DE IMÓVEIS	27
2.1 Urbanização e Rede Urbana no Brasil	28
2.2 Cidades Médias e contexto regional: espaços em transição	38
2.3 Agentes, Atores e Produção da Cidade	44
2.4 Mercado Imobiliário: diferenciação e desigualdades socioespaciais	53
3 FORMAÇÃO REGIONAL E PROCESSO DE URBANIZAÇÃO: REFLEXÕES SOBRE A REGIÃO E A CIDADE	62
3.1 Caracterização geográfica em escala regional	63
3.2 Passo Fundo: caracterização histórica e geográfica	74
3.3 Passo Fundo: formação urbana e espaço intraurbano	86
4 PERCURSOS METODOLÓGICOS	98
4.1 Etapas da Pesquisa	98
4.2 Descrição das fontes de consulta, bases de dados e levantamento de informações	101
4.3 Detalhamento procedimental	105
4.3.1 <i>Oferta e precificação com base nos classificados de jornal</i>	105
4.3.2 <i>Questionários e entrevistas</i>	108
5 MERCADO IMOBILIÁRIO: OFERTAS E TIPOLOGIAS EM PASSO FUNDO	114
5.1 Quantidade e expressividade das ofertas imobiliárias em Passo Fundo (1995- 2010)	121
5.2 Localização e tipologias das ofertas imobiliárias	132
6 A PRECIFICAÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE PASSO FUNDO	139
6.1 Precificação média das ofertas imobiliárias da cidade	141
6.2 Precificação média por tipologia de imóvel	145
6.2.1 <i>Terrenos</i>	149
6.2.2 <i>Casas</i>	156
6.2.3 <i>Apartamentos</i>	166
7 OS AGENTES IMOBILIÁRIOS E SUAS PRÁTICAS SOCIOESPACIAIS	174
7.1 Imobiliárias, circuitos de capitais e mercado de imóveis	176
7.1.1 <i>Características das imobiliárias e da atuação dos agentes imobiliários</i>	178

<i>7.1.2 Negócios imobiliários e circuitos de capitais envolvidos nas transações imobiliária.....</i>	<i>184</i>
<i>7.1.3 Percepção dos agentes imobiliários acerca da cidade e da gestão urbana.....</i>	<i>191</i>
8 O ESTADO E O AGENTE FINANCEIRO NO ACESSO À MORADIA	206
8.1 Políticas habitacionais no Brasil: retrospectiva geral.....	207
8.2 O Programa Minha Casa Minha Vida e o financiamento habitacional.....	211
8.3 A questão habitacional em Passo Fundo	215
8.3.1 <i>PMCMV: empreendimentos, tipologias e suas localizações em Passo Fundo</i>	<i>226</i>
8.3.2 <i>PMCMV: construtoras, valores e modalidades em Passo Fundo.....</i>	<i>237</i>
9 PLANEJAMENTO URBANO E MERCADO IMOBILIÁRIO	252
9.1 O planejamento urbano de Passo Fundo: há relações com as ofertas e preços imobiliários?	254
9.2 Valorização imobiliária x desigualdades socioespaciais: ensaio sobre a topografia socioespacial.....	267
10 CONSIDERAÇÕES FINAIS	284
REFERÊNCIAS.....	296
APÊNDICE A – MODELO DE TABULAÇÃO DOS DADOS	309
APÊNDICE B – INSTRUMENTO DE PESQUISA – QUESTIONÁRIO	310
APÊNDICE C – ROTEIRO DE ENTREVISTA (AGENTE FINANCEIRO).....	311
APÊNDICE D – ROTEIRO DE ENTREVISTA – SECRETARIAS (HABITAÇÃO/FAZENDA)	312
APÊNDICE E – ROTEIRO DE ENTREVISTA – JURISTA DOS MOVIMENTOS SOCIAIS.....	313
ANEXO A – MAPA DO ZONEAMENTO URBANO	314

1 INTRODUÇÃO

Estudar a cidade e o urbano nos dias atuais tornou-se muito importante. As cidades concentram a maior parte da população mundial e suas principais demandas sociais, culturais, econômicas, políticas e ambientais. Entretanto, a maioria dos estudos acadêmicos sobre a cidade e o urbano ainda são voltados para as metrópoles, talvez por concentrarem a maior parte da população e seus problemas mais evidentes.

Com o propósito de ampliar o conhecimento das cidades do interior especificamente das cidades médias, definiu-se o objeto de estudo.

Uma das cidades mais importantes do interior do Rio Grande do Sul, Passo Fundo está localizada no norte do estado e teve sua formação originalmente vinculada ao tropeirismo, sendo uma localidade de parada para descanso. Essa localidade se constituía em um lugar alto, com vista para proteção de possíveis ataques de indígenas, os primeiros habitantes que buscavam defender seu território, e, também, com abundância de recursos hídricos que proviam o abastecimento, dando condições para prosseguir a viagem. Nela, formou-se um povoado que posteriormente deu origem ao município.

Emancipado de Cruz Alta em 1857, o município já contava com mais de oito mil habitantes e era um dos de maior área territorial da então Província do Rio Grande de São Pedro do Sul e um dos mais populosos. Essa população tinha no meio rural a sua base econômica, especialmente com o comércio de erva-mate, fumo e a produção pecuarista. Posteriormente, o desenvolvimento de indústrias (especialmente madeireiras e ervateiras) promoveu o desenvolvimento da região. Com a implementação da cultura de grãos o município despontou como um dos mais importantes na economia do Estado. A chegada da ferrovia em 1898 deu um novo impulso à integração regional ao centro do País, tanto pela possibilidade de escoamento da produção, quanto pela promoção da colonização do território da região Sul. Esse novo meio de comunicação favoreceu a industrialização, o comércio e o incremento na produção agrícola, promovendo transformações na estrutura fundiária. Novas estradas permitiram a integração regional, assim como a introdução de outros tipos de cereais, a exemplo da soja, fatos que impulsionaram fortes mudanças na dinâmica econômica e social. Mudanças nessa estrutura produtiva, integrando-a também ao circuito globalizado de produção e

comercialização, especialmente a partir do último quartel do século XX trouxeram significativos reflexos no arranjo regional, fortalecendo Passo Fundo como polarizador. Com cerca de 195.000 habitantes, segundo as estimativas de 2014 (IBGE), atualmente esse é o 12^o município mais populoso e a 6^a maior economia do Estado.

Embora o elemento dinamizador da economia regional tenha vínculo com o meio rural e, mais recentemente, com o agronegócio, a cidade teve nas atividades terciárias sua maior inserção, despontando como centro regional com *status* de capital, fortemente reestruturada pelas condicionantes regionais. O comércio e os serviços, notadamente nas áreas de saúde e de educação, reafirmaram Passo Fundo como maior polo de atração do norte gaúcho. Essas atividades são perceptíveis pelo incremento de comércios e implantação de novos *shoppings centers* e, na área da saúde, hospitais, clínicas, laboratórios, farmácias e demais equipamentos, bem como de universidades, institutos, faculdades e centros de ensino, na área da educação. Na cidade, que concentra mais de 97% da população do município, visualiza-se a forte atuação do setor imobiliário. Essa atuação se expressa pelo volume de prédios das áreas centrais, assim como pelo espraiamento da mancha urbana com loteamentos populares, áreas destinadas à implementação de empreendimentos de interesse social e, mais recentemente, pela implantação de loteamentos e condomínios fechados destinados a populações de maior renda, configurando áreas de diferenciações e desigualdades socioespaciais. Assim, o foco central da pesquisa é o mercado imobiliário, considerando os agentes produtores do espaço e os circuitos de capitais nele envolvidos como centrais para sua compreensão. As práticas espaciais desses agentes estão atreladas ao contexto da reestruturação produtiva, econômica e da cidade, retroalimentando o próprio mercado.

O interesse pelo tema da pesquisa teve sua origem em duas frentes de trabalho realizadas anteriormente: a primeira refere-se à produção, em coautoria com mais duas geógrafas, no ano de 2009, do Atlas Geográfico de Passo Fundo, o qual permitiu um olhar sobre a cidade à luz de seu contexto regional. A segunda, talvez mais imperativa, ocorreu durante o acompanhamento de trabalhos de campo realizados no âmbito do Projeto de Pesquisa “*Cidades médias: agentes econômicos, reestruturação urbana e regional*”, na cidade de Passo Fundo, nos anos de 2008 e 2009. Esse acompanhamento foi realizado junto ao grupo da Rede de

Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe), Grupo de Pesquisa do Diretório do CNPq, ao qual passei, posteriormente, a integrar e estabelecer algumas colaborações, estreitando relações e buscando compreender e aplicar parte dos aportes metodológicos propostos pelo grupo. Essa segunda frente ampliou as inquietações sobre o mercado imobiliário e a reestruturação da cidade, além de incitar questionamentos acerca dos agentes e suas práticas de intervenção em processos configuracionais intraurbanos. É fundamental sublinhar que esse recorte territorial (o estudo em Passo Fundo) é compreendido como um dos exemplos, uma vez que se pretende avançar no processo de compreensão do mercado imobiliário por meio de estudos comparados com outras cidades já em estudo pela Rede, analisando as singularidades e os aspectos comuns que possam vir a descrever e compor interpretações acerca desse mercado e de suas lógicas espacializadas.

Ponderando a contribuição das ações realizadas e o contexto das tendências recentes de reprodução do espaço urbano, o problema de pesquisa formulado para dar início à proposta de tese teve por base o seguinte questionamento: Quais são as estratégias do mercado imobiliário, como ramo específico da atividade econômica, de atração e imobilização de capitais para a produção (desigual) do espaço urbano de Passo Fundo, RS?

Para buscar respostas ao problema de pesquisa, outros dois questionamentos suscitaram direcionamentos para complementar a proposta: 1) Quem são os principais agentes do mercado imobiliário de Passo Fundo, seus atores coadjuvantes e quais são os circuitos de capitais que fortalecem esse mercado? 2) Como esses agentes, ao promoverem a valorização do solo urbano e de bens imóveis construídos, interferem na espacialização da topografia socioespacial?

A terminologia topografia socioespacial foi aqui proposta no sentido de enfatizar aspectos configuracionais da forma urbana, resultantes dos processos de fragmentação, segregação e, simultaneamente, de articulação, que demarcam as diferenciações e as desigualdades socioespaciais. Sustenta-se que essa topografia tem no mercado imobiliário o principal vetor de suas nuances, balizadas por contradições, redefinições, permanências e convivências em conflito. Contudo, o debate teórico está mais bem expresso no capítulo do enquadramento teórico e no ensaio do capítulo 9.

Nas últimas décadas, o estudo de redes urbanas tem se intensificado não apenas devido à hierarquia urbana que se estabelece, emergindo cidades médias, polarizadoras de serviços e atividades, em detrimento a cidades menores e providas de menos infraestrutura física e funcional, mas, principalmente, pelas relações de poder e desenvolvimento diferenciado que se manifestam espacialmente entre essas cidades. Estudar as cidades médias tem sua relevância por permitir que se evidenciem os agentes promotores de tal processo e por estabelecer tendências de consolidação da rede urbana, integrando-se a outros complexos ou consolidando o papel desempenhado por polos regionais, a exemplo de Passo Fundo, no desenvolvimento da região. Assim, destaca-se o forte papel da dinâmica produtiva regional na geração de capitais reinvestidos no urbano, fato que tem consolidado, juntamente com a rede de comércio e serviços, Passo Fundo como o mais importante polo do norte do Rio Grande do Sul, inclusive regionalmente denominado “o Gigante do Norte”.

Por outro lado, estudar a lógica intraurbana dessas cidades médias permite elucidar, além de sua articulação regional, problemas decorrentes de rápidos e intensos processos de mudança. Dentre esses processos pode-se destacar: a reestruturação produtiva regional; as alterações nas relações e dinâmicas campo-cidade; o crescimento populacional, notadamente urbano; a expansão do agronegócio e da economia de mercado; o incremento no setor de serviços, em apoio à realidade econômica local e regional; a ampliação das políticas de estímulo ao crédito, via financiamento imobiliário para a compra de bens imóveis (principalmente apartamentos e casas) e de subsídios públicos para a aquisição da casa própria para populações de baixa renda, especialmente após 2009; a supervalorização do solo urbano e dos bens imóveis construídos; a pujança no setor da construção civil; a segregação urbana, enfim, as metamorfoses no urbano que se materializam na cidade como reflexo dos processos regionais-locais.

Assim, a hipótese que se apresenta é que o mercado imobiliário de Passo Fundo está fortemente ligado a um contexto econômico e produtivo regional, perseguindo nuances de lucratividade pelos setores produtivos de forma a reinvesti-los parcialmente em bens imóveis, na cidade. Tal prática só é possível pela coparticipação de agentes produtores do espaço que têm interesses (explícitos ou implícitos) em retroalimentar esse mercado e, conseqüentemente, reproduzir os ganhos e bens capitais. Políticas públicas de escala nacional de acesso à terra

urbana e, mais especificamente, de aquisição da moradia, num quadro recente, também contribuem para uma sensível ampliação nos preços dos imóveis, atingindo a escala local.

Diante do exposto, destacam-se três argumentos que justificam a relevância do tema e a realização da pesquisa:

- 1) a compreensão da dinâmica do mercado fundiário e imobiliário, dos demais agentes da produção do espaço urbano de Passo Fundo e dos circuitos de capitais envolvidos nesse mercado, prioriza construir uma visão de conjunto, com enfoque na cidade, e permite buscar identificar a lógica da valorização fundiária, da diferenciação de áreas, de investimentos específicos, da probabilidade de aumento de preços da terra e da habitação, os quais produzem processos de ampliação das desigualdades socioespaciais. Em que pesem as particularidades locais, estudos similares já realizados ou em desenvolvimento permitem traçar um panorama acerca do papel desses negócios na produção das cidades médias;
- 2) estudos sobre o mercado imobiliário e a dinâmica da produção do espaço urbano de Passo Fundo constituem uma temática pouco explorada, tendo um aparato teórico e mesmo empírico ainda em produção e sujeito a várias controvérsias para explicar a produção da cidade. Sem a mínima pretensão de esgotar o tema, desenvolver a presente investigação poderá contribuir com o enriquecimento do quadro teórico, fornecendo subsídios tanto para explicar a configuração interna de cidades com algumas características semelhantes, quanto para a análise crítica da realidade urbana em questão;
- 3) estudar a dinâmica do mercado imobiliário de Passo Fundo, cidade média, polo regional e nó articulador da rede urbana regional, constitui-se em um campo de estudo relativamente novo considerando-se diferentes escalas (local, regional, nacional), sendo uma contribuição à compreensão dos processos de produção e reprodução do espaço urbano, especialmente no âmbito do trabalho da referida rede de pesquisadores.

Nesse sentido, a pesquisa desenvolvida como tese de Doutorado teve como objetivo geral analisar o mercado imobiliário e seus reflexos nas recentes transformações do espaço urbano de Passo Fundo, RS.

Para tal, alguns objetivos específicos foram perseguidos e alcançados durante a investigação:

- a) analisar a oferta e a precificação de imóveis nas últimas décadas (1995, 2000, 2005 e 2010) e sua distribuição na cidade;
- b) identificar e avaliar os principais agentes produtores do espaço urbano com ênfase nos agentes imobiliários e suas práticas socioespaciais;
- c) verificar os circuitos de capitais (regionais e locais) que são investidos na produção do urbano;
- d) examinar o planejamento urbano (Planos Diretores de 1984 e 2006) e políticas habitacionais recentes para compreender a inserção da dinâmica do mercado imobiliário;
- e) analisar a fragmentação do tecido urbano nas duas últimas décadas de forma a evidenciar as desigualdades socioespaciais e as tendências do mercado imobiliário quanto aos principais vetores de expansão.

Para atingir tais objetivos buscou-se compreender a dinâmica do mercado imobiliário e a interação dos principais agentes produtores do espaço urbano a fim de tratar das transformações urbanas e da produção do espaço da cidade. Assim, concebeu-se a noção de que o mercado, por meio de suas estratégias e lógicas, produz mecanismos de reprodução do capital. Como bem adverte Soares (2000, p.186),

A pesar de la influencia de fenómenos generales, la producción de la ciudad se realiza con la acción de agentes específicos que actúan con base en intereses particulares (individuales o del grupo social del cual forman parte o que representan). La ciudad, es así, una yuxtaposición de diversas actuaciones parciales que en conjunto producen y organizan su espacio. Esta yuxtaposición está reflejada en la morfología del espacio construido, en el mosaico de formas que caracteriza la morfología urbana.

Por meio da discussão desses elementos teóricos, adotados como lastro das estratégias dos agentes na produção, apropriação e aferição do valor imobiliário, se pode avançar na compreensão da reestruturação da cidade contemporânea.

Sem a pretensão de esgotar esse debate e mesmo de abarcar toda a complexidade socioespacial de uma localidade que se mescla com a influência de

características regionais, como a que está em análise, visa-se, diante dos objetivos mencionados, possibilitar uma visão geral das condições, muitas vezes determinantes, que o mercado imobiliário impõe à produção da cidade. Essas condições vêm, por sua vez, produzindo diferenciações e desigualdades socioespaciais, fatores de estudo nesta tese. Dessa forma, em termos estruturais, a pesquisa foi organizada em oito capítulos de desenvolvimento, além da introdução e das considerações finais.

No primeiro capítulo do desenvolvimento, intitulado **Da reestruturação urbana à reestruturação da cidade: reflexos sobre o mercado de imóveis**, apresentam-se reflexões de natureza teórico-conceitual a fim de constituir um marco referencial para a análise e compreensão da rede urbana regional; dos agentes da produção da cidade; das cidades médias como espaços de transição e do mercado imobiliário enquanto ente dinamizador da produção desigual do espaço urbano.

O capítulo intitulado **Formação regional e processo de urbanização: reflexões sobre a região e a cidade** dedica-se à caracterização histórico-geográfica e à análise do processo de produção do espaço urbano. Nesse capítulo buscou-se apresentar a descrição geográfica, privilegiando a representação em escala regional e local, bem como o debate de dados para a compreensão do objeto de estudo.

No capítulo **Percursos metodológicos** são detalhadas as concepções teórico-metodológicas orientadoras da pesquisa, bem como as etapas, a descrição das fontes de consulta, as bases de dados e o levantamento de informações para atingir cada um dos objetivos propostos, assim como o detalhamento procedimental concernente à execução da pesquisa.

No quarto capítulo do desenvolvimento buscou-se especificar a primeira parte da argumentação sobre o mercado imobiliário. Intitulado **Mercado imobiliário: ofertas e tipologias em Passo Fundo**, apresenta a quantidade e a expressividade das ofertas imobiliárias entre os anos de 1995 e 2010, por meio de dados extraídos dos classificados de anúncios de um jornal local (O Nacional). Esses dados permitiram analisar, além dos números de anúncios por bairro e setor urbano, sua localização e as tipologias, individualizadas em terrenos, casas e apartamentos, das ofertas imobiliárias.

Detalhado o estudo das ofertas, partiu-se para o capítulo que aborda a segunda parte da argumentação sobre o mercado imobiliário, com base na

precificação das ofertas. Com o título **A precificação imobiliária na cidade de Passo Fundo** buscou-se analisar a evolução da precificação média das ofertas e suas especificidades por tipologia edilícia. Complementando essa análise, avaliou-se especialmente a distribuição da valorização/desvalorização de áreas da cidade, elucidando as nuances do mercado ao longo dos anos em estudo. Tal averiguação permitiu assegurar o comportamento e as tendências de valorização, expansão da cidade e, também, inferir sobre as desigualdades socioespaciais.

Denominado **Os agentes imobiliários e suas práticas socioespaciais**, o sexto capítulo do desenvolvimento abarca a discussão dos agentes produtores do espaço urbano, com ênfase nos agentes imobiliários. Inicialmente retoma uma breve interpretação de quem são e como atuam os agentes, de forma interligada. Posteriormente, o estudo centrou seu foco nos agentes imobiliários. Assim, a pesquisa trilhou a aplicação de questionários junto às imobiliárias recorrentemente mais atuantes, identificadas pelo estudo das ofertas imobiliárias dos classificados de jornal, ao longo do período estudado (1995 a 2010). Nessa segunda parte do capítulo, foram exploradas as questões concernentes às características das imobiliárias, a identificação da origem dos circuitos de capitais envolvidos nas transações imobiliárias, as formas de atuação do mercado de imóveis e, ainda, as percepções dos agentes imobiliários acerca da cidade e da gestão urbana.

Complementando a análise dos agentes e circuitos de capitais, o capítulo intitulado **O Estado e o agente financeiro no acesso à moradia** aborda o papel do agente financeiro no acesso à moradia e trata, especificamente, das mudanças no setor da construção civil e do acesso à moradia e, portanto, no mercado imobiliário, a partir de 2009, com a implantação de novas políticas públicas estatais, implementadas por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Inicialmente apresenta uma retrospectiva da questão habitacional e a participação do Estado enquanto agente das políticas e dos investimentos habitacionais. Posteriormente, aborda a representação do agente financeiro enquanto operador do Programa. Aprofundando tal análise, é feita uma discussão acerca do PMCMV: empreendimentos, tipologias e suas localizações, bem como as construtoras envolvidas, os valores e as modalidades em Passo Fundo. Importa salientar que, no caso dos estudos sobre o mercado imobiliário, o papel do Estado enquanto ente que promulgou políticas públicas de acesso à moradia se mescla com o papel do agente

financeiro, haja vista, também, que grande parte dos investimentos para a habitação teve origem em recursos federais (públicos).

Planejamento urbano e mercado imobiliário, último capítulo do desenvolvimento, abrange uma análise das normativas urbanísticas, que favoreceram a expansão da cidade. Paralelamente a tais normativas, discutem-se relações entre ordenamento da cidade, expressos nas diretrizes do planejamento, o mercado imobiliário e as consequências para a geração de desigualdades socioespaciais. Buscou-se, nesse capítulo, cotejar o papel implícito dos agentes produtores do espaço urbano no processo de planejamento da cidade, de forma a prenunciar a valorização de áreas (na forma de terrenos, casas e apartamentos) e suas influências na espacialização das desigualdades. Ainda que na forma de um ensaio, buscou-se estabelecer aproximações, para uma cidade média, de tipologias que caracterizam diferenciações e desigualdades expressas no tecido da cidade, aqui denominada topografia socioespacial.

Encerrando a tese, as **Considerações finais** apresentam, além de uma síntese dos resultados de cada objetivo, as conclusões gerais sobre o mercado imobiliário e suas relações com a cidade. Outrossim, traz uma síntese dos principais pontos que se revelam como reflexos intraurbanos decorrentes da reestruturação da cidade, bem como aponta possíveis desdobramentos da pesquisa para futuras investigações.

2 DA REESTRUTURAÇÃO URBANA À REESTRUTURAÇÃO DA CIDADE: REFLEXOS SOBRE O MERCADO DE IMÓVEIS

A reestruturação não é um processo mecânico ou automático, nem tampouco seus resultados e possibilidades potenciais são predeterminados. Em sua hierarquia de manifestações, a reestruturação deve ser considerada originária de e reativa a graves choques nas situações e práticas sociais preexistentes, e desencadeadora de uma intensificação de lutas competitivas pelo controle das forças que configuram a vida material. Assim, ela implica fluxo e transição, posturas ofensivas e defensivas, e uma mescla complexa e irresoluta de continuidade e mudança. Como tal, a reestruturação se enquadra entre a reforma parcial e a transformação revolucionária, entre a situação de perfeita normalidade e algo completamente diferente. (SOJA, 1993, p. 394).

Em que pese o tema central deste trabalho ser o mercado imobiliário, os agentes produtores do espaço urbano e suas práticas espaciais, bem como os circuitos de capitais nele envolvidos, argumenta-se que, no caso de uma cidade média, polo regional, a exemplo de Passo Fundo, esses estudos suscitam uma breve revisão, também, acerca da reestruturação produtiva. Para tanto, inicialmente, suscita uma abordagem em escala regional e, portanto, a partir da rede urbana em que esses espaços estão inseridos. Posteriormente, suscita uma abordagem sobre a reestruturação da cidade e, nesse sentido, persegue o debate acerca das rápidas e profundas transformações intraurbanas, num contexto recente.

Assim, esta revisão teórica apresenta-se em quatro partes. Inicialmente, reflete-se acerca da rede urbana, acentuando-se a formação de polos regionais. Em um segundo momento, busca-se aprofundar a abordagem acerca dos polos regionais, voltando-se a atenção aos que se constituem como cidades médias. Nesse sentido, a revisão busca apresentar concepções que definem essa terminologia, no âmbito da presente pesquisa, destacando a importância do contexto regional e o fato de as cidades médias se constituírem como espaços de transição. Um terceiro momento busca focar o olhar para o espaço intraurbano nas cidades médias, processo que se associa, via de regra, à economia local/regional e à ação de agentes dinamizadores da produção da cidade, na maioria das vezes, interligados ou participantes do mercado imobiliário. O último momento destaca justamente o papel desse mercado e seus reflexos na cidade, visualizado a partir da configuração de áreas que denotam diferenciações e desigualdades socioespaciais. Tais configurações são abordadas como ensaio de uma topografia socioespacial, reprodução morfológica dada a partir da expressividade dessas diferenciações do/no

espaço intraurbano, paralela e/ou complementarmente, à manifestação das desigualdades impressas na cidade, tanto social quanto espacialmente.

2.1 Urbanização e Rede Urbana no Brasil

A rede urbana pode ser entendida, de modo geral, como o conjunto de centros urbanos funcionalmente articulados, resultado dos complexos e mutáveis processos engendrados por diversos agentes sociais. Reflexo, meio e condição social, a rede urbana desempenha importante papel na organização espacial. Dessa complexidade pode emergir uma variedade de tipos de redes urbanas, variadas de acordo com combinações de características, como o tamanho dos centros, a densidade desses centros no espaço regional, as funções que desempenham, a natureza, intensidade, periodicidade e o alcance espacial das interações e a forma da rede (CORRÊA, 2006).

Nos países desenvolvidos, as redes urbanas são mais densas e articuladas devido aos altos níveis de industrialização e urbanização presentes nessas áreas. De acordo com Corrêa (2006), no caso do Brasil, a rede urbana é dispersa, com pouca ligação entre os principais centros regionais produtivos, marcada principalmente pelo contraste entre as regiões do país. De um lado há redes rarefeitas, estruturas de pequeno porte e pouquíssimos centros regionais, e de outro, a presença de redes mais densas, com metrópoles bem estruturadas, com hinterlândias espraiadas, que acenam para megalopolização. O autor destaca que esse contexto pode ser interpretado pelo processo de ocupação do território, que se iniciou pela costa brasileira, especialmente no Nordeste, e se direcionou para Sudeste e, posteriormente, para o Sul. Ao mesmo tempo, pode-se observar o lento processo de interiorização e, ainda, a existência de vazios ou baixos índices populacionais nas regiões Norte e Centro-oeste. O processo de industrialização no Sudeste e a conseqüente urbanização também demarcaram o acentuado crescimento das cidades e o fortalecimento da rede urbana nessa região.

Corrêa (2006), ao mencionar a megalopolização, destaca que no Brasil existe uma formação entre as metrópoles nacionais São Paulo e Rio de Janeiro. Souza (2005) debate a real constituição da referida megalópole, uma vez que para constituir, efetivamente, esses espaços, considera a necessidade de um “costuramento” ao longo de todo o eixo, por meio de excelentes rodovias e, também,

por transporte de massa, como metrô e mesmo trens de alta velocidade que permitam, em pouco tempo, vencer uma distância relativa. Assim, o autor afirma que a sua dinâmica em termos de articulação por meio das logísticas de transporte, o eixo formado pelas metrópoles Campinas e São Paulo, juntamente com Santos, é mais consistente que o eixo formado pelas metrópoles Rio de Janeiro e São Paulo.

Souza (2005) menciona a criação, na década de 1970, de nove regiões metropolitanas brasileiras, em uma tentativa de reconhecer-se a existência de metrópoles, de fato, já constituídas. Para além disso, havia um objetivo de “geopolítica interna”, que dizia respeito “ao regime instalado pelo golpe militar de 1964 em intervir mais facilmente nesses que eram os espaços-chave da vida econômica e político-social brasileira, sem precisar eliminar mais ainda a já muito restrita margem de manobra de estados e município” (p. 35). Mais recentemente, outros critérios pautam a criação de regiões metropolitanas, os quais denotam um caráter mais adaptado às realidades regionais. Assim, diversas novas regiões, paulatinamente, foram criadas no Brasil, tendo, muitas delas, uma cidade de porte médio como seu polo principal.

Carlos (2001) afirma que a rede urbana pode ser entendida como forma socioespacial de realização do ciclo de exploração da grande cidade sobre o campo e centros menores, onde há inter-relação entre a grande cidade, os pequenos centros e o campo. Considera que na rede urbana existem dois ciclos de exploração. No primeiro, a grande cidade, “cabeça da rede urbana”, extrai do campo e das cidades menores, via migrações, força de trabalho, produtos alimentares, matérias-primas, lucros comerciais e renda fundiária. No segundo, que realimenta o primeiro, a cidade grande exporta capitais, bens, serviços, ideias e valores para os centros menores e o campo.

Esses ciclos de exploração são elementares para

a constituição de hierarquia de cidades, em que, no nível mais elementar, estariam as cidades produtoras basicamente de bens e serviços, aqueles mais procurados pela população para sua reprodução social cotidiana, e, do outro lado, estariam os centros urbanos maiores, geradores de produtos e serviços mais especializados para uma área territorial mais extensa (RODRIGUES e SILVA, 2007, p. 60).

No Brasil a rede urbana ganhou, nos últimos 50 anos, novos e inúmeros centros (CORRÊA, 1997). Associadas a esses centros, destacam-se cidades de menor porte, tanto em termos de tamanho, quanto de infraestrutura e serviços, as quais podem estabelecer uma relação de dependência ou ser “abastecedoras” de centros maiores.

Tomando por base os escritos de Davidovich (1991, 1992 e 1993), é a partir da década de 1970 que as cidades médias surgem como reflexo de uma política de desconcentração populacional e produtiva, assim como meio de ocupação do território nacional. Nesse contexto, a autora menciona a existência de centros urbanos que passaram a apresentar altos índices de crescimento populacional e econômico, além de ritmos e intensidades urbano-regionais determinados, principalmente, pela sua complexidade funcional e econômica. Assim, destaca a existência de um Brasil urbano não metropolitano, onde estavam, na época, contidas mais de uma centena de cidades que anteriormente apareciam isoladas no território e que passaram a articular-se em torno de determinadas atividades. Essas cidades passaram a constituir redutos da classe média, lócus do trabalho intelectual e modificar seus espaços internos com sofisticados serviços, como transportes, educação saúde, entre outros.

Bessa (2005, p. 270), também citando Davidovich, comenta que essas cidades interioranas teriam sido

... afetadas pelos programas de modernização da agricultura e da mineração; as cidades voltadas para certos ramos industriais, com dadas especializações produtivas, as cidades afetadas pelo desenvolvimento das atividades de turismo e de lazer; as cidades inseridas no mundo amazônico e nordestino; e, por fim, as cidades afetadas pelo projeto do Mercosul. Dentre essas, distinguem-se as cidades médias, visto que estas vêm apresentando considerável desempenho na dinâmica recente assumida pela urbanização brasileira, especialmente, quando afetadas pela expansão do meio técnico-científico-informacional, seja pela complexificação da configuração territorial, seja pela possibilidade de geração de fluxos materiais e de fluxos imateriais, que resultam do expressivo desenvolvimento econômico, no qual sobressaem primordialmente as atividades de caráter urbano - indústria, comércio e serviços, que, em áreas agrícolas, atendem também às demandas das atividades da agropecuária modernizada.

Concordando com a referida autora, destaca-se que esses fatores mencionados contribuem para a ampliação do processo de urbanização e,

consequentemente, para a importância das cidades médias na rede urbana brasileira. Nesses centros, as novas formas de urbanização são tanto mais avançadas quanto mais densos e complexos estiverem os conteúdos do meio técnico-científico-informacional, resultando em um maior desenvolvimento urbano.

Analisando a dinâmica de crescimento populacional das cidades brasileiras de porte médio, Andrade e Serra (2001) argumentam sobre seu importante papel no crescimento e na redistribuição da população nacional, sugerindo um dinamismo populacional que se reflete tanto em termos do aumento numérico dessas cidades, quanto do número de habitantes que nelas residem, especialmente nas áreas urbanas.

Dada a dinâmica espacial da rede urbana nacional promovida pelo processo acelerado de urbanização do país, novos instrumentos que permitam leituras e interpretações até então inexistentes foram definidos pelos institutos de pesquisa oficiais e de cunho técnico e científico. Segundo essa nova possibilidade de leitura, a rede urbana se constitui no conjunto das cidades que polarizam o território nacional e os fluxos de bens, pessoas e serviços que se estabelecem entre elas com as respectivas áreas rurais (IPEA, 2000). Essa classificação da rede urbana brasileira se constitui em “importante ferramenta de gestão governamental, econômica e social, pois possibilita um direcionamento mais acertado de investimentos urbanos” (VIEIRA et al., 2011, p. 55).

Os referenciais a Passo Fundo como importante cidade da rede urbana surgiram a partir de 2000, nos diversos enquadramentos que variaram de acordo com as metodologias dos estudos realizados. O Quadro 1, na sequência, demonstra sua inserção como uma das principais cidades do interior do Rio Grande do Sul.

Quadro 1 – Passo Fundo/RS na rede urbana brasileira

Ano	Estudo	Classificação
2000	Caracterização e Tendências da Rede Urbana do Brasil – Redes urbanas regionais: Sul.	Centro sub-regional 2
2002	Caracterização e Tendências da Rede Urbana do Brasil – Vol.2	Centro sub-regional 2
2007	REGIC 2007.	Capital Regional B.
2009	Tipologia das Cidades Brasileiras	Classe B.
2015	Arranjos Populacionais e Concentrações Urbanas do Brasil.	Município Isolado.

Fonte: IBGE. IPEA. Estudos citados. (Organizado por Spinelli, 2015).

Antes de mencionar esses estudos, salienta-se que Passo Fundo já figurava como importante cidade do norte gaúcho na Enciclopédia dos Municípios Brasileiros, uma compilação realizada pelo IBGE, datada de 1959, que descrevia cada município do Estado. Nessa Enciclopédia consta que após inúmeras lutas revolucionárias, principalmente após 1894, o município passou por fortes mudanças.

Voltando a paz ao Rio Grande, Passo Fundo começa a progredir de modo extraordinário, transformando-se num dos maiores municípios do Estado. [...] Com uma economia pujante e bem orientada, Passo Fundo transformou-se em município de alto índice de progresso (IBGE, 1959, p. 25).

Assim, os reflexos desse progresso foram mencionados em forma de enquadramentos iniciais na rede urbana brasileira, nos estudos de Regiões de Influência do IBGE, de 1987 e 1993. Contudo, foi a partir de 2000, tomando por base esses estudos, que foi elaborado o documento *Caracterização e Tendências da Rede Urbana do Brasil – Redes urbanas regionais: Sul* (IPEA, em parceria com IBGE e Unicamp) em que Passo Fundo começou a ter destaque nessas pesquisas.

Nesse referencial, a análise da rede urbana brasileira permitiu sua configuração em quatro dimensões: estudos regionais (redes urbanas das grandes regiões); a hierarquia da rede pela classificação dos centros urbanos (seis categorias e 111 centros urbanos); os sistemas urbanos regionais (12 sistemas) e sua articulação em três estruturas urbanas; e as aglomerações urbanas (49 aglomerações). A classificação da rede urbana brasileira foi desenvolvida com base em um conjunto de critérios e procedimentos articulados às tipologias de tamanho dos centros urbanos, ocupacional e de dependência funcional desses, bem como da forma urbana assumida pelos centros.

De forma bastante resumida, pode-se identificar a presença de Passo Fundo pela classificação de centros urbanos e sistemas urbano-regionais. O primeiro foi verificado junto ao Quadro de Classificação da Rede Urbana do Brasil, que estabeleceu seis categorias espaciais, sendo três de caráter metropolitano: Metrôpoles globais, nacionais e regionais; Centros regionais (estrato intermediário da rede urbana) e Centros sub-regionais 1 e 2 (polarizam apenas os municípios de seu entorno). Dessa forma Passo Fundo foi enquadrada como Centro Sub-regional 2. Também, de acordo com a dimensão sistemas urbano-regionais, Passo Fundo

enquadrou-se na do Centro-Sul, a qual tem Porto Alegre como cabeça da rede e Santa Maria, Pelotas e Passo Fundo como importantes centros regionais.

Ao apresentar a dinâmica da economia e da rede urbana regional, com foco sobre o Rio Grande do Sul, o mesmo estudo também destaca que o norte gaúcho passa por evidentes transformações. Em um trecho apresenta:

Outras áreas do estado demonstraram, no período estudado, sinais evidentes da formação de eixos de desenvolvimento. É o caso do espaço constituído pelas cidades de Erechim, Passo Fundo e Carazinho e diversos pequenos centros localizados entre elas e no seu entorno, todos na parte norte do planalto riograndense. (IPEA, 2000, p. 48-49).

Na mesma linha da série, baseado no estudo precedente com algumas adaptações, os estudos Caracterização e Tendências da Rede Urbana do Brasil: Estudos Básicos para Caracterização da Rede Urbana (2002) qualificaram os sistemas urbano-regionais presentes na rede urbana brasileira, utilizando as seguintes categorias analíticas fundamentais:

- 1) Região de influência de cidades: definiu porções do espaço submetidas à influência de centros urbanos, cujos fluxos de pessoas, mercadorias e informações permitem a conformação de estruturas territoriais relativamente estáveis no decorrer do tempo. Assim, segundo esse estudo, foram caracterizadas 33 (trinta e três) regiões de influência das cidades, sendo duas na região Norte (Manaus e Belém), nove na região Nordeste (São Luis, Teresina, Fortaleza, Recife, João Pessoa, Campina Grande, Caruaru, Salvador e Feira de Santana), doze na região Sudeste (Belo Horizonte, Juiz de Fora, Uberlândia, Vitória, Rio de Janeiro, São Paulo, Campinas, Bauru, Ribeirão Preto, Marília, São José do Rio Preto e Presidente Prudente), oito na região Sul (Curitiba, Londrina, Maringá, Florianópolis, Porto Alegre, Santa Maria, Pelotas e Passo Fundo) e duas na região Centro-Oeste (Brasília e Goiânia).
- 2) Sistemas urbano-regionais: agrupados segundo critérios de contiguidade espacial e de dependência funcional. Foram identificados 12 sistemas urbano-regionais no Brasil, sendo um no Norte, dois no Centro-Oeste, quatro no Nordeste, três no Sudeste e dois no Sul. Especificamente no Sul, cabe o destaque ao sistema urbano regional de Curitiba: Curitiba, Londrina, Maringá e Florianópolis; e o de Porto Alegre: Porto Alegre,

Pelotas, Santa Maria e Passo Fundo, sendo esses dois últimos classificados como Centro sub-regional 2.

- 3) Estruturas urbanas: formam a armadura da rede urbana brasileira, mas não constituem uma região ou qualquer outra dimensão territorial em si. Foram definidas em três grandes estruturas urbanas articuladas e diferenciadas: o Centro-Sul; o Nordeste e o Centro-Norte.
- 4) Rede urbana nacional: compreende o conjunto das cidades que polarizam o território nacional e os fluxos de bens, pessoas e serviços que se estabelecem entre elas e com as respectivas áreas rurais.

Com base no estudo *Regiões de Influência das Cidades – 2007* (REGIC), publicação do IBGE (2008), a hierarquia dos centros urbanos foi classificada em cinco grandes níveis, apresentados na sequência, dos quais quatro distribuem-se em subníveis:

- 1) Metrôpoles, subdivididas em: Grande metrópole nacional; Metrópole nacional; e Metrópole.
- 2) Capital regional, que se subdivide em: Capital regional A; Capital regional B e Capital regional C.

O estudo sublinha que essas duas grandes classes são consideradas de mais alto nível na estrutura da rede urbana.

- 3) Centro sub-regional, subdividido em dois grupos: Centro sub-regional A e Centro sub-regional B.
- 4) Centro de zona, subdividido em: Centro de zona A e Centro de zona B.
- 5) Centro local.

De acordo com essa classificação, a rede urbana brasileira foi agrupada em 43 centros de mais alto nível, ou seja: a Grande Metrópole Nacional (São Paulo); as Metrôpoles Nacionais (Rio de Janeiro e Brasília); as 9 Metrôpoles e as 31 Capitais regionais, sendo 11 Capitais Regionais A e 20 Capitais Regionais B.

Cabe destacar que Passo Fundo se enquadra, por essa classificação, como Capital regional, na qual se incluem cidades com capacidade de gestão no nível imediatamente inferior ao das metrôpoles, têm área de influência de âmbito regional, sendo referidas como destino, para um conjunto de atividades, por grande número de municípios. Assim, a Regic 2007 sistematizou Passo Fundo como uma Capital Regional B, com região de influência em municípios que abrangem um total de população da ordem de 1.079.810 (IBGE, 2007) e sua rede de principais cidades do

Rio Grande do Sul assim composta: Centro Sub-regional A: Erechim; Centros Sub-regionais B: Carazinho e Frederico Westphalen; Centros de Zona A: Lagoa Vermelha, Palmeira das Missões, Sarandi e Soledade; Centros de Zona B: Arvorezinha, Casca, Constantina, Espumoso, Getúlio Vargas, Rodeio Bonito, Sananduva, São Valentim, Serafina Corrêa e Tapejara.

No estudo *Tipologia das Cidades Brasileiras* (2009), elaborado por um grupo de pesquisadores que integram o Observatório das Metrôpoles, foram definidas, para os municípios com cem mil e mais habitantes, quatro classes que correspondem a tipos bem definidos de cidades, genericamente caracterizados em: Classe A (alto nível de concentração de riqueza, atestado pelos valores per capita dos depósitos bancários privados em todos os municípios); Classe B (classe que apresentou situações mais diversificadas que a anterior, concentra cidades onde há alguma riqueza – alta densidade econômica, associada a padrões de desigualdade); Classe C (municípios da periferia das grandes aglomerações brasileiras, com padrões de riqueza relativamente baixos, concentração da população economicamente ativa em atividades não primárias, principalmente industriais); e Classe D (municípios periféricos de aglomerações, onde os níveis de pobreza e desigualdades são mais altos que na classe C). (BITOUN & MIRANDA, 2009).

Cada classe de cidade foi inserida em tipologias pré-definidas de acordo com as características regionais, enquadradas em: Tipo Microrregional; Grande Região (acompanhando as cinco regiões oficiais do Brasil); frequência de participação em aglomerações; e capacidade polarizadora, com base na função desempenhada pela cidade.

No caso de Passo Fundo, o enquadramento classificou a cidade na tipologia de municípios da Classe B. Em que pese a diversidade de situações dessa grande Classe, o estudo destaca:

Pode então se dizer que essa classe concentra cidades, onde há alguma riqueza acumulada sempre associada a padrões de desigualdade, seja, como no Nordeste e no Norte, em função de primazia regional ou estadual, seja, como no Centro Sul, pela inserção em ambientes mesorregionais de alta densidade econômica (BITOUN & MIRANDA, 2009, p. 69).

O estudo mais recente da rede urbana brasileira intitula-se *Arranjos Populacionais e Concentrações Urbanas do Brasil* (2015), organizado por equipe do IBGE.

O estudo classificou 294 arranjos populacionais, formados por 938 municípios, que abrangem 55,9% da população residente no Brasil, a partir dos quais foram definidas, por meio de cortes populacionais, as grandes e as médias concentrações urbanas (IBGE, 2015). Nesse estudo foi representado o alto escalão da urbanização brasileira – as cidades com mais de 750 000 habitantes –, para as quais foram identificadas 26 grandes concentrações urbanas, sendo que em 12 delas ratifica-se o caráter metropolitano. Entre 750.000 e 100.000 habitantes, foram identificadas 158 médias concentrações urbanas que atuam como centros intermediários na articulação do sistema urbano nacional.

A metodologia adotada para todo o território nacional baseou-se em critérios mensurados pelos movimentos pendulares para trabalho e estudo e/ou pela contiguidade da mancha urbanizada, sendo considerados elementos de integração entre as cidades. Essa metodologia atentou para questões que denotam reestruturações urbanas e de comportamentos sociais em função da nova ordem mundial. Segundo o IBGE (2015),

A nova ordem mundial possui como um dos seus traços mais marcantes o deslocamento pendular da população, que acontece na medida em que há uma segmentação entre os locais de residência e emprego. No interior das aglomerações urbanas, ocorre uma expansão que responde a duas lógicas diferentes – a da localização dos empregos nos núcleos das aglomerações e a da localização das moradias –, ampliando as áreas periféricas que abrigam um número cada vez maior de trabalhadores.

De acordo com tal metodologia, abordando-se as médias concentrações urbanas na qual Passo Fundo se insere, foram consideradas concentrações urbanas os arranjos populacionais e os municípios isolados com mais de 100 000 habitantes. Os municípios isolados são aqueles que não fazem parte de arranjos populacionais. Sendo assim, Passo Fundo foi representado como média concentração urbana, município isolado. Pode-se interpretar, portanto, que Passo Fundo possui um nível elevado de dados que corroboram sua posição e, quando comparados com os municípios de sua região, eles sequer figuram no cenário pelos critérios adotados. Tal isolamento parece reforçar a polarização regional, corroborando a menção feita a essa cidade como Capital do Planalto Médio, Capital do Norte, Gigante do Norte, entre outras terminologias.

No caso do Rio Grande do Sul, o processo emancipatório de inúmeros municípios, principalmente durante as décadas de 1970 a 1990, fez transparecer a fragmentação do espaço e as diferentes dinâmicas de produção do urbano.

Os novos municípios, cujas sedes urbanas nem sempre são bem estruturadas, configuram-se de forma diferenciada das cidades em que a estrutura espacial já apresenta certa consolidação e que assumem maior importância no cenário regional. Ao analisar o espaço intraurbano nessas diferentes escalas, observa-se que o espaço econômico e social da cidade é, ao mesmo tempo, fragmentado e articulado. Principalmente nas cidades médias, polo regional, o espaço urbano, adicionalmente, é submetido a fortes mudanças, redefinindo as centralidades e potencializando espaços com diferenciações socioespaciais.

As cidades polo regional, em geral, são articuladoras da rede, por possuírem uma maior diversificação de atividades e de fluxos, assim como uma economia mais dinamizada, na maioria das vezes, centralizadora. A funcionalidade urbana, nesses polos, tem poder de atração da comunidade regional, que, periodicamente busca nela suprir as deficiências das cidades menores, principalmente relativas ao setor terciário (comércio e serviços, especialmente das áreas de saúde e educação). Grandes empresas, dotadas de alto capital e influentes politicamente, também constituem agentes importantes para as transformações espaciais no mundo contemporâneo. Segundo Corrêa,

[...] a globalização é um produto delas e uma condição para a existência e reprodução delas. Possuem a sua própria espacialidade, definida por uma divisão territorial do trabalho interna a elas e por uma rede de cidades-chaves. A espacialidade delas é parte constituinte da espacialidade em geral. (1997, p. 97).

Assim, as práticas sociais e espaciais resultantes da atuação dos setores da economia, no mundo globalizado, constituem-se em um importante elemento da dinâmica urbana. No espaço intraurbano, a atividade industrial, por exemplo, permite que se espacializem diferentes situações, resultantes da divisão territorial do trabalho e da consequente divisão social do espaço. Nessa situação, a segregação é resultante do processo de competição impessoal que gera espaços de dominação dos diferentes grupos sociais.

É importante considerar que dentro da lógica de mercado, predominante na produção capitalista do espaço urbano, o solo é, segundo entendimento de Carlos

(1994), uma mercadoria e tem seu preço relacionado à infraestrutura existente, à localização, à acessibilidade a bens e serviços. A variação de preços tem como reflexo uma 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 qual demarca desigualdades que se manifestam social e espacialmente.

Estudar o amplo contexto de relações que se estabelecem no tecido urbano, em especial de cidades médias, implica um maior aprofundamento teórico e a compreensão dos agentes envolvidos e das diferentes dinâmicas do mercado imobiliário no processo de reprodução do espaço e da sociedade. Esse recorte, que se apresenta nos itens que seguem, se faz necessário no desenvolvimento da presente pesquisa.

2.2 Cidades Médias e contexto regional: espaços em transição

Para efeito da análise do espaço urbano de Passo Fundo, cidade média, polo regional, há que se considerarem as especificidades dos espaços denominados de cidades médias. Consideram-se espaços em transição, em primeiro lugar, por orbitar entre a escala metropolitana e as pequenas cidades. Em segundo lugar, dado ao forte incremento da urbanização no Brasil, especialmente ocorrido após os anos de 1980, essas cidades de porte médio passaram a exercer um importante papel na rede urbana nacional.

Santos (1994) tece considerações acerca dos papéis que esses espaços exercem, tanto na ordem próxima, quanto na ordem distante, que se estruturam por continuidades e descontinuidades, por verticalidades e horizontalidades. As verticalidades estabelecem-se pelas relações com os circuitos de produção, notadamente com acentuação de empresas transnacionais que se alocam nesses espaços, relacionando-se com o global. As horizontalidades dizem respeito aos estabelecimentos de relações em nível regional, especialmente na prestação de serviços e comércios aos municípios do entorno.

Nesse sentido, Soares e Ueda (2007, p. 380) classificam Caxias do Sul, Pelotas, Santa Maria e Passo Fundo como as principais cidades que “articulam a ‘ordem próxima e a ordem distante’ [...] no território e funcionam como centros de

referência para os núcleos situados no entorno mais ou menos imediato (a hinterlândia)”¹. Nessa mesma direção, Amorim Filho (1984, p. 9) salienta que as cidades médias devem manter “[...] interações, constantes e duradouras, com seu espaço regional e com as aglomerações urbanas de hierarquia superior”. Na sua interpretação, afirma que devem ter, também, “[...] tamanho demográfico e funcional suficiente para que possam oferecer um leque largo de bens e serviços à sua área de polarização”.

De acordo com Sposito (2001, p. 627-628) “[...] não é possível reconhecer o papel intermediário que uma cidade média desempenha sem avaliar as relações que ela estabelece com cidades de porte maior e menor, entre si e com os espaços rurais com os quais mantém uma vida de relações”.

Bessa (2005, p. 275) citando Torné e Bellet Sanfeliu (1999, p. 43) observa que as cidades médias “[...] são nós que articulam fluxos, são pontos nodais de referência de acesso a outros níveis da rede urbana”. Ainda a esse respeito, a autora afirma que há que atentar também para as observações de Pulido (2004), o qual considera que a capacidade de manter interações espaciais é característica definidora das cidades médias. Essas interações são garantidas pelos modernos sistemas de engenharia de transporte e de telecomunicação, já que a emergência das cidades médias coincide com a fase de expansão do meio técnico-científico-informacional, cuja espacialidade é expressa pela complexidade da configuração territorial, responsável pela crescente fluidez do território.

Nessa direção, também citando Santos (1994), percebe-se que as cidades médias tornam-se nós de interseção e superposição entre horizontalidades e

¹ Cabe esclarecer aqui o que os autores desejam expressar, e o que estamos reafirmando, por ordem próxima e ordem distante. No texto de Ester Limonad e Ivaldo Gonçalves de Lima (p. 15-33), que analisam o livro de Lefebvre, H. (*La production de l'espace*. Paris: Anthropos, 1986), está expresso que primeiro há que se esclarecer que “o próximo e o distante não seriam dimensões numéricas, quantitativas – que em termos do tempo significariam duração e do espaço distâncias materiais, escalas cartográficas, correlações físicas restritas ao assim chamado mundo material. Ao contrário, de um ponto de vista filosófico, que busca uma abordagem unitária da realidade, o próximo e o distante na obra de Lefebvre referem-se não a quantidades, mas a qualidades. Qualidades que expressam diferenças em termos de escalas, esferas e formas de representação e (re)produção do espaço social – que representam uma retomada da contradição latente entre o valor de uso e o valor de troca entre a apropriação social, o vivido e a dominação, o concebido. Entre o hegemônico e o não-hegemônico. Contra a subsunção do espaço absoluto pelo espaço abstrato do capitalismo”. Para detalhamentos sobre a ordem próxima e a ordem distante, uma síntese analítica da obra de Lefebvre pode ser consultada em: LIMONAD, Ester. (Org.). *Sessão Livre – Entre a Ordem Próxima e a Ordem Distante, X Encontro Anual da ANPUR*. Belo Horizonte/2003. Niterói: UFF/GECEL, 2003. Disponível em: <<http://biblioteca.clacso.edu.ar/subida/Brasil/ppgeo-uff/20121204110856/lefebvre.pdf.ori>>. Acesso em: 18 mar. 2013.

verticalidades, porquanto são capazes de manter, com regularidade, relações em nível local, regional, nacional e, até mesmo, internacional, o que demonstra a ampliação de seus espaços de relação econômica e uma consequente diversificação dos fluxos.

No Brasil, segundo Santos (1996), a emergência das cidades médias coincide com a fase de expansão do meio técnico-científico-informacional, que impôs um novo patamar ao movimento de urbanização, sendo, portanto, salutar considerar tais características quando da análise dessas cidades. Além disso, para caracterizar as cidades médias faz-se necessário observar aspectos relacionados às estruturas dimensionais, funcionais e espaciais, assim como o papel que exerce e a posição que ocupa na rede urbana regional e no sistema urbano brasileiro.

Para Bessa (2005), na dinâmica atual manifestada pela urbanização brasileira, as cidades médias mudaram qualitativamente de conteúdo, pois se transformaram, efetivamente, em cidades intermediárias. Constituem-se em nós de uma complexa divisão social e territorial do trabalho expressa numa igualmente complexa rede urbana e, por isso, tais cidades não podem ser tomadas como um objeto em si, mas como expressões particulares, diretamente vinculadas aos processos de formação e evolução urbana.

Refletir sobre a natureza dessas cidades representa importante contribuição para o entendimento dos novos conteúdos do espaço urbano, o qual, no Brasil, se deu à luz de um forte processo de transformação do espaço geográfico e social.

O processo de urbanização no final do século XX e na primeira década do século XXI, no Brasil, configura uma forte mudança na morfologia e nas relações socioespaciais da rede urbana e das cidades. Essa mudança é demarcada, na cidade formal, principalmente, pelo volume de construções do mercado imobiliário, fortemente visualizado, de um lado, a partir da oferta de novos modos de implantação, a exemplo de mega-empreendimentos que congregam habitação, trabalho e lazer, de condomínios particulares com infraestrutura própria, enfim, de modos de vida que vêm alterando o padrão de relacionamento dos indivíduos com a cidade. De outro lado, habitações populares, compostas por conjuntos de pequenas casas ou blocos de apartamentos têm sido implementadas pelos programas habitacionais, supostamente buscando reduzir os déficits habitacionais e as desigualdades em termos de direito à cidade.

Outro elemento que demonstra mudança são as novas técnicas construtivas, as quais desmistificam os padrões implantados no período industrial, em que havia uniformização das formas e dos materiais construtivos e, também, promovem uma grande inovação na forma de analisar o espaço urbano. A reestruturação urbana pressupõe, portanto, uma forma inovadora de analisar a cidade, tanto no que diz respeito à forma urbana quanto à organização dos grupos sociais e das atividades que promovem a funcionalidade interna da cidade.

O processo de reprodução do espaço urbano das cidades médias brasileiras, decorrente dessa intensa reestruturação produtiva, econômica e das cidades, tem se mostrado diferenciado daquele normalmente verificado nas cidades das regiões metropolitanas. Um dos fatores dessa diferenciação ocorre pela expressividade dos movimentos sociais urbanos, cuja representação, nas cidades médias, ainda tem se demonstrado incipiente para alterar o jogo de forças com os demais agentes produtores da cidade. A forte ação do capital sobre a terra urbana, ocasionando a especulação imobiliária e a conseqüente espoliação urbana é, muitas vezes, corroborada por processos de remoção de grupos sociais, os quais são realocados a partir da ação do Estado e colaboradores, na esfera municipal.

Para abordar a reestruturação econômica, urbana e das cidades faz-se necessário, primeiramente, contextualizar brevemente a *mundialização da economia*, especialmente nas últimas décadas, em que vêm ocorrendo intensos e rápidos processos de mudança que se refletem nas cidades e nas formas de vida da sociedade.

Tais mudanças podem ser demarcadas pelos seguintes fatos: ampliação nas relações internacionais; aumento de investimentos; diminuição das práticas protecionistas dos estados nacionais e, conseqüentemente, a transnacionalização da produção de bens e serviços, da composição de mercados de consumo internacionais e da intensificação da circulação financeira. Essas intensas mudanças foram imensamente favorecidas pelo avanço dos sistemas técnico-científicos e informacionais representados, fortemente, no contexto da globalização, pelas novas tecnologias de informação e de comunicação (NTICs).

A mundialização da produção, pela expansão da atuação de empresas transnacionais vem promovendo uma verdadeira metamorfose no cenário urbano e das cidades, pois altera o circuito de capitais e os fluxos das transações de bens, serviços, mercadorias e trabalho e, portanto, interfere nas escalas global, nacional e

local. As transnacionais, como protagonistas dessas mudanças, escolhem seus espaços de posição pela situação política, econômica, geográfica e de logística de apoio local (redução de impostos, financiamentos, força de trabalho e medidas favoráveis à gestão dos negócios).

Assim, a reestruturação econômica está calcada no fato de uma passagem da inserção industrial, que demarcou fortemente o crescimento das cidades, para a inserção de transnacionais, de bens e principalmente de serviços. Elas passam a ser dinamizadoras dos novos contextos do urbano e das cidades, dados pela economia (livre mercado), pela política (proliferação dos estados neutros e subsidiários, ampla abertura externa às transnacionais) e pelo espaço – mudanças socioespaciais (decorrentes de adaptações aos reflexos das ações advindas das intervenções de âmbito econômico e político).

Segundo Mattos (1999), as mudanças socioespaciais são visíveis em três situações: a) pela emergência de uma cidade de cobertura regional, dispersa, policêntrica, de limites imprecisos, configurada como arquipélago; b) aumento das desigualdades socioespaciais, gerando uma cidade segregada e fragmentada e c) aparecimento e consolidação de um conjunto de novos artefatos urbanos (*shopping centers*, condomínios e loteamentos fechados, empreendimentos imobiliários requintados, centros empresariais descentralizados, novos espaços de lazer, etc.). O mesmo autor, em obra posterior (2006), afirma que a reestruturação é um fenômeno que tende a generalizar-se no urbano.

Pereira (2011) considera como característica da reestruturação a enorme aglomeração urbana com forma dispersa, fragmentada e, simultaneamente, mais segregada. Para o autor, tal reestruturação parece tratar-se, na ordem próxima, de uma nova cidade e também revela sinais da emergência, inclusive na ordem distante, de uma nova sociabilidade. A reestruturação socioespacial envolve estratégias de crescimento da cidade que passam a depender do setor financeiro e do imobiliário, conformando novos laços entre a valorização e a propriedade da terra.

Destaca-se, também, que a estruturação do espaço urbano não é uma nova forma de organização da cidade. Ela já vem ocorrendo com o processo de crescimento e adensamento das cidades. No entanto, o que se evidencia é a intensidade dos processos com que essa estruturação vem ocorrendo, fenômeno

que provoca rápidas e profundas mudanças na estrutura social, econômica e na morfologia das cidades.

Smith (2007) lembra ainda que essas mudanças mais amplas, embora menos visíveis, se diferem da gentrificação. A gentrificação, que pode ser uma consequência da reestruturação, tende a ser um processo mais pontual, em que são promovidas intervenções urbanas que geralmente promovem a valorização do espaço urbano por meio de investimentos públicos e/ou particulares, visando à renovação ou mesmo à revitalização de áreas urbanas degradadas ou precariamente utilizadas. Já a reestruturação abarca o impulso de um processo contínuo, de um intenso e constante rearranjo do espaço urbano, “o qual se apresenta como um componente imediato de uma ampla reestruturação social e econômica das economias capitalistas avançadas” (SMITH, 2007, p. 21).

Diante desse breve quadro teórico, percebe-se que é praticamente impossível desarticular o olhar do mercado imobiliário da ótica da reestruturação econômica, urbana e das cidades. A reestruturação é um processo que se desencadeia, inicialmente e mais visivelmente, nas cidades metropolitanas. No entanto, como que num efeito “cascata”, a reestruturação vem tomando conta das cidades de porte médio e até de pequenas cidades, onde os circuitos de capitais se vascularizam e adentram nas transações de mercados locais e regionais.

Ao abordar o tema da reestruturação, paralelamente, aborda-se o tema da dinâmica do mercado imobiliário, quase como em um processo interligado e continuado, embora esse último, com poder e autonomia, o qual, por sua vez, também promove a fragmentação, a segregação, a policentralidade (ou centralidades urbanas dispersas), a dispersão, a desigualdade, enfim, a dissolução do urbano e da vida urbana. Essa dinâmica somente é possível por meio da atuação e interação dos diferentes agentes produtores do espaço urbano, os quais estão envolvidos nos processos que representam formas e conteúdos socioespaciais, que, muitas vezes, transcendem escalas urbanas, regionais e suprarregionais.

Soja (2010a, 2010b), ao debater a reestruturação, ressalta a necessidade de articular escalas, definindo a "mesoescala" como a mais adequada para entender a reestruturação urbana. Em que pese seu olhar mais específico para as metrópoles, Soja (2010b, p. 238) denomina de "mesogeografia", ou um "terreno intermediário" entre o micro e o macro, o local e o global, combinando, assim, processos gerais e processos locais na análise do espaço metropolitano. Adaptando o olhar para as

idades médias, pode-se constatar efeitos geograficamente desiguais da mundialização econômica, os quais não estão limitados às chamadas "idades globais", mas podem acometer, em diferentes formas, graus e intensidades, a todos os lugares do planeta que estão de alguma forma conectados à economia global. Na visão do autor, esses vínculos se dão pelas metrópoles de maior ou menor importância, mas que desempenham o papel de intermediárias entre o global e o local. Assim, ao lançar o olhar sobre as cidades médias, podem-se estabelecer conexões denotadas pelo campo de ação dos atores econômicos que estão no jogo da economia globalizada e alcançam, respeitadas as devidas proporções, infraestruturas e serviços avançados às demais cidades da rede urbana regional. Esses agentes, bem como sua forma de atuação no processo de produção da cidade, encontram-se descritos no próximo item.

2.3 Agentes, Atores e Produção da Cidade

A compreensão dos agentes e atores envolvidos de forma direta ou indireta na produção do espaço urbano é necessária para interpretar o papel que vem desempenhando frente aos negócios fundiários e imobiliários e na promoção das distintas dinâmicas de produção e consumo da cidade. Essas dinâmicas produzem diferenciações e desigualdades socioespaciais.

Entende-se como agentes o conjunto de sujeitos sociais que participam, por meio de ações acumuladas ao longo do tempo, da produção e do consumo da cidade. Nesse sentido Corrêa (1989, p. 11) considera: "A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano [...]." As transformações intraurbanas promovidas por tais agentes contribuem para o entendimento, de um lado, dos processos mais amplos, como os que promovem desigualdades socioespaciais e, de outro, daqueles que dizem respeito às características do próprio fenômeno de urbanização contemporâneo no Brasil, o qual é demarcado pela rápida e intensa reestruturação econômica e produtiva em escala local, regional e/ou global.

A cidade revela-se 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

estruturar-se tanto em termos de elementos logísticos (redes infraestruturais, de transporte e serviços) 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.

Harvey (1980) considera os seguintes agentes do mercado de moradias, e por assim dizer, produtores do espaço da cidade:

- a) os usuários de moradias, ou seja, aqueles que residem em casas, próprias ou alugadas, cujo *valor de uso* é mais preponderante do que o valor em moeda (de troca).
- b) os corretores de imóveis, os quais desejam lucrar com as transações de imóveis alheios, ou seja, valor de troca.
- c) os proprietários rentistas, que são aqueles que alugam suas casas ou parte dela para obter renda. Duas estratégias utilizadas por proprietários de imóveis são abordadas pelo autor: a primeira, comprar uma casa e alugar para retirar o investimento; e a segunda, financiar uma casa e com o aluguel amortizar suas prestações.
- d) os incorporadores, que são os profissionais envolvidos nos negócios imobiliários, “criam novos valores de uso para outros e valores de troca para si” (HARVEY, 1980, p. 141). Um exemplo é o lançamento de novos condomínios com áreas verdes, segurança e qualidade de vida. Os incorporadores produzem, àqueles que podem pagar, novas necessidades de consumo e, para eles mesmos, o aumento de sua rentabilidade.

O autor aborda que a ação desses agentes, em grande parte, é interdependente, porém, cada um a seu modo e em conformidade a seus interesses e necessidades, estabelece distintas correlações entre valor de uso e valor de troca dos terrenos urbanos e/ou das moradias. Dessa forma, pode-se evidenciar que a produção do espaço urbano está intimamente ligada ao jogo de interesses entre os seus agentes, os quais são fruto das relações simbólicas e contraditórias do capitalismo em suas múltiplas facetas.

No Brasil, Corrêa (1989) discute acerca dos principais agentes que produzem o espaço urbano, elencando como principais: os proprietários dos meios

de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos, descritos de forma resumida a seguir:

- 1) os proprietários dos meios de produção são os grandes capitalistas dos setores industrial, comercial e serviços, desenvolvidos no espaço urbano. Dado ao fato de abrangerem, geralmente, grandes áreas para sua atuação, são grandes consumidores de espaço urbano. Ocupam terras baratas, por isso são contrários à especulação imobiliária. Na atualidade, devido a melhorias infraestruturais das cidades, muitas fábricas antes localizadas em áreas valorizadas, têm transferido suas atividades para locais onde os terrenos são mais baratos e/ou para locais com incentivos fiscais. Essas mudanças são estratégicas, com a finalidade de obtenção de renda pela venda, aluguel ou a simples especulação de seus terrenos nessas áreas valorizadas.
- 2) os proprietários fundiários são aqueles que têm o interesse em incrementar seus ganhos de capital com a terra. Além de transformar áreas rurais próximas das cidades em áreas urbanas, com o objetivo de valorizar suas terras, eles também buscam, pelo valor de troca da terra (especulação, comércio), ampliar seu capital fundiário visando a sua constante e crescente reprodução. Em geral, exercem fortes pressões no Estado (na esfera municipal), com o objetivo de interferir no processo de definição de leis de uso do solo e zoneamento urbano. O autor menciona o papel que os proprietários de terras de zonas bem localizadas, valorizadas por amenidades físicas, considerando que pressionam o Estado por mais infraestrutura ou créditos bancários para eles mesmos bancarem a infraestrutura, valorizando ainda mais essas áreas. Muitas vezes esses proprietários tornam-se promotores imobiliários, em áreas periféricas que se valorizam pelas amenidades e que são loteadas para camadas mais favorecidas, compondo bairros suntuosos ou condomínios de alta renda. Por outro lado, para os proprietários de glebas em locais mal valorizados, nas periferias desprovidas de amenidades, a estratégia é o loteamento popular, destinado aos que conseguem algum financiamento para aquisição do terreno, construção coletiva ou auxiliada pelo Estado. Via de regra, essa estratégia gera loteamentos periféricos, dotados de pouca infraestrutura, serviços e distantes dos postos de

trabalho. Com o passar dos anos essas áreas podem valorizar-se, por receberem melhorias ao longo do tempo e servirem inclusive de âncora para a valorização de outras áreas do entorno, muitas vezes deixadas como reserva para efeito de especulação.

- 3) os promotores imobiliários atuam na aquisição de áreas urbanas para a construção de residências, prédios comerciais, de serviços etc., que serão vendidos ou financiados para classes sociais que possam pagar por elas. É importante destacar que esse é o agente mais significativo no presente estudo. Na verdade, nas considerações de Corrêa (1989), os promotores compreendem um conjunto de agentes que realizam parcial ou completamente diversas operações, tais como: incorporação imobiliária; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física do imóvel; comercialização de bens imóveis. Esses promotores utilizam diversas estratégias que vão desde as formas de incorporação, financiamento, construção, marketing, venda, convergentes a interesses de proprietários de bens imóveis, de promotores imobiliários, da indústria da construção civil, aos entes financeiros, com o intuito de obtenção de um maior valor. Essas práticas induzem a ampliação da exclusão social das camadas que não conseguem acessar tais bens. Existem promotores imobiliários que atendem, também, a baixa renda, mas, não raramente, essas ficam fadadas a obras mais simples, com materiais de custo reduzido, localizadas em áreas mais distantes e com financiamento de longo prazo, fato que promove o endividamento e, muitas vezes, a desistência do negócio por impossibilidade de pagamento. Nesse sentido, o autor destaca que a “atuação espacial dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista” (CORRÊA, 1989, p. 23).
- 4) o Estado atua de diversas formas na produção do espaço urbano. Uma delas é através de subsídios à aquisição de moradia, mediação nos financiamentos com bancos oficiais, lançamento de políticas que facilitam a aquisição da casa própria. Atua ainda na execução de serviços públicos (saneamento básico, iluminação, arruamento e pavimentação, implantação de redes de transporte público, telefonia, entre outros), permitindo o acesso aos recursos básicos essenciais à habitabilidade

urbana (CORRÊA,1989). Há que se destacar sua atuação em âmbito institucional, propondo e implementando um conjunto de instrumentos regulamentados por legislações urbanísticas que buscam orientar os usos, as ocupações e as normativas construtivas visando promover o ordenamento da cidade. Produz, ainda, “chão, espaço tecnicamente passível de ocupação via obras de drenagem, desmontes, aterros [...]” (CORRÊA, 1989, p. 28). Essas intervenções vão ao encontro de tornar viáveis atividades econômicas, criar solo vendável e construtível, indo novamente na direção da valorização de áreas. Assim, o Estado enquanto agente modelador do espaço urbano não atua sozinho, nem de forma neutra; suas práticas estão atreladas a interesses, necessidades e possibilidades politicamente articuladas e executadas.

- 5) os grupos sociais excluídos, que compreendem o conjunto de atores que estão à margem do acesso à moradia, tendo dificuldades de pagar um aluguel e a impossibilidade de adquirir a casa própria, típica da sociedade de classes, em que alguns acumulam bens imóveis e outros sequer conseguem ter acesso a eles. Assim, aos desprovidos de moradia, geralmente, estão correlatos outros fatores, como subnutrição, baixa escolaridade, doenças, desemprego ou trabalhos precários. Como possibilidade, muitas vezes alternativa de moradia, o autor destaca: a ocupação de imóveis abandonados, cortiços, prédios antigos que se localizam nas áreas centrais; a construção de habitações precárias em áreas públicas ou privadas; autoconstrução em loteamentos periféricos, em geral, afastados dos locais de trabalho e, ainda, áreas que se constituem em favelas. Nesse sentido, o autor considera que por meio de ocupações ou invasões de terrenos/prédios, públicos ou privados, os grupos excluídos se apropriam de espaços, na maior parte das vezes, segregados, muitos deles em áreas de risco, demandando alocação de infraestrutura e acesso à cidade. A ação do Estado também interage com esses grupos, quer pela implantação de infraestruturas, melhorando urbanisticamente e valorizando os locais, quer por interesses políticos e eleitoreiros, muitas vezes alcançando serviços que desencadeiam valorizações que acabam expulsando moradores e atraindo outros, um dos fatos que justifica a mobilidade nessas áreas.

Cabe aqui uma breve menção acerca da exclusão social, de sua lógica e dos indivíduos e grupos ditos excluídos. Nascimento (1995, p. 25) considera que “a exclusão social torna-se adaptação quando o outro não é apenas desigual ou diferente, mas quando o outro é considerado ‘não semelhante’, um ser expulso, não dos meios modernos de consumo, mas do gênero humano”. Nesse sentido, considera-se importante atentar para a questão da exclusão social enquanto consideração do indivíduo “expulso” da participação de certas práticas sociais, próprias dos grupos.

Castel (1995, p. 132), por sua vez, ao abordar a questão das desigualdades, menciona que prefere não utilizar o termo exclusão social e traz o termo *desafiliação* (neologismo derivado do termo francês *desaffilié*) para designar o fim do processo que faz passar da zona da integração à vulnerabilidade na inexistência social. Comenta ainda que problemas históricos, como a expulsão do campo, a urbanização sociopática, as contradições entre o desenvolvimento econômico e o desenvolvimento social, e a precarização da condição salarial originada pelos rumos do capitalismo atual constituem as fontes que estão aumentando os números dos chamados “excluídos” (CASTEL, 1995, p. 135). Esses “excluídos sociais” foram e são resultado de vários processos industriais de inclusão no sistema capitalista. Martins reforça essa ideia:

Por isso, rigorosamente falando, não existe exclusão: existe contradição, existem vítimas de processos sociais, políticos e econômicos excludentes; existe o conflito pelo qual a vítima dos processos excludentes proclama seu inconformismo, seu mal estar, sua revolta, sua esperança, sua força reivindicativa e sua reivindicação corrosiva. Essas reações, porque não se trata estritamente de exclusão, não se dão fora dos sistemas econômicos e dos sistemas de poder. Elas constituem o imponderável de tais sistemas, fazem parte deles ainda que os negando. As reações não ocorrem de fora para dentro; elas ocorrem no interior da realidade problemática, “dentro” da realidade que produziu os problemas que as causam. (MARTINS, 1997, p. 14).

Nesse sentido, mesmo tendo utilizado a terminologia “Grupos Sociais Excluídos” conforme a acepção de Corrêa, ao estudar o mercado imobiliário e as lógicas (perversas) das práticas sociais engendradas pelo conjunto de agentes produtores do espaço urbano, considera-se a argumentação de Martins:

De repente, essa categoria tão extremamente vaga (no sentido de imprecisa e vazia) que é a de *exclusão*, substitui a ideia sociológica de processos de *exclusão* (entendidos como processos de exclusão integrativa ou modos de marginalização). O rótulo acaba se sobrepondo ao movimento que parece empurrar as pessoas, os pobres, os fracos, para fora da sociedade, para fora de suas “melhores” e mais justas e “corretas” relações sociais, privando-as dos direitos que dão sentido a essas relações. (MARTINS, 1997, p. 16).

Martins (1997) afirma que as políticas econômicas atuais – reportando-se, nesse caso, ao período do primeiro mandato do governo de Fernando Henrique Cardoso (1995-1998) – no Brasil e em outros países que seguem o que foi chamado de modelo neoliberal, implicam a proposital inclusão precária e instável, marginal. Nesse sentido, afirma:

Não são, propriamente, políticas de exclusão. São políticas de inclusão das pessoas nos processos econômicos, na produção e na circulação de bens e serviços, estritamente em termos daquilo que é racionalmente conveniente e necessário à mais eficiente (e barata) reprodução do capital. E, também, ao funcionamento da ordem política, em favor dos que dominam. Esse é um meio que claramente atenua a conflitividade social, de classe, politicamente perigosa para as classes dominantes. (MARTINS, 1997, p. 20).

O autor argumenta que o homem, enquanto indivíduo e sociedade, deixa de ser o destinatário direto do desenvolvimento, para dar lugar ao capital, ao novo destinatário fundamental da vida. Os agentes, voluntários ou involuntários dessas políticas, podem oferecer alternativas às vítimas do atual processo de desenvolvimento, que são as alternativas da coisificação e da adaptação excludente, da alegria pré-fabricada e manipulada (MARTINS, 1997).

Muitas vezes, ao discutir a exclusão, *deixa-se de discutir* “as formas pobres, insuficientes e, às vezes, até indecentes de inclusão” (MARTINS, 1997, p. 21).

Nesse sentido, pode-se perceber que a exclusão não se explica apenas pelo fenômeno em si, mas também e, sobretudo, pela interpretação que dele faz a vítima.

A nova desigualdade separa materialmente, mas unifica ideologicamente. No entanto, a nova desigualdade se caracteriza basicamente por criar uma sociedade dupla, como se fossem dois mundos que se excluem reciprocamente, embora parecidos na forma: em ambas podem ser encontradas as mesmas coisas, aparentemente as mesmas mercadorias, as mesmas ideias individualistas, a mesma competição. Mas, as oportunidades são completamente desiguais. A nova desigualdade resulta do encerramento de uma longa era de possibilidades de ascensão social, que foi característica do capitalismo até há poucos anos. Apesar disso, o imaginário que cimenta essa ruptura é um imaginário único, mercantilizado, enganador e manipulável. (MARTINS, 1997, p. 21-22).

Ao se considerarem os agentes abordados por Harvey e Corrêa e os papéis por eles desempenhados na produção do espaço urbano, localizamos nos promotores imobiliários (considerando que envolvem também os corretores e incorporadores) o agente social e econômico que, mesmo não sendo o único a atuar sobre o espaço urbano, possui a maior capacidade de intervenção, modificando-o e reestruturando-o. Isso se justifica, pois atuam diretamente sobre as bases a partir das quais são geradas as rendas fundiárias e imobiliárias.

Grazia; Leão Junior (2002), Maricato (2003) e Nascimento (2012) reportam-se aos interesses do capital fundiário e imobiliário, pautados no valor de troca em detrimento ao valor de uso da terra urbana como prevaletentes na condução do processo de expansão horizontal e organização do espaço urbano em grande parte das cidades brasileiras. Consideram que esse fato está aliado à fraca atuação do Estado na produção de habitações de interesse social, potencializando uma crescente ocupação de áreas não adequadas à urbanização (loteamentos clandestinos, favelas, aglomerados habitacionais com propriedades irregulares, áreas de risco, etc).

Melazzo (2010, p. 6) afirma que “no processo de sua valorização o capital incorporador atua sobre a transformação dos usos do solo urbano, buscando internalizar sob a forma de lucros de incorporação, aquela parcela do excedente que seria, de outra maneira, apropriada pelo proprietário fundiário”. Dessa forma, considera que:

A compra e venda de imóveis, manifestação mais concreta e aparente do mercado aparece, então, como o *locus* onde se realizam os encontros entre os interesses daqueles agentes econômicos/incorporadores que buscam se valorizar e os interesses dos proprietários fundiários que tentam maximizar a possibilidade de auferirem rendas fundiárias, capitalizadas na forma de preços imobiliários, além de uma miríade de outras situações que aí manifestam-se e que não se restringem à relação capitalista por excelência (MELAZZO, 2010, p. 6).

Para o autor, também é importante compreender que tais situações revestem-se de múltiplas facetas. Segundo ele, tanto pode haver uma articulação no sentido de que seja realizada uma operação imobiliária na qual tanto um quanto outro se beneficiem (através, por exemplo, da incorporação em troca de unidades imobiliárias edificadas), quanto à introdução de outras mercadorias na intermediação de compra e venda, ou ainda podem ocorrer conflitos de diferentes naturezas, com o

incorporador tentando desvalorizar previamente áreas/terrenos para depois adquiri-los a baixo preço. Afirma ainda que:

Importa, porém, ressaltar que a possibilidade de internalização de maiores rendimentos encontra-se nas mãos do agente incorporador, pois é na mudança de uso do solo que se encontra a possibilidade de oferta e realização de uma mercadoria (edificação habitacional ou para outros usos) que lhe permite auferir sua lucratividade (MELAZZO, 2010, p. 7).

Para além desses agentes abordados por Harvey (1980) e Corrêa (1989) e o destaque dado aos promotores imobiliários em relação à temática da presente pesquisa, é preciso considerar tanto as instituições e as sociedades, que envolvem a política e o poder formal, quanto os indivíduos, os grupos e as coletividades, que envolvem o campo das subjetividades, o poder social, relativo ao poder informal. Significa, portanto, considerar as ações subjetivas que são praticadas pelos atores sociais, resultantes de suas relações. Os atores sociais são, assim, os protagonistas das ações, objetivas e/ou subjetivas, que se refletem no espaço.

Referente aos atores sociais cabe uma breve menção, lembrando as palavras de Raffestin (1993, p. 144):

O território se forma a partir do espaço, é o resultado de uma ação conduzida por um ator sintagmático (ator que realiza um programa) em qualquer nível, ao se apropriar de um espaço concreto ou abstratamente (por exemplo, pela representação) o ator 'territorializa' o espaço.

A articulação dos processos sociais, econômicos, políticos e culturais por meio da territorialidade confere às análises a perspectiva de se discutirem os problemas humanos, levando-se em conta as relações entre os diferentes agentes e atores e seus respectivos interesses e suas representações. Assim, as relações estruturantes dos espaços produzidos e das próprias territorialidades não são exclusivamente políticas, são sociais, cotidianas (HEIDRICH, 2011).

Também, Di Méo e Buléon (2007) consideram que o espaço possui diferentes linhas de abordagem na geografia social, sendo citado o espaço do mundo vivido (espaço como uma projeção de nossa existência, nosso ser no mundo), o espaço cartesiano (racional e mensurável), o espaço como produção social, derivado de uma concepção mais global (sentido material, simbólico, ideológico ou idealizado pelas sociedades) e o espaço hiper-real, da simulação e do simulacro (resultante das transformações midiáticas do mundo). Nesse sentido, ao

analisar a reprodução do espaço urbano, esses espaços tomam singular significado, especialmente quando considerados os campos de relações que se estabelecem com e entre eles.

Os mesmos autores consideram que os atores, individuais e/ou coletivos, portadores de suas próprias subjetividades e de seus discursos e representações, expressam movimento, pois, com suas ações, transformam e (re)produzem o espaço geográfico ao longo do tempo. Podem ser identificados em três grandes categorias: endógenos (atores locais), exógenos (atores externos) ou, ainda, transicionais (atores internos e externos interagindo ao mesmo tempo). Suas práticas são decisivas para a construção de uma identidade, de uma territorialidade e permanecem em interação, reproduzindo novas espacialidades e temporalidades (DI MÉO e BULÉON, 2007).

Nesse contexto, para o presente trabalho, estão sendo identificados, na execução operacional, os agentes sociais e econômicos que, por meio de suas práticas, em âmbito individual ou coletivo, mais interferem na produção do espaço urbano de Passo Fundo.

2.4 Mercado Imobiliário: diferenciação e desigualdades socioespaciais

Ao estudar a dinâmica do mercado imobiliário, torna-se imperativo definir o que se considera como mercado e quais as reflexões que pautam sua dinâmica.

No contexto econômico o mercado imobiliário apresenta uma série de características complexas, que dificultam sua análise com a devida precisão. Gonzáles (1997) considera essa complexidade dado ao fato de os imóveis se constituírem diferentemente de outros produtos e de outros setores da economia. Por um lado, a falta de homogeneidade entre esses bens implica restrições para comprar unidades distintas. De outro, a intrínseca característica de imobilidade faz com que qualquer alteração no meio externo, por exemplo, refuncionalizações urbanas, revitalizações de áreas, alocação de infraestruturas, entre outros, se constituem em fortes influências na formação dos valores desses imóveis.

Segundo Ávila (2010, p.16), o valor de um produto do mercado imobiliário está diretamente relacionado aos atributos a ele incorporados. “Esses atributos são variáveis independentes que, combinadas em grupo, determinam o valor do imóvel”.

Baptistella (2005, p. 21) afirma que o mercado “pode ser definido como o local onde são efetuadas as transações comerciais envolvendo trocas de bens, tangíveis ou intangíveis, ou de direito sobre os mesmos”.

Fazendo uma menção específica ao mercado de imóveis, Braulio (2005) comenta que o mercado imobiliário é a instância de determinação dos preços de imóveis urbanos, que, como quaisquer outras mercadorias, são balizadas pela oferta e demanda. No entanto, além do dinamismo intrínseco da própria atividade imobiliária e dos processos de estruturação interna das áreas urbanas, os governos e os agentes diretamente envolvidos com a economia (locais, nacionais, internacionais) exercem grande influência na formação dos preços dos imóveis. Complementando as considerações do autor, Melazzo (2010) também menciona:

[...] não há como desconsiderar o papel do mercado imobiliário nos processos de estruturação do espaço intra-urbano nas cidades capitalistas. Não o mercado tomado em sua neutralidade tal como encontrado nas análises neoclássicas, mas o mercado como produto de relações econômicas, historicamente construídas, onde não há como se desprezar o papel de diferentes agentes sobre o solo urbano, dentre eles em especial os incorporadores em sua lógica própria de transformação do espaço intra-urbano como estratégia de valorização de seus capitais. (MELAZZO, 2010, p. 4).

Nesse sentido, esse autor enfatiza que o mercado imobiliário apresenta grandes particularidades, diferenciando-se duplamente 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 de um mercado de imóveis usados, maior que aqueles de nova produção a cada momento), alto valor unitário (constituindo-se em muitos casos no maior dispêndio a ser realizado por uma família ao longo de sua vida) e seu produto é consumido apenas no próprio local de sua produção (implicando, dentre outras consequências, na impossibilidade radical de equilíbrio entre oferta e demanda). Por outro lado, a localização, e não apenas a terra, suporte da edificação, é elemento fundamental, seja na determinação do tipo/das características do produto, seja em relação aos preços que podem alcançar no mercado, seja, ainda, em relação (e este é o ponto mais relevante) à necessidade reiterada a cada momento de liberar seu acesso para que a produção do edificado ocorra.

Estamos entendendo, portanto, como mercado imobiliário, no âmbito das cidades médias, aquele que potencializa a transformação do uso agrícola para uso

urbano. Além disso, consideramos a comercialização ou especulação permanente ou continuada de áreas que se constituem como grandes vazios urbanos, bem como a intensiva comercialização de terrenos e as transações ou re-comercializações de imóveis residenciais urbanos. A atuação desse mercado contribui para a estruturação intraurbana e, ao mesmo tempo, se retroalimenta dela, ou seja, a própria reestruturação promove novas possibilidades de negociações imobiliárias.

Melazzo (2010) enfatiza que é possível aventar a hipótese de que em muitos casos (e em particular nas cidades 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, uma vez que atraem recursos de compradores e investidores de outras cidades mais próximas ou mais distantes em sua região, ao mesmo tempo em que atraem empresas imobiliárias, construtoras e incorporadoras de outras localidades (seja da metrópole ou não) para seu mercado. Na dimensão intraurbana o autor afirma que:

A produção do espaço urbano na lógica da valorização fundiária, da diferenciação de áreas/bairros, tipos e qualidades de produtos imobiliários, na seletividade de investimentos privados, seja na abertura de novos loteamentos, na verticalização, oferta de condomínios/loteamentos fechados, as variações de preços da terra e da habitação, as permanentes transformações de usos do solo etc. produzem processos de ampliação das desigualdades sociais e de diferenciação sócio-espacial. 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. (MELAZZO, 2010, p. 3).

A diferenciação espacial é um produto da segregação, que 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). Assim, é um produto da existência de classes sociais, que se manifesta com mais evidência na cidade.

Sposito (2011, p. 124), ao abordar a questão das diferenciações e desigualdades socioespaciais, reforça que a diferenciação socioespacial não é algo novo, ou seja, “é marca das cidades desde os primórdios da urbanização”. Sendo um produto da divisão social do trabalho, pressupõe, por sua vez, uma divisão territorial do trabalho, que se estabelece ao longo do processo de urbanização. A autora explicita:

A consideração da necessária articulação entre escalas para compreender o período atual requer a aceitação de que o processo é complexo e a imponderabilidade é elemento crescente na redefinição do movimento das relações espaço-temporais. Essa constatação redefine o próprio escopo da diferenciação socioespacial, que passa a ser lida, cada vez mais, como desigualdade socioespacial (SPOSITO, 2011, p. 128).

Nesse sentido, a autora dialoga com Soja (1993 e 2010), já mencionado neste capítulo, retomando a importância da articulação das escalas para a compreensão da reestruturação urbana e das cidades e seus reflexos na produção das desigualdades. Retornando ainda a epígrafe de abertura do capítulo e encerrando esse breve tópico do referencial e, também, concordando com ambos os autores, corrobora-se a ideia de que a divisão internacional do trabalho, a distribuição global do poder político e econômico e os modos como as relações de produção capitalista se expressam na cidade marcam na vida cotidiana espaços de profundas diferenciações e desigualdades socioespaciais.

Harvey (1975), ao analisar as estruturas de classe na sociedade capitalista, argumenta que há três forças básicas que estruturam os estratos sociais: a) uma força primária básica, que vem das relações de capital/trabalho, gerando uma estrutura dicotômica de classes (de um lado, estão os detentores do capital e, de outro, os que vendem sua força de trabalho); b) uma força residual, que é originada de formas pretéritas de organização social ou do contato entre um modo de produção dominante e um subordinado e; c) forças derivativas, que emergem devido às necessidades de preservar os processos de acumulação do capital através de inovações tecnológicas e controlar as mudanças na organização social. Segundo o autor, essas forças acabam gerando fragmentação de classes devido à divisão do trabalho e especialização funcional. Na medida em que essas forças atuam intensamente e durante um longo período de tempo, potencializam a fragmentação da estrutura espacial, pois, da localização diferenciada no espaço urbano desses estratos sociais pode emergir a segregação residencial, comum nas cidades capitalistas.

Souza (2002), ao estudar o desafio da fragmentação do tecido sociopolítico-espacial no Rio de Janeiro, aborda a "fragmentação" não em sua expressão puramente espacial, mas enquanto aumento de disparidades e de fraturas sociais. Nesse sentido, é tratada como uma espécie de subproduto das relações econômicas

e financeiras, gerando concentração de riqueza, por um lado e, estratos de pobreza para grande parte da população.

Espacialmente, esses estratos fragmentados se evidenciam pelo diferencial da capacidade que cada grupo social tem de pagar pela residência que ocupa, a qual apresenta características diferentes no que se refere à tipologia e à localização. A esse respeito, Corrêa considera que

[...] as áreas sociais resultam de diversas soluções que as classes sociais e suas frações encontraram para resolver os problemas de *como* e *onde* morar. Mas estas soluções não derivam de uma ação autônoma por parte das classes sociais vistas enquanto consumidoras. (1989, p. 62).

O autor enfatiza que os estratos sociais agem a partir do reflexo das práticas sociais e espaciais de outros agentes produtores do espaço. Exemplifica que juntamente ao Estado, como importante agente do processo de produção do espaço urbano, os diferentes estratos sociais atuam na produção do urbano. Como exemplo, as camadas de alta renda, na medida em que podem, efetivamente, selecionar para si as melhores áreas, segrega porções da cidade, excluindo-as do restante da população (CORRÊA, 1989). A expressão dessa segregação da classe dominante é a existência de bairros suntuosos ou de condomínios fechados, dispendo de áreas de lazer e certos serviços de uso exclusivo, com excelente infraestrutura, equipamentos e altos padrões construtivos e de paisagismo urbano. Essa classe dominante também pode influir para a segregação de outros grupos sociais na medida em que contribui para a valorização de áreas, regulando o mercado de terras, a incorporação imobiliária e a construção, fato que tende a direcionar, seletivamente, a localização dos demais grupos sociais no espaço urbano.

A questão de como morar resulta da compreensão da produção da habitação, diretamente vinculada aos mecanismos de mercado, por possuir um valor de uso e um de troca, aliada a outra mercadoria, o solo urbano. Nesse caso, o mesmo autor comenta a necessidade de intervenção do Estado, direta ou indiretamente, através da construção de habitações ou áreas habitacionais, de implementação de normativas urbanas ou através de financiamentos aos futuros moradores ou às construtoras e incorporadoras, participantes ativas do processo de acumulação do capital e do próprio processo de valorização da terra, as quais, não raramente, promovem a segregação residencial. Por outro lado, a busca do

entendimento de onde morar relaciona-se aos diferenciais locacionais, os quais refletem um diferencial no preço da terra, que varia, via de regra, pela acessibilidade e pelos privilégios locacionais.

O como e o onde se fundem, dando origem às áreas que tendem a ser uniformes internamente em termos de renda, de padrões culturais, valores e, sobretudo, em termos dos papéis a serem cumpridos na sociedade pelos seus habitantes. Essa tendência se afirma de forma mais marcante nos extremos da sociedade, isto é, nos grupos mais elevados e mais baixos da sociedade. (CORRÊA, 1989, p. 63, grifo do autor).

Juntamente ao Estado, como importante agente do processo de produção do espaço urbano, os diferentes estratos sociais atuam na produção do urbano através de situações de segregação. Tais situações podem revelar-se, por exemplo, na medida em que certas camadas sociais conseguem selecionar, efetivamente para si, as melhores áreas, excluindo-as do restante da população. Uma das expressões dessa forma de segregação da classe dominante é a existência de bairros suntuosos ou de condomínios fechados, dispendo de áreas de lazer e certos serviços de uso exclusivo, com excelente infraestrutura, equipamentos e altos padrões construtivos e de paisagismo urbano. Essa classe dominante ou uma de suas frações, de outro lado, segrega os outros grupos sociais na medida em que controla o mercado de terras, a incorporação imobiliária e a construção, direcionando, seletivamente, a localização dos demais grupos sociais no espaço urbano. Para esse caso, O'Neil (1986) considera como "autossegregação", a segregação da classe dominante e como "segregação imposta", aquela resultante dos grupos sociais cujas opções de como e onde morar são muito pequenas ou nulas.

A segregação assim dimensionada, na discussão de Corrêa (1989), aparece com um duplo papel: o de ser um meio de manutenção dos privilégios, por parte da classe dominante e o de ser um meio de controle social por essa mesma classe dominante sobre os outros grupos sociais, especialmente, a classe operária e o exército industrial de reserva. Esse controle está diretamente vinculado à necessidade de manter-se grupos sociais desempenhando papéis que implicam em relações antagônicas de classe, papéis impostos pela classe dominante que precisa controlar um grande segmento da sociedade, não apenas no presente, mas também no futuro, pois se torna necessário que se reproduzam as relações sociais de

produção. Nesse sentido, Lefebvre (1976) é incisivo ao considerar que a reprodução das relações sociais de produção constituiu o papel mais importante que a organização espacial da cidade esteve destinada a cumprir, e foi via áreas sociais segregadas que isso pode ser viabilizado.

Harvey (1975) considera que a diferenciação residencial, muitas vezes manifestada por espaços segregados, deve ser interpretada em termos de reprodução das relações sociais dentro da sociedade capitalista. O autor manifesta que a diferenciação residencial significa acesso diferenciado a recursos necessários para adquirir oportunidades de ascensão social. Em seus argumentos afirma que a diferenciação social produz comunidades distintas com valores próprios do grupo. Expressa diferenciais de renda real, de proximidade ou distância às facilidades de vida urbana e pode ser vista como um meio de reprodução social.

Como já mencionado anteriormente, a produção do espaço urbano das cidades médias brasileiras apresenta algumas distinções em relação às que ocorrem em cidades de grande porte. Um desses fatores é verificado pela fraca intervenção ou mesmo a ausência de efetivos movimentos sociais urbanos, capazes de interferir no jogo de forças entre os agentes produtores do espaço urbano e de promover certa tensão por redução ou alguma regulação dos preços imobiliários. Em suma, pela conquista da habitação e do direito à moradia. Nessas cidades, o mercado fundiário e o imobiliário são comandados, principalmente, por proprietários de terras, loteadores, incorporadores imobiliários, proprietários dos meios de produção e empresários do setor da construção civil interessados em reproduzir seu capital. Esse processo de produção do espaço urbano tem promovido e acirrado as desigualdades socioespaciais e a exclusão social.

Um fator importante a destacar-se, com relação à atuação do mercado imobiliário na produção do urbano, comum às metrópoles, às cidades médias e mesmo às pequenas, é o fato da propriedade fundiária ou imobiliária tornar-se não apenas um bem de uso, mas principalmente um bem de troca para o seu proprietário. 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 com isso, limitem o acesso à terra e à moradia (SMOLKA, 1987). No caso de cidades de médio e pequeno porte, tal concentração parece ter reflexos mais incisivos, dada a escala de tal concentração/acumulação.

Dados esses aspectos teóricos, abordados pelos autores, fica evidente que a hegemonia da classe capitalista é renovada através da segregação espacial e através dos efeitos de outros agentes, a exemplo da força normatizadora da intervenção estatal no espaço (GOTTDIENER, 1997, p. 131). Assim, concorda-se que o espaço, além de ser um produto social, e como tal, criado para ser usado, para ser consumido, é também um meio de produção e, como meio de produção, não pode ser separado das forças produtivas ou da divisão social do trabalho que lhe dá forma, ou do Estado e das superestruturas da sociedade que definem espacializações das diferenças e das desigualdades sociais.

Também Sposito (1990), ao abordar o caso de cidades médias paulistas, cuja lógica não difere muito de outras localidades de mesmo porte do sul do Brasil, comenta que as disputas pela apropriação das rendas imobiliárias ou fundiárias são extremamente acirradas e determinam os destinos e o desenvolvimento das cidades, fazendo com que certas regiões ou espaços da cidade sejam mais valorizadas do que outras.

É nesse sentido que Sposati (2001 e 2004), ao referir-se aos desníveis sociais, tanto em termos de poder aquisitivo que define estratos sociais, quanto em relação à oferta de serviços públicos, que definem parcialmente o acesso ao direito à cidade, menciona “feições” e “desníveis” topográficos, no caso, associados às desigualdades socioespaciais urbanas. Em que pese as relações que a autora faz com as feições topográficas naturais, como na afirmação “[...] Os *vales* e montanhas sociais criam outras densidades na topografia social dos territórios dos pedaços da cidade que precisam ser analisados” (SPOSATI, 2001, p. 139), a ideia de topografia associa-se mais ao sentido analógico entre as assimetrias sociais e sua localização na cidade.

Nascimento (2012, p. 80) aprofunda a perspectiva metodológica do uso do termo topografia social ao buscar uma acepção mais ampla, procurando vincular a dimensão da produção socialmente diferencial da cidade à dimensão da natureza. Em um estudo de caso em Ponta Grossa, o autor aborda as diferenciações sociais que se estabelecem pela “apropriação diferencial do relevo (a topografia natural) para a implementação de diversos tipos de uso da terra (...) os quais em conjunto engendram uma organização espacial urbana desigual e, por vezes, segregada [...]”.

Adaptando tal terminologia à presente tese, foi proposto o uso do termo topografia socioespacial que se refere aos aspectos configuracionais da forma

urbana, resultantes dos processos de fragmentação, segregação e, simultaneamente, de articulação que demarcam as diferenciações e as desigualdades socioespaciais, já amplamente debatidas nos parágrafos anteriores.

O mercado imobiliário, seus agentes e reflexos decorrentes da reestruturação urbana e da cidade são os principais vetores das nuances dessa topografia, a qual imprime, no espaço urbano, contradições, redefinições, permanências e convivências em conflito. Essa topografia, além dos aspectos teóricos, será abordada de forma mais concreta no capítulo 8, por meio de um ensaio de algumas categorias de “enquadramento” das diferenciações e desigualdades socioespaciais. Longe de uma visão determinista e classificatória, tal proposta visa apenas identificar, no espaço da cidade em estudo, os locais em que tais categorias se inserem nos “pedaços” da cidade.

3 FORMAÇÃO REGIONAL E PROCESSO DE URBANIZAÇÃO: REFLEXÕES SOBRE A REGIÃO E A CIDADE

Analisar processos sociais e econômicos de um município, agrupados no horizonte da urbanização, com temporalidade considerada longa, não é nada fácil. Dentre as razões, está o fato de que o espaço em questão não pode ser visto isolado – no mínimo deveria ser correlacionado ao âmbito regional – bem como pela razão de que houve fragmentações nesse mesmo espaço em razão dos mecanismos políticos que promoveram as emancipações. (TEDESCO et al., 2007, p. 347).

As referências voltadas aos estudos da região e da cidade de Passo Fundo apontam para a necessidade de um olhar integrado dos processos e das formas espaciais decorrentes da formação regional e local. Tomando por base Tedesco et al. (2007, p. 348), tem-se uma síntese dessa afirmação: trata-se de um “[...] território em transformação e essa dinâmica de alteração manifestando profundos conflitos, contradições e diferenciações em termos de espaço, de ambientes construídos, de apropriações de renda, de confecção de mercado de trabalho [...]” imprime no espaço características singulares.

Assim, estudar o urbano de Passo Fundo e a dinâmica do mercado imobiliário implica, inicialmente, compreender suas características geográficas e a reestruturação produtiva regional.

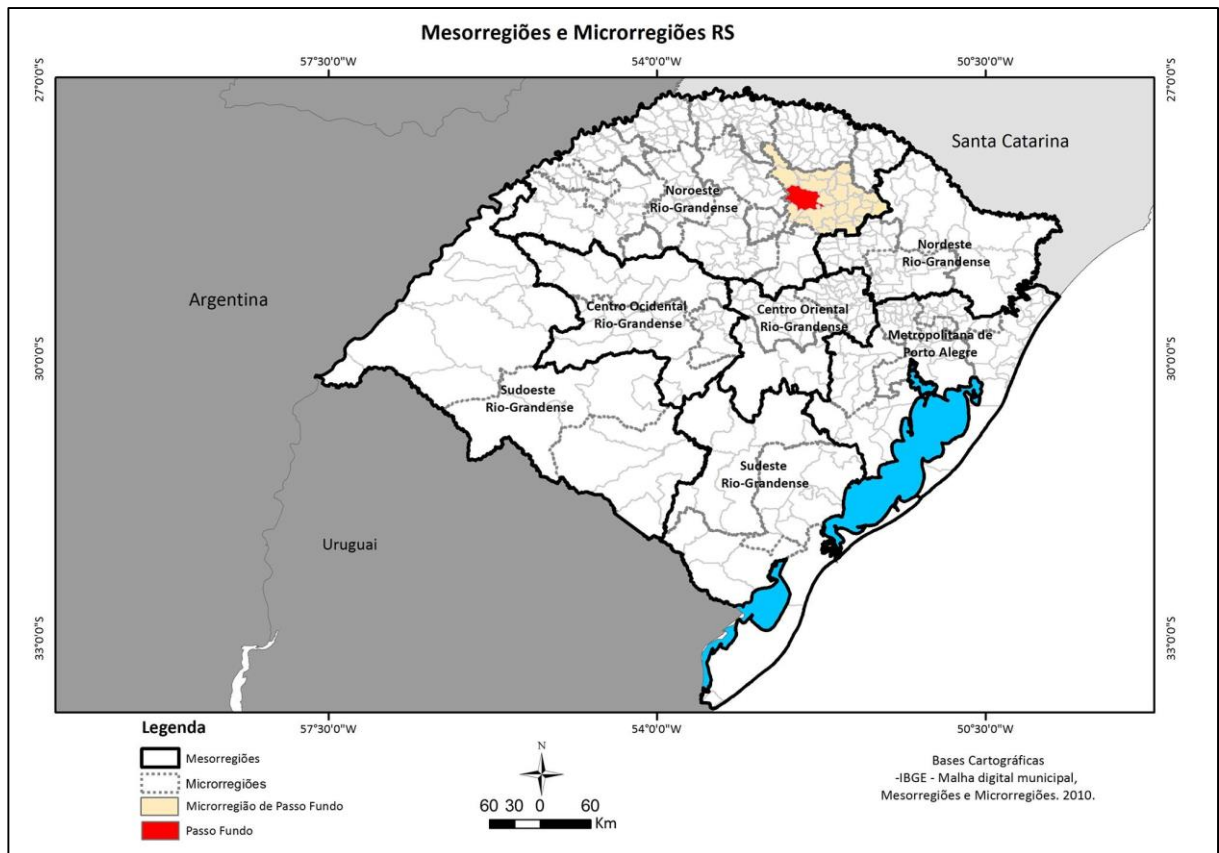
Para tal apresenta-se, na primeira parte deste capítulo, uma breve contextualização histórica do processo de formação regional, a composição municipal atual da região e a sua posição no Estado. Posteriormente, aprofunda-se a caracterização regional a partir dos aspectos fisionômicos, populacionais e da análise de alguns indicadores que corroboram para a compreensão da inserção do município de Passo Fundo como polo regional e seus respectivos papéis, especialmente nas últimas décadas. Paralelamente à contextualização regional, enfoca-se a reestruturação da cidade. Para dar início à caracterização descritivo-analítica sobre o município de Passo Fundo apresenta-se uma contextualização histórico-geográfica de cunho municipal, assim como dados e indicadores populacionais e socioeconômicos. Finalizando o capítulo, foca-se no espaço intraurbano, demonstrando-se um panorama acerca da cidade em termos de evolução urbana, estruturação física e funcional, morfologia urbana e de aspectos populacionais e sociais que se materializam na cidade.

3.1 Caracterização geográfica em escala regional

A região que hoje abriga Passo Fundo teve sua origem no povoamento pelos povos indígenas, conhecidos por coroados, os quais ofereciam resistência ao processo de abertura de passagem e posterior ocupação, que se dava por meio de tropeiros, a partir do final do Século XVIII. Nessa localidade, os tropeiros faziam acampamento, pois conduziam o gado do interior do Estado, abrindo a passagem da Serra Geral, entre a região das Missões e Vacaria, com destino a São Paulo. Os tropeiros da região sudeste vinham buscar o gado que se destinava principalmente ao mercado paulista. Aos povos indígenas, posteriormente, acompanhando os processos de ocupação do Estado, juntaram-se os povos de origem europeia (portugueses e espanhóis) e escravos de origem africana. A partir do século XIX, o Rio Grande do Sul passou a ser colonizado por imigrantes de origem europeia, predominantemente por alemães e italianos. Principalmente na porção nordeste e norte do Estado, levas de imigrantes italianos tiveram a missão de abrir as matas para dar início ao sistema de produção agrícola (SILVA et al., 2009).

Assim, a porção norte do Estado teve, inicialmente, sua estrutura fundiária caracterizada pelas pequenas e médias propriedades voltadas à agricultura familiar, muito em função da presença dos imigrantes. Isso permitiu que no norte do Estado se desenvolvesse uma rede urbana com maior número de cidades de pequeno e médio porte, diferentemente da região sul do Estado, em que predominaram médias e grandes propriedades, destinadas inicialmente à pecuária extensiva. Esse fato fica melhor evidenciado ao observar-se, na sequência, a Figura 1 na qual se percebe que a dimensão territorial dos municípios é menor em quase todos das Mesorregiões Noroeste e Nordeste do Estado, associados a sua ocupação, formação, situação fisionômica e exploração econômica.

Figura 1 – Rio Grande do Sul: Divisão territorial (Mesorregiões, Microrregiões e Municípios)



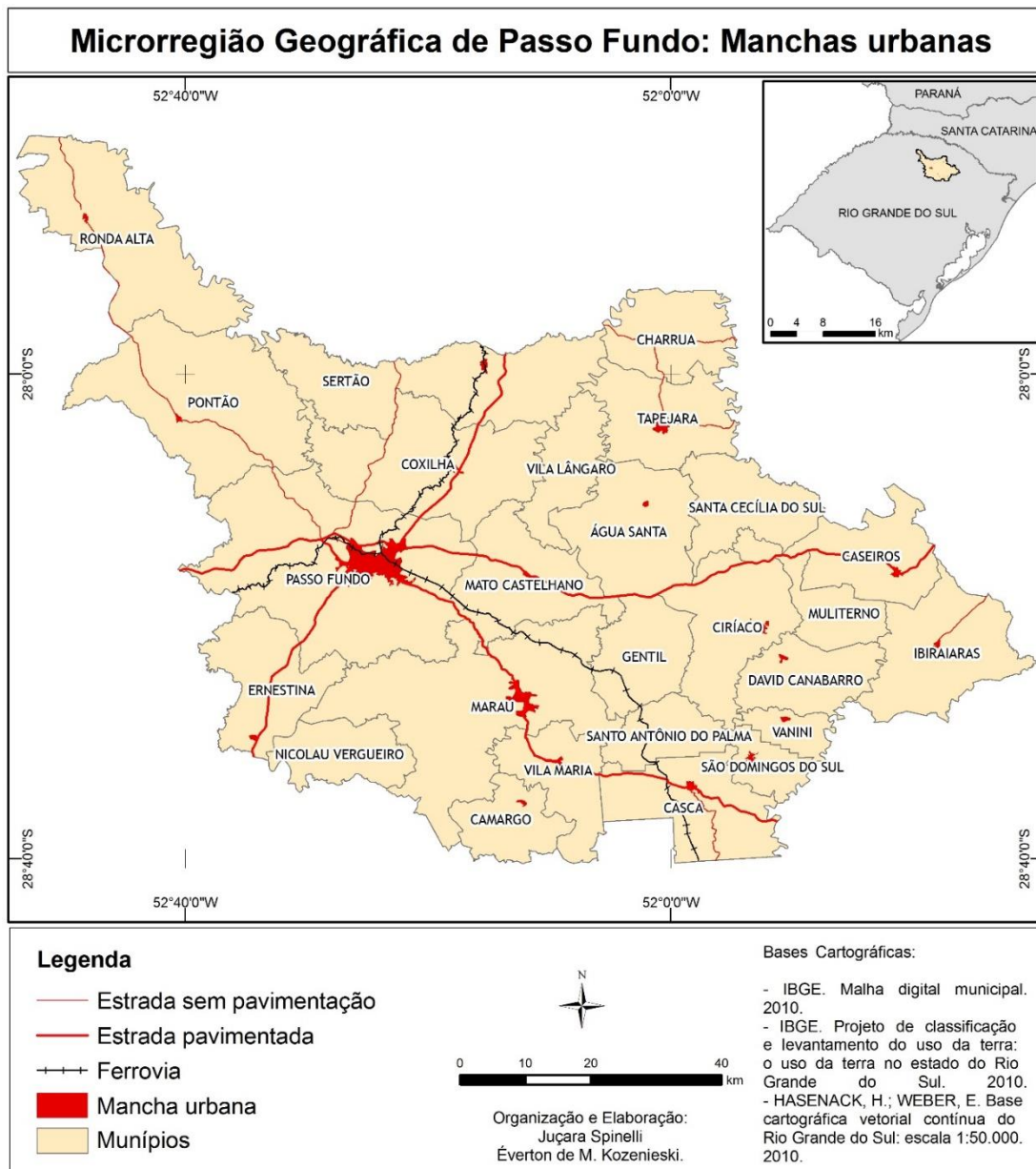
Fonte: IBGE, 2010 (adaptada e organizada por Spinelli e Gamalho, 2014).

Em termos de divisão regional oficial (IBGE), atualmente o Estado compreende 497 municípios, enquadrados em 7 mesorregiões e 35 microrregiões. A Microrregião Geográfica de Passo Fundo (IBGE), onde se encontra o município de Passo Fundo, localiza-se na Mesorregião Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul, conforme se visualiza na Figura 1.

Em Passo Fundo, muitas das pequenas propriedades foram sendo incorporadas por propriedades maiores, as denominadas granjas (em especial a partir do terceiro quartel do século XX), que vem desempenhando importante papel na reestruturação produtiva regional, principalmente pela produção agrícola do binômio trigo (inverno)/soja (verão) e, mais recentemente, de cultivos diversificados de grãos. Muitos dos pequenos produtores rurais foram morar na cidade. Por outro lado, o mercado de terras urbanas passou a ser absorvido, em grande parte, pelos proprietários fundiários das atuais médias propriedades.

A Microrregião Geográfica de Passo Fundo (IBGE) é composta por vinte e seis (26) municípios, com fortes características rurais. (Figura 2).

Figura 2 – Microrregião Geográfica de Passo Fundo/RS: manchas urbanas



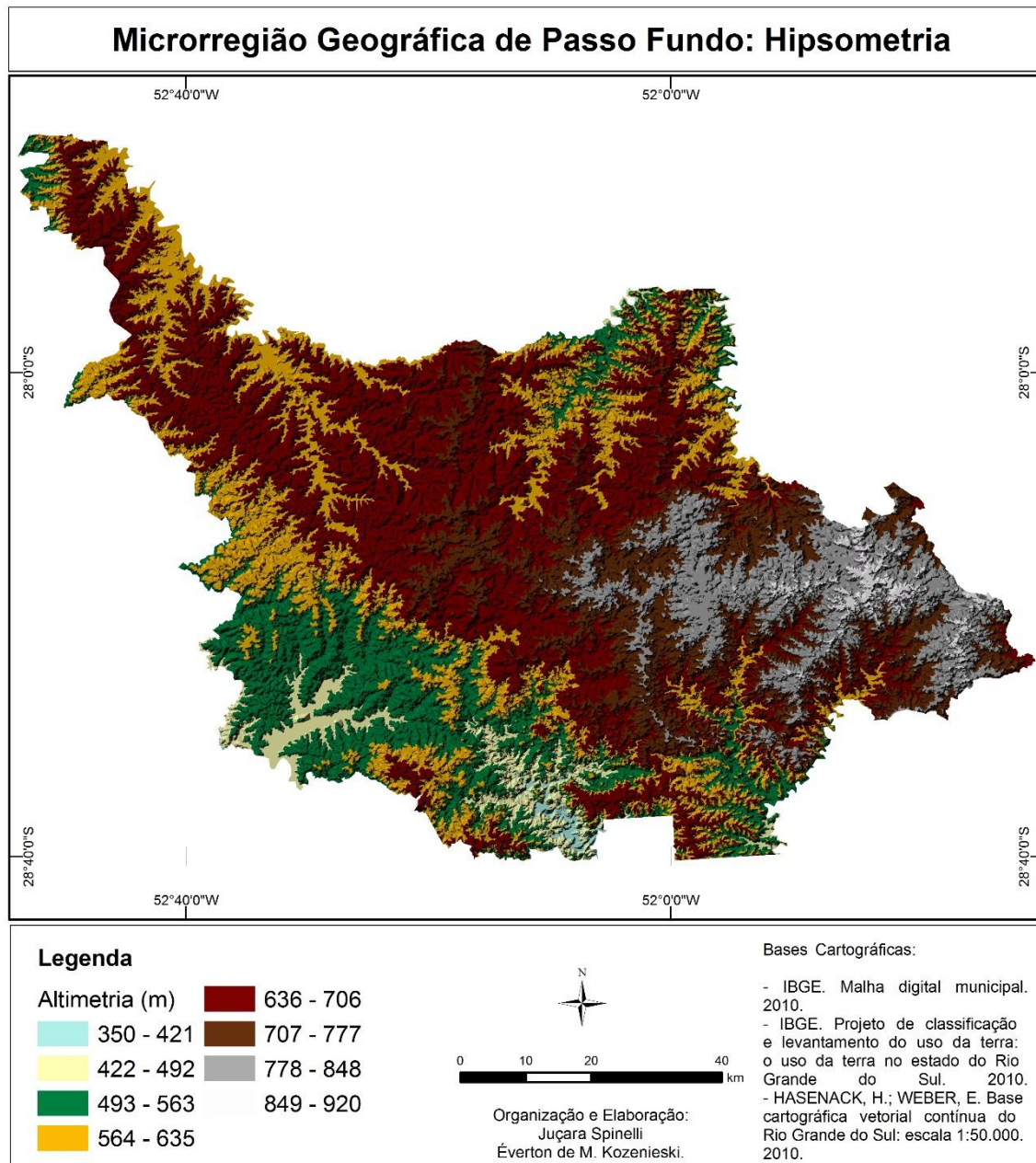
Fonte: IBGE, 2010 (adaptada e organizada por Spinelli e Kozenieski, 2014).

A economia regional baseia-se principalmente na produção de grãos, como soja, milho, trigo, cevada e aveia. Assim, as áreas urbanas são pouco abrangentes, configurando pontos ou pequenas manchas isoladas na rede urbana regional, à exceção de Passo Fundo que sinaliza uma mancha urbana maior, como se visualiza na Figura 2.

Em termos fisiográficos, observando as próximas figuras (3 e 4), a região apresenta uma densa rede de drenagem, a qual contribuiu para “esculpir” o relevo regional e assentar os povoados que constituíram os municípios. Nesse sentido, as

características hipsométricas da região denotam áreas mais elevadas na porção leste, onde chega a atingir, em alguns pontos elevados, em torno de 900 metros (representadas em tons de cinza). Ao norte e centro da região identifica-se uma área relativamente plana, com coxilhas suaves de altitude média de cerca de 650 metros (representada na cor marrom-avermelhado) e, na porção sul e sudeste, um relevo mais encaixado, com altitudes em torno de 600 metros (representadas em amarelo) e mais baixas (representadas em tons de verde).

Figura 3 – Microrregião Geográfica de Passo Fundo/RS: hipsometria



Fonte: IBGE, 2010 (adaptada e organizada por Spinelli e Kozenieski, 2014).

Tal relevo, de forma geral, está embasado, principalmente, em rochas oriundas de derrames basálticos do Planalto Sul-Riograndense², sendo o solo derivado desse embasamento, um dos mais propícios à produção agrícola, dada sua alta fertilidade e produtividade, fato que justifica a denominação regional como "Região da Produção". Os solos derivados de derrame basáltico são profundos e bem drenados, pertencentes ao grupo Latossolo Vermelho. Dessa composição resulta um relevo ondulado e suave ondulado, formado por elevações com longos pendentes, denominadas coxilhas, as quais favorecem ao desenvolvimento agrícola regional, com solos facilmente corrigíveis com adubos e fertilizantes, próprios para cultivos temporários extensivos.

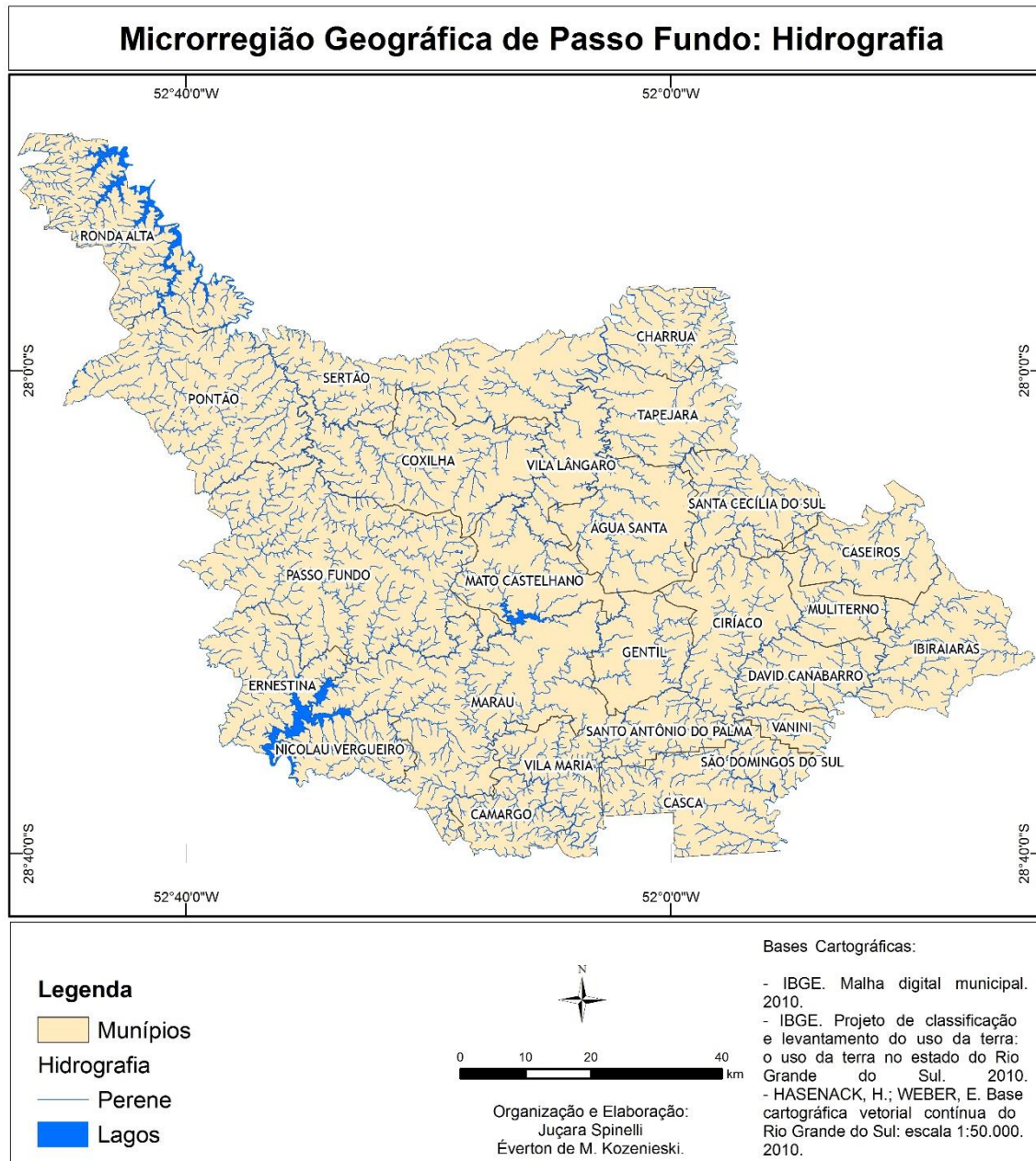
A rede de drenagem é outro fator que contribui significativamente para a produção agrícola, sendo que a região abrange duas bacias hidrográficas do Estado: na porção Norte da região, a bacia do Uruguai; na porção Sul, a bacia do Guaíba (nascentes do rio Jacuí, um dos importantes tributários dessa bacia). A presença de nascentes dos principais mananciais hídricos do Estado torna a região o "berço das águas". Especialmente em Passo Fundo, cinco das vinte e cinco sub-hidrográficas do Estado brotam das terras do município, sendo responsáveis pelo abastecimento de inúmeros municípios gaúchos³.

Três grandes barragens foram construídas pela demanda hídrica e energética regional. Ao norte da região, em Ronda Alta, a Barragem do Rio Passo Fundo, pertencente à Bacia Hidrográfica do Uruguai. Na metade centro-sul, a Barragem do Capingui, em Mato Castelhano, e a Barragem de Ernestina/Nicolau Vergueiro, no rio Jacuí, pertencentes à Bacia Hidrográfica do Guaíba. Na próxima figura (4) podem ser observados os corpos hídricos e sua distribuição na região.

² Descrição resumida a partir do Mapa Geológico do Estado do Rio Grande do Sul (1:750.000), da CPRM. Disponível em: <http://www.cprm.gov.br/publique/media/mapa_rio_grande_sul.pdf>. Acesso em: 11 nov. 2014.

³ Informações disponíveis junto ao Comitê de Gerenciamento da Bacia Hidrográfica do Alto Jacuí/SEMA-RS. Disponível em: <<http://www.mprs.mp.br/paibh/noticias/id18920.html>>. Acesso em: 28 out. 2014.

Figura 4 – Microrregião Geográfica de Passo Fundo/RS: hidrografia



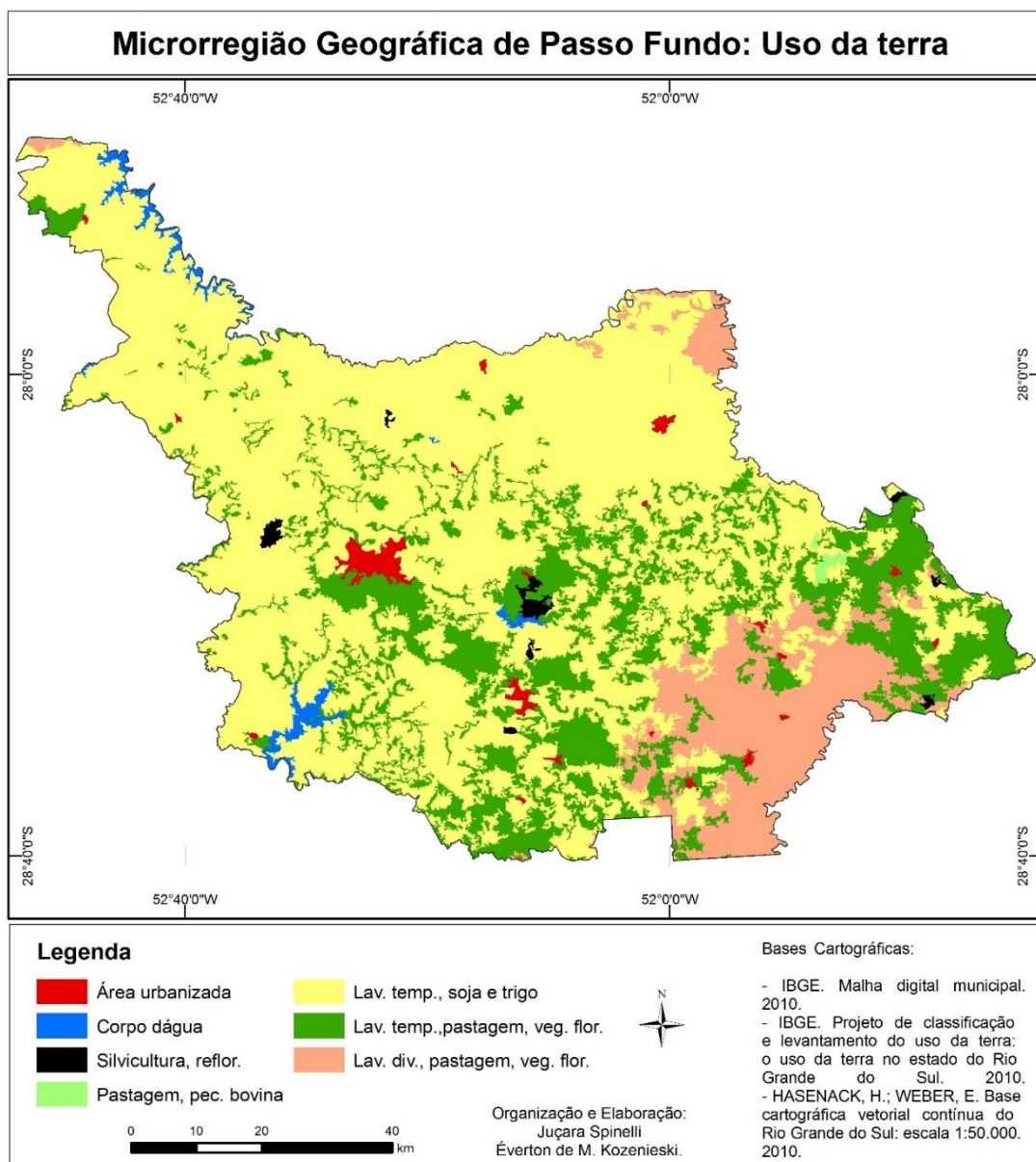
Fonte: IBGE, 2010 (adaptada e organizada por Spinelli e Kozenieski, 2014).

O potencial geológico-pedológico e hídrico proporciona condições de desenvolvimento da economia regional, fortemente baseada no setor primário, como pode ser observado no mapa do uso da terra (Figura 5).

Ainda que de forma generalizada, ao analisar a Figura 5, pode-se constatar que prevalecem, em toda a região, áreas destinadas ao monocultivo agrícola, de lavouras temporárias, predominantemente de soja e trigo (representadas na cor amarela). Lavouras temporárias, pastagens e vegetação florestal, representadas em tom verde escuro, riscam a paisagem na forma de matas de galeria, ao longo dos

cursos d'água, e de manchas nas porções mais acidentadas ou topos mais elevados, onde ainda se encontram exemplares do pinheiro araucária. Remanescentes da mata de araucárias também são visualizadas nas áreas protegidas na forma da lei, como Áreas de Preservação Permanente (APPs) e na Floresta Nacional de Passo Fundo (Flona – PF), em Mato Castelhano e em propriedades que desenvolvem atividades pecuárias (da bacia leiteira, de corte e, também, como matrizes de reprodução, geralmente em haras e de atividades hípcas e criação destinada a leilões).

Figura 5 – Microrregião Geográfica de Passo Fundo/RS: uso da terra



Fonte: IBGE, 2010 (adaptada e organizada por Spinelli e Kozenieski, 2014).

Ainda observando a Figura 5, na tonalidade rosa clara, em menor proporção, mas com expressividade, representaram-se as áreas com propriedades de lavouras diversificadas, pastagens e vegetações florestais, abrangendo as porções de relevo mais elevado e dobrado, nos municípios de Casca, São Domingos do Sul, Vanini, David Canabarro, Muliterno, Ibiraiaras, na porção sudeste, e em Charrua, na porção nordeste da região.

Verificam-se pequenas manchas escuras que representam as áreas de silvicultura e reflorestamento, esparsas e reduzidas, ou seja, atividades pouco praticadas na região. Áreas de pastagem utilizadas apenas com pecuária bovina também são esparsas, representadas na cor verde clara.

A estrutura fundiária regional, devido aos aspectos de formação histórica, políticos, econômicos e de ordem físico-geográfica, resultou em maiores propriedades nas porções de lavouras temporárias e menores propriedades nas porções de lavouras diversificadas. Esse fato aponta para uma agricultura familiar, nas áreas de menor propriedade, e uma agricultura empresarial, com alta tecnologia e de precisão, voltada ao agronegócio, nas granjas de cultivos temporários (médias e grandes propriedades).

O uso da terra na região fica mais bem expresso quando se analisam alguns dados econômicos, como a situação do Produto Interno Bruto (PIB) da microrregião em 2012 (Tabela 1). Em comparação ao Estado, o PIB regional (considerando a microrregião) representa 3,85%, sendo que somente Passo Fundo tem participação equivalente a 2,26%. No *ranking* estadual, em termos de PIB, Passo Fundo está na sexta posição, atrás apenas de Porto Alegre, Caxias do Sul, Canoas, Rio Grande e Gravataí, e na frente de outras importantes cidades, como Triunfo, Novo Hamburgo, Pelotas e Santa Cruz do Sul.

Ao analisar os dados da Tabela 1, pode-se constatar que Passo Fundo é o município com maior PIB da região, seguido de Marau e Tapejara, embora com valores bem menos expressivos. Atribui-se o PIB elevado nesses municípios pelo desenvolvimento das atividades econômicas como comércio e prestação de serviços, indústria e atividades do setor primário. Por sua vez, os menores indicadores do PIB estão em pequenos municípios da área de maior declividade, destacadamente Muliterno, Vanini e São Domingos do Sul. Esses municípios são de base agrícola, com estrutura fundiária prevalecente de pequenas propriedades e figuram entre outros da região com os menores indicadores populacionais.

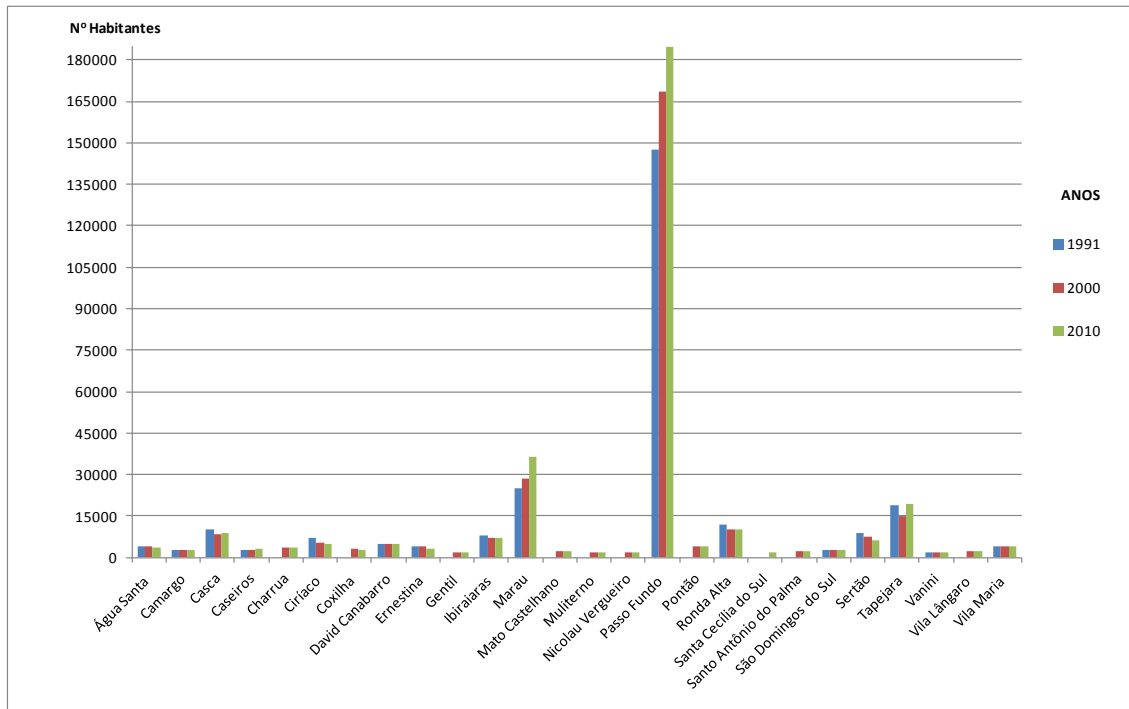
Tabela 1 – Microrregião Geográfica de Passo Fundo/RS: Produto interno bruto a preços correntes e respectivas participações

Variável = Produto Interno Bruto a preços correntes (Mil Reais) – 2012	
Rio Grande do Sul	277.657.666
Microrregião Passo Fundo – RS	10.705.336
Municípios da Microrregião	
Passo Fundo – RS	6.275.589
Marau – RS	1.369.364
Tapejara – RS	648.893
Casca – RS	294.584
Vila Maria – RS	214.026
Ibiraiaras – RS	182.144
Ronda Alta – RS	159.477
Água Santa – RS	149.157
Sertão – RS	146.488
Camargo – RS	119.721
Ciríaco – RS	112.639
David Canabarro – RS	111.770
Pontão – RS	108.361
Coxilha – RS	89.589
Gentil – RS	82.169
Mato Castelhana – RS	69.062
Ernestina – RS	67.679
Santo Antônio do Palma – RS	66.010
Caseiros – RS	61.667
Santa Cecília do Sul – RS	61.511
Nicolau Vergueiro – RS	61.185
Vila Lângaro – RS	57.285
Charrua – RS	56.519
São Domingos do Sul – RS	51.853
Vanini – RS	45.850
Muliterno – RS	42.741

Fonte: IBGE, em parceria com os Órgãos Estaduais de Estatística, Secretarias Estaduais de Governo e Superintendência da Zona Franca de Manaus – SUFRAMA, 2012 (organizada e adaptada por Spinelli, 2014).

O desenvolvimento da microrregião é demarcado, também, pelo contingente populacional (Figura 6), através do qual fica evidente que Passo Fundo desponta como “capital regional”, bem como pela proporção dos indicadores econômicos.

Figura 6 – Microrregião Geográfica de Passo Fundo/RS: total da população residente em 1991, 2000, 2010

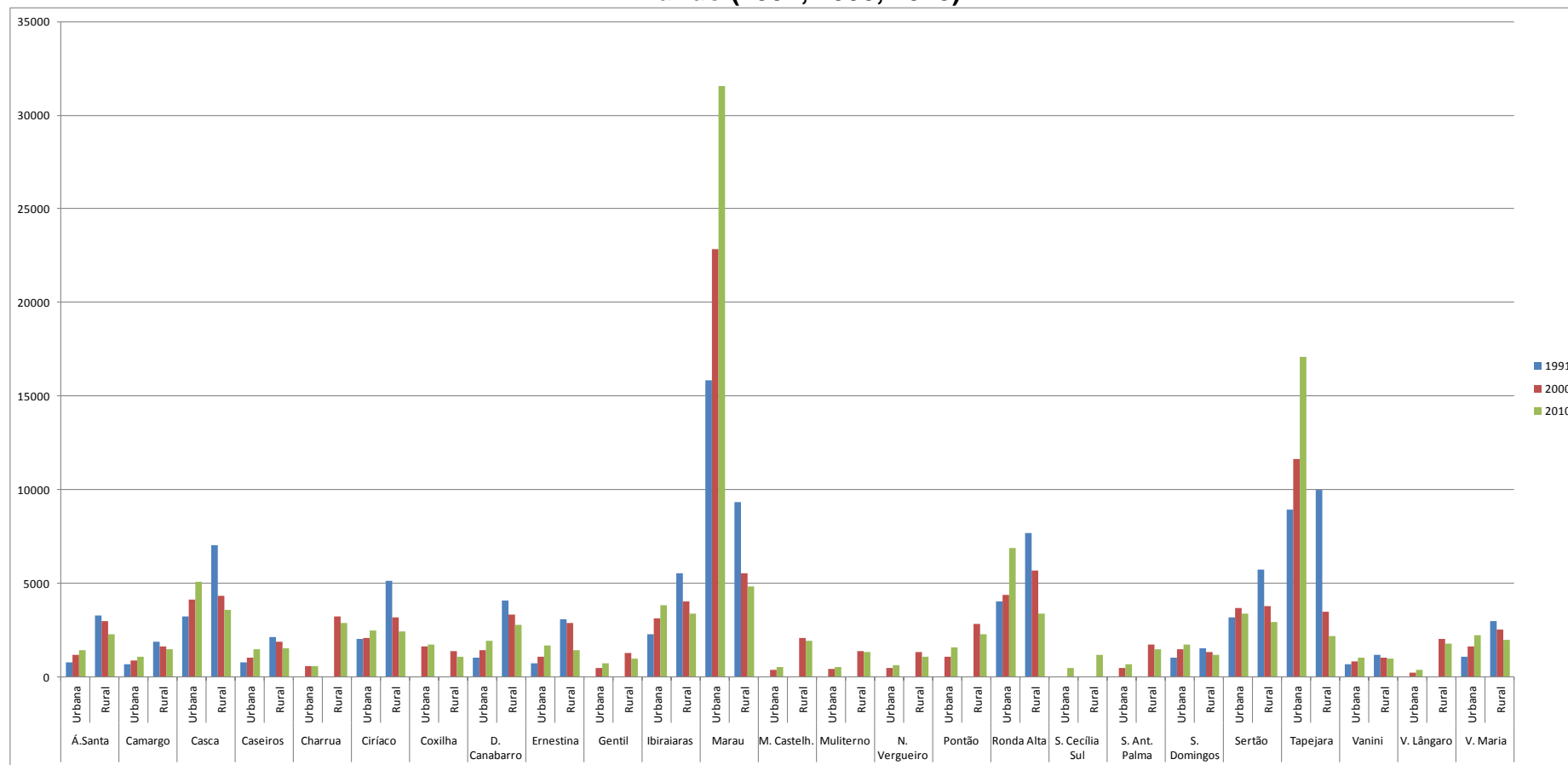


Fonte: IBGE – Censos Demográficos 1991, 2000 e 2010 (organizada pela autora, 2014).

Excetuando-se Passo Fundo, cujos dados serão tratados separadamente, os maiores municípios da Microrregião Geográfica, em termos populacionais, são Marau, Tapejara, Ronda Alta e Casca. Esses quatro municípios também são os que desempenham as maiores funções urbanas, com importantes indústrias que atendem às demandas regionais. Pela Figura 6 pode-se constatar que a população de Marau é inferior a 40 mil habitantes e que todos os demais municípios da microrregião possuem população inferior a 20 mil habitantes, sendo que 19 municípios não atingem sequer a cifra populacional de 5 mil habitantes.

Para uma melhor compreensão da realidade populacional da região, o gráfico seguinte (Figura 7) demonstra os dados dos últimos censos, por situação de domicílio (rural ou urbana).

Figura 7 – Microrregião Geográfica de Passo Fundo/RS: População residente, por situação de domicílio, exceto Passo Fundo (1991, 2000, 2010)



Fonte: IBGE – Censos Demográficos de 1991, 2000 e 2010 (adaptada e organizada pela autora).

Embora decrescente nos vinte e seis (26) municípios da região, de acordo com os três últimos censos demográficos, a população rural ainda é maior que a urbana em quatorze (14) municípios, pelo registro populacional de 2010, a saber: Água Santa, Camargo, Caseiros, Charrua, Ciríaco, David Canabarro, Gentil, Mato Castelhana, Muliterno, Nicolau Vergueiro, Pontão, Santo Antônio do Palma, Vanini e Vila Lângaro. A maioria desses municípios situa-se na porção sudeste da microrregião, que apresenta estrutura fundiária de pequenas propriedades rurais, com agricultura familiar e lavouras diversificadas. Esse fato demonstra a predominância do setor rural na microrregião geográfica, como já observado o uso da terra na Figura 5. Contudo, os maiores contingentes populacionais do meio rural não estão nas áreas de maior tamanho, demonstrando a concentração fundiária nessas unidades territoriais.

A urbanização em escala regional, fortemente atrelada ao setor produtivo, conformou-se pela instalação de logísticas regionais, a exemplo dos caminhos (de tropeiros, de estrada de ferro, de rodovias) que se constituíram em importantes elos para o desenvolvimento regional. Nos municípios mais urbanizados, como Passo Fundo, Marau, Tapejara, Ronda Alta e Casca, as atividades agroindustriais passaram a ser fortemente apoiadoras do setor primário, com indústrias dos ramos do setor metal-mecânico, máquinas e equipamentos agrícolas, esquadrias e estruturas para galpões, além das alimentícias e as de beneficiamento e armazenamento de grãos. O setor de serviços também assume forte importância ao desenvolvimento regional. Essas questões serão melhor detalhadas, especificamente em relação ao município polo, que passa a ser descrito e analisado nos próximos subitens do capítulo.

3.2 Passo Fundo: caracterização histórica e geográfica

Na hierarquia da rede urbana regional, Passo Fundo consolidou-se como cidade de porte médio e como um dos principais destinos do processo migratório campo-cidade, tendo sua estrutura interna diferenciada das demais cidades da região.

É possível sintetizar quatro marcos geo-históricos na caracterização regional, associados ao processo de urbanização.

O **primeiro** associa-se ao caminho dos tropeiros, como já destacado, aberto no início do século XIX e sua utilização, formando o povoado ao longo das décadas seguintes. Em 1834 a região de Passo Fundo passou a constituir o 4^o Distrito de Cruz Alta e, no ano seguinte, teve início a construção da primeira capela, denominada Capela Nossa Senhora da Conceição de Passo Fundo. O povoado foi se desenvolvendo nas imediações da Capela e nas proximidades do Caminho das Tropas e, em 26 de novembro de 1847, passou a ser denominado Freguesia de Nossa Senhora da Conceição de Passo Fundo. Dez anos após, a localidade foi elevada à categoria de município, no ano de 1857 (D'AVILA, 1996).

O **segundo** marco associa-se à chegada da ferrovia, no final do século XIX (1898 – ramal Passo Fundo/Cruz Alta) e de sua expansão (1910 – ramal Passo Fundo/Marcelino Ramos), que significou a superação da dependência do comércio, do tropeirismo e dos carros de bois e a consolidação da importância regional de Passo Fundo, uma vez que a ferrovia promoveu, posteriormente, a interligação da região com o centro econômico do país (GOSCH, 2005). Kalil *et al.* (2008) também destacam que a rede urbana regional cresceu em quantidade e em concentração demográfica, atraindo fortemente as populações rurais e de pequenos núcleos urbanos. Esses movimentos migratórios foram intensamente promovidos por populações do meio rural, aliadas do processo produtivo primário pela chamada “revolução verde”. Tal revolução se constituiu como um modelo de agricultura idealizado para incrementar a produção agrícola, especialmente em países considerados subdesenvolvidos, por meio do melhoramento genético de sementes, do uso intensivo de insumos industriais, da mecanização e da redução do custo de manejo. Nesse sentido, regionalmente, as lavouras de trigo e soja foram altamente mecanizadas a partir do segundo quartel do século XX, atendendo aos interesses dos macroplanos econômicos nacionais e internacionais. A natureza da reestruturação produtiva da economia regional tem relações intrínsecas com o processo de urbanização da região e com a consolidação do papel polarizador da cidade de Passo Fundo.

O processo de urbanização da região de Passo Fundo foi definido, também, pela natureza do movimento de transformações econômico-sociais ocorrido no país a partir da década de 1930, quando, sob o comando governamental, a região foi levada à modernização compulsória, mediante o processo de industrialização que invadiu o campo. As bases para a modernização da agricultura, com a inserção de

aportes tecnológicos no Planalto Médio Riograndense, foram lançadas por Getúlio Vargas, em 1928, e intensificadas a partir de 1950, quando o Estado nacional, atendendo sobretudo aos interesses da burguesia industrial emergente, fez com que o espaço em questão, de relativamente isolado e distante dos mercados consumidores passasse, progressivamente, a beneficiar os grandes moinhos de farinha de trigo instalados no país, “como a garantir pão barato à mesa da classe média e do proletariado num Brasil que aos poucos se industrializava e se urbanizava”. (DAL’MORO; RÜCKERT, 2004, p. 27). Esse momento denota um **terceiro** marco da urbanização de Passo Fundo.

Os incentivos governamentais à produção de trigo incluíram créditos a produtores, importação de máquinas e adubos e proteção ao mercado nacional. Tais medidas proporcionaram a consolidação das grandes fazendas mecanizadas (granjas), implantadas nas chamadas terras de campo, áreas anteriormente destinadas à pecuária, atividade que entrara em decadência na região ainda no final do século XIX. A ocupação das terras de campo pela lavoura mecanizada instituiu uma nova forma de uso do solo rural, que embora não tenha excluído as pequenas propriedades em terras de mata, priorizou as grandes propriedades e a mecanização. A ocupação das terras de campo deu-se por meio de arrendamentos e vendas, instituindo, assim, o novo perfil do mercado de terras na região.

As políticas federais refletiram uma forte tendência à substituição das importações e fabricação de bens de consumo duráveis. Nesse contexto, nos anos seguintes, as políticas encaminharam a diversificação da lavoura, visando ampliação de mercados, especialmente com a cultura do milho e a introdução da soja, que seria o principal produto agrícola da região nas décadas seguintes, fonte de divisas para pagamento da dívida externa, por meio de exportações. A adoção da soja como principal cultura da região manteve a expansão da mecanização da lavoura e da fronteira agrícola, em detrimento à policultura, à agricultura familiar e, mais uma vez, à pecuária. A sojicultura influenciou na redefinição da forma de divisão dos imóveis rurais, contribuindo para o aumento das médias e grandes propriedades, regionalmente denominadas de granjas, em detrimento às pequenas. A partir dessa dinâmica, ditada pelo governo federal e pelo mercado internacional, embora ainda haja predominância da pequena propriedade de até 20 hectares, estas passaram a declinar e aumentar as grandes propriedades, as granjas. Assim, a “especulação dos preços de mercado, a especulação da terra e a geração de ‘excedentes

populacionais' compõem um quadro de transformações que, talvez, ainda não tenha sido completamente compreendido." (DAL'MORO; RÜCKERT, 2004, p. 28).

Ainda na mesma década, equipamentos e investimentos complementares à dinâmica agroindustrial passaram a ser instalados em Passo Fundo, como a Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural (EMATER), escritório regional (1955), o Centro das Indústrias da Região do Planalto e a Associação Comercial (1960), o Clube dos Diretores Lojistas (1964), as indústrias Bertol S.A. e Semeato S.A. (beneficiamento de grãos, produção de insumos e máquinas e suplementos agrícolas), a Universidade de Passo Fundo (1968) e a Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA) – Centro Nacional de Pesquisa de Trigo (CNPT), em 1974. Esses investimentos confirmam o novo perfil econômico regional e suas repercussões no espaço intraurbano.

Nas últimas décadas, a estrutura produtiva da região tem passado por um novo processo de diversificação, com a introdução da pecuária leiteira, da avicultura e da suinocultura, bem como o cultivo de novos grãos para o ramo de biocombustíveis, como canola, girassol e outros. Essa estrutura passou a demandar altos níveis tecnológicos e de precisão, integrados a um modelo exportador, caracterizando a inserção regional no mundo do agronegócio. Setores comerciais e de serviços de apoio, como corretoras e seguradoras de grãos, estabelecimentos financeiros, comércios de sementes e embalagens, lojas de revendas de máquinas e implementos agrícolas, áreas de ensino e pesquisa voltadas à complexidade dessas atividades, passam a ser implantados na cidade, caracterizando novas tendências em âmbito urbano. A difusão do agronegócio, refletida na cidade, constitui o **quarto** marco da urbanização.

Considerando diversas crises conjunturais do setor produtivo, cujo desenvolvimento não se deu de forma homogênea, a cidade despontou para a predominância do setor secundário e terciário, ambos, notadamente, ligados ao setor primário. O setor secundário representado por frigoríficos de aves e suínos, empresas do setor metalmeccânico especializadas em implementos agrícolas e indústrias de armazenagem e beneficiamentos de grãos. O setor terciário configurou-se pela ampliação da rede comercial diversificada e de serviços, especialmente educacionais e de saúde, os quais surgiram em função de demandas do setor primário.

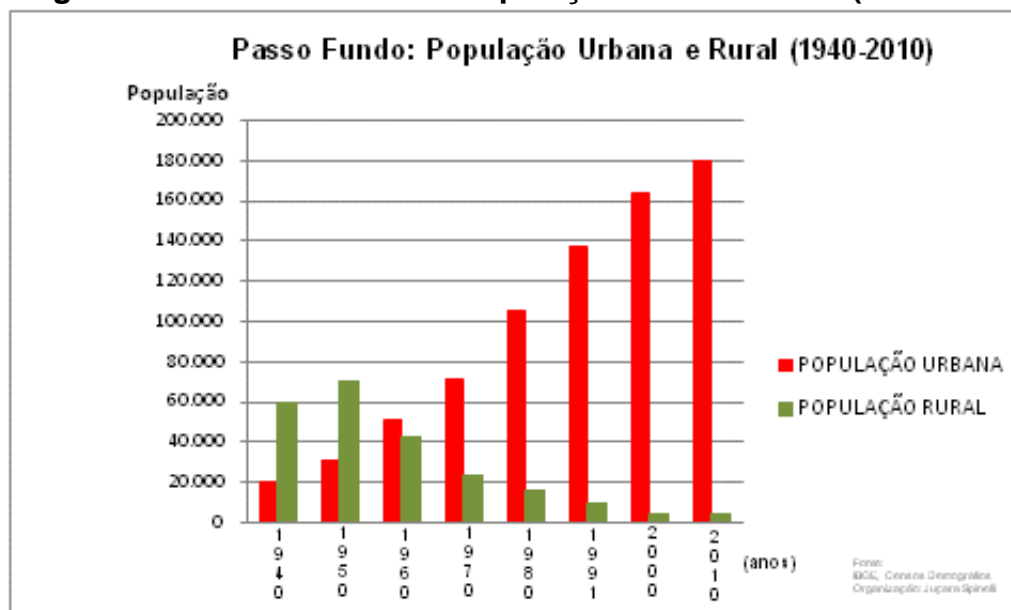
Esses marcos históricos vão demonstrando, paulatinamente, a reestruturação produtiva regional, a qual se reflete significativamente na cidade, que passa a absorver os excedentes populacionais do campo. Esses excedentes ficam comprovados pelos dados censitários, os quais evidenciam que na década de 1960 a população urbana passa a ser superior (54%) que a rural (46%) e, posteriormente, a partir da década de 2000, a intensa urbanização passa a representar mais de 97% da população de Passo Fundo. A Tabela 2 e a Figura 8, apresentadas a seguir, expressam melhor esses dados.

Tabela 2 – Passo Fundo/RS: População residente por situação de domicílio (1940-2010)

ANO	POPULAÇÃO URBANA	POPULAÇÃO URBANA (%)	POPULAÇÃO RURAL	POPULAÇÃO RURAL %	POPULAÇÃO TOTAL
1940	20.584	25,37	59.554	73,40	81.138
1950	31.229	30,65	70.658	69,35	101.887
1960	50.559	54,25	42.620	45,74	93.179
1970	70.869	75,51	22.981	24,49	93.850
1980	105.468	87,05	15.688	12,95	121.155
1991	137.288	93,19	10.030	6,81	147.318
2000	163.764	97,21	4.694	2,79	158.458
2010	180.120	97,45	4.705	2,55	184.825

Fonte: IBGE, Censos Demográficos (1940-2010).

Figura 8 – Passo Fundo/RS: População rural e urbana (1940-2010)



Fonte: IBGE, Censos Demográficos 1940-2010 (adaptada e organizada pela autora, 2014).

Ao analisar os dados da tabela e sua representação no gráfico, denota-se a constante progressão positiva, ou seja, sempre em elevação, da população urbana. A população rural teve comportamento regressivo, ou seja, manifestou-se em queda a partir da década de 1950.

Esse comportamento na dinâmica populacional permite constatar que Passo Fundo, desde sua fundação, teve uma relação direta com as atividades do setor primário, principalmente as agrícolas, bem como com as relações entre os agentes e atores envolvidos com essas atividades. Sobarzo (2010, p. 42) expressa que a cidade sempre tem exercido um papel de nó articulador regional de apoio às atividades do campo. Há que se considerar, além das mudanças no espaço rural, uma forte adaptação da cidade a tal reestruturação, passando, por outro lado, a constituir-se em objeto atrator pelo aparato de serviços, comercial, industrial e do ramo financeiro, polarizando a dinâmica urbana regional. A cidade polo passa a estruturar-se, assim, em termos de elementos logísticos (redes viárias, de transporte, bancos) e em termos da disputa pelos melhores espaços, fato que potencializa a valorização do solo urbano e os diferentes processos de reprodução do espaço urbano. Essa estruturação se dá sob intervenção ou ação de diferentes atores e agentes participantes desse processo, fortalecidos pelo circuito de capitais, muitas vezes oriundo das transações do agronegócio regional ou de outros ramos da economia formal e não formal.

Partindo desse contexto, apresentam-se alguns dados disponíveis no estudo Regiões de Influência das Cidades - 2007, segundo o IBGE (2008) e demais dados de órgãos oficiais, a fim de caracterizar a rede urbana regional e melhor destacar Passo Fundo como cidade média que exerce forte influência nessa rede. Retomando os estudos da REGIC, Passo Fundo está classificada como patamar intermediário da rede urbana, sendo denominada Capital Regional B. No Estado, Caxias do Sul, Passo Fundo e Santa Maria polarizam municípios de sua região de influência. A primeira constitui-se como forte centro do setor metalmeccânico, moveleiro e vitivinícola; a segunda, forte inserção no agronegócio regional (especialmente grãos) e na prestação de serviços (saúde e educação); e a terceira, influente nos setores secundário e terciário (comércio e serviços educacionais e de saúde), além do contingente de base militar (Exército e Aeronáutica). Cabe uma

atualização a essa classificação, uma vez que, em 2013⁴, foi instituída a Região Metropolitana da Serra Gaúcha, cujo município metrópole é Caxias do Sul.

Para além da classificação regional com base na influência das cidades, outro dado que permite avaliar a importância de Passo Fundo para a região é o Produto Interno Bruto (PIB) e o Valor Adicionado Bruto (VAB) do setor produtivo, como demonstra a tabela a seguir.

Tabela 3 – Passo Fundo/RS: Produto Interno Bruto e Valor Adicionado Bruto (2000-2012)

VAB e PIB a preços correntes (valores em R\$ 1000)				
Anos	2000	2005	2010	2012
PIB	1.436.416	2.398.871	4.545.062	6.275.589
VAB agropecuária	31.485	24.534	72.877	85.783
VAB indústria	239.027	411.163	667.816	957.264
VAB serviços	1.001.550	1.669.808	3.306.003	4.459.373
Impostos sobre produtos líquidos de subsídios	164.353	293.365	498.366	773.168
PIB per capita a preços correntes (em R\$)	8.526,84	13.393,20	24.619,03	33.505,91

Fonte: IBGE, em parceria com os Órgãos Estaduais de Estatística, Secretarias Estaduais de Governo (adaptada e organizada por Spinelli, 2014).

Ao analisar tais indicadores, entre 2000 e 2012, constata-se que o VAB da agropecuária sofreu uma queda no ano de 2005 em relação a 2000, mas, posteriormente, apresentou-se altamente crescente, quase triplicando seus valores entre 2005 e 2010 e, novamente, tendo forte elevação nos últimos dois anos (2010-2012). O valor do VAB do setor industrial apresentou-se sempre crescente, em uma proporção de duplicação a cada cinco anos e, nos últimos dois anos (de 2010 para 2012), teve um incremento ainda mais significativo. Por sua vez, o VAB do setor de serviços também apresentou grande incremento, sempre progressivo, tendo

⁴ A Região Metropolitana da Serra Gaúcha – RMSG foi instituída pela Lei Complementar nº 14.293 de agosto de 2013. Constituída pelos municípios de Antônio Prado, Bento Gonçalves, Carlos Barbosa, Caxias do Sul, Farroupilha, Flores da Cunha, Garibaldi, Ipê, São Marcos, Nova Pádua, Monte Belo do Sul, Santa Teresa e Pinto Bandeira, corresponde a antiga Aglomeração Urbana do Nordeste, criada em 1994, e acrescida dos municípios de Antônio Prado, Ipê e Pinto Bandeira. Forma juntamente com a Região Metropolitana de Porto Alegre - RMPA um eixo de ocupação de direção norte-sul com características econômicas muito dinâmicas. Atlas Socioeconômico do Rio Grande do Sul. Disponível em:

<http://www.scp.rs.gov.br/atlas/conteudo.asp?cod_menu_filho=807&cod_menu=805&tipo_menu=PO PULA&cod_conteudo=1610>. Acesso em: 27 nov. 2014.

praticamente quadruplicado nos anos que compreendem o período apresentado (2000-2012).

Em consonância aos dados relativos ao PIB, percebe-se que esse indicador vem tendo aumentos progressivos, sendo que em 2010 o município atingiu a décima posição no *ranking* estadual, apresentando uma das maiores variações positivas em termos de crescimento no Rio Grande do Sul. Porém, o dado que despontou com maior intensidade foi o PIB Per Capita, que se demonstrou progressivo, tendo crescido 23% entre 2009 e 2010⁵ (de R\$ 20.015,00 para R\$ 24.619,03) e 36% entre 2010 e 2012 quando atingiu o registro de R\$33.505,91.

O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de Passo Fundo⁶ manifestou-se de forma progressiva entre 1991 e 2010, quando atingiu seu valor máximo, equivalente a 0,776 (Tabela 4). O município está situado na faixa de Desenvolvimento Humano Alto (IDHM) entre 0,7 e 0,799. No período de 1991 a 2000, a dimensão que mais cresceu em termos absolutos foi Educação (com crescimento de 0,159), seguida por Longevidade e por Renda. Já, entre 2000 e 2010, novamente a dimensão que mais cresceu em termos absolutos foi Educação (com crescimento de 0,119), seguida, respectivamente, por Renda e por Longevidade (ATLAS DO DESENVOLVIMENTO HUMANO NO BRASIL, 2013).

Tabela 4 – Passo Fundo/RS: Índice de Desenvolvimento Humano-M e seus componentes (1991, 2000 e 2010)

ANOS	1991	2000	2010
IDHM	0,589	0,701	0,776
IDHM Renda	0,678	0,741	0,787
IDHM Longevidade	0,717	0,803	0,849
IDHM Educação	0,421	0,58	0,699

Fonte: Pnud, Ipea e FJP (ATLAS DO DESENVOLVIMENTO HUMANO NO BRASIL, 2013).

Em que pese o fato de avaliar as mesmas dimensões como renda, longevidade e educação, a metodologia utilizada para obter as variáveis foi

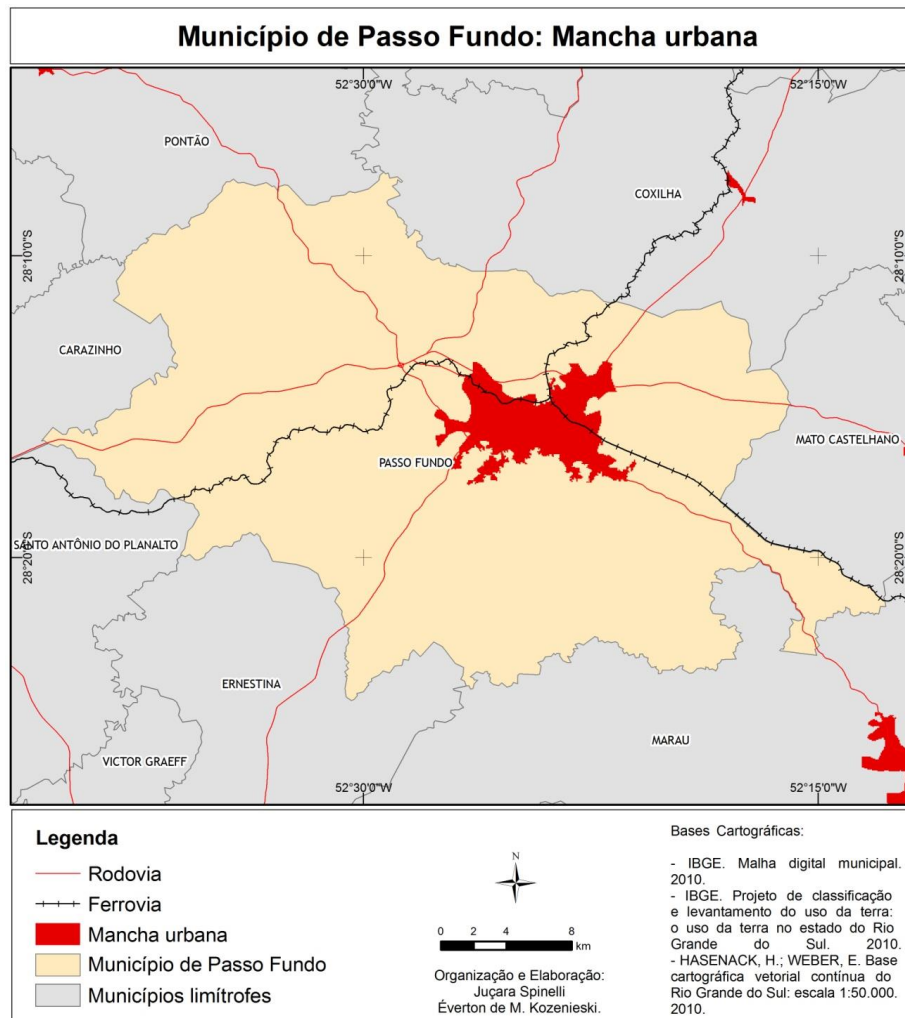
⁵ O Produto Interno Bruto (PIB) de Passo Fundo cresceu mais que a média brasileira e gaúcha. Em 2010, foi o 4º município do Estado com maior índice de crescimento do (PIB), segundo os dados da FEE, noticiado no jornal local O Nacional, de 12/12/2012. Disponível em: <<http://www.onacional.com.br/economia/3492/passo+fundo+tem+o+4+maior+crescimento+do+pib+n+o+estado>>. Acesso em: 12 jul.2014.

⁶ Dados sistematizados a partir do Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil – Atlas dos Municípios, disponibilizado pelo Pnud – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento. Disponível em: <http://www.pnud.org.br/IDH/Default.aspx?indiceAccordion=1&li=li_AtlasMunicipios>. Acesso em: 13 fev. 2014.

modificada pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento, responsável pela compilação do Atlas do Desenvolvimento Humano, na última edição do IDH-M (2010), fato que impede análise comparativa temporal adequada. Ainda assim pode-se evidenciar, sem aprofundar análise das variáveis que compõem os indicadores, que o IDH-M apresentou evolução positiva em termos de desenvolvimento social em Passo Fundo.

A área territorial do município abrange 783,4 km², estando a mancha urbana na porção centro-leste dessa área (IBGE, 2010). Em termos de localização geográfica Passo Fundo limita-se com sete municípios: ao Norte, com Pontão e Coxilha; a Leste, com Mato Castelhano; ao Sul, com Marau e Ernestina e, a Oeste, com Santo Antônio do Planalto e Carazinho (Figura 9). Um dos fatores de integração da rede urbana regional é o sistema viário, demarcado pela BR 285, que contorna a cidade ao Norte; pela RS 135, na direção nordeste, sentido a Coxilha; a BR 153 a sudeste, em ligação à Ernestina e RS 324, contornando as porções Oeste-Sul-Sudoeste da área urbana, sentido Carazinho – Marau. A via férrea encontra-se em funcionamento, operada pela América Latina Logística (ALL) do entroncamento de Passo Fundo para o sentido Oeste, em direção geral a Porto Alegre e estando paralisada do entroncamento para o norte (sentido Coxilha) e para o sul (sentido Marau). Essa via é importante tanto para o escoamento de grãos da região como para o abastecimento de petrolífero e de derivados, estando em Passo Fundo o terminal petrolífero do norte do Estado.

Figura 9 – Localização de Passo Fundo/RS

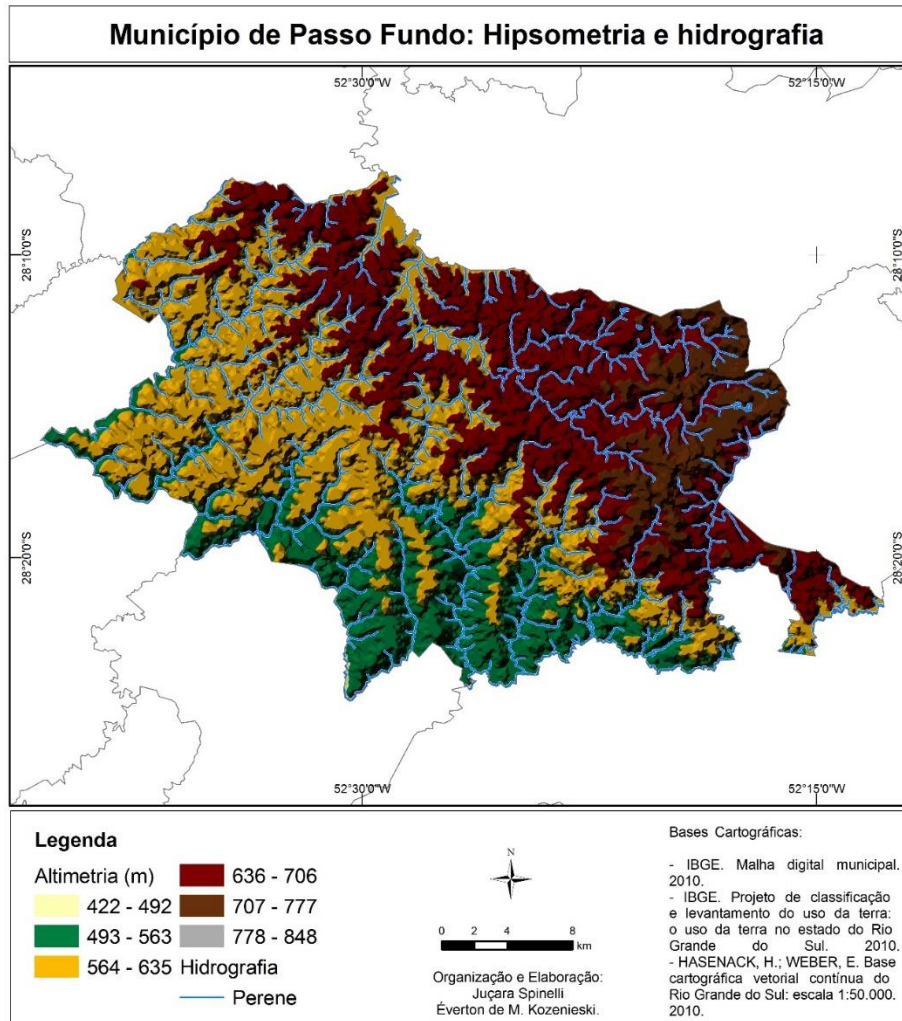


Fonte: IBGE, 2010 (adaptada e organizada por Spinelli e Kozenieski, 2014).

Outro fator que demarca a importância de Passo Fundo, como já evidenciado na caracterização regional, é a sua situação fisionômica. A área que abrange o município possui, em sua metade norte, um relevo de coxilhas, próprio para as lavouras extensivas temporárias (de grãos) e, na parte sul, um relevo um pouco mais dobrado, que não impede o cultivo de grãos com o uso de máquinas agrícolas (Figura 10). Assim, embora a parte sul abrigue propriedades menores, praticamente em todo o município predomina o uso agrícola para a produção graneleira, principalmente de soja e trigo.

A hidrografia facilita o uso do solo, sendo o município recortado por importantes rios. Na área urbana, para um melhor aproveitamento do solo, muitos trechos desses rios encontram-se canalizados, a exemplo do próprio rio Passo Fundo.

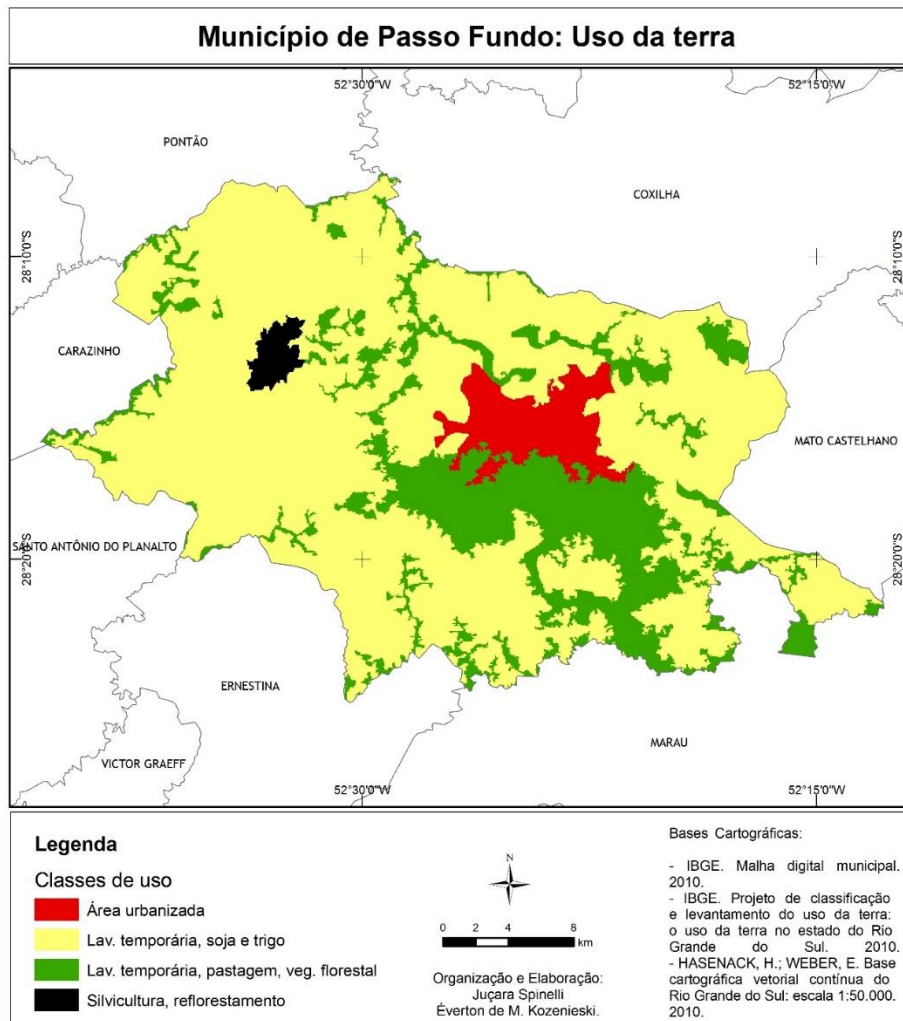
Figura 10 – Passo Fundo/RS: hipsometria e hidrografia



Fonte: IBGE, 2010 (adaptada e organizada por Spinelli e Kozenieski, 2014).

Em termos de uso da terra (Figura 11), para além do já exposto, constata-se que ao sul da mancha urbana, em tom verde, há uma área destinada a pastagens e vegetação florestal, acompanhando áreas de maior declive e matas ciliares, conjugada com lavouras temporárias (tons amarelos no mapa).

Figura 11 – Passo Fundo/RS: uso da terra



Fonte: IBGE, 2010 (adaptada e organizada por Spinelli e Kozenieski, 2014).

Assim como na região, as atividades de reflorestamento e silvicultura são pouco expressivas, abrangendo uma única porção a noroeste do município, representada em tom negro no mapa.

Especificamente, na mancha urbana, representada em cor vermelha, identifica-se que a cidade se expandiu nas direções que acompanham os principais eixos viários. Essa expansão se deu nos seguintes quadrantes:

- a) sudeste e nordeste (sendo que a atual Avenida Brasil, antigo traçado de parte do caminho das tropas, corta a cidade no sentido oeste-leste); e
- b) noroeste e sudoeste (sendo que as atuais avenidas Rio Grande e Presidente Vargas cortam a cidade dando continuidade ao eixo de ligação regional Carazinho – Passo Fundo – Marau, atualmente desviado pelo anel viário denominado Perimetral Sul – RS 324).

A compreensão dos elementos que motivaram tal expansão a partir desses eixos, bem como os resultados dessa expansão para a distribuição socioespacial dos habitantes, configurando a cidade como um mosaico de situações, tem sua contextualização apresentadas no item que segue.

3.3 Passo Fundo: formação urbana e espaço intraurbano

Pode-se pontuar a evolução urbana de Passo Fundo a partir de três períodos distintos apresentados por Ferreto (2012). Em muito esses períodos se associam aos marcos da urbanização regional, anteriormente mencionados.

O primeiro período retrata a ocupação inicial oficial, a partir de 1827 até o final do século XIX. Nessa fase, destacam-se:

- a) o núcleo de formação, nas proximidades da parte mais elevada do então Caminho das Tropas, de importância regional para o desenvolvimento econômico e organização do povoado, que também tinha forte influência física, demarcada pela disponibilidade hídrica e topografia plana;
- b) expansão urbana lenta até o final do século XIX, em torno da “Rua do Comércio”, mais na direção Oeste (Boqueirão), vindo a serem criadas algumas quadras paralelas e também na direção da Capela Nossa Senhora da Conceição, que estava se incorporando ao núcleo urbano. Cabe o destaque, para efeito de localização atual, segundo Machado e Miranda (2005), que o nome Rua do Comercio foi atribuído a esse eixo central do então Caminho das Tropas, por meio da decisão da sessão da Câmara Municipal (26/05/1958) e, posteriormente, pelo Ato Municipal nº 203 (13/12/1913) passou a denominar-se Avenida Brasil.

O segundo período refere-se à cidade que se constitui a partir da consolidação do centro tradicional e da criação dos primeiros bairros residenciais (1898 a 1950). A ferrovia, implementada no final da década de 1890, denotou um “momento de ruptura com o período anterior porque corresponde à implantação de um novo vetor de expansão urbana” (FERRETO, 2012, p. 63). Assim, a expansão urbana tomou novo rumo, de oeste para sudeste, no entorno da nova estação ferroviária. O antigo centro teve uma nova orientação de desenvolvimento, para o sul, no entorno da estação e de novos elementos urbanos: estabelecimentos industriais, comerciais, de serviços de hotelaria, entre outros. Os anos seguintes

foram de consolidação e expansão, sendo que “em 1918, a cidade seguindo o eixo da Rua do Comercio... atinge o rio Passo Fundo” (FERRETO, 2012, p. 65). Ainda segundo o autor, a ocupação avança em outras direções, em torno dos Hospitais (de Caridade – 1914, hoje Hospital da Cidade e São Vicente de Paulo –1918), às margens da rua Teixeira Soares (Quartel do Exército – 1922-1926), futuro eixo da expansão norte da cidade; bem como ao sul da avenida Brasil, a sudoeste da estação férrea e a oeste, na continuidade da direção ao Boqueirão.

O terceiro período é caracterizado pela cidade que se configura a partir da expansão periférica, com o surgimento de inúmeros loteamentos e a forte verticalização da área central (1950 em diante). Os bairros e loteamentos periféricos foram se instalando pela demanda habitacional da região, destacando-se a atuação do setor imobiliário – que além de atender tais demandas, perseguiu estratégias de inserção e fortalecimento no mercado de capitais – corroborada pelo Estado, o qual passou a implantar novos empreendimentos de habitação popular nas periferias pouco providas de recursos infraestruturais e de serviços urbanos. Para uma melhor compreensão, a Figura 12 demonstra aspectos da evolução da porção central da cidade e a Figura 13 deflagra a instalação dos loteamentos ao longo da estruturação da cidade.

Figura 12 – Registros fotográficos da evolução urbana de Passo Fundo/RS



Vista da Rua do Comercio (data aproximada, 1870), autor desconhecido.

Av. Brasi em 1870. No detalhe, casa onde nasceu o pai de Nilo Portalupi de Quadros. Hoje, no local, existe a Escola Fagundes dos Reis.



Vista da Rua do Comercio (1920), Photo Moderna.



Vista Av. Mauá, cruzamento com a via férrea, atual Av. 7 de Setembro (1920), autor desconhecido.

AV. BRASIL E CLUB U. COMMERCIAL — PASSO FUNDO (Photo Moderna - N.º 5



Avenida Brasil (1957), autor Deoclides Czamanski



Avenida Brasil (1965), autor Deoclides Czamanski



Avenida Brasil (2014), autor Domeles Pilati

Fonte: Projeto Passo Fundo.

As imagens que compõem a Figura 12 são ilustrativas de alguns aspectos que denotam a densificação e o crescimento da cidade ao longo desses períodos, enfocando especialmente o eixo do antigo Caminho das Tropas, posterior rua do Comercio e atual Avenida Brasil.

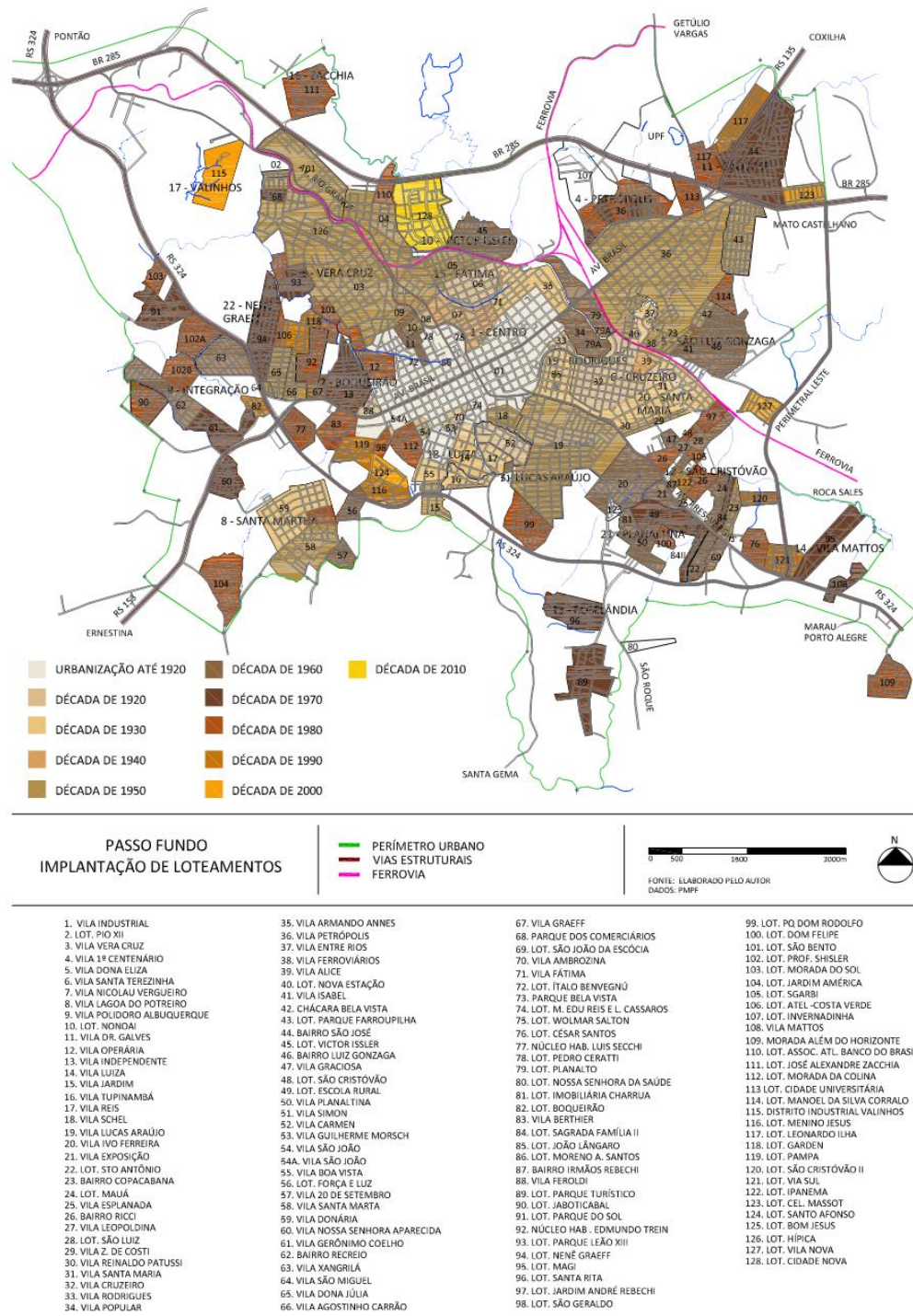
A partir da planta de loteamentos cedida pela Prefeitura Municipal, Ferreto (2012) elaborou a Figura 13, que mostra os 128 loteamentos presentes na cidade até 2010, sendo que a maioria foi criada a partir de 1950. Voltando a olhar os dados populacionais urbanos, pode-se associar esse crescimento à ampliação dos indicadores demográficos da cidade, uma vez que a população urbana praticamente sextuplicou (entre 1950 e 2010 – de 31.229 para 180.120 habitantes), promovendo grande procura por habitações.

Diante das novas demandas por habitação, o mercado, representado pelos proprietários fundiários e promotores imobiliários, intensificou sobremaneira sua atuação na produção privada de loteamentos periféricos, agora claramente destinados às camadas de baixa renda, sendo boa parte desses loteamentos comercializada sem condições básicas de infra-estrutura e acessibilidade. O poder público, por sua vez, se por um lado admitiu a produção da periferia carente, povoando esses loteamentos, por outro lado buscou por meio de políticas públicas, intervir nesse processo, promovendo habitação de interesse social. (FERRETO , 2012, p. 73).

Nesse cenário, especialmente a partir da década de 1960, inúmeros loteamentos implantados estavam atrelados aos programas habitacionais, a exemplo dos estatais, como a COHAB/RS e de programas da própria Prefeitura de Passo Fundo. No período atual, a partir de 2009, o programa Federal Minha Casa Minha Vida apresenta significativos reflexos na cidade. Aprofundamentos acerca da habitação de interesse social e a consequente expansão da cidade serão temas abordados no capítulo 8.

Percebe-se, pela análise da Figura 13, que a distribuição dos loteamentos ocorreu nas primeiras décadas de conformação da cidade (até 1940) praticamente circundando a área central tradicional. Após 1950, propagam-se loteamentos, expandindo a mancha urbana com maior intensidade a sudoeste, sul, sudeste e nordeste, respectivamente, da área central. Esse modelo de urbanização centro-periferia muito bem manifesta a atuação dos agentes sociais nesse processo de produção desigual da cidade, como comentou Ferreto (2012).

Figura 13 – Passo Fundo/RS: implantação de loteamentos



Fonte: Ferreto (2012, p. 74).

Observando a figura 13 constata-se que o centro foi consolidando-se ao longo da Avenida Brasil até a estação férrea, atual Avenida Sete de Setembro, concentrando a funcionalidade urbana de comércio e serviços e, conseqüentemente, das residências, quer pelo valor funcional, quer simbólico e de prestígio social demarcado pela alta sociedade que nessa localidade se estabeleceu.

Outro fator que merece destaque ao abordar o espaço intraurbano, refere-se ao fato de que a cidade foi se configurando a partir de dois eixos de estruturação que definem uma espécie de “X”, delimitado pelas vias perimetrais (SOBARZO, 2010). Composto pelo segmento da Avenida Brasil, no sentido nordeste-sudoeste e pelo segmento formado pelas avenidas Rio Grande – Sete de Setembro – Presidente Vargas, ambas perfazendo uma linha contínua com trechos que receberam diferentes denominações, no sentido noroeste-sudeste, os eixos, de certa forma, orientaram a expansão da cidade. Para além desse X, importa o fato de “considerar os eixos constituídos pelas rodovias BR 285 ao norte e RS 324 ao sul e oeste, assim como a presença da ferrovia que constitui outro elemento que ajuda a compreender a condição do polo regional” (SOBARZO, 2010, p. 98).

Contribuindo ao debate da importância dos eixos viários à urbanização, Ferreto (2012, p. 167) entende que,

[...] se por um lado os eixos viários caracterizaram-se como indutores da urbanização, a expansão da ocupação se deu em todas as direções, do centro à periferia, uma vez que não havia nenhum obstáculo ou amenidade natural que justificasse o crescimento urbano em determinada direção. No processo de crescimento periférico, intensificado a partir de 1950, a implementação de loteamentos de baixa renda é acompanhada pela valorização, expansão e verticalização da área central, caracterizando assim um modelo de crescimento urbano desigual, apoiado na dicotomia centro rico x periferia pobre.

Assim, tanto a figura que demonstra a implantação de loteamentos ao longo dos anos, bem como as seguintes, que demonstram as áreas de ocupação de alta renda e de ocupações irregulares, corroboram com a caracterização desse crescimento desigual, pautado no modelo centro (rico) – periferia (pobre).

Nesse X, em que o centro tradicional da cidade se localiza nas proximidades de sua intersecção, foram surgindo subcentros, totalizando quatro áreas: Boqueirão, Vera Cruz, São Cristóvão e Petrópolis. Esses subcentros representam novas centralidades que foram se formando a partir das demandas locais e regionais e, também, como uma estratégia de acessibilidade ao comércio e aos serviços por parte das populações periféricas, sem que necessitassem utilizar o centro tradicional. No capítulo 5 aprofundar-se-ão tais questões, por estarem diretamente vinculadas à própria atuação e consolidação do mercado imobiliário, tema central daquele capítulo.

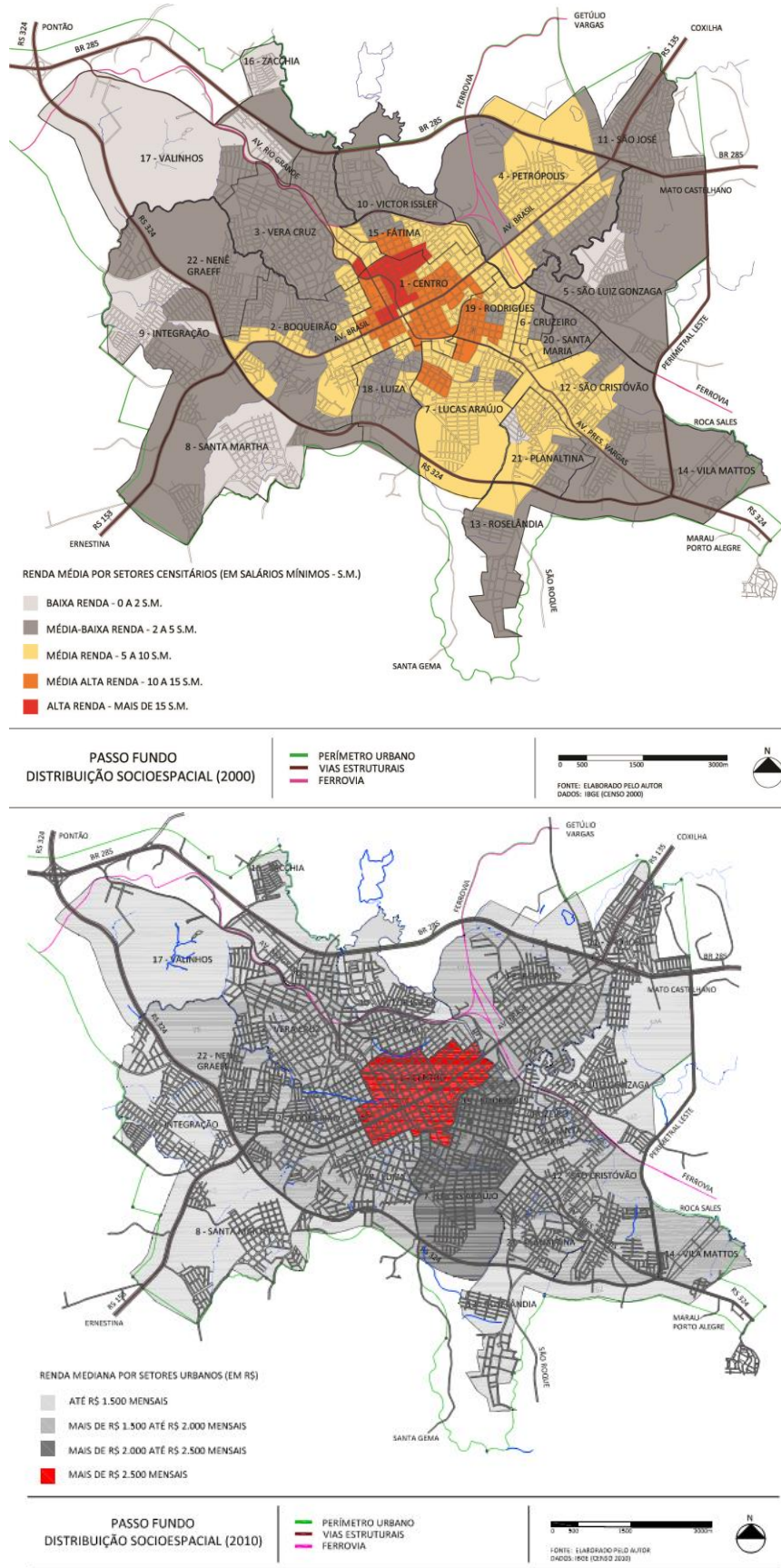
Em termos socioeconômicos, merecem destaque alguns indicadores, a exemplo da renda, ilustrada na Figura 14.

Ao observar-se a Figura 14 evidencia-se que em 2000 ocorria uma forte concentração da alta renda (acima de 15 salários mínimos), representada na cor vermelha, no centro tradicional e suas imediações (Bairro Vergueiro). Logo na sequência, na cor laranja, praticamente circundando esse centro e na direção sudeste, estava a população de média alta renda (entre 10 e 15 salários mínimos). Novamente, circundando essa área e nos quadrantes nordeste e sul, na cor amarela, distribuiu-se a população de média renda (de 5 a 10 salários mínimos). Perfazendo uma vasta área que circunda a faixa anterior, representada na cor cinza escuro, encontrava-se a faixa de 2 a 5 salários mínimos, ou seja, de média baixa renda. Por fim, nas áreas mais afastadas, em localidades isoladas, verificavam-se as populações de baixa renda, de 0 a 2 salários mínimos. Essa distribuição desigual da renda permite associar que a cidade se valorizava de acordo com o modelo centro-periferia, ficando os mais abastados nas áreas centrais e os empobrecidos nas franjas da cidade.

Ainda com relação à renda da população, os resultados do Censo (IBGE, 2010) permitiram constatar que 27,13% população urbana de Passo Fundo declaravam não ter rendimentos; 47,01% tinham rendimentos mensais de até 2 salários mínimos; 23,6% recebiam entre 2 e 10 salários mínimos; e os restantes, 2,26%, mais que 10 salários mínimos mensalmente. Esses indicadores permitem associar o fato de que há alta concentração da renda, principalmente localizada nas áreas centrais e, também, uma grande dispersão da pobreza, que se dissipa em direção às periferias da cidade. Se juntarmos os que declaram não ter rendimentos com os que recebem até 2 salários mínimos, constata-se que praticamente 75% da população urbana está na faixa de baixa renda. Por outro lado, os 2,26 que declaram ter rendimentos superiores a 10 salários mínimos compõem as populações de alta renda, via de regra, habitantes do centro e das áreas de alta renda.

Ao analisar a figura 14 contata-se, portanto, a recorrência da concentração de populações de alta renda na área central e de baixa renda nas periferias da cidade.

Figura 14 – Passo Fundo/RS: distribuição da renda (2000 e 2010)

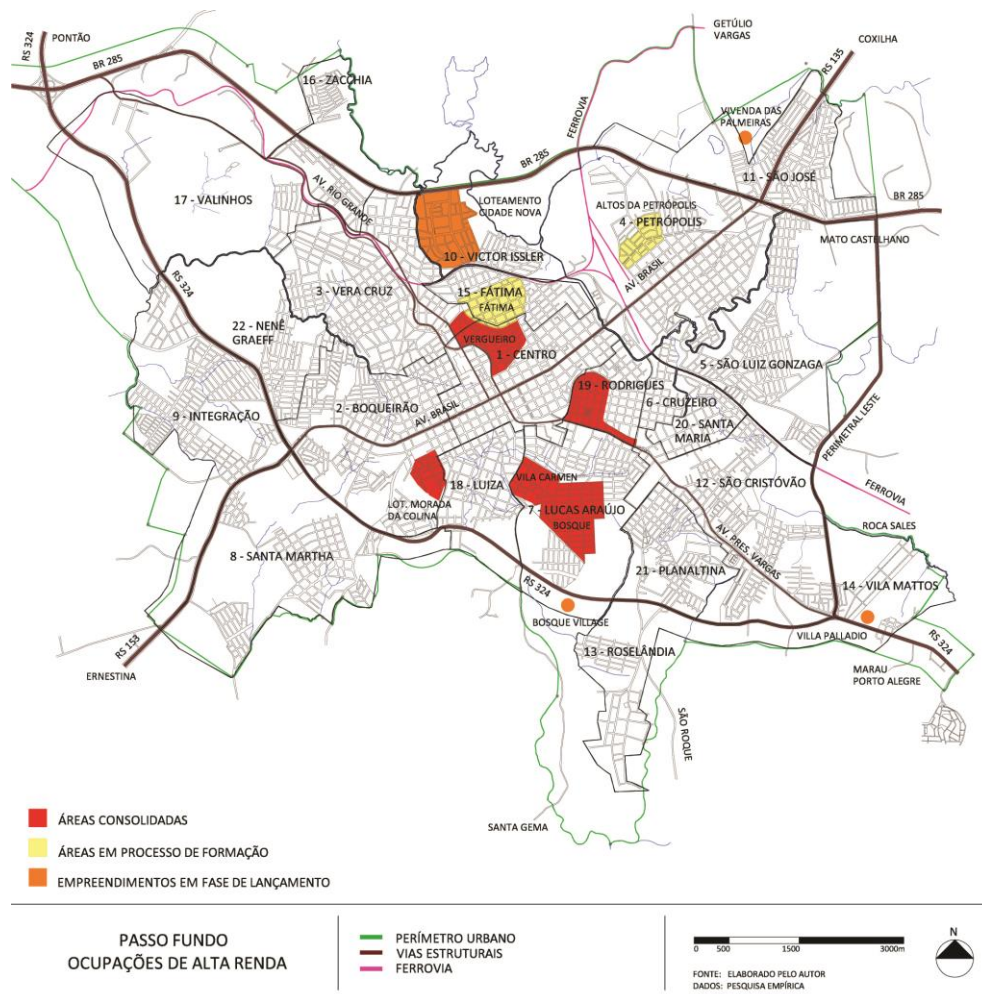


Fonte: Ferreto, 2012 (adaptada e organizada por Spinelli, 2015).

Os setores de alta renda (Figura 15) localizam-se junto ao Centro, Vergueiro, Fátima, Rodrigues, Loteamento Morada da Colina, Bosque Lucas Araújo e Petrópolis. Novos empreendimentos já lançados buscam atender classes sociais mais abastadas, a exemplo da Morada Além do Horizonte e do Condomínio Urbanístico Cidade Nova, condomínios horizontais fechados, que começam a surgir na cidade, como o Bosque Village, Vila Paládio, Vivenda das Palmeiras, entre outros. Embora na figura estejam destacados como empreendimentos em lançamento, destaca-se que atualmente esses empreendimentos já foram, em grande parte, absorvidos pelo mercado.

Outros empreendimentos vêm sendo lançados, com intensidade, a partir de 2010. Os vetores de expansão e de adensamento da cidade, a partir dos loteamentos e condomínios, quer populares, quer destinados à alta renda, serão retomados nos capítulos 7, 8 e 9.

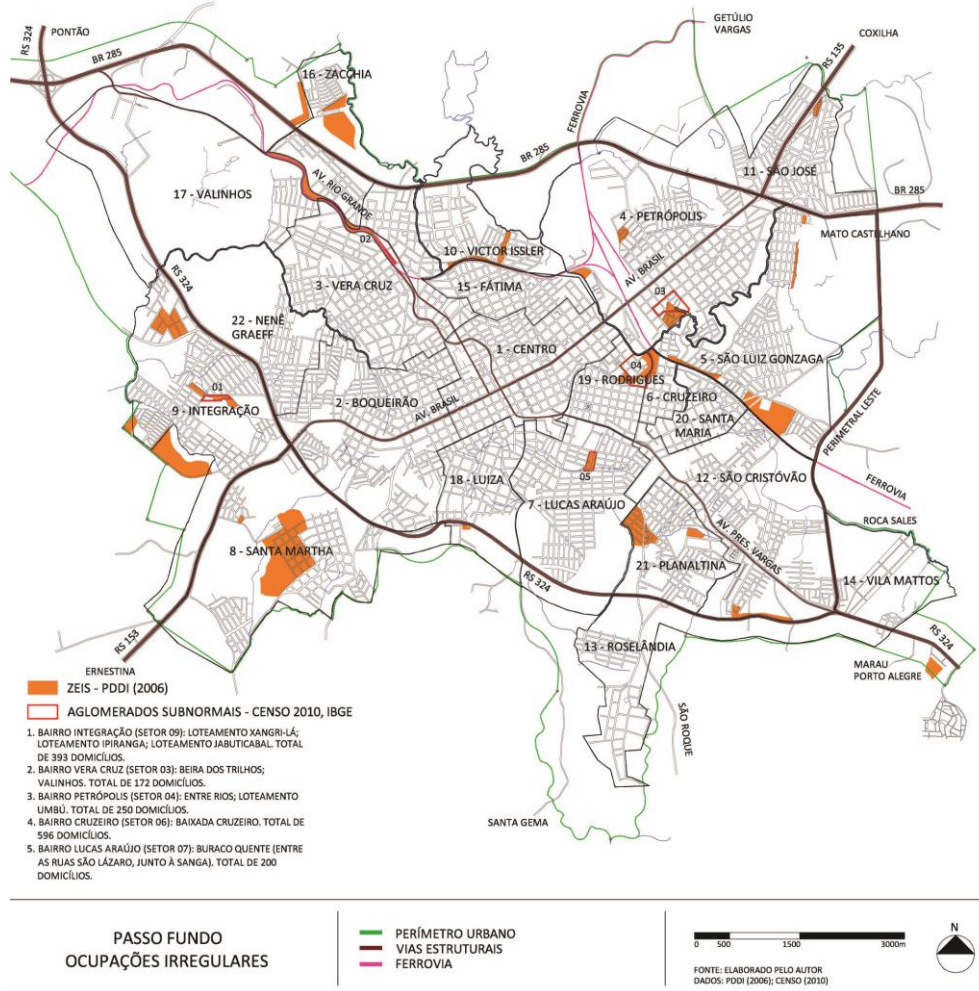
Figura 15 – Passo Fundo/RS: ocupações de alta renda



Fonte: Ferreto (2012, p. 128).

Por outro lado, em contraponto aos grandes investimentos das ocupações de alta renda, aos desprovidos de acesso a alguma forma de capital ou financiamento da moradia, resta a cidade desprovida dos recursos infraestruturais e de serviços públicos, com habitações precárias, muitas vezes informais, os espaços segregados e as áreas de risco. A Figura 16 demonstra a distribuição dessas ocupações irregulares e permite melhor avaliar sua situação na configuração da cidade.

Figura 16 – Passo Fundo/RS: ocupações irregulares



Fonte: Ferreto (2012, p. 148).

Nesse sentido, para além dos dados socioeconômicos anteriormente mencionados, uma série de áreas compostas por ocupações precárias ou irregulares fragmentam o espaço urbano, deflagrando pequenos pedaços da cidade caracterizados pela grande desigualdade socioespacial. Embora muitos desses espaços estejam integrados à malha urbana, na prática, pulverizam a cidade com bolsões de pobreza extrema. Num contexto recente, após implantação do PDDI (2006) muitas dessas áreas foram transformadas pelo poder público, em ZEIS –

Zonas Especiais de Interesse Social, com o intuito de garantir, dentre outros fatores, o repasse de verbas públicas para a efetivação de regularizações fundiárias e respectivas melhorias urbanísticas.

As populações de baixa renda, notadamente, estão nas periferias, conforme demonstra a Figura 14 e outros dados, em áreas concentradas de pobreza, algumas delas caracterizadas como aglomerados subnormais (Figura 16). Segundo o IBGE (2010), no município foi identificado um quantitativo de cinco aglomerados subnormais, totalizando 700 domicílios e uma população residente de 2.428 pessoas. Pela descrição do IBGE, é considerado aglomerado subnormal o conjunto constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais (barracos, casas...), em sua maioria carentes de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e densa (IBGE, 2010).

Em conformidade ao Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), em 2009/2010, o déficit habitacional era de 3.097 unidades. Esse Plano aborda ainda outra modalidade de carência habitacional, denominada *inadequação habitacional* (habitações não adequadas estrutural e socialmente, construídas com materiais precários e localizadas em áreas de risco ambiental ou logístico), a qual revela um total de 33.701 domicílios. Essa modalidade consiste em habitações precárias (a exemplo de casebres e moradias montadas com materiais descartados, como papelão, plástico, latas e pedaços de madeiras) em áreas de carência de infraestrutura, ou seja, sem implantação de infraestrutura básica, como arruamentos, água potável, iluminação e saneamento. Contudo, em conversa com representante da Secretaria de Habitação (setembro de 2014), o cadastro de demanda de habitação de interesse social encontra-se em cerca de 13.000 unidades, fato que justifica a ocorrência de aproximadamente 52 áreas invadidas na cidade. Por outro lado, ao analisar os dados referentes ao Censo Demográfico (2010) quanto ao total de domicílios particulares ocupados percebe-se uma totalidade de 61.395 domicílios particulares ocupados contra um total de 4.392 domicílios particulares não-ocupados – vagos. Esses dados e informações de base geográfica serão retomados e aprofundados no capítulo 8.

Por fim, outros dados que revelam a estrutura urbana e o espaço intraurbano de Passo Fundo serão abordados conjuntamente ao desenvolvimento dos capítulos que têm ênfase específica vinculada ao tema e aos objetivos da tese. Como

exemplo, os setores urbanos, os componentes funcionais da cidade, entre outros, serão apresentados à luz dos tópicos abordados que suscitam uma menção mais pontual, enlaçando com os aspectos já constantes neste ou em outros capítulos.

O capítulo que segue, antecedendo a tais especificidades e atenção aos objetivos da investigação, parece, em um primeiro momento, romper um pouco com a lógica estrutural do trabalho que se apresenta. Contudo, avalia-se que essa ruptura é necessária a fim de frisar os aspectos metodológicos e procedimentais que orientaram os levantamentos, as sistematizações, análises e sínteses, especialmente relativo à base de dados e seus resultados espacializados na cidade. Por outro lado, essa aparente ruptura também se justifica para dar suporte a aplicações, adaptações e mesmo revisitações avaliativas futuras. Na perspectiva metodológica, também aproxima a orientação procedimental aos capítulos mais diretamente vinculados à base “experimental”, objetivando um acesso mais fácil, caso ocorra a necessidade de reconsulta, durante o decorrer da leitura.

4 PERCURSOS METODOLÓGICOS

A orientação metodológica consiste em um dos quesitos mais importantes na realização de uma pesquisa. Essa afirmação se sustenta no fato de constituir-se tanto como etapas da concepção teórico-metodológica que orienta epistemologicamente o trabalho, quanto conjunto de procedimentos que se revelam como operacionais à execução da investigação.

4.1 Etapas da Pesquisa

A proposta metodológica baseou-se parcialmente em trabalhos já desenvolvidos⁷. No entanto, algumas adaptações foram construídas para o desenvolvimento da pesquisa. De modo geral, a orientação teórico-metodológica perseguiu as quatro etapas descritas a seguir.

A primeira etapa refere-se ao enquadramento teórico, em que, de modo geral, seguiram-se as matrizes teóricas referentes: a) à questão da reestruturação produtiva, destacando-se os papéis desempenhados pela articulação da rede urbana, em especial, dos polos regionais e de sua importância enquanto cidades médias, em transformação num quadro recente; b) à abordagem acerca dos agentes produtores do espaço urbano, enfatizando-se as influências do mercado imobiliário na produção das desigualdades socioespaciais.

A segunda relaciona-se aos levantamentos histórico-geográficos, compondo a base descritiva acerca da realidade regional e local (municipal e urbana). Nessa etapa, foram exploradas informações de caráter espacial, representados em mapas, tabelas e gráficos, expressando as fontes referenciais. Dados e indicadores sociais e econômicos também constituíram informações que se transformaram em conteúdo de análise.

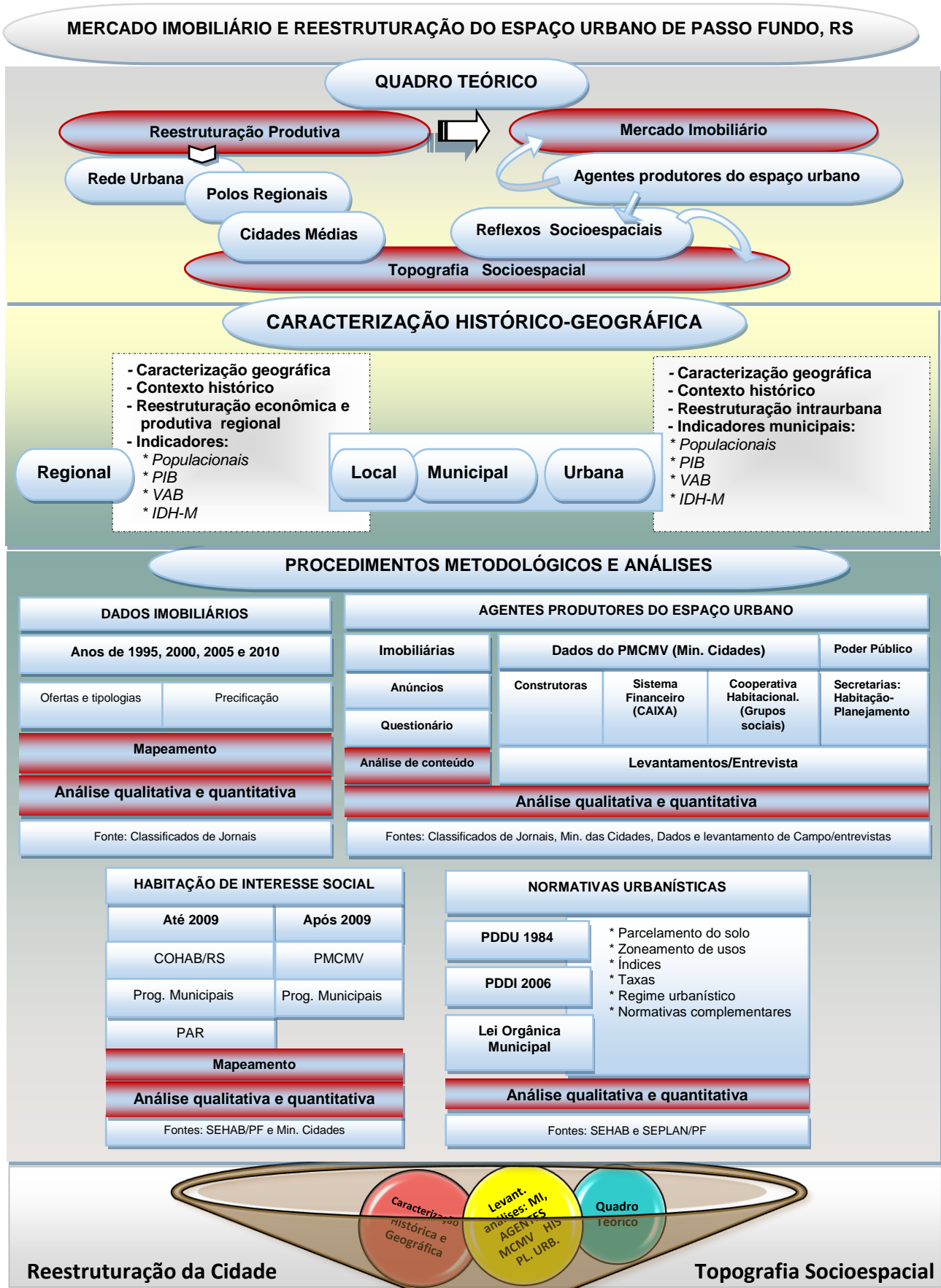
⁷ Como já mencionado na introdução desta tese, a metodologia para análise dos dados relativos à oferta e precificação dos imóveis seguiu a orientação de trabalhos semelhantes já desenvolvidos por Melazzo (1993) UNESP/Presidente Prudente e em análises recentes ao mercado imobiliário de cidades médias, projeto desenvolvido por pesquisadores da ReCiMe. Os dados extraídos de classificados de jornais permitem expressar a expectativa de oferta do mercado e seus valores. Nessa metodologia, a demanda é analisada a partir de dados do Registro de Imóveis ou do setor responsável nas Prefeituras, relativos a efetivação de negócios pelo mercado formal. Tendo em vista que não se teve acesso a tais informações, adaptou-se tal metodologia por meio de questionário e entrevistas com agentes produtores do espaço urbano.

A terceira etapa revela-se como o aporte metodológico, buscando expressar, de forma detalhada, a operacionalização da pesquisa no sentido da coleta, do tratamento e da análise de dados e informações, de acordo com cada objetivo proposto na tese. Para efeito descritivo dos percursos metodológicos, essa etapa é detalhada nos itens seguintes (4.2 e 4.3)

Por fim, a quarta etapa caracteriza-se como analítica, buscando, por meio da avaliação do comportamento do mercado imobiliário e das diretrizes de planejamento urbano, apresentar um ensaio da topografia socioespacial da cidade, que se estabelece por meio da análise dos espaços de desigualdade.

Essas quatro etapas estão apresentadas no fluxograma seguinte (Figura 17) que expressa a síntese do desenvolvimento da pesquisa. Na representação, em cada quadro que resume as etapas do desenvolvimento da pesquisa; os itens em vermelho destacam tópicos de orientação teórica e de procedimentos metodológicos. A representação na forma de um funil, no último quadro, apresenta a ideia da síntese produzida, a qual permitiu interpretar a reestruturação da cidade e tecer o ensaio acerca da topografia socioespacial. Tal síntese foi possível a partir da análise da caracterização histórica e geográfica, dos dados referentes ao mercado imobiliário, agentes, habitação de interesse social, programa Minha Casa Minha Vida, instrumentos de planejamento urbano e do quadro teórico representados, respectivamente, pelas esferas de cor vermelha, amarela e azul na figura 17.

Figura 17 – Fluxograma da pesquisa



Fonte: Spinelli, 2014.

4.2 Descrição das fontes de consulta, bases de dados e levantamento de informações

Em relação aos objetivos específicos, os procedimentos metodológicos adotados para o alcance de cada um foram os seguintes:

1º objetivo:

Analisar a oferta e a precificação de imóveis nas últimas décadas (1995, 2000, 2005 e 2010) e sua distribuição na cidade.

De modo a avaliar a oferta de imóveis nas duas últimas décadas na cidade de Passo Fundo, fez-se o levantamento dos imóveis anunciados nos classificados do jornal *O Nacional* (1995, 2000, 2005 e 2010), meses de outubro e dezembro, utilizando-se a mesma metodologia da ReCiMe. A seleção desses meses justifica-se por serem os que têm maior número de ofertas segundo a expressividade do volume de páginas e anúncios em todos os anos em análise.

Destaca-se que ao contatar informalmente representantes de imobiliárias da cidade, todos foram unânimes em afirmar que, nesses meses, normalmente a procura por imóveis é maior. Sendo assim, praticamente todos os ofertantes do mercado imobiliário buscam ampliar a oferta nos classificados de jornais nesses meses. A escolha pelo referido jornal justificou-se pelo fato de ser o de maior circulação na cidade, segundo a imprensa local. Foram levadas em consideração ofertas de venda de terrenos, casas e apartamentos localizados na zona urbana de Passo Fundo. Os classificados foram obtidos junto ao Arquivo Histórico Regional da Universidade de Passo Fundo – UPF, na versão original do jornal impresso. O material foi fotografado e armazenado em arquivos digitais para posterior sistematização e análise. Para o ano de 2010 os classificados foram obtidos junto à sede do Jornal *O Nacional*, na forma digital (pdf).

Para este objetivo ser alcançado foi necessário fazer uma análise mais profunda da sistematização dos dados de classificados de jornais, de forma a avaliar a oferta de imóveis pelo mercado imobiliário. Paralelamente à tabulação, procedeu-se uma contagem de todos os anúncios, independente da qualidade das informações, a fim de obter a totalidade dos produtos anunciados, por tipologia e por ano.

Para a identificação da demanda buscou-se a obtenção formal das transações efetivadas junto ao Registro de Imóveis. Nesse sentido, foi realizada

entrevista com o Oficial do Registro, o qual mencionou que o cadastro não é compatível com esse tipo de demanda, bem como não é possível a consulta junto aos arquivos, pois isso demandaria a disponibilização de um funcionário exclusivamente para tal fim, uma vez que o acesso dos documentos é restrito ao Cartório, órgãos de controle e aos proprietários ou responsáveis. Também mencionou que a consulta tem um custo e que isso seria praticamente incalculável, uma vez que não se sabe exatamente o número de consultas. Foi recomendada a busca junto à Prefeitura/Secretaria de Finanças, setor de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). No caso, a consulta já havia sido realizada, com diálogo com o Secretário da Fazenda e os técnicos responsáveis pelo setor de ITBI. Esses mencionaram a impossibilidade de conseguir informações acerca da série temporal, porque a Prefeitura adotou novo sistema computacional, e as guias antigas foram descartadas, tendo sido implantadas, no novo sistema, apenas as guias a partir de 2008. Nesse sentido, foi disponibilizado um relatório completo dos meses de janeiro, fevereiro e março de 2009 e de 2011. Dado que as informações não contemplaram a série temporal compatível com essa pesquisa e que não possuíam descrição de localização e tipologia do imóvel, descartou-se a utilização desses dados e optou-se por um levantamento por meio de aplicação de questionário e entrevistas junto às imobiliárias, de modo a contemplar, também, o segundo objetivo específico desta tese.

2º objetivo:

Identificar e avaliar os principais agentes produtores do espaço urbano com ênfase nos agentes imobiliários e suas práticas socioespaciais.

De posse dos dados tabulados identificou-se a predominância das imobiliárias anunciantes e/ou os incorporadores prevalecentes, bem como analisou-se sua permanência ou adaptação no mercado. Para uma visualização dos resultados e posterior análise, foram elaborados gráficos que representam o percentual de anúncios por imobiliária em cada ano do estudo.

Paralelamente à análise, efetivou-se uma consulta ao *site* do Sindicato das Indústrias de Construção Civil do Rio Grande do Sul (SINDUSCON/RS), sede Passo Fundo, o qual mantém atualizada a listagem de construtoras e imobiliárias atuantes na cidade. Essa consulta teve a finalidade de comparar a totalidade das imobiliárias anunciantes à listagem atual cadastrada no Sinduscon, de forma a verificar a presença das imobiliárias ao longo do tempo.

Conjuntamente aos levantamentos do terceiro objetivo, a seguir descrito, por meio de questionário, analisaram-se as principais características das imobiliárias mais fortemente atuantes ao longo dos anos estudados, a fim de traçar um breve perfil das mesmas. Esse levantamento visou, também, apresentar de forma qualitativa, as manifestações dos agentes imobiliários de forma a possibilitar uma verificação de sua atuação na produção do espaço urbano, por meio da análise de suas argumentações. Visou, ainda, avaliar a percepção que esses agentes têm acerca dos negócios imobiliários e da própria cidade, no que concerne à valorização imobiliária e ao planejamento, ao ordenamento e à gestão urbanos, bem como aos programas habitacionais e às políticas do governo, que refletem diretamente na produção da cidade, especialmente na produção de habitações de interesse social.

3º objetivo:

Verificar os circuitos de capitais (regionais e locais) que são investidos na produção do urbano.

Os circuitos de capitais foram investigados a partir de relatos de representantes de imobiliárias. Para tal levantamento foi aplicado um instrumento de pesquisa (questionário) e, na medida do possível, realizadas conversas com sócios/proprietários de imobiliárias a fim de fortalecer as informações sobre a percepção que esses agentes têm acerca da origem dos recursos para a aquisição de imóveis. Esses questionários foram aplicados apenas às imobiliárias mais representativas, em termos de volumes dos anúncios dos anos estudados. O detalhamento da elaboração do instrumento e da metodologia de aplicação, sistematização e análise, dadas as especificidades dessa ação, estão apresentadas no item seguinte (detalhamento procedimental) e retomadas junto ao capítulo que revela os resultados e conclusões acerca desse objetivo.

4º objetivo:

Examinar o planejamento urbano (Planos Diretores de 1984 e 2006) e políticas habitacionais recentes para compreender a inserção da dinâmica do mercado imobiliário.

Para esse objetivo ser plenamente alcançado, o primeiro procedimento realizado foi a obtenção dos principais instrumentos de planejamento urbano: documentos relativos aos dois planos diretores, relativos aos anos do estudo das ofertas imobiliárias; Lei Orgânica do município; mapeamentos e legislações complementares, a fim de analisar as potencialidades de expansão residencial da

cidade regularmente previstas. Um segundo passo foi a realização de duas visitas à Secretaria de Habitação, a fim de traçar um panorama das políticas habitacionais (locais, estaduais e nacionais) aplicadas na cidade nos anos de estudo – 1995 em diante. Para tanto, além dos documentos, teve-se contato com representantes de movimentos sociais atuantes na cidade, os quais, ao longo do tempo do estudo, desempenharam diferentes papéis frente à produção da cidade. Também foram realizadas consultas à Caixa Econômica Federal, para buscar informações sobre efetivação de negócios imobiliários com utilização de financiamentos ou liberação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS. A Caixa não disponibiliza esses dados, apenas *releases* de liberações de recursos para investimentos públicos, como habitações populares do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) ou do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Nesse sentido, além da entrevista junto à Superintendência Regional de Passo Fundo, foram coletados, sistematizados e analisados os dados relativos ao PMCMV, obtidos do Ministério das Cidades.

5º objetivo:

Analisar a fragmentação do tecido urbano nas duas últimas décadas de forma a evidenciar as desigualdades socioespaciais e as tendências do mercado imobiliário quanto aos principais vetores de expansão.

Para atingir esse objetivo, foram aprofundadas as análises dos itens anteriores, bem como o aporte do referencial teórico e do arcabouço conceitual desenvolvido durante o trabalho. Além disso, foram levantados, por meio das entrevistas com os agentes imobiliários, os empreendimentos residenciais (loteamentos, novas áreas para moradias, etc.), bem como em comparação ao mapa de zoneamento de usos, a fim de verificar a expansão dessas áreas e sua localização no tecido urbano, relacionando-as com a espacialização das condicionantes sociais. Os dados foram apontados na forma de destaques sobre a imagem de satélite da cidade, exemplificadas por fotografias e interpretadas à luz do planejamento urbano. Um ensaio da topografia socioespacial foi apresentado a partir da elaboração de um quadro que sumariza as principais características desses espaços na cidade.

4.3 Detalhamento procedimental

O presente detalhamento justifica-se por compor um quadro procedimental elucidativo que revela aspectos metodológicos que poderão vir a ser aplicados e/ou adaptados em pesquisas futuras. Esse detalhamento será apresentado para os dados referentes às ofertas e precificações imobiliárias, bem como para a aplicação de questionários e entrevistas. Os detalhamentos acerca dos levantamentos de Habitação de Interesse Social (HIS) do PMCMV, normativas urbanísticas e diferenciações espaciais serão apresentados juntamente ao capítulo que aparecerem.

Os percursos metodológicos da pesquisa têm buscado aprofundar os referenciais teóricos e suas interpretações, verificar quantitativamente as ofertas de imóveis e mapeá-las a fim de analisar a sua expressividade. Ao identificar os principais agentes imobiliários envolvidos com a oferta, são inferidos os papéis que esses agentes têm no processo de produção da cidade e, também, os circuitos de capitais nele/por ele envolvidos.

4.3.1 Oferta e precificação com base nos classificados de jornal

De modo a avaliar a oferta de imóveis nas duas últimas décadas na cidade de Passo Fundo, fez-se o levantamento dos imóveis que apareceram nos classificados do jornal “O Nacional” dos anos de 1995, de 2000, de 2005 e de 2010. Consideraram-se para essa sistematização os classificados dos meses de outubro e dezembro dos referidos anos, por serem os meses com o maior número de ofertas segundo a expressividade do volume de páginas, em conformidade ao já explicitado.

A metodologia com abordagem quantitativa foi utilizada nesta tese, tendo em vista, inicialmente, o volume de dados referentes aos anúncios imobiliários e a estratificação através de suas variáveis e atributos. Assim, retomando Girardi e Silva (1981, p. 21) fundamenta-se a utilização de técnicas quantitativas e análises estatísticas quando há “[...] abundância de dados, sendo muito difícil senão impossível, tratar conjuntos muito numerosos sem o emprego de técnicas quantitativas visando permitir a redução das informações a formas manejáveis e interpretáveis”. Para além do volume de dados, as autoras afirmam:

A necessidade do emprego de técnicas quantitativas na Geografia é também reforçada pelo caráter de linguagem científica, interdisciplinar e universal que os mesmos apresentam. Assim, por exemplo, um índice de correlação $r=0,9$ tem o mesmo sentido para qualquer pesquisador, se ele conhece a técnica de correlação, qualquer que seja a disciplina que ele pratique. Uma explicação verbal como “alta correlação” é muito menos precisa, mesmo quando afirmada por pesquisadores de uma única disciplina. (GIRARDI; SILVA, 1981, p. 21).

Para além dessas justificativas, as autoras ressaltam a contribuição que a abordagem quantitativa oferece às aplicações da Geografia, especialmente “na solução de problemas de diversas naturezas, através do oferecimento de eficientes modelos analíticos, preditivos e de planejamento” (GIRARDI; SILVA, 1981, p. 22). Nesse sentido, ao aplicar técnicas e abordagens de cunho quantitativo, espera-se contribuir com outros estudos de forma a compor um referencial metodológico-procedimental aplicável a outros estudos e realidades urbanas.

Assim, a partir do levantamento das informações foram sistematizadas ofertas de venda de terrenos, casas e apartamentos, localizados na zona urbana de Passo Fundo. Quantificadas as ofertas, foram lançadas em tabelas (no *software Excel*) apenas as que continham, no mínimo, as informações de **área** e **valor do imóvel**, de modo que se pode calcular a **relação de preço por metro quadrado** dos imóveis. Ao preço dos imóveis (em reais) e ao preço por metro quadrado das ofertas imobiliárias denominou-se **valor nominal**, ou seja, aquele indicado com base nas ofertas imobiliárias pelo mercado de imóveis, anunciado nos classificados do jornal. Além disso, foram levantadas a localização dos imóveis, a data da oferta, a imobiliária anunciante, o tipo e o uso (residencial ou comercial) do imóvel, a área do terreno (até mesmo para ofertas de casas, quando disponível) e o número de dormitórios, quando se tratava de imóveis residenciais. Foi imprescindível ater-se ao fato de que muitas ofertas se repetiam por vários dias em diversos classificados. Dessa forma, as ofertas repetidas foram contadas repetidamente, porém, se continham os números referentes à área e ao valor, foram lançadas na tabela como único anúncio de cada ocorrência, conforme já mencionado. Os dados tabulados, na íntegra, compõem um banco de dados armazenado como acervo.

É necessário destacar também que, a fim de calcular a evolução do preço dos imóveis (especialmente a relação de preço por metro quadrado), para fins de comparação da evolução dos valores ao longo do tempo, há que se considerar a inflação ou deflação ocorrida num dado período. Nesse sentido, após a tabulação

dos dados e a sistematização das ofertas por bairro e setor urbano, bem como por agente imobiliário ofertante, foi aplicado um fator de correção de valores, imóvel a imóvel, a partir dos índices anuais obtidos por meio do Banco Central do Brasil/Calculadora do Cidadão⁸. Esse valor corrigido pelo índice foi denominado **valor real**, tendo em vista que se aproxima dos valores de mercado para o período em análise. Para extrair o índice base para o cálculo do valor real do m² utilizou-se a ferramenta Calculadora do Cidadão, disponível no sítio do Banco Central do Brasil, utilizando-se como referência o mês inicial de cada ano em análise (outubro) e como mês final, sempre, dezembro do ano de 2010. Esse índice base é obtido pelo Índice Geral de Preços (IGP), Disponibilidade Interna (DI), da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Esse índice foi instituído em 1.944 com a finalidade de medir o comportamento de preços em geral da economia brasileira. É uma média aritmética, ponderada dos seguintes índices: o Índice de Preços no Atacado (IPA), que mede a variação de preços no mercado atacadista, ponderada em 60% o IGP-DI/FGV; o Índice de Preços ao Consumidor (IPC), que mede a variação de preços entre as famílias que percebem renda de 1 a 33 salários mínimos nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. O IPC pondera em 30% o IGP-DI/FGV e o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), que mede a variação de preços no setor da construção civil, considerando no caso tanto materiais, como também a mão de obra empregada no setor, pondera em 10% o IGP-DI/FGV. Destaca-se que Disponibilidade Interna (DI) é a consideração das variações de preços que afetam diretamente as atividades econômicas localizadas no território brasileiro. O IGP-DI/FGV refere-se ao período do dia 01 (um) ao dia 30 (trinta) do mês em referência, ou seja, o período de coleta para o índice é o mês cheio.

Para realizar o cálculo da deflação, destaca-se que, nas planilhas Excel, utilizou-se, para a variável **terreno**, a coluna **terreno (m²)**. Para a variável **apartamento**, a coluna **área útil (m²)**. Por fim, para a variável **casa**, a coluna **área construída (m²)**, exceto em alguns casos, quando não constou a área construída utilizou-se apenas a área útil (m²). Para um melhor reconhecimento informacional, os valores deflacionados foram diferenciados pelos respectivos meses do estudo,

⁸ Para acessar a Calculadora do Cidadão é necessário entrar no sítio do Banco Central do Brasil, em: <<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores>>.

outubro e dezembro. Nesse caso, constituíram-se mais três colunas denominadas: preço deflacionado, preço (m²) e média. A título de demonstração, uma síntese dessas planilhas é apresentada como modelo (Apêndice A), uma vez que, dado o volume de páginas que seriam geradas, elas não foram apresentadas na íntegra.

De posse desses dados relativos à oferta de imóveis e sua precificação, aproximações estatísticas foram estabelecidas, bem como representações gráficas e cartográficas, as quais são apresentadas, analisadas e interpretadas, à luz da leitura da realidade local, além das normativas urbanísticas vigentes ao longo dos anos estudados, no presente capítulo.

4.3.2 Questionários e entrevistas

Tendo em vista a impossibilidade de obter dados qualificados para a análise empírica da demanda de imóveis nos anos do presente estudo, os quais seriam obtidos a partir da análise das guias de ITBI, buscou-se, por meio de aplicação de questionário, obter informações específicas relativas à demanda de imóveis, aos negócios e aos circuitos de capitais envolvidos nas transações imobiliárias. Aproveitando o instrumento de pesquisa, elaboraram-se também, questões referentes à percepção dos agentes imobiliários acerca da cidade e da gestão urbana.

Gil (2010) considera que os questionários, na maioria das vezes, são propostos por escrito aos respondentes, embora questões possam ser formuladas oralmente pelo pesquisador, seguindo um roteiro ou formulário. Nas suas palavras destaca:

Pode-se definir questionário como a técnica de investigação composta por um conjunto de questões que são submetidas a pessoas com o propósito de obter informações sobre conhecimentos, crenças, sentimentos, valores, interesses, expectativas, aspirações, temores, comportamento presente ou passado, etc (GIL, 2010, p.121).

Nesse sentido, o questionário aplicado aos agentes imobiliários (Apêndice B) contemplou três blocos de questões: o primeiro, sobre **os dados da imobiliária**; o segundo, sobre **os negócios imobiliários e os circuitos de capitais** e o terceiro, sobre **percepções dos agentes acerca da cidade e da gestão urbana**. Esses blocos foram compostos por questões de ordem fechada e de ordem aberta. As

questões com resposta fechada, ou seja, apresentando alternativas para serem respondidas, em alguns casos, permitia uma única resposta, em outros, permitia a múltipla escolha, elencando a ordem de prioridade das respostas. Essa forma de questionamento possibilitou uma análise quantitativa, estabelecida por percentuais, alguns deles também representados por gráficos. Por sua vez, as questões de ordem aberta permitiam que o questionado dialogasse sobre o assunto, possibilitando a posterior análise do conteúdo mencionado e, também, interpretações acerca das subjetividades expressas nas respostas.

O conteúdo do questionário foi estabelecido em três blocos de questões:

O primeiro bloco de questões, referentes aos **dados da imobiliária** contemplou sete questões que objetivaram: apresentar um breve perfil da imobiliária para efeito de caracterização; detalhar a atuação das imobiliárias e estabelecer comparativos entre as imobiliárias respondentes; verificar a inserção da imobiliária nos negócios imobiliários e, mais especificamente, a representação de sua atuação ao longo do tempo junto ao mercado.

O segundo bloco **dados de negócios imobiliários** foi composto por três questões, sendo a primeira fechada, de múltipla escolha com solicitação de ordenamento das respostas e, as duas seguintes, abertas, ou seja, de ordem dissertativa. A finalidade foi identificar a origem dos capitais que circulam nas transações dos negócios imobiliários a fim de compará-las às hipóteses de pesquisa e efetivar suas comprovações. Essas questões também foram fundamentais para corroborar com as hipóteses da pesquisa, tendo sido estruturadas de forma composta, quer dizer, já trazendo embutidos mais questionamentos, buscando induzir o respondente a apresentar mais elementos, para que o diálogo se alongasse e que se obtivessem mais subsídios para a análise do conteúdo das respostas.

O terceiro bloco foi composto por oito questões e referiu-se aos dados sobre **a cidade e a gestão urbana de Passo Fundo**. Todas as questões foram abertas, visando obter respostas passíveis de uma análise qualitativa, objetivando principalmente verificar se a experiência acumulada pelo trabalho junto ao mercado imobiliário evidencia indícios de participação desse mercado, de forma ativa, no ordenamento da cidade e, também, na valorização fundiária e imobiliária.

Os questionamentos tiveram intenção de permitir a análise do conteúdo das respostas de modo a constatar se os próprios agentes consideram a precificação

imobiliária como elevada e a que atribuem esse fato. No caso, a finalidade dessa compreensão revela-se muito mais para complementar as análises acerca da distribuição dos preços de terrenos, casas e apartamentos, do que para saber tal opinião. Também teve importância no sentido de identificar se o agente imobiliário tem conhecimento acerca das tipologias de imóveis ofertadas mais recorrentemente e sua forma de atuação frente antigas e novas demandas habitacionais. O bloco foi ainda importante para: a) Aprofundar o diálogo, de forma a identificar abordagens do agente acerca de condomínios fechados, vendas exclusivas, preferências direcionadas, por vezes não declaradas em questões anteriores, entre outras sutilezas das respostas que permitiram algumas deduções. b) Obter respostas objetivas sobre as relações entre as normativas estabelecidas pelo planejamento e os negócios imobiliários. c) Permitir, a partir da análise subjetiva das respostas, extrair pistas de que esses agentes têm influência sobre algumas diretrizes de planejamento; sobre a precificação de terrenos, casas e apartamentos; sobre a destinação de áreas da cidade e tipologias construtivas a determinadas camadas sociais e, ainda, mesmo que parcialmente, sobre o acesso à moradia e à habitação. d) Constatar se o mercado teve aquecimento e se os circuitos de capitais nele envolvidos se diversificaram, ampliando as camadas populacionais com acesso à moradia e, também, intervindo na expansão da cidade. e) Constatar se há algum benefício, no sentido dos empreendimentos e das transações, acerca de atuações corporativas dentro desse mercado imobiliário. Assim, considera-se que esse último bloco de questionamentos foi de grande relevância por permitir evidenciar, na atualidade, processos e formas de expansão da cidade, com grande influência dos agentes imobiliários, auxiliando na interpretação da nossa considerada *topografia socioespacial*.

Para dar liberdade e fluência ao diálogo, deixou-se um espaço para observações e comentários acerca do mercado imobiliário de Passo Fundo. Essa manifestação opcional suscitou diversos conteúdos passíveis de análises mais profundas, as quais foram apresentadas no item da análise.

Paralelamente à aplicação dos questionários, foi realizada **entrevista** com agentes diretamente envolvidos, com o intuito de fortalecer a análise qualitativa das informações elencadas nas respostas aos questionamentos do instrumento de pesquisa. Esses agentes referem-se aos representantes de mercado imobiliário, do Registro de Imóveis e de setores de controle e registro e documentação de

transações imobiliárias da Prefeitura Municipal (Secretaria da Fazenda do município/ setor de ITBI e Secretarias de Planejamento e de Habitação), entre outros.

A aplicação do instrumento de pesquisa (questionário) e, ao mesmo tempo, das entrevistas com alguns representantes das imobiliárias mais recorrentes em termos de anúncios foi delimitada da seguinte forma: identificaram-se, pela análise dos dados representados nos gráficos, as imobiliárias mais significativas em termos de anúncios, em cada ano estudado, exceto quando os resultados eram muito próximos ou ocorriam empates. Nesse caso, três imobiliárias foram selecionadas para a aplicação dos instrumentos. As entrevistas foram conduzidas aos três representantes de imobiliárias com atuação mais antiga na cidade (identificadas pela análise dos gráficos), sendo realizada em conjunto com a aplicação do questionário, ou seja, sem um instrumento específico semiestruturado.

As demais entrevistas foram conduzidas com outros agentes, por meio de instrumento semiestruturado, a saber: a) junto ao banco que opera financiamentos imobiliários públicos (Apêndice C); b) junto aos representantes do Setor de ITBI/Secretaria da Fazenda e Secretaria da Habitação da Prefeitura Municipal de Passo Fundo foi realizada uma entrevista conjunta (Apêndice D); c) junto a um dos advogados que atende os movimentos sociais pela moradia (Apêndice E) e d) junto ao Registro de Imóveis foi apenas agendada uma conversa com o Oficial de Registro, dada a indisponibilidade de atendimento e alcance de dados sistematizados no formato necessário à pesquisa.

Gil (2002, p. 109) define entrevista como “a técnica em que o investigador se apresenta frente ao investigado e lhe formula perguntas, com o objetivo de obtenção dos dados que interessam à investigação”. Nesse sentido, os sujeitos entrevistados passam a ser a fonte das informações. A entrevista é assim concebida como “uma forma de interação social” (GIL, 2002, p.109).

De posse dessas informações relativas à demanda de imóveis, circuitos de capitais e a percepção dos agentes imobiliários sobre o planejamento urbano e a cidade, foram buscadas metodologias de pesquisa com abordagem quantitativa, qualitativa e de análise de conteúdo, as quais foram sistematizadas por gráficos e quadros-síntese. Após a sistematização das informações, passou-se para a fase de análise dos resultados e se procurou tecer as respectivas interpretações.

Vale lembrar que a metodologia com abordagem quantitativa já foi brevemente mencionada anteriormente.

A metodologia com abordagem qualitativa, largamente utilizada em Ciências Sociais e Humanas, refere-se à pesquisa que se identifica com “uma interdependência viva entre o sujeito e o objeto e de uma postura interpretativa, construindo-se como um campo de atividade que possui conflitos e tensões internas”. Continuando a descrição, os autores afirmam que a palavra qualidade “deriva de *qualitas* e significa essência” (RAMIRES; PESSÔA, 2013, p. 25).

Sposito (2013, p. 18) lembra que na pesquisa qualitativa a grande preocupação está baseada em “como captar as permanências e transformações do ponto de vista do pesquisador e do pesquisado; ou seja, do ponto de vista daquele que olha a realidade, submerge nela e procura explicá-la pela compreensão do pesquisado”.

Demo (1998, p. 92) debate acerca da dicotomia entre o quantitativo e o qualitativo, afirmando que não é real. Ele explica:

Pode-se, no máximo, priorizar uma ou outra, por qualquer motivo, mas nunca insinuar que uma se faria as expensas da outra, ou contra a outra. Todo fenômeno qualitativo, pelo fato de ser histórico, existe em contexto também material, temporal e espacial. E todo o fenômeno histórico quantitativo, se envolver o ser humano, também contém a dimensão qualitativa. Assim, o reino da pura quantidade ou da pura qualidade é ficção conceitual.

Siena (2007, p. 63), comenta que em determinados tipos de pesquisa, principalmente nas de cunho epistemológico, “alguns autores sugerem mesclar as duas abordagens por meio do que chamam de triangulação: a obtenção do objetivo final é orientada por dois referenciais, colocados simbolicamente nos vértices de um triângulo” o que expõe as relações de dependência, tanto de maneira qualitativa quanto quantitativa.

Ainda como método de análise, nesta tese utiliza-se também a análise de conteúdo, que se refere, em linhas gerais, a um conjunto de instrumentos metodológicos que se aplica a discursos diversificados. Com esse método podem-se extrair desde dados cifrados até modelos, baseando-se na dedução, ou seja, na inferência (BARDIN, 2011).

A análise de conteúdo, segundo Severino (2007, p. 121), é uma metodologia de tratamento e análise de informações “sob forma de discursos pronunciados em diferentes linguagens: escritos, orais imagens, gestos. Um conjunto de técnicas de análise das comunicações”. Nesse sentido, necessita da interface com o

pesquisador que precisa compreender criticamente o sentido manifesto ou oculto das comunicações.

Nesta parte da tese, em que se analisam as manifestações dos agentes imobiliários, o método é entendido como adequado uma vez que “o recurso à análise de conteúdo, para tirar partido de um material dito ‘qualitativo’, é indispensável: entrevista de inquérito, de recrutamento, de psicoterapia, que fornecem um material verbal rico e complexo”. (BARDIN, 2011, p. 93).

Assim, os questionários foram aplicados em nove agentes do mercado imobiliário e as entrevistas a três agentes imobiliários e aos agentes representantes anteriormente mencionados. O método da análise de conteúdo teve início com a coleta de dados a partir da transcrição e sistematização, em quadros-síntese, das respostas das perguntas do questionário. Após, destacaram-se em negrito as palavras, expressões, manifestações mais recorrentes, as quais, quando necessário, foram decompostas para uma análise mais complexa e detalhada, adaptando-se a metodologia de Bardin (2011).

As aplicações de questionários, conversas e entrevistas foram registradas em anotações em caderno, sendo realizadas por meio de contato prévio para agendamento e, em alguns casos, com mais de um encontro. Em todas as situações, as narrativas foram digitadas e tiveram extratos que compuseram quadros ou citações textuais ao longo da tese. Tendo em vista a preservação da identidade dos respondentes, das entidades e imobiliárias, adotou-se uma codificação por meio de letras (A, B, C) quando da transcrição e análise dos relatos.

Detalhada a metodologia, apresentam-se a seguir os resultados da pesquisa com base nas etapas descritas e ilustradas no fluxograma da pesquisa.

5 MERCADO IMOBILIÁRIO: OFERTAS E TIPOLOGIAS EM PASSO FUNDO

Para a presente apresentação de dados, informações, análises, sínteses e interpretações, retomam-se, inicialmente, alguns enquadramentos teóricos da questão e, posteriormente, traçam-se considerações iniciais atinentes ao local de estudo.

Melazzo (2013) sustenta que alguns conceitos e noções básicas devem ser destacados para a condução da análise acerca do mercado imobiliário. O primeiro mencionado pelo autor, baseado em Soja (1993), procura abarcar os processos denominados como de reestruturação, os quais se referem à situação de ruptura e consequente mudança configuracional, e da vida econômica e política. Revisitando a obra de Soja, importa extrair o seguinte trecho elucidativo:

A reestruturação, em seu sentido mais amplo, transmite a noção de uma “freada”, senão de uma ruptura nas tendências seculares, e de uma mudança em direção a uma ordem e configuração significativamente diferentes da vida social, econômica e política. Evoca pois, uma combinação sequencial de desmoronamento e reconstrução, de desconstrução e tentativa de reconstituição, proveniente de algumas deficiências ou perturbações nos sistemas de pensamentos e ação aceitos. A antiga ordem está suficientemente esgarçada para impedir os remendos adaptativos convencionais e exigir, em vez deles, uma expressiva mudança estrutural (SOJA, 1993, p.194).

Nesse sentido, concordando com Melazzo (2013, p. 31), trata-se, então, de identificar “rupturas no *modus operandi* de agentes e novos padrões socioespaciais de suas ações”, quer sob o aspecto produtivo, quer sob o aspecto do próprio urbano, focando as mudanças operadas na sociedade por conjuntos de agentes capazes de alterar trajetórias passadas, segundo seus interesses e estratégias.

O segundo conceito mencionado pelo autor, tomado de Sposito (2007), diz respeito à reestruturação da cidade. Ele comenta que para a compreensão da cidade a análise procura valorizar a escala intraurbana, investigando os mecanismos e processos que regem a divisão social do espaço. Melazzo (2013, p. 31) menciona: “os elementos que compõem a cidade, seus objetos imobiliários estruturadores, as infra-estruturas e os meios coletivos de consumo, as relações estabelecidas entre eles do ponto de vista de suas localizações se alteram ao longo do tempo”. Nesse sentido, o autor destaca: “trata-se de escapar de uma análise restrita às formas espaciais, mas avançar rumo à compreensão das morfologias urbanas em

transformação, isto é um conjunto de relações que se condicionam mutuamente” (MELAZZO, 2013, p. 31).

Dessa forma, parafraseando as manifestações dos autores mencionados, reforça-se que a noção de reestruturação, no caso das cidades médias, pode ser lida como resultante da complexificação da divisão territorial do trabalho exigida e/necessária, podendo articular redes urbanas cada vez mais densas e não exclusivamente hierarquizadas e/ou dar unidade a diferentes formações socioespaciais. Nesse sentido, Melazzo afirma:

Trata-se, assim, de reconhecer novos papéis e funções das aglomerações, padrões de acessibilidade e integração/interação espacial conduzidos pelo meio-técnico-informacional, hierarquizações variáveis e dinâmicas nas redes urbanas e acirramento da competitividade entre as cidades. Ao reconhecer a reprodução ampliada de uma geoeconomia que se dá cada vez mais em múltiplas escalas é possível aquilatar com mais clareza o envolvimento e o papel crucial que as cidades médias desempenham hoje (MELAZZO, 2013, p. 31).

Especificamente, acerca do espaço urbano e das estratégias dos agentes para a valorização imobiliária e a conseqüente obtenção de capitais, pontuam-se as seguintes considerações iniciais para a análise do mercado imobiliário de uma cidade média, no caso, Passo Fundo:

A primeira consideração refere-se ao fato de que em Passo Fundo, devido ao aumento populacional e, conseqüentemente, ao intenso crescimento da cidade, tanto em termos de adensamento quanto de expansão da área ocupada, o mercado imobiliário de ofertas de terrenos, casas e apartamentos apresenta-se oscilante ao longo dos anos. Isso significa dizer que no período analisado (anos de 1995, 2000, 2005 e 2010) surgem novos bairros, vilas, loteamentos, com ofertas de anúncios, fato que, muitas vezes, limita a compilação das informações para uma análise temporal comparativa entre essas localidades.

Uma segunda consideração é que a área central permanece como uma das mais evidentes (em termos de anúncios e de preços) em todos os anos analisados, reforçando sua importância e permanência como local de forte atratividade do setor imobiliário, diferente de algumas outras cidades, especialmente as metropolitanas, em que o centro tradicional vai se degradando e seus imóveis vão perdendo a valorização. A esse fato associa-se a concentração e relevância das atividades comerciais e de serviços, assim como as infraestruturas, na economia local e

regional. Citam-se como importantes elementos do centro, o comércio – com as redes de lojas, supermercados, *shopping center* e estabelecimentos diversos de varejo – e a prestação de serviços de abrangência regional. Como principais exemplos de prestação de serviço destacam-se, da esfera federal, a Procuradoria Seccional da Fazenda Nacional (PSFN/Passo Fundo), o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), a Receita Federal (RF), a Polícia Federal (PF), a Advocacia Geral da União (AGU), o Fórum da Justiça Federal, entre outros; da esfera estadual, o Instituto Geral de Perícias/Departamento de Perícias do Interior (IGP/DPI), o Poder Judiciário do Estado/Comarca de Passo Fundo (Fórum), o Centro dos Professores do Estado do Rio Grande do Sul (CPERS), a Coordenadoria Regional de Educação (CRE); o 7º Comando Regional de Bombeiros etc.; e da esfera municipal, secretarias do poder público, hospitais, museus, etc.; além de diversos ramos de serviços que são oferecidos pela iniciativa privada. É importante, ainda, mencionar os serviços de saúde. Os dois maiores hospitais de Passo Fundo, com atendimentos que extrapolam a escala regional, estão localizados no centro. Destacadamente, nas imediações do Hospital São Vicente de Paulo, fundado em 1918 (nas proximidades onde a Freguesia de Passo Fundo teve sua instalação oficial, no entorno da Igreja Matriz Nossa Senhora da Conceição/Praça Tamandaré), foi se consolidando uma área de forte especialização nos serviços de saúde, com redes de farmácias, laboratórios, hospitais especializados, clínicas, ambulatórios, centros de diagnósticos e prédios de consultórios. A instalação da Faculdade de Medicina da UPF, em 1969, defronte ao Hospital São Vicente de Paulo, representa um dos principais marcos da especialização dessa área. Essa especialização movimenta um volume de negócios e, conseqüentemente, o capitaliza em termos de mercado imobiliário, tanto para fins comerciais e de serviços, quanto para fins habitacionais. O recente anúncio (2014) da instalação do Curso de Medicina da Universidade Federal da Fronteira Sul – UFFS/Campus Passo Fundo junto ao antigo quartel, nas proximidades do Hospital São Vicente de Paulo, reforça ainda mais tal especialização e prenuncia novos potenciais de valorização imobiliária.

O centro constitui-se, também, como área residencial de forte atratividade aos segmentos de alto-médio padrão. Essa atratividade ocorre pela própria facilidade de acesso aos ramos de atividades do setor terciário (comércio e serviços), bem como pela melhor estruturação dos aspectos infraestruturais e de serviços públicos na área central (vias pavimentadas, passeios públicos, iluminação

pública, rede de água e esgoto, coleta de resíduos sólidos – convencional e seletiva, transporte público, entre outros). Mas, para além das facilidades e vantagens locais, não raro, nos discursos de moradores da área central, está o *status* de morar no centro, na área mais valorizada econômica e simbolicamente da cidade e da própria região. Nesse sentido, é comum identificar pela menção de representantes de vendas de imobiliárias, que inúmeros apartamentos de alto padrão, localizados na área central (tradicional), são de propriedade de empresários rurais, de industriais e do ramo da prestação de serviços, especialmente das áreas jurídica e médica, tanto de Passo Fundo quanto da região. Esse e outros aspectos serão melhor evidenciados no item que apresenta os resultados da aplicação de questionários aos representantes do setor imobiliário.

Uma terceira consideração é mencionada pelo fato de que, em Passo Fundo há dois eixos principais de estruturação que indicam valorizações, como já mencionado no capítulo 2. Segundo Sobarzo (2010), esses eixos de estruturação definem uma espécie de X, delimitado pelas vias perimetrais. O denominado X está estruturado pelo eixo da Avenida Brasil, no sentido nordeste-sudoeste e pelo eixo formado pelas avenidas Rio Grande – Sete de Setembro – Presidente Vargas, que perfazem uma linha contínua com trechos que receberam diferentes denominações, no sentido noroeste-sudeste.

A Avenida Brasil constitui o eixo de estruturação histórico da cidade. Com efeito, o antigo caminho das tropas, hoje a BR153, foi a rota de entrada dos tropeiros e milicianos que fundaram o povoado. Atualmente, a Avenida Brasil é um eixo comercial, praticamente em toda a sua extensão, definindo e estruturando o centro – propriamente tal – da cidade. Na sua porção oeste concentra estabelecimentos comerciais ligados à venda de veículos, incluindo maquinário agrícola e insumos, especialmente nas proximidades do trevo com a Perimetral Sul. Na porção leste da Avenida Brasil, nas proximidades do cruzamento com a ferrovia, localiza-se a rodoviária, o hipermercado Bourbon, o centro de distribuição da Votorantin e os silos da Companhia Estadual de Silos e Armazéns (CESA). Nas proximidades do trevo norte (com a BR 285) identificamos revendas de máquinas agrícolas, transportadoras, atacadistas e indústrias de máquinas e implementos agrícolas. (SOBARZO, 2010, p; 97-98)

Por outro lado, o eixo conformado pelas avenidas Rio Grande – Sete de Setembro – Presidente Vargas possui características menos uniformes, até porque esse eixo foi se estruturando num contexto histórico mais recente, de forma não contínua. A Avenida Rio Grande possui suas funções mais ligadas ao setor secundário (indústria), por ser elo entre os distritos industriais e a porção noroeste

da cidade, acompanhando um trecho da ferrovia e da BR 285. Se por um lado, essa parte desse X está valorizado pelas áreas industriais, por outro, concentra boa parte das áreas empobrecidas, de favelizações e até de aglomerados subnormais, nas proximidades da ferrovia, localidade conhecida como população de beira-trilhos. Na continuidade do eixo, na parte mais central, a Avenida Sete de Setembro foi se conformando sobre o antigo leito da ferrovia, tendo sido estruturada com funções residenciais, comerciais e de serviços, desde sua origem, em função da própria pujança da atividade ferroviária em dada época. O último trecho dessa porção do X, no sentido sudeste, é conformado pela Avenida Presidente Vargas, que foi fortemente se estruturando como eixo comercial e de serviços, contendo também importantes empresas da cidade. Já teve seu caráter muito mais associado à indústria, com antigos frigoríficos e empresas do ramo de refrigerantes.

Sobarzo (2010, p. 98) chama também atenção para o fato de que há, ainda, a necessidade de “considerar os eixos constituídos pelas rodovias BR 285 ao norte e RS 324 ao sul e oeste, assim como a presença da ferrovia que constitui outro elemento que ajuda a compreender a condição da cidade como polo regional e nó logístico”, associados, portanto, à centralidade em escala regional (da rede urbana).

A questão da centralidade, para além da área central, é aqui entendida como um quarto fator que precisa ser considerado ao abordarmos a dinâmica das ofertas imobiliárias, as mudanças nas tipologias e o aumento nos preços dos imóveis. Sem entrar no mérito do arcabouço teórico-conceitual que perpassa os termos centro e centralidade, tendo em vista não ser essa a questão-chave em análise, busca-se abordar brevemente aspectos descritivos das aqui consideradas centralidades. Além do denominado X estruturado pelos principais eixos viários e a consequente consolidação da cidade ao longo deles, a cidade foi se expandindo e formando áreas com forte centralidade na escala intraurbana, ou seja, associada aos fortes deslocamentos entre bairros ou das pessoas das próprias localidades em que se encontram, para fins comerciais e de prestação de serviços.

Essa descrição é orientada pelo trabalho de Ferreto (2012, p. 81), que destaca: “a centralidade não se constitui um atributo do centro principal ou tradicional, podendo assumir diversas outras formas de expressão na cidade capitalista contemporânea, que se espacializam em sub-centros de negócios, comércio e serviços [...]”. Assim, para além do centro tradicional, novas

centralidades foram se configurando nesses eixos, como pode ser melhor observado na figura seguinte (Figura 18).

Ferreto (2012) descreve detalhadamente essas novas centralidades. De uma maneira geral, a expansão urbana e a consolidação da cidade originaram quatro subcentros de bairro, representados na Figura 18.

A classificação desses subcentros se deu pela associação da maior concentração de comércio e serviços ao longo dos eixos comerciais⁹. Nessas vias, ainda que o comércio esteja presente em praticamente toda a extensão, é possível identificar diferenças de concentração e diversificação das tipologias de comércio, as quais vão ficando rarefeitas a partir do distanciamento do centro tradicional e dos subcentros.

Esses quatro subcentros são:

- 1) Subcentro São Cristóvão, na porção Sudeste da cidade;
- 2) Subcentro Vera Cruz, na porção Noroeste;
- 3) Subcentro Boqueirão: na porção Sudoeste e
- 4) Subcentro Petrópolis, na porção Nordeste da cidade.

⁹ Ferreto (2012) esclarece que essa parte de sua pesquisa teve por base outro trabalho em andamento, coordenado pela professora Adriana Gelpi, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UPF, cuja identificação de subcentros se baseia na concentração de equipamentos comunitários (como escolas e igrejas) e estabelecimentos comerciais em determinada área da cidade.

Figura 18 – Centro e Subcentros de Passo Fundo/RS



Fonte: Ferreto, 2012; imagens Street View, dez. 2011 (organizada por Spinelli, 2014).

Para além desses aspectos, pode-se somar a recente divulgação na mídia local (meses de setembro e outubro de 2014), da construção de dois novos grandes empreendimentos comerciais e de serviços, alocados em formato *de shopping centers*. A esse fato infere-se que em muito dinamizarão a cidade e fortalecerão essas novas centralidades. Um desses empreendimentos estaria parcialmente ligado ao circuito internacional de capitais de uma rede com sede americana, a ser localizado no Subcentro São Cristóvão, às margens da Av. Presidente Vargas, local do antigo Frigorífico ZD Costi. O outro empreendimento, de capital local, deve ser instalado às margens da Avenida Brasil Leste, em área próxima ao trevo de acesso a Coxilha/Erechim (ao norte) e Mato Castelhana/Lagoa Vermelha (ao Leste), no Subcentro Petrópolis.

Por fim, como quinto fator que influencia a dinâmica imobiliária, é possível sublinhar que o planejamento urbano, ao longo do tempo, promoveu mudanças significativas na estrutura da cidade, adensando áreas pelo incremento da verticalização de bairros, alterando índices de aproveitamento do solo e taxas de ocupação para otimização de áreas, especificando zoneamentos de uso mais intensivo e com finalidades/funcionalidades que vieram incentivar a valorização imobiliária.

O enquadramento teórico e as considerações iniciais acerca da questão local do mercado imobiliário constituem-se a base da argumentação para focar a análise. De forma empírica, nos itens que seguem, buscou-se avaliar as ofertas imobiliárias, tanto sob o aspecto quantitativo (expressividade do número de ofertas), quanto qualitativo: tipologias e imobiliárias anunciantes. Complementarmente, o próximo capítulo tratará da precificação e distribuição da localização de áreas que sofrem intervenção mercadológica. Para além dos dados de ordem quantitativa e qualitativa, apresentam-se essas sínteses analíticas visando atender ao primeiro objetivo específico da tese e encaminhar conhecimentos para compor elementos que embasam os demais objetivos.

5.1 Quantidade e expressividade das ofertas imobiliárias em Passo Fundo (1995-2010)

Inicialmente, apresenta-se a quantidade de anúncios referentes às ofertas em Passo Fundo nos meses de outubro e dezembro dos anos de 1990, 1995, 2000,

2005 e 2010, bem como a quantidade de ofertas que possuíam as informações básicas necessárias para análises (Tabela 5).

Destaca-se que os dados do ano de 1990 foram apenas considerados para a comparação do quantitativo de anúncios. Esses não foram utilizados na análise temporal dada a mudança na moeda brasileira, fato que dificulta a uma análise comparativa adequada em termos de valores (preços). Observando o quadro, denota-se um total de 18.184 anúncios que foram tabulados, sendo que apenas 1.337 puderam ser efetivamente utilizados por conterem as informações básicas necessárias estabelecidas metodologicamente.

Tabela 5 – PassoFundo/RS: Ofertas de imóveis (1990, 1995, 2000, 2005, 2010)

Ano	Número de ofertas*	Acréscimo/Decréscimo no número de ofertas (valor em %)	Ofertas tabuladas**
1990	1.459	-	326
1995	3.117	113,64	174
2000	3.968	27,30	178
2005	4.865	18,06	304
2010	4.775	- 1,84	355
Total	18.184	-	1.337

Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 1990, 1995, 2000, 2005 e 2010 (adaptada e organizada por Spinelli, 2014).

* Consideraram-se todas as ofertas anunciadas, mesmo que se repetissem nos anúncios.

**Consideraram-se apenas as ofertas que continham dados para calcular a relação preço/m².

Constata-se que há um aumento no número de anúncios (oferta total de imóveis) da ordem de 171,96% de 1990 para 2000 e da ordem de 20,37% de 2000 para 2010. No entanto, o aproveitamento dos dados não ocorre com a mesma expressividade devido à falta de informações estabelecidas como critério, embora se fizermos a progressão de 1990 para 2010, os valores sejam sempre crescentes.

As ofertas tabuladas que continham dados para calcular a relação preço/m² foram as efetivamente utilizadas para análise e foram organizadas por bairro e, posteriormente, quantificados de acordo com sua distribuição nos respectivos setores urbanos de Passo Fundo, seguindo a espacialização proposta pela Lei Complementar nº 143/2005, mencionada na sequência da tabela seguinte (Tabela 6).

Tabela 6 – Passo Fundo/RS: Quantidade de anúncios por setor urbano

Setor	Bairros	OFERTAS				
		1990	1995	2000	2005	2010
1	Centro; V. Vergueiro	114	13	7	110	86
2	Boqueirão; V. Operária; V. Berthier Lot. Menino Deus; Secchi; Lot. Edmundo Trein (COHAB I); Morada da Colina; Independente; Santo Afonso	7	2	12	20	26
3	Vera Cruz; Lot. Nonoai; Vila Dona Eliza; P. Leão XIII; São Bento	3	5	6	14	8
4	Petrópolis; Lot. Invernadinha; Lot. Universitário; Planalto; Dom Pedro II; P. da Gare	15	0	17	21	48
5	S. Luiz Gonzaga; P. Farroupilha; Lot. Manoel Corralo; Lot. Nova Estação; V. Entre Rios; V. Ferroviária; V. Izabel; P. Bela Vista	3	0	1	0	5
6	Cruzeiro; V. Alice	3	1	2	8	1
7	Bosque Lucas Araújo; V. Schell; V. Reis; V. Simon; V. Carmen; Lot. Pe. Dom Rodolfo	10	5	10	22	28
8	Santa Marta; Nossa Senhora Aparecida; Lot. Jardim América; V. Donária; V. 20 de Setembro; Lot. Força e Luz	10	0	2	3	7
9	Professor Schisler; V. Xangrilá; Lot. Jabuticabal; Recreio; Jerônimo Coelho; Lot. Boqueirão; Lot. Parque do Sol; Lot. Morada do Sol; V. Ipiranga; Jardim do Sol.	0	1	3	1	2
10	Victor Issler	0	0	0	0	0
11	São José; Lot. Leonardo Ilha I e II; Lot. Da Brigada Militar – Coronel Massot	1	0	3	7	14
12	São Cristóvão; Ricci; J. André Rebechi; Copacabana; Lot. Cezar Santos; Lot. São Cristóvão II; Lot. Santo Antônio; Lot. Via Sul; Hípica; Lot. Ipanema; Lot. Pampa	11	0	5	27	14
13	Santa Rita; Complexo Turístico da Roselândia (Jardim Botânico)	0	0	4	2	4
14	Lot. Maggi de César; V. Mattos; Lot. Via Sul (parte)	0	0	1	2	7
15	Fátima; V. Santa Terezinha; V. Annes	21	2	15	16	7
16	José Alexandre Zacchia	0	0	0	0	0
17	Valinhos; Pio II; P. dos Comerciantes; Distrito Industrial	0	0	1	1	1
18	V. Luiza; V. Tupinambá; V. Ambrosina; V. Boa Vista; V. Guilherme Morsch; Lot. Edu Reis	0	0	3	0	4

Continua

Conclusão da Tabela 6

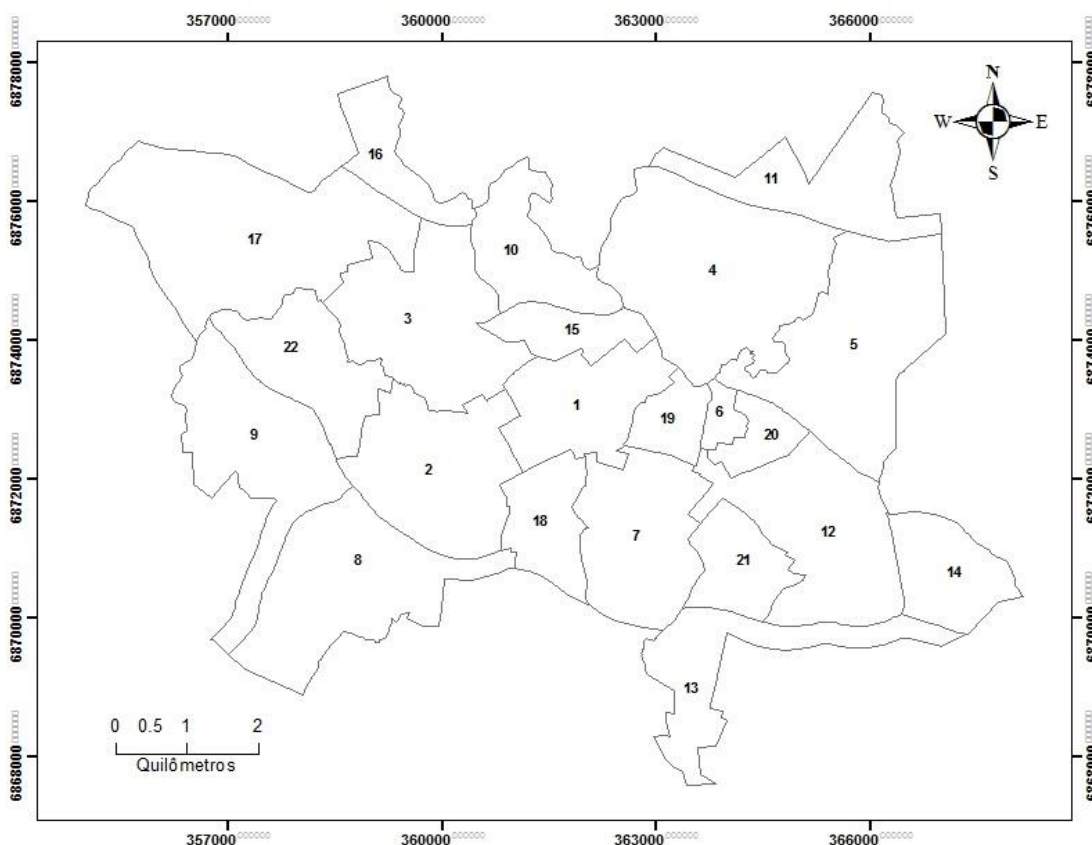
19	Rodrigues; V. Popular;	4	0	0	0	4
20	Santa Maria; V. Reinaldo Patussi; Lot. Vila Nova	1	0	1	2	2
21	V. Planaltina; V. Exposição; Vila Ivo Ferreira; Vila Bom Jesus; Lot. Escola Rural; Lot. Dom Felipe	0	0	1	1	1
22	Nenê Graeff; V. Dona Júlia; Lot. Garden; Girassol	0	0	2	4	0
S/Id	Sem Identificação	123	145	82	43	86
Total		326	174	178	304	355

Fonte: PMPF/SEPLAN (2011) e Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 1990, 1995, 2000, 2005 e 2010 (organizada e adaptada por Spinelli, 2014).

Legenda: V.: Vila; Lot.: Loteamento; P.: Parque

Para efeito de localização, apresenta-se o mapa dos setores urbanos de Passo Fundo, permitindo situar, ao longo da menção e análise dos dados, sua posição na cidade (Figura 19).

Figura 19 – Setores Urbanos de Passo Fundo/RS



Fonte: PMPF/SEPLAN (2014).

Em conformidade com a Lei Complementar nº 143, de 21 de junho de 2005, artigos 2º e 5º, que disciplinam os limites territoriais dos bairros, vilas e loteamentos de Passo Fundo, destaca-se:

Art. 2º A delimitação dos limites territoriais dos Bairros, Vilas e Loteamentos do Município de Passo Fundo, levará em conta as características históricas, culturais e sociais de cada comunidade, respeitando ainda os limites do perímetro urbano, os eixos viários das rodovias e ferrovias, bem como imposições naturais de caráter geográfico tais como rios, sangas e demais cursos d'água e desníveis acentuados, observado, ainda, as disposições desta lei e as legislações federal e estadual pertinentes. (PMPF/SEPLAN: LEI COMPLEMENTAR Nº 143, de 21 de junho de 2005).

E, também, no seu “Art. 5º Ficam criados 22 (vinte e dois) setores demográficos do município de Passo Fundo para fins de ordenação e planejamento urbano”. No presente trabalho, esses mesmos setores foram adotados para a espacialização dos anúncios, tipologias e precificações.

Tabuladas as ofertas, calculou-se a relação preço do imóvel/metro quadrado de cada imóvel para depois calcular a média anual do preço do metro quadrado do terreno e do preço do metro quadrado da área útil em todos os tipos de imóveis citados anteriormente. Esse cálculo foi realizado apenas para obter-se uma primeira aproximação acerca da valorização imobiliária, sendo feito de forma mais apropriada no capítulo relacionado à precificação, momento em que os valores foram ajustados com base na deflação, tomando como referência o mês de dezembro de 2010. Dessa forma, obtiveram-se os seguintes resultados (Tabela 7).

Com relação ao preço dos imóveis, tanto o preço médio por metro quadrado dos terrenos quanto das áreas úteis, denota-se, também, forte incremento na valorização dos imóveis ao longo dos anos estudados.

Tabela 7 – Preço médio de terrenos e áreas úteis x m² (1995, 2000, 2005, 2010)

Ano	Preço médio por metro quadrado dos terrenos	Preço médio por metro quadrado da área útil
1995	R\$22,14/m ²	R\$358,41/m ²
2000	R\$78,69/m ²	R\$317,25/m ²
2005	R\$106,23/m ²	R\$843,72/m ²
2010	R\$364,79/m ²	R\$1.311,25/m ²

Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 1995, 2000, 2005 e 2010 (organizada e adaptada por Spinelli, 2014).

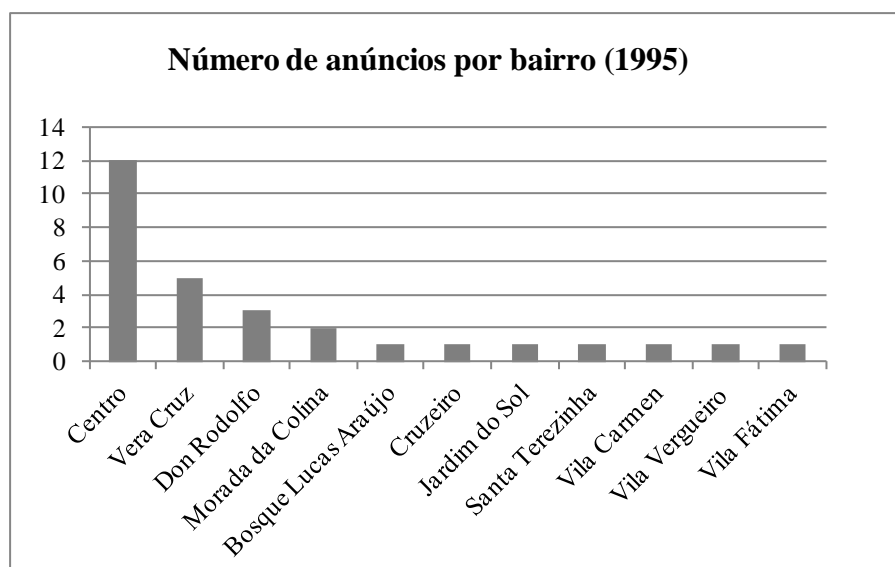
A partir dos classificados tabulados, também foram confeccionados gráficos (apresentados a seguir) que demonstram para os quatro anos em análise, o número de anúncios por bairros e o percentual de anúncios por imobiliária anunciante.

Tendo em vista que já estávamos de posse dos dados de 1990, a título de informação, foram identificados os bairros mais representativos em termos de

anúncios. Assim, o bairro centro (Setor 1) apresentou-se com mais de 30% de anúncios, seguido do Petrópolis (Setor 4), com aproximadamente 5% de anúncios. Dentre as imobiliárias anunciantes, constatou-se 18 (dezoito) imobiliárias atuantes, sendo as de maior expressividade no volume de anúncios a Imobiliária Habiterra (mais de 25% dos anúncios), seguida da Imobiliária Costamilan (com cerca de 20% dos anúncios).

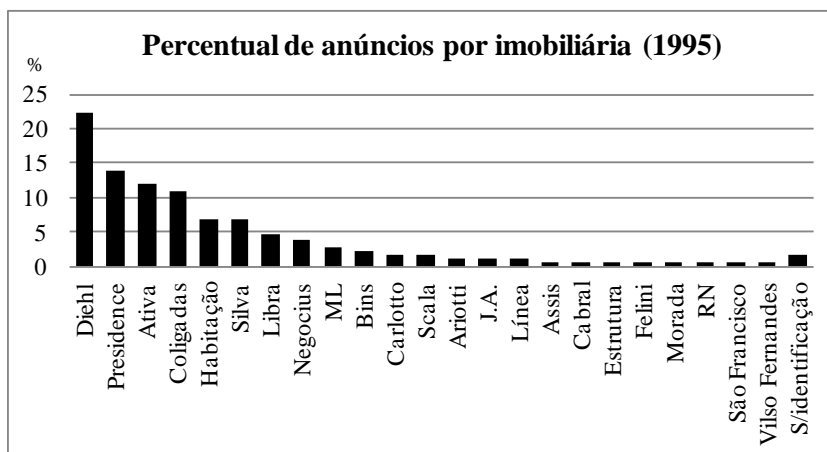
No ano de 1995, constata-se (Figura 20) que o bairro Centro (Setor 1) apresentou o maior número de ofertas (12), representando 6,9 % do total dos anúncios, identificados em em 11 bairros. O segundo bairro mais representativo foi o Vera Cruz (Setor 3), com 5 ofertas (2,9%) e, posteriormente, o Dom Rodolfo (Setor 7), com 3 ofertas, representando 1,7%. Tais percentuais demonstram concentração de ofertas na área central, bem como nos setores urbanos que se limitam de forma imediata com essa área. Verificam-se poucos anúncios em áreas afastadas do centro ou em novas áreas de possível expansão da cidade.

Figura 20 – Número de anúncios por bairro em 1995



Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 1995 (organizada e adaptada por Spinelli, 2014).

Ao analisar as imobiliárias anunciantes (Figura 21), constatou-se que, em 1995, desponta a Imobiliária Diehl, com 39 anúncios, mais de 20% da totalidade dos anúncios, seguida da Presidence, com 24 anúncios (13%), Ativa, com 21 anúncios (12%) e Coligadas, com 19 anúncios (11%).

Figura 21 – Percentual de anúncios por imobiliária em 1995

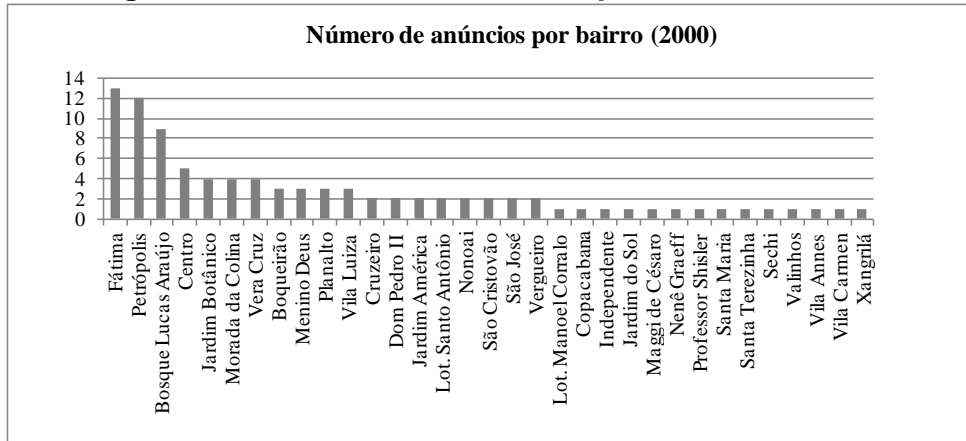
Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 1995 (organizada e adaptada por Spinelli, 2014).

Em relação ao ano anterior (1990), denota-se um incremento de imobiliárias anunciantes, de 18 para 23 imobiliárias. Embora haja esse incremento de agentes imobiliários, percebe-se que a influência dessas novas imobiliárias ainda é pequena, dado ao número de ofertas de imóveis, reafirmando a concentração dos negócios em imobiliárias tradicionais e atuantes há mais tempo na cidade.

Seguindo a mesma linha de análise, observam-se os gráficos relativos ao ano de 2000. Em relação ao ano de 1995, ocorreu um incremento de ofertas em distintos bairros, sendo identificados 33 bairros com anúncios de casas, apartamentos e terrenos, no ano de 2000 (Figura 22). Os bairros mais representativos em termos de anúncios foram o Fátima (Setor 15), com 13 anúncios, que representa 7,38% da totalidade dos anúncios; o Petrópolis (Setor 4), com 12 anúncios (6,81%), seguido do Bairro Bosque Lucas Araújo (Setor 7), com 9 anúncios (5,11%).

Esses bairros localizam-se na área central e áreas do entorno do centro; porém, começa-se a perceber um crescente aumento em imediações das áreas de entorno e, em menor proporção, nos bairros mais afastados, a exemplo dos loteamentos como Manoel Corralo, Sechi, Nenê Graeff e Vila Carmem, mais afastados do centro.

Figura 22 – Número de anúncios por bairro em 2000.

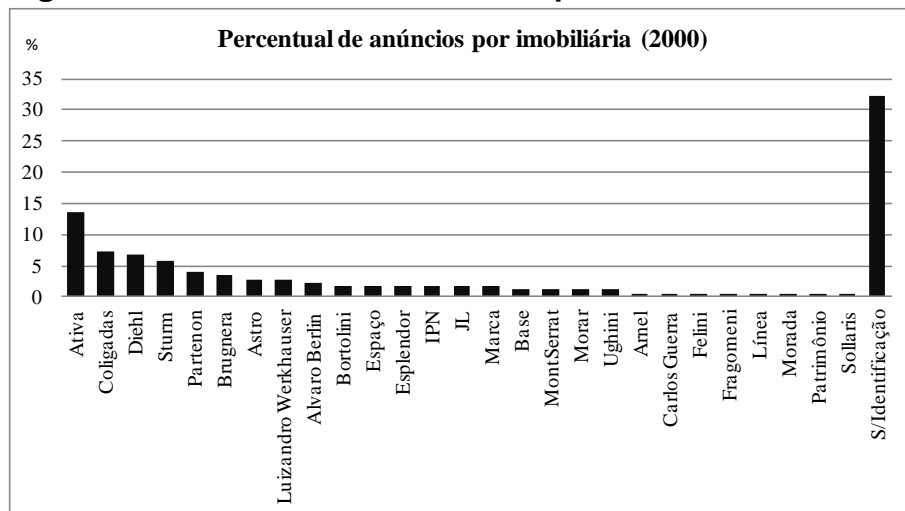


Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 2000 (organizada e adaptada por Spinelli, 2014).

Já em relação ao percentual de anúncios por imobiliária, no ano de 2000, (Figura 23) também ocorreu um aumento de imobiliárias anunciantes, passando a 27 (vinte e sete), bem como um pequeno aumento no número total de anúncios. Entre essas imobiliárias atuantes, as de maior expressividade no volume de anúncios foram a Ativa (24 anúncios representando 13,55% da totalidade dos anúncios), a Coligadas (13 anúncios, 7,34% dos anúncios) e também a Diehl, com 12 anúncios, representando 6,77% do total de anúncios.

Destaca-se que, a partir da análise do ano de 2000, algumas imobiliárias passaram a anunciar e atuar conjuntamente, de forma mais incisiva neste ramo, denominando-se Coligadas, fato que pode ter favorecido o aumento de registros para esse conjunto de imobiliárias.

Figura 23 – Percentual de anúncios por imobiliária em 2000

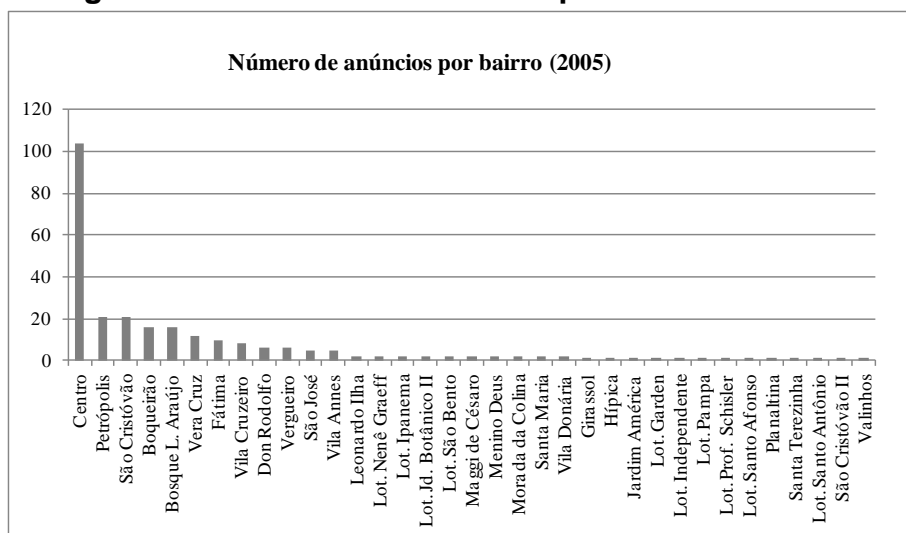


Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 2000 (organizada e adaptada por Spinelli, 2014).

No ano de 2005, foram identificados anúncios em 35 bairros da cidade, fato que demonstra certa dispersão das ofertas, até então concentradas na região central e suas imediações mais próximas (Figura 24).

Ao analisar a Figura 24, chama a atenção a intensidade de anúncios no bairro Centro (Setor 1), representando 33,98% , com 104 anúncios do quantitativo de ofertas. Petrópolis (Setor 4) e São Cristóvão (Setor 12) empatam com 21 anúncios (6,86%) e Boqueirão (Setor 2) e Bosque Lucas Araújo (Setor 7), ambos com 16 anúncios, representam 5,22% dos anúncios. Destaque ainda para Vera Cruz, Fátima e Vila Cruzeiro, como bairros com elevado número de anúncios, perfazendo, em seu conjunto, cerca de 10% da totalidade de anúncios. Afora esses bairros recorrentes em relação às ofertas imobiliárias da cidade, identifica-se uma pulverização de poucas ofertas em uma gama de loteamentos, vilas e bairros localizados afastados da região central e suas imediações. Nesse ano, verifica-se o maior adensamento do centro, pois o número de ofertas prevaletentes é de apartamentos e, ao mesmo tempo, uma forte expansão urbana, com ofertas de casas e terrenos em bairros distantes dele.

Figura 24 – Número de anúncios por bairro em 2005



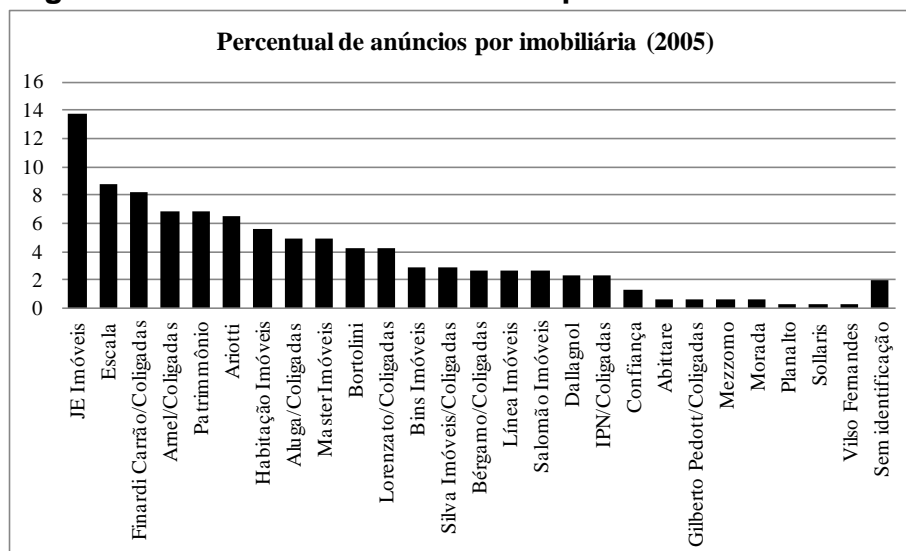
Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 2005 (organizada e adaptada por Spinelli, 2014).

Uma análise mais acurada acerca da localização e das tipologias das ofertas será apresentada em seguida, qualificando a interpretação desses dados à luz, também, das normativas urbanísticas, a exemplo do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e do Mapa de Zoneamento Urbano.

Com a intensificação das ofertas no Centro e bairros adjacentes, bem como

a expansão da cidade, justifica-se, de certa forma, a forte intervenção do mercado imobiliário. Os anúncios cada vez mais crescentes avolumam as páginas dos classificados de jornais locais. Assim, pode-se observar a Figura 25, que mostra o percentual de anúncios por imobiliária em 2005.

Figura 25 – Percentual de anúncios por imobiliária em 2005.



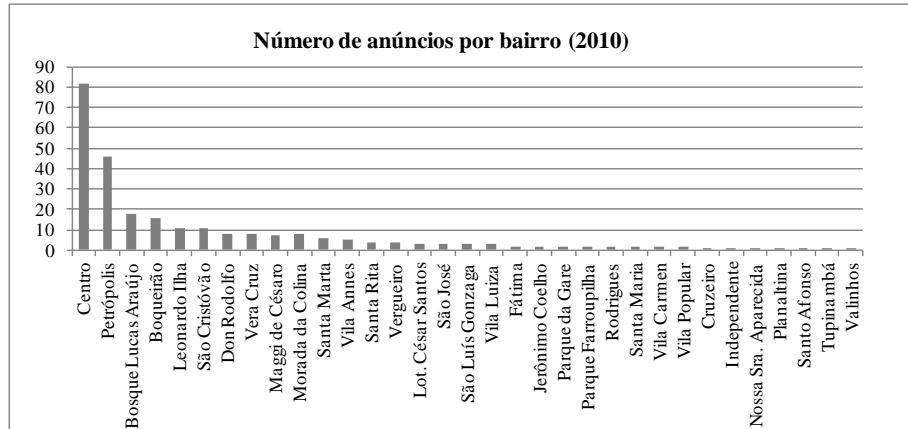
Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 2005 (organizada e adaptada por Spinelli, 2014).

Na Figura 25, evidencia-se a presença de 26 (vinte e seis) imobiliárias, sendo que as três imobiliárias com maior expressividade são a JE Imóveis, representando 17,72% dos anúncios (42 anúncios), seguida da imobiliária Escala (8,8% dos anúncios, com 27 ofertas) e Finardi Carrão/Coligadas, com 25 anúncios, representando 8,16% da totalidade. Na mesma proporção, as imobiliárias Arnel/Coligadas e Patrimônio também são representativas, com 21 anúncios (6,86%). A atuação das imobiliárias coligadas, grupo de imobiliárias que operam conjuntamente, já ocorria desde 1995, no entanto, mais imobiliárias entraram nesse grupo, fato que reduziu a quantidade de imobiliárias em relação ao ano anteriormente considerado.

Por sua vez, a análise das figuras 26 e 27, relativas ao ano de 2010, mostra que foram registrados anúncios de ofertas de imóveis em 33 bairros. Os bairros mais representativos em termos de anúncios foram o Centro (Setor 1), com 83 anúncios que representam aproximadamente 24% do total dos anúncios, e Petrópolis (Setor 4), com 46 anúncios, representando cerca de 13% de anúncios. Nesse ano também identificou-se um adensamento nos bairros de maior oferta, com número expressivo de anúncios de apartamentos e uma expansão horizontal nos bairros mais afastados

da zona central, com ofertas de terrenos e casas.

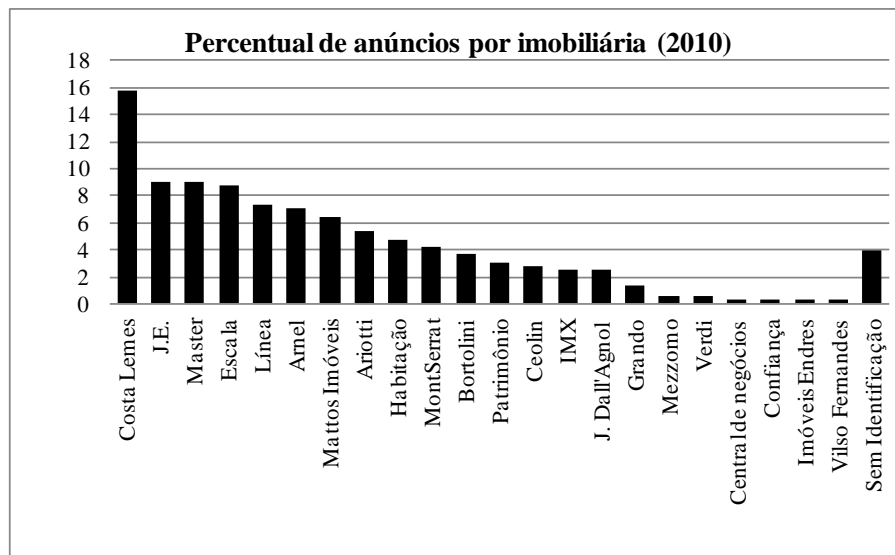
Figura 26 – Número de anúncios por bairro em 2010



Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 2010 (organizado e adaptado por Spinelli, 2014).

Em relação aos anúncios por imobiliária, foram identificadas 23 (vinte e três) imobiliárias atuantes. As de maior expressividade no volume de anúncios foram a Costa Lemes (com 56 ofertas, representando 15,57% dos anúncios) e as imobiliárias J.E e Master (ambas com 32 anúncios, representando cerca de 9% dos anúncios cada). A imobiliária Escala também figura entre as principais, com 31 anúncios, representando 8,73% do total de anúncios (Figura 27).

Figura 27 – Percentual de anúncios por imobiliária em 2010



Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 2010 (organizada e adaptada por Spinelli, 2014).

Ao analisar a Figura 27, percebe-se que, à exceção da Imobiliária Costa Lemes, o número de anúncios é um tanto semelhante nas imobiliárias mais tradicionais (em termos da recorrência de anúncios), diminuindo consideravelmente

em imobiliárias de menor porte e nem sempre localizadas na região central da cidade.

Os dados levantados e analisados permitiram obter parte do resultado do primeiro objetivo proposto na tese, ou seja, *analisar a oferta de imóveis nas últimas décadas (1995, 2000, 2005 e 2010)*. Paralelamente, já compondo direcionamentos parciais ao segundo objetivo proposto (*identificar e avaliar os principais agentes produtores do espaço urbano com ênfase nos agentes imobiliários e suas práticas socioespaciais*) também se identificaram as imobiliárias mais recorrentes em termos de anúncios nos anos em estudo. Dentre todas as apontadas podem-se sintetizar as seguintes imobiliárias como mais atuantes em termos de volume de anúncios (Quadro 2):

Quadro 2 – Passo Fundo/RS: principais imobiliárias anunciantes

Ano	Imobiliária
1995	Diehl, Presidence, Ativa, Coligadas, Habitação e Silva.
2000	Ativa, Coligadas, Diehl e Sturm.
2005	JE Imóveis, Escala, Finardi Carrão/Coligadas, Arnel/Coligadas, Patrimônio e Ariotti.
2010	Costa Lemes, JE Imóveis, Master, Escala, Línea e Arnel.

Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 1995, 2000, 2005 e 2010 (organizado e adaptado por Spinelli, 2014).

Buscando uma avaliação espacializada das ofertas, apresenta-se a análise da localização e das tipologias por setor urbano.

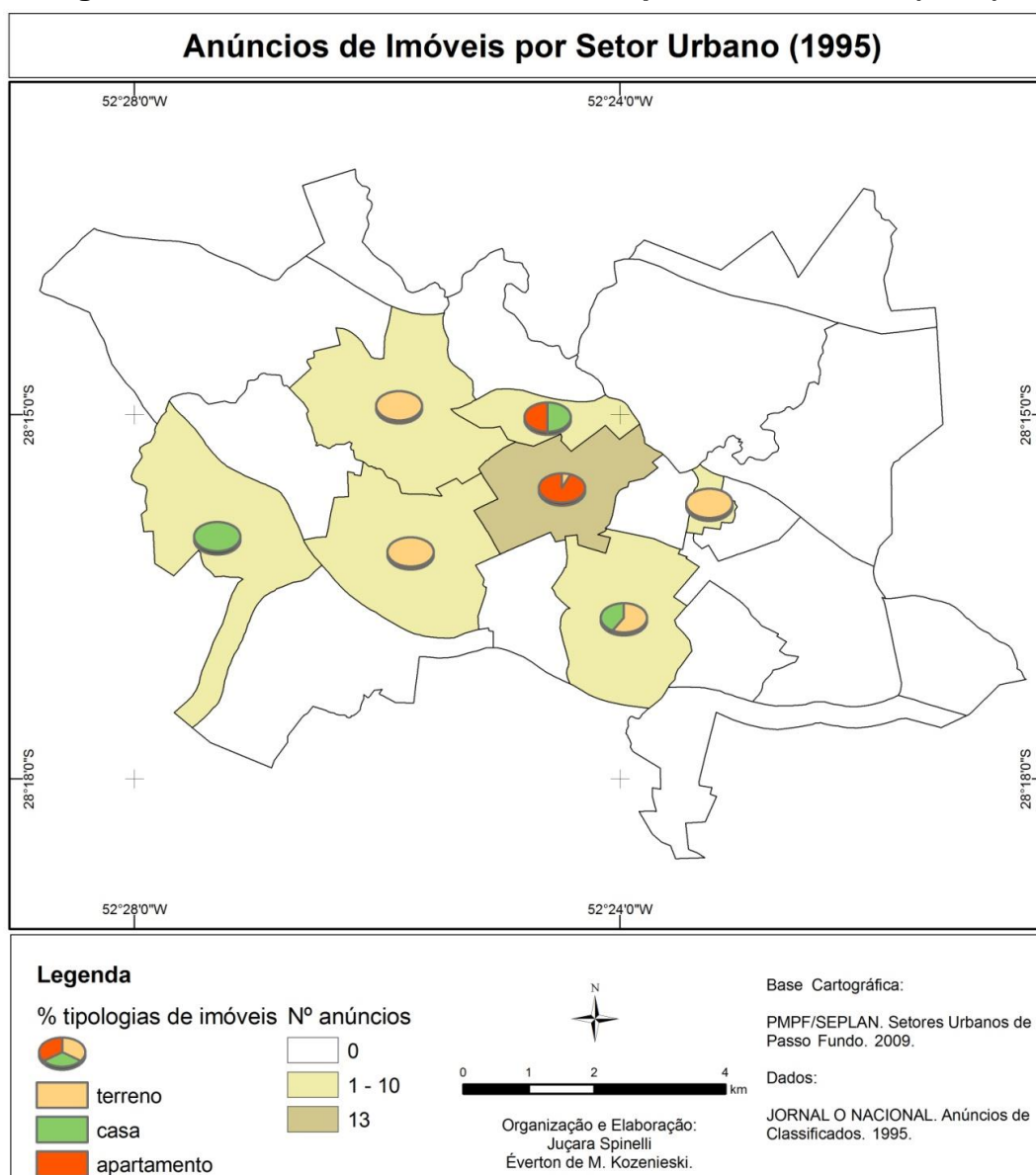
5.2 Localização e tipologias das ofertas imobiliárias

De posse das análises estatísticas, buscou-se mapear os setores urbanos com maior expressividade de ofertas de imóveis. Assim, foram confeccionados mapas das localizações das ofertas por setores referentes aos anos de 1995, 2000, 2005 e de 2010 (figuras 28 a 31). Esses mapas representam visualmente a expressividade do número de ofertas por setor, sendo que os setores em tons mais fortes são os que mais tiveram ofertas de venda de imóveis em cada ano. Junto aos setores, foram inseridos gráficos demonstrativos do percentual representativo de cada tipologia de oferta, ou seja, conforme o número de terrenos, casas e

apartamentos. Retoma-se que a Figura 19 demonstra os setores urbanos com o respectivo número de anúncios e que a Tabela 6, anteriormente apresentada, mostra a composição de cada setor urbano, bem como a quantidade de ofertas em cada ano estudado.

Ao observar a Figura 28, constata-se que no ano de 1995 apenas sete dentre os 22 setores tiveram anúncios e que o Setor Urbano 1 – Centro e Bairro Vergueiro é o que possui o maior número de anúncios, seguido dos setores do entorno imediato, especialmente ao norte e ao oeste. Quanto às tipologias de ofertas, prevalecem os terrenos, seguido das casas e dos apartamentos. A oferta de terrenos prevalece no Setor 2, 3 e 6; de casas, no Setor 9 e de apartamentos no Setor 1 e 15.

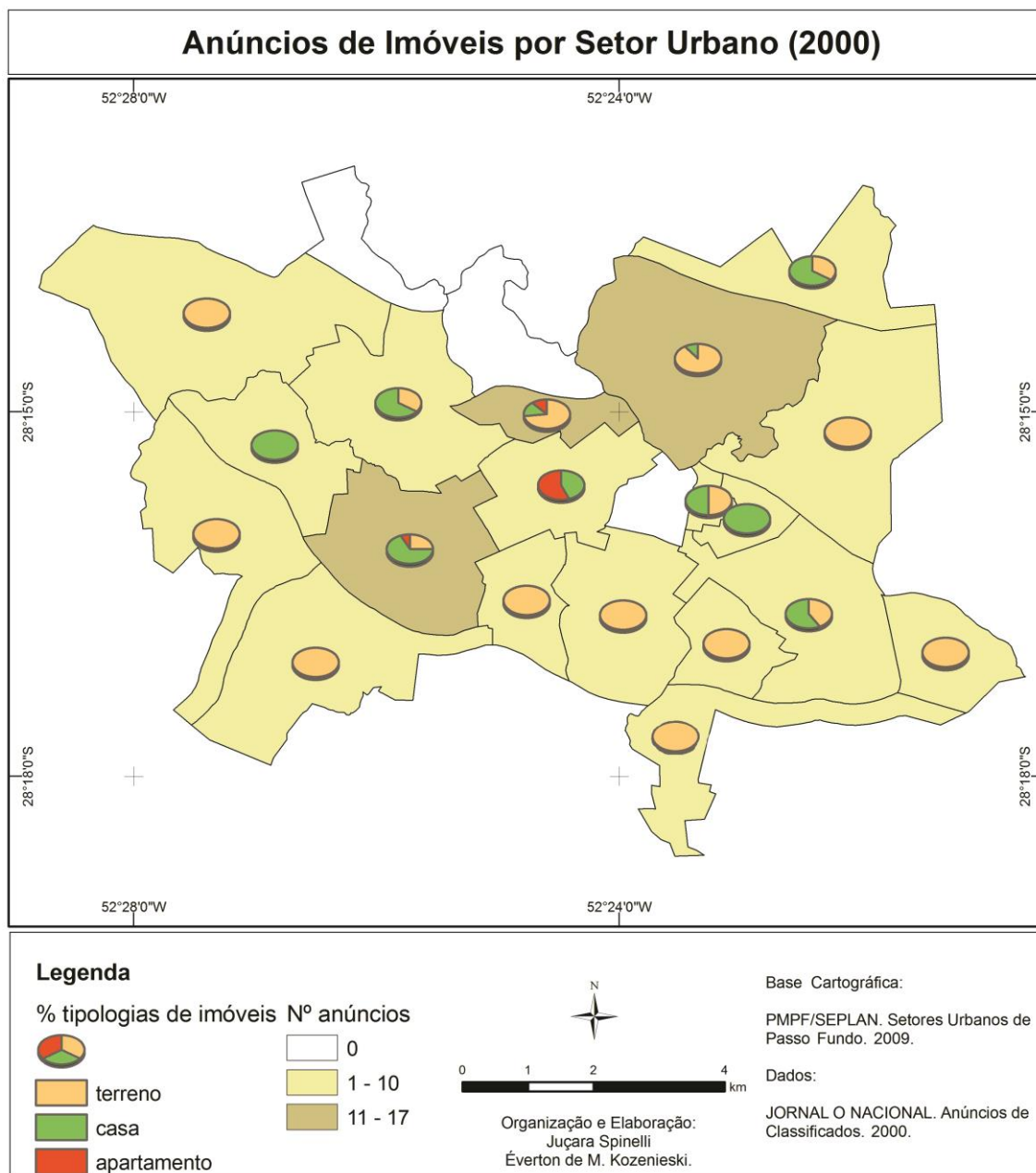
Figura 28 – Passo Fundo/RS: anúncios por Setor Urbano (1995)



Fonte: Classificados do Jornal “O Nacional” de outubro e dezembro de 1995 (organizada e adaptada por Spinelli, 2014).

O mapa seguinte (Figura 29) mostra o volume de anúncios por setor urbano e o percentual de tipologias do ano de 2000, a qual permite evidenciar um aumento de ofertas por setor, quando comparado ao ano anterior.

Figura 29 – Passo Fundo/RS: anúncios por Setor Urbano (2000)

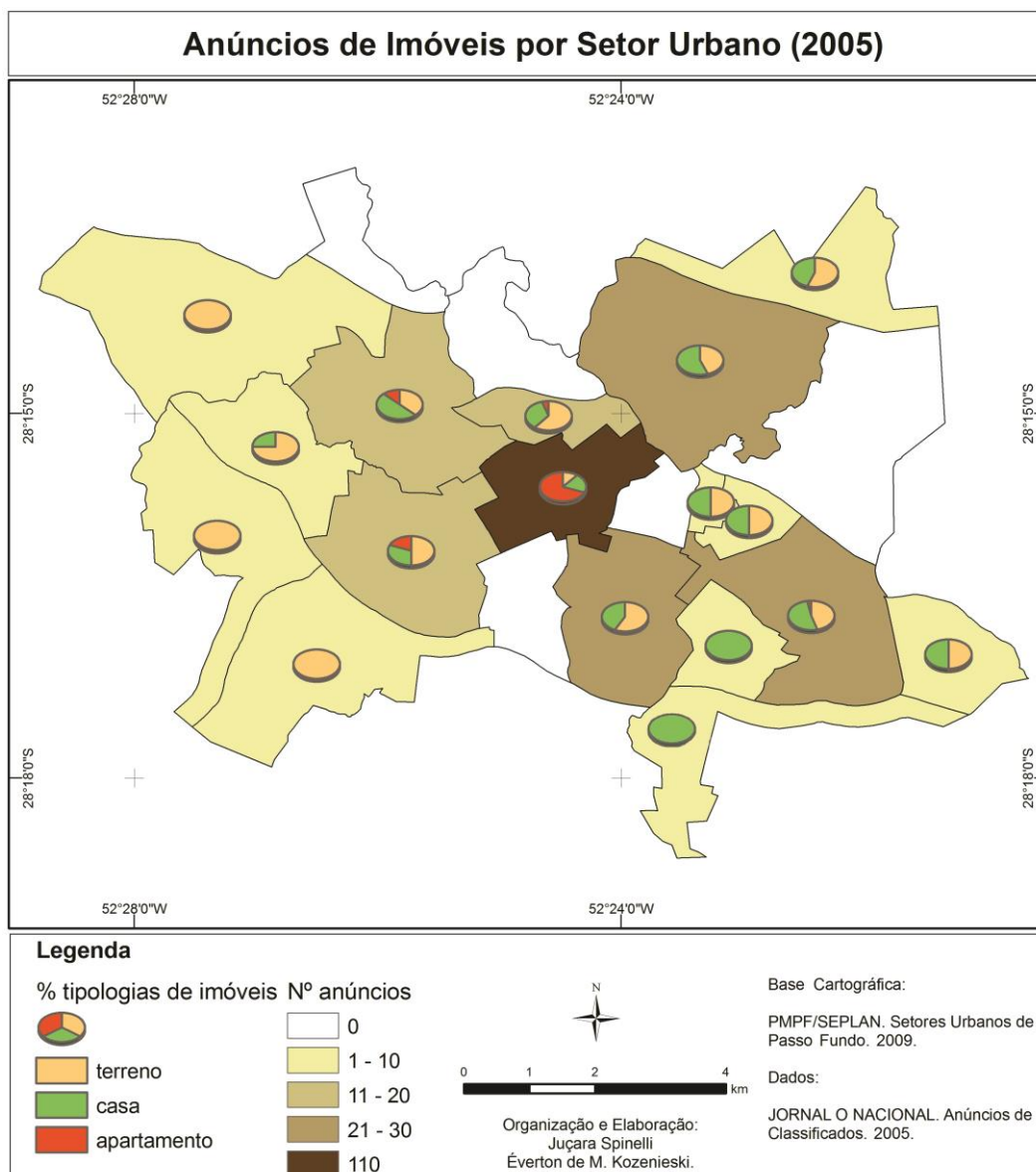


Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 2000 (organizada e adaptada por Spinelli, 2014).

No ano de 2000 os anúncios tiveram o comportamento diferente do ano de análise anterior (1995). Os setores com mais ofertas foram 2, 4 e 15, os quais circundam o centro na sua porção Leste, Norte e Oeste, na maior parte ao longo da Avenida Brasil. A maior concentração de ofertas de apartamentos ocorreu no Centro

(embora não seja o que apresentou o maior número de anúncios) e nos setores 15 (Vila Fátima e Santa Terezinha) e 2 (Boqueirão), respectivamente. Nos bairros mais afastados da área central evidencia-se a oferta exclusiva de terrenos, exceto no setor 11, nas proximidades da Universidade de Passo Fundo, em que há mais ofertas de casas. Apenas três setores não tiveram anúncios de ofertas imobiliárias no ano. Ao observar a Figura 30, constata-se que no ano de 2005 ocorreu aumento no número de anúncios, no entanto, cinco setores urbanos não tiveram ofertas.

Figura 30 – Passo Fundo/RS: anúncios por Setor Urbano (2005)



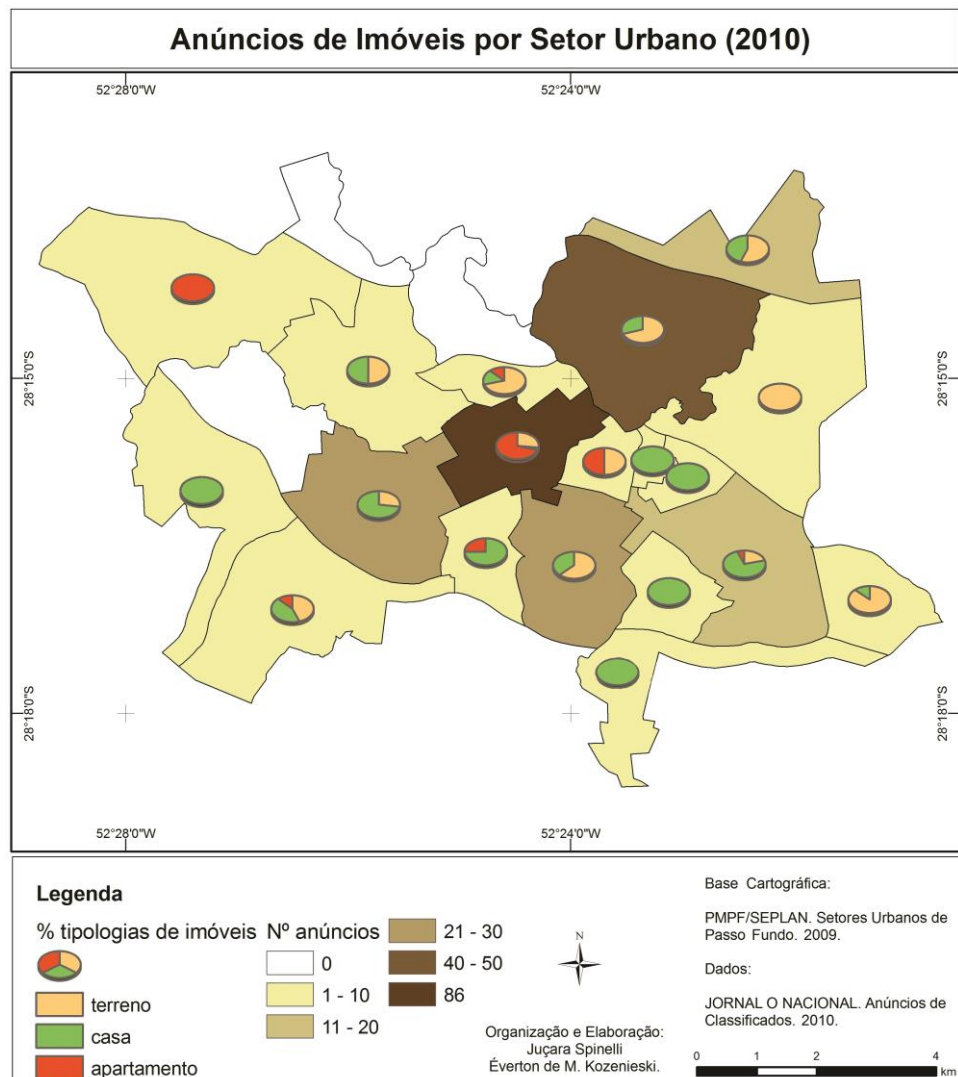
Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 2005 (organizada e adaptada por Spinelli, 2014).

O setor com maior número de anúncios foi o 1 (Centro e Vergueiro), seguido do Setor 07 e 12, na direção sudeste (saída para Marau), destacando-se o eixo da

Avenida Presidente Vargas, no Subcentro São Cristóvão e, também, o Setor 4, no eixo da Avenida Brasil Leste, na direção nordeste (saída para Erechim e Lagoa Vermelha), no Subcentro Petrópolis. A maior oferta de terrenos se dá nos bairros periféricos da porção Oeste (setor 8, 9 e 17); de casas, no entorno do centro e com maior intensidade na porção Sul e Sudeste (Setor 21 e 13); e de apartamentos no Setor 1 (Centro e Vergueiro), 2 (Boqueirão), 3 (Vera Cruz) e 15 (Fátima e Santa Terezinha).

Já em 2010 (Figura 31) apenas três setores não são contemplados com anúncios imobiliários e destacam-se com maior intensidade de anúncios o Setor 1 e o 4, na direção nordeste da cidade.

Figura 31 – Passo Fundo/RS: anúncios por Setor Urbano (2010)



Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 2010 (organizada e adaptada por Spinelli, 2014).

Nesse ano, chama a atenção a redução da oferta de terrenos e o aumento das ofertas de casas, bem como a ocorrência, ainda que com pequena representatividade, de ofertas de apartamentos em áreas mais afastadas do centro, a exemplo dos setores 8 e 17. Essa particularidade parece ter forte relação com as estratégias do agente Estado, em que o poder público possibilitou o aumento no número de pavimentos em bairros não centrais e a verticalização, embora de prédios de pequeno porte (cerca de 4 pavimentos), o que começou a ser visualizado no tecido da cidade.

Para concluir, constata-se uma crescente intervenção do mercado imobiliário ao longo das décadas estudadas. Isso se verifica pelo número de imobiliárias, corretores e estabelecimentos do ramo imobiliário (financeiros, intermediadores, conversores de moeda – grão x Custo Unitário Básico (CUB) ou R\$ – entre outros). A esse respeito, verifica-se que entre os fortes agentes produtores do espaço urbano em Passo Fundo estão os promotores dos negócios imobiliários.

Com esse estudo das ofertas imobiliárias, pode-se perceber que a área central da cidade permanece sendo a de maior número de ofertas (contando repetições), fato que reafirma a forte verticalização da cidade. A esse respeito também se reafirma a forte atuação do agente Estado e dos proprietários de terras. O Estado tem regulamentado a intensidade de uso do solo em setores como o 1 (Bairros Centro e Vila Vergueiro), 4 (Bairro Petrópolis; Loteamentos: Invernadinha; Universitário; Planalto; Dom Pedro II; Parque da Gare) e 7 (Bosque Lucas Araújo; Vilas: Schell, Reis, Simon e Carmen; Loteamento Padre Dom Rodolfo), que se destacam em todos os anos de análise, sendo que nesses bairros ocorreram mudanças no zoneamento de usos, com aumento no número de pavimentos e com criação de loteamentos populares e de classe média, fato que favoreceu o incremento das ofertas.

A análise espacializada dos dados permitiu evidenciar que os bairros com mais ofertas estão no Setor 1, em 1995; no Setor 2, 4 e 15 em 2000; no Setor 1, seguido do 4, 7 e 12 em 2005; e no Setor 1, seguido do setor 4 e, posteriormente, nos setores 2 e 7, em 2010, conforme apresentado nas figuras 28, 29, 30 e 31. Nesse contexto, pode-se constatar a forte verticalização do centro e uma expressividade de novos empreendimentos (prédios e loteamentos) nos bairros constantes nesses setores. A esse respeito poderíamos lembrar Pereira (2006), o qual comenta que além dessa emergente produção imobiliária, as formas

tradicionais destinadas à habitação se revestem de um novo impulso recorrente da própria dinâmica imobiliária que se torna mais agressiva e potente pelo aumento da integração com o mercado financeiro. Por outro lado, em contraponto aos grandes investimentos, aos desprovidos de acesso a alguma forma de capital ou financiamento, resta a cidade não vista, as habitações informais, os espaços segregados e as áreas de risco.

Por fim, em síntese, no que se refere à distribuição das ofertas imobiliárias e dos tipos de imóveis por setores urbanos de Passo Fundo, emergem os primeiros indícios de diferenciação no padrão de funcionamento do mercado imobiliário. Essas diferenciações estão relacionadas, primeiramente, com o padrão de ocupação estabelecido desde a constituição do núcleo urbano, com nucleação na área mais elevada do antigo caminho das tropas, hoje Avenida Brasil. Posteriormente, em um cenário mais recente, foram sendo produzidas verticalizações, de acordo com critérios de intensidades de usos e, portanto, por estratégia dos agentes produtores do espaço urbano, concentrando a zona central, mas, também, produzindo tanto mudanças no adensamento dos bairros do entorno, gerando novas centralidades urbanas, quanto mudanças e deslocamentos, ao longo do tempo, de ofertas mais intensas e crescentes em áreas mais afastadas, a exemplo das zonas sul e oeste, indicando um ritmo também mais intenso na expansão horizontal da cidade, por meio da produção de novos loteamentos.

Para uma avaliação mais detalhada das ofertas imobiliárias e atendendo ao primeiro objetivo, de analisar também a precificação dos imóveis, verificando a variação da valorização por tipologia ao longo do período em estudo, averiguou-se a precificação dos imóveis na cidade, em conformidade ao exposto no capítulo a seguir.

6 A PRECIFICAÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE PASSO FUNDO

No processo imobiliário capitalista, pelos mesmos condicionamentos da produção industrial de mercadorias, o preço do imóvel é estabelecido a partir do preço de produção do edifício (onde está incluída a taxa de lucro de sua construção), mais o lucro médio da promoção (imobiliária, comercial, financeira) como capital de circulação e mais o sobrelucro de localização (a renda do solo). Na análise da particular formação do preço (ou do valor) de mercado do imóvel (produção do edifício mais propriedade do terreno) pode-se identificar os elementos históricos que particularizam o setor imobiliário e, também, o que o diferencia no atual momento de reestruturação socioespacial da cidade (PEREIRA, 2011, p. 28).

Para analisar a precificação de terrenos, casas e apartamentos, busca-se fazer, inicialmente, a distinção entre o que se considera **valor** e o que se considera **preço** de determinado objeto por sua localização no espaço.

Dessa forma, em termos imobiliários, quando se faz referência ao **valor**, há uma profunda menção às características locacionais, associadas à área do bairro, às condições infraestruturais, ao padrão construtivo das obras e do entorno, enfim, a todos os aspectos relacionados ao trabalho incorporado ao espaço de forma concreta, material. Porém, faz-se referência, ainda, às raridades urbanas de determinado local, bem como a expressão adotada pelo usuário pelo seu valor de uso.

Por outro lado, quando se refere ao **preço**, é considerada a renda fundiária urbana e os elementos que são ponderados no ato das ofertas imobiliárias de forma a alcançar, por parte dos envolvidos na venda, possíveis lucros adicionais. Isso significa dizer que são considerados os valores de troca e, nesse processo, fatores especulativos, que fazem elevar o custo do bem imóvel (terreno e/ou área construída).

Nesse contexto, o termo *precificação* foi adotado a partir de uma explanação de Paulo César Xavier Pereira sobre “A reprodução do capital no setor imobiliário e a urbanização contemporânea”, no XII Simpósio Nacional de Geografia Urbana (2011). O termo precificação foi referido ao abordar o suposto “valor” do solo urbano e sua dinâmica de valorização. Pelo exposto, interpretou-se que o termo registra nuances de mercado que se revelam a partir das lógicas dos agentes envolvidos e de suas práticas, dadas circunstâncias macro e microeconômicas diversas, resultando em distribuições de preços não homogêneos na cidade. Dessa forma, embora a tendência seja de valorização, dadas as amenidades urbanas e os elementos

subjetivos adotados como estratégia pelo mercado, muitos locais podem sofrer desvalorização econômica ao longo do tempo.

Costa (2013, p. 148), ao analisar o mercado imobiliário de Campina Grande/PB, menciona que “a valorização e a precificação são processos que não aconteceram de maneira homogênea para toda a cidade, porquanto existem muitos locais com perdas de valores econômicos significativos ao longo dos anos”. Essa situação, em que pese os estudos na referida cidade, sucede também em outras cidades, uma vez que facilmente se visualizam os espaços destinados à alta renda, via de regra, mais caros e tendencialmente com elevação recorrente de preços e os de baixa renda, não raro, pouco valorizados.

Contudo, as estratégias do mercado para ganhos extraordinários, de acordo com os interesses de seus agentes, podem criar lógicas diversas para a valorização de certas áreas. Os locais em que essas estratégias não são implementadas, associadas à “depreciação natural de porções da cidade” (em uma interpretação de que esses locais da cidade, se não recebem investimentos em obras, incremento ou renovação de suas infraestruturas e manutenção/ampliação de serviços, bem como se não possuem de forma plena privilégios locacionais)¹⁰ inclinam-se a sofrer oscilações em seus preços ao longo dos anos e tendem a uma desvalorização.

Dado ao fato de estarmos analisando apenas as ofertas imobiliárias, neste trabalho, a análise está baseada no preço estabelecido nos anúncios de jornal, imbuído de valores de troca. Esses valores quando considerados pelo mercado imobiliário nas transações imobiliárias referem-se, em síntese, à valorização, que segundo o Dicionário do Mercado Imobiliário (2005), é o aumento do valor de mercado de um determinado imóvel ou terreno. A valorização pode ocorrer em função de vários fatores, como revitalização e aumento de lançamentos imobiliários na região, momento favorável da atividade econômica do país, melhoras urbanísticas e arquitetônicas no local, assim como outros investimentos públicos e/ou privados. Para compor a análise, foram sintetizados dois conjuntos de dados de precificação: o primeiro trata das médias da cidade, a fim de permitir uma primeira

¹⁰ Na minha dissertação de mestrado, intitulada *Configuração espacial e valor do solo urbano: o caso de Bento Gonçalves, RS*, explicita-se com detalhamento o que se considera privilégios locacionais. Para efeito de menção retoma-se: “as características locais do solo parcelado exercem influência sobre o valor do solo... Nesse sentido, para a definição das características locais, aqui denominadas de privilégios locacionais, ou simplesmente de fator local, buscou-se descrever elementos que poderiam compor tais características...” (SPINELLI, 1997, p 34). A dissertação completa está disponível em:

<http://www.ufrgs.br/propur/index.php?pagina=dissertacoes_interna&ano=1990>.

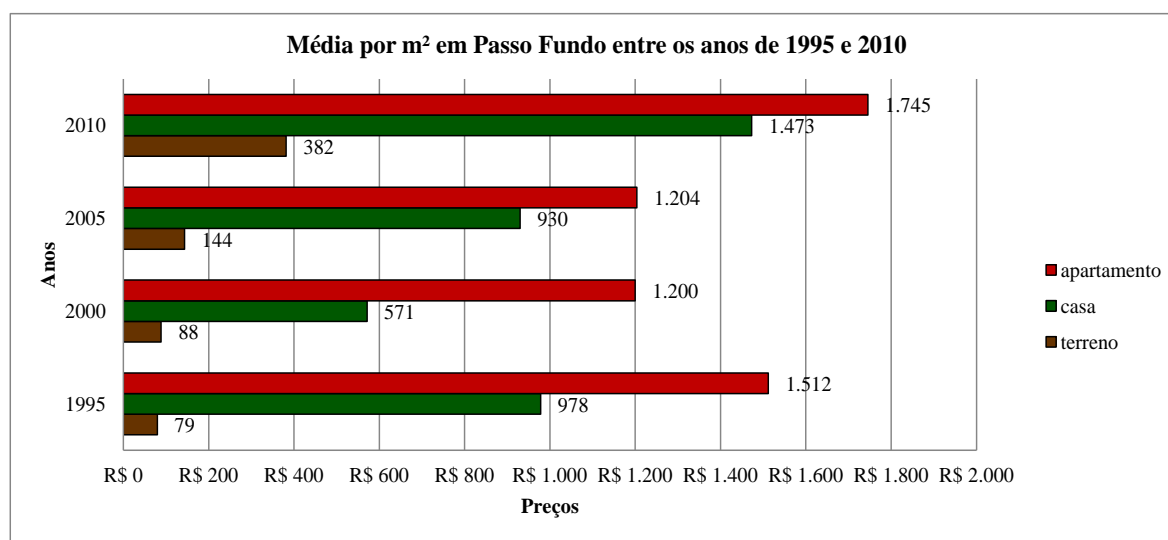
aproximação generalizada das áreas de maior e menor valorização ao longo dos anos estudados, permitindo avaliar a dinâmica do mercado em termos das comparações dos preços; o segundo conjunto individualiza a precificação, por bairro e setor urbano e, também, por tipologia (terrenos, casas e apartamentos), espacializando essas informações de forma a permitir uma visualização do comportamento da valorização/desvalorização de áreas na cidade.

6.1 Precificação média das ofertas imobiliárias da cidade

A análise dos dados de médias de ofertas imobiliárias permite argumentar que, em todos os anos de análise, o comportamento de preços geral das ofertas sempre foi ascendente em relação às tipologias, ou seja, a relação de elevação se deu respectivamente de terrenos, casas e apartamento. Essa perspectiva demonstra que a área construída incorpora grande precificação ao valor imobiliário.

O gráfico seguinte (Figura 32) demonstra a média dos preços da cidade por tipologia, calculada com base no m² de terrenos e de área útil, no caso de casas e apartamentos. Essa média foi calculada sobre a totalidade de anúncios, incluindo os que não possuíam identificação de localização, mas que continham as variáveis mínimas de tipologia, preço e área (m²).

Figura 32 – Passo Fundo/RS: média geral (por m²) dos preços de terrenos, casas e apartamentos (1995, 2000, 2005 e 2010)



Fonte: Classificados do jornal "O Nacional" de outubro e de dezembro de 1995, 2000, 2005 e 2010 (organizada e adaptada por Juçara Spinelli e Aline Coimbra, 2014).

Ao analisar o gráfico, constata-se que, de modo geral, os preços dos terrenos ofertados em Passo Fundo, ao longo dos anos de estudo, sempre se manifestaram de forma ascendente. Ao observar os dados, verifica-se que ocorreu uma variação da ordem de 483,54% entre 1995 e 2010, ou seja, os preços dos terrenos quase quintuplicaram de preço, na média geral.

O preço das casas apresentou oscilações, estando em menor valorização nos anos de 2000 e 2005 quando comparadas aos anos de 1995 e 2010, respectivamente. Observa-se, portanto, uma queda de 58,38% entre 1995 e 2000, reduzindo quase pela metade o preço. Entre 2000 e 2005 ocorreu uma elevação da ordem de 162,87% e uma nova valorização, de 158,38% entre 2005 e 2010. Pode-se concluir, dessa forma, que após o ano 2000 os preços seguiram em elevação, praticamente aumentando duas vezes e meia seu valor médio.

Os apartamentos tiveram queda nos preços entre 1995 e 2000, na ordem de 20,63%; mantiveram o valor entre 2000 e 2005; e tiveram uma forte elevação, representada por 44,93% em 2010, em comparação ao ano anterior (2005).

Elaborada a média geral da cidade, a etapa seguinte consistiu em analisar a precificação por setor urbano, especializando as informações nos anos de análise. Para uma melhor elucidação dessa síntese, a tabela seguinte (Tabela 8) explicita com detalhamento a situação identificada.

Tabela 8 – Preço médio por m² das ofertas imobiliárias em Passo Fundo/RS entre 1995 e 2010

SETOR	PREÇO MÉDIO m ²			
	1995	2000	2005	2010
1	1.366,01	829,49	888,33	1.107,70
2	113,26	435,71	291,10	1.397,07
3	58,40	199,39	423,59	366,30
4	-	204,31	397,22	980,60
5	-	-	-	82,52
6	93,11	66,24	395,39	500,00
7	881,40	62,00	263,05	626,81
8	-	23,73	378,91	284,56
9	607,48	37,18	21,07	195,83
10	-	-	-	-
11	-	274,07	392,18	633,81
12	-	272,07	520,31	792,30
13	-	569,68	970,83	1.138,35

Continua

Conclusão da Tabela 8

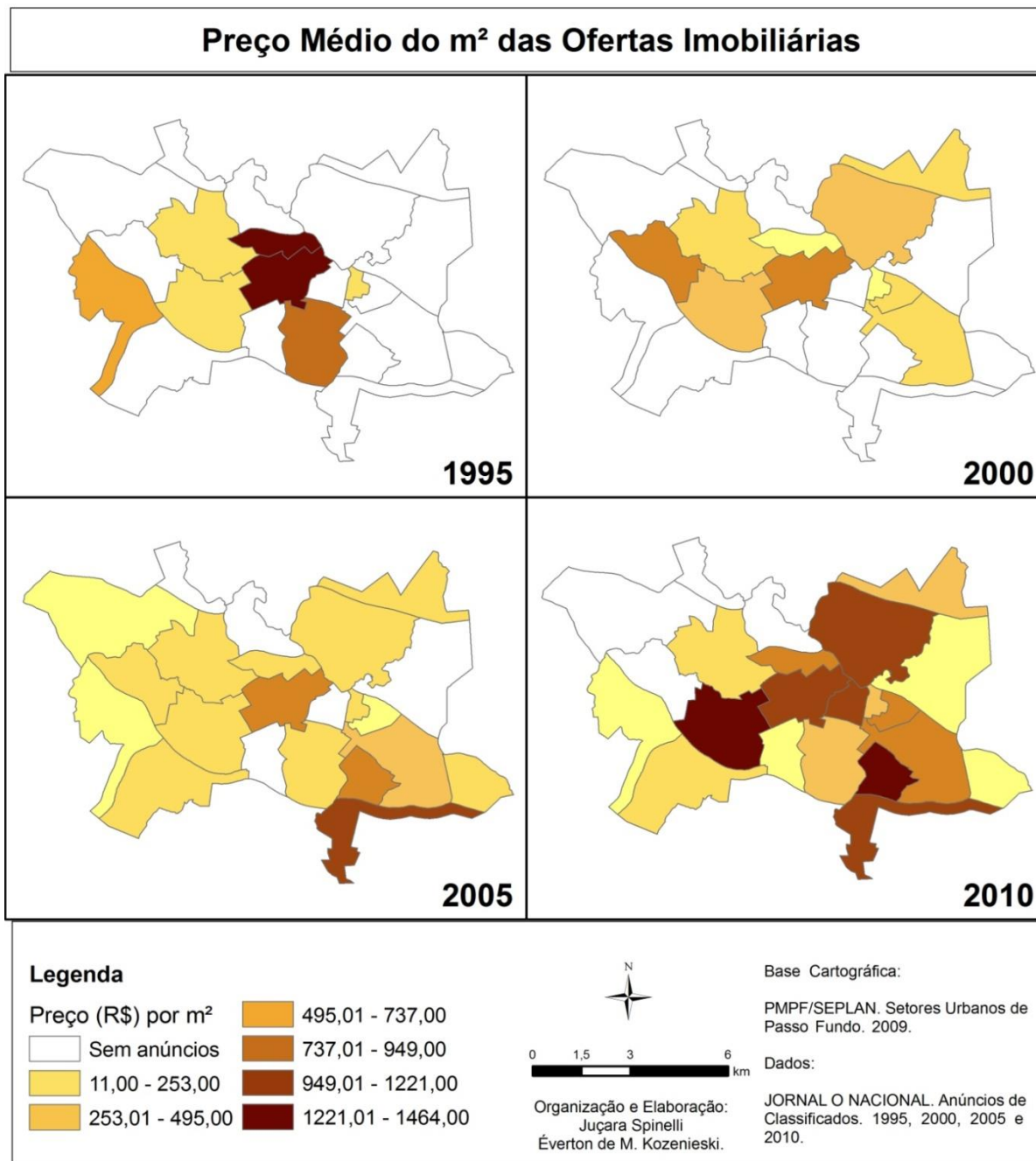
14	-	11,52	404,38	79,37
15	1.463,66	629,92	437,78	849,62
16	-	-	-	-
17	-	23,04	30,78	-
18	-	143,58		237,65
19	-	-	-	1.045,27
20	-	269,98	26,34	808,44
21	-	67,58	820,86	1.438,77
22	-	869,81	310,14	-

Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 1995, 2000, 2005 e 2010 (organizada e adaptada por Spinelli, 2014).

Ao visualizar a Tabela 8 percebe-se uma grande oscilação nas médias gerais dos preços dos imóveis por setor urbano também pode ser constatada ao longo dos anos estudados. De forma geral, apenas cinco setores apresentaram comportamento de preços ascendentes de forma progressiva ao longo dos anos de estudo: 4, 11, 12, 13 e 21. Nenhum setor apresentou queda progressiva ao longo dos quatro anos; no entanto, em vários setores ocorreu queda nos anos de 2000, a exemplo dos setores 1, 6, 7, 9 e 15, que tiveram ascendência nos preços a partir de 2005. Dez setores apresentaram fortes oscilações: 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 14, 15 e 20.

Esses dados ficam mais bem expressos na Figura 33, que mostra a representação espacial do preço médio por m² das ofertas imobiliárias nos quatro anos consecutivos de análise, permitindo mais fácil comparação das variações de preços e de localidades.

Figura 33 – Preços médios das ofertas imobiliárias (1995, 2000, 2005 e 2010)



Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 1990, 1995, 2000, 2005 e 2010 (organizada e adaptada por Spinelli e Kozenieski, 2014).

A fim de precisar locais de maior ou menor valorização nos referidos setores, apresenta-se, no item que segue, a precificação por bairro e por tipologia, tecendo constatações e inferências sobre prováveis motivos que influenciaram a dinâmica da precificação imobiliária.

6.2 Precificação média por tipologia de imóvel

A análise da reestruturação urbana e da cidade, bem como dos dados vinculados ao mercado de imóveis, sistematizados e tratados estatisticamente, permitiu constatar que Passo Fundo mantém uma dinâmica econômica muito ligada ao Centro, embora ocorram áreas que vêm promovendo alguma desconcentração. Essas áreas referem-se principalmente aos subcentros, os quais vêm delineando novas centralidades, também vinculadas à dinâmica econômica da cidade, com algumas especializações. Como exemplos destacam-se o Subcentro Boqueirão, cujas atividades comerciais estão fortemente voltadas à revenda de veículos e artefatos automotivos e o Subcentro Vera Cruz, com a ampliação da área dos serviços de saúde, que se irradia a partir do Centro na direção do Bairro Vera Cruz e dos negócios vinculados ao apoio funeral, localizados no próprio bairro.

O Centro ainda exerce forte centralidade em termos comerciais e de serviços. Isso é reforçado pela valorização dos espaços em Passo Fundo, com concentração de ofertas de apartamentos, mas também de casas e, ainda, de terrenos.

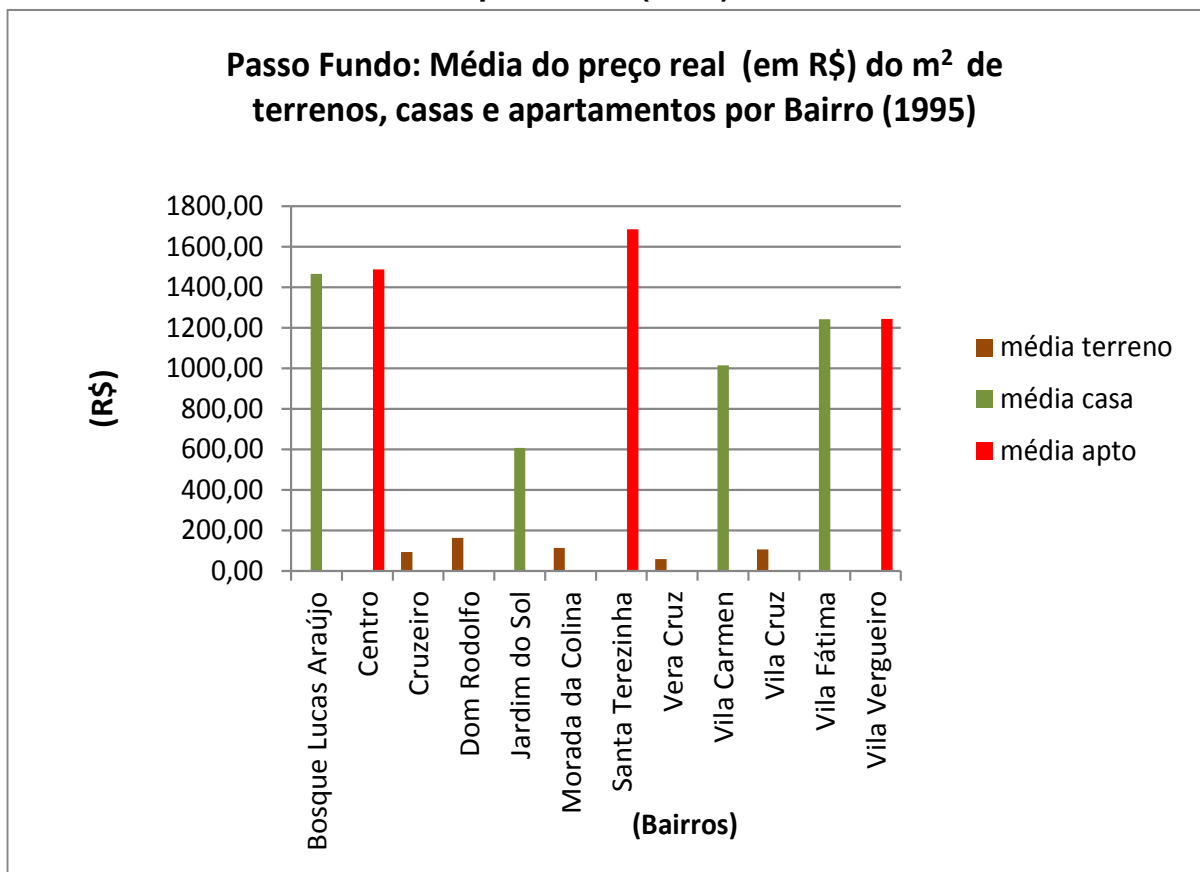
Analisando o preço do metro quadrado nos bairros da cidade, evidencia-se um processo de expansão da cidade, até porque a oferta de terrenos demonstrou potenciais para o crescimento horizontal em algumas direções. Assim, a precificação tem se estendido da área central para direções muito nítidas, e tal fenômeno inclui bairros de habitação popular, como Dom Rodolfo, Dom Pedro II, Vila Carmem, Vila Luiza e Vila Cruzeiro.

A oferta de casas notadamente aumentou ao longo dos anos, especialmente em 2005 e 2010. O preço do m², embora oscile consideravelmente de acordo com a localização, os padrões construtivos, a presença de infraestrutura urbana e a oferta de serviços públicos e, também, em termos de privilégios locacionais, demonstra o quanto a área construída valoriza os imóveis.

De modo geral, os apartamentos apresentaram o preço do m² mais elevado. Um dos fatores atribuídos a isso é a questão locacional, uma vez que praticamente não há oferta de apartamentos em bairros afastados do centro. Nos anos em análise, recorrentemente, aparecem ofertas nos bairros Centro, Santa Terezinha (1995 e 2000), Vila Vergueiro (exceto 2005), Boqueirão (2000 e 2005), Fátima (exceto 1995), São Cristóvão e Vera Cruz (2005 e 2010).

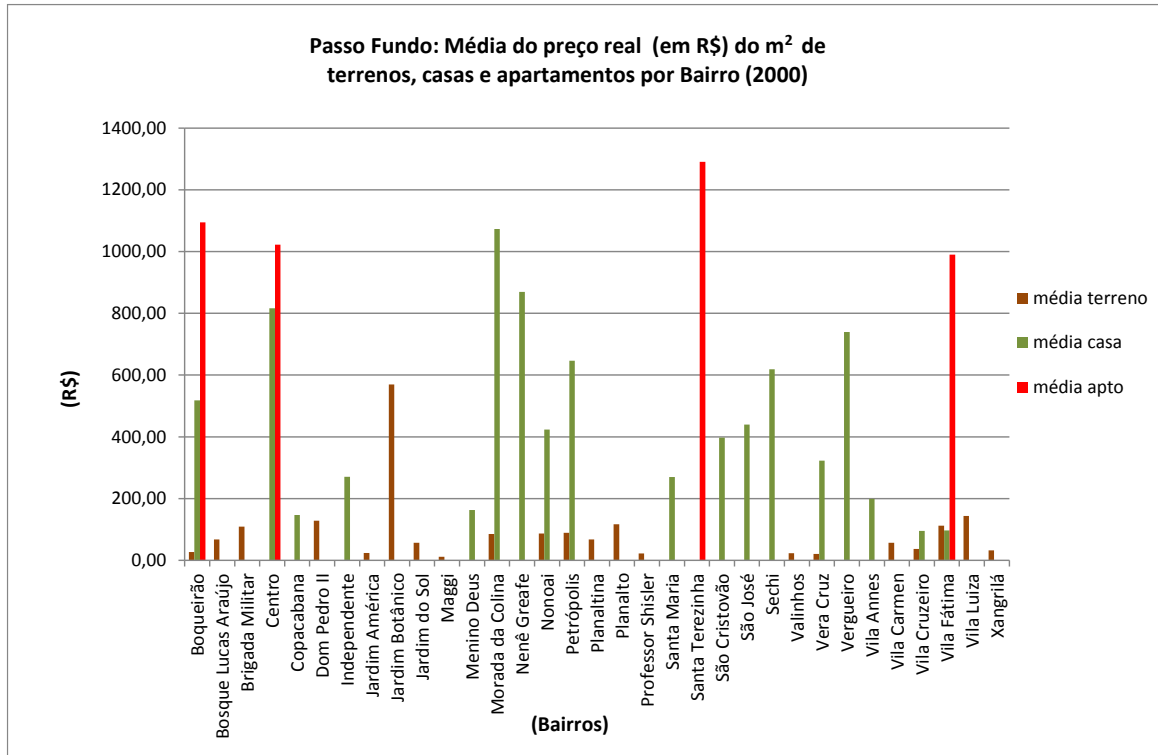
Para uma melhor visualização, os gráficos seguintes expressam a precificação de cada tipologia por bairro nos quatro anos em estudo (Figuras 34, 35, 36 e 37).

Figura 34 – Preço médio por m² de terrenos, casas e apartamentos, por bairro (1995)



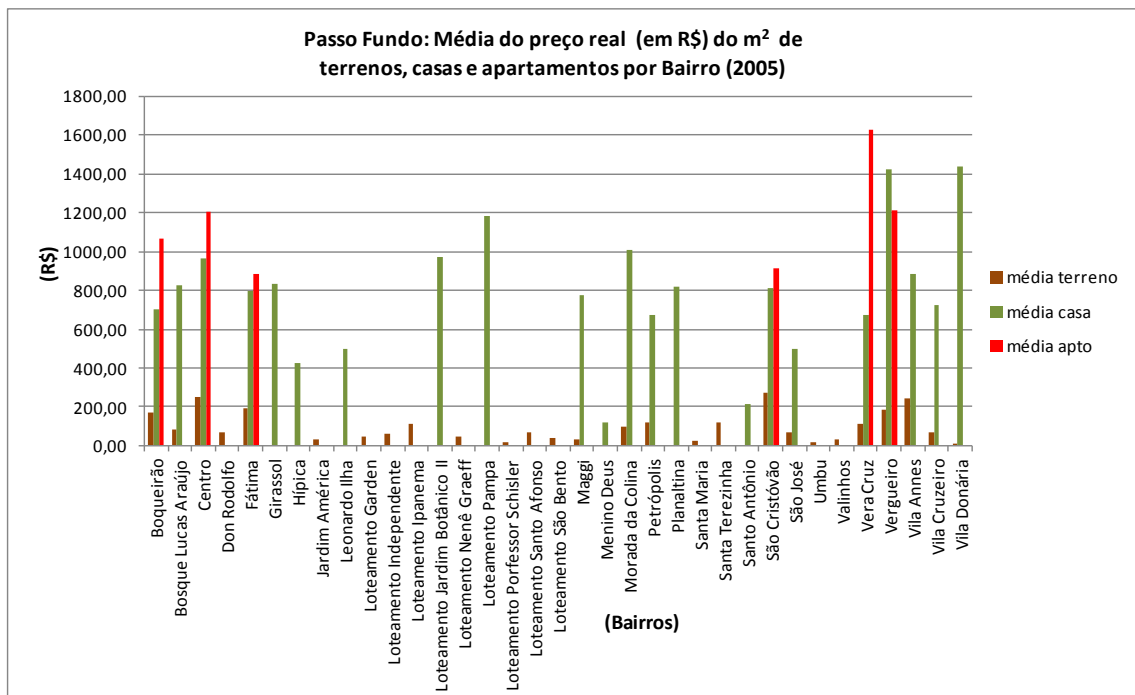
Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 1995 (organizada e adaptada por Spinelli e Coimbra, 2014).

Figura 35 – Preço médio por m² de terrenos, casas e apartamentos, por bairro (2000)



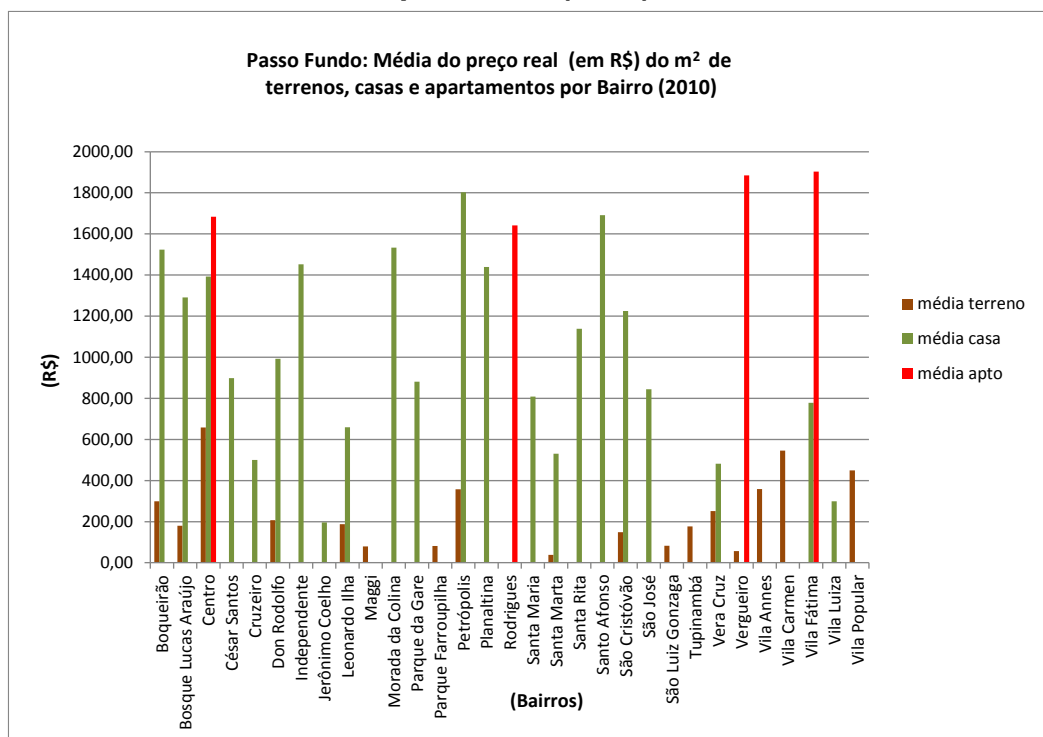
Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 2000 (organizado e adaptado por Spinelli e Coimbra, 2014).

Figura 36 – Preço médio por m² de terrenos, casas e apartamentos, por bairro (2005)



Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 2005 (organizada e adaptada por Spinelli e Coimbra, 2014).

Figura 37 – Preço médio por m² de terrenos, casas e apartamentos, por bairro (2010)



Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 2010 (organizada e adaptada por Spinelli e Coimbra, 2014).

Atendendo ao primeiro objetivo específico desta tese, também se busca comparar a precificação por tipologia ao longo dos anos em estudo. Assim, a análise foi detalhada por terrenos, casas e apartamentos, conforme os itens seguintes.

De modo geral, o mercado imobiliário em Passo Fundo possui um movimento ascendente, isto é, no ano de 1995 os preços apresentaram-se menores que no ano de 2010. Essa variação se reflete na diferenciação dos tipos, no caso dos terrenos, em que se encontram preços por m² a um patamar menor do que os preços por m² de casas, e estes abaixo dos preços por m² de apartamentos, sendo que apenas em alguns casos essa variação não se aplica.

Os preços médios por m² de terrenos e por tipologias edilícias (casas e apartamentos) não são apresentados na íntegra nos gráficos das tipologias. Como em alguns casos é elevado o número de bairros, e de um ano para o outro os mesmos bairros não se repetem, para facilitar a comparação e o entendimento do movimento das ofertas do mercado imobiliário de Passo Fundo, foram selecionados apenas os bairros que apresentam anúncios no decorrer de mais de dois anos de análise. No entanto, é importante destacar que os demais bairros citados ao longo

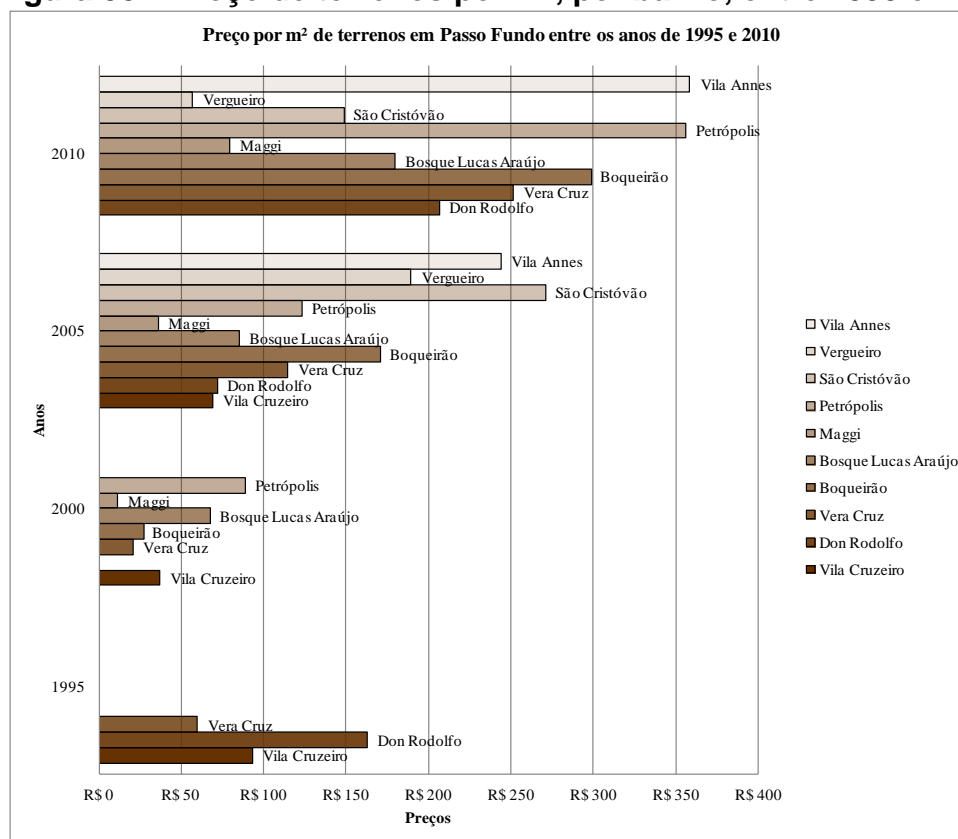
do texto, de modo geral, são tão importantes quanto os listados nos gráficos-síntese, ou seja, eles distinguem os preços para a análise do preço por m² da cidade, assim como o movimento e a valorização de cada bairro.

A média da cidade foi calculada levando-se em conta todos os valores de terrenos, casas e apartamentos diferentes de R\$ 0,00. Destaca-se que mesmo as localidades sem identificação de bairro e as que continham indicações, mas que não foram utilizadas por não constarem mais na lista de bairros, também tiveram seus valores utilizados para o cálculo da média geral da cidade, por tipologia. Os valores negativos, nas tabelas de variação de preços, foram destacados com sinal negativo, buscando chamar a atenção, também, para os bairros que perderam valor, ou seja, que apresentaram desvalorização do m² ao longo dos anos.

6.2.1 Terrenos

Ao longo dos anos da análise, é explícita a valorização do preço da terra em Passo Fundo em alguns bairros, como se pode observar na Figura 38.

Figura 38 – Preço de terrenos por m², por bairro, entre 1995 e 2010



Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 1995, 2000, 2005 e 2010 (organizada e adaptada por Spinelli e Coimbra, 2014).

Essa valorização do preço da terra em Passo Fundo em alguns bairros ocorreu principalmente nos últimos cinco anos, embora, em relação ao quantitativo de ofertas de terrenos, percebe-se redução do ano de 2005 para 2010. A análise da Figura 38 permite pontuar:

- a) No ano de 1995 o bairro mais valorizado era o Dom Rodolfo (Setor 7), com o valor de R\$ 163,00 o m². Esse bairro não apresentou ofertas no ano de 2000, aparecendo novamente em 2005, com o preço de R\$ 72,00, tendo, portanto, sofrido uma desvalorização e, em 2010, com o preço de R\$ 215,00 o m², o que demonstra forte elevação.
- b) Em 2000, o bairro com terrenos mais valorizados foi Petrópolis (Setor 4), com o preço de R\$ 89,00 o m², seguido do Bosque Lucas Araújo (Setor 7), com preço de R\$ 68,00 o m².
- c) No ano de 2005 o preço do m² dos terrenos era de R\$ 271,00 no Bairro São Cristóvão (Setor 12), seguido do valor de R\$ 244,00/m² no Bairro Vila Annes (Setor 15).
- d) Em 2010 verifica-se o preço máximo de R\$ 658,27 no Centro (Setor 1), e dos bairros Vila Carmem (Setor 7) e Popular (Setor 19), cujo preço foi superior a R\$ 400,00 o m² (embora não tenha esses registros no gráfico da Figura 38, dada a não recorrência de ofertas nesses bairros nos anos em estudo). Os bairros mais valorizados expressos na Figura 38, com preços superiores a R\$ 350,00/m² são o Annes (Setor 15) e o Petrópolis (Setor 4).

Uma análise mais acurada é feita a partir da Tabela 9, na qual são avaliadas as variações dos preços por bairro e ano, identificando os bairros que sofreram valorização e desvalorização dos preços de seus terrenos.

Tabela 9 – Variação dos preços do m² das ofertas de terrenos na cidade entre 1995, 2000, 2005 e 2010

Bairros	Anos analisados				Variação entre os anos em números absolutos e relativos					
	Preço real* (R\$)									
	1995	2000	2005	2010	1995 - 2000	% 1995 a 2000	2000 a 2005	% 2000 a 2005	2005 a 2010	% 2005 a 2010
Boqueirão		27,00	171,00	299,00			R\$144,00	633,33	R\$128,00	174,85
Bosque Lucas Araújo		68,00	85,00	152,00			R\$17,00	125	R\$67,00	178,82
Centro			248,00	658,00					R\$410,00	265,32
Don Rodolfo	163,00		72,00	215,00					R\$143,00	298,61
Jardim América		24,00	32,00				R\$8,00	133,33		
Maggi		12,00	36,00	79,00			R\$24,00	300	R\$43,00	219,44
Morada Além do Horizonte		46,00	54,00				R\$8,00	117,39		
Morada da Colina	113,00	85,00	95,00		-R\$28,00	75,22	R\$10,00	111,74		
Petrópolis		89,00	104,00	354,00			R\$15,00	116,85	R\$250,00	340,38
São Cristóvão			271,00	149,00					-R\$122,00	54,98
Valinhos		23,00	31,00				R\$8,00	134,78		
Vera Cruz	60,00	20,00	115,00	251,00	-R\$40,00	33,33	R\$95,00	575,00	R\$136,00	218,26
Vergueiro			189,00	56,00					-R\$133,00	29,62
Vila Annes			244,00	359,00					R\$115,00	147,13
Vila Carmen		56,00		551,00						
Vila Cruzeiro	93,00	37,00	69,00		-R\$56,00	39,78	R\$32,00	186,48		
Média da cidade	79,00	88,00	144,00	382,00	R\$15,00	120,54	R\$56,00	163,63	R\$238,00	265,27

Fonte: Classificados do Jornal O Nacional dos respectivos anos (Organizado por Spinelli e Coimbra, 2014).

* Denominou-se preço nominal aquele anunciado pelos classificados, e por preço real aquele mesmo valor corrigido pelo cálculo da deflação estabelecido pelo IGP -DI para o qual se adotou como ano-base dezembro de 2010. Assim, todos os preços foram ajustados em relação a esse mês e ano para efeito de uma comparação real dos preços.

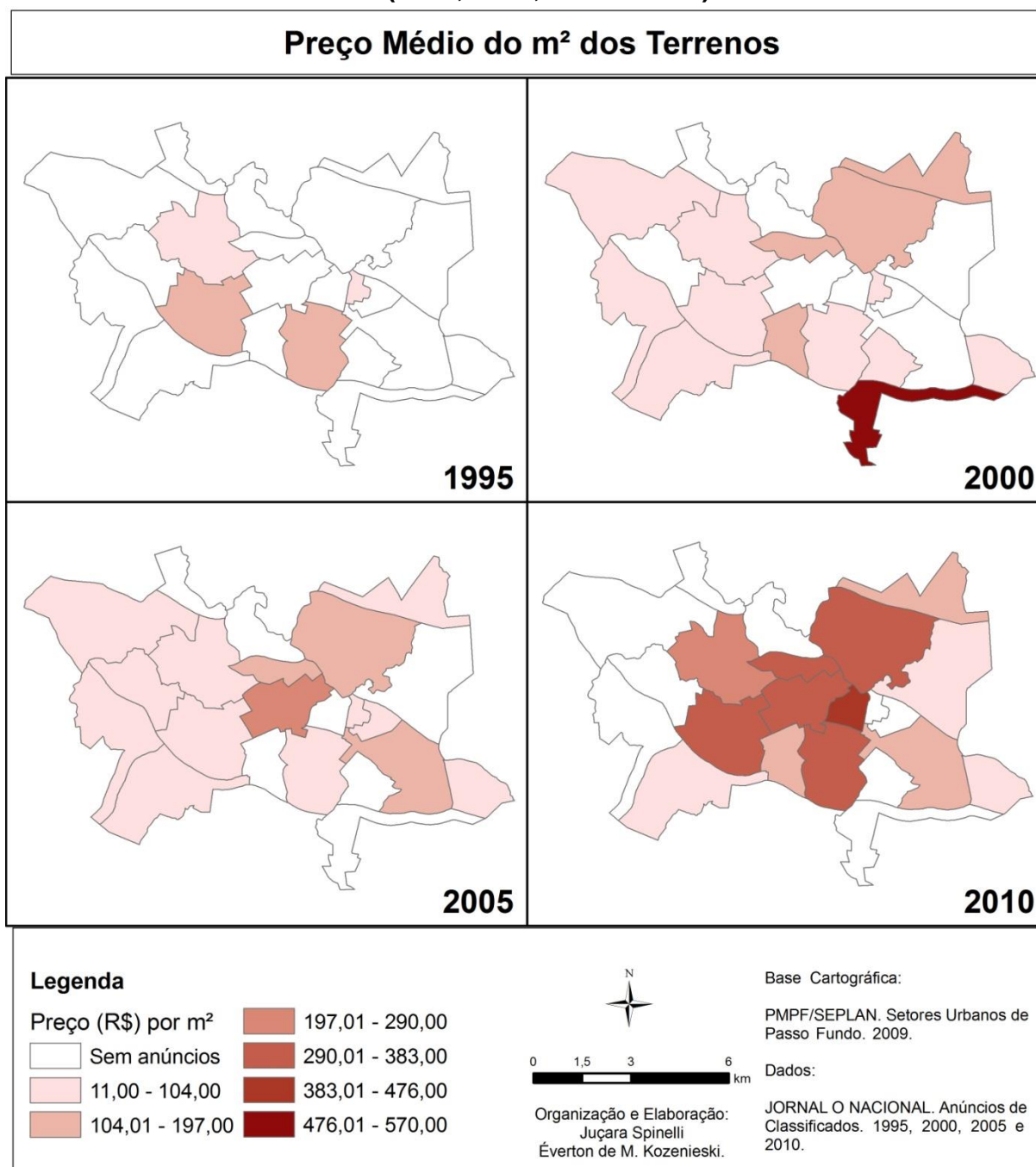
Verifica-se, pelas comparações entre os preços para os períodos de cinco em cinco anos apresentados na Tabela 9, uma ampliação (embora ocorram oscilações) dos preços das ofertas de terrenos, os quais pontuamos a seguir:

- a) Ao comparar o ano de 1995 com o ano de 2000, nos três bairros identificados em ambos os anos, constatou-se uma baixa significativa nos preços (Bairros: Morada da Colina, Vera Cruz e Cruzeiro)
- b) Já ao comparar os anos de 2000 e 2005, dez bairros tiveram aumento dos preços, com destaque para os bairros Boqueirão, Maggi, Vera Cruz e Vila Cruzeiro, cuja ordem foi superior a 100%. Os bairros Petrópolis e Bosque Lucas Araújo também tiveram significativo aumento. Não se constatou queda de preços em relação ao período anterior, fato que corrobora, de forma geral, o aumento do valor da média da cidade.
- c) A análise dos anos de 2005 e 2010 permite avaliar que em nove bairros os preços aumentaram em relação ao período anterior, com destaque para os bairros Centro, Dom Rodolfo e Petrópolis, cujos preços praticamente triplicaram, seguidos dos bairros Bosque Lucas Araújo, Maggi, Vera Cruz e Vila Annes, que apresentaram precificação em torno do dobro da oferta do ano anterior. A essa valorização pode-se atribuir uma forte expansão da cidade em direção a esses bairros.

Essa questão locacional será melhor explorada junto à apresentação dos mapas dos preços das ofertas imobiliárias por ano e tipologia. Se por um lado tivemos nove bairros com preço ascendente, evidenciando a valorização dessas áreas, por outro, tivemos dois bairros com queda nos preços dos terrenos: São Cristóvão e Vergueiro. Infere-se, no entanto, que essa redução possa estar atrelada à baixa oferta, uma vez que foram evidenciadas poucas possibilidades de compra de terrenos nesses bairros no período, fato que pode estar “mascarando” a realidade dos bairros.

Complementando tal análise, a Figura 39, que demonstra espacialmente a distribuição de valores, também é avaliada, seguida de inferências acerca de motivações das precificações, permitindo algumas reflexões conclusivas.

Figura 39 – Precificação dos terrenos (m²) em Passo Fundo/RS (1995, 2000, 2005 e 2010)



Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 1990, 1995, 2000, 2005 e 2010 (organizada e adaptada por Spinelli e Kozenieski, 2014).

Ao verificar a precificação dos terrenos (média do m²) na cidade constata-se que ocorre uma valorização dos lotes, de modo geral. Na Figura 39, no ano de 1995, destacam-se quatro setores urbanos. Os dois mais valorizados, na faixa entre R\$104,01 e R\$197,00 o m², compreendem as áreas de subcentralidade do Boqueirão – Setor 2 (porção sudeste da cidade), no eixo de ligação na direção de

Soledade e das imediações do Bosque Lucas Araújo – Setor 7 (centro-sul). Essa valorização em muito se associa à dinâmica econômica (comércio e serviços) nos eixos viários principais (Avenida Brasil e proximidade da Avenida Presidente Vargas) que passam a ofertar áreas com potenciais para a verticalização. Os outros dois setores correspondem aos setores 3 (Vera Cruz) e 6 (Cruzeiro), na faixa entre R\$ 11,00 e R\$ 104,00.

Chama a atenção na Figura 39, no ano de 2000, a precificação na faixa entre R\$476,01 e 570,00/m², a mais elevada da síntese de dados (tom de marrom mais escuro na legenda dos mapas) na porção sul da cidade (Setor 13). De uma forma geral, esse setor era ainda pouco habitado, possuindo estoques de terrenos, de áreas verdes e, também, uma extensa faixa de moradores de “beira BR”, uma vez que parte do setor estende-se ao longo do eixo da rodovia RS-324, que é localmente denominada de Perimetral Sul, contornando a cidade nessa porção. As ofertas que podem ter valorizado esse setor, muito provavelmente associam-se a grandes lotes e, também, aos terrenos em área de lazer, localizados na Roselândia, área que abrange chácaras e terrenos amplos junto às sedes campestres de clubes recreativos, Parque de Rodeios Internacionais e *Kart* Clube. Essa área, na época, apontava para um potencial de exploração turística, inclusive com a busca de águas termais, sendo posteriormente transformada no Complexo Turístico da Roselândia. Fruto da alta especulação pelo prenúncio de progresso pela atividade turística, esse setor despontou nesse ano da série de análise.

Ainda em 2000, ao Centro-Sul da Cidade (Setor 18) e na porção Norte (Setor 15) e Nordeste da cidade (Setor 4 e 11) encontram-se os terrenos nos valores da faixa de R\$104,01 e R\$197,00 o m². Essa precificação demonstra a valorização dos terrenos nessas porções em relação a outras áreas, com preços menores. Associa-se essa valorização ao desenvolvimento do comércio, especialmente com a implantação do Bourbon Shopping e Hipermercado Passo Fundo (multilojas com um hipermercado-âncora), estabelecido em 1999. Também, ao longo da Avenida Brasil, no sentido do entroncamento para Lagoa Vermelha e para Erechim, algumas revendas de máquinas e implementos agrícolas, bem como estabelecimentos comerciais vinculados ao agronegócio regional (sementes, adubos, embalagens, acessórios para galpões, como parafusos, pregos etc), que ocupavam terrenos maiores para suas atividades, potencializavam a valorização dos terrenos.

Por fim, no ano de 2000, merece destaque o Setor 11, que abrange os bairros São José, Leonardo Ilha e Brigada Militar – Coronel Massot, os quais tiveram valorização em função do potencial para construções de moradias para estudantes e profissionais vinculados à Universidade de Passo Fundo – UPF e à Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária – Embrapa, localizados nas imediações desses bairros (Figura 39).

Toda a porção Oeste da cidade apresentava certa uniformidade de preços, na faixa dos R\$ 11,00 a R\$ 104,01 o m², talvez por abranger grandes áreas com predominância de uso do solo residencial, em fase de oferta de lotes. Da mesma forma, na direção Sudeste, como expansão da cidade, os setores 6, 7, 21 e 14 também tiveram a mesma faixa e homogeneização.

Ao analisar o mapa do ano de 2005, na Figura 39, constata-se que os bairros Centro e Vergueiro (Setor1) apresentaram maior precificação, na faixa de R\$290 e R\$383,00 o m², seguido do setor contíguo, ao Norte (setor 15) e ao Nordeste (setor 4), bem como do setor 12, na porção Sudeste. Toda a porção Oeste da cidade, desde o ano de 2000, já apresentava certa uniformidade de preços, embora eles tenham reduzido sua faixa média (de 2000 para 2005), mostrando uma pequena desvalorização dos lotes. Desse fato pode-se inferir a importância do próprio planejamento da cidade, uma vez que, justamente num período de elevado crescimento da cidade e, principalmente, de incremento de população urbana, o plano diretor limitava a verticalização em parte dessa porção. Esse, entre outros fatores, contribuiu para o processo de revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de 1984, o qual veio a ser publicado em 2006.

O novo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), implementado a partir de 2006, de modo geral, redefiniu usos do solo, densificou áreas e delimitou claramente alguns corredores de desenvolvimento comercial e de serviços. Essas novas diretrizes de planejamento podem estar expressas, supostamente, no mapa de 2010 (Figura 39), em que se visualiza um incremento na precificação do solo, o qual foi valorizado, provavelmente, pela possibilidade de um aumento das áreas construídas e de sua diversificação e intensidades de usos. Assim, o setor mais valorizado é o 19 (faixa de R\$ 383,01 a R\$ 476,00 m²), que abrange o bairro Rodrigues e a Vila Popular. No bairro Rodrigues, áreas que receberam refuncionalização e possibilidade de adensamento devem ter tido elevação em seus preços de solo. Também os setores 1, 2, 4, 7 e 15 tiveram elevação em relação ao

ano anterior (2005), numa faixa de R\$ 290,01 a R\$ 383,00, também decorrente, provavelmente, da possibilidade de adensamento (maiores índices de aproveitamento de solo), possibilitando edificações com maior pavimentação no Centro e dando início à verticalização nos bairros. Essa possibilidade desencadeou a oferta de terrenos estocados e induziu a venda de terrenos com casas antigas nessas áreas, a exemplo do que ocorreu em bairros como Boqueirão (Setor 2), Petrópolis (Setor 4) e Lucas Araújo (Setor 7) e Fátima (Setor 15).

Dada essa análise ao longo dos anos pode-se concluir, em síntese, que em Passo Fundo, de forma geral, ocorreu visível redução das ofertas de terrenos, mas a valorização adveio de forma progressiva ao longo do período estudado. Lembrando-se de nosso quadro teórico, reafirma-se que o investidor em terrenos, via de regra, utilizando a terra como renda, ou seja, com fins especulativos, age com a perspectiva de que o preço a ser pago pelo uso do solo seja substancialmente crescente. Essa valorização futura se dá, também, pela agregação de atributos, como infraestruturas e alocação de serviços públicos urbanos a determinadas áreas até então desprovidas ou que venham a receber melhorias. Esse especulador tem a tendência de incentivar o desenvolvimento dessas áreas, supondo novas valorizações, as quais acabam sendo alcançadas, em grande parte, pela atuação do poder público, com o provimento das vantagens locacionais urbanísticas. Assim, os agentes diretamente envolvidos com a precificação dos lotes urbanos são os proprietários fundiários, em primeira instância, o setor envolvido com vendas de terrenos (imobiliárias e loteadoras) e o Estado. Via de regra, suas práticas são conjuntas para a aprovação de infraestruturas, provimento de serviços e normativas urbanísticas convenientes para a manutenção dos propósitos comuns e/ou consensuados com os demais agentes.

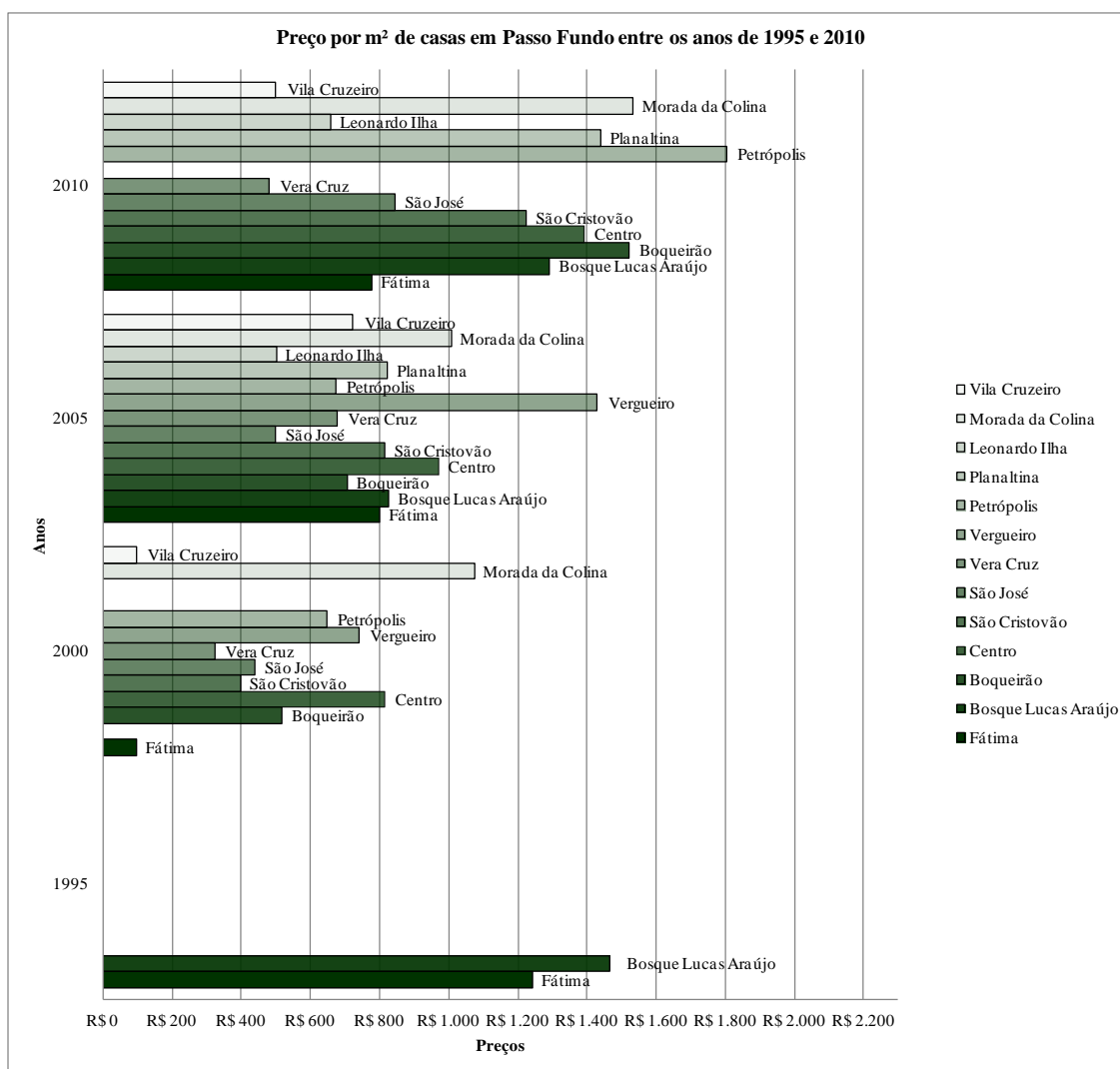
6.2.2 Casas

Com o passar dos anos, o preço da área construída tem se demonstrado ascendente, em especial, na periferia “geométrica” ao centro da cidade e ao longo do eixo X, onde estão as subcentralidades. Identificou-se que, embora nas áreas onde o terreno também é mais caro, como se pode observar nas proximidades da área central e na direção dos atuais subcentros, os preços das ofertas das áreas construídas apresentaram-se de forma mais elevada em relação ao restante da

cidade. Na média geral, como já mencionado, a precificação das casas oscilou, mas se observarmos sob a perspectiva do ano de 1995 para 2010, o preço foi ascendente.

A Figura 40 ilustra a situação do preço do m² de casas em Passo Fundo, entre os anos de 1995 e 2000.

Figura 40 – Preço de casas por m², por bairro, entre 1995 e 2010



Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 1995, 2000, 2005 e 2010 (organizada e adaptada por Spinelli e Coimbra, 2014).

Pela análise da Figura 40 pode-se verificar que:

- Em 1995 apenas os bairros Fátima (Setor 15) e Bosque Lucas Araújo (Setor 7) apresentaram ofertas recorrentes nos anos posteriores. Na época, o valor do m² das casas estava elevado, ultrapassando os valores de R\$1.400,00 o m² no Bairro Bosque Lucas Araújo e de R\$ 1.200,00 no Bairro Vila Fátima.

- b) Em 2000 não ocorreram ofertas de casas no Bairro Bosque Lucas Araújo e as ofertas do Bairro Vila Fátima apresentaram-se com média do m² muito inferior ao ano anterior (R\$96,72). O bairro mais valorizado foi o Morada da Colina – Setor 2 (R\$1.073,00 o m²), seguido do Centro (R\$ 816,11 o m²) e Vergueiro (R\$ 739,86 o m²), ambos do Setor 1. Outros bairros também ficaram representados, como Boqueirão, São Cristóvão, São José, Vera Cruz, Petrópolis e Vila Cruzeiro.
- c) No ano de 2005, ainda observando a Figura 40, o bairro Vergueiro (Setor 1) ultrapassa todos os valores, tendo o m² em R\$ 1.429,00, seguido de Morada da Colina (setor 2), com o valor de R\$ 1.010,00 o m² e o Centro (setor 1), com R\$ 970,00 o m². Embora Morada da Colina tenha apresentado pequena redução em relação ao ano anterior, continua entre os bairros mais valorizados. Os bairros Fátima, Boqueirão, São Cristóvão, São José, Vera Cruz, Vergueiro, Petrópolis e Vila Cruzeiro tiveram valores ascendentes, mostrando elevação nos preços, em relação ao ano anterior (2000). Os bairros Bosque Lucas Araújo, Planaltina e Leonardo Ilha passaram a ter representação na oferta de casas a partir de 2005.
- d) Em 2010, Petrópolis (Setor 4), Morada da Colina (Setor 2) e Boqueirão (Setor 2) tiveram as casas com o m² mais valorizado, respectivamente, com R\$ 1.802,72, R\$ 1.533,70 e R\$ 1.523,32. À exceção dos bairros Fátima, Vera Cruz e Vila Cruzeiro, todos os demais tiveram valores ascendentes em relação ao ano de 2005 (Figura 40).

Da mesma forma que na precificação dos terrenos, uma análise mais detalhada é feita a partir da Tabela 10, na qual se verificam as tendências de variações dos preços por bairro e ano, identificando-se os bairros que sofreram valorização e desvalorização dos preços das casas.

Tabela 10 – Variação dos preços do m² das ofertas de casas na cidade entre 1995, 2000, 2005 e 2010

Bairros	Anos analisados				Variação entre os anos em números absolutos e relativos					
	Preço real (R\$)				1995 -2000	% 1995 a 2000	2000 a 2005	% 2000 a 2005	2005 a 2010	% 2005 a 2010
1995	2000	2005	2010							
Boqueirão		518,00	705,00	1523,00			R\$187,00	136,10	R\$818,00	217,73
Bosque Lucas Araújo	1467,00		825,00	1291,00					R\$466,00	156,48
Centro		816,00	970,00	1392,00			R\$154,00	118,87	R\$422,00	143,50
Fátima	1241,00	97,00	801,00	778,00	-R\$1144,00	7,81	R\$704,00	825,77	- R\$ 23,00	97,12
Independente		271,00		1452,00						
Leonardo Ilha			501,00	659,00					R\$158,00	131,53
Menino Deus		163,00	121,00				-R\$42,00	74,23		
Morada da Colina		1073,00	1010,00	1534,00			-R\$63,00	94,12	R\$525,00	151,88
Petrópolis		788,00	673,00	1803,00			- R\$115,00	85,40	R\$1130,00	267,90
Planaltina			823,00	1439,00					R\$426,00	174,84
Santa Maria		270,00		808,00						
São Cristóvão		397,00	816,00	1225,00			R\$419,00	205,54	R\$409,00	150,12
São José		439,00	500	844,00			R\$61,00	113,89	R\$344,00	168,8
Vergueiro		740,00	1429,00				R\$689,00	718,09		
Vera Cruz		323,00	678,00	482,00			R\$355,00	209,90	- R\$196,00	71,09
Vila Annes		199,00	889,00				R\$690,00	446,73		
Vila Cruzeiro		95,00	723,00	500,00			R\$628,00	761,05	-R\$223,00	69,15
Média da cidade	978,00	571,00	930,00	1473,00	-R\$407,00	58,38	R\$359,00	162,87	R\$543,00	158,14

Fonte: Classificados do Jornal O Nacional dos respectivos anos (Organizada por Spinelli e Coimbra, 2014).

Ao analisar a Tabela 10 pode-se averiguar que entre o ano de 1995 e 2000 houve uma forte desvalorização, da ordem aproximada de 92%, nas casas do Bairro Fátima. A essa redução atribui-se a pouca oferta de casas nesse ano, fato que pode ter “mascarado” as informações. Outro fator pode ser atribuído ao fato de o bairro, nesse período, ter apresentado maior número de ofertas de terrenos, com preços ascendentes, talvez numa expectativa do especulador de uma valorização para futuros investimentos, em casas ou apartamentos.

A variação entre os anos de 2000 e 2005 foi positiva em nove bairros: Boqueirão, Centro, Fátima, São Cristóvão, São José, Vergueiro, Vera Cruz, Vila Annes e Vila Cruzeiro. Os bairros com maior variação foram: Fátima, Vila Cruzeiro e Vergueiro, tendo aumentado o preço do m² em cerca de oito vezes no período.

Dando continuidade à análise da Tabela 10, embora os bairros com oferta de casas tenham relação com a tipologia de uso residencial, a forte valorização pode estar associada à construção em lugares com melhor infraestrutura, mais acessibilidade, mais serviços públicos, o que favorece a incorporação de preços elevados. Nesses bairros mais valorizados, o padrão construtivo e os estratos sociais da população, de maior renda, também induzem a novas valorizações. Novamente, destaca-se que nesses bairros há influência das subcentralidades, em que as vantagens locacionais, não raro, acabam embutidas nos preços e encarecem terrenos e áreas construídas. Já os bairros que apresentaram desvalorização no m² de suas casas foram Menino Deus, Morada da Colina e Petrópolis, respectivamente, na ordem aproximada de 25, 6 e 15%. Essa redução nos valores pode estar associada a questões de segurança, pois são bairros com porções populares, que cresceram e começaram a densificar-se, sendo que muitos moradores passaram a optar por apartamentos em outras localidades, uma vez que a segurança pública nem sempre consegue desempenhar suas tarefas de forma eficaz.

A variação entre 2005 e 2010 apresentou-se de forma negativa, ou seja, com preços inferiores do m² de casas, apenas em 3 (três) bairros: Fátima, com uma pequena variação, inferior a 3%; Vera Cruz, com uma baixa de 29% nos valores; e Vila Cruzeiro, com redução de aproximadamente 30%. Todos os demais bairros tiveram elevação, sendo que os mais valorizados foram: Petrópolis, que teve seu preço elevado em 2,7 vezes; Boqueirão, com pouco mais que o dobro de elevação; São José e Planaltina, com elevação de aproximadamente 1,7 vezes e o Bosque Lucas Araújo, com cerca de 1,6 vezes de aumento.

A esse aumento atribui-se, mais uma vez, a importância das subcentralidades, no caso do Boqueirão, em que as infraestruturas, o comércio e os serviços são fatores que denotam aumento no preço da moradia, elevando tanto terrenos, quanto casas e apartamentos. Para além dessa questão, moradia em bairros residenciais como São José, nas imediações da UPF, e Planaltina, que se constitui como bairro popular, apresentam casas que vêm ganhando destaque na demanda e, conseqüentemente, incremento na especulação de seus preços. O Bairro Bosque Lucas Araújo possui uma forte divisão: uma parte elitizada, com casas de alto padrão em meio à mata nativa de araucárias e outra bastante precarizada, com casas de moradias simples, muitas improvisadas em locais de risco ambiental e/ou irregulares. Certamente, a valorização das casas do bairro associa-se à porção de alto padrão, sendo uma das áreas mais procuradas para morar após 2010.

A Figura 41 mostra a representação espacial da distribuição de valores das casas e uma avaliação sobre possíveis argumentos que venham a justificar tal dinâmica dos preços imobiliários.

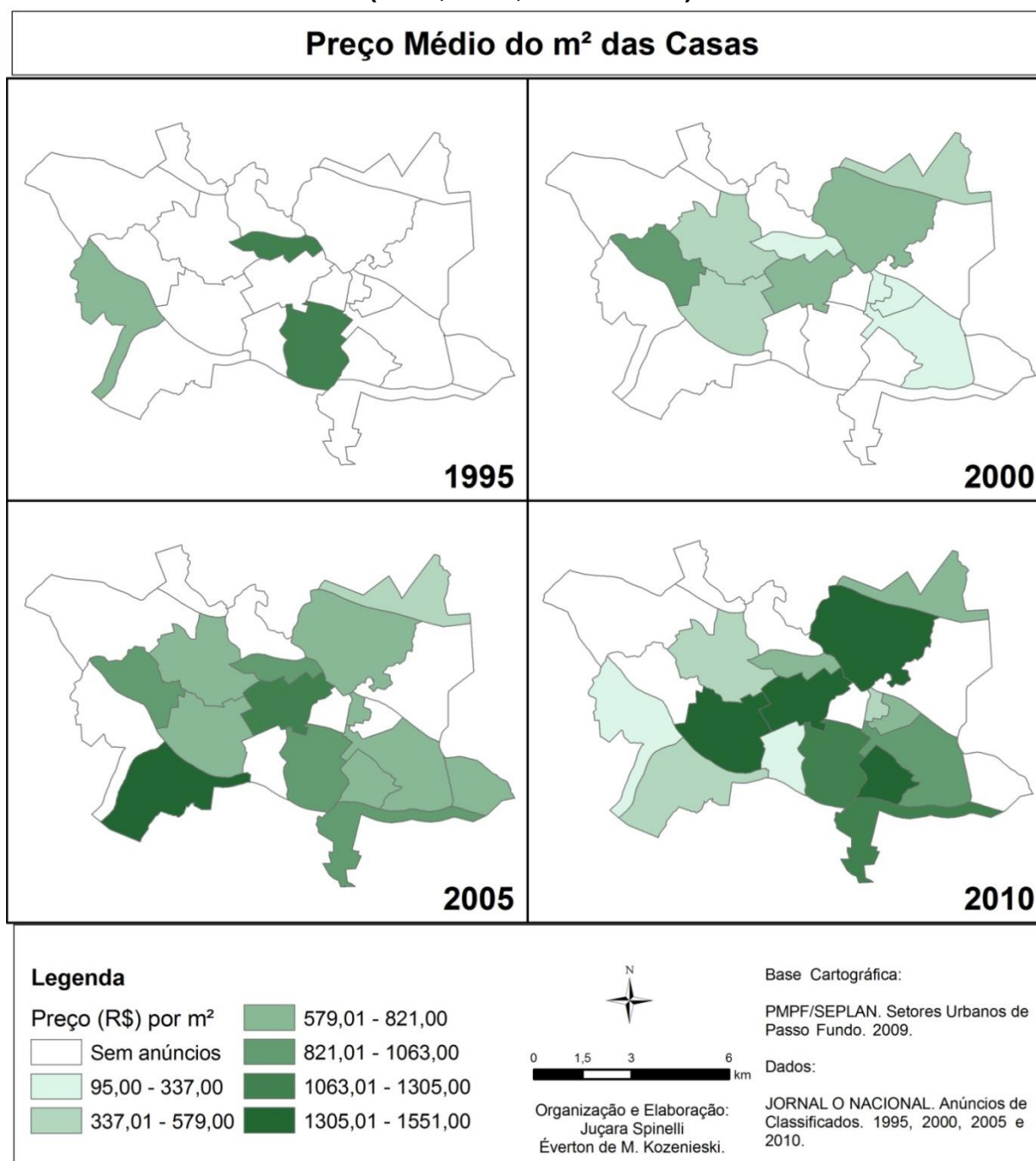
Essa dinâmica dos preços por setor urbano ao longo dos quatro anos em estudo (que permitem um olhar para um horizonte de quinze anos), pode-se constatar que a precificação das casas (média do m² da área construída ou da área útil) na cidade, assim como dos terrenos, passa por um processo de valorização, de modo geral, com maior destaque no ano de 2010, uma vez que as faixas de precificação têm o comportamento mais elevado.

Ao observar a Figura 41, no ano de 1995, destacam-se apenas três setores urbanos. Os dois mais valorizados, na faixa de maior valor (entre R\$1.305,01 e R\$ 1.551,00 o m²), compreendem os setores 15 (Fátima, Annes e Santa Terezinha) e 7 (Bosque Lucas Araújo e Vilas Schell, Reis Simom, Carmem e Loteamento Pe. Dom Rodolfo). Essa valorização, no período, provavelmente estava associada à funcionalidade desses bairros, com forte vocação residencial, predominantemente com moradores de casas, muitas delas de populações de renda média-alta. Pode-se destacar, também, a dualidade socioeconômica dos moradores, sendo que os de média-baixa renda habitavam principalmente nas vilas (Annes, Schell e Carmem).

O Setor 9, identificado na faixa de preço entre R\$ 579,01 e R\$ 821,00, também ficou destacado. O setor como um todo tem características residenciais e, na época, praticamente não apresentava comércios ao longo da faixa de domínio da

rodovia (RS 324), como apresenta na atualidade. No caso, as ofertas que valorizaram o setor localizavam-se no Loteamento Jardim do Sol, em implantação na época, constituindo-se na expansão da cidade naquela direção (saída para Carazinho, imediações do Distrito Industrial).

Figura 41 – Precificação das casas (m²) em Passo Fundo/RS (1995, 2000, 2005 e 2010)



Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e dezembro de 1990, 1995, 2000, 2005 e 2010 (organizada e adaptada por Spinelli e Kozenieski, 2014).

No ano de 2000 expandem-se os setores com ofertas de casas (Figura 41). As mais valorizadas, na faixa de R\$ 821,01 e R\$ 1.063,00, localizavam-se no Setor

22. A essa valorização atribui-se o fato de que o bairro Nenê Graeff, urbanizado a partir de uma gleba de terras rurais, ainda na década de 1980, passou a ter áreas construídas com fins residenciais. Nas décadas consecutivas, essas casas passaram a ter maior valorização, juntamente com a implantação de novos loteamentos, como Dona Julia e Garden.

Lembramos que na época, assim como no caso do Setor 9, o Setor 22 passou a constituir área de expansão da cidade naquela direção (saída para Carazinho, imediações do Distrito Industrial). Importante salientar que embora esse setor esteja representado nesse ano, o baixo volume de ofertas para a constituição da média do setor pode estar influenciando os resultados.

Os setores 1 e 4 estão na faixa entre R\$ 579,01 e R\$ 821,00 o m² das casas. Ainda existiam muitas ofertas de casas no Bairro Centro e, especialmente, no Vergueiro, elitizando os valores. Também, no Petrópolis, Invernadinha e Universitário, dada a expansão da cidade na direção do subcentro Petrópolis (Setor 4) e em direção à UPF, com alta demanda para profissionais e estudantes da universidade, em muito deve ter influenciado na precificação dos imóveis.

Os setores 2 e 3 localizam-se ao longo dos eixos que compõem a subcentralidade Boqueirão e Vera Cruz e o Setor 11 abrange o Bairro São José, Loteamentos Leonardo Ilha e Coronel Massot, próximos à Universidade de Passo Fundo – UPF. Sua precificação ficou na faixa entre R\$ 337,01 e R\$ 579,00. Atribui-se essa precificação pelos mesmos motivos do Setor 4 (especialmente no bairro Universitário), sendo que o bairro São José, onde se localiza a UPF, tem alta atratividade para a moradia estudantil e profissional.

Os demais setores representados na faixa entre R\$ 95,01 e R\$337,00 são o 15 (ao norte da área central), que apresentou valores inferiores ao ano anterior (1995); os setores 6, 12, e 20, nas proximidades e ao longo da Avenida Presidente Vargas, principal eixo da subcentralidade São Cristóvão. Todas essas áreas possuem forte uso residencial, predominantemente de casas, fato que por si só, na época, pode ter valorizado essas localidades pela crescente demanda.

Ao analisar a precificação das casas no ano de 2005 (Figura 41) percebe-se que praticamente os mesmos setores tiveram representação, acrescentando-se apenas quatro setores, todos localizados na porção Sul da cidade (7, 8, 13 e 21) e 43). No total, 14 setores tiveram oferta de casas nesse ano. O mais valorizado foi o Setor 8, que abrange a denominada, popularmente, Grande Santa Marta, composto

pelos bairros Santa Marta, Nossa Senhora Aparecida, Loteamentos Jardim América e Força e Luz e Vilas Donária e 20 de Setembro. Essa é uma porção da cidade que começou a expandir-se nos anos 2000, com muitas casas populares e habitações de baixa renda. A baixa quantidade de ofertas, com algum valor elevado, novamente deve ter mascarado a média de casas do setor. Ainda assim, cabe o destaque para o crescimento do setor, que recebeu grandes contingentes populacionais da cidade e da região, especialmente com a implantação de programas habitacionais na Vila Donária, contemplado com alguns investimentos públicos municipais para habitação e urbanização naquela época.

Na faixa de R\$ 1.063,01 a 1.305,00 o m² foram identificados imóveis da tipologia casa no Setor 1 (Centro e Vergueiro), tendo aumentado sua valorização em relação ao ano anterior. A alta precificação deve-se à centralidade e à inserção no bairro Vergueiro, um dos bairros residenciais de casas mais valorizados da cidade.

Na terceira faixa de casas de maior preço, de R\$ 821,01 a 1063,00 o m², foram identificados 4 setores (7, 13, 15 e 22). Em relação ao ano de análise anterior (2000), o Setor 22 perdeu valor; o Setor 15 teve aumento; e o Setor 7, que não teve oferta de casas em 2000, voltou a ter, com um pouco menos de valorização em relação ao ano de 1995; o Setor 13 passou a apresentar ofertas nessa faixa a partir desse ano. As motivações que levaram a tais oscilações podem ser associadas às mudanças que ocorreram nesses setores ao longo desses anos, por exemplo, com a implantação de diversos novos loteamentos a partir de 2000, com incremento de ofertas de terrenos que expandiram a cidade, especialmente na porção sul, e que receberam as áreas construídas, predominantemente de casas, as quais tiveram representatividade no ano de 2005.

Na faixa de R\$ 579,01 a 821,00 o m² foram identificados imóveis da tipologia casa nos setores (2, 3, 4, 6, 12,14 e 21). Em que pesem as características dos imóveis, como o padrão construtivo e alguns privilégios locacionais, pode-se estabelecer uma generalização de certa homogeneidade nos preços das casas nesses setores. Essa homogeneidade se localiza nos subcentros Boqueirão (Setor 2), Vera Cruz (setor 3), Petrópolis (setor 4) e São Cristóvão (setor 1) e em setores contíguos a eles. É possível que essa homogeneização se associe aos agentes imobiliários, que em dado momento passaram a atuar de forma integrada, muitas vezes acordando margens de lucro sobre as ofertas de casas e, também, com um

grupo atuando de forma coligada, no caso, limitando as negociações por melhores preços, ainda que a oferta fosse anunciada por várias imobiliárias.

Por fim, no ano de 2005, a faixa de menor valor identificado foi para o m² das casas do Setor 11 (imediações da UPF), que se manteve na faixa entre R\$ 337,01 e R\$ 579,00, para o que se atribui os mesmos argumentos do ano de análise anterior.

Ainda na sequência da análise da precificação do m² das casas, em relação ao ano de 2010, pode-se observar na Figura 41 que 15 setores tiveram ofertas, a saber:

Na faixa de maior valor o m² (entre R\$1.305,01 e R\$ 1.551,00 o m²), estão os setores 1, 2, 4 e 21. Ao observar o mapa, pode-se visualizar que essa faixa de tom mais escuro se distribui nos setores localizados ao longo da Avenida Brasil, eixo estruturante da cidade, no sentido geral Sudeste – Nordeste (Setor 2 – Boqueirão, Setor 1 – Centro e Setor 4 – Petrópolis). O Setor 21, região da Vila Planaltina, compreende uma área de habitações populares e áreas de interesse social, tendendo à baixa valorização. Contudo, acabou ficando representado dada a pequena expressividade de anúncios que, na generalização do setor, elevaram a média de preços.

Os setores 7 e 13 enquadraram-se na faixa de R\$ 1.063,01 e R\$ 1.305,00, ambos apresentando uma valorização progressiva em relação ao ano anterior (2005). As motivações dessa valorização parecem ser as mesmas do período anterior, ou seja, são setores que foram recebendo novos loteamentos, urbanização e forte dinâmica da construção civil na construção de casas para venda. Embora os preços de aluguel não sejam o foco desta tese, também se infere que esse fato seja preponderante para muitas famílias, principalmente jovens casais, que tem optado morar em áreas um pouco mais afastadas do centro, porém, com a possibilidade de compra, evitando o desperdício financeiro com aluguel e condomínio, uma vez que a maior oferta de imóveis para locação está nos apartamentos das áreas centrais e das subcentralidades ou imediações.

A terceira faixa de preços (entre R\$ 821,01 e 1603,00) envolve tão somente o Setor 12, na região da subcentralidade São Cristóvão. A essa valorização de casas atribuem-se as vantagens locacionais, além do caráter residencial (de casas) da maior parte do setor.

Os setores 11,15 e 20 estão na faixa de valor entre R\$ 579,01 e R\$ 821,00, sendo setores contíguos ao Centro e ao Petrópolis, carregando consigo a valorização, em menor proporção, a essas centralidades.

Já a faixa que abrange valores entre R\$ 337,01 e R\$ 579,00 estão os setores 3, 6, 8, demarcando áreas de expansão da cidade, com loteamentos e casas que vêm sendo valorizadas pelas características urbanísticas e de comércios e serviços das imediações.

A última faixa identificada em 2010, como de menor valor do m² é a que abrange os setores 9 (região do Jaboticabal, Parque do Sol) e 18 (Vila Luiza e Perimetral Sul). Como já mencionado, são setores de loteamentos residenciais, com predominância da tipologia de casas, ocupadas, majoritariamente, por trabalhadores dos setores secundário e terciário.

Ao finalizar a análise da precificação das casas (Figura 41) pode-se concluir, em síntese, que em Passo Fundo, de forma geral, ocorreu visível progressão dos preços das casas ao longo do período estudado. Essa valorização está muito atrelada ao setor econômico, em que áreas mais centrais e melhor servidas de comércio e serviços recebem mais valorização. Por outro lado, a característica interiorana revela permanências ao longo do tempo, em que muitas pessoas, por opção ou preferência, habitam em casas.

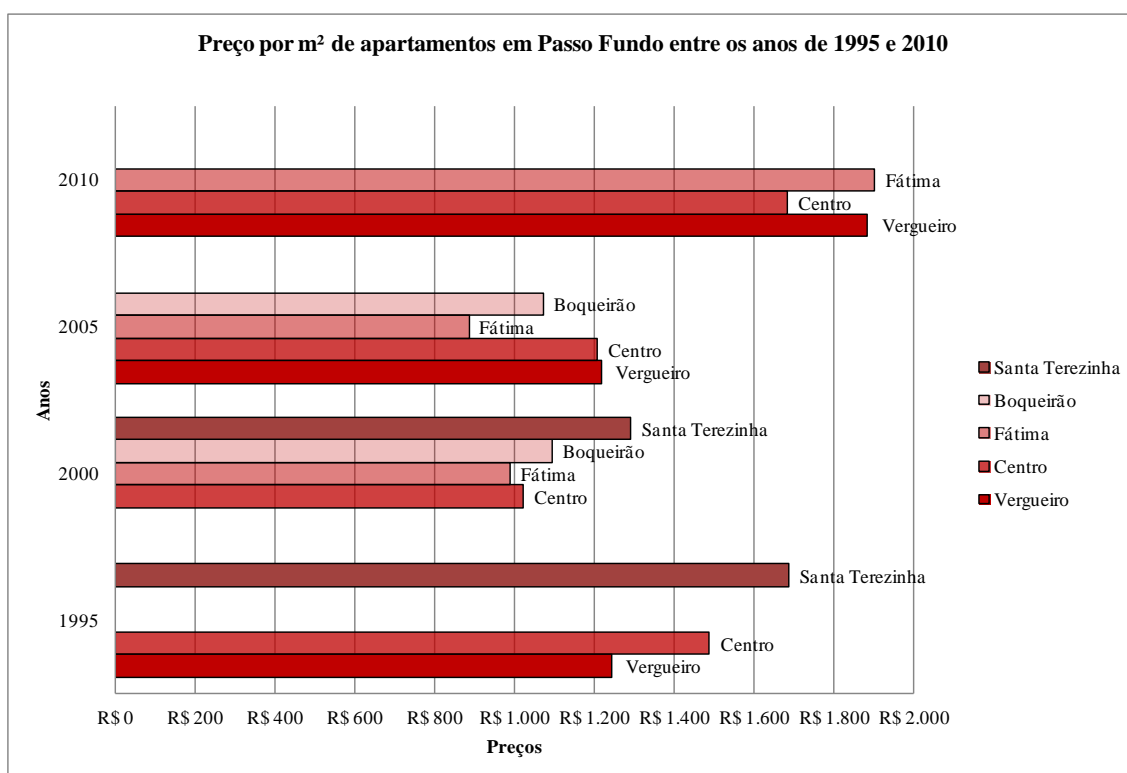
Boa parte dessas moradias encontraram, provavelmente, no financiamento a longo prazo, seu melhor aliado para efetivação dos negócios imobiliários. Nesse sentido, os agentes mais atrelados à precificação das casas são as incorporadoras e imobiliárias, que respectivamente produzem, promovem e vendem as moradias; e o sistema bancário, na ação de financiar a casa própria, de forma privada e, mais recentemente, com subsídio parcial do Estado, através de programas federais em parceria com o município. E, da mesma forma, o Estado, interagindo para a aprovação de infraestruturas, provimento de serviços, normativas urbanísticas e alocação de benfeitorias públicas que acabam por valorizar bairros, vilas e novos loteamentos.

6.2.3 Apartamentos

Novamente, ao longo dos anos da análise, é explícita a valorização do preço dos apartamentos em Passo Fundo. São poucos os setores urbanos que

apresentaram ofertas de apartamentos. Entretanto, o volume de ofertas foi grande, evidenciando a concentração dessa tipologia em algumas partes da cidade. Na média geral, a precificação dos apartamentos oscilou, mas, assim como no caso das áreas construídas da tipologia casa, se observarmos sob a perspectiva do ano de 1995 para 2010, o preço dos apartamentos foi ascendente. Essas afirmações ficam mais evidenciadas ao observar a Figura 42.

Figura 42 – Preço de apartamentos por m², por bairro, entre 1995 e 2010



Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 1995, 2000, 2005 e 2010 (organizada e adaptada por Spinelli e Coimbra, 2014).

Ao analisar a Figura 42 pode-se constatar:

- No ano de 1995 apenas três bairros tiveram ofertas de apartamentos. O bairro com apartamentos mais valorizados foi o Santa Terezinha (Setor 15), com o valor de R\$ 1.686,32 o m², seguido do Centro, com R\$ 1.488,32, e o bairro Vergueiro com o m² de R\$ 1.243,69, ambos pertencentes ao Setor 1.
- Em 2000, respectivamente, os bairros que tiveram apartamentos com maiores valores o m² foram Santa Terezinha – Setor 15 (R\$ 1.290,94); Boqueirão – Setor 2 (R\$ 1.094,36); Centro – Setor 1 (R\$ 1.022,15); e Vila Fátima – Setor 15 (R\$ 990,45).

- c) No ano de 2005 seis bairros tiveram ofertas de apartamentos todos com valores elevados. O preço do m² dos apartamentos era de R\$ 1.628,97 no Bairro Vera Cruz (Setor 3), que não aparece no gráfico pela não ocorrência em outros anos, seguido dos valores de R\$ 1.215,35 e de R\$ 1.204,96, respectivamente, nos bairros Vergueiro e Centro (Setor 1).
- d) Em 2010 verifica-se o preço máximo de R\$ 1.903,48 no Bairro Vila Fátima (Setor 15); R\$ 1.885,25 no Bairro Vergueiro (Setor 1); R\$ 1.683,32 no Bairro Centro (Setor 1) e R\$ 1.641,51 no Bairro Rodrigues (Setor 19), embora esse último não esteja representado, dada a falta de recorrência em outros anos da análise.

Igualmente à análise da precificação dos terrenos e das casas, uma análise mais detalhada é feita a partir da Tabela 11, na qual se verificam as tendências de variações dos preços por bairro e ano, comparando os bairros que tiveram valorização ou desvalorização dos preços dos apartamentos ao longo dos anos de estudo.

Ao analisar a Tabela 11 pode-se averiguar que entre o ano de 1995 e 2000 houve uma desvalorização, da ordem aproximada de 32% nos apartamentos do Bairro Centro. A essa redução atribuem-se as questões de ordem macroeconômica, uma vez que muitos imóveis tiveram redução de preço nesse ano.

Tabela 11 – Variação dos preços do m² das ofertas de apartamentos na cidade entre 1995, 2000, 2005 e 2010

Bairros	Anos analisados				Variação entre os anos em números absolutos e relativos					
	Preço real (R\$)				1995 - 2000	% 1995 a 2000	2000 a 2005	% 2000 a 2005	2005 a 2010	% 2005 a 2010
Boqueirão		1094,00	1072,00				-R\$22,00	97,98		
Centro	1489,00	1022,00	1208,00	1683,00	-R\$467,00	68,63	R\$186,00	118,19	R\$475,00	139,32
Fátima		990,00	886,00	1903,00			-R\$104,00	89,79	R\$1017,00	214,78
Vergueiro	1244,00		1218,00	1885,00					R\$667,00	154,76
Média da cidade	1512,00	1200,00	1204,00	1745,00	-R\$312,00	79,36	R\$4,00	100,33	R\$541,00	144,93

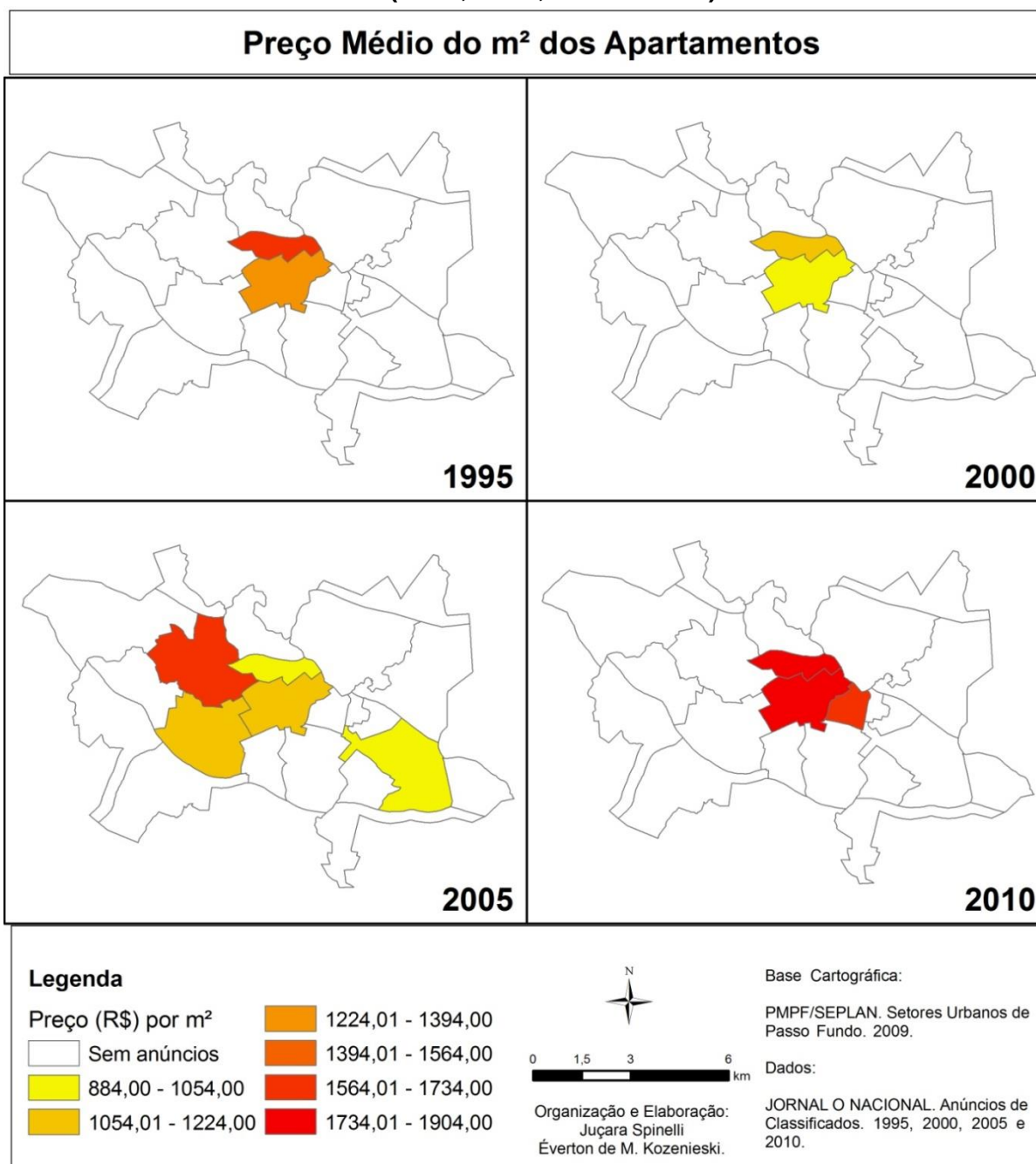
Fonte: Classificados do Jornal O Nacional dos respectivos anos (organizada por Spinelli e Coimbra, 2014).

Ao analisar a Tabela 11 constata-se:

- a) Entre os anos de 2000 e 2005, dois bairros tiveram pequena desvalorização: Boqueirão, na ordem de 2% e Fátima, em cerca de 11%. A essas oscilações considera-se, no caso do Boqueirão, uma variação pouco significativa. No caso do Fátima, essa baixa provavelmente seja em consequência das expectativas incertas para o bairro, acerca das mudanças no Plano Diretor, em processo de discussão e revisão. Já o Bairro Centro teve um incremento da ordem aproximada de 18%. A esse fato atribui-se a força da centralidade, com a presença de comércio, serviços e infraestruturas consolidadas.
- b) A variação entre 2005 e 2010 denotou valores positivos, ou seja, uma crescente valorização dos apartamentos. Assim, no Bairro Vila Fátima ocorreu um incremento de aproximadamente 2,15 vezes; no Vergueiro de 1,55 vezes e no Centro, de 1,4 vezes. Vale lembrar que o novo Plano Diretor, aprovado em 2006, permitiu novas edificações nos bairros e adensou algumas áreas que já estavam contempladas com prédios. Esse fato favoreceu o aumento das ofertas, que se refletiu nos anos seguintes, como no caso de 2010, com valores bastante superiores.

Com a representação gráfica pode-se perceber, nos diferentes setores urbanos, a posição dos bairros em relação aos preços médios observados para toda a cidade, tornando possível identificar a variabilidade expressa nos preços de cada localidade nos diferentes anos analisados (Figura 43).

Figura 43 – Precificação dos apartamentos (m²) em Passo Fundo/RS (1995, 2000, 2005 e 2010)



Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” de outubro e de dezembro de 1990, 1995, 2000, 2005 e 2010 (organizada e adaptada por Spinelli e Kozenieski, 2014).

Ao analisar a espacialização dos preços do m² dos apartamentos por setor urbano, verifica-se, de forma geral, a alta concentração das edificações na área central e imediações (Figura 43). Não há distinção de áreas nos anos de 1995 e 2000, onde as ofertas se comportam de forma concentrada nos setores 1 e 15. Em 2005 desponta certa desconcentração para os subcentros Vera Cruz (Setor 3), que passa por forte valorização, na faixa de R\$ 1.564,01 e R\$ 1.734,0; Boqueirão (Setor

2), que se enquadra na mesma faixa de valor que o Centro (Setor 1), entre R\$ 1.054,01 e R\$ 1.224,00 e São Cristóvão (Setor 12), na mesma faixa de valor que o Setor 15 (884,00 a 1054,00 o m²). O ano de 2010 é emblemático no sentido da alta valorização, sendo que os três setores que aparecem concentram-se no e junto ao Centro e apresentam os maiores valores da série de dados, cujas precificações já foram exploradas na análise por bairro.

O ano de 2010 é emblemático no sentido da alta valorização, sendo que os três setores que aparecem concentram-se na área central (bairro Centro) e nas suas imediações (Bairro Vergueiro), no Setor 1, e nos bairros Fátima, Santa Terezinha e Annes (Setor 15) e Rodrigues e Popular (Setor 19). Nesses setores foram constatados os maiores valores da série de dados, cujas precificações já foram exploradas na análise por bairro.

A análise dos dados e as sínteses apresentadas nas tabelas, gráficos e mapas anteriores nos permitem concluir, de uma forma geral, que os dados demonstram que a valorização e a precificação são processos que não aconteceram de maneira homogênea para toda a cidade. Isso pode ser averiguado uma vez que existem bairros com perdas de valor econômico por tipologia, outros que demonstram oscilações e, ainda, outros que, na sequência de anos em estudo, foram sendo valorizados. Há que ater-se, também, ao fato de que essa análise comparativa da variação dos preços só é possível naquelas tipologias e bairros que aparecem de forma recorrente. Assim, muitos bairros não estão visualizados nessas tabelas, ainda que suas precificações constem no cômputo para a elaboração de uma média geral da cidade, por tipologia.

As diferenças presentes entre os setores urbanos de Passo Fundo, mostram como o mercado imobiliário interfere de maneiras distintas em função das localizações ou, de modo mais amplo, em função dos distintos padrões de uso, intensidade e qualidade do ambiente construído, bem como dos interesses dos agentes direta ou indiretamente envolvidos nos negócios imobiliários. Se por um lado a função social da terra urbana e da moradia é tratada como uma necessidade básica e, portanto, um direito constitucional da população, por outro, tais estratégias tornam-se limitantes ao acesso real a tal direito, prevalecendo a livre e arbitrária negociação, visando única e exclusivamente à acumulação de rendas e de capitais. Esse parece ser o fato, em síntese, que justifica preços tão elevados em setores de maior interesse para a reprodução do capital.

Para além dos fatos intrinsecamente vinculados aos dados dos preços imobiliários, fatores de escala macroeconômica, a exemplo da recessão enfrentada no Brasil na segunda metade da década de 1990, contribuíram para variabilidade de retração da comercialização de terrenos, casas e apartamentos, em Passo Fundo, no período de 1995-2000. Posteriormente, dada a recuperação na economia, ocorreram reflexos na valorização crescente dos preços dos imóveis ofertados, com destaque para o ano de 2010. Sendo assim, retoma-se Soja (2010) que em muito contribui para a necessidade de uma análise das diferentes escalas, no caso de âmbito macro e microeconômico, influenciando na organização e dinâmica espacial.

Na escala intraurbana também há que se considerar a própria funcionalidade da cidade, a qual contribui para a variação de preços, novamente evidenciando que também os privilégios locacionais influem nos preços. Nessa direção Krafta já destacava:

Presume-se que o custo do terreno seja uma variável determinante para um desenvolvimento residencial, o que tenderia a lançá-lo centrifugamente para localizações cada vez mais afastadas dos centros onde o preço da terra se eleva. Por sua vez, a atividade comercial segue a demanda, segundo a lógica de buscar simultaneamente proximidade com áreas de demanda, prioritariamente reprimida, e localizações expostas a um público de passagem. Assim, dependendo dos tempos e ritmos do desenvolvimento residencial, o desenvolvimento de comércio e serviços pode ocorrer segundo alternativas [...] A teoria implica em admitir que a distribuição do uso do solo é “desenhada” pela atividade de promoção imobiliária destinada à habitação, a qual diretamente configura as áreas residenciais e indiretamente induz ao desenvolvimento de áreas comerciais. (KRAFTA, 1995, p. 4).

Desse modo, conclui-se que na cidade de Passo Fundo permanece a área central e seu entorno imediato com as maiores valorizações. No entanto, dados os elevados preços, mesmo em áreas afastadas dessas centralidades, o custo para se morar e se viver demonstrou-se progressivamente crescente, fato que corrobora a ocorrência de habitações precárias, áreas invadidas, aglomerados subnormais e a progressiva “fila” de espera para as habitações de interesse social, tópicos que serão debatidos nos capítulos seguintes.

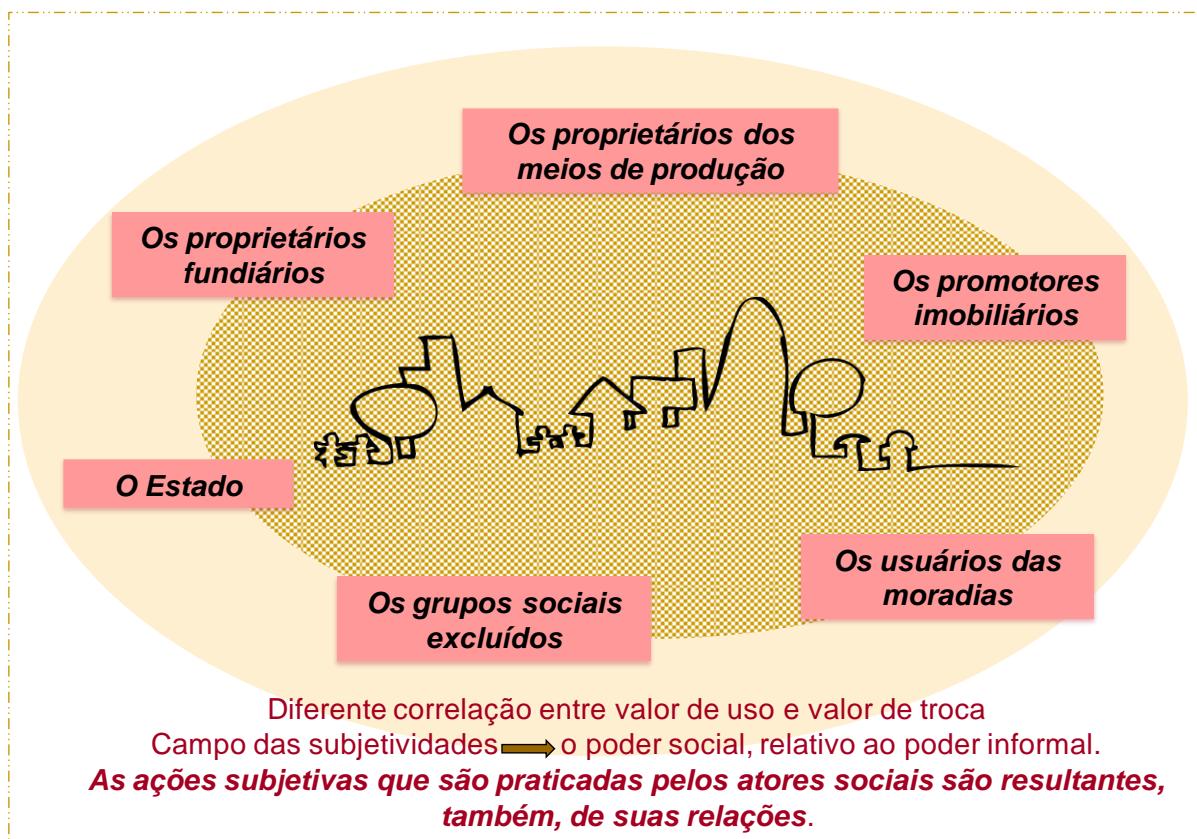
7 OS AGENTES IMOBILIÁRIOS E SUAS PRÁTICAS SOCIOESPACIAIS

Por promotores imobiliários entende-se um conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações: (a) incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construídos são definidos na incorporação, assim como as decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda das unidades; (b) financiamento, ou seja, a partir da formação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, verifica-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel; (c) estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador e à luz do código de obras; (d) construção ou produção física do imóvel, que se verifica pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo; a força de trabalho está vinculada às firmas construtoras e (e) comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros; os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda são os responsáveis por esta operação (CORREIA, 1989. p. 19-20).

O presente capítulo trata especificamente das práticas espaciais dos agentes imobiliários, aqui determinados a partir da aplicação de instrumentos de pesquisa junto a um conjunto de imobiliárias. Neste estudo, os agentes imobiliários figuram como mais importantes no cenário da análise do mercado imobiliário. Porém, cabe lembrar que sua intervenção não é unilateral e que sem os demais agentes produtores do espaço urbano, os processos e formas espaciais resultantes das suas práticas não seriam os mesmos. Nesse sentido é implícita a participação de todos os agentes, com seus distintos, mas também relevantes papéis na análise do mercado imobiliário, dos circuitos de capitais e na consequente reestruturação da cidade. Retomando os agentes já destacados e detalhados no primeiro capítulo, a representação seguinte busca ilustrar o campo de ação conjunto desses agentes (Figura 44).

Figura 44 – Agentes produtores do Espaço Urbano segundo Harvey (1980) e Corrêa (1989)

Agentes produtores do espaço urbano



Fonte: Harvey (1980) e Corrêa (1989) – adaptada e organizada por Spinelli (2014).

Nesse contexto, revocando Corrêa (1989) a ação de agentes sociais leva a um constante processo de reorganização espacial, como a incorporação de áreas, a renovação urbana, a abertura de novos loteamentos, a pressão para mudanças nos índices construtivos, etc. São esses agentes sociais que visam à apropriação de uma renda a partir dos bens imóveis (terra e/ou áreas construídas). Proprietários dos meios de produção (principalmente os grandes industriais), proprietários fundiários, promotores imobiliários, o Estado e grupos sociais excluídos, conjuntamente, interagem para tal produção.

Nesta parte da tese serão debatidas algumas práticas dos agentes imobiliários, as quais interferem no espaço urbano. Esse debate se dá a partir dos conteúdos das falas dos principais agentes imobiliários, identificados pela maior incidência de anúncios de imóveis e de recorrência de imobiliárias nos classificados do jornal de Passo Fundo.

7.1 Imobiliárias, circuitos de capitais e mercado de imóveis

Analisada a oferta de imóveis nos anos de 1995, 2000, 2005 e 2010 e sua distribuição na cidade e verificados as principais imobiliárias que atuam na produção do urbano, partiu-se para o terceiro objetivo: *avaliar os circuitos de capitais (regionais e locais) que atuam na produção do urbano*. Nesse sentido, visando contextualizar o campo de atuação das imobiliárias e sua compreensão acerca do espaço urbano para questionar sobre os circuitos de capitais, aplicou-se o questionário e, ao mesmo tempo, paralelamente, entrevistaram-se alguns representantes das imobiliárias mais recorrentes em termos de anúncios. Os questionários foram aplicados aos proprietários/sócios das imobiliárias. Além disso, foram realizados outros questionamentos e diálogos, estabelecidos em conformidade aos rumos da conversa, com a finalidade de subsidiar a análise qualitativa das respostas. Nesse sentido, foram selecionadas as quatro imobiliárias mais representativas em termos de anúncios, em cada ano de análise. Em caso de empate ou valores muito próximos, foram selecionadas as imobiliárias nessa situação e aplicados os instrumentos. As imobiliárias selecionadas para aplicação do questionário foram as mesmas do Quadro 2 (apresentadas no capítulo 5). Contudo, ao buscar aplicar os questionários nas imobiliárias que mais anunciaram, evidenciaram-se algumas situações de impossibilidade. No ano de 1995, identificou-se que as imobiliárias Diehl e Residence, mais representativas na época, não estão mais atuando no mercado de imóveis. A Imobiliária Ativa transformou-se em construtora (Construtora Casanova) e atua apenas na construção civil, não atuando mais no ramo direto de compra e vendas de imóveis. As Imobiliárias Coligadas continuam atuando, no entanto, foi mudando a composição do grupo de imobiliárias ao longo dos anos. Tendo em vista que as Coligadas constam em todos os anos de análise e, em alguns, figuram dentre as mais representativas, optou-se por aplicar os instrumentos considerando um cenário mais recente. Nesse caso, optou-se por realizar um diálogo com o representante da Coordenação das Coligadas e obter algumas informações sobre o cenário de formação do grupo e o contexto atual. Para a aplicação dos questionários, o coordenador optou por fazer uma breve exposição da proposta de questionário em uma reunião do conjunto de imobiliárias. Posteriormente, duas imobiliárias responderam ao questionário: Silva Imóveis e Vilso Fernandes Imóveis. Interpretou-se que essas imobiliárias, de certa forma,

acabaram sendo representativas do atual grupo de 13 imobiliárias que compõem as Coligadas (Lorenzatto; Silva Imóveis; Esplendor; Casa Nobre; Finardi Carrão; Aluga; Ferrão; Gilbert Pedott; Bérغامo; Ceolin; Vilso Fernandes; Medina; e Bins). A Habitação Imóveis permanece no mercado, atuando com compra e venda de imóveis, segmento de aluguéis e, também, parcerias com construtoras para a incorporação de imóveis.

Referente ao ano de 2000, dado o cenário semelhante ao ano anterior, não exatamente na mesma ordem, dentre as imobiliárias mais representativas em termos de anúncios, foi aplicado o instrumento apenas na imobiliária Sturm.

Em relação à 2005, foram aplicados instrumentos nas imobiliárias JE Imóveis, Patrimônio e Ariotti, uma vez que já haviam sido contempladas as representações das Coligadas e, por outro lado, a não existência, no cenário atual, da Imobiliária Escala, que não se manteve no mercado nos últimos anos. Com relação às imobiliárias com mais volume de anúncios no ano de 2010, foram aplicados instrumentos nas imobiliárias Costa Lemes, JE Imóveis e Master. As imobiliárias Línea e Arnel, que constaram como representativas, não foram questionadas. A primeira, por não estar mais atuando, e a segunda, por pertencer ao grupo das Coligadas no ano dos levantamentos.

Desse modo, efetivamente, aplicaram-se os instrumentos de pesquisa em nove imobiliárias a saber: Ariotti; Costa Lemes; Grupo das Coligadas: Silva Imóveis e Vilso Fernandes Imóveis; Habitação; JE Imóveis; Master; Patrimônio e Sturm.

Tendo em vista a não identificação das imobiliárias, e sim apenas o seu perfil, as características, a participação nos negócios imobiliários e a percepção dos agentes imobiliários em relação à gestão urbana, toda a análise foi realizada utilizando códigos de “A” a “I” em substituição à razão social das imobiliárias. As respostas também foram apresentadas utilizando uma ordem que não permite a identificação precisa de nenhuma imobiliária.

Os questionários foram aplicados pessoalmente nas imobiliárias, entre março e julho de 2014. Em três imobiliárias, como não houve disponibilidade de encontro pessoal, foram feitos contatos telefônicos e enviado o formulário por e-mail, cujos questionários foram respondidos pelos proprietários e remetidos por meio de correio eletrônico.

De posse dos instrumentos respondidos e dos conteúdos das entrevistas, partiu-se para a sistematização e análise, iniciando pelo perfil das imobiliárias.

7.1.1 Características das imobiliárias e da atuação dos agentes imobiliários

A questão 1 a) refere-se à razão social e 1 b) ao nome do(s) proprietário(s) da imobiliária anunciante. Sendo assim, a análise qualitativa teve início na questão 1 – c) que se refere ao ano de criação. Dentre as nove imobiliárias questionadas, duas estão há mais de quarenta anos atuando no mercado imobiliário de Passo Fundo; duas estão há mais de trinta anos atuando no mercado imobiliário de Passo Fundo; três entre dez e trinta anos atuando no mercado imobiliário e apenas duas estão há menos de dez anos. Esse fato evidencia que a tradição fortaleceu a atuação dessas imobiliárias e justifica o investimento em anúncios imobiliários (Quadro 3).

Quadro 3 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 1c –

Questão 1 – c) Ano de criação da imobiliária:	
Questionado	Respostas
A	01/10/1980.
B	Atua há mais de 40 anos no ramo imobiliário.
C	01/03/2005 (embora os sócios tenham experiência há mais de 20 anos como corretores no mercado imobiliário).
D	1989.
E	1967.
F	2009.
G	2005.
H	Março de 1990.
I	1981.

Fonte: Spinelli, 2014 – Aplicação de questionário (março a julho/2014).

Com relação ao campo espacial de atuação das imobiliárias (Quadro 4), constatou-se que todas atuam em Passo Fundo, sendo que uma tem também atendimento na capital do Estado, Porto Alegre, e apenas duas, representando 22, 22%, têm atuação também em outros estados brasileiros. Destaca-se que entre as imobiliárias que atuam em outros estados, ambas manifestam ter transações imobiliárias no litoral catarinense.

Na entrevista, indagou-se por que da atuação de imobiliárias passofundenses no litoral catarinense. As respostas foram unânimes em afirmar que parte dos balneários, a exemplo de Camboriú, Itapema e Meia Praia, foram praticamente “desbravados”/iniciados por populações de Passo Fundo, que investiram nas primeiras casas e, posteriormente, prédios familiares, de veraneio, nessas localidades. Essa forte busca promoveu o desenvolvimento dessa porção do litoral, tanto em termos infraestruturais quanto de comércios (lojas, restaurantes,

hotéis). A escolha de granjeiros e de empresários rurais por essa porção do litoral, na época, se deu pela beleza da costa e, também, pela facilidade de acesso e relativa proximidade. Essa demanda atraiu, inicialmente, corretores de imóveis, dos quais, muitos fundaram imobiliárias em Passo Fundo, com atendimento nessas praias. Algumas, inclusive, atualmente, só atuam no litoral catarinense.

Apenas outras duas, representando 22,22%, têm atuação em outras cidades da região do entorno de Passo Fundo. A esse respeito pode-se inferir a forte inserção no mercado local de imóveis (Quadro 4).

Quadro 4 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 1d

Questão 1 – d) Cidade(s) de atuação (filiais?)	
Questionado	Respostas
A	Atuação principal em Passo Fundo , com negócios no litoral de Santa Catarina (Camboriú e imediações) e Porto Alegre.
B	Antigamente, em todo o Brasil, mais em Santa Catarina (litoral) e PF/região. Hoje tem convênio com imobiliárias em todos estados do Brasil (convênio de representação), possui forte atuação junto com construtoras. Até 2005 atuava apenas em vendas e aluguel (já teve a maior carta de alugueis de Passo Fundo) hoje atua mais em consultoria imobiliária.
C	Atua preferencialmente em Passo Fundo , mas tem alguns negócios na região .
D	Passo Fundo.
E	Passo Fundo.
F	Passo Fundo.
G	Passo Fundo.
H	Passo Fundo e Ernestina.
I	Passo Fundo.

Fonte: Spinelli, 2014 – Aplicação de questionário (março a julho/2014).

O Quadro 5 apresenta a síntese dos tipos de negócios desempenhados pelas imobiliárias. Ao analisar tal quadro, evidencia-se que todas as imobiliárias atuam na transação comercial de imóveis (compra/venda): 77,77% (sete imobiliárias) atuam no ramo de aluguéis e também 77,77% (sete imobiliárias) atuam em outras frentes relacionadas aos negócios imobiliários. As mais antigas estão envolvidas com consultorias e assessorias a novos investidores, especialmente dos ramos da área da saúde e de comerciantes que se reúnem para empreenderem em parceria com construtoras.

A partir das entrevistas com representantes de imobiliárias mais tradicionais, pode-se constatar que, aliado a esse fato, está a experiência e o forte entrosamento com os demais setores envolvidos nos negócios imobiliários, como construtoras,

redes bancárias de financiamento e comércios vinculados à construção civil, desde elementos estruturais a detalhes construtivos, de acabamentos e de interiores (mobiliário). Um dos entrevistados destaca:

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. (Entrevistado da imobiliária B, 2014).

A atuação na construção de imóveis foi manifestada por 02 (duas) imobiliárias, seja individualmente, seja com parceria com construtoras, representando 22,22%.

Somente uma imobiliária empreende em loteamentos, atuando como agente importante na expansão horizontal da cidade. Em entrevista, os seus sócios/representantes manifestaram que iniciaram como corretores, vendendo pequenos terrenos em áreas afastadas, depois fizeram uma parceria e acabaram fundando a imobiliária. Assim apresentam suas atividades atuais:

Hoje, incorporamos terrenos em parceria, urbanizamos glebas de terras, geralmente nos bairros. Existem também, na cidade, muitos grupos de investidores locais, principalmente para a construção de prédios. Esses grupos são empresários dos setores de autopeças, de bebidas, restaurantes, grupos de advogados, que investem no mercado. (Entrevistado da imobiliária C, 2014).

Apenas uma imobiliária atua, além da locação e da compra/venda de imóveis, na administração de condomínios.

Um representante de imobiliária manifestou, ainda, especificidade na venda de produto de grande monta, no caso, venda de empresas.

Quadro 5 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 1e

Questão 1 – e) Tipos de negócios realizados pela Imobiliária:	
Questionado	Respostas
A	(x) aluguel (x) venda de imóveis (x) Outro. Qual(is)? parceria na construção de imóveis.
B	(x) aluguel (x) venda de imóveis (x) Outro. Qual(is)? consultoria especializada em negócios imobiliários – atende setor empresarial e de serviços (médicos, comerciantes) empreendedores em negócios imobiliários – novos investidores.
C	(x) aluguel (x) venda de imóveis (x) Outro. Qual(is)? atua – compra/venda de imóveis; nos últimos 3 anos empreendem loteamentos (para classe A e B, principalmente).
D	(x) aluguel (x) venda de imóveis (x) Outro. Qual(is)? Administração de Condomínios.
E	(x) aluguel (x) venda de imóveis (x) Outro. Qual(is)? Construção
F	(-) aluguel (x) venda de imóveis (-) Outro. Qual(is)?
G	(x) aluguel (x) venda de imóveis (-) Outro. Qual(is)?
H	(x) aluguel (x) venda de imóveis (x) Outro. Qual(is)? Venda de empresas.
I	(-) aluguel (x) venda de imóveis (x) Outro. Qual(is)? Assessoria

Fonte: Spinelli, 2014 – Aplicação de questionário (março a julho/2014).

Com relação à preferência no padrão dos imóveis para a venda, cinco imobiliárias, representando 55,55% da totalidade, afirmam ter essa preferência no atendimento ao padrão A (classe de alta renda), dada sua carta de clientes. A justificativa para essa preferência, em todas as respostas, revelou o alto padrão construtivo, locacional, conseqüentemente, de preços. Também se verificaram manifestações de preferência por imóveis sem alienação ou problemas documentais como preferenciais. Dentre elas, uma imobiliária informou que vende, preferencialmente, para incorporadoras e outra, que não atua com imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida, por dois motivos: o primeiro pela baixa conversão de valor (pouco rentável) e o segundo, pela baixa qualidade do padrão construtivo, o que proporciona forte probabilidade de apresentar problemas na obra (hidráulicos, elétricos, estruturais e de acabamento), podendo vir a gerar incômodos futuros ao vendedor. As outras quatro imobiliárias que mencionam não ter preferência manifestam que atendem de forma mista, ou seja, desde o alto padrão até os padrões mais populares, mas se evidenciou que a maioria prioriza imóveis para classe média (Quadro 6).

Interessante escutar as falas, em que um dos entrevistados afirma: “atendemos a todos os padrões, pois hoje há muitas transações que atendem a

classe média e baixa, para imóveis novos e usados. O padrão classe A também é atendido, mas hoje, o maior atendimento se dá nas classes médias, com grande volume de efetivação de negócios” (Entrevistado da imobiliária C).

Quadro 6 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 1f

Questão 1 – f) Preferência no padrão de imóveis para venda	
Questionado	Respostas
A	<input checked="" type="checkbox"/> sim () não Por quê? Preferência padrão A , porém, atualmente, mescla do imóvel de alto valor até o popular .
B	<input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não Por quê? Atendemos a todos os padrões , há muitas transações que atendem a classe média e baixa. O padrão classe A também é atendido, mas hoje, o maior atendimento se dá nas classes médias .
C	<input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não Por quê? Atua com um mercado misto .
D	<input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não Por quê? Na venda o que o comprador desejar. Se não estiver no estoque da Imobiliária, busca-se nas outras imobiliárias. Quanto ao aluguel quando possível não se administra casas residenciais.
E	<input checked="" type="checkbox"/> sim () não Por quê? Trabalhamos com imóveis de padrão mais elevado .
F	<input checked="" type="checkbox"/> sim () não Por quê? Imóvel bem localizado, conservado, com padrão de qualidade , de construtoras sólidas, idôneas e imóveis com documentação em dia.
G	<input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não Por quê? Os imóveis de maneira geral têm demandas reprimidas. Assim sendo dentro da imobiliária deve haver um treinamento para que os membros da equipe de venda se especializam nos determinados nichos de mercado .
H	<input checked="" type="checkbox"/> sim () não Por quê? Fora do padrão MCMV, porque esse tipo de imóvel é pouco remunerado e pode apresentar problemas futuros .
I	<input checked="" type="checkbox"/> sim () não Por quê? Meu perfil é venda para incorporadoras .

Fonte: Spinelli, 2014 – Aplicação de questionário (março a julho/2014).

Ao analisar as respostas referentes ao volume de negócios e a representatividade da imobiliária na cidade, segundo a visão do proprietário, (Quadro 7), as respostas foram bastante variadas. A maioria afirma ser difícil estabelecer, pois não há dados oficiais. Na percepção dos respondentes, observa-se que quatro imobiliárias, de forma nem sempre tão explícita, enquadram-se em um patamar de alta representatividade. Outras três imobiliárias afirmam estar em um nível intermediário, embora apresentem ressalvas em seus discursos que as

colocam em situação de privilégio em termos de estima (premiações, trabalho personalizado, etc). As duas demais imobiliárias não foram classificadas pelos seus representantes, dada a ausência de elementos para uma comparação qualitativa, segundo suas colocações.

Quadro 7 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 1g

Questão 1 – g) Em termos de volume de negócios, qual a representatividade de sua imobiliária na cidade?	
Questionado	Respostas
A	Nível intermediário ; provavelmente o mercado dará uma estabilizada, pois surgiram muitas imobiliárias e corretores autônomos, dada a grande demanda, mas isso é cíclico, a tendência é declinar um pouco o volume dos negócios e depois estabilizar.
B	Não existem dados oficiais a respeito, mas acredito que sempre nos mantivemos num patamar estabilizado, intermediário . A empresa já ganhou mais de 40 troféus pela excelência nos negócios, mas prefiro deixar a população julgar nossa representatividade.
C	Intermediário para alto – especialmente nos empreendimentos de loteamentos.
D	Isto é muito difícil de quantificar, nas locações provavelmente estamos entre as cinco maiores .
E	Administramos perto de 600 imóveis para locação e temos forte presença nas vendas, acreditamos estar entre as primeiras em termos de volume.
F	Não existe como fazer este comparativo, pois não temos o volume de negócios das outras imobiliárias da cidade, uma vez que aqui não existe divulgação desta informação.
G	Não existem dados oficiais a respeito deste assunto. Acreditamos fazer parte significativa , porém sem condições de precisar em termos percentuais.
H	Não saberia dizer.
I	Um trabalho personalizado que atrai o respeito e reconhecimento do cliente.

Fonte: Spinelli, 2014 – Aplicação de questionário (março a julho/2014).

Um dos entrevistados destacou que considera estar em uma das primeiras posições, no entanto prefere deixar para que seus clientes avaliem, de qualquer forma, segundo ele, “a empresa já ganhou mais de 40 troféus pela excelência nos negócios” (Entrevistado da imobiliária B). Ele mostrou um grande armário repleto de troféus, bandeiras, distintivos e outras condecorações.

Dado o panorama apresentado pelo conjunto das questões, pode-se concluir que as imobiliárias têm diferentes perfis. A maioria é de Passo Fundo, onde atua. As imobiliárias possuem, também, distintas formas de atuação, cada qual com sua

especificidade no atendimento, tipo de público, modo de anunciar e interagir no mercado.

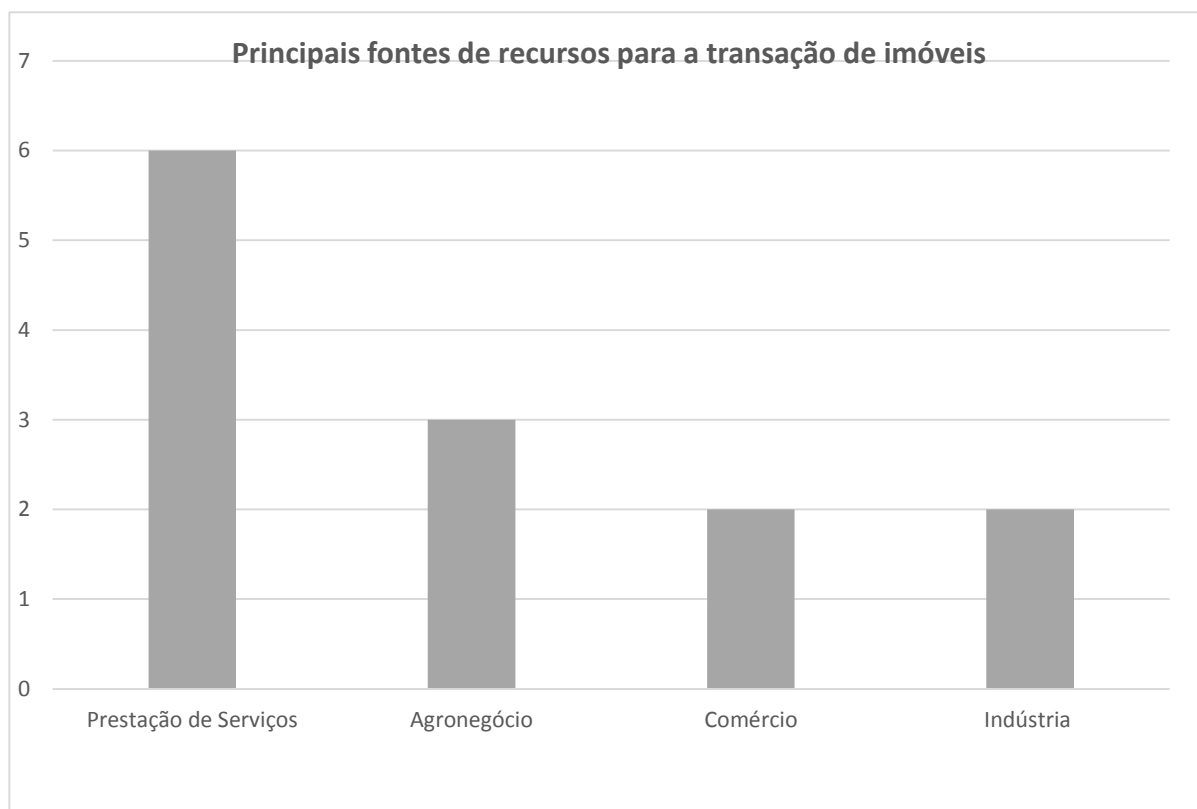
7.1.2 Negócios imobiliários e circuitos de capitais envolvidos nas transações imobiliárias

Essa parte do questionário é de extrema relevância, pois permite que se identifique, qualitativamente, a partir da interpretação dos detalhes dos conteúdos mencionados, especificidades desse negócio.

Foi questionado, inicialmente, com base no instrumento de pesquisa, se o respondente saberia mencionar a origem das principais fontes de recursos para a compra de imóveis, excetuando-se, obviamente, os financiamentos bancários.

As respostas permitiram elaborar o gráfico seguinte (Figura 45), que demonstra as fontes de recursos prevaletentes, por ordem de recorrência:

Figura 45 – Principais fontes de recursos para as transações imobiliárias, segundo os agentes imobiliários



Fonte: Spinelli, 2014 – Aplicação de questionário (março a julho/2014).

Ao analisar as informações da Figura 45 em comparação ao Quadro 8, evidencia-se, em primeiro lugar, que prevaleceu a prestação de serviços,

destacadamente os recursos advindos da área da saúde (médicos, odontólogos) e, também, ramos de serviços como advocatícios, contábeis da educação. Com relação ao setor educacional, vários respondentes afirmaram que “muitos pais preferem adquirir o imóvel do que alugar para os filhos realizarem sua formação superior em Passo Fundo” (Entrevistado da imobiliária A, 2014), demonstrando a atração imobiliária a partir desse tipo de prestação de serviço.

Um dos entrevistados mencionou: “nos últimos anos, grupos de profissionais liberais me procuram para identificar bons negócios, se unem e investem nisso, compram o prédio inteiro!” Ao ser perguntado sobre quem eram esses profissionais, ele responde que se tratam de “médicos e advogados, principalmente”. Questionado sobre o tipo de prédios, o entrevistado diz que são prédios “residenciais e comerciais, comprados para reproduzir a renda”. (Entrevistado da imobiliária B, 2014).

Em segundo lugar, a fonte de recurso mais citada foi a renda proveniente do setor primário, já que na região prevalece a produção agrícola de grãos. Segundo um dos entrevistados,

Existem investidores de mais de duzentos municípios da região. Esse tipo de investidor já foi muito maior, hoje estão um pouco reticentes, preferem investir em tecnologia, máquinas agrícolas, para aumentar sua produtividade. Muitos também estão investindo em mais áreas rurais, fora do estado, dado o aumento da renda dos agronegócios. (Entrevistado da imobiliária B, 2014).

Outro entrevistado mencionou que há 20, 30 anos, os produtores rurais eram o principal público, e as fontes, basicamente, vinham dos grãos. Hoje é um público muito volátil em função das safras, oscilações na produtividade da soja, especialmente. “Nos últimos anos, os empresários rurais (*refere-se aos produtores rurais, proprietários de granjas, grifo meu*) têm investido em terrenos nos novos loteamentos, não tanto em apartamentos.” (Entrevistado da Imobiliária E, 2014).

O comércio também foi uma das fontes destacadas, porém, com a ressalva de grupos de comerciantes que têm se unido, por exemplo, do ramo de automóveis ou autopeças, para investir em imóveis.

O setor industrial foi abordado por dois respondentes que afirmaram que é um mercado recente, o que se justifica pela instalação de indústrias de grande porte, algumas estrangeiras. Esse público também tem demandado novos estilos de

imóveis, como residências em condomínios fechados, fato que tem alertado para novas formas de oferta imobiliária, que estão inciando na cidade.

O próximo quadro (Quadro 8) apresenta as principais fontes de recursos para a efetivação dos negócios imobiliários segundo as respostas dos representantes das imobiliárias em que foram aplicados os questionários.

Quadro 8 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 2a

Questão 2 – a) Principais fontes de recursos para a transação de imóveis (exceto financiamento bancário):	
Questionado	Respostas
A	(3) setor rural/agronegócio (Local ou regional? ambos) poucos investimentos hoje, já foi a fase que investiam em imóveis na cidade. Hoje investem em terras e maquinários/outras regiões. (Até o ano de 2010 existiam muitos investidores da cidade, hoje, os investidores da cidade estão reticentes). (-) setor industrial (1) prestação de serviços. Quais tipos? médicos/dentistas/advogados (de toda a região) (2) comércio (-) outros. Qual(is)?
B	(1) setor rural/agronegócio (Local ou regional? regional – mais de 200 municípios da região têm investidores em Passo Fundo). (3) setor industrial (atualmente – com a entrada de indústrias pesadas). (2) prestação de serviços . Quais tipos? saúde, educação, grupos de advogados . (-) comércio (-) outros. Qual(is)?
C	(1) setor rural/agronegócio (local e regional – soja , mas é um público muito volátil em função das safras, últimos anos têm investido em terrenos nos novos loteamentos (-) setor industrial (2) prestação de serviços , principalmente da área médica e de famílias de estudantes (da região e de fora, os pais preferem comprar um imóvel do que alugar) (-) comércio (3) outro (investidores em geral que vivem do mercado de imóveis Ex: grupos que se unem do setor metal mecânico/ do comércio de automóveis).
D	(2) setor rural/agronegócio (Local ou regional? Regional) (-) setor industrial (1) prestação de serviços . Quais tipos? Área médica (-) comércio (-) outros. Qual(is)?

Continua

Conclusão do Quadro 8

E	(2) setor rural/agronegócio (Local ou regional? ambos) (-) setor industrial (1) prestação de serviços . Quais tipos? Medicina, odontologia, advocacia, laboratórios, contabilidade. (3) comércio (-) outros. Qual(is)?
F	(-) setor rural/agronegócio (Local ou regional?) (-) setor industrial (1) prestação de serviços . Quais tipos? Dentista, Médico, Fisioterapeuta, Arquiteto, Engenheiro, Contador. (2) comércio (-) outros. Qual(is)?_
G	(-) setor rural/agronegócio (Local ou regional?) (-) setor industrial (1) prestação de serviços . Quais tipos? - (2) comércio (-) outros. Qual(is)?
H	(2) setor rural/agronegócio (Local ou regional?) (-) setor industrial (1) prestação de serviços . Quais tipos? Medicina, advocacia (3) comércio (-) outros. Qual(is)?
I	(1) setor rural/agronegócio (Local ou regional? regional) (4) setor industrial (2) prestação de serviços . Quais tipos? (todos os tipos) (3) comércio (-) outros. Qual(is)?

Fonte: Spinelli, 2014 – Aplicação de questionário (março a julho/2014).

O Quadro 9 apresenta a síntese das opiniões dos representantes da imobiliárias acerca da ocorrência de crises no ramo imobiliário nos últimos 20 anos, período que abarca os anos de análise das ofertas imobiliárias deste estudo.

Quadro 9 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 2b

Questão 2 – b) Nos últimos 20 anos, quanto às transações imobiliárias, teve períodos de crise (quais)?	
Questionado	Respostas
A	Em 2009 ocorreu um <i>boom</i> imobiliário em Passo Fundo, antes disso, o mercado era muito oscilante , com períodos bons e outros ruins. De 2009 em diante, há muitas pessoas de fora na cidade, devido a novas universidades/faculdades/empresas . De 2013 para cá, há certa normalidade no mercado. Isso se deu pelas políticas econômicas e pelos financiamentos , que inflacionaram o mercado. Os bancos descobriram que financiar imóveis é um grande negócio, pois amplia sua carta de clientes, que ficarão atrelados ao sistema financeiro por longo período.

Continua

Conclusão do Quadro 9

B	O mercado imobiliário sempre tem oscilações , não diria crise. Nossos negócios giram em torno da produção de soja , quando a safra está boa e o mercado em alta, os negócios imobiliários vão bem. Com a chegada de novas universidades/faculdades , a ampliação de áreas da saúde e a entrada de grandes empresas , o mercado tem se aquecido. Hoje, tem mais de 100 prédios em construção; os preços elevados de aluguéis têm favorecido o aumento de busca pela compra (mas muitos imóveis estão em construção). Com a crise americana de 2008 (bolha imobiliária) o Brasil ficou atento em relação ao aumento da oferta de imóveis e poucos investimentos – muitos financiamentos – o País passou a exigir renda (declarada), dando uma fredda nos investimentos financiados (muita renda não é declarada – <i>pro labore</i> com registro baixo, devido ao IR elevado e muita corrupção na política brasileira).
C	Destacam as mudanças no plano econômico brasileiro (1990), nos empreendimentos, foi aplicada a tablita, as pessoas que compraram no prazo tiveram um retorno financeiro muito grande (deságio), os empresários perderam; (trocas de moedas/1990), confisco da poupança/transição para o plano real (vários planos) - situação de crise em todos os setores – dolarização dos imóveis de 1993/1994 (descrédito da moeda); 1998/1999 – crise (planos econômicos e problemas na safr da soja); daí em diante, até 2008, foi se estabilizando. Em 2008 ocorreu a grande crise americana (bolha imobiliária), com grande queda no volume de negócios (reflexos na cidade = construção/venda em planta/receio e desconfiança do mercado); 2010 em diante – mercado volta a ficar em alta; 2010 a set/ 2013, mercado começa a se acomodar - antes, muita gente nova no mercado, ente despreparada (imobiliárias, construtoras, corretores independentes – pessoas que trocaram de ramo de trabalho; hoje estão com obras paradas porque investiram sem ter a experiência do negócio. Isso provocou uma imagem negativa para o setor, momentos de crise. No contexto recente, está muito bom, tendência a uma estabilizada (que é bom, para limpar o mercado – no sentido da quantidade de pessoas e empresas que foram criadas recentemente e que não permanecerão); hoje, há grupos de investidores de vários setores (autopeças, bebidas, restaurantes, advogados) que se juntam e formam grupos, empresas e investem no mercado de imóveis (parcerias) – muitos desses grupos juntam seus capitais e constroem prédios (parceria com imobiliárias/incorporadoras que operam os negócios e as obras).
D	Vários, associados aos planos de governo e econômicos : No governo FHC: falta de crédito imobiliário; início do governo Lula: desconfiança, depois se tornou o melhor governo para o setor imobiliário; a crise de 2008 em parte foi superada pela pujança do setor; hoje vivemos outro momento de dificuldade: principalmente pela desconfiança do setor produtivo e pela alta dos preços.
E	Nos governos Sarney, Collor e Dilma.
F	Nossa participação no mercado imobiliário iniciou há 5 anos, neste período não houve crise .
G	Nossa atividade iniciou há 10 anos e, neste período, o mercado manteve estabilidade .
H	Não saberia dizer.
I	Principalmente nas mudanças de planos econômicos .

Fonte: Spinelli, 2014 – Aplicação de questionário (março a julho/2014).

Ao analisar as respostas, pode-se destacar que todos os questionados relacionam o mercado imobiliário às políticas governamentais da esfera federal e/ou a planos econômicos, que promoveram oscilações na economia e, conseqüentemente, no ramo imobiliário.

Dentre as nove imobiliárias respondentes (Quadro 9), três consideram que as oscilações no mercado de imóveis giram em torno da produção de soja, ou seja, depende diretamente da safra, que dinamiza a economia como um todo na região e que reflete no mercado de imóveis.

Num contexto mais recente, após o ano de 2009, dada a renovação e os incrementos na área de serviços de saúde e de educação e, também, de novas indústrias, o mercado de imóveis teve um aquecimento. E, após o ano de 2013, a situação apresenta certa estabilidade nos negócios imobiliários. Praticamente todos os questionados mencionaram a importância dos financiamentos promovidos pelo Estado como propulsores do aumento de vendas por facilitar o acesso a compra de imóveis. Esse fato, por um lado, inflacionou o mercado e, por outro, promoveu o endividamento das famílias em longo prazo. A ampliação da carta de clientes do sistema bancário público e privado, quer pelo financiamento ligado aos programas públicos, quer por aqueles oferecidos por bancos privados, muitas vezes, atrelados a outros serviços, como seguros imobiliários e pessoais, títulos de capitalização, entre outros, passou a fortalecer a relação de dependência dos compradores em relação ao agente financeiro e a sua dívida real.

Partindo da análise das efetivações de negócios e seus períodos de oscilação, foram questionadas, também, as transações imobiliárias sem registro em cartório, cujas respostas constam no Quadro 10.

Quadro 10 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 2c

Questão 2 – c) Ocorrem transações imobiliárias que não são registradas em cartório? Como se dão?	
Questionado	Respostas
A	Hoje a maioria dos imóveis é registrada ; os bancos passaram a aceitar a renda informal, ou seja, o cliente apresenta extratos bancários que mostrem que ele recebe esses valores, ainda que em carteira profissional, ou em <i>pro labores</i> ou mesmo nas declarações de Imposto de Renda isso não apareça. Então, os bancos financiam ou facilitam as transações imobiliárias a esses clientes e os imóveis são registrados pelo preço de avaliação, não de avaliação para o mercado.

Continua

Conclusão do Quadro 10

B	Hoje, praticamente não tem mais contratos de gaveta, pois a maioria das transações tem parte financiada pela Caixa, que automaticamente já encaminha o registro . Há grande regularização nas documentações dos imóveis. A Caixa aceita extratos bancários para comprovar rendimentos, ainda que o comprador não tenha um registro de salário compatível.
C	Sim, para as obras no plano/planta (loteamentos e imóveis – casas e apartamentos), isso é feito por meio de contratos de promessa de compra e venda , quando o sujeito quita o imóvel, é preciso registrar – isso se chama de “alienação fiduciária”. A grande vantagem é que o que vale é o valor do imóvel estabelecido no contrato, então, para fins de imposto , acaba sendo mais barato do que uma transação que já é encaminhada diretamente na compra para cartório e registro de imóveis.
D	Sim, por contratos não levados ao Registro de Imóveis e ficam nas gavetas dos compradores. Como se dão? Principalmente pelas Incorporadoras que não registram as incorporações de edifícios.
E	Parte são realizadas via contratos particulares .
F	Sim, alguns investidores compram, por exemplo, um imóvel na planta e revendem através de Cessão de Direitos antes da conclusão do empreendimento.
G	Existem, especialmente quando os imóveis são dados em pagamento por conta de outros imóveis. De maior valor.
H	Sim, já foi mais comum. Ocorre um contrato particular , chamado “contrato de gaveta”.
I	Ocorrem e muitas. Vendas na planta por exemplo. Casos podem levar até mais de 10 anos para chegar à escrituração e ao registro final no cartório de imóveis.

Fonte: Spinelli, 2014 – Aplicação de questionário (março a julho/2014).

Ao analisar as respostas constantes no Quadro 10, verifica-se, pela síntese delas, que atualmente são menos recorrentes as transações imobiliárias sem registro em cartório. No entanto, quase todos os respondentes ressaltaram que obras na planta (principalmente edifícios) e em plano urbanístico, no caso de novos loteamentos, geralmente são efetivadas por contratos particulares de promessa de compra e venda. Isso ocorre devido à existência do bem apenas em projetos arquitetônicos/urbanísticos. Com o aumento das possibilidades de financiamentos imobiliários via crédito bancário e/ou público, ocorreu grande regularização fundiária e imobiliária. A vantagem dos contratos particulares está na certeza da escrituração e do valor de imposto (ITBI – Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis), que é calculado a partir do valor do contrato, independentemente da data da regularização junto ao Registro de Imóveis e Cartório. Diante do fato de que normalmente o

registro é feito somente após a quitação do imóvel, podendo levar muitos anos, de acordo com o contrato e o financiamento, muitas vezes sai mais em conta ter esse tipo de contratação nas transações imobiliárias.

Novamente evidenciou-se pelas respostas que o financiamento (via crédito bancário) vem sendo um mecanismo dinamizador do mercado imobiliário, pelo fato de os bancos aceitarem, muitas vezes, os extratos de contas bancárias como comprovação de renda. Nesse caso, valores informais ou não declarados acabam sendo drenados para dentro das negociações do mercado imobiliário, adentrando nos circuitos de capitais que compõem o somatório de valores estabelecidos pelos preços dos imóveis, provavelmente contribuindo para a elevação de seus preços. Um dos respondentes afirma:

Hoje a maioria dos imóveis é registrada; os bancos passaram a aceitar a renda informal, ou seja, o cliente apresenta extratos bancários que mostrem que ele recebe esses valores, ainda que em carteira profissional, ou em *pro labores* ou mesmo nas declarações de Imposto de Renda isso não apareça. Então, os bancos financiam ou facilitam as transações imobiliárias a esses clientes que, segundo seus extratos, podem adquirir os imóveis. Os imóveis são registrados pelo preço de avaliação, realizada pelo agente financeiro, não de avaliação para o mercado o que, via de regra, baixa o valor do imposto, facilitando a negociação para ambos os lados. (Entrevistado da imobiliária B, 2014).

7.1.3 Percepção dos agentes imobiliários acerca da cidade e da gestão urbana

Neste item busca-se compreender, de forma mais contundente, por meio das expressões que revelam a percepção dos agentes imobiliários, o ordenamento intraurbano (relativo à organização da cidade a partir dos preceitos normativos e das interfaces destes com “as vontades prevaescentes” dos agentes produtores do espaço urbano) e visão acerca da gestão urbana ao longo dos períodos que abarcam os anos de análise.

Sendo assim, o terceiro bloco de perguntas do questionário refere-se aos dados sobre a cidade.

Em relação ao valor do solo e da habitação, os agentes imobiliários foram questionados sobre o que explicaria a alta precificação. Nesse sentido, todos foram unânimes, de forma direta ou indireta, em considerar que a demanda de imóveis é elevada, pois a cidade permanece em crescimento, sendo um polo de forte atração regional e com novos ramos nos setores da economia despontando, como no setor

primário, com a diversificação da produção de grãos, destinados ao mercado externo e para a produção de biocombustíveis, num contexto recente. Também, no setor secundário, a instalação de novas indústrias de grande porte, dos ramos de laticínios, biocombustíveis e guindastes, têm dinamizado a procura de imóveis, fato que favorece o aumento da demanda e, conseqüentemente, induz ao incremento nos preços das ainda relativamente escassas ofertas. No setor terciário, a instalação de novas faculdades e universidades vêm aumentando a procura por imóveis. Destaque, ainda, ao avanço na área da saúde, com novos estabelecimentos, como farmácias, laboratórios, clínicas especializadas, hospitais e uma vasta rede de serviços pós-morte.

Outro fator elencado pelos entrevistados foi o fato de que a construção civil está no auge na economia nacional, o que se reflete também em Passo Fundo. Segundo um dos relatos, “os insumos da construção civil estão muito diversificados, com materiais que atendem a todos os padrões, mas que encarecem as obras” (Entrevistado da imobiliária C). Também a escassez de terrenos promove um aumento no valor do solo urbano e a necessidade de otimização do uso desses terrenos.

Nas palavras de outro questionado, “essa falta de terrenos, juntamente com a forte demanda, promove a construção de muitos edifícios, porém, a margem de lucro das incorporadoras não é revelada, é uma verdadeira ‘caixa preta’, então, isso encarece o valor do metro quadrado” (Entrevistado da Imobiliária E). Além disso, pode ser destacado que “a mão-de-obra da construção civil, desde a base (projeto civil, hidráulico e elétrico), até os acabamentos, além de escassa e muitas vezes não devidamente qualificada, favorece o encarecimento das obras, quer por perdas de materiais, quer por custo do próprio trabalho, o que é convertido, ou seja, repassado em valor para o próprio imóvel” (Entrevistado da Imobiliária C).

Importa mencionar que os questionários e entrevistas com os representantes de imobiliárias foram realizadas no primeiro semestre de 2014, período em que os efeitos da crise econômica em escala mundial, nacional e local ainda eram pouco influentes.

O Quadro 11 (na sequência) melhor apresenta as respostas dos questionados.

Quadro 11 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 3a

Questão 3 – a) Na sua opinião, o que explica o valor do m² ser tão elevado na cidade?	
Questionado	Respostas
A	1) demanda elevada /facilidade de compra; 2) aumento da população urbana de Passo Fundo.
B	Três pontos: a) déficit de imóveis (para compra); b) a alta demanda ; e c) poucas casas e elevado número de apartamentos (exceto as do Programa MCMV) e nem todos querem comprar apartamentos. As casas do PMCMV já estão praticamente saturadas, isso promoveu o aumento no valor do solo nas vilas.
C	Crescimento do polo regional; UPF e outras universidades/área da saúde/prestação de serviços e no contexto atual (após 2010) as indústrias – Italac, BSBios, Monitowoc, e a existência de mais de 100 municípios num raio de menos de 200km.
D	O valor dos terrenos para a construção de edifícios, a mão de obra , e a margem de lucro das incorporadoras, que é uma verdadeira caixa preta.
E	Grande número de corretores atuantes no mercado, que fazem com que muitos investidores retirem das aplicações financeiras para ativos imobiliários, crescimento da cidade acima da média do RS, a rentabilidade assegurada pelo imóvel e sua segurança.
F	Oferta e procura.
G	O que regula os preços é a demanda do mercado. Nos últimos anos os insumos utilizados na construção civil tiveram incremento significativo em seu preço. Os terrenos também sofreram aumento significativo e representam parcela importante no custo de um empreendimento.
H	Bastante procura.
I	Terrenos muito caros. Escassez de mão-de-obra . Polo destaque na região. Desequilíbrios na oferta e procura.

Fonte: Dados primários. Aplicação de questionário pela pesquisadora (março a julho/2014).

Por fim, ao analisar os conteúdos das respostas dos questionados, pode-se ainda enfatizar que outro fator que influencia fortemente no valor do metro quadrado dos imóveis (terrenos e/ou edificações) é a alta rentabilidade atribuída aos negócios imobiliários. Assim, muitos investidores destinam suas aplicações financeiras a “ativos imobiliários” ou seja, para investimentos em imóveis que serão constantemente alugados e ou facilmente revendidos, com ganhos reais, incrementando a renda de seus proprietários de forma mais rentável do que em outros tipos de aplicações financeiras ou geradas por outros negócios. Nas palavras de um representante de imobiliária:

Hoje há um grande número de corretores atuantes no mercado, que fazem com que muitos investidores retirem das aplicações financeiras para aplicarem em ativos imobiliários, pois há muita demanda por imóveis dado o constante e sempre crescente crescimento da cidade. Esse tipo de negócio é facilmente realizado dada a alta rentabilidade assegurada pelo imóvel e, também, a sua segurança em termos de ganhos no investimento. (Entrevistado da imobiliária E, 2014).

Assim, pode-se interpretar que os agentes imobiliários consideram que há poucos indícios, em curto prazo, para uma redução nos preços imobiliários dada a alta demanda e ao crescente potencial de investimento. Contudo, crises macroeconômicas podem apontar para um cenário diferente.

Com relação aos investidores da construção civil de Passo Fundo, especialmente os responsáveis pelo incremento da verticalização, verificou-se que as construtoras e incorporadoras são majoritariamente locais, com capital também local. Algumas construtoras e incorporadoras da região têm investido em novas edificações, mas ainda são pouco expressivas (Quadro 12).

Quadro 12 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 3b

Questão 3 – b) Quem mais tem investido na construção de edificações em Passo Fundo?	
Questionado	Respostas
A	70% empresas de construção civil de Passo Fundo e 30% empresas da região (Marau, Carazinho).
B	Construtoras de Passo Fundo ; recentemente, começaram a aparecer imobiliárias de fora (ex: Guarida). De Passo Fundo, pode-se listar: Bolsa, Invesplan, Zimmermann, Martins, Dr. Leal, DLL, ML, Dávila e a Una.
C	Capital local – Bolsa/Point/ Sérgio Zaffari, da comercial Zaffari, criou a SERCEZA – bolsa com investimentos da SERCEZA)/ Trevisan/ Coplan/Investplan.
D	Até há alguns anos tínhamos um grupo de incorporadores bem conhecidos, hoje mudou muito. Com o <i>boom</i> da construção civil entraram no mercado investidores que começaram a construir: médicos, advogados, donos de lojas de material de construção.
E	Incorporadoras.
F	Existem várias construtoras que estão investindo na construção de edificações, na nossa opinião, a maior delas é a Bolsa Construtora.
G	Os empresários da construção civil têm reinvestido significativamente na sua atividade. Os profissionais liberais e empresários do agronegócio também tem parcela significativa nesta cadeia produtiva.
H	Construtoras locais.
I	Incorporadoras.

Fonte: Spinelli, 2014 – Aplicação de questionário (março a julho/2014).

Para além das construtoras e incorporadoras, num quadro recente, pelas respostas evidenciadas no Quadro 12, pode-se perceber que grupos de profissionais liberais (médicos, advogados, administradores e contabilistas) e grupos de empresários rurais do agronegócio de grãos têm reinvestido sua renda na construção civil. Segundo um dos questionados, “a alta demanda e a certeza da lucratividade em curto prazo são fatores que favorecem a esses novos investimentos”. A diversificação das fontes de renda também tem sido uma prática dos investidores, segundo ele. (Entrevistado da imobiliária B, 2014). Nesse contexto, pode-se concluir que o capital local vem se reproduzindo e consolidando fortes agentes nos negócios vinculados ao mercado imobiliário de Passo Fundo.

Quanto aos novos loteamentos, áreas que revelam a expansão horizontal da cidade, os agentes imobiliários foram questionados sobre sua opinião acerca dos investidores nessa tipologia de expansão (Quadro 13).

Quadro 13 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 3c

Questão 3 – c) Quem mais tem investido em novos loteamentos em Passo Fundo?	
Questionado	Respostas
A	Bolsa e JE (como intermediadora)
B	Várias incorporadoras, destacaria a Bolsa (loteamentos de médio/alto padrão) e JE Imóveis (loteamentos populares) e o grupo Zaffari – (condomínios fechados).
C	Bolsa e JE Imóveis.
D	O loteamento já é uma situação bem mais restrita, hoje temos na cidade dois grupos bem definidos e algumas áreas loteadas pelos proprietários.
E	Incorporadoras.
F	Bolsa Construtora.
G	Por se tratar de um baixo investimento para o padrão imobiliário, os investidores em loteamento são ecléticos, especialmente pessoas jovens.
H	Casais jovens.
I	Incorporadoras e loteadoras.

Fonte: Spinelli, 2014 – Aplicação de questionário (março a julho/2014).

As respostas expressas de forma resumida no quadro seguinte (Quadro 13) revelam que, praticamente, se evidenciam dois grupos de investidores, um destinado aos compradores que irão construir imóveis para médio a alto padrão e outro, para compradores de média a baixa renda, destinado a habitações populares. Um terceiro grupo, pouco expressivo, aparece destinado a um público restrito, de altíssima renda, destinado a um padrão que começa a aparecer na cidade, os denominados condomínios fechados de luxo.

Destaca-se, pelas falas de alguns respondentes, que as respostas ao questionamento se relacionou ao tipo de público ao qual se destinam os loteamentos, não aos investidores. Nesse sentido, percebeu-se que especialmente nos loteamentos destinados a classes populares foram elencados jovens casais como os que mais têm adquirido imóveis em loteamentos. A esse respeito pode-se inferir que esse público tem mais facilidade de utilizar o transporte público, dando acessibilidade aos locais de trabalho. A aquisição de imóveis com financiamentos de longo prazo também tem sido facilitada aos trabalhadores formais, sendo que muitas vezes a renda familiar tem melhorado nas famílias compostas por jovens casais com poucos ou ainda sem filhos, fato que permite o acesso aos financiamentos públicos por elevar a média de renda e, conseqüentemente, possibilitar um parcelamento de maior valor e a compra nesses loteamentos.

Ainda relacionado aos loteamentos, foi questionado acerca da baixa ocorrência de condomínios fechados na cidade, como demonstrado no Quadro 14 (na seqüência).

Quadro 14 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 3d

Questão 3 – d) Por que tem poucos condomínios fechados (de casas)?	
Questionado	Respostas
A	1) ainda tem muito espaço a ser explorado e 2) agora começou a ter alguns, mais para atender demandas de pessoas que chegam com essa cultura, o povo gaúcho quer espaço, comodidade e viver em condomínio gera certa insegurança do ponto de vista das relações com os vizinhos.
B	Pela cultura da população local , preferem habitações individuais e com padrões construtivos personalizados. Com a chegada de pessoas de fora da cidade, devido às universidades e empresas de grande porte que estão se instalando, vêm surgindo essa demanda. No bairro Lucas Araújo tem surgido condomínios menores, com casas de alto padrão.
C	Cultura local , as pessoas não querem padrões, querem o seu padrão pessoal ; outro fator negativo são as despesas de condomínio, nem todos querem piscina, sala de jogos, área de lazer... coisas que encarecem muito o condomínio.
D	Característica cultural da cidade, o valor do terreno, dificuldades de incorporações.
E	Esse conceito de moradia não tem grande aceitação na cidade.
F	No nosso ponto de vista não existem poucos condomínios fechados para a demanda da cidade, pois existem condomínios grandes em fase de conclusão com muitas ofertas de terrenos para venda.

Continua

Conclusão do Quadro 14

G	Não havia uma legislação municipal clara a respeito do assunto. Aliado a isto, as licenças ambientais desestimulam os investimentos nesta área. Por fim, não há cultura na cidade neste tipo de residência. Está em processo de evolução, pois atualmente existe uma série de empreendimentos nesta área.
H	Devido ao valor dos terrenos e o pouco número de terrenos amplos bem localizados.
I	Passo Fundo não tinha essa cultura . Está mudando.

Fonte: Spinelli, 2014 – Aplicação de questionário (março a julho/2014).

A maioria dos respondentes destacou que há uma cultura na cidade que não prima pela habitação em condomínios. Na expressão de um dos respondentes, “esse conceito de moradia não tem grande aceitação na cidade” (Entrevistado da imobiliária C) e, para outro, “as pessoas não querem padrões, querem construir de acordo com seu gosto, com seu padrão pessoal” (Entrevistado da imobiliária E). Outro fator negativo, apontado pelos respondentes, “é a despesa gerada pelo condomínio, nem todos querem piscina, sala de jogos, área de lazer... coisas que encarecem muito o condomínio”.

Por outro lado, a maioria afirma que com a chegada de pessoas de outras localidades de fora da região, devido às novas empresas, novas instituições de ensino, que estão se instalando na cidade, assim como ao setor de saúde, tem aumentado consideravelmente a demanda por condomínios fechados, sob alegação principal da questão da segurança. Nesse sentido, vários respondentes expuseram que há vários empreendimentos de condomínios fechados em fase de projeto, outros já em planta e alguns em fase de venda, na cidade.

Ainda em relação à expansão horizontal da cidade, os agentes imobiliários foram questionados sobre sua interpretação acerca das áreas para onde a cidade tem crescido. Nesse sentido, evidenciou-se a manifestação de que há elementos limitantes, como as perimetrais e rodovias que circundam a cidade e, também, fatores físico-geográficos, como nascentes e áreas de preservação permanente.

As áreas mais recorrentemente destacadas como de expansão urbana foram a porção Norte – Cidade Nova e eixo de saída para Carazinho, os loteamentos da Perimetral Leste (porção Leste) e no eixo de saída para Marau – porção Sul. O Quadro 15 permite um melhor detalhamento dessas respostas.

Quadro 15 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 3e

Questão 3 – e) Quais as áreas de expansão da cidade?	
Questionado	Respostas
A	Saída para Carazinho , áreas industriais.
B	Cidade Nova; eixo de saída para Carazinho e BR285, além de loteamentos na Perimetral (leste da cidade).
C	Setores 8 e 9 (São Cristóvão e Boqueirão – Distrito industrial/saída para Carazinho).
D	Como nós estamos num divisor de águas, com muitas nascentes e banhados isto tem dificultado a expansão da cidade. Precisamos ocupar os vazios existentes dentro do perímetro urbano.
E	Norte/Leste.
F	Saída para Carazinho e Saída para Marau.
G	O crescimento da cidade está sendo controlado para que não se expanda além das rodovias e perimetrais que circundam a cidade. Muito em função da necessidade de implantação de serviços de infraestrutura.
H	Vera Cruz , Annes, Lot. Independente, Petrópolis...
I -	Considerando a Avenida Brasil centro: áreas do Norte, Oeste e Sul.

Fonte: Spinelli, 2014 – Aplicação de questionário (março a julho/2014).

Em conjunto com alguns agentes imobiliários elaborou-se, também, um quadro com as principais áreas apontadas como vetores de expansão da cidade (Quadro 16). Por estarem, segundo esses agentes, diretamente influenciadas pelo planejamento da cidade, as mesmas serão retomadas no capítulo 9, que trata da relação entre o planejamento e o mercado imobiliário.

Quadro 16 – Novos loteamentos e áreas destinadas a condomínios fechados

Novos Loteamentos					
Lançamento em vendas			Em processo de formação		
Setor	Empreendimento	Número de Lotes	Setor	Empreendimento	Número de lotes
2	Bela Vista I e II	113	9	Lot. Jerônimo Coelho	600
14	Novo Horizonte I e II	80	13	Bosque Village (cond. fechado)	46
14	Verde Vista	28	3	Av. Rio Grande	67
10	Cidade Nova	730	10	La Barra (cond. fechado)	157
11	Vivenda das Palmeiras (cond. fechado)	147	17	Valinhos* (Saída para Carazinho)	1000

Fonte: Entrevista (organizada por Spinelli, 2014).

* Estimativa de transformação da área em lotes urbanos por parte de uma das imobiliárias que tem conhecimento do loteador.

Ao observar o Quadro 16 constata-se que esses vetores de expansão estão em áreas periféricas, no sentido do afastamento da área central da cidade.

De antemão, embora ainda não se tenha apresentado a análise, com profundidade, acerca das normativas urbanísticas, ao comparar as áreas de expansão apontadas pelos agentes com o mapa do atual zoneamento de usos, percebeu-se que algumas dessas áreas, embora ainda não loteadas, já foram contempladas com tipologias de uso. Um exemplo de tipologia, apresentado no zoneamento de uso, localiza-se próximo ao eixo da BR-285 e imediações (saída para Carazinho), onde estão definidas áreas de expansão industrial, áreas residenciais e, também, eixos indutores junto às futuras vias de ligação da porção Oeste da cidade com essa saída. Nesses eixos indutores, o uso se destinará, prioritariamente, ao comércio e aos serviços, sendo a taxa de ocupação definida em 80% e o coeficiente de aproveitamento em 3,2. Esses indicadores significam que estão previstas como passíveis de adensamento, fato que promove a perspectiva de aumento da precificação e, conseqüentemente, de futura valorização.

Nesse sentido, tendo em vista os vetores de expansão urbana já evidenciados na cidade, questionou-se também aos agentes imobiliários acerca da percepção quanto à interferência do plano diretor para o adensamento, bem como para a expansão de novas áreas, relacionando ao volume dos negócios imobiliários.

Todos os que responderam a questão afirmaram que as novas normativas, a partir do Plano Diretor de 2006 e leis complementares, contribuíram para a expansão da cidade, especialmente melhor distribuindo as edificações em bairros do entorno do Centro e em áreas potenciais às edificações, permitindo maiores índices de aproveitamento e taxas de ocupação dos terrenos. Também possibilitou novos loteamentos, expandindo a cidade e ocupando vazios urbanos dentro dos limites do perímetro. Outro fator mencionado foi a qualificação nas normativas, com recuos frontais e laterais melhor definidos, fato que melhora a ventilação, a iluminação natural e as relações de vizinhança entre os prédios. Nesse sentido, nas palavras de um respondente, o plano diretor “humanizou a cidade para o futuro” e, segundo outro questionado, “o PDDI é um marco, pois espraiou a construção de edifícios e, com atraso, obrigou aos recuos frontais e laterais, permitindo uma melhor ventilação, iluminação natural dos apartamentos e controle dos impactos de vizinhança” (Entrevistado da imobiliária A). Esses depoimentos podem ser mais bem

acompanhados no Quadro 17, que expressa de forma sucinta as falas dos respondentes:

Quadro 17 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 3f

Questão 3 – f) O plano diretor contribuiu para o adensamento e expansão da cidade e isso aumentou o volume de negócios?	
Questionado	Respostas
A	O plano diretor e as normativas de parcelamento estão mudando a cidade (reduziu a edificação no centro e passou a permitir em certos bairros, fato que aumentou os negócios).
B	Contribuiu muito, ampliou a cidade em todos os sentidos;
C	Sim, diminuiu a concentração e permitiu novas edificações nos bairros , bom para o mercado imobiliário e para a cidade – restringiu edificações no centro e expandiu para bairros, impacto positivo nas vendas.
D	O PDDI é um marco, “espraiou” a construção de edifícios e, com atraso, obrigou aos recuos frontais e laterais, permitindo uma melhor ventilação e iluminação natural dos apartamentos.
E	Humanizou a cidade para o futuro, mas não teve impacto na expansão.
F	Sim, o plano diretor proporcionou a descentralização da cidade.
G	O plano diretor facilitou a expansão da cidade de modo sustentável.
H	Sim.
I	-

Fonte: Spinelli, 2014 – Aplicação de questionário (março a julho/2014).

Ao comparar as novas normativas do Plano Diretor com o aumento do volume de negócios, apenas dois respondentes manifestaram claramente que ocorreu significativo impacto positivo nas transações imobiliárias. Contudo, ao considerar a subjetividade das respostas, pode-se inferir que ocorreu aumento nesse volume com base nas manifestações, a exemplo das seguintes considerações:

o plano diretor facilitou a expansão da cidade de modo sustentável. Expandiu a cidade onde havia pouco desenvolvimento com incremento de índices construtivos. Os recuos nas novas edificações contribuíram com a qualidade de vida na engenharia urbana.

[...]

contribuiu muito, ampliou a cidade em todos os sentidos; permitiu o adensamento de alguns bairros no entorno do centro e a urbanização de novos loteamentos.

Sendo assim, além de uma expansão vertical e horizontal, o planejamento da cidade vem contribuindo para o crescimento dos negócios imobiliários.

Para além das novas normativas estabelecidas a partir de 2006, questionou-se se os programas habitacionais, propostos pela esfera federal, favoreceram ao aumento das vendas num cenário recente. Nesse sentido, o PMCMV foi evidenciado por todos os respondentes, que avaliaram a questão como consta no Quadro 18.

Quadro 18 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 3g

Questão 3 – g) Os programas de governo (ex: Minha Casa Minha Vida) favoreceram ao aumento das vendas?	
Questionado	Respostas
A	Maior volume de vendas , muito bom para os negócios , a cidade que vai precisar se estruturar; o lado ruim é a expectativa, pois já começou a reduzir os empreendimentos do MCMV, a Caixa alega que não, mas os clientes tem encontrado muitos empecilhos para a liberação de papéis, encaminhamentos nos atendimentos e demora dos processos.
B	O PMCMV é um grande motor de vendas , mexeu muito com o mercado que estava um tanto homogêneo, mas aumentou muito os preços , principalmente de terrenos. Os proprietários de terrenos veem nesse Programa um potencial e especulam, aumentando o valor do solo.
C	Sim, facilitou o acesso aos financiamentos, excelente para o mercado imobiliário e da construção civil.
D	Sim, quem não quer acreditar que faça uma visita aos bairros: Santa Marta, Donária, Professor Shcisler, Santa Maria, Vila Nova, Vera Cruz. Nestes bairros e muitos outros são visíveis as casas do programa MCMV.
E	Sim, não lidamos com esse tipo de venda de imóveis, mas houve incremento substancial das vendas em função dele.
F	Sim, fomentaram o aumento de vendas e elevação dos valores dos terrenos em bairros mais distantes do centro da cidade.
G	A economia tem girado em torno do crédito. Neste quesito os programas de incentivo ao consumo, tais como, Minha Casa Minha Vida impulsionam a cadeia produtiva da construção civil .
H	Sim. Favoreceu muito .
I	-

Fonte: Spinelli, 2014 – Aplicação de questionário (março a julho/2014).

Ao observar as respostas apresentadas no Quadro 18, especialmente nas palavras e expressões em destaque (negrito), constata-se que os programas habitacionais propostos pela esfera federal incrementaram as vendas, aumentaram o volume de negócios, incentivaram o crédito imobiliário, elevaram os valores dos imóveis (terrenos e construções) e impulsionaram a totalidade da cadeia produtiva do ramo da construção civil. A esse fato pode-se considerar, tendo em vista que nem todas as pessoas têm acesso ao crédito e, também, que nem todos podem

adquirir imóveis com alta precificação, que esses programas, se por um lado, alcançaram a moradia a determinadas camadas sociais, de outro, promoveram a desigualdade, dada a dificuldade de acesso aos imóveis pelos entraves do financiamento. É preciso considerar que um número significativo de imóveis, porém não suficiente, destina-se a classe 1, alcançando a camadas de baixa renda. Esse fato será retomado e melhor debatido no capítulo **O agente financeiro e o Estado no acesso à moradia** em que se analisam os empreendimentos do PMCMV e sua inserção na cidade.

A última questão direcionada aos agentes imobiliários referiu-se a representação do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul, sede de Passo Fundo (Sinduscon-PF), apresentada no Quadro 19.

Entre os nove respondentes, cinco afirmaram ser muito importante, especialmente na regulação do mercado de imóveis, a padronização de obras por faixa de investimento e intermediação de compras de equipamentos para as obras civis. No entanto, dois agentes imobiliários consideraram que não é importante para os negócios imobiliários, apenas tendo alguma significação para as construtoras associadas. Um respondente não se manifestou sobre a questão e outro manifestou que para os antigos incorporadores já associados há decisões acordadas sobre o que construir e a compra de equipamentos, como elevadores, em conjunto pela entidade, a fim de reduzir o custo para as construtoras. Contudo, para as novas incorporadoras, não há aproximação com o sindicato.

Algumas dessas respostas induzem à interpretação de que há grupos corporativos na cidade, representados pelo Sindicato, que, de certa forma, auxiliam nos negócios imobiliários, por definir tipologias, regular preços e mesmo comprar equipamentos pela entidade de forma a baratear custos, fato que nem sempre se evidencia em termos de repasse aos adquirentes dos imóveis. Essa interpretação traz nuances de subjetividades das respostas dos questionados, portanto, não se constitui em uma afirmação conclusiva.

Quadro 19 – Respostas das Imobiliárias ao questionamento 3h

Questão 3 – h) Qual o papel do SINDUSCON-PF para os negócios imobiliários?	
Questionado	Respostas
A	O Sinduscon está se reestruturando, penso que toda a instituição que representa uma classe, é importante .
B	Muito importante , porque representa todas as construtoras e padroniza as obras por faixa de investimento. Também, favorece a otimização de preços porque intermedia a compra pela entidade. (ex: elevadores, vários prédios em obra fazem a compra pela entidade e o custo fica mais em conta)
C	Importante na regulação dos preços e das obras – tabela paralela – CUB PF (deixou de existir, mas ainda é praticado, de certa forma informal).
D	Os antigos incorporadores continuam a unir-se para compra em conjunto de elevadores e decisão do que construir. Porém os novos incorporadores muitos estão longe do Sindicato.
E	Para nós de nenhuma importância , para associados deve ser interessante.
F	O Sinduscon auxilia mais a parte dos construtores , em relação as imobiliárias não há uma participação efetiva.
G	Como entidade representativa tem papel fundamental na regulação de mercado . Converte para si planos estratégicos e regula as relações com o mercado.
H	Sinduscon não é muito participativo , nem o Creci/RS.
I	-

Fonte: Spinelli, 2014 – Aplicação de questionário (março a julho/2014).

Por fim, deixou-se um tempo para observações e comentários, caso o respondente quisesse manifestar-se acerca do mercado imobiliário de Passo Fundo. Entre os nove questionados, sete se manifestaram.

A maioria considera o mercado imobiliário de Passo Fundo como ativo e pujante. Alguns destacaram o ano de 2014 como atípico, dada a Copa do Mundo ser no Brasil e ao ano eleitoral para Presidência da República e para Governadores de Estado. A esse respeito, mencionam que há certa reticência do mercado nesses anos de grandes eventos. As manifestações populares dos meses de maio e junho de 2014, bem como o alarde midiático acerca de problemas na economia brasileira foram apontados como elementos de retração do mercado em várias frentes, principalmente no mercado imobiliário.

Um respondente destacou, também, as novas formas de anunciar, utilizando outras mídias, principalmente internet e redes sociais, que auxiliam na dinamicidade das ofertas, embora a divulgação das ofertas imobiliárias via classificados de jornais

ainda seja fortemente utilizada. O Quadro 20 (na sequência) apresenta a íntegra dos comentários.

Quadro 20 – Respostas das Imobiliárias sobre observações/comentários sobre o mercado imobiliário de Passo Fundo/RS

Questão aberta – observações/comentários sobre o mercado imobiliário de Passo Fundo.	
Questionado	Respostas
A	O MI de PF é ativo, muito prospectivo, oscila, mas sempre surpreende positivamente, tem uma tendência geral de estar em alta; se pensarmos, atende uma grande região, cerca de 3,5 milhão de pessoas em torno desse polo regional, e isso gera essa demanda que mantém esse mercado ativo.
B	Antigamente, usava muito os anúncios de jornais. Hoje, o modo de anunciar é outro, principalmente a internet, site da imobiliária e sites de anúncios. Já somos referência na região, isso facilita muito a procura. Às vezes, vende-se mesmo sem anunciar.
C	2014 – ano de Copa do Mundo e de eleições – clientes com “medo” de negociar, mercado reticente, incertezas dos resultados, protestos em várias áreas; a imprensa é a grande vilã, pois cria sensação de insegurança sem ter a certeza de que há problemas na economia brasileira.
D	A nossa cidade é pujante no setor da construção civil, uma das maiores do interior do Estado. O nosso destaque é tão grande que temos em Passo Fundo o melhor caderno imobiliário do Estado que sai no final de semana. A qualificação dos profissionais que trabalham no setor de vendas, locações e administração de condomínios é muito boa.
E	O Crescimento das áreas de Educação, Saúde e Serviços, e um pouco menos da Indústria, aliado aos últimos bons anos agrícolas, tem mantido as vendas em patamares elevados, que também ocorrem em vista do ótimo retorno nos rendimentos da locação e da valorização desses imóveis.
F	Entendemos que este ano é um ano atípico de Copa do Mundo e eleições, o que está deixando o mercado retraído em volume de negócios.
G	-
H	-
I	-

Fonte: Spinelli, 2014 – Aplicação de questionário (março a julho/2014).

Dado o contexto dos instrumentos, evidenciou-se, portanto, que os circuitos de capitais prevaescentes, aplicados na aquisição de imóveis para acumulação e renda, são oriundos do setor de serviços, especialmente da área da saúde e, em segundo lugar, da área jurídica e contábil e, também, de fontes diversas destinadas ao público estudantil, assim como dos comerciantes e de granjeiros que atuam na

região (capital local e regional), porém em menor proporção. Segundo alguns relatos, foi mencionado que anos atrás, os granjeiros eram os que mais investiam em imóveis na cidade; hoje, esses proprietários fundiários, produtores de grãos em larga escala, especialmente vinculados ao agronegócio, 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.

Constata-se assim que o terceiro objetivo desta tese – avaliar os circuitos de capitais (regionais e locais) que atuam na produção do urbano – permitiu evidenciar que os mesmos são diversificados, mas os mais recorrentes apresentaram-se muito bem demarcados pelas falas dos agentes imobiliários: dos ramos de prestação de serviços (saúde, educação e apoio ao agronegócio); do setor primário (soja); e de certas tipologias comerciais e industriais, já exploradas anteriormente.

Constata-se, ainda, que o planejamento urbano da cidade não é neutro, ou seja, possui 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 horizontal) e, conseqüentemente, geram bolsões de segregação, os quais estarão melhor expressos nos capítulos seguintes, que apresentam a análise da inserção de habitações de interesse social (Capítulo 8), via programas federais de financiamento à moradia, bem como a relação planejamento urbano, mercado de imóveis e as desigualdades impressas espacial e socialmente (Capítulo 9), configurando uma singular topografia socioespacial.

8 O ESTADO E O AGENTE FINANCEIRO NO ACESSO À MORADIA

A atuação do Estado se faz, fundamentalmente e em última análise, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e de suas frações (CORRÊA, 1989, p. 26).

O célere processo de urbanização brasileiro ocorrido com mais intensidade a partir da segunda metade do século XX teve forte influência do Estado, tanto na questão da propriedade da terra, como na produção da habitação. Esse processo reproduziu, em muitas cidades brasileiras, desigualdades socioespaciais, caracterizando espaços desordenados, com áreas de ocupação informal e irregular, tendo em vista as dificuldades de acesso igualitário à terra e à moradia urbana. Para além do Estado, a produção imobiliária capitalista, voltada para demanda solvável, dificultou ou até mesmo impossibilitou o acesso habitacional para grande parte da população.

Em um quadro brasileiro recente, após anos sem investimento público de grande monta destinado à moradia e ao combate do déficit habitacional, especialmente a partir da década de 1990, iniciativas governamentais de acesso à habitação passaram a ser implementadas. Um dos reflexos dessas políticas pode ser evidenciado pelo aumento de obras construídas por meio de programas de habitação de interesse social, com financiamentos públicos parciais ou totais, a exemplo do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), criado em 1999, e do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), criado em 2009.

Lembrando que um dos objetivos do trabalho é verificar e avaliar os circuitos de capitais (regionais e locais) que são investidos na produção do urbano, entre eles os capitais públicos, esta parte do estudo visa contribuir, também, com a compreensão do acesso à moradia, a qual, via de regra, impacta o mercado de imóveis. Justifica-se tal iniciativa pelo fato de que os dados das ofertas imobiliárias, expressas no capítulo 4, e da precificação, no capítulo 5, demonstraram um forte incremento no ano de 2010. A implantação do PMCMV, o incentivo ao crédito imobiliário e a construção de habitações de interesse social podem ser fatores que promoveram influências sobre o mercado de imóveis. Mudanças na dinâmica da construção civil, envolvimento de diversos agentes produtores do espaço urbano, acesso ao financiamento e fomento da habitação e questões de ordem macroeconômica são elementos prováveis que podem potencializar uma maior

inserção do setor imobiliário na economia da cidade. Conseqüentemente, tal inserção pode ter promovido alterações na estruturação em escala intraurbana, dados os empreendimentos do Programa.¹¹

Diante desse contexto, este capítulo apresenta uma breve retrospectiva da questão habitacional no Brasil e, posteriormente, uma análise do Programa Minha Casa, Minha Vida e de seus empreendimentos em Passo Fundo. Cabe o destaque de que os dados relativos aos empreendimentos, bem como das incorporadoras envolvidas, não estão facilmente acessíveis pelo Estado e pela Caixa Econômica Federal, banco que opera o Programa. Essas informações foram disponibilizadas a partir da base de dados do PMCMV, por meio de projetos de pesquisa¹² em execução junto à Universidade do Estado de São Paulo – campus Presidente Prudente (UNESP/PP). Para a síntese das informações, optou-se por constituir dois conjuntos de variáveis de análise: a) o relacionado aos empreendimentos, suas tipologias e localizações na cidade; e b) o relacionado às construtoras, aos valores e às modalidades do PMCMV, também localizados espacialmente. Esses conjuntos de variáveis estão apresentados na sequência textual após essa breve menção à retrospectiva da questão habitacional no Brasil.

8.1 Políticas habitacionais no Brasil: retrospectiva geral

O processo excludente de urbanização e de produção da habitação no Brasil, com forte influência do Estado durante todo o século XX, promoveu cidades desordenadas e com áreas de ocupação irregular, dada a dificuldade de acesso igualitário. Para além do Estado, o mercado imobiliário capitalista, a desigualdade de renda e a desigualdade social, presentes desde o início da formação da sociedade

¹¹ Esse capítulo originou dois artigos apresentados em congressos e divulgados nos respectivos Anais, ambos de autoria de Spinelli, J & Soares, P. R. R., a saber: Habitação de Interesse Social em Passo Fundo/RS: reflexões acerca das políticas públicas urbanas a partir da implantação do Programa Minha Casa Minha Vida (IV EICS/Pelotas, RS, 2014) e Política Habitacional em Passo Fundo/RS, Brasil: Mercado Imobiliário, Agentes Sociais e Habitação de Interesse Social (XII CONLAB/Lisboa-Portugal, 2015). Portanto, em que pese o ineditismo da tese, parte das informações aqui constantes já compuseram espaços de diálogo e receberam significativas contribuições, complementarmente incorporadas no presente capítulo.

¹² Projetos coordenados e executados pelo Grupo de Pesquisa Produção do espaço e Redefinições Regionais (GASPERR) da UNESP/PP: “Trajetórias do mercado imobiliário nas cidades de Marília e Presidente Prudente – SP, 1995 – 2012 e “A produção imobiliária do PMCMV, seus agentes e a diferenciação e desigualdades socioespaciais” (CHAMADA MCTI/CNPq/MCIDADES nº 11/2012.)

brasileira, também dificultaram ou impossibilitaram o acesso à moradia para grande parte da população.

A história mostra que a perpetuação da desigualdade no planejamento urbano agrava-se após a aprovação da Lei 601/1850, que ficou conhecida como “Lei de Terras”. Ela passou a regular as terras devolutas e a aquisição de terras, determinando em seu artigo 1º que o único meio para aquisição da propriedade de terras era a compra, deslegitimando, portanto, o acesso à terra pela posse ou ocupação. Ajudando a agravar o problema, em 1888 acontece a abolição da escravatura. Os escravos libertos que não permaneceram nas áreas rurais foram em busca de sobrevivência nas cidades. Todo este quadro faz com que as cidades cresçam com um flagrante despreparo em termos de políticas públicas que atendessem essa população, formando cidades desordenadas. Portanto, percebe-se que desde o início do processo de construção das cidades e da sociedade brasileira, houve um descompasso entre o acesso à moradia e o crescimento populacional (HOLZ; MONTEIRO, 2008, p.1).

Esse contexto de urbanização desigual e desordenada promoveu o surgimento de favelas nos morros, como exprime Maricato (2001, p. 17): “a população excluída desse processo era expulsa para os morros e franjas da cidade”. Por outro lado, com a ocupação de cortiços as áreas centrais degradadas também passaram a ser lócus de populações empobrecidas das cidades. Ainda no século XIX, quando o olhar dos interessados pelo cenário urbano do Brasil e da Europa descobre os cortiços considerados focos de pobreza e de violência, epidemias e vícios, tem início um processo de reforma urbana higienista. Assim, nas principais cidades brasileiras inicia-se a construção de grandes avenidas e implantação de saneamento básico para a composição paisagística a fim de atender aos interesses da burguesia do período industrial. O Estado começa a dificultar a construção de novas moradias populares no centro da cidade, posteriormente proíbe a sua construção, fechando-as, e, em alguns casos, efetua a sua demolição. No entanto, essa reforma urbana não proporcionou a criação de habitações populares suficientes para abrigar a classe trabalhadora residente nos cortiços, fazendo surgir outras formas de áreas ilegais para abrigar essas famílias, iniciando a periferização e favelização (HOLZ; MONTEIRO, 2008).

A industrialização, especialmente a partir da segunda metade do século XX, intensificou a urbanização brasileira e foi um dos precursores do êxodo rural. Como reflexo imediato, agravou os problemas sociais pelo inchaço das grandes cidades e, principalmente, as dificuldades de acesso à moradia, fato que favoreceu ao incremento de áreas de ocupação irregular e ilegal.

Para remediar essa situação, o Estado instituiu a Lei 4.380/64, com objetivo de angariar recursos financeiros a serem destinados à habitação. Esses recursos foram captados por meio das cadernetas de poupança e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), através do Banco Nacional de Habitação (BNH), geridos pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), criado nessa época. Ao longo das décadas seguintes, o SFH tinha sua atuação em duas direções de financiamento: a) destinado à classe de baixa renda (operado por agências estatais, por meio de Companhias Estaduais e Municipais de Habitação); e b) destinado às classes média e alta (gerido por agentes privados ligados à construção civil). A necessidade de comprovação de renda e de capacidade de pagamento limitava o acesso de populações de baixa renda, à época majoritariamente excluída do mercado de trabalho formal.

Malgrado as críticas ao BNH e ao sistema por ele preconizado, sua importância é indiscutível, pois este período (1964-86) foi o único em que o país teve, de fato, uma Política Nacional de Habitação. O Sistema Brasileiro de Habitação (SFH) se estrutura com vultosos recursos gerados pela criação, em 1967, do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), alimentado pela poupança compulsória de todos os assalariados brasileiros, que veio se somar aos recursos da poupança voluntária, que formou o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Define-se, assim, uma estratégia clara para intervir na questão habitacional: estrutura institucional de abrangência nacional, paralela à administração direta, formado pelo BNH e uma rede de agentes promotores e financeiros (privados ou estatais) capazes de viabilizar a implementação em grande escala das ações necessárias na área da habitacional e fontes de recursos estáveis, permanentes e independentes de oscilações políticas (BONDUKI, 2008, p. 73).

No período que envolveu as décadas de 1980-1990, o contexto econômico e político do Brasil abarcavam crises econômicas, arrocho salarial e perda do poder aquisitivo. Assim, as prestações da relação contratual geralmente eram corrigidas em desacordo com a proporção do aumento salarial, promovendo uma grande inadimplência das classes menos favorecidas (HOLZ; MONTEIRO, 2008). Dado tal contexto, o SFH beneficiou mais as classes de média renda (acima de 8 salários mínimos), em detrimento daquelas de baixa renda (abaixo de 3 salários mínimos). Segundo Bonduki (2008), esse processo teve enorme repercussão no SFH, com a redução da sua capacidade de investimento, devido à retração dos saldos do FGTS e da poupança e forte aumento na inadimplência, gerado por um descompasso cada

vez maior entre o aumento das prestações e a capacidade de pagamento dos mutuários.

O processo de reforma política nacional, dado pelo fim do regime militar (1985), e as transformações decorrentes do início do período democrático favoreceram uma reestruturação da política habitacional. Esse fato, associado às conveniências políticas do novo governo, culminou na extinção do BNH, em 1986. Os contratos e fundos foram transferidos para a Caixa Econômica Federal (CEF).

Com o fim do BNH, perdeu-se uma estrutura de caráter nacional que, mal ou bem, tinha acumulado enorme experiência na área, formado técnicos e financiado a maior produção habitacional da história do país. A política habitacional do regime militar podia ser equivocada, como já ressaltamos, mas era articulada e coerente. Na redemocratização, ao invés de uma transformação, ocorreu um esvaziamento e pode-se dizer que deixou propriamente de existir uma política nacional de habitação. Entre a extinção do BNH (1986) e a criação do Ministério das Cidades (2003), o setor do governo federal responsável pela gestão da política habitacional esteve subordinado a sete ministérios ou estruturas administrativas diferentes, caracterizando descontinuidade e ausência de estratégia para enfrentar o problema (BONDUKI, 2008, p. 75-76).

No ano de 1999, como alternativa para o atendimento às populações de baixa renda, foi criado o PAR. Articulado aos recursos do FGTS e Orçamento Geral da União, o Programa permitiu certo grau de subsídio, possibilitando prestações mais baixas. O Programa também foi gerido pela CEF, em 1999, tendo a participação de governos municipais e estaduais para o cadastramento e seleção prévia dos adquirentes. O formato de arrendamento teve o objetivo de melhorar a gestão da inadimplência.

Responsável pela política habitacional brasileira, o Ministério das Cidades (criado em 2003) teve como um de seus principais objetivos prover o acesso à moradia digna, com padrões mínimos de sustentabilidade, segurança e habitabilidade, com vistas à diminuição do déficit habitacional brasileiro. Para o alcance desse objetivo, a Secretaria Nacional de Habitação (SNH) desenvolveu ações com foco na urbanização e adequação de assentamentos já existentes e, também, na produção habitacional.

Em 2003, o Ministério das Cidades, através da SNH, realizou uma série de estudos técnicos, visando um diagnóstico da situação habitacional do país. Foi identificado um déficit habitacional de 7,2 milhões de moradias, sendo 5,5 milhões nas áreas urbanas e 1,7 milhões nas áreas rurais (dados de 2000). De acordo com a

Pesquisa Nacional de Amostras por Domicílio (PNAD), realizada entre 1997 e 1999, o déficit habitacional estava concentrado nas regiões metropolitanas das principais cidades e nas faixas de renda mais baixas da população, sendo 88,2% do déficit identificado nas famílias com renda de até cinco salários mínimos.

Posteriormente, estudos da Fundação João Pinheiro¹³ apresentaram resultados preliminares do déficit habitacional no Brasil relativo aos anos 2011 e 2012. Segundo esses estudos, o déficit habitacional em 2011 correspondia a 5,889 milhões de domicílios (9,5% dos domicílios particulares permanentes e improvisados). Em 2012 esse número caiu para 5,792 milhões (9,1%).

D'amico (2011), baseando-se em estudos realizados pela SNH e resumidos na PNH, lembra que ela tem o objetivo de orientar o planejamento de ações públicas e privadas que visem a atender às necessidades habitacionais do país. Nesse sentido, destaca que o PMCMV, instituído em março de 2009, constitui “mais uma tentativa de política pública para solucionar os problemas habitacionais do país e promover o desenvolvimento econômico” (D'AMICO, 2011, p. 35).

Nesse sentido, desde o ano de 2009, as principais políticas para a habitação de interesse social estão vinculadas ao PMCMV, o qual será apresentado a seguir.

8.2 O Programa Minha Casa Minha Vida e o financiamento habitacional

O PMCMV é um programa do Governo Federal, gerido pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pela CEF, no qual estão integrados o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR). Visando possibilitar a interação com movimentos e organizações populares, foi criado o Programa Habitação Popular – ENTIDADES. Nesse caso, a operacionalização dos empreendimentos pode ser alcançada a famílias com renda de até três salários mínimos, organizadas por entidades sem fins lucrativos

¹³ A série de estudos denominada *Déficit Habitacional no Brasil*, considerada referência entre os estudiosos da questão habitacional e adotada oficialmente pelo governo federal, foi criada em 1995, pela Fundação João Pinheiro (FJP), com o objetivo de desenvolver uma metodologia que fosse clara e o mais fiel possível à realidade habitacional do país. Desde então, ela tem sido utilizada por diferentes esferas de governo, pesquisadores e pela sociedade civil em geral como instrumento útil nas discussões e na elaboração de políticas públicas relacionadas à habitação (Nota Técnica – Déficit Habitacional no Brasil, anos 2011 e 2012, Belo Horizonte, maio de 2014. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/360-nota-tecnica-deficit-habitacional-no-brasil-anos-2011-e-2012/file>>. Acesso em: 05 out. 2014.

(associações, cooperativas, etc) que se envolverem na construção das unidades habitacionais. Essa é uma forma que, muitas vezes, os grupos sociais, de forma organizada, conseguem captar recursos públicos em busca de um objetivo comum ou parcialmente coletivo. Ademais, somado a esse objetivo da moradia, essa é uma das formas dos movimentos sociais pela reforma agrária, urbana ou de luta pela moradia fortalecerem-se politicamente em termos de sua atuação enquanto movimento social, construir identidades coletivas em prol da continuidade de luta pelos direitos sociais, e enquanto positividade na autogestão e execução de seus objetivos.

O Programa, na área urbana, é dividido por três faixas de renda mensal: até R\$ 1.600,00 (faixa 1); de R\$ 1.600,01 até R\$ 3.100,00 (faixa 2); de R\$ 3.100,01 até R\$ 5 mil (faixa 3). Na área rural, as faixas de renda são anuais: até R\$ 15 mil (faixa 1), até R\$ 30 mil (faixa 2) e até R\$ 60 mil (faixa 3). Além da construção das unidades habitacionais pelo PMCMV, fazem parte das políticas da área o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e a Urbanização de Assentamentos Precários¹⁴.

Segundo o Plano de Aceleração do Crescimento (PAC 2), do Ministério do Planejamento¹⁵, o PMCMV tem como meta reduzir o déficit habitacional brasileiro, um dos problemas mais crônicos do país. A meta do Programa, que está em sua segunda fase (triênio 2012-2014), é construir dois milhões de unidades habitacionais, das quais 60% voltadas para famílias de baixa renda. Em 2010, após um ano de atividade, o Minha Casa, Minha Vida atingiu a meta inicial de um milhão de contratações (triênio 2009-2011). Em conformidade às informações contidas no sítio da Caixa¹⁶, o PMCMV utiliza recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e consiste, principalmente, em aquisição de terreno e construção ou requalificação de imóveis contratados, os quais, depois de concluídos, são alienados às famílias que possuem renda familiar até R\$ 1.600,00. Contempla também outras faixas de renda, a aquisição de terrenos e construção de empreendimentos habitacionais para reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades

¹⁴ Fix chama atenção, ao analisar o sistema de financiamento habitacional no Brasil para o fato de que, atualmente, as medidas adotadas pelo Ministério da Cidade/ PMCMV recompuseram fluxos de financiamento e mecanismos de construção dos empreendimentos. O segmento mais popular, antigamente atendido pelas Cohabs, licitava as obras entre as construtoras (encomenda pública); no PMCMV o segmento é atendido diretamente por construtoras (oferta privada), com a demanda cadastrada pela prefeitura (Fix, 2013, p.145).

¹⁵ Disponível em: <<http://www.pac.gov.br/minha-casa-minha-vida>>. Acesso em: 02 dez. 2014.

¹⁶ Disponível em: <http://www1.caixa.gov.br/gov_social/municipal/programas_habitacao/pmcmv/saiba_mais.asp>. Acesso em: 13 mar. 2014.

habitacionais, atendendo as famílias provenientes da área de intervenção, admitindo a renda familiar de até R\$ 3.275,00. O Programa prevê ainda a construção de equipamentos públicos (educação, saúde e outros complementares vinculados aos empreendimentos contratados).

A maioria dos empreendimentos do PMCMV são operados com financiamentos com recursos do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CCFGTS) e do FAR¹⁷.

O FGTS foi instituído pela Lei nº 5.107, de 13/09/66, que foi regulamentada pelo Decreto nº 59.820, de 20/12/66¹⁸. Já o FAR refere-se a um programa do Governo Federal em parceria com os estados e municípios, gerido pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pela CEF, objetivando a produção de unidades habitacionais que, depois de concluídas, são vendidas, sem arrendamento prévio, às famílias que possuem renda familiar mensal até R\$1.600,00.

Cabe ainda destacar que o PMCMV é executado em parceria entre os estados, os municípios e as empresas que buscam produzir unidades habitacionais a fim de ampliar o atendimento da demanda de baixa renda. A execução das obras do empreendimento é realizada por construtora contratada pela CEF, que se responsabiliza pela entrega dos imóveis concluídos e legalizados. Os imóveis contratados são de propriedade exclusiva do FAR e integram seu patrimônio até que sejam alienados.

O mercado imobiliário brasileiro, associado a questões macro e microeconômicas, tem um comportamento que revela grandes oscilações, especialmente a partir da segunda metade do século XX, quando se acentuou a urbanização. No entanto, desde meados de 2007 passou a ter mais expressividade, principalmente em função do cenário econômico favorável. O impacto da crise

¹⁷ O Ministério do Trabalho e Emprego, juntamente com a Caixa, realizam o controle operacional e a disponibilização, mediante critérios, dos recursos do FGTS para, entre outros fatores, a aquisição da casa própria. Todas as informações acerca do FGTS aqui apresentadas foram adaptadas do sítio: <http://www2.mte.gov.br/fgts/administracao_conselho.asp> As informações referentes ao FAR foram buscadas no sítio da Caixa, no link http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programas_habitacao/pmcmv/>. Acesso em: 26 fev. 2014.

¹⁸ Formado por depósitos mensais, efetuados pelas empresas em nome de seus empregados, no valor equivalente ao percentual de 8% das remunerações que lhes são pagas ou devidas; em se tratando de contrato temporário de trabalho com prazo determinado, o percentual é de 2%, conforme dispõe o inciso II do art. 2º da Lei nº 9.601, de 21/01/98. A instância máxima de gestão e administração FGTS é o CCFGTS, composta pelo seu Conselho Curador. O Conselho é um colegiado tripartite composto por representantes dos trabalhadores, dos empregadores e do Governo Federal, atendendo ao disposto no art. 10 da Constituição Federal, de 05/10/88, que determina essa composição quando os interesses de trabalhadores e empregadores se fizerem presentes em colegiados dos órgãos Públicos.

financeira internacional ao final de 2008, cuja *bolha imobiliária* estadunidense repercutiu em âmbito global¹⁹, quis arrefecer o mercado construtivo e imobiliário local, mas o lançamento do PMCMV e o fortalecimento do PAC reanimaram o setor. Em abril de 2014, o Estado Rio Grande do Sul já detinha a quarta posição nacional em unidades contratadas (232.248 unidades habitacionais)²⁰, estando atrás de São Paulo, Minas Gerais e Bahia, respectivamente.

Paralelamente a esse cenário, alterações relevantes ao financiamento e subsídio habitacional oportunizaram uma forte ampliação de todas as fontes de recursos e, como consequência, crescimento na cadeia produtiva da construção civil brasileira. Como reflexo desse crescimento, a supervalorização do preço da terra, tendo em vista processos especulativos pelos agentes do mercado imobiliário, provocou uma grande demanda pelos terrenos, fato que, de um lado, fez desaparecer os espaços ainda vazios para construção e, de outro, incrementou absurdamente o preço do metro quadrado, mesmo em áreas periféricas das cidades (até mesmo em muitas cidades pequenas). Assim, muitas construtoras/incorporadoras criticam os valores pagos pelo PMCMV por serem muito baixos para cobrir os custos de produção, especialmente para o atendimento da Habitação de Interesse Social – HIS²¹ (valor até R\$ 60 mil), embora medidas corretivas estejam sendo implementadas²².

O fortalecimento do mercado imobiliário, associado às políticas habitacionais e de financiamento da casa própria, espalha-se nas inúmeras cidades beneficiadas com o PMCMV, alcançando a moradia para uma parcela da população de camadas

¹⁹ Cardoso e Aragão (2013, p. 35) explicitam a profunda crise econômica que diversos países passaram a sofrer a partir dos problemas financeiros relacionados ao mercado de imóveis e hipotecas que se desencadeou a partir dos Estados Unidos. Segundo os autores a crise econômica foi acarretada por “problemas sistêmicos financeiros provocados pela crise nos mercados secundários de títulos lastreados em hipotecas, envolvendo os chamados *subprimes*. A crise do subprime contaminou todo o mercado financeiro provocando um “efeito cascata”, afetando todo o setor financeiro globalizado e também, por decorrência, toda a economia capitalista, dependente das finanças globais”.

²⁰ Disponível em: <www20.caixa.gov.br>. Acesso em: 20 out. 2014.

²¹ Para a definição de HIS são consideradas ao menos duas categorias de condicionantes: o tipo ou padrão de moradia (área útil entre 30m² e máxima de 80m²; máximo de 1 banheiro e 1 vaga de garagem) e a população beneficiária – faixa de renda das famílias até o máximo de 6 salários mínimos. In: Ministério das Cidades. **Como delimitar e regulamentar: Zonas Especiais de Interesse Social; ZEIS de Vazios Urbanos.** (P. 31). Brasília – DF, dezembro de 2009. Disponível em: <http://www.sst.sc.gov.br/arquivos/id_submenu/230/guia_zeis_final.pdf>. Acesso em: 20 out. 2014.

²² As construtoras foram beneficiadas com a redução de 7% para 1% da alíquota do Regime Especial de Tributação da Construção Civil – RET com finalidade específica de construção de imóveis de até R\$ 60 mil.

de renda mais baixa e promovendo a consequente valorização imobiliária pelo mercado. Esse fato tem dificultado a aquisição da casa própria para outra parcela dessa camada e de outras mais empobrecidas, fadadas ao aluguel e, na impossibilidade de seu pagamento, à precarização do morar e do viver.

Diante desse contexto evidencia-se que a questão habitacional, especialmente a destinada às intervenções de interesse social, em um contexto recente, é pautada pela prática de diversos agentes sociais que interagem produzindo a cidade em conformidade ao arranjo do jogo de forças e de ajustes possíveis, necessários ou preconizados pelas influências latentes do capital, configurando uma cidade desigual.

Para um melhor entendimento de tal situação, apresentamos a seguir um exemplo do contexto brasileiro a partir de dados e informações acerca das políticas habitacionais município de Passo Fundo, RS.

8.3 A questão habitacional em Passo Fundo

Para contextualizar a questão habitacional de Passo Fundo, especificamente para o caso da habitação de interesse social, é pertinente retomar que o município possui uma população de 184.826, sendo 97,45% urbana (IBGE, 2010), e apresenta forte centralidade no contexto regional. No contexto intraurbano apresenta intensa verticalização nas áreas centrais, ou seja, um crescimento concentrado no centro tradicional da cidade e em locais com função de centralidade (subcentros) e, também, um forte crescimento horizontal, “espalhando” a cidade que se dissipa de forma fragmentada e, simultaneamente, segregada. A cidade foi conformada, no contexto atual, dentro de seus limites demográficos definidos pela Lei Municipal nº 143/2005, que criou 22 setores urbanos, já mencionados em capítulos anteriores e que serão utilizados como base para as análises do presente capítulo.

Como também já especificado, as políticas nacionais promoveram forte reestruturação produtiva da agricultura, deflagrando mudanças significativas em escala regional e intraurbana. Essas características promoveram um rápido e intenso processo de urbanização, dada a inserção da economia local num sistema comercial globalizado. A esse processo, para além dos movimentos migratórios campo-cidade vinculados aos minifundiários que acabaram vendendo suas terras

para os médios e grandes proprietários rurais (granjeiros), inúmeros investimentos no setor terciário, vinculados ao apoio ao agronegócio, promoveram a atração demográfica. Tal movimento exigiu do poder público local a elaboração de políticas públicas, com reflexo na questão habitacional. Para dar uma ideia de tais políticas em âmbito temporal, desde antes da reestruturação, traz-se como destaque:

- a) 1910 – Primeiro plano de ordenamento, com foco na configuração da malha da cidade, direcionando a expansão urbana de Passo Fundo.
- b) 1919 – Plano de Saneamento de Passo Fundo, acompanhando planos elaborados em inúmeras cidades brasileiras. No período, foram implantados os dois principais equipamentos de saúde: Hospital de Caridade, atual Hospital da Cidade (1914) e Hospital São Vicente de Paulo (1919).
- c) 1953 – Primeiro Plano Diretor, que definiu algumas diretrizes de zoneamento e propôs a execução de grandes equipamentos urbanos voltados à atração de público (centro cívico, estádio, mercado municipal), visando consolidar a importância do município em âmbito regional.
- d) 1984 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – II PDDU, que possibilitou o incremento no gabarito de altura dos prédios, promovendo grandes alterações na paisagem da cidade.
- e) 1990 – Aprovação da Lei Orgânica Municipal, a partir da qual a questão habitacional passou a integrar as políticas públicas e a orientar ações das gestões municipais seguintes.
- f) 1993 – Criação do Conselho Municipal de Habitação e do Bem-Estar Social – CMHBES – e do Fundo Municipal de Habitação e do Bem-Estar Social – FUMHBES. (Lei nº 2.862, de 30 de abril de 1993).

A partir do ano de 2000, significativas iniciativas – como a criação da Secretaria de Habitação (2001) e, em seguida, a realização de assembleias públicas, promovidas pela aprovação do Estatuto da Cidade e pela consequente necessidade de debater questões que viriam a regulamentar normativas urbanísticas e de incentivo à expansão urbana – passaram a ser perseguidas. Partindo desse ensejo, o município trabalhou intensivamente na revisão do Plano Diretor, promulgando, em 2006, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), quando buscou apoiar-se numa nova legislação, que garantiria maior sustentabilidade, equilíbrio e qualidade ambiental para a cidade. A partir de então,

as políticas adotadas tem buscado atender às orientações da esfera federal, bem como as deliberações do referido Conselho.

A elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), 2009/2010, apontou um déficit habitacional de 3.097 unidades no município. Contudo, o cadastro de demanda de habitação de interesse social encontra-se em cerca de 13.000 unidades, fato que justifica a ocorrência de aproximadamente 52 áreas de ocupação na cidade. (SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, 2014). A localização dessas ocupações, bem como depoimentos de representantes dos movimentos sociais pela moradia urbana, será retomada ao final deste capítulo, em análise aos impactos do PMCMV no provimento da moradia e na redução do déficit habitacional. Por outro lado, ao se analisarem os dados do Censo Demográfico (2010) referentes ao total de domicílios particulares, verifica-se 61.395 domicílios particulares ocupados (93,32% do total de domicílios particulares) contra 4.392 domicílios particulares não ocupados – vagos (6,68% do total de domicílios particulares), fato que corrobora com o déficit, ainda que supostamente essas unidades habitacionais viessem a ser, de alguma forma, ocupadas.

No município, segundo o IBGE (2010), foi identificado um quantitativo de cinco aglomerados subnormais, totalizando 700 domicílios e uma população de 2.428 habitantes (Quadro 21).

Quadro 21 – Aglomerados subnormais: domicílios ocupados e população residente no município de Passo Fundo/RS – 2010

Aglomerados subnormais (Setor urbano)	Domicílios	População residente
Beira dos Trilhos (3)	96	359
Cruzeiro (6)	220	743
Entre-Rios (4)	198	653
Lucas Araújo (7)	126	434
Xangri-lá (9)	60	239
Total	700	2.428

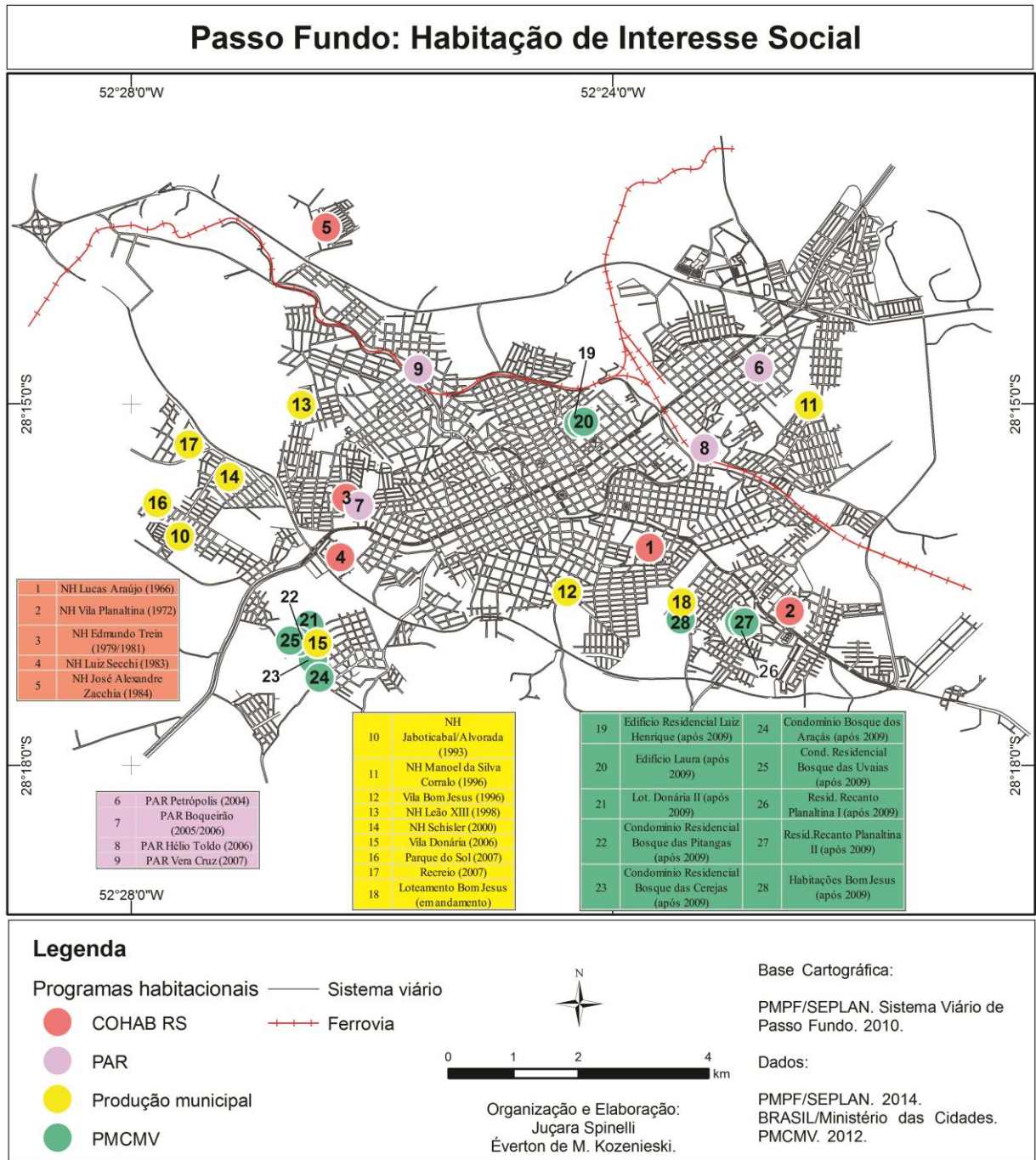
Fonte: Censo Demográfico 2010 – Aglomerados Subnormais – IBGE, 2010.

Esses aglomerados estão situados em pontos isolados da malha urbana, como já apresentado na Figura 16 do capítulo 3, reafirmando o déficit habitacional e a inadequação de moradias e infraestruturas, nesses locais.

Em termos executivos, a elaboração de tais políticas, em aspectos habitacionais, resultou em intervenções na cidade, demarcadas, ao longo do tempo, pelas iniciativas da esfera federal e, também municipal.

A Figura 46 apresenta a implantação de investimentos, por meio de habitações populares a partir da década de 1960. Em relação ao PMCMV, representa-se apenas os dez empreendimentos da faixa 1, tendo em vista constituírem-se em habitação de interesse social destinadas às populações de baixa renda.

Figura 46 – Habitação de Interesse Social em Passo Fundo/RS



Fonte: PMPF/SEPLAN, 2014; PMCMV, 2012. Adaptada e organizada por Spinelli (2014).

Em Passo Fundo, diversos movimentos sociais atuam na questão da moradia; porém, sua forma de intervenção tem sido mais fortemente pautada em ações pontuais, nos loteamentos e em alguns locais atualmente considerados de interesse social. Como exemplo, o grupo **Mulheres Unidas Venceremos**, fundado em 1999, visou atender às demandas sociais do Loteamento Leonardo Ilha. Na época, a luta foi pela construção de uma creche e o fortalecimento de suas atuações na área da educação (alfabetização de adultos e cursos profissionalizantes). Desde o ano de 2006 esse grupo vem atuando em projetos voltados à habitação social.

Desde 2002, o trabalho de luta e organização junto às ocupações urbanas de Passo Fundo, deu início a dois importantes movimentos: o Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLM), com uma forte representação em Passo Fundo e o Movimento de Mulheres Trabalhadoras Urbanas (MMTU).

Através do MNLM, movimento de maior atuação no que diz respeito à provisão de moradia na cidade, pode-se constatar que o poder público, através dos programas habitacionais com recursos federais, tem proporcionado a construção de casas nos bairros Bom Jesus, Planaltina e Lucas Araújo, locais com as demandas mais latentes. No entanto, o movimento estimava, naquela data, um déficit habitacional superior a 9500 residências na cidade de Passo Fundo, conforme depoimento da representante. (MNLM, Representante A, 30/08/2012).

Assim, verifica-se pelos relatos de representantes do poder público e dos próprios movimentos sociais que, com a implementação de programas que subsidiam a habitação, de âmbito federal, houve redução das tensões entre os agentes Estado e grupos sociais, pois as demandas têm sido paulatinamente atendidas. A Secretaria Municipal da Habitação (SEHAB) entende que “atualmente, os movimentos ajudam a orientar onde devem ser implementadas as ações prioritárias na cidade”. (SEHAB, Representante A, 2012).

Da mesma forma, em entrevista realizada com outro representante do MNLM, igualmente atuante junto ao MNLM e à Cooperativa Habitacional Bom Fim (12/12/2014), obteve-se o seguinte relato:

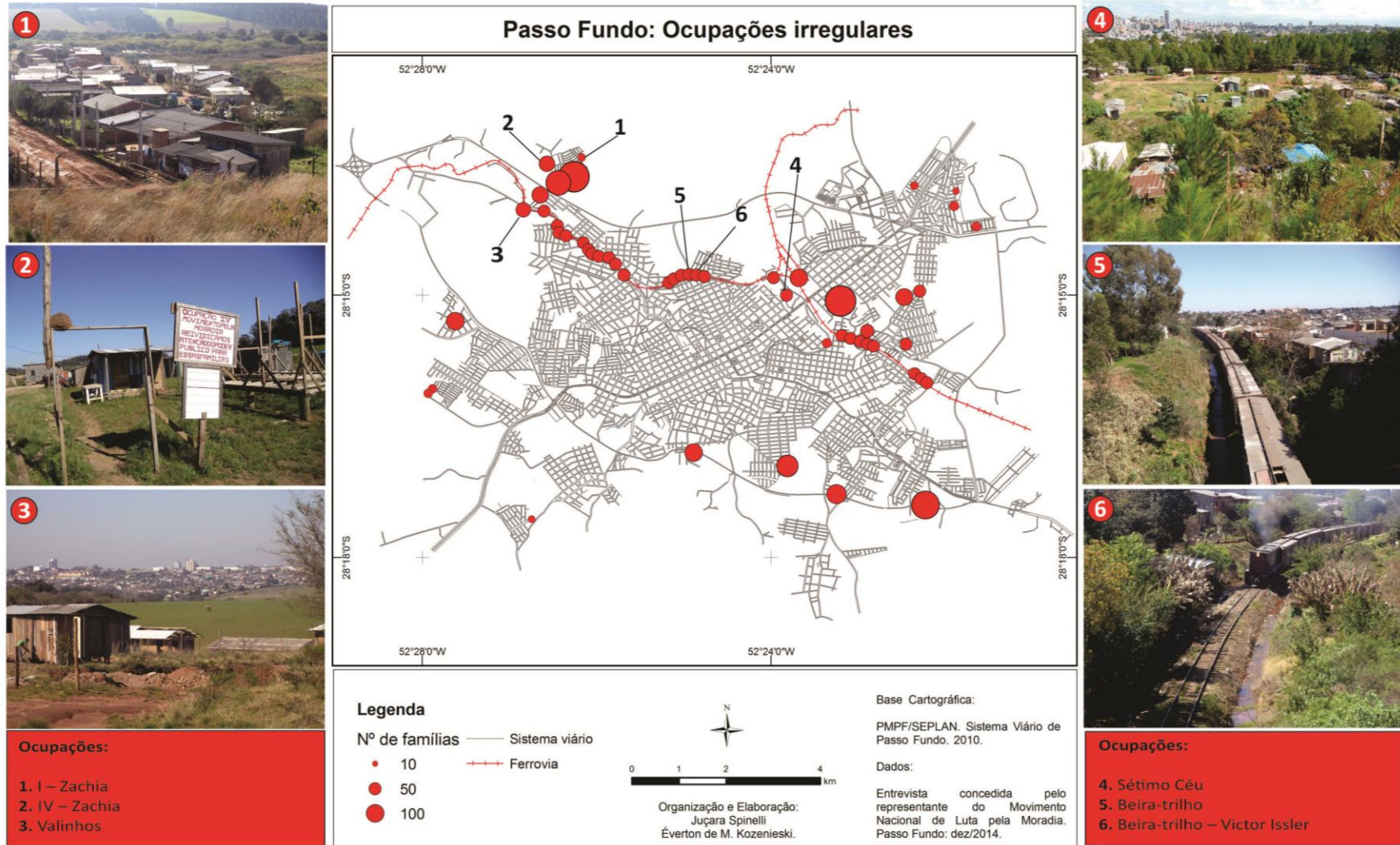
Com relação às ZEIS, boa parte, nós mesmos ajudamos a demarcar, porque o poder público não definia, não tomava a frente. Então, a estratégia foi demarcar onde já tem ocupações, visando uma futura regularização fundiária e a possibilidade de acessar os recursos públicos. Não houve muito debate, talvez porque saibam que são áreas públicas, de beira-trilho, beira BR. Mas a maioria das ZEIS está perfeitamente integrada na malha da

cidade estando inadequadas do ponto de vista de estrutura da cidade. Muitas dessas áreas já estão ocupadas pelos mesmos moradores há 20, 30 anos. Se são áreas irregulares, do ponto de vista legal, já se tornaram regulares pelo tempo de uso real, e isso não tem como questionar. Em Passo Fundo, são mais de 52 ocupações irregulares, áreas invadidas de toda a forma. São mais de 15.000 famílias que compõem esse déficit habitacional. Vem gente de todo lado, da própria cidade, de municípios vizinhos, da região metropolitana, de Santa Catarina, até de outros países vem... Existem muitas áreas vazias, de domínio de entidades (como a igreja católica) e de alguns proprietários particulares, como os do ramo de revenda de hortifrutigranjeiros que atuam fortemente na cidade. (MNLN, Representante B, 12/12/2014).

Diante de tal relato, buscou-se o mapa do Zoneamento Urbano e, sobre ele, juntamente com os representantes dos movimentos sociais, demarcaram-se as localidades ocupadas, bem como a relação do número de famílias e respectivos habitantes. Pela espacialização de tal informação (Figura 47), pode-se constatar o forte contingente habitacional dos Beira-trilho (cerca de 1200 famílias), dos Beira-BR e dos Beira-sanga, assim denominadas em Passo Fundo as populações que vivem em áreas irregulares ao longo, respectivamente, da via férrea, das rodovias que praticamente circundam o perímetro urbano e, também, as que estão às margens dos rios e banhados (nascentes de rios). Além desses, bolsões de pobreza e de áreas invadidas pulverizam (no sentido de fragmentação, desagregação, despedaçamento) a cidade, como já mencionado no Capítulo 3.

Na figura 47, as imagens de 1 a 6 revelam exemplos da situação de áreas ocupadas. Dentre as mais recentes pode-se destacar as imagens 1, 2, 3 e 4, que, como organização social, existem há menos de 5 anos. Observou-se que nessas ocupações a que tem maior mobilidade, mudando constantemente suas habitações e moradores, é a ocupação registrada na área de fundos da Companhia Estadual de Silos e Armazéns (CESA) – Unidade Passo Fundo, que se constitui em uma área do Estado e, junto a ela, parte de área pública federal de domínio da ALL – América Latina e Logística (zona de recuos e manobras ferroviárias). No zoneamento urbano atual, essa área é denominada Zona Logística (ZL), contendo trilhos, galpões e depósitos subterrâneos em situação de abandono e parcialmente em desuso.

Figura 47 – Passo Fundo/RS: áreas ocupadas (2014)



Fonte: Entrevistas e levantamentos de campo (2014 e 2015). Organização de Spinelli (2015).

Por outro lado, há outras áreas ocupadas que estão nessa situação há muitos anos, como é o caso dos Beira-trilho (Figura 47, imagem 5 e 6) na área de domínio da extinta **Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima (RFFSA)**, atualmente arrendada pela concessionária operadora, a ALL. Por ser uma área pública federal, sob concessão privada, consubstancia-se o impasse na regularização fundiária, reforçada por questões de risco e alta periculosidade, dadas às atividades de transporte desse modal. Mesmo diante de tais situações, importa mencionar que alguns trechos de beira-trilho foram considerados, pelo atual mapeamento do zoneamento urbano, como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), conforme expresso no artigo 57 do PDDI, a saber:

Art. 57 As Áreas de Usos Especiais são aquelas que necessitam de regulamentação urbanística diferenciada da zona em que estiver inserida por suas características peculiares, subdividindo-se em: I - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS); a) ZEIS 1: áreas vazias ou subutilizadas destinadas à implantação ou promoção de lotes e/ou habitação de interesse social; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 299/2012)b); ZEIS 2: assentamentos autoproduzidos em áreas públicas ou privadas; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 299/2012) e c) ZEIS 3: parcelamentos públicos ou privados irregulares ou clandestinos. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 299/2012). II - Zonas de Uso Especial (ZUE)[...](PDDU,2006, p.34 e 35)

Sendo assim, as áreas de ZEIS compostas por trechos de beira-trilho poderiam ser regularizadas mediante interpretação das zonas ZEIS 2 e 3, fato contraditório quando se retoma a questão da inadequação por risco da atividade ferroviária.

Observando o mapa produzido (Figura 47) e conversando posteriormente com o mesmo representante dos movimentos sociais sobre a questão habitacional em Passo Fundo, ele sustentou (entrevista com representante do MNLM e da Cooperativa Habitacional Bom Fim, em 19/12/2014):

O grande problema das políticas adotadas para a resolução do problema habitacional de Passo Fundo é que misturam pessoas de diversas localidades num mesmo local, sendo que, em certos casos, alguns indivíduos têm ideias diferentes. Isso gera muita violência, porque as pessoas não se identificam com aquele lugar. Ao longo dos anos o modelo de política urbana, de uma forma geral, não teve mudanças. Excluem a população do seu lugar e a inserem em uma nova realidade, por isso esse modelo é pensado sem considerar a vida em sociedade. Geralmente, esse modelo rompe com a lógica de viver em sociedade, nos grupos de trabalho,

na catação²³... e rompe também com a lógica de morar, porque as casas, os condomínios são muito diferentes do que somos acostumados, não atendem nossas necessidades. Por isso, muitos não resistem e voltam, ou tentam voltar, para próximo de onde vieram. (Integrante do MNLM e da Cooperativa Habitacional Bom Fim, Representante B, 19/12/2014).

Um dos profissionais da área de Direito que atende demandas espontâneas dos movimentos sociais de luta pela moradia manifestou:

Analiso a questão habitacional em Passo Fundo como problemática, porque inúmeras famílias não têm acesso à moradia digna. Muitas famílias habitam há mais de 20 anos em mais de 15 km de beira-trilho dentro da cidade. Outra situação são os Beira-BR, como é o caso da área da Corsan²⁴, próximo ao trevo de saída para Marau, em que há mais de 10 anos algumas famílias lutam pela posse e o Estado intervém pela reintegração plena. Existem mais de 50 ocupações irregulares em Passo Fundo e elas vêm aumentando seu número de famílias, com gente da cidade, mas muitos de fora, até mesmo de outros países, como senegaleses (Jurista que atende os movimentos sociais, 06/10/2014).

O jurista comentou que o PMCMV melhorou o acesso ao crédito, mas muitas famílias permanecem à margem pelas exigências formais, como a capacidade mínima de pagamento ao longo dos anos.

Os que não têm renda não podem acessar tal programa, por isso, não os ajuda. Anteriormente ao PMCMV havia programas municipais, que se não resolviam a questão do déficit, pelo menos amenizavam a situação, atendendo algumas famílias. Com o PMCMV essa responsabilidade passou para a esfera federal, e muitas famílias deixaram de ser assistidas. Para esses, a situação se agravou. Também, algumas famílias que adquiriram as casas entraram com recurso judicial, pela baixa qualidade e por problemas nas construções. A Caixa está empenhada em resolver esses problemas e evitar que ocorram em outros empreendimentos. (Jurista que atende os movimentos sociais, 06/10/2014).

Com relação aos movimentos sociais de luta pela moradia, o entrevistado mencionou:

²³ Importante mencionar que inúmeras famílias têm seu sustento total ou parcial na catação e venda de materiais passíveis de reciclagem. Em muitos casos, o pátio da casa é o local de triagem, seleção e embalagem. As casas dos programas habitacionais não preveem tais atividades, sendo a casa parte do local de trabalho. Essas atividades, além de serem afetadas pela reinserção social, modificando o cotidiano do trabalhador e de sua família, pelo afastamento, também, não raro, produzem conflitos de vizinhança, gerando mazelas de diversas ordens, fato que induz, muitas vezes, a desistência e o retorno para o mesmo lugar, ou em novas áreas próximos a ele.

²⁴ Companhia Riograndense de Saneamento.

Em Passo Fundo, os movimentos sociais são fortes, tem uma participação política efetiva, lutam muito por melhorias, pela moradia. Embora com força política e mobilização efetiva, no atual governo, suas manifestações não têm apontado para resultados eficientes. O poder público não tem adotado medidas, tem conseguido cooptar alguns representantes importantes e tem adotado a estratégia de assentar (precariamente) as famílias em áreas públicas (inclusive de responsabilidade federal), fato que tem acalmado os ânimos dos membros que ficam na expectativa da doação dessas áreas para loteamentos, coisa pouco provável de ocorrer (Jurista que atende os movimentos sociais, 06/10/2014).

Dadas às dificuldades de argumentação, em muitos casos, na defesa dos movimentos sociais de luta pela moradia, o jurista esclareceu que a base legal mais significativa tem sido a Lei Orgânica do Município, que preconiza a responsabilidade do município sobre a ocupação de áreas de risco (isso enquadra os beira-trilho, beira-BR, beira-sanga...). Ainda assim, a concessão da posse ou de habitações tem sido conquistada apenas em intervenções pontuais, por interferência de instâncias superiores, a exemplo do Ministério Público.

Em algumas complementaridades e/ou contrapontos ao exposto, em entrevista junto à Secretaria de Habitação (08/10/2014), obteve-se o seguinte relato:

O déficit habitacional efetivo de Passo Fundo está em torno de 10 mil famílias, embora o cadastro contenha cerca de 13 mil. Para reduzir esse déficit o poder público tem desapropriado algumas áreas e alcançado as infraestruturas básicas, como exemplo o Parque do Sol (140 famílias). O PMCMV é muito bom, alcançou a moradia para muitas famílias, mas esbarra na burocracia – muitas famílias tem dificuldades, na Caixa, com a aprovação do financiamento. A falta de documentos emperra o processo. A seleção das famílias é feita de acordo com a Lei (Lei de Inscrição no PMCMV decreto e edital 02/122 de 23/01/2012 e critérios da SEHAB), ou seja, segue-se a legislação mas a prioridade é por grau de necessidade. São mais de 50 ocupações com cerca de 2500 famílias. Na minha opinião, os programas sociais, como o MCMV são eficazes mas falta uma política habitacional mais específica, com desconexão entre projeto de desenvolvimento econômico e desenvolvimento social, pois são coisas distintas. Quem mais necessita não tem acesso ao programa habitacional, hoje (representante da SEHAB/PF, 08/10/2014).

Na sequência, a síntese dos argumentos mencionados pelo entrevistado:

- a) O Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado (CMDI) delega sobre as ZEIS e, juntamente com os movimentos sociais e conselheiros, demarcaram no mapa essas áreas em 2013, as quais foram incorporadas ao PDDI.

- b) Em Passo Fundo, o preço dos lotes é muito elevado. Isso se deve ao aquecimento do mercado da construção civil e ao PMCMV, que, com o acesso ao financiamento, inflacionou o preço dos terrenos.
- c) Algumas construtoras têm investido fortemente no mercado imobiliário; as principais, que constroem prédios, são: Bolsa, Trevisan, Segmento e Coplan. Em termos de abertura de novos loteamentos, a Salomão Imóveis/Salomão Ambiental e Bolsa.
- d) Na cidade, são poucos condomínios fechados. Aos poucos começa a aparecer, mas não é uma demanda característica de Passo Fundo. Pessoas de fora andam demandando. O plano diretor é muito influente na dinâmica da cidade, e as áreas de expansão estão definidas nos setores 8 e 9. O centro e entorno tem forte adensamento e tende a continuar se adensando pelas possibilidades estabelecidas no PDDI. Segundo o representante da SEHAB, “a cultura do centro pujante, altamente comercial e elitizado faz com que a própria legislação acompanhe essa onda”.
- e) As construtoras que se candidatam a propor projetos e executá-los no PMCMV são escassas, dado o baixo valor de repasse. Os financiamentos para as construtoras são muito baixos, impactando na qualidade das obras. O PMCMV deveria ter um diferencial por região, atentando para as características de cada uma nesse país continental. Da mesma forma, uma regulação do mercado, especialmente para os terrenos, pois esses inflacionaram com o programa.
- f) Dadas as desigualdades sociais, muitas pessoas não se enquadram na faixa 1, até R\$ 1.600,00. Alguns por não terem condição alguma de acessar o programa, outros, por terem salários superiores, se tornado muito caro o enquadramento nas faixas de maior valor. Nas palavras do representante da SEHAB, “a prefeitura vem se empenhando na regularização fundiária, mais de 100 regularizações desde 2013 já foram efetivadas. Assim, foi criado um programa denominado Minha Casa Legal, que alinhou diversas secretarias para tramitar de forma integrada e mais ágil o processo de regularização”.

Por fim, destaca-se, diante dessas afirmações e da observação local, que o Estado (enquanto esfera municipal) tem adotado medidas de adaptação do Plano Diretor vigente, por meio da regularização de novas áreas HIS/ZEIS, visando encontrar formas de reduzir esse vasto déficit habitacional, bem como angariar

recursos para melhorias urbanas nessas áreas de aglomerados e de inadequação habitacional. Por outro lado, alega que há dificuldades em desapropriar áreas e de comprar glebas para implantar novos loteamentos pela elevada precificação atribuída pelo mercado imobiliário. Esses altos valores estão em conformidade aos dados já evidenciados nos capítulos 5 e 6.

8.3.1 PMCMV: empreendimentos, tipologias e suas localizações em Passo Fundo

Para a síntese das informações do PMCMV em Passo Fundo, o primeiro conjunto de variáveis relaciona-se aos empreendimentos, suas tipologias e localizações na cidade. Para suprir parcialmente tamanha demanda habitacional, em Passo Fundo, as construtoras aprovadas pela CEF estão produzindo trinta e um novos empreendimentos, que foram iniciados após 2009, com recursos do PMCMV, contabilizando hum mil, quatrocentos e duas (1402) unidades habitacionais, sendo hum mil e oitenta e nove (1089) apartamentos, representando 77,67% do total previsto e os demais 22,33 % referem-se a trezentas e treze (313) casas (Tab. 12).

Tabela 12 – Empreendimentos do PMCMV em Passo Fundo/RS (2009-2013)

Setor	Nome do Empreendimento	Endereço	Faixa do PMCMV / Tipologia C=casa A=Apartamento	UH	UH Entregues	Data de Assinatura	Data Prevista Término
1	1.Residencial Horizontes	Ruas Mauricio Cardoso, Padre Valentin e Cap. Adauto do Nascimento.	2 / A	61	61	23/10/09	23/06/11
	2.Edifício Residencial Luiz Henrique	Rua Eduardo de Brito, 335	1 / A	28	27	05/07/10	09/07/12
	3.Residencial Ilha Di Santorini	Rua Jose Reolon, Esq. Gen. José Canabarro	2 / A	56	0	27/06/11	16/06/13
	4.Residencial Ilha Di Santorini II – Zucchetti	Rua General Canabarro, S/N	3 / A	56	0	05/10/12	25/09/14
	5.Residencial Villanova	Rua Jacinto Vila Nova, S/Nº	2 / A	65	0	29/11/11	18/11/13
	6.Residencial London Tower	Rua Independência, 889	2 / A	54	0	04/11/11	24/10/13
	7. Edifício Portobelo	Rua Lava Pés, 2257, Bairro Boqueirão	2 / A	36	0	23/08/12	23/05/14
	8. Edifício Laura	R. Saldanha Marinho, 62	1 / A	11	11	10/07/09	10/07/10

Continua

Continuação da Tabela 12

Setor	Nome do Empreendimento	Endereço	Faixa do PMCMV / Tipologia C=casa A=Anartamento	UH	UH Entregues	Data de Assinatura	Data Prevista Término
3	9. Edifício Reinaldo Matte	Rua Reinaldo Matte, 72	2 / A	27	22	16/09/10	16/09/11
	10. Condomínio Machado De Assis	Rua São Sepé, 05	2 / A	32	31	26/11/10	26/11/11
	11. Edifício Vera Cruz	Rua Capitão Araujo, esq. Tobias Barreto	2 / A	28	20	21/02/11	10/02/13
	12. Condomínio Residencial Nova Vera Cruz I	Rua Araçá	2 / A	40	36	11/02/11	31/01/13
	13. Condomínio Residencial Nova Vera Cruz II	Rua Araçá, 611	2 / A	40	0	26/10/11	15/10/13
	14. Edifício Bela Vista	Rua Estrela, 123	2 / A	86	0	31/10/11	20/10/13
4	15. Residencial Riviera	Rua Rui Barbosa	3 / A	63	58	23/12/09	23/06/11
8	16. Lot. Donária II	Rua Oscar Vieira	1 / C	58	58	29/12/09	29/12/10
	17. Condomínio Jardim Azaléia	Bairro Donária III	2 / C	23	0	28/06/12	18/06/14
	18. Condomínio Residencial Bosque das Pitangas	Rua D. Georgina Schell, Esquina com a Rua Palmares	1 / C	24	0	10/11/11	10/03/12
	19. Recanto das Flores	Rua Muçum, 260, Vila Donária	2 / A	24	0	24/09/12	14/09/14
	20. Condomínio Residencial Bosque das Cerejas	Rua D. Georgina Schell, Esquina Com A Rua Palmares	1 / C	24	0	28/12/11	20/06/13
	21. Cond. Residencial Bosque das Uvaías	Rua D. Georgina Schell, 1326	1 / C	24	0	29/03/12	20/09/13
	22. Condomínio Jardim Hortensia	Rua Palmares, 310, Bairro Donária	2 / C	23	0	15/10/12	05/10/14
	23. Condomínio Bosque dos Araçás	Av. Miguelzinho Lima, 745, Bairro Donária	1 / C	24	0	18/12/12	18/07/13
12	24. Edifício Henrique Rebechi	Travessa Arieta Rebechi, 84, Lote C-1, Bairro São Cristóvão.	2 / A	14	0	09/11/12	30/10/14
17	25. Condomínio Residencial Pasqual Alban	Rua Cambará, N. 59	2 / A	44	0	28/03/12	18/03/14
19	26. Edifício Torres da Duque	Rua Duque De Caxias, N 1136	2 / A	104	0	06/01/12	26/12/13
21	27. Resid. Recanto Planaltina I	Av Dolores Torriani	1 / A	100	0	30/03/10	05/04/11
	28. Resid. Recanto Planaltina II	Av Dolores Torriani	1 / A	120	0	30/03/10	05/04/11
	29. Habitações Bom Jesus	Quadras 105 A 109, Rua 23, Esq. Rua Brigada Militar	1 / C	100	0	17/06/10	17/06/11

Conclusão da Tabela 12

Rural	Caprichando a Morada	Lotes Isolados.	1 / C	6	6	29/08/11	19/02/13
Rural	Uh Rurais	Lotes Isolados.	1 / C	7	0	03/11/11	26/04/13
Total de Unidades Habitacionais - UH				1402	330	-	-

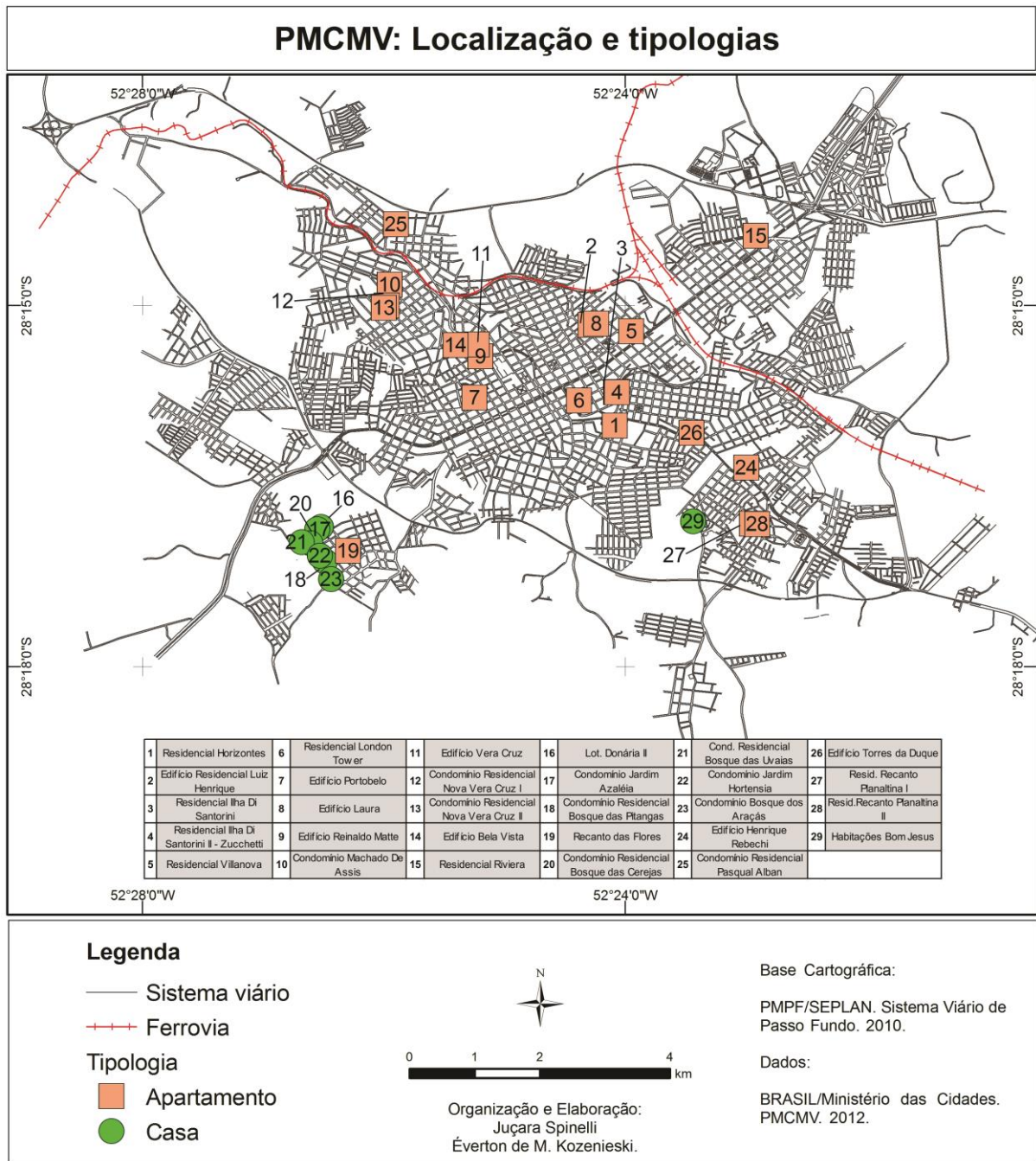
Fonte: SNH/ DHAB/ DUAP/ CAIXA/ IBGE. Dados coletados em: 31 dez 2012²⁵ – Adaptada e organizada por Juçara Spinelli (2014).

Dentre esses trinta e um empreendimentos, dois referem-se a provimento habitacional em área rural, totalizando treze casas, operados por cooperativas rurais: a Cooperativa Habitacional de Agricultura Familiar LTDA. – Coohaf e a Cooperativa de Crédito Rural com Interação Solidária – Cresol. Os outros vinte e nove empreendimentos estão todos localizados na área urbana de Passo Fundo, sendo que apenas um está sendo construído por uma cooperativa habitacional (Cooperativa Habitacional Bom Fim) no Bairro Bom Jesus (Setor 21) e os demais vinte e oito empreendimentos, por empresas da construção civil de Passo Fundo ou de outras localidades do Rio Grande do Sul.

A localização desses empreendimentos no mapa de Passo Fundo pode ser observada na figura seguinte (Figura 48), que permite evidenciar que a maioria dos empreendimentos é de apartamentos, localizados de forma mais integrada no tecido urbano, ou seja, mais próximos às centralidades e aos eixos indutores de desenvolvimento intraurbano. Os condomínios residenciais de casas, na sua maioria, estão em áreas mais afastadas, nas periferias da malha urbana.

²⁵ Base de dados PMCMV, fornecida pelo Ministério das Cidades/Secretaria Nacional da Habitação, específico à CHAMADA MCTI/CNPq/MCIDADES nº 11/2012, solicitado em 28/05/2013, por Everaldo Melazzo.

Figura 48 – Localização dos empreendimentos do PMCMV por tipologia



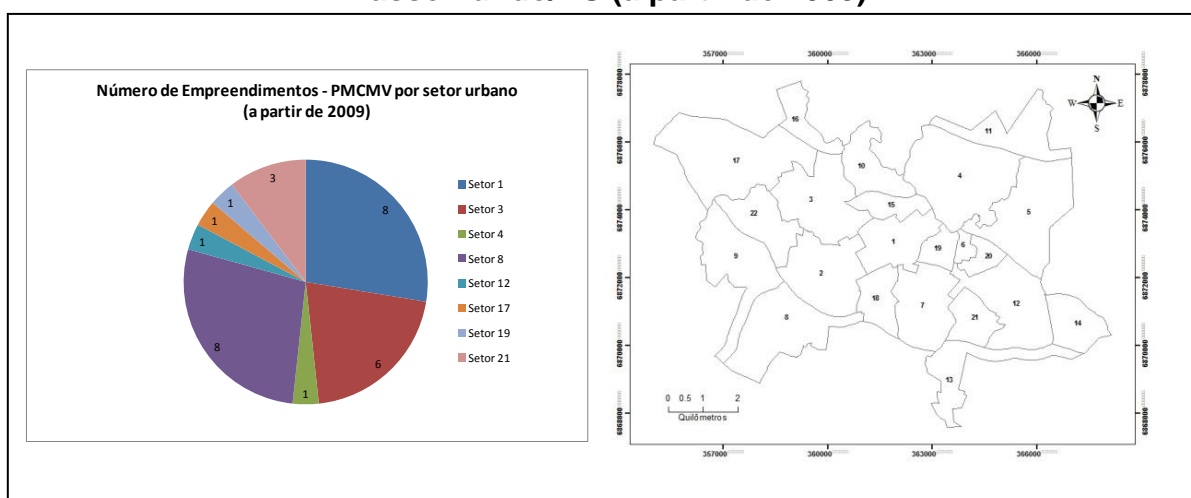
Fonte: PMPF/SEPLAN, 2010; BRASIL, PMCMV, 2012. Adaptada e organizada por Spinelli (2014).

Essas localizações – notadamente em novos loteamentos, em áreas periféricas da cidade – 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, comumente implantado em grandes cidades, permanece se reproduzindo nas médias e pequenas cidades. Esse modelo vem proliferando as

periferias urbanas e, conseqüentemente, dando margem ao crescimento de famílias em luta pela reforma urbana.

Ao analisar a distribuição desses empreendimentos, pode-se constatar que, dentre os vinte e dois (22) setores urbanos de Passo Fundo, apenas oito (08) setores receberam investimentos públicos para novos empreendimentos, como pode ser observado na figura seguinte (Figura 49).

Figura 49 – Número de empreendimentos do PMCMV por setor urbano de Passo Fundo/RS (a partir de 2009)

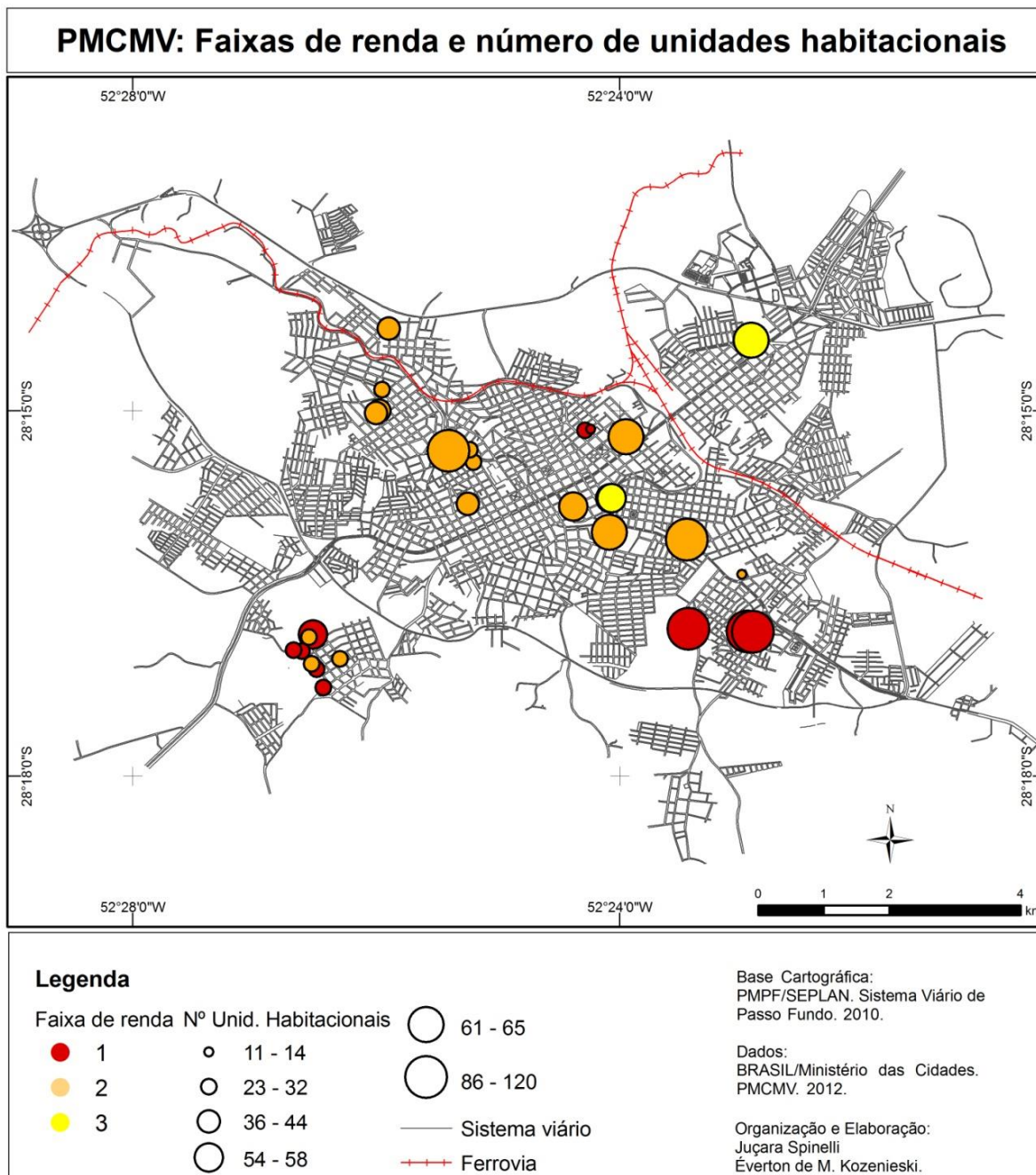


Fonte: SNH/ DHAB/ DUAP/ CAIXA/ IBGE/PMCMV e PMPF/SEPLAN. Adaptada e organizada por Spinelli (2014).

Constatou-se que os setores urbanos mais representativos são o 1 (Bairro Centro e Vergueiro), o 8 (Bairros Santa Marta; Nossa Senhora Aparecida; Lot. Jardim América; V. Donária; V. 20 de Setembro; Lot. Força e Luz), o 3 (Bairro Vera Cruz; Lot. Nonoai; Vila Dona Eliza; P. Leão XIII; São Bento) e o 21 (V. Planaltina; V. Exposição; Vila Ivo Ferreira; Vila Bom Jesus; Lot. Escola Rural; Lot. Dom Felipe), respectivamente com 8, 8, 6 e 3 empreendimentos.

Ao observar a figura seguinte (Figura 50), verifica-se que nos setores 8 e 21, localizados em áreas mais periféricas, prevalecem os empreendimentos destinados às faixas de baixa renda. Já os empreendimentos dos setores 1 e 3, localizados em áreas de maior centralidade, compreendem faixas superiores de renda (2 e 3). Constata-se ainda que o maior volume de unidades habitacionais por faixa de renda está na tipologia de apartamentos da faixa 2.

Figura 50 – Empreendimentos do PMCMV: faixa de renda e número de unidades habitacionais

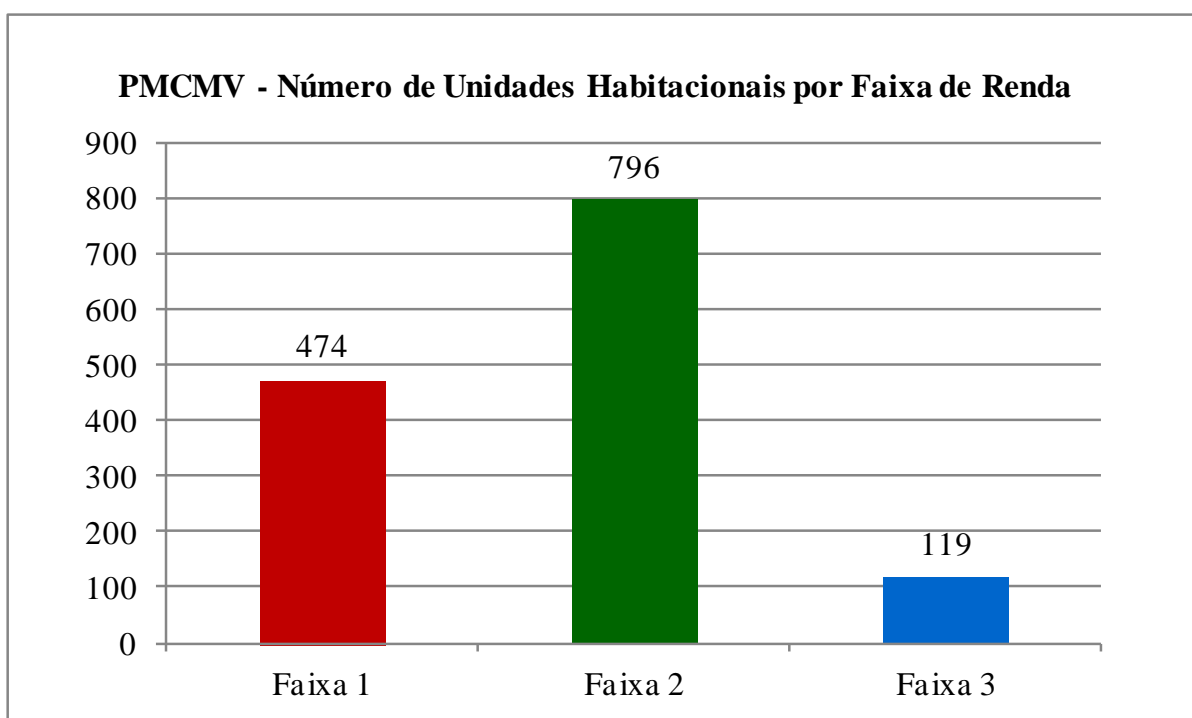


Fonte: PMPF/SEPLAN, 2010; BRASIL, PMCMV, 2012.

Também é importante salientar que, dos trinta e um empreendimentos, dez (32,25%), com 487 unidades habitacionais, destinaram-se a populações da faixa 1; dezenove (61,30%), que compreendem 796 unidades habitacionais, destinaram-se a populações da faixa 2 e apenas dois empreendimentos (6,45%), com 119 unidades habitacionais, destinaram-se a populações da faixa 3.

A faixa predominantemente representativa é a faixa 2, com 796 unidades habitacionais, o que equivale a 56,8% da totalidade de unidades habitacionais. A segunda faixa mais representativa é a 1, com 487 unidades habitacionais (34,7%). Cabe destacar que desse quantitativo, 13 unidades habitacionais estão na zona rural, sendo efetivamente urbanas 474, que representam 33,8% das unidades habitacionais da faixa 1 implantadas na área urbana. A terceira é a faixa 3, com apenas 119 unidades habitacionais, representando cerca de 8,5% da totalidade de unidades habitacionais (Figura 51).

Figura 51 – PMCMV: Número de Unidades Habitacionais por faixa de renda em Passo Fundo/RS



Fonte: SNH/ DHAB/ DUAP/ CAIXA/ IBGE. Organizada por Spinelli (2014).

As imagens dos empreendimentos (Figuras 52, 53, 54 e 55) exemplificam que nos setores 8 e 21 prevalecem os destinados às faixas de baixa renda. Já os empreendimentos dos setores 1 e 3 compreendem faixas superiores de renda (2 e 3).

Figura 52 – Empreendimentos do PMCMV na Vila Donária



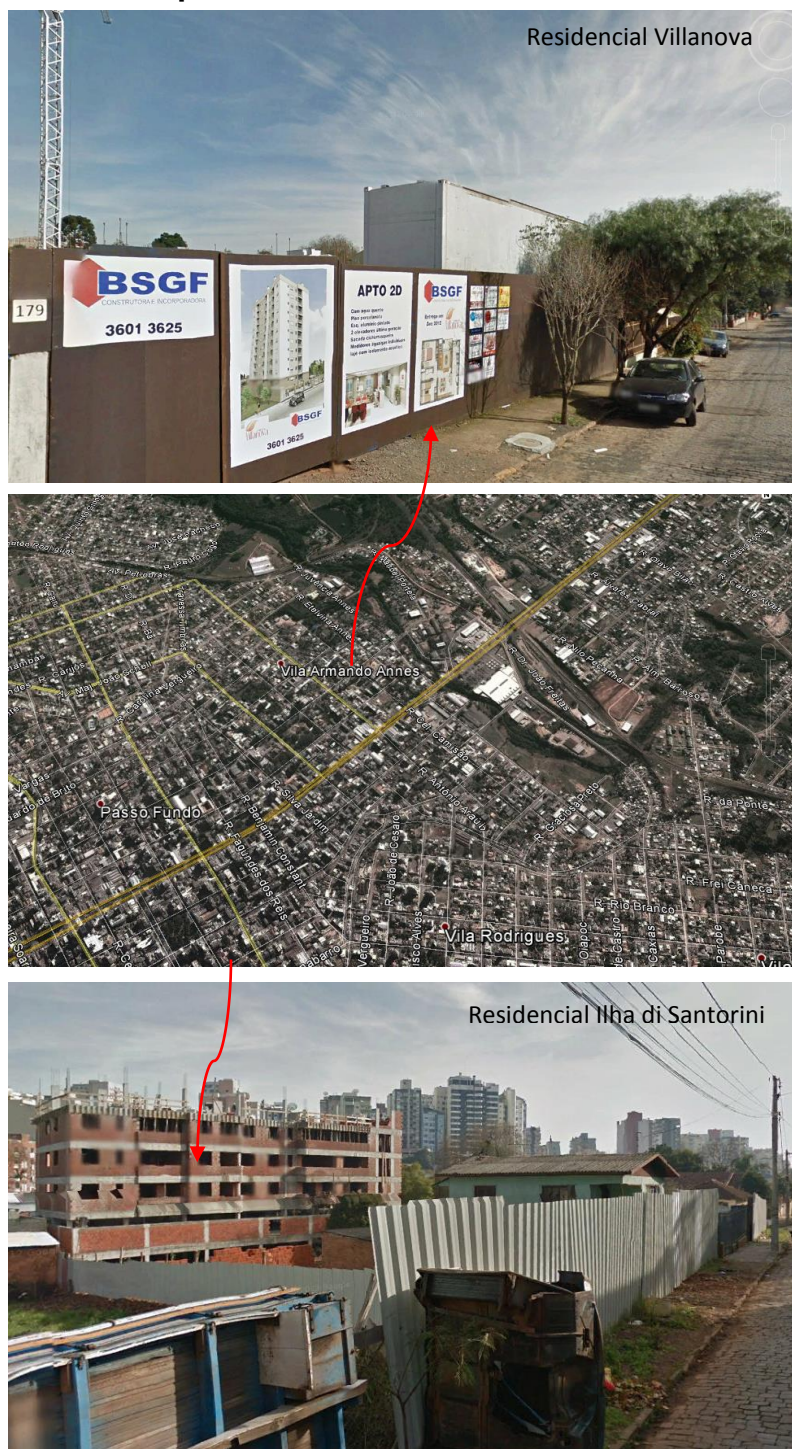
Fonte: Google Earth(imagem de 07 jul. 2013) e street View (imagens de jul. 2011 e dez 2013).
Organizada por Spinelli (2014).

Figura 53 – Empreendimentos do PMCMV no Bairro Bom Jesus e Bairro Planaltina



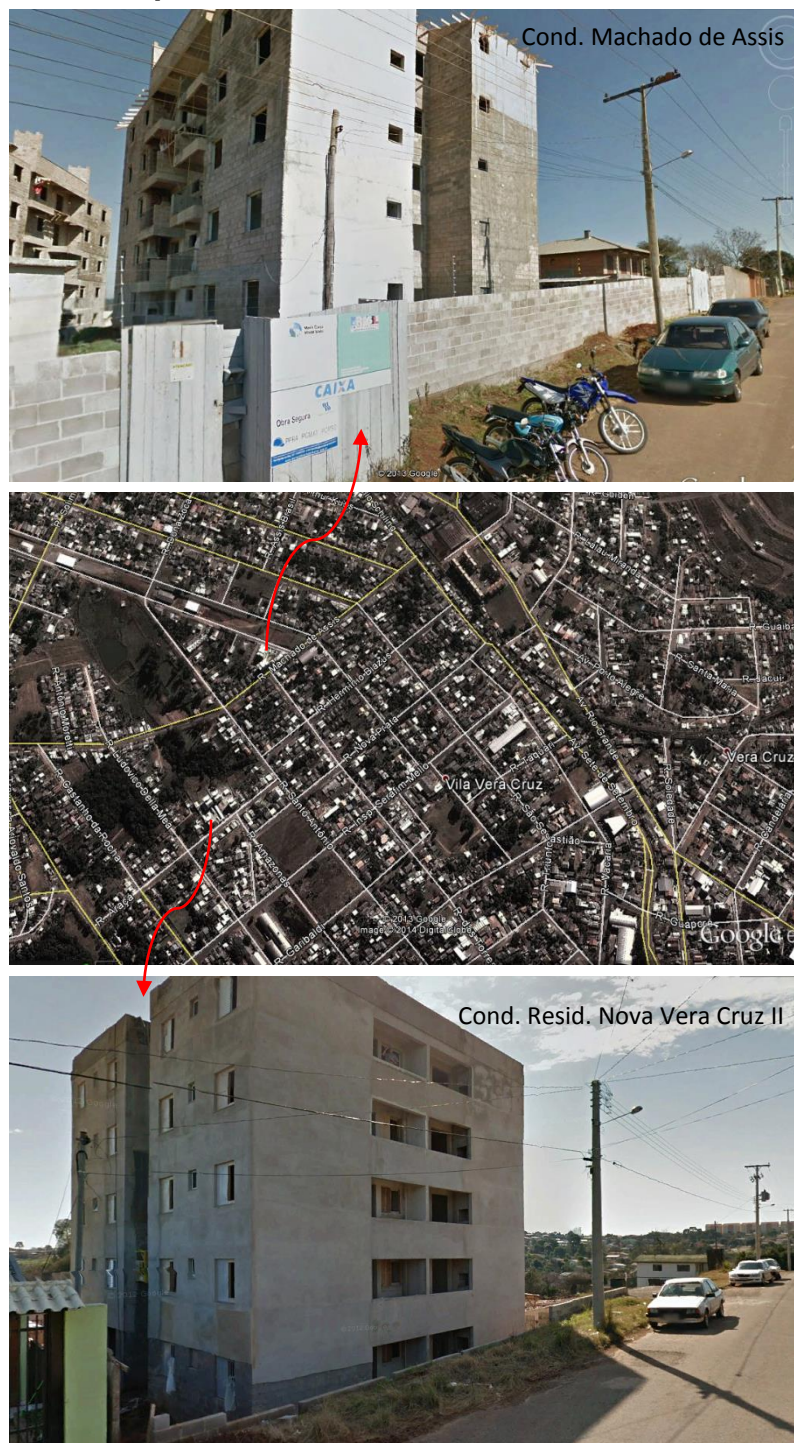
Fonte: Google Earth (imagem de 07 jul.2013) e street View (imagens de jul. 2011). Organizada por Spinelli (2014).

Figura 54 – Empreendimentos do PMCMV no Bairro Centro



Fonte: Google Earth (imagem de 07 jul.2013) e street View (imagens de jul. 2011).Organizada por Spinelli (2014).

Figura 55 – Empreendimentos do PMCMV no Bairro Vera Cruz



Fonte: Google Earth (imagem de 07 jul.2013) e street View (magens de jul. 2001). Organizada por Spinelli (2014).

Conclui-se, então, que, em termos de habitação de interesse social, os vetores de expansão da cidade, a partir dos loteamentos e condomínios destinados à faixa 1 do PMCMV, estão nos setores 8 (especialmente na Vila Donária/Região da grande Santa Marta) e 21 (Vilas Planaltina e Bom Jesus). As habitações destinadas às faixas 2 e 3 localizam-se nas imediações dos segmentos do eixo X, próximos à

área central (Setor 1) e da subcentralidade Vera Cruz (Setor 3), caracterizando, portanto, vetores de adensamento.

8.3.2 PMCMV: construtoras, valores e modalidades em Passo Fundo

O segundo conjunto de dados analisados, sistematizados da base do PMCMV, refere-se às construtoras, aos valores de operação e de contrapartida, à faixa de enquadramento no PMCMV e modalidade do recurso dentro do PMCMV. Esses dados apontam, como pode ser visualizado na próxima tabela (Tabela 13), que, para a efetivação dos empreendimentos, dezessete (17) entidades de construção civil estiveram envolvidas, sendo quatorze (14) construtoras/incorporadoras e 3 cooperativas habitacionais ou de crédito. Entre as cooperativas, duas atuaram em empreendimentos de áreas rurais e apenas uma em empreendimentos da área urbana.

Tabela 13 – Entidades de construção civil e valores das operações para a construção dos empreendimentos do PMCMV em Passo Fundo/RS (2009-2013)

Construtora	Nome do Empreendimento (Setor urbano)	Faixa	Valor da operação (R\$)	Valor da Contrapartida (R\$)	Modalidade
CONSTRUTORA PRIORI LTDA..	Condomínio Jardim Azaléia (8)	2	1.207.291,69	100.905,74	CCFGTS
	Condomínio Residencial Bosque das Pitangas (8)	1	1.128.000,00	0	FAR
	Condomínio Residencial Bosque das Cerejas (8)	1	1.128.000,00	0	FAR
	Condomínio Residencial Bosque das Uvaías (8)	1	1.248.000,00	0	FAR
	Condomínio Jardim Hortensia(8)	2	1.725.000,00	311.569,83	CCFGTS
	Condomínio Bosque dos Araçás (8)	1	1.440.000,00	0	FAR
	Lot Donária II(8)	1	2.261.450,45	0	FAR
	TOTAL	-	10.137.742,14	412.475,57	-
ZUCCHETTI INCORPORAÇÕES LTDA.	Residencial Ilha di Santorini II (1)	3	6.858.000,00	0	CCFGTS
	Residencial Ilha di Santorini (1)	2	2.800.000,00	4.736.890,02	CCFGTS
	TOTAL		9.658.000,00	4.736.890,02	-

Continua

Continuação da Tabela 13

Construtora	Nome do Empreendimento (Setor urbano)	Faixa	Valor da operação (R\$)	Valor da Contrapartida (R\$)	Modalidade
CONSTRUTORA E INCORPORADORA WALAN LTDA.	Residencial Recanto Planaltina I (21)	1	4.350.000,00	0	FAR
	Residencial Recanto Planaltina II (21)	1	5.220.000,00	0	FAR
	TOTAL	-	9.570.000,00	0	-
BSGF CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.	Residencial Riviera (4)	3	3.641.941,53	0	CCFGTS
	Residencial Villanova (1)	2	5.920.000,00	0	CCFGTS
	TOTAL	-	9.561.941,53	0	-
INCORPORADORA E CONSTRUTORA INCOBEN LTDA.	Residencial Horizontes (1)	2	3.050.000,00	0	CCFGTS
	Edifício Bela Vista (3)	2	4.300.000,00	0	CCFGTS
	TOTAL	-	7.350.000,00	0	-
DILERMANDO LOPES LEAL & CIA LTDA.	Edifício Reinaldo Matte (3)	2	1.350.000,00	0	CCFGTS
	Edifício Vera Cruz (3)	2	1.400.000,00	0	CCFGTS
	Edifício Portobelo (1)	2	4.260.000,00	0	CCFGTS
	TOTAL	-	7.010.000,00	0	-
COPLAN CONSTRUÇÕES E LOTEAMENTOS LTDA.	Edifício Torres da Duque (19)	2	5.200.000,00	0	CCFGTS
	TOTAL	-	5.200.000,00	0	-
GERSON MARQUES CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.	Condomínio Residencial Nova Vera Cruz I (3)	2	2.000.000,00	0	CCFGTS
	Condomínio Residencial Nova Vera Cruz II (3)	2	2.000.000,00	969.269,75	CCFGTS
	TOTAL	-	4.000.000,00	969.269,75	-
CARLOTTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	Condomínio Residencial Pasqual Alban (17)	2	3.363.110,82	0	CCFGTS
	TOTAL	-	3.363.110,82	0	-
B & B CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.	Residencial London Tower (1)	2	3.068.795,89	7.164.196,66	CCFGTS
	TOTAL	-	3.068.795,89	7.164.196,66	-
CONSTRUTORA E INCORPORADORA ELD LTDA.	Recanto das Flores (8)	2	2.196.000,00	204.000	CCFGTS
	TOTAL	-	2.196.000,00	204.000	-
STURM CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.	Edifício Laura (1)	2	550.000,00	0	CCFGTS
	Edifício Residencial Luiz Henrique (1)	2	1.400.000,00	0	CCFGTS
	TOTAL	-	1.950.000,00	0	-
RD NAZARI CONSTRUÇÕES LTDA.	Condomínio Machado de Assis (3)	2	1.705.694,45	0	CCFGTS
	TOTAL	-	1.705.694,45	0	-

Conclusão da Tabela 13

Construtora	Nome do Empreendimento (Setor urbano)	Faixa	Valor da operação (R\$)	Valor da Contrapartida (R\$)	Modalidade
MAFFER	Edifício Henrique Rebechi (12)	2	1.645.000,00	571.319,29	CCFGTS
	TOTAL	-	1.645.000,00	571.319,29	-
Construtora	Nome do Empreendimento (Setor urbano)	Faixa	Valor da operação (R\$)	Valor da Contrapartida (R\$)	Modalidade
COOPERATIVA HABITACIONAL BOM FIM	Habitações Bom Jesus (21)	1	763.182,36	0	Entidades
	TOTAL	-	763.182,36	0	-
COOPERATIVA HABITACIONAL DE AGRICULTURA FAMILIAR LTDA. - COOHAF	Uh Rurais - Passo Fundo	1	109.200,00	8750,00	Rural
	TOTAL	-	109.200,00	8750,00	-
COOPERATIVAS DE CRÉDITO RURAL COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA - CRESOL	Caprichando a Morada – Passo Fundo-GII/GIII	1	99.800,00	3600,00	Rural
	TOTAL	-	99.800,00	3600,00	-
Total			77.388.467,19	13.645.675,72	-

Fonte: SNH/ DHAB/ DUAP/ CAIXA/ IBGE. Dados coletados em: 31 dez. 2012.²⁶Organizada por Spinelli (2014).

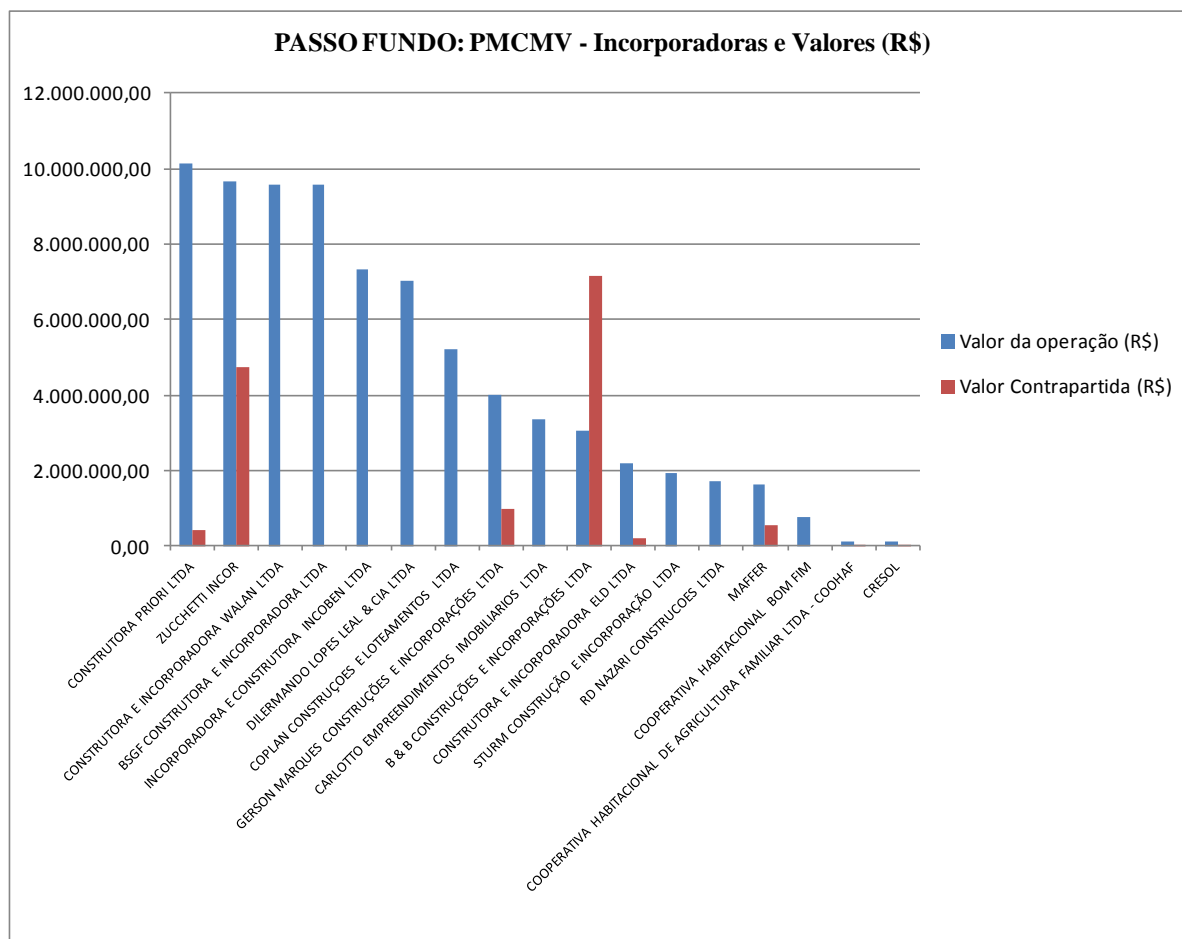
Ao observar a Tabela 13 percebe-se que as dezessete (17) entidades da construção civil envolvidas com obras do PMCMV, ao longo dos anos de 2009 até 2013, operaram com um montante de R\$ 77.388.467,19 e entre os empreendimentos com contrapartida, o valor totalizou R\$ 13.645,72.

Para uma melhor elucidação dos valores de operação, elaborou-se o gráfico seguinte (Figura 56), sintetizando os dados já apresentados anteriormente. Analisando o referido gráfico, observa-se que quatro construtoras/incorporadoras operaram com valores da faixa aproximada aos R\$ 10.000.000,00. Outras quatro construtoras/incorporadoras operaram na faixa entre R\$ 4.000.000,00 e

²⁶ Base de dados PMCMV, fornecida pelo Ministério das Cidades/Secretaria Nacional da Habitação, específico à CHAMADA MCTI/CNPq/MCIDADES nº 11/2012, solicitado em 28/05/2013, por Everaldo Melazzo.

8.000.000,00 e as demais, nove construtoras/incorporadoras, operaram na faixa de valores inferiores a R\$3.500.000,00.

Figura 56 – Construtoras/Incorporadoras participantes do PMCMV



Fonte: SNH/ DHAB/ DUAP/ CAIXA/ IBGE. Organizada por Spinelli (2014).

A maioria dos empreendimentos foram operados com financiamentos das modalidades Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CCFGTS) e do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)²⁷.

Salienta-se, também, que, entre os trinta e um empreendimentos, nove foram financiados com contrapartida.

²⁷ O Ministério do Trabalho e Emprego, juntamente com a Caixa, realizam o controle operacional e a disponibilização, mediante critérios, dos recursos do FGTS para, entre outros fatores, a aquisição da casa própria. Todas as informações acerca do FGTS aqui apresentadas foram adaptadas do sítio http://www2.mte.gov.br/fgts/administracao_conselho.asp, acesso em 26 fev. 2014. As informações referentes ao FAR foram buscadas no sítio da Caixa, em: http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programas_habitacao/pmcmv. Acesso em: 26 fev. 2014.

Destaque especial, ainda, pode ser dado às cooperativas que se envolveram na construção das unidades habitacionais. Por meio da modalidade ENTIDADES e RURAL, puderam acessar o recurso do PMCMV. Essa é uma forma que, muitas vezes, os grupos sociais, organizados em cooperativas ou associados a elas, conseguem captar recursos públicos em busca de um objetivo comum ou parcialmente coletivo. Ademais, somado a esse objetivo, no caso específico, a moradia, de forma direta ou indireta, essa é uma das maneiras dos movimentos sociais pela reforma agrária, urbana ou de luta pela moradia fortalecerem-se em termos de sua atuação enquanto movimento social, bem como do êxito na execução de suas metas. Em entrevista com um membro integrante da Cooperativa Habitacional Bom Fim, registra-se o seguinte depoimento:

Com relação às habitações da Bom Jesus, construídas via PMCMV – Entidades, conseguimos uma atuação em pequena escala, mas a experiência foi muito boa. Fizemos as casas no modelo que pensamos e hoje é um modelo de habitação. As casas têm a maior unidade habitacional do Brasil construída por entidade (62 m²), no caso, por cooperativa habitacional. Serão atendidas 203 famílias quando todas estiverem prontas (muitas casas ainda estão em construção, observação da autora) ao custo de R\$ 48.000,00, sendo R\$ 8.000,00 o terreno e 40.000,00 a casa. O que reduz muito o preço é a autogestão, cerca de 10%. Também, a cooperativa contratou mão de obra da própria comunidade. Isso garantiu a redução do custo mas, principalmente, a qualidade, o capricho das obras. Pensamos ainda nas atividades, muitas pessoas, principalmente as mulheres, trabalham com a catação, e isso precisa de espaço... depois ainda lutamos e conseguimos o galpão... (Membro da Cooperativa Habitacional Bom Fim, 12/12/2014).

Com base em depoimento como esse, pode-se constatar que a participação coletiva nesse tipo de empreendimento, para além da redução dos custos, pode apontar uma solução plausível para o provimento de habitação de interesse social, pelo menos para a faixa de renda 1 do PMCMV, alternativa à atuação de grandes empreiteiras. Essas, não raro, são descomprometidas com as características de habitabilidade e convívio social, alheias às reais situações e necessidades cotidianas, de trabalho, de interação mútua, de relações familiares, de coparticipação, de solidariedade, enfim, das singularidades mais íntimas dos grupos sociais que se estabelecem nas comunidades.

A participação de construtoras/incorporadoras nos negócios imobiliários financiados pelo PMCMV, Brasil afora, demonstrou que muitas dessas empreiteiras atuam em diversas cidades e estados, inserindo-se em um modelo produtivo em

série que, via de regra, tem o grande objetivo de obtenção de altos lucros. Muitas dessas empresas possuem forte inserção econômica, inclusive com altos investimentos em bolsas de valores, bolsas de crédito imobiliário e outras frentes de reprodução do “seu” capital.

Durante os anos de 2007 e 2008, as maiores empresas do mercado imobiliário brasileiro fizeram grandes captações de recursos na bolsa de valores, objetivando a incorporação de novas áreas e a realização de novos projetos, esgotando as áreas disponíveis nas grandes cidades e utilizando muitas áreas até então ‘verdes’ (HENRIQUE, 2004, p. 309).

Embora Henrique não esteja analisando especificamente empresas do mercado imobiliário que atuam junto ao PMCMV, tal citação corrobora com a assertiva de que essas empreiteiras tem forte preocupação com captação de recursos e reprodução do capital. Esse fato permite que se faça menção ao descompromisso com a causa social, de uma moradia digna, uma vez que não apenas a economia (seja da tipologia casa ou apartamento) faz parte da questão habitacional, mas um complexo emaranhado de infraestruturas, serviços, relações sociais e societárias que extrapolam muito a mera obra civil. Quando os empreendimentos são vistos pelas empresas do mercado imobiliário de forma isolada, podem negar as características do próprio bairro, lugar do cotidiano urbano, criando morfologias específicas, inserindo novos padrões de moradia e de vida. Essas práticas levam à supervalorização de certos espaços da cidade e à desvalorização de outros, fadados à margem dos investimentos públicos e privados pelo “desinteresse” do mercado imobiliário.

A tabela seguinte (Tabela 14) e a respectiva análise auxiliam na compreensão da participação das construtoras/incorporadoras nos negócios imobiliários financiados pelo PMCMV, em Passo Fundo. Verifica-se que entre as construtoras/incorporadoras que operaram na faixa de valor superior destacaram-se: Construtora Piori LTDA., com 13,09% do montante; Zucchetti Incorporações LTDA., com 12,47%; Construtora e Incorporadora Walan LTDA., com 12,36%; e a BSGF Construtora e Incorporadora LTDA., com 12,35% do montante de recursos. Isso significa, quantitativamente, que entre os dezessete (17) empreendedores, quatro (04) envolveram-se em empreendimentos que utilizaram mais de 50% do valor total concedido pelo PMCMV, no período, para a cidade.

O total de empreendimentos, incluindo os rurais, perfaz 31 iniciativas, totalizando 1402 unidades habitacionais (374 casas e 1028 apartamentos). No entanto, essas quatro construtoras/incorporadoras envolveram-se na construção de 13 empreendimentos, cerca de 42% do total de empreendimentos financiados pelo PMCMV, no período em questão, totalizando 660 unidades habitacionais (200 casas – 53,47% e 460 apartamentos – 44,74% do total previsto), ou seja, 47,07% do total das unidades habitacionais previstas. Com relação às faixas de renda (item faixa da Tabela 13), essas quatro construtoras/incorporadoras abrangem 07 (70%) entre os 10 da faixa 1, 04 (21%) entre os 19 da faixa 2 e os únicos 2 empreendimentos (100%) da faixa 3 do PMCMV em Passo Fundo. Assim, constata-se que essas quatro empresas que operam o maior volume de recursos atendem, principalmente, a empreendimentos destinados a populações das faixas 1 e 3.

Tabela 14 – Percentual de recursos e faixa de valores envolvidos nos empreendimentos realizados pelas construtoras participantes do PMCMV (2009-2013)

Construtora	Características ²⁸		% do total de recursos	Faixa de valor (R\$)
	Ano de fundação	Local de origem		
CONSTRUTORA PRIORI LTDA.	2005	Passo Fundo	13,09	Até 10.000.000,00
ZUCCHETTI INCORPORAÇÕES LTDA.	2004	Nova Prata	12,47	
CONSTRUTORA E INCORPORADORA WALAN LTDA.	2000	Pelotas	12,36	
BSGF CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.	2007	Passo Fundo	12,35	
INCORPORADORA E CONSTRUTORA INCOBEN LTDA.	2004	Passo Fundo	9,49	De 4.000.000 a 8.000.000,00
DILERMANDO LOPES LEAL & CIA LTDA.	1984	Passo Fundo	9,05	
COPLAN CONSTRUÇÕES E LOTEAMENTOS LTDA.	1982 Investplan 1984	Passo Fundo	6,71	
GERSON MARQUES CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.	2008	Passo Fundo	5,16	
CARLOTTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	1998	Erechim	4,34	
B & B CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.	2009	Passo Fundo	3,96	Abaixo de 3.500.000,00

Continua

²⁸ Informações coletadas no sítio da internet das empresas ou por meio de contato telefônico.

Continuação da Tabela 14

Construtora	Características ²⁹		% do total de recursos	Faixa de valor (R\$)
	Ano de fundação	Local de origem		
CONSTRUTORA E INCORPORADORA ELD LTDA.	2010	Passo Fundo	2,83	
STURM CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.	1990	Passo Fundo	2,51	
RD NAZARI CONSTRUÇÕES LTDA.	2007	Passo Fundo	2,20	
MAFFER	2009	Passo Fundo	2,12	
COOPERATIVA HABITACIONAL BOM FIM	-	-	0,98	
COOHAF	-	-	0,141106	
CRESOL	-	-	0,12896	

Fonte: SNH/ DHAB/ DUAP/ CAIXA/ IBGE. Organizada por Spinelli (2014).

Ainda com base na Tabela 14, analisou-se a participação dessas quatro empresas na execução do PMCMV. Em consulta às construtoras/incorporadoras identificou-se que todas são de capital nacional, sendo que as construtoras Piori LTDA., e BSGF Construtora e Incorporadora LTDA. são de Passo Fundo. A Zucchetti Incorporações LTDA. tem sede em Nova Prata, município da região nordeste do Rio Grande do Sul, com atuação em diversos municípios do estado. A Construtora e Incorporadora Walan LTDA. tem sede em Pelotas, na região sul, e também em Canoas, na região metropolitana de Porto Alegre – Rio Grande do Sul, atuando em diversos municípios do Estado. Em Passo Fundo já se fazia presente com a construção de prédios do PAR (Planaltina e Vera Cruz). Possui nome fantasia “Conkretus” e, segundo notícias veiculadas na imprensa local e informações fornecidas pelos próprios representantes da Secretaria de Habitação pelo banco operador, apresentou problemas na execução das obras, as quais foram paralisadas por motivos vinculados à construção e por embargos de cunho ambiental. Ocorreram embates judiciais entre as partes envolvidas, uma vez que não houve cumprimento de contratos por parte da empresa, que está em recuperação judicial. Em alguns casos, a finalização das obras foi efetivada por outras construtoras de Passo Fundo, em acordo formal firmado entre a prefeitura, a construtora e o agente financeiro.

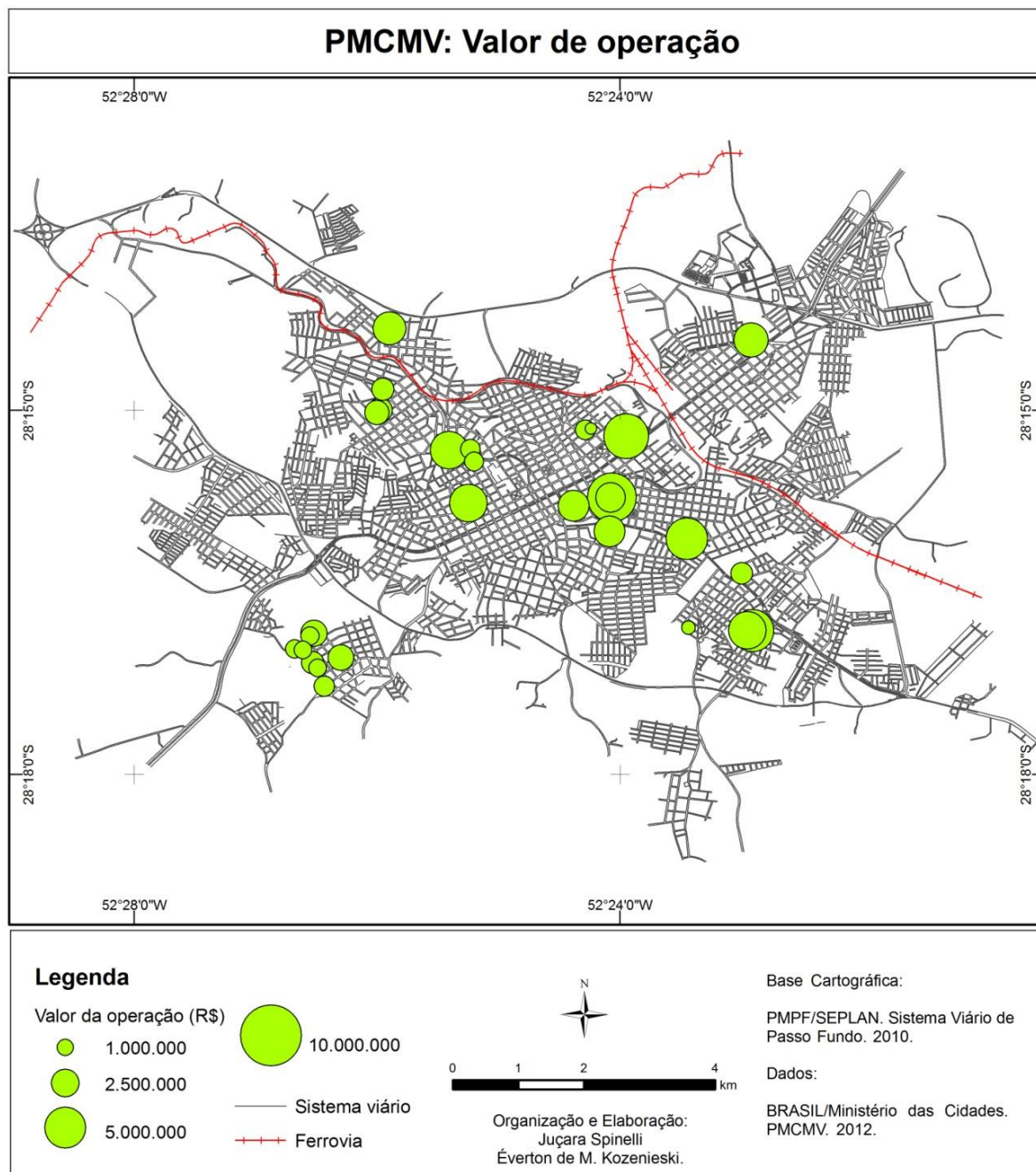
²⁹ Informações coletadas no sítio da internet das empresas ou por meio de contato telefônico.

Em consulta ao sítio da Bovespa, identificou-se que nenhuma dessas empresas têm aplicações em ações na Bolsa de Valores brasileira. Isso significa, de modo geral, que não estão atreladas ao mercado formal de investidores em ações e que, provavelmente, agem de forma menos arriscada frente ao objetivo de valorização de seu patrimônio como negócio. Assim, a preferência de investimentos de valorização das construtoras atrela-se mais a sua forte atuação junto ao mercado imobiliário local e regional.

Pelo contato com alguns representantes das construtoras, ficou implícito nas afirmações que, com a execução das obras e o andamento das operações do PMCMV, puderam evidenciar que, na prática, ocorre um baixo repasse por unidade habitacional, por parte do Programa, às empresas. Os representantes dessas construtoras mencionaram que em uma cidade em que o mercado imobiliário está aquecido, torna-se pouco atrativo investir em obras de baixo retorno. Quando isso ocorre, o baixo valor do repasse acaba implicando utilização de materiais e recursos de menor custo, fato que reduz a qualidade dos padrões construtivos. Por outro lado, algumas construtoras de renome e tradição, não querendo infamar sua imagem com obras de “padrão inferior”, estão optando por não permanecer atuando junto ao PMCMV. Talvez se possa atribuir essa situação ao hábito de grandes lucros e ganhos de capitais que não atingem as cifras esperadas pelas empresas construtoras que seguem a lógica de mercado particular de imóveis, apesar de os montantes do PMCMV parecerem elevados.

Por fim, para visualizar a proporcionalidade dos valores de operação de forma individual, em cada empreendimento, apresenta-se o mapa a seguir (Figura 57).

Figura 57 – Valores de operação do PMCMV das Construtoras/Incorporadoras



Fonte: SNH/ DHAB/ DUAP/ CAIXA/ IBGE. Adaptada e organizada por Spinelli (2014).

Ao observar a Figura 57 conclui-se, novamente, que os maiores valores de operação estão nas áreas de centralidades, nas proximidades dos eixos indutores de desenvolvimento urbano. Mesmo no caso das unidades habitacionais da faixa de renda 1, identificam-se os maiores valores de operação nos empreendimentos localizados de forma integrada ao tecido urbano, apontando para uma futura valorização desses imóveis.

Como pontos importantes a considerar sobre o PMCMV, em conversa com representantes oficiais da Secretaria Municipal de Habitação, fica clara uma forte argumentação da dificuldade de atendimento à faixa 1 do PMCMV. Isso se deve aos seguintes fatores:

- a) dificuldade de áreas para implantação dos empreendimentos;
- b) dificuldade de conseguir construtoras pelo baixo repasse por unidade habitacional, por parte do PMCMV, às empresas. Também, a exemplo do que mencionaram os representantes de construtoras, tendo em vista que o mercado imobiliário ficou aquecido tornou-se pouco viável às construtoras deixarem de obter maiores ganhos com intervenções particulares. Por outro lado, o baixo valor incita à desqualificação dos padrões construtivos, utilizando materiais e recursos de baixo custo, não raro, de qualidades inferiores;
- c) a faixa de renda de até R\$ 1600,00, por vezes, é inadequada para certas camadas que se declaram sem renda, não podendo sequer acessar ao Programa. Por outro lado, em algumas situações, esse valor torna-se muito baixo em uma cidade cujo custo de vida é considerado alto em comparação à região, fato que faz com que as pessoas, embora com salários superiores, tenham que gastar muito em despesas diárias, também dificultando seu acesso ao Programa.

A partir de 2009, com o lançamento do PMCMV, os financiamentos habitacionais passaram a ser tabelados e a ter subsídio do governo (regulado por taxa de juros e subsídios diretos do Programa). O acesso ao financiamento passou a variar de acordo com a renda (faixas de renda definidas pelo PMCMV) e de acordo com o valor do imóvel (quanto menor o valor do imóvel, menos subsídio, que também é limitado de acordo com o tamanho da cidade – critério estabelecido por faixas de números de habitantes). Também há uma variação regional, dada à proporção do país.

Com relação ao mercado imobiliário de Passo Fundo, foi possível perceber que:

- a) Sofreu influência direta do sistema de crédito imobiliário.
- b) Promoveu aquecimento do mercado, o qual acabou inibindo uma queda no valor dos imóveis, uma vez que também inibe a negociação.

Elementos econômicos regionais, a exemplo de boas safras de soja, fazem girar muitos imóveis, que também são usados como moeda de troca desses produtos. Nesses períodos de supersafra, os preços de muitas mercadorias se elevam em Passo Fundo. O aumento no valor dos imóveis não está acompanhando a renda e sim a situação da economia, que é regulada, via de regra, no agronegócio, pelo mercado internacional.

- c) O custo dos terrenos e da mão de obra arrefeceu muito pouco com o PMCMV. Os terrenos não baixam de valor, pois os proprietários continuam especulando, ainda que tenham muitos vazios urbanos em Passo Fundo. Algumas pequenas variações negativas (quedas de preços) dos terrenos ocorreram, recentemente, pelo custo dos insumos (mão de obra, preço do m² da construção civil e custo dos materiais em elevação). Então, as incorporadoras que preferiram continuar construindo baixaram minimamente o custo dos terrenos para compensar esses custos. O que também baixa um pouco o valor do m² dos terrenos é a localização afastada, mas, ainda assim, os preços de Passo Fundo são muito elevados.

Observa-se ainda que as políticas públicas para a habitação permitiram injetar recursos do tesouro nacional. Esse subsídio direto movimentou a economia nacional, alavancando o setor da construção civil e de toda a gama de atividades em torno do mercado imobiliário. A faixa de renda 1, que recebe recursos integrais do FAR, favoreceu a construção de grandes empreendimentos Brasil afora. Em Passo Fundo, em localidades como a da grande Santa Marta/Donária (Setor 8), o poder público destinou algumas áreas e regularizou outras que já estavam ocupadas, permitindo a implementação dos empreendimentos. Constata-se, dessa forma, que o poder público teve um papel importante, tanto em termos de localização, quanto do cadastro dos beneficiados. Projetos pontuais revelaram a “autoconstrução”, ou seja, entidades associadas em cooperativas também empreenderam, como o exemplo das casas construídas pela Cooperativa Bom Fim (Habitações Bom Jesus).

Em breve, deverá ser lançada uma nova fase do PMCMV, com a expectativa de novo pacote de liberação de recursos e reajuste nas faixas de renda (visando atingir novas camadas). No entanto, dado o contexto nacional e internacional de crise econômica e os ajustes fiscais em proposição pelo governo, há certa

indefinição frente a novos investimentos e já se visualiza forte desaquecimento do setor imobiliário.

O PMCMV, além de ser o maior programa habitacional do Brasil, definiu melhor os papéis dos agentes diretamente envolvidos com a questão habitacional. O Estado, na esfera federal, viabilizou as construções, a partir dos recursos federais. Na esfera estadual, permitiu uma organização pública e repasses para infraestruturas. Na esfera local, a localização, a execução de obras infraestruturais, o controle do cadastro dos beneficiários. O sistema de financiamento, articulado às construtoras e ao próprio Estado, viabilizou os empreendimentos e seu registro, bem como sua forma de quitação a longo prazo, permitindo o acesso a muitas famílias que anteriormente não conseguiriam ter seu imóvel próprio. Do ponto de vista orçamentário, não é mais viável que os municípios invistam em habitação popular, fato que, em alguns casos, dados os limites de faixas de renda, algumas famílias não consigam obter benefícios. (caso dos declarados sem renda). Para esses, em princípio, restam as áreas de invasões na cidade, mas há questões obscuras e políticas que envolvem tais situações.

Outra questão importante é que ocorreram reclamações acerca de empreendimentos que apresentaram problemas nas construções. No caso, uma das empresas construtoras, que hoje está em situação de recuperação judicial, chegou a paralisar as obras, que foram finalizadas por outra construtora. A partir desses problemas de construção, foi implantado um programa, com a parceria da prefeitura, denominado “De olho na qualidade”, que está fazendo o acompanhamento pós-ocupação, visando identificar problemas estruturais e a efetiva cobrança dos reparos, caso constatada alguma irregularidade por parte das empreiteiras.

Dado todo esse contexto apresentado, pode-se concluir que, ao analisar a habitação de interesse social, especialmente a partir do PMCMV em Passo Fundo/RS, ocorreu um aumento de empreendimentos. No entanto, os elevados preços do mercado imobiliário limitam o acesso, corroborando o aumento do déficit habitacional. De forma geral, podem-se resumir as conclusões deste capítulo em quatro argumentações apresentadas a seguir.

- I. O mercado imobiliário é um setor da economia local que está fortemente associado aos agentes produtores do espaço. No caso de programas habitacionais, principalmente de interesse social (de menor renda), a atuação de forma mais direta é desempenhada pelo Estado e pelo Sistema de

Financiamento da Habitação (Instituições Bancárias) a partir das deliberações do primeiro.

- II. As diretrizes para provimento da habitação de interesse social, em que pese sua emergência e necessidade, vêm sendo pensadas e executadas de forma atrelada à política econômica, sendo o mercado imobiliário um forte filão para o desenvolvimento da economia. Esse fato produz e reproduz um espaço urbano desigual, morfológica e socialmente, e também contribui para o enriquecimento de certos ramos de atividades, como o da construção civil, do mobiliário, da chamada “linha branca” (eletrodomésticos) e dos negócios imobiliários. Retomando a epígrafe de abertura do capítulo, esse argumento dialoga com Corrêa (1989), ao mencionar que a atuação do Estado é uma forma de viabilizar o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais.
- III. As cidades brasileiras, que crescem sob a égide do capitalismo excludente, têm sido caracterizadas por alguns padrões de urbanização, a exemplo dos ultrapassados, embora recorrentes, loteamentos e conjuntos habitacionais populares em localizações periféricas ou dotadas de poucos recursos infraestruturais e de serviços urbanos. Por outro lado, particularidades de cunho histórico e sociocultural também se constituem em elementos que necessitam análises mais aprofundadas. O surgimento, muitas vezes, de estratégias de habitação e moradia que demarcam novas formas e novos conteúdos socioespaciais, como áreas construídas e geridas por grupos sociais, organizados em cooperativas habitacionais ou mesmo áreas invadidas, à espera de uma inserção habitacional regular, contrastando com áreas já estruturadas, exemplificam tal afirmativa.
- IV. É necessário ressaltar que o PMCMV é o programa habitacional de maior abrangência e magnitude já registrado no Brasil. Em que pesem algumas críticas como a baixa qualidade da habitação, a localização periférica em muitos empreendimentos, a dificuldade de acesso ao Programa por alguns trâmites que precisam ser melhorados, a concentração de empreendimentos em algumas empreendedoras que balizam a precificação e a necessidade de expansão de unidades para a faixa de baixíssima e baixa renda (até 3 salários mínimos), de certa forma, aponta um caminho para a redução do número de ocupações irregulares e de habitações precárias.

Localmente, pode-se perceber que o poder público municipal tem participado como moderador da política habitacional através da implementação das ações do PMCMV. Se por um lado há certo controle dos empreendimentos pelas secretarias envolvidas, por outro, ocorrem alguns ajustes pouco transparentes, que fazem com que o cadastro de inscritos no Programa tenha pouca fluidez. A pujança do PMCMV também inibiu a execução de programas municipais, resultando em um contingente crescente de populações sem acesso ao Programa, sem acesso à moradia, vivendo em áreas emprestadas ou, no limite, em áreas invadidas, em ocupações irregulares ou em assentamentos precários em locais destinados pelo poder público. Para além de toda a exclusão e a problemática socioambiental que essa situação acarreta, ela vem evidenciando a falta de cumprimento de aspectos legais, preconizados pela Constituição Federal, Estatuto das Cidades, Lei Orgânica do Município e o próprio Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado de Passo Fundo. Esses aspectos serão mais bem evidenciados no capítulo que segue.

9 PLANEJAMENTO URBANO E MERCADO IMOBILIÁRIO

Nos capítulos anteriores, especialmente no 6, 7 e 8, pode-se constatar que as ofertas imobiliárias, de modo geral, se intensificaram ao longo do período estudado, bem como que os preços de terrenos sempre se manifestaram de forma progressiva e que as ofertas de casas e de apartamentos, embora com preços oscilantes, também tenderam à elevação. Outrossim, pode-se constatar os papéis dos diferentes agentes e seus atores coadjuvantes diretamente envolvidos nas transações imobiliárias, notadamente, os agentes imobiliários (construtoras, incorporadoras e imobiliárias), o Estado e o ente financeiro, fortemente influentes na valorização de áreas e de bens imóveis.

Os circuitos de capitais prevalescentes, aplicados na aquisição de imóveis para acumulação e renda têm origem no setor de serviços (saúde, advocatícios, contábeis e vinculados à questão educacional) e, ainda, no setor primário, a partir de granjas produtoras de grãos (vinculadas ao agronegócio). Em menor proporção, têm origem em certas tipologias comerciais e, em um quadro recente, nas novas indústrias, principalmente de capital internacional, que vêm se instalando nos distritos industriais, cujo quadro funcional demanda padrões diferenciados dos que a cidade oferece no que se refere aos imóveis.

A produção de habitações de interesse social, efetivamente construídas com recursos do Estado a partir de diretrizes habitacionais e programas sociais de âmbito federal, foi executada, em sua quase totalidade, por promotores privados e contribuiu para a valorização de determinados setores do espaço urbano de Passo Fundo, destacadamente, com valorização da terra urbana, em conformidade ao explicitado no capítulo 8.

Esse processo de valorização pode ter contribuído para um novo ordenamento territorial dos distintos estratos sociais na cidade. Contudo, essa divisão não teria sido produzida se não houvesse determinados promotores envolvidos na realização de operações imobiliárias, as quais resultaram em novos padrões de ocupação, especialmente, de setores destinados à habitação popular (de interesse social/baixa renda) e dos setores de médios e altos ingressos, ou seja, de maior renda, na cidade.

No presente capítulo analisa-se como as políticas públicas estabelecidas por meio de normativas urbanísticas de âmbito municipal (Planos Diretores e Lei

Orgânica), ao longo do período estudado, foram propostas pelos agentes diretamente envolvidos. E, mais especificamente, como os promotores imobiliários interagem com as políticas de ordenamento urbano, buscando reordenar o espaço e obter ganhos adicionais com suas transações de mercado.

Com este capítulo complementam-se os resultados dos dois últimos objetivos específicos propostos, a relembrar: a) examinar o planejamento urbano (Planos Diretores de 1984 e 2006) e políticas habitacionais recentes para compreender a inserção da dinâmica do mercado imobiliário; b) analisar a fragmentação do tecido urbano de forma a evidenciar as desigualdades socioespaciais e as tendências do mercado imobiliário quanto aos principais vetores de expansão.

Dessa forma, o presente capítulo encaminha o encerramento da tese, apresenta questões relacionadas ao planejamento urbano de Passo Fundo e estabelece algumas comparações das normativas urbanas com as ofertas imobiliárias dos setores urbanos. Evocando que o planejamento urbano não é neutro³⁰, pois é preconizado e constantemente tensionado por agentes com interesses distintos, neste capítulo se discute, também, a participação dos agentes, de forma a permitir uma leitura acerca da valorização de áreas e das desigualdades, as quais são mencionadas a partir de um ensaio de tipologias que denotam a topografia socioespacial. Tais tipologias são caracterizações gerais de realidades urbanas identificadas a partir das descrições de ofertas, de preços e das macrozonas definidas pelo planejamento da cidade.

Lefebvre (1976) também argumenta que o espaço não é neutro e sim permeado por diferentes intencionalidades. A importância em abordar questões

³⁰ Cabe a menção de que das origens urbanísticas até sua maturação enquanto prática de intervenção e normatização institucionalizada, o planejamento realizado de forma sistemática, continuada e permanente consistia em uma atividade eminentemente técnica e científica, fortemente influenciada por profissionais especializados e considerados politicamente neutros, com atenção voltada às questões de ordenamento territorial focada em interesses comuns da sociedade e do Estado. Após a II Guerra Mundial, dada à necessidade de reconstrução de territórios destruídos, ocorreram fortes mudanças na abordagem do planejamento, reforçando seu caráter técnico, porém, com menor inserção na política, em função do entendimento de ser um procedimento técnico-científico, disciplinador das normativas de uso e de ocupação do solo urbano. No mundo contemporâneo, tendo em vista as mudanças nos comportamentos sociais, políticos e econômicos, as ações práticas e técnicas do planejamento são postas em xeque, dando margem para uma ressignificação de suas possibilidades, com demandas oriundas de processos de participação democrática e, também, de agentes que expressam seus interesses de forma clara ou, muitas vezes, encoberta em um suposto interesse público. Para aprofundar tais questões, importantes referências são encontradas em Lefebvre (1976); Friedmann (1987); Taylor (2009) e Souza (2002).

vinculadas ao planejamento da cidade está no fato de permitir interpretações mais contundentes acerca do ordenamento, da valorização/desvalorização de áreas e, ainda, das intencionalidades dos agentes envolvidos. Nesse sentido, com as palavras de Souza (2002) reforça-se que:

[...] o *planejamento*, com um mínimo de sentido público e expresso por meio de um conjunto de normas e regras de alcance geral e relativas ao uso do solo e organização espacial, é eclipsado, negligenciado, e não raro, acudado pela enorme ênfase que passa a ser posta em *projetos urbanísticos*, sejam de embelezamento, “revitalização”, ou de outro tipo – ênfase essa que é muito conveniente para o capital imobiliário. Em um ambiente mais crítico, diversamente, a preocupação em embutir um cálculo político no planejamento e na gestão se dá na base de outra correlação de forças (SOUZA, 2002, p. 138).

Nesse contexto, os objetivos mencionados são perseguidos a partir das reflexões que se apresentam a seguir, os quais, dada a análise, foram plenamente alcançados.

9.1 O planejamento urbano de Passo Fundo: há relações com as ofertas e preços imobiliários?

Retomando aspectos abordados no segundo capítulo e os argumentos de Tedesco et al. (2007), enfatiza-se que para entender o fenômeno demográfico e a urbanização consequente e em correlação em Passo Fundo, faz-se necessário compreender alguns macroprocessos que ocorreram na dinâmica do desenvolvimento da economia, de forma geral, e da agricultura, de forma específica, no Brasil, a partir dos anos de 1960. Assim, abordar o urbano e seu planejamento implica revocar algumas questões da dinâmica do rural.

Primeiramente, lembrar que Passo Fundo sempre foi reconhecido como um município de base econômica agrícola. Segundo, que a industrialização implantada no país e, mais especificamente na região, também teve base no setor primário, beneficiando a produção agrícola e pecuária. Destacadamente, na cidade, surgiram moinhos, frigoríficos e, com a modernização e mecanização do campo, importantes indústrias de máquinas, implementos e peças agrícolas de apoio ao setor rural. Esses fatos despontaram com a agricultura empresarial, com a intensificação de granjas produtoras de cereais (trigo, soja, aveia, cevada, milho), fortemente incentivadas pelo Estado, como explicitam Tedesco et al. (2007, p. 350):

[...] é fundamental a presença do Estado como um dos agentes do processo, fornecendo ao capital as condições institucionais para sua utilização, e seu papel de intermediário, emprestando dinheiro a vários agentes e mediadores envolvidos a um custo muito reduzido, o que propiciou ao empresário agrícola a possibilidade de transformar esse dinheiro em capital.

Assim, com a interação de tais agentes, esse modelo de desenvolvimento permitiu a inserção da economia no mercado internacional. No caso da região, tal inserção se deu por meio dos seguintes fatores:

- a) avanço do agronegócio (*commodities*, pacotes tecnológicos, produtos industrializados, etc.);
- b) ampliação dos produtos agroindustriais com a implantação de complexos produtivos;
- c) desenvolvimento de centros de pesquisa e de difusão tecnológica, bem como a forte presença de base institucional pública;
- d) desmantelamento da pequena produção e/ou reorganização da produção com novas bases técnicas; e
- e) intenso processo de urbanização, êxodo rural e crescimento da cidade polo regional.

Esse contexto denota a reestruturação produtiva regional, demarcando uma terceira questão importante acerca da dinâmica do rural, em interrelação com a cidade.

Como já comentado no capítulo anterior, tais movimentos ratificaram a necessidade do poder público municipal elaborar, ao longo do tempo, políticas públicas para o ordenamento e planejamento territorial, corroborando interesses particulares e da iniciativa privada. No caso do período em estudo, para averiguar o mercado imobiliário, avança-se em uma pequena síntese dos seguintes instrumentos:

- a) Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – II PDDU (1984), que possibilitou o incremento no gabarito de altura dos prédios, promovendo grandes alterações na paisagem da cidade;
- b) Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI (2006), que buscou equacionar a gestão aos novos pressupostos do Estatuto da Cidade e apoiar-se numa nova legislação que preconizava maior sustentabilidade, equilíbrio e

qualidade ambiental para a cidade. Esse PDDI, em vigor, vem sendo alterado por medidas que se fazem necessárias, adaptando as condições locais, demandas emergentes e resoluções de instâncias superiores à esfera municipal, a exemplo do Ministério das Cidades, entre outros.

- c) Lei Orgânica Municipal (1990), que passou a orientar ações das gestões municipais.

O primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano da cidade de Passo Fundo datava de 1953, mas foi sancionado em 1957. Na época (a partir da década de 1950), com grandes processos de industrialização em todo o país, Passo Fundo recebeu incentivos de empresas agroindustriais, o que intensificou as migrações campo-cidade e, conseqüentemente, a urbanização. A cidade ascendia no norte do estado e seu planejamento estava centrado em reordenar o crescimento, apontando novas formas de ocupação e de parcelamentos de solo. Tinha preocupações explícitas em resolver problemas de insalubridade de residências, pois muitas já estavam “obsoletas”.

No entanto, Knack (2007) menciona que a modernização da cidade constituía-se como condicionante do progresso. O autor considera que o PDDU de 1957 era o instrumento político para viabilizar tal modernização, sendo forjado ideologicamente pelas elites locais, a fim de garantir à cidade *status* de capital regional, preconizando a demolição das edificações “obsoletas” em favor de novas morfologias que induzissem a valorização da imagem do centro e, conseqüentemente, de seus preços. Isso expulsou do centro as famílias de menor renda. Dentre vários outros fatores que poderiam ser citados, tais menções indicam, desde aquela época, a interface dos agentes produtores do espaço urbano, não raro, proponentes de quesitos normativos com o poder local em prol da valorização de áreas e da segregação de diferentes estratos sociais de renda.

A partir da década de 1960, com os ideais de modernização da cidade anteriormente descritos, o centro passou a verticalizar-se e essa verticalização foi se intensificando nas décadas seguintes. Segundo Ferreto (2012, p. 93), “a verticalização da área central se intensifica na década de 1980, sendo legitimada pelo II PDDU (1984), que permitiu a construção de edifícios com até sete vezes a área do lote (IA=7)”.

A necessidade de criar novas diretrizes de planejamento e ordenamento territorial fez com que o Gabinete de Planejamento da Prefeitura Municipal de Passo

Fundo (GAPLAC) aprofundasse estudos e propusesse as novas perspectivas do planejamento. O II PDDU teve sua aprovação em 1984 e fortaleceu a caracterização de Passo Fundo como um moderno centro econômico. A cidade foi imbuída de novos ritmos, transformando-se em um importante centro comercial dinamizado pela região. Em termos estruturais o II PDDU contava com cinco capítulos conforme quadro síntese abaixo (Quadro 20).

Quadro 22 – Tópicos do PDDU (1984)

Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – LEI Nº 2133, DE 13 DE DEZEMBRO DE 1984. (Revogada pela Lei Complementar nº 170/2006)		
CAPITULO I - Das Disposições Preliminares		
Art. 1º - Fica aprovado o II Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Passo Fundo (PDDU), em substituição ao Plano Diretor da Cidade, aprovado pela Lei nº 744, de 12 de junho de 1957, ressalvadas as disposições desta Lei.	§ 1º - O II Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) consolida as normas gerais e diretrizes técnicas para o desenvolvimento da cidade e núcleos urbanos, do interior do Município, atendida a legislação sobre todos os aspectos nele tratados.	§ 2º - O PDDU visa ordenar o espaço físico urbano ou de fins urbanos e de expansão urbana, com a finalidade de propiciar um desenvolvimento integrado, com o aumento da qualidade de vida da população, dando melhores condições de desempenho às funções urbanas, com menor custo social.
CAPITULO II – Das Diretrizes do Plano		
Seção I – Do Zoneamento		
Seção II – Dos Usos		
Seção III – Do Sistema Viário		
CAPITULO III – Dos índices Urbanos		
CAPITULO IV – Dos Recuos		
CAPITULO V – Das Garagens e Estacionamento		

Fonte: PDDU, 1984 (Organizado por Spinelli, 2015).

Por essa síntese pode-se identificar o caráter técnico e funcional do Plano, corroborando os elementos explicitados anteriormente. Em outras palavras, pode-se dizer que o próprio plano, vislumbrando abranger novos usuários da cidade, na escala regional, incentivou as construções de prédios mais altos, as galerias comerciais e de prestação de serviços e o *shopping center*. Os materiais utilizados para essas construções foram, principalmente, vidro e alumínio, o que caracteriza tecnologia e modernidade.

Tal verticalização promoveu a perda de inúmeros prédios que se constituíam como patrimônio arquitetônico, turístico e cultural. Nas décadas seguintes, o centro da cidade foi se adensando ainda mais e tal fenômeno, inclusive, foi expresso em diversos noticiários de jornais, a exemplo do que foi publicado no Jornal O Nacional (Ano 81, nº 23.052), de 03 e 04/12/2005, na capa e na página 15 (Figuras 58 e 59).

Na reportagem do jornal é mencionado que o planejamento permitiu a maximização da obtenção de lucros, especialmente na área central, provenientes de um forte aproveitamento do solo, sendo que um elevado percentual de áreas construídas passou a ser permitido. Esse fato, além da valorização das áreas centrais, promoveu a verticalização, a densificação e a especulação de terrenos e imóveis, principalmente apartamentos. A necessidade de repensar-se o planejamento urbano, o zoneamento de usos e os índices de aproveitamento e as taxas de ocupação também já passaram a ser discutidos, principalmente em função desse adensamento, da perda dos patrimônios, enfim, da intensa reestruturação da cidade.

Figura 58 – Extrato da Capa do Jornal o Nacional, acerca da verticalização de Passo Fundo/RS



Fonte: Jornal O Nacional, Passo Fundo, 03 e 04/12/2005.

Figura 59 – Verticalização de Passo Fundo/RS: impactos no patrimônio

Uma cidade vertical



Avenida Brasil na década de 30

Antigamente, Passo Fundo era conhecida apenas como uma cidade de passagem das tropas. Mas tarde, esse caminho foi se urbanizando e se transformando no que hoje é a avenida Brasil. Conforme o professor e pesquisador da Faculdade de Arquitetura da UPF, Luiz Roberto M. Gosch, as construções mais antigas da cidade, daquela época, permaneceram até um certo período. Hoje, o cenário é outro. Poucas edificações desse estão ainda conservadas ou em pé. A grande maioria perdeu sua característica inicial ou foi demolida. O processo de desenvolvimento urbano da cidade, iniciado no final da década de 70, foi o grande responsável pela mudança arquitetônica da cidade. Esse acelerado crescimento da construção civil só foi possível devido ao PDDU (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano) de 1979, que estabeleceu índices de valor para o solo urbano, principalmente o central, estipulando quantos mil metros quadrados podem ser construídos em determinada área, iniciando assim o processo de verticalização da cidade. "No momento em que pago um valor determinado por um terreno, quero extrair o máximo dele, por isso, o grande número de edifícios na cidade", explica. Enquanto muitas cidades conseguiram crescer e se desenvolver preservando seu centro histórico, Passo Fundo destruiu o seu. A valorização do solo urbano da área central trouxe outras consequências. Anteriormente

ria comportar um museu, outra reproduzir o dia-a-dia de uma determinada época, ou ainda virar um café, uma livraria, todos esses lugares poderiam fazer parte de uma rota turística. De acordo com, a também professora e pesquisadora, Rosa Maria Locateli Kalil o que dá identidade a uma cidade é sua paisagem urbana e se ela é alterada de uma forma muito radical, ela acaba se transformando a uma cidade muito semelhante a qualquer outra. "O ideal seria que as cidades pudessem manter alguns sítios históricos que servissem de referencial histórico para momentos importantes", frisa. Ela observa ainda que muitos elementos históricos estão em livros e filmes, mas o que está à vista de todos é a arquitetura e a história pode ser contada através das construções de uma cidade.

valendo um pouco mais que o solo das demais áreas da cidade, após o PDDU 1979, o solo central passa a ter um valor altíssimo. Com isso, as especulações aumentam e o grande número de prédios antigos começaram a desaparecer e as remanescentes a perder suas características originais. "Teve épocas em que, a cada mês, uma edificação antiga era demolida e substituída por uma construção nova, em sua grande maioria de baixa qualidade. A avenida Brasil está se transformando em uma avenida de galpões", complementa.

Para Gosch, Passo Fundo perdeu muito de seu patrimônio histórico ao longo de anos de demolições e que agora estaria na hora de se repensar essa posição e mostrar à população alternativas para se preservar o pouco do patrimônio que ainda resta. "Essa verticalização excessiva traz problemas, como o sombreamento das praças, poluição visual e alterações de fachada", observa o professor.

Além disso, ressalta Gosch, o patrimônio histórico é sempre aliado ao turismo. Exemplos de cidades gaúchas que preservam seu patrimônio e o transformam em atração turística conhecida internacionalmente são Garibaldi e Antônio Prado. Uma das formas de se desenvolver o turismo na cidade, segundo o professor, seria através da restauração de algumas casas antigas da cidade e que cada uma delas servisse como uma viagem na história. Uma pode-



Avenida Brasil nos dias atuais. Nota-se a drástica mudança na paisagem

Alternativas

A aprovação de uma lei específica sobre patrimônio histórico é de fundamental importância. O professor ressalta que Passo Fundo poderia adotar a lei do solo criado. "Eu tenho um prédio antigo, com características históricas, e para não perder esse índice que o plano me permite, ele seria vendido

para ser construído em outro local", explica Gosch, salientando que assim a Prefeitura teria a capacidade de gerenciar o desenvolvimento criando eixos definidos por ela.

Outra medida que permite a conservação do patrimônio histórico remanescente de Passo Fundo seria disponibilizar incentivos de tributos fiscais e redução de IPTU para aqueles proprietários que conservarem as características originais dos prédios.

A professora Rosa Maria frisa ainda que outra forma de preservação seria realizar reciclagem dos edifícios antigos, modificações, adaptando-os para a realidade atual. Ela destaca que essas edificações devem ser utilizadas como moradias ou com alguma finalidade cultural e de lazer.

Planejamento

Conforme o secretário municipal de Planejamento, Giovanni Corralo, o novo PDDI (Plano de Desenvolvimento Integrado), que já está na Câmara, abrange os dois pontos discutidos nessa matéria, a verticalização da cidade e a preservação do patrimônio histórico.

Num primeiro momento, o plano apresenta medidas para diminuir o adensamento do centro da cidade, estimulando para que esse adensamento ocorra em outras áreas da cidade. Além disso, o PDDI contempla uma série de medidas educacionais e políticas que visam a preservação do patrimônio histórico através de diversas ações.



Apesar de descaracterizados, alguns conjuntos arquitetônicos da rua Bento Gonçalves...



...e da General Netto ainda permanecem

Fonte: Jornal O Nacional, Passo Fundo, 03 e 04/12/2005, p.15.

Nos planos diretores de 1957 e 1984, o planejamento urbano tinha forte relação com o zoneamento e as tipologias de uso, apresentando pequena preocupação com o meio rural, não possuindo uma integridade, exceto para algumas normativas destinadas às sedes distritais. Tendo em vista a forte ligação da cidade com o setor rural e um planejamento que já não dava conta do crescimento urbano, surge a necessidade de superação do plano, o qual foi reavaliado e reestruturado com base nas novas diretrizes urbanísticas, preconizadas desde a Constituição Federal de 1988 e regulamentadas pelo Estatuto da Cidade, Lei 10.257 de 10 de julho de 2001. O poder público e os agentes ligados ao planejamento

evidenciaram a necessidade de um planejamento integrado (urbano, rural, ambiental).

Assim, o novo plano passa a ser denominado Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) e apresenta conceitos como a função social da propriedade, cidade sustentável, planejamento participativo e efetivação dos direitos sociais. Esses são princípios que direcionam o desenvolvimento local, sendo mais bem expressos nos seus princípios e objetivos gerais, conforme termos estruturais apresentados no quadro a seguir. O PDDI passou a contar com seis grandes títulos, subdivididos em capítulos (Quadro 23) e detalhados em seções e subseções.

Quadro 23 – Tópicos do PDDI (2006)

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO - PDDI DO MUNICÍPIO DE PASSO FUNDO. LEI COMPLEMENTAR Nº 170 DE 09 DE OUTUBRO DE 2006		
(Leis Complementares nº 268/2010, nº 269/2010, nº 270/2010, 271/2010, 277/2011, nº 280/2011, nº 291/2011, nº 299/2012)		
TÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS		
Premissas (Art 3)	Princípios (Art 4)	Objetivos (Art 5)
I – redução das desigualdades sociais, através da ampliação da oferta de terra urbana, moradia, saneamento, infraestrutura, transporte, serviços públicos, trabalho, renda, cultura e lazer para os passo-fundenses; II – supremacia do interesse público sobre o interesse individual; III – desenvolvimento municipal e regional sustentável; IV – participação e controle social sobre as políticas públicas; V - autonomia municipal e cooperação federativa.	I – a função social da propriedade é o núcleo fundante do próprio direito de propriedade, sem o qual esta não se constitui, consoante as disposições deste Plano Diretor; II – concretização de uma cidade sustentável através da harmonização do desenvolvimento econômico com a preservação ambiental; III – Planejamento participativo das ações governamentais; IV - efetivação dos direitos fundamentais, especialmente os direitos sociais.	I – planejamento estratégico do desenvolvimento sustentável local e regional; II – distribuição dos benefícios e ônus decorrentes de obras e serviços, reduzindo as desigualdades sócio-espaciais; III – estimular o acesso à propriedade e à habitação, especialmente para a população socialmente vulnerável; IV – reduzir as desigualdades através de políticas públicas que minimizem as diferenças sociais; V – universalizar a mobilidade territorial e a acessibilidade; VI – aumentar a eficiência econômica do município com o fortalecimento das funções de planejamento, regulação, controle e execução de políticas públicas; VII – possibilitar a participação e o controle da população nas políticas públicas; VIII – melhoria da qualidade de vida da população.
TÍTULO II – DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL		
CAPÍTULO I – DO SISTEMA PRODUTIVO LOCAL E REGIONAL		
CAPÍTULO II – DA QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL		
CAPÍTULO III – DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA INFRAESTRUTURA E DO SANEAMENTO AMBIENTAL		
CAPÍTULO IV – DA MOBILIDADE		
CAPÍTULO V – DA HABITAÇÃO		
CAPÍTULO VI – DOS DEMAIS DIREITOS FUNDAMENTAIS SOCIAIS		

Continua

Continuação do Quadro 23

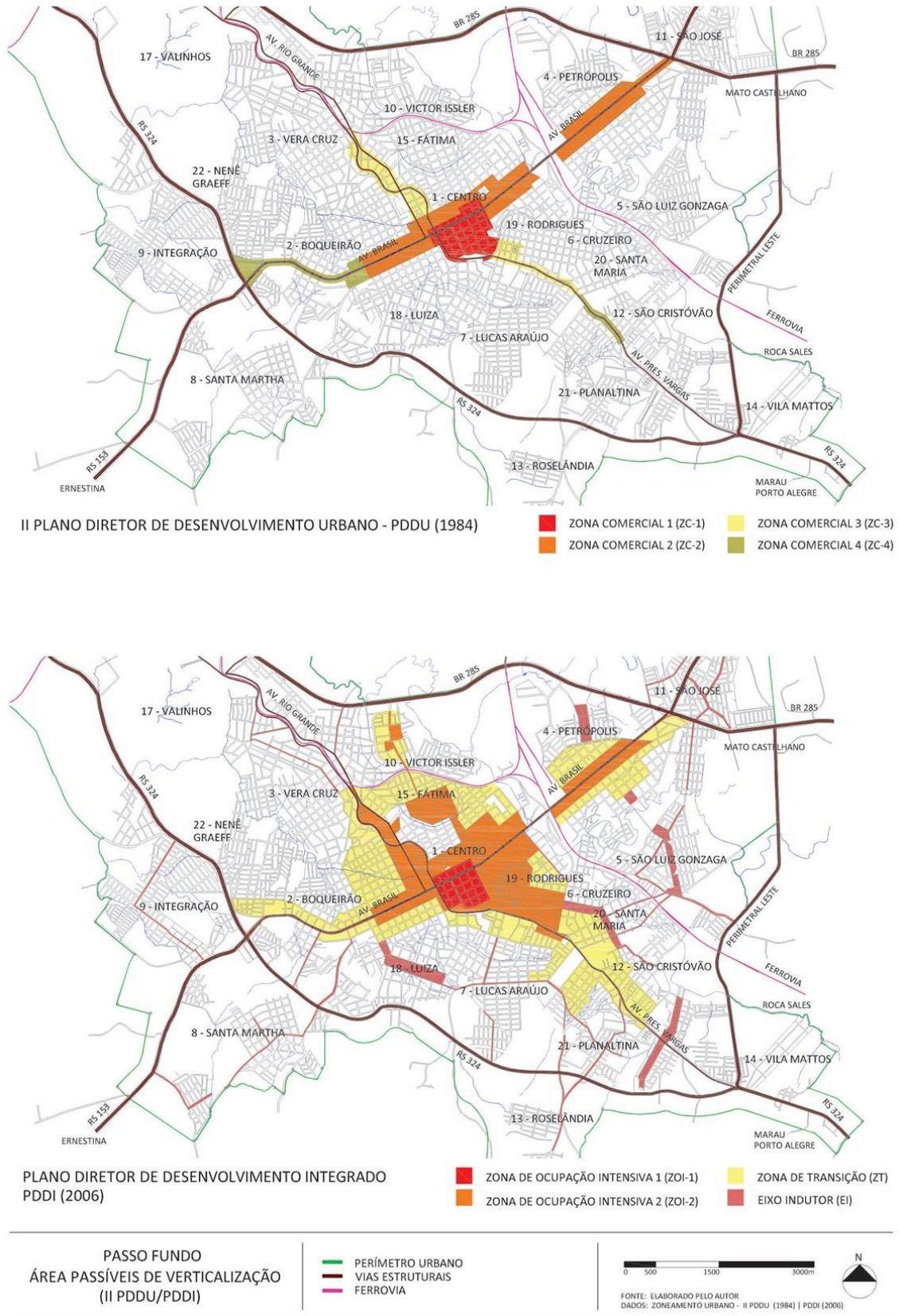
TÍTULO III – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL
CAPÍTULO I – DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL
CAPÍTULO II – DO MACROZONEAMENTO URBANO
CAPÍTULO III – DOS USOS
CAPÍTULO IV – DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS
CAPÍTULO V – DO USO E OCUPAÇÃO DA MACROZONA URBANA
CAPÍTULO VI – DOS RECUOS
CAPÍTULO VII – DAS EDIFICAÇÕES
CAPÍTULO VIII – DAS GARAGENS E ESTACIONAMENTOS
TÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE E DE INDUÇÃO AO DESENVOLVIMENTO URBANO
CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE
TÍTULO V – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DO MUNICÍPIO
CAPÍTULO I – DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO URBANA E PARTICIPAÇÃO SOCIAL
CAPÍTULO II – DO SISTEMA INTEGRADO DE INFORMAÇÃO PARA A GESTÃO TERRITORIAL
CAPÍTULO III – DO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO MUNICIPAL
TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Fonte: PDDI, 2006 (Organizado por Spinelli, 2015)

O PDDI, que passou a vigorar desde 2006, permanece, a exemplo do II PDDU de 1984, reproduzindo diretrizes semelhantes para a área central, uma vez que mantém os maiores indicadores de aproveitamento (IA – Índice de Aproveitamento no II PDDU e CA – Coeficiente de Aproveitamento no PDDI)³¹ na área central e seu entorno, expandindo ainda mais as áreas para adensamento, como pode ser observado na Figura 60. Avançando na análise dos zoneamentos de uso, no Plano atual, as áreas de forte adensamento são denominadas Zona de Ocupação Intensiva 1 (centro tradicional) e 2 (entorno imediato do centro e eixos das novas centralidades).

³¹ Segundo o PDDI (2006), as especificações para TO, CA, CID e LM e seus desdobramentos estão nos seguintes artigos: Art. 78 Taxa de Ocupação (TO) é a percentagem da área do lote ocupado pela área da projeção horizontal máxima da edificação; Art. 79 Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o número que multiplicado pela área do lote resulta na área máxima edificável; Art. 83 Cota Ideal por Dormitório (CID) é a porção do lote que corresponde teoricamente a cada dormitório, que não se caracterize como serviço, para fins do uso R.3, conforme a fórmula; e Art. 84 Lote Mínimo (LM) é área mínima do terreno resultante de qualquer tipo de parcelamento do solo.

Figura 60 – Comparativo do zoneamento de uso das áreas centrais (PDDU e PDDI)



Fonte: Ferreto (2012, p. 78).

Ao observar a Figura 60, percebe-se que no PDDU (1984) as áreas destinadas ao adensamento (verticalizáveis) estão delimitadas como Zonas Comerciais (ZCs 1, 2, 3, 4), correspondendo ao centro e aos eixos das avenidas Brasil, Presidente Vargas, Sete de Setembro e Teixeira Soares/Moacir da Mota Fortes/Rio Grande. A ZC-1 tem índice de aproveitamento entre 6 e 7 vezes a área do lote; as demais ZC-2, 3 e 4 têm IA de 4, 3 e 2, respectivamente, fato que reduz a verticalização do centro em direção aos bairros, a partir dos eixos das principais avenidas. Em se tratando de Taxa de Ocupação (TO), as ZCs variam entre 60 e 66% do lote.

Ainda observando a Figura 60, no PDDI (2006) pode-se constatar quatro áreas possíveis de adensamento, assim denominadas: Zona de Ocupação Intensiva 1 (ZOI-1) = CA 4 vezes a área do lote e TO de 60 a 80%; Zona de Ocupação Intensiva 2 (ZOI-2) = CA 3,6 vezes a área do lote e TO de 60 a 80%; Zona de Transição (ZT) = são áreas um pouco mais afastadas do centro que permitem o CA de até 2,8 vezes a área do lote e TO de 60%; e Eixo Indutor (EI1 e EI2) = vias ou trechos delas que são passíveis de verticalização com CA de até 3,2 e 2,0 vezes a área do lote e TO de 80% e 60% respectivamente para EI1 e EI2.

Para além das áreas centrais e das áreas que apontam novas centralidades, o macrozoneamento de 2006 apresenta-se bastante detalhado, compreendendo uma totalidade de 22 zonas, conforme Quadro 24 (na sequência), e expressas no Mapa do Zoneamento Urbano (Anexo A).

Quadro 24 – Zoneamento Urbano de Passo Fundo/RS (2006)

ZONA	TO	CA	CID	LM
(ZOI 1) Zona de Ocupação Intensiva 1	80%-60%	4,0	10m ²	300 m ²
(ZOI 2) Zona de Ocupação Intensiva 2	80%-60%	3,6	10m ²	300 m ²
(ZT) Zona de Transição	60%	2,8	15m ²	300 m ²
(ZE) Zona de Ocupação Extensiva	60%	1,2	25m ²	300 m ²
(EI1) Eixos Indutores 1	80%	3,2	20m ²	300 m ²
(EI2) Eixos Indutores 2	60%	2,0	20m ²	300 m ²
(ZPRH) Zona de Proteção de Recursos Hídricos	20%	0,2	-	2.000 m ²
(ZPMN) Zona de Proteção de Mata Nativa	3%	0,03	-	20.000 m ²
(ZRA) Zona de Recuperação Ambiental	-	-	-	-
(ZOC 1) Zona de Ocupação Controlada 1	40%	1,2	25m ²	300 m ²
(ZOC 2) Zona de Ocupação Controlada 2	20%	0,4	-	396 m ²
(ZEIS) Zona Especial de Interesse Social	60%	1,5	15m ²	200 m ²
(ZUE) Zona de Uso Especial	-	-	-	-
(DI-1,2,3,4) Distrito Industrial	40%	0,6	-	1.250 m ²
(ZI) Zona Industrial	40%	0,6	-	1.250 m ²
(ZIL) Zona Industrial e Logística	40%	0,6	-	-
(ZPU) Zona de Produção Urbana	60%	0,8	60 m ²	300 m ²
(ZL) Zona Logística	40%	0,6	-	-
(ZRT1) Zona de Recreação e Turismo 1	20%	0,2	-	3.000 m ²
(ZR1) Zona Residencial 1	60%	0,8	40 m ²	300 m ²
(ZR2) Zona Residencial 2	40%	0,8	-	300 m ²
(ZR3) Zona Residencial 3	60%	2,8	15 m ²	300 m ²

Fonte: Mapa do Zoneamento Urbano (PDDI, 2006) atualizado pela SEPLAN/PMPF (2014).

Ao mencionar tais zoneamentos e seus indicadores pode-se ter a confirmação de que nas áreas centrais os agentes Estado e Mercado (Imobiliário) atuam em parceria e de forma complementar, uma vez que os maiores índices de aproveitamento e taxas de ocupação induzem aos maiores preços. Retomando as figuras acerca da precificação dos imóveis, principalmente dos apartamentos (Capítulo 6), confirma-se a progressão de valores ao longo dos anos estudados, fato consonante, dentre outros fatores já mencionados, com o planejamento da cidade, via de regra, estruturado de acordo com necessidades e, também, interesses tensionados pelos agentes diretamente envolvidos.

Analisando as ofertas imobiliárias ao longo dos anos, percebe-se que prevalecem ofertas em bairros já consolidados (centro/novas centralidades e seu entorno imediato), acentuando a concentração do uso do solo nesses setores urbanos. No entanto, em uma expressividade crescente, principalmente na oferta de terrenos, porém com menos agressividade no volume de imóveis ofertados, bairros distantes e em áreas recentemente loteadas vêm adquirindo representatividade, a exemplo do setor 11, que possui eixos de ligação no sentido dos municípios de Coxilha e Mato Castelhano (nordeste); dos setores 8 e 9, eixo de ligação com

Ernestina (sudoeste); do setor 17, eixo de ligação com Carazinho (noroeste) e dos setores 13 e 14, eixo de ligação com Marau (sudeste).

As ofertas e precificações imobiliárias do ano de 2010, destacadas nos capítulos 5 e 6 desta tese, são as que apresentam influência direta dessas normativas. Também, pelo relato dos agentes imobiliários, pode-se notar a interface entre os instrumentos normativos urbanos e os negócios imobiliários. Assim, ao retomar a observação das figuras 39, 41 e 43 do Capítulo 4, confirma-se que o Zoneamento de Zonas de Ocupação Intensiva e Eixos Indutores promoveram o aumento da precificação dos imóveis, tanto da tipologia terrenos, quanto de casas e de apartamentos.

Por outro lado, os setores urbanos que possuem grandes porções em que prevalecem baixos indicadores (TO e CA), principalmente nas Zonas de Uso Especial, Zona de Recreação e Turismo e Zona de Ocupação Extensiva, dificilmente estão presentes nos mapas de ofertas e preços, a exemplo dos setores 5, 10, 16, 13 e 14. Esses setores abrangem bairros periféricos e distantes, abnegados de recursos infraestruturais e com poucos serviços públicos, estando afastados dos interesses do mercado imobiliário que não produz tensões para a qualificação das áreas e dos consequentes potenciais de valorização.

Cabe uma menção especial também à Lei Orgânica do município, que em muito contribui para a gestão da cidade voltada às intencionalidades de determinados agentes. A Lei Orgânica do Município de Passo Fundo foi promulgada em 03 de abril de 1990 e sofreu algumas atualizações nos anos seguintes. Em seu amplo documento, constam oito títulos (enumerados de I a VIII), subdivididos em capítulos, seções e subseções. O quadro seguinte sintetiza apenas os itens que têm relação com a questão urbana, não detalhando seus parágrafos, dada a ampla abrangência da Lei Orgânica (Quadro 25).

Quadro 25 – Tópicos da Lei Orgânica do Município concernentes à política de desenvolvimento urbano (1990)

LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE PASSO FUNDO/RS (1990 – atualizada até a Emenda 24/2006 – em 26/06/2006)
<p>TÍTULO VI – DA ORDEM ECONÔMICA E SOCIAL CAPÍTULO I – DA ORDEM ECONÔMICA SEÇÃO II – DA POLÍTICA URBANA</p> <p>Art. 167 – A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei federal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e promover o bem-estar de seus habitantes.</p> <p>Art. 168 – A política municipal de desenvolvimento urbano visa assegurar, entre outros objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. a urbanização e a regularização de loteamentos de áreas fundiárias e urbanas; II. a cooperação das associações representativas no planejamento urbano municipal; III. o estímulo à preservação de áreas periféricas de produção agrícola e pecuária; IV. a garantia da preservação, proteção e recuperação do meio ambiente; V. a criação e manutenção de parques de especial interesse urbanístico, social, ambiental, turístico e de utilização pública; VI. a utilização racional do território e dos recursos naturais, mediante controle da implantação e do funcionamento de atividades industriais, comerciais, residenciais e outras. <p>Art. 169 – O Poder Executivo deverá instituir o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, por meio de lei específica, aprovada por maioria absoluta dos votos dos membros da Câmara Municipal de Vereadores, em duas votações, com intervalo de dez dias.</p> <p>Art. 170 – Todo aquele que, na forma da lei, ocupar área urbana ou rural de até duzentos e cinquenta metros quadrados, que sejam bem dominial do Município, utilizando-a para a sua moradia ou de sua família, por mais de cinco anos até a data de promulgação desta Lei Orgânica, adquirir-lhe-á o direito de uso, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.</p>
<p>CAPÍTULO II – DA ORDEM SOCIAL SEÇÃO VI – DA HABITAÇÃO</p> <p>Art. 194 – A política habitacional do Município, integrada a da União e a do Estado, objetivará a solução da carência habitacional, de acordo com os seguintes critérios:</p> <ul style="list-style-type: none"> I – oferta de lotes urbanos; II – estímulo e incentivo à formação de cooperativas populares de habitação; III – atendimento prioritário à família carente; IV – formação de programas habitacionais pelo sistema de mutirão e autoconstrução. <p>Art. 195 – As entidades da administração pública, direta e indireta, responsáveis pela área habitacional, contarão com recursos orçamentários próprios e específicos à implantação de sua política.</p> <p>Parágrafo Único – O Município apoiará a construção de moradias populares realizadas pelos próprios interessados, em terreno de sua propriedade, independente de localização, por regime de mutirão, por cooperativas habitacionais e outras formas alternativas.</p>

Fonte: PASSO FUNDO, Lei Orgânica Municipal (Organizado por Spinelli, 2014).

Em termos das políticas mais diretamente voltadas às questões urbanas, destaca-se o Título VI – Da Ordem Econômica e Social (arts. 161 a 197), sendo que em seu Capítulo I – Da Ordem Econômica, na Seção II – Da Política Urbana (arts. 167 a 170) estão explícitos os principais pontos acerca do ordenamento econômico da cidade e da política do desenvolvimento urbano. No Capítulo II – Da Ordem Social, na Seção VI – Da Habitação (arts. 194 a 195), são tratados elementos específicos acerca da habitação e da moradia.

Ao observar o que preconiza a referida Lei Orgânica, retomam-se ainda as argumentações do jurista que atua em defesa das famílias de ocupações irregulares e do representante da Secretaria de Habitação, cujas menções foram relatadas no capítulo 8. Pela Lei Orgânica evidencia-se, com mais veemência, as grandes carências habitacionais do município, com mais de 50 áreas reconhecidas como invadidas e uma forte referência, na Lei, à necessidade do atendimento de moradias populares, incentivo aos mutirões e trabalhos cooperativos para a construção de habitações, bem como a regularização fundiária em áreas públicas municipais ocupadas há mais de cinco anos. No entanto, o que está estabelecido como direito com base legal, não raro, acaba “estacionado” na fila de resolução de problemas de ordem maior. Dadas essas dificuldades, famílias estão há mais de dez anos buscando seus direitos enquanto habitam em áreas precárias, de beira-trilhos, beira-BRs, beira-sangas, aglomerados subnormais, favelas e malocas.

Assim, se por um lado há uma legislação (acumulada nos últimos Planos Diretores) que favorece a valorização de áreas e, conseqüentemente, a acumulação de ganhos de capital por parte de estratos sociais, via de regra vinculados ao circuito superior da economia, por outro, parece que algumas normativas não funcionam para modificar o *status quo* da precariedade, da exclusão, da negação, do não acesso ao direito à moradia e à cidade.

9.2 Valorização imobiliária x desigualdades socioespaciais: ensaio sobre a topografia socioespacial

No decorrer dos capítulos evidenciou-se que Passo Fundo é uma cidade que apresenta forte importância no contexto regional. No contexto intraurbano, apresenta intensa verticalização nas áreas centrais, ou seja, um crescimento concentrado no centro tradicional da cidade e em locais com função de centralidade (subcentros) e, também, um forte crescimento horizontal, “espalhando” a cidade que se dissipa de forma fragmentada e, simultaneamente, segregada.

Fazendo-se um exercício de análise das áreas que exercem função de centralidade, concentradas e verticalizadas, e das áreas espalhadas, pode-se ter uma primeira impressão que evidencia desigualdades socioespaciais, dando nuances de uma topografia socioespacial. Essa topografia poderia e pode ser visível em três situações: a) pelo grande adensamento de prédios no centro da cidade e no

entorno dos eixos comerciais estruturantes (centro e centralidades), vias essas que cortam a cidade, respectivamente, no sentido sudoeste-nordeste e, a partir do centro, no sentido sudeste (setores de renda intermediária); b) pelo mosaico de espaços de desigualdades sociais, que denotam inclusões ou exclusões sociais, dispersos no/pelo tecido urbano; e c) pelas áreas segregadas demarcadas por áreas nobres (setores de alta renda) e/ou por áreas intensamente favelizadas ou empobrecidas, na maioria das vezes localizadas na periferia da cidade.

Atribui-se boa parte dessa topografia socioespacial à intensa reestruturação urbana, que se faz a partir de uma forte ação do mercado sobre a terra urbana, fato que dinamiza a comercialização imobiliária. Participam desse processo agentes protagonistas, como representantes dos ramos do setor de serviços, de saúde e de educação, do agronegócio regional, de indústria, da categoria política e, em menor proporção, dos movimentos sociais por moradia. Assim, novas espacialidades e temporalidades se redefinem a partir do jogo de competições, interesses, desejos e necessidades expressos pelos diversos agentes que perpetuam a produção, apropriação e construção de identidades do/no espaço urbano.

A imagem de satélite seguinte (Figura 61) permite visualizar aspectos da topografia socioespacial, que será melhor explicada na sequência desse texto.

Figura 61 – Imagem de satélite de Passo Fundo/RS (2010)



Fonte: Prefeitura Municipal de Passo Fundo, Secretaria de Planejamento.

Ao observar a imagem da Figura 61 compreende-se melhor o que Sobarzo (2010, p. 81) aborda quando destaca as diferenças entre o centro e a periferia de Passo Fundo e analisa que “a área central, além de concentrar o comércio e os serviços, caracteriza-se por constituir uma área residencial atrativa para parte dos segmentos de médio e alto poder aquisitivo da cidade [...]”. Esse processo de valorização associa-se, especialmente, ao processo de verticalização. Por outro lado, o autor comenta que a desigualdade socioespacial alcança sua manifestação extrema nas áreas que constituem núcleos de favelização que se localizam em diversos lugares da cidade (próximas a córregos e margens da Perimetral Sul, bem como ao longo da ferrovia – Beira-trilho, numa extensão de cerca de 14 km distribuídas em vários pontos da cidade). Essa clara distinção entre áreas mais valorizadas e áreas empobrecidas demonstra forte diferenciação socioespacial, manifestando aspectos de segregação.

Castells (1989), ao abordar a segregação socioespacial, em especial a residencial, afirma: “[...] em realidade, um processo que origina a tendência a uma organização espacial em áreas de forte homogeneidade social interna e de forte disparidade entre elas” (p. 60). E ainda considera que “[...] é um produto da existência de classes sociais, sendo a sua espacialização no urbano”. (CASTELLS, 1989, p. 60). O reflexo dessa espacialização resulta em áreas aglomeradas, verticalizadas, opostas a áreas rarefeitas, horizontalizadas. No entanto, sua ocupabilidade e densidade populacional nem sempre seguem essa mesma lógica.

Para auxiliar no exercício de interpretação dessa topografia socioespacial, tornam-se fundamentais alguns dados que caracterizam a cidade atual.

- i. Tomando por base os resultados do Censo (IBGE, 2010), constata-se que 27,39% população urbana de Passo Fundo declara não ter rendimentos; 47,01% tem rendimentos mensais de até 2 salários mínimos; 23,6% recebem entre 2 e 10 salários mínimos; e os restantes, 2,26%, recebem mais que 10 salários mínimos mensalmente (Figura 14, capítulo 3).
- ii. Os setores de alta renda localizam-se junto ao Centro, ao bairro Vergueiro, Fátima, Rodrigues, Loteamento Morada da Colina, Bosque Lucas Araújo e Petrópolis. Também, novos empreendimentos já lançados buscam atender classes sociais mais abastadas, a exemplo da Morada Além do Horizonte e dos novos empreendimentos, como o Condomínio Urbanístico Cidade Nova e os condomínios horizontais fechados: La Barra Club Residence, Bosque Village, Vila Paládio, Vivenda das Palmeiras (Figura 15, cap. 3).
- iii. Investimentos em habitação de interesse social têm sido intensificados após o ano de 2009, com o programa federal Minha Casa Minha Vida. No entanto, desde a década de 1960, por meio de recursos do BNH e COHAB/RS e de incentivos municipais, 28 empreendimentos, de casas ou apartamentos foram instalados. Desses, 16 localizam-se na porção oeste e 12 na porção leste da cidade, todos relativamente distantes do centro (Figura 46, cap. 8).
- iv. As ocupações irregulares constituem as áreas já contempladas no PDDI como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e, contíguas a algumas delas, estão os aglomerados subnormais, que são cinco, classificados pelo Censo (IBGE, 2010), todos de baixa renda (Figura 16, cap. 3). Não se identificam, na cidade, ocupações irregulares de alta renda.

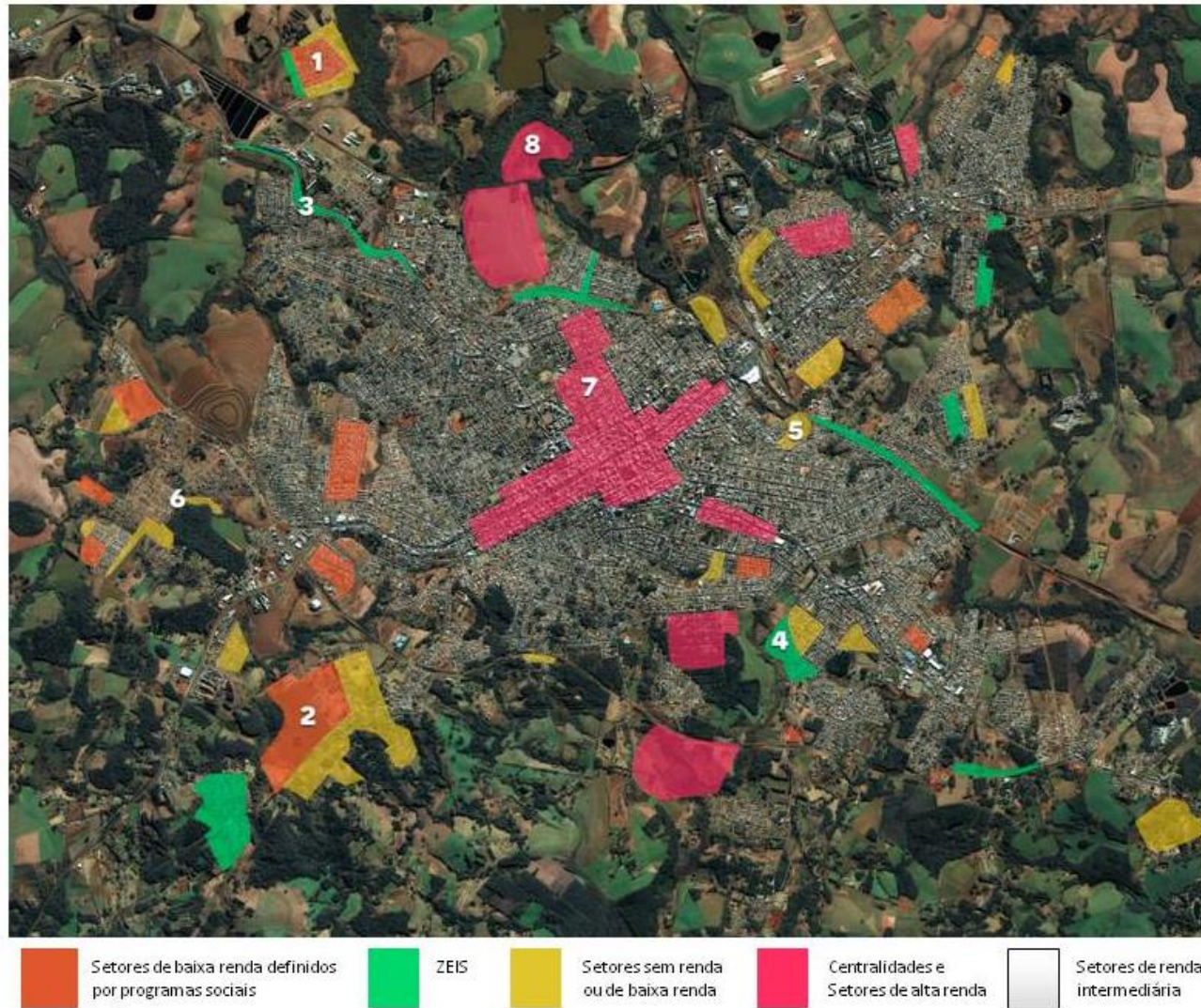
Esses dados foram sumarizados nas seguintes tipologias que se caracterizam como um ensaio da topografia socioespacial, os quais estão descritas no Quadro 26 e podem ser visualizadas nas Figuras 62, 63 (a e b) e 64.

Quadro 26 – Tipologias que caracterizam a topografia socioespacial: ensaio a partir das impressões das ofertas imobiliárias e do planejamento urbano

Tipologia	Característica	Expressão socioespacial	Exemplos na imagem
Setores de baixa renda definidos por programas sociais	População urbana contemplada com habitação de interesse social	Programas de Habitação de Interesse Sociais (BNH/Cohab, PAR, PMCMV, Programas Municipais). Unidades habitacionais pequenas/padronizadas. Baixa infraestrutura urbana.	1 e 2
ZEIS	Populações que ocupam áreas ainda não regularizadas	Áreas ocupadas e prometidas para futuros processos de regularização fundiária. Muito pequenas unidades habitacionais.	3 e 4
Setores sem renda ou de baixa renda	População urbana sem rendimentos; população com rendimentos mensais de até 2 salários mínimos	Ocupações Irregulares. Áreas invadidas. Assentamentos precários. Aglomerados subnormais. Moradias em áreas empobrecidas (vilas e favelas). Muito pequenas unidades habitacionais.	5 e 6
Setores de alta renda	População com rendimentos mensais superiores a 10 salários mínimos	Áreas centrais e de parte de bairros elitizados. Condomínios fechados. Áreas de expansão urbana de alta renda. Grandes unidades habitacionais. Elevado número de piscinas. Infraestrutura instalada.	7 e 8
Setores de renda intermediária	População com renda mista, variando entre acima de 2 até 10 salários mínimos	Áreas diversificadas em termos de tamanho da unidade habitacional. Variabilidade na infraestrutura instalada. Regiões que denotam situações contrárias: bolsões de empobrecimento; bolsões de valorização de renda.	Demais áreas sem destaque de cor na imagem.

Fonte: (Elaborado e organizado por Spinelli, 2015).

Figura 62 – Localização das tipologias que caracterizam a topografia socioespacial de Passo Fundo/RS



Fonte: Prefeitura Municipal de Passo Fundo, Secretaria de Planejamento (adaptada por Spinelli, 2015).

Figura 63 A e B – Exemplos das tipologias que caracterizam a topografia socioespacial

A)

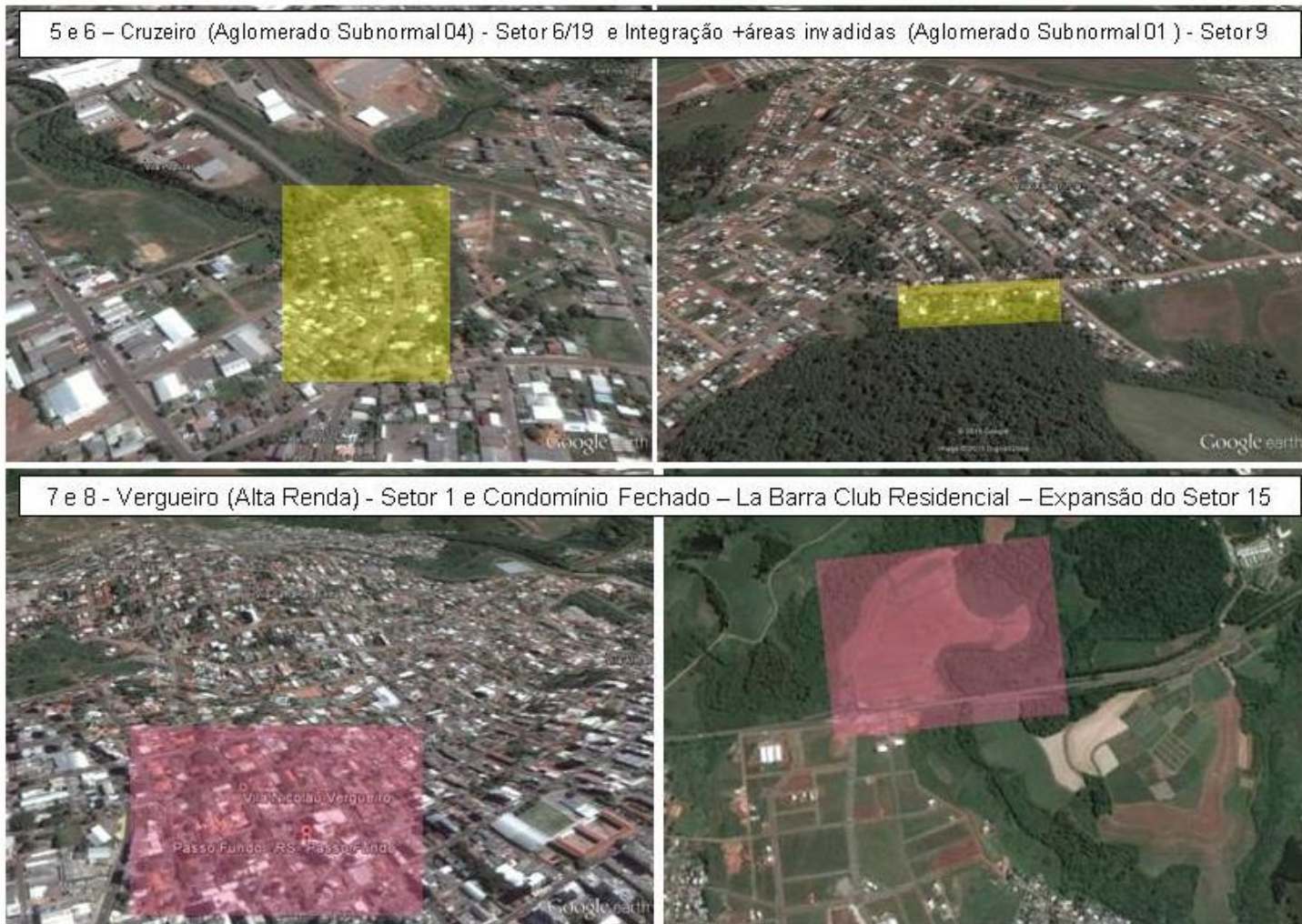
1 e 2 – Loteamento José Alexandre Zachia (Promorar/BNH, 1984) – Setor 16 e Vila Donária (PMCMV, 2009) – Setor 8



3 e 4 – Valinhos (ZEIS – Beira Trilho) – Setor 17 e Bom Jesus - ZEIS – Setor 21

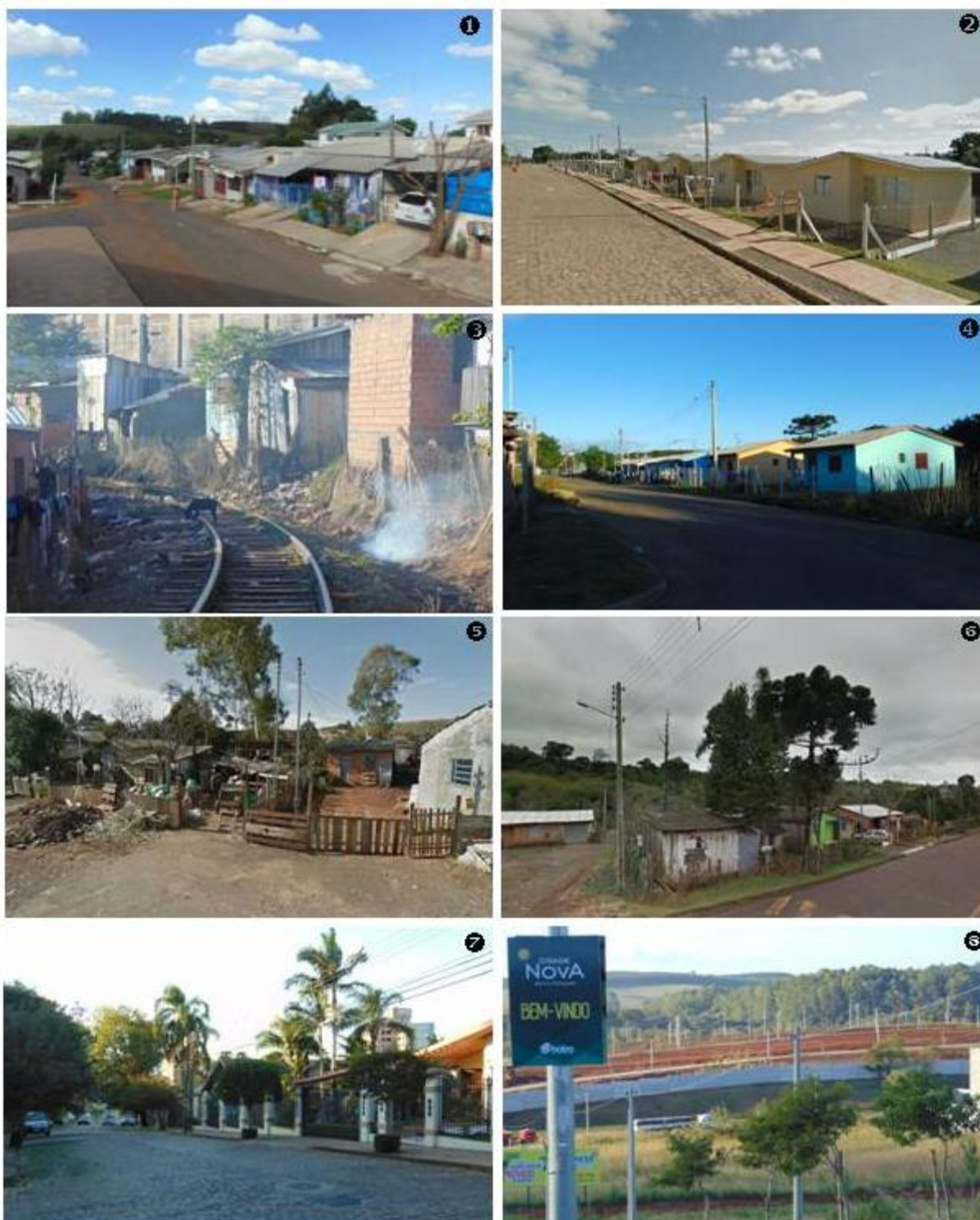


B)



Fonte: Google Earth, Imagem de satélite, 2013 (adaptada por Spinelli, 2015).

Figura 64 – Fotografias de locais que caracterizam tipologias da topografia socioespacial



Fonte: Spinelli – Trabalho de campo (novembro 2014 e abril 2015).

Legenda:

1. Zachia (casas do núcleo original, atualmente modificadas);
2. Donária (HIS/PMCMV);
3. Valinhos (ZEIS Beira-trilho);
4. Bom Jesus (ZEIS/PMCMV-Entidades);
5. Cruzeiro (Aglomerado Subnormal);
6. Integração/Xangilá (Aglomerado Subnormal);
7. Vergueiro (Habitações de alta renda);
8. Cidade Nova e Condomínio Fechado La Barra (alta renda).

A observação da Figura 64 (fotografias 1 a 8) permite, primeiramente, evidenciar as desigualdades socioespaciais de Passo Fundo.

As fotografias 1 e 2 revelam a tipologia de baixa renda, definidos por programas de Habitação de Interesse Social – HIS. Na fotografia 1, visualiza-se o Loteamento José Alexandre Zachia (popularmente conhecido como Zachia), núcleo original de casas populares do Empreendimento Promorar (Cohab) implantado em 1984. Obviamente, mais de 30 anos após implantação, as casas já foram modificadas, adaptadas e ampliadas. De uma localidade extremamente segregada, afastada do centro no momento de sua implantação, hoje já não sofre tanto a pressão da distância, dado o crescimento e a expansão da cidade. Ainda assim, é um local que apresenta carências das amenidades urbanas, possui quatro ocupações no seu entorno e tem uma consideração vilipendiosa por grande parte da sociedade, em função da violência e da situação que se deflagrou ao longo de sua constituição. Nessa localidade foi instalado um Território da Paz³², visando ações para a redução da criminalidade e da violência urbana. Na fotografia 2, visualiza-se uma frente de expansão da cidade, constituindo um dos vetores atuais de expansão, preconizado pelo poder público para habitação popular de programas locais e do PMCMV. Esse é o caso da localidade que compõe loteamentos da denominada grande Santa Marta: Vila Donária e entorno, e da localidade denominada grande Integração: Vila Xangrilá, Loteamento Jaboticabal, Parque do Sol, entre outros (setores 8 e 9). Ainda que sendo áreas de habitação popular, as diretrizes de planejamento prenunciam a valorização dessas áreas quando comparadas com sua situação inicial (antigas áreas agrícolas). Destaca-se que a área denominada grande Integração, composta pelos loteamentos Parque do Sol, Morada do Sol e Professor Schisler, Vila Xangri-lá, Loteamento Joboticabal, Parque Recreio, Jerônimo Coelho, Loteamento Alvorada e Bairro Boqueirão (II), também possui um Território da Paz instituído para a redução da criminalidade.

As fotografias 3 e 4 apresentam exemplos das atuais ZEIS. A fotografia 3 revela um pequeno pedaço dos beira-trilhos, no bairro Valinhos, local de conflito de

³² Segundo a Prefeitura Municipal, Secretaria de Segurança Pública, um Território da Paz é uma região do Município identificada para a implantação de várias ações do PRONASCI - Programa Nacional de Segurança Pública com Cidadania, desenvolvido pelo Ministério da Justiça. Cada ação tem como foco envolver a população, especialmente a juventude, para a promoção da cidadania, dos direitos humanos, da inclusão social e para a redução da criminalidade e da violência na comunidade.

Adaptado de: <<http://www.pmpf.rs.gov.br/secao.php?p=1899&a=2&pm=1890>>. Acesso em: 05 maio 2015.

uso do solo pela via férrea, empresas graneleiras e de outros ramos, todas de grande porte, que necessitam do espaço de apoio logístico para o transporte, em diferentes modais (trens, caminhões) e áreas de estocagens, como silos e galpões e espaço de manobras desses modais. Essas áreas são ocupadas há décadas, na expectativa da regularização fundiária, que deve concretizar-se a partir do estabelecimento de áreas de ZEIS. Essa possibilidade já começa a gerar, embora exista uma situação precária e de periculosidade visualizável na figura, certa especulação e venda informal de terrenos à margem extrema da ferrovia. Esse fato denota uma possibilidade de valorização de áreas atualmente fortemente precárias em áreas com alguma melhoria urbana e valorização comercial. Cabe mencionar ainda a situação insalubre de saneamento, de empoçamento de água, esgoto e chorume no centro e nas laterais dos trilhos, potencializando focos de inúmeros tipos de doenças de veiculação hídrica, bem como a proliferação de insetos e animais peçonhentos. Já a fotografia 4 apresenta um empreendimento que se originou a partir de muita luta social, com base na ampla atuação do movimento pela moradia, que, a partir da organização social, inseria-se em um contexto cooperativado (Cooperativa Habitacional Bom Fim) e recebeu recursos do PMCMV – entidades para a construção das casas. A área também se constitui como ZEIS (ZEIS Bom Jesus) por estar em processo de regularização, uma vez que foi conquistada a partir da ocupação de uma área pública junto à Brigada Militar. O resultado dessa luta foi a conquista de casas com o maior tamanho registrado nacionalmente, construído por entidades cooperadas, cuja comunidade continua participando do processo de construção e gestão dos recursos. Melhorias e amenidades urbanas foram implantadas, a exemplo da implantação de um galpão destinado à reciclagem de materiais, no qual membros da comunidade estão trabalhando, assim como questões de ordem criminal e de violência urbana também já apresentam indícios de redução, segundo relatos de moradores.

As fotografias 5 e 6 são exemplos da tipologia de estratos da população sem renda ou de baixa renda, vivendo em aglomerados subnormais, vilas, favelas, mocambos, entre outros. Destaca-se, na fotografia 5, o Aglomerado Subnormal da baixada da Cruzeiro, que, pelo censo (IBGE, 2010), registrava 596 domicílios em situação precária ou sem infraestrutura urbana adequada. São habitações insalubres do ponto de vista de sua estrutura e materiais, bem como localizados em banhados e áreas insalubres, carentes de saneamento e iluminação de forma regularizada.

Convivem nesse espaço, áreas que se revelam como pequenos lixões, tendo em vista que muitos habitantes trabalham com reciclagem, utilizando o espaço da moradia como local de triagem e deposição. Nesse mesmo espaço, os resíduos que não se destinam à reciclagem acabam constituindo depósitos irregulares. Na fotografia 6 visualiza-se a parte frontal do aglomerado subnormal da Integração (Vila Xangri-lá) que se adentra na mata nativa, zoneada no Plano Diretor como APP, embora seu uso também seja conflitivo com a legislação e com as condições locais.

Por fim, as fotografias 7 e 8 mostram espaços de alta valorização imobiliária. Localizada no bairro Vergueiro, setor 1, na fotografia 7 visualizam-se casas que ocupam quadras ou fachadas de quadras inteiras, com projetos arquitetônicos e paisagísticos, comuns nas áreas nobres das cidades. A fotografia 8, por sua vez, expressa uma área de expansão da cidade, constituindo-se num vetor que, no seu projeto, prevê uma nova centralidade (Condomínio Urbanístico Cidade Nova) e, portanto, já surge com prenúncio de altos preços. Nesse vetor, pertencente ao Setor 10 e contíguo ao Setor 15, que já apresentou forte valorização, prédios comerciais, de serviços e *studios* habitacionais, prédios residenciais de alto padrão, elaborados por projetos arquitetônicos e urbanísticos sofisticados, estão em implantação ou previstos. Também, áreas residenciais de alto e médio padrão estão em vendas, com algumas construções já em andamento. Esse novo vetor é urbanisticamente projetado, com praças, espaços de lazer, comércio e paisagismo. Ao fundo da figura, adjacente ao Loteamento Cidade Nova, está o condomínio fechado La Barra Clube Residencial, empreendimento em formação, mas já com proposta de vendas, com um conceito inovador, segundo seus prospectos de divulgação e marketing, que congrega habitação, lazer, natureza, espaços *gourmet* e espaços para esportes (caminhada, quadras de tênis, futebol, skate, etc). Esse condomínio, altamente valorizado em termos de preços dos imóveis, encontra-se murado, limitado pela BR 285, pelo Rio Passo Fundo e área da EMBRAPA, e se constitui, segundo seus incorporadores, numa demanda nova, pois há poucos condomínios fechados de grande porte na cidade (os novos desse porte estão apresentados no Quadro 16, capítulo 7). Além de fechado, permite a segregação de seus moradores de situações de insegurança e, também, do contato com outras comunidades no seu entorno. Assim, revela uma fragmentação do espaço destinado para elites que escolhem lugares como uma alternativa de autosegregação residencial, cuja característica, mencionada por Souza, vale ser lembrada:

[...] no caso da auto-segregação são as pessoas que fazem a opção de se afastar ou apartar o mais possível da cidade. Esta é vista como barulhenta, congestionada e, por isso desagradável. E, como também é sinônimo de pobreza pelas ruas, de assaltos etc., é vista como mais do que desagradável: é vista como *ameaçadora*. A auto-segregação, nas grandes cidades da atualidade, está fortemente vinculada à busca por segurança por parte das elites, embora esse não seja o único fator. (SOUZA, 2005, p. 70).

Nesse contexto, o mesmo autor aborda o “escapismo de elite”, que assim o faz por escolha própria, desde que haja condições de pagar altos preços por ele, uma vez que, para eles, a cidade passa a ser vista como desagradável e ameaçadora (SOUZA, 2008). Embora o autor esteja se referindo a grandes cidades, metrópoles, as médias e pequenas cidades também já apresentam feições espaciais que revelam segregações, seja a induzida pelas condições de não acesso por precariedade econômica, seja aquelas de livre escolha por elites que podem escolher espaços planejados para atender seus anseios.

Hidalgo (2004), em seus estudos sobre condomínios fechados na América Latina, especialmente em Santiago/Chile, menciona que a alegação da questão da segurança nos negócios imobiliários também se atrela, como estratégia dos incorporadores, aos serviços de segurança privada. Muitas vezes, esses serviços já estão embutidos no “pacote” de *marketing* das vendas imobiliárias, valorizando os imóveis. Para além da segurança, o autor ainda chama a atenção acerca da imposição de um produto imobiliário por parte do mercado de habitações. Nesse sentido, assim como as atividades e os produtos relacionados à venda de segurança privada se especializam, o mercado de imóveis também se especializa ao perceber que o produto ofertado – os condomínios fechados, no caso – é amplamente aceito e cada vez mais demandado. Esse fato determina uma tipologia de venda que se constitui, de fato, como mais um produto de consumo.

As imagens e fotografias ilustram parcialmente esse ensaio da topografia socioespacial. Isso porque, em muitos casos, há conflito de tipologias, a exemplo de áreas contempladas com habitações de interesse social que estão em processo de regularização fundiária e que, pelo planejamento, se constituem como ZEIS (Habitações Bom Jesus, parte de Beira-trilho, Vila Donária, etc.). Áreas planejadas como vetores de expansão, como no Setor 10 (Condomínio Urbanístico Cidade Nova e Condomínio fechado La Barra), ainda estão em processo de zoneamento e oficialização de padrões de uso e indicadores de ocupação. Tendo em vista esses conflitos e a dificuldade de definir as tipologias de forma mais clara, neste estudo,

optou-se por um ensaio possível de atualizações futuras acerca da topografia socioespacial.

Cabe o destaque, ainda, para as áreas consideradas de forma geral, como setores de renda intermediária, as quais não apresentam coloração diferenciada na Figura 62. Entendem-se essas áreas como aquelas de padrão intermediário, compostas por habitações de um estrato social intermediário, que consegue habitar de forma própria ou alugada em espaços com amenidades urbanas passíveis de convívio e em habitações razoáveis a boas, estando em conformidade a situações de relativo conforto habitacional e de uso da cidade.

Dado esse contexto, parece ainda importante sublinhar que alguns dos atributos dessa topografia socioespacial reverberam, enfim, a reestruturação urbana e da cidade. Na escala regional, pode-se retomar que Passo Fundo desempenha papel de liderança regional na oferta de bens e serviços para sua região. Esse papel tem fortalecido negócios imobiliários, principalmente, nas áreas de forte verticalização. Também os processos responsáveis pela produção do espaço urbano são caracterizados pelo registro de algumas mudanças, a exemplo da difusão de inovações espaciais, tais como: projetos de novos *shoppings centers*, ampliação de redes de comércio e serviços, novos loteamentos com características diferenciadas, inovadoras; surgimento de condomínios fechados que atendem demandas sociais específicas; grandes empreendimentos de edifícios de alto padrão; aberturas de vias e reordenamento de avenidas, ruas e engenharia de trânsito; instalação de indústrias de grande porte e de capital internacional; especialização e incremento de serviços e equipamentos das áreas de saúde e educação; novos e extensos vetores de expansão destinados à habitação popular ou à alta renda, entre outros elementos que revelam forte transformação das formas e conteúdos urbanos.

Importa mencionar que, no caso do mercado imobiliário de Passo Fundo, exclusivamente voltando-se o olhar ao mercado de imóveis residenciais, pode-se constatar um considerável aumento no volume de empreendimentos na última década. Esse aumento ocorre tanto em âmbito particular, aqueles adquiridos com recursos de fundos e financiamentos destinados à aquisição da casa própria, quanto aqueles derivados de investimentos do setor público, a exemplo dos parcialmente financiados pelo Estado através do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Isso pode ser visualizado, dentre outros fatores, pelo volume de ofertas de imóveis

para venda nos classificados dos jornais, especialmente se fizermos uma análise das duas últimas décadas.

Também, recorrentemente, os jornais locais têm noticiado grandes investimentos financiados pela Caixa Federal, PMCMV, FGTS e recursos próprios dos incorporadores e compradores, divulgando as parcerias entre o público e o privado para as possibilidades de transações e negócios imobiliários. Pereira (2006) comenta que, além dessa emergente produção imobiliária, as formas tradicionais destinadas à habitação se revestem de um novo impulso recorrente da própria dinâmica imobiliária, que se torna mais agressiva e potente pelo aumento da integração com o mercado financeiro.

Ao analisar os circuitos da economia propostos por Santos (1979), Botelho (2007) comenta que no caso do mercado imobiliário, no Brasil, ocorre a influência dos dois circuitos da economia. Isso ocorre

na medida em que convivem um setor capitalista de produção de moradias para as camadas mais abastadas da população e de imóveis para o setor de negócios, e um setor de construção de moradia realizado pelos próprios moradores, muitas vezes em loteamentos clandestinos ou áreas de ocupação. (BOTELHO, 2007, p. 41).

No primeiro caso, materializam-se os espaços de alto valor venal, compostos por residências ou condomínios de luxo, em geral, adquiridas com recursos privados. No segundo caso, as habitações são construídas com materiais de baixo custo, muitas vezes constituindo áreas de habitação popular, ou mesmo os aglomerados subnormais, como favelas, invasões, grotas, baixadas, comunidades, vilas, ressacas, mocambos, palafitas, entre outros assentamentos irregulares (IBGE, 2010) dispersos no tecido urbano. Nessa situação, os habitantes assumem, muitas vezes, dívidas de difícil pagamento ou, na impossibilidade de acessá-las, acabam autoconstruindo suas próprias moradias, não raro, precárias em recursos construtivos, infraestruturais e condições de vida digna.

Essa “convivência” entre os dois circuitos da economia promove a produção da cidade em fragmentos, coexistindo espaços de ricos e de pobres, com habitações, respectivamente, opulentas e precárias. Não diferente do que nos demais municípios brasileiros, principalmente metropolitanos e de médio porte, a integração excludente dos dois circuitos se verifica.

Sposito (2009) também aponta a interação entre os dois circuitos da economia, a qual promove a constituição de uma cidade dispersa, demarcada por uma urbanização difusa, dada pela intensa ampliação da circulação, do tempo encurtado pela comunicação, da circulação e dos novos ritmos impostos pelas novas formas e maneiras de se morar e viver.

Em Passo Fundo, essa cidade ao mesmo tempo concentrada e dispersa, fragmentada e simultaneamente segregada, em que pesem as proporções de uma cidade média com mais de 180 mil habitantes urbanos, é perfeitamente visível o papel da reestruturação econômica, urbana, da cidade e do mercado imobiliário, uma vez que o espaço é, ao mesmo tempo, segregado e articulado.

Para finalizar, importa lembrar, acerca das tensões das imobiliárias e da atuação do poder público quando se trata de valorização de áreas, o que preconiza Godoy (2009, p. 24):

As pressões das imobiliárias, a atuação pública com financiamentos e regulamentações consolidam o crescimento socioeconômico desigual do urbano, ao mesmo tempo, em que colocam problemáticas que necessitam de intervenções e respostas do setor público, como centralização exagerada que geram congestionamentos, o conflito entre pedestres e veículos, falta de estacionamento e especulação imobiliária na área central e a necessidade de investimentos em infra-estrutura e equipamentos urbanos nas áreas periféricas e nas vias de acesso ao centro.

Assim, é possível entrever o papel implícito dos agentes produtores do espaço urbano 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, à cidade conforma-se a espacialização de áreas que revelam as desigualdades socioespaciais.

Nesse sentido, a descentralização, o surgimento e a obrigatoriedade de discussão dos assuntos de desenvolvimento, nos conselhos, significam somente mais um espaço que os agentes imobiliários possuem para negociar seus interesses. Tais negociações, muitas vezes estabelecidas na forma de tensões, são práticas dos agentes produtores do espaço urbano e tem se desenvolvido inclusive por intervenção desses conselhos (GODOY, 2009). Com os amplos debates e decisões tomadas nesses espaços, particularmente, a cidade tem-se desenvolvido, mas não se pode deixar de salientar que as desigualdades sociais e espaciais se acentuaram, com o decorrer do tempo. Nesse contexto, fica claro que a construção

do urbano, longe de ser um processo ligado somente ao mercado ou ao Estado, é fruto de negociações de diferentes interesses e intencionalidades. O processo de formação da cidade e a atuação dos governos e de suas formas de gestão, bem como as intervenções do setor privado, vem norteando a ocupação da cidade. A existência de espaços vazios no urbano é, em verdade, estratégias planejadas para rendas e lucratividades futuras por parte dos agentes imobiliários. O que se realça, desse modo, é que os planos diretores e seu conjunto normativo são instrumentos flexíveis e atendem às pressões sociais existentes e as engendradas a partir das práticas dos agentes representantes formais ou factuais de segmentos da sociedade.

Assim, as pressões mencionadas por Godoy (2009) e Souza (2002), que se dão na base de outras correlações de forças, muitas vezes são estabelecidas nos fóruns de debates ou, de forma muito particular, nos gabinetes de representantes políticos, ajustadas a partir de intervenções dos agentes mais diretamente interessados no desenvolvimento da cidade com fins de valorização de áreas, de imóveis, enfim, de possibilidades de reprodução do seu capital. Tais tensões acabam por configurar o crescimento socioeconômico desigual do espaço urbano, já apresentado no presente capítulo, que consolidam a topografia socioespacial.

10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O desenvolvimento da presente tese buscou fornecer contribuições ao estudo do mercado imobiliário, em especial, em cidades médias. Em boa parte delas, nas últimas décadas, tem se verificado intensas e profundas mudanças intraurbanas decorrentes de processos de reestruturação econômica e produtiva em escala regional e local. Tais mudanças provocam fragmentações no espaço urbano que produzem/reproduzem desigualdades socioespaciais.

Nesse sentido, as considerações que sumarizam os resultados deste trabalho são apresentadas em três momentos: o primeiro aborda o mercado imobiliário e suas relações com a cidade e é apresentado a partir da estrutura de investigação que orientou a tese. O segundo pontua macrotópicos da reestruturação (econômica, produtiva, urbana e das cidades), que se reflete no espaço intraurbano e que tem Passo Fundo como um exemplo de estudo. O terceiro momento é constituído por argumentos que revelam alguns desdobramentos conclusivos, apontando possibilidades para investigações futuras.

Mercado imobiliário e suas relações com a cidade

O mercado imobiliário, no âmbito desta tese, foi considerado como aquele que se capilariza por meio de distintas frentes de inserção: como o mercado que potencializa a transformação do uso do solo agrícola para uso urbano; como o que está diretamente envolvido com a comercialização ou especulação de áreas que se constituem como vazios urbanos, portanto, potenciais à valorização pelo bem construído; como o que está à dianteira de intensivas tratativas, transações e comercializações de terrenos e de bens imóveis construídos ou de títulos destes e, também, como elemento que contribui para a estruturação intraurbana e, ao mesmo tempo, se retroalimenta dela, conjugada com a valorização fundiária e imobiliária que exclui continuamente parcelas da população.

Quando se deu o início a esta pesquisa, se buscavam respostas ao seguinte problema de investigação: *Quais são as estratégias do mercado imobiliário, como ramo específico da atividade econômica, de atração e imobilização de capitais para a produção (desigual) do espaço urbano de Passo Fundo, RS?* Nesse sentido, recorreu-se a uma retomada geo-histórica, remontando-se alguns marcos do

passado da formação da região e da cidade para desvelar sua atual situação e, na medida do desdobramento do tema da pesquisa, foi possível analisar o mercado imobiliário e a reestruturação como processos interligados na produção do urbano. Isso porque a ação dos distintos agentes sociais interfere significativamente na produção de desigualdades socioespaciais que se configuram na cidade. Essa configuração também é balizada pelas sucessivas intervenções na forma e no ordenamento (disciplinado por instrumentos urbanísticos) que redefinem valorizações imobiliárias no espaço urbano. Desse modo, o mercado imobiliário adota práticas de seus agentes que se manifestam em várias situações, tanto formais (as praticadas normalmente nas transações imobiliárias), quanto não formais (realizadas de acordo com ajustes de interesses, possibilidades e desejos).

Esse problema de pesquisa foi desdobrado em outros dois questionamentos a fim de melhor elucidar a busca de respostas: *quem são os principais agentes do mercado imobiliário de Passo Fundo, seus atores coadjuvantes e quais são os circuitos de capitais que fortalecem esse mercado? E, como esses agentes, ao promoverem a valorização do solo urbano e de bens imóveis construídos, interferem na espacialização da topografia socioespacial?* Nesse sentido, a investigação permitiu elencar que os principais agentes envolvidos com o mercado imobiliário de Passo Fundo são os promotores imobiliários, com amplo apoio do Estado. Tais agentes 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 capital, conforma-se a espacialização de áreas menos valorizadas ou que se desvalorizam (descapitalizam) pela precariedade de sua situação infraestrutural, social, econômica e espacial. Essas são formas de ação dos agentes que interferem na espacialização da topografia socioespacial que, à luz do mercado, do capital, acirra os processos de segregação, promovendo áreas de diferenciação e de desigualdade socioespacial.

A hipótese elencada como direcionadora da investigação foi a consideração de que *o mercado imobiliário de Passo Fundo está fortemente ligado a um contexto econômico e produtivo regional, perseguindo nuances de ganhos de capital pelos setores produtivos de forma a reinvesti-los parcialmente em bens imóveis, na cidade.* Nesse sentido, a mesma foi perseguida e confirmada a ponto de poder-se reafirmar que tal prática só é possível pela coparticipação de agentes produtores do espaço que têm interesses (explícitos ou implícitos) em retroalimentar esse mercado

e, conseqüentemente, reproduzir os ganhos e bens capitais (*feedback* que regula a variação de ofertas, preços, situações socioespaciais e promove a partida ou continuidade das transações de mercado). Tanto é que, ao buscar identificar os circuitos de capitais atrelados ao mercado de imóveis, claramente, revelaram-se o setor terciário, por meio da prestação de serviços (da área da saúde, advocatícios, contábeis e vinculados à questão educacional) e o setor primário (granjas produtoras de grãos, principalmente soja, atualmente atreladas ao agronegócio) como as principais fontes de recursos reinvestidos no mercado imobiliário.

Cabe o destaque de que, nesse mercado, a ausência de informações sistematizadas, confiáveis e disponíveis, compõe parte das estratégias de seu funcionamento, ou seja, sua própria lógica de organização interna e de artimanhas específicas do negócio (ABREU e AMORIM, 2014; MELAZZO, 2012; COIMBRA, 2013). Nesse sentido, tipologias, localizações, preços, tributos e empreendimentos de caráter diferenciado, em que pesem aparentemente estar explicitados na divulgação dos negócios imobiliários e nos setores responsáveis pelos tributos e arquivamento documental pós-venda, na prática, parecem obscuros, com informações insuficientes para uma avaliação precisa em termos de pesquisa científica. Pode-se constatar, pelas falas de diversos agentes, representantes imobiliários e do Estado, que essa aparente transparência embute muitas nuances interpretativas. Esse jogo de informações descontínuas parece associar-se ao enredo de ações dos agentes envolvidos, principalmente pelo fato de que muitas informações circulam de maneira restrita, controlada e com vigilância sobre elas. Tal fato induz à interpretação de que essas estratégias favorecem aos agentes com interesses comuns aos negócios, de forma a oferecer (ou garantir) condições para o domínio dos processos especulativos. Complementarmente, esses processos parecem assegurar:

- a) a apropriação (pelo mercado e seus agentes diretamente envolvidos) da valorização imobiliária;
- b) a intervenção de múltiplos agentes com interesses em novos vetores de expansão e adensamento prioritários da cidade (e da renda urbana); e
- c) a própria manutenção dos negócios imobiliários em períodos de oscilação econômica e em áreas específicas, que permitam a reprodução das rendas urbanas.

Nesse sentido, para além da confirmação da hipótese central, é preciso explicitar que o mercado imobiliário nem sempre segue o movimento geral das mudanças de ordem econômica e social. Muitas vezes, suas oscilações são balizadas pelas práticas dos agentes produtores do espaço, que podem prever estratégias de avanços e recuos nos negócios imobiliários frente a tais mudanças, impedindo ou minimizando impactos de crises. Portanto, o estudo do mercado de imóveis, assim como de outros setores envolvidos, exige um esforço específico e articulado de compreensão.

Os principais circuitos de capitais anteriormente mencionados fortalecem esse mercado e a atuação dos agentes, manifestando suas práticas na própria configuração da cidade. Assim, retomando a primeira citação apresentada na introdução desta tese, reforça-se que a morfologia da cidade se conforma pela justaposição de diversas atuações parciais, estabelecidas pelas práticas dos agentes que, em conjunto, produzem e organizam seu espaço com base em interesses particulares, sejam individuais ou do grupo social que fazem parte ou que representam, como mencionado por Soares (2000).

Atinente aos objetivos da tese, após a análise feita a partir da revisão bibliográfica, dos levantamentos e sistematizações dos anúncios imobiliários, das avaliações dos questionários e entrevistas realizados com agentes imobiliários e de outros também envolvidos com a produção do espaço urbano, das mudanças decorrentes de programas de habitação de interesse social, do papel do Estado e do planejamento, é possível afirmar que os objetivos buscados pela presente investigação apresentaram os resultados que se resumem abaixo.

Com relação ao cumprimento do primeiro objetivo específico, analisar a oferta e a precificação de imóveis nas últimas décadas (1995, 2000, 2005 e 2010) e sua distribuição na cidade, foi possível concluir que, de modo geral, em termos de recorrência em conformidade aos anos estudados, os setores urbanos com maior número de ofertas são: o Setor 1 (Bairros: Centro e Vila Vergueiro); o 2 (Boqueirão, V. Operária, V. Berthier, Lot. Menino Deus, Secchi, Lot. Edmundo Trein – COHAB I, Morada da Colina, Independente, Santo Afonso); o 4 (Bairro Petrópolis, Loteamentos: Invernadinha, Universitário, Planalto, Dom Pedro II, Parque da Gare); o 7 (Bosque Lucas Araújo, Vilas: Schell, Reis, Simon e Carmen, Loteamento Padre Dom Rodolfo); e o Setor 15 (Fátima, V. Santa Terezinha, V. Annes). Nesses setores confirma-se a forte verticalização do centro e ou das novas centralidades e uma

expressividade de novos empreendimentos (prédios e loteamentos) nos bairros neles inseridos.

Um crescente número de imobiliárias anunciantes foi identificado, sendo distribuídos da seguinte forma: em 1995, vinte e três imobiliárias; em 2000, vinte e sete imobiliárias; em 2005, vinte e seis imobiliárias e em 2010, vinte e três imobiliárias. Entre elas, as que foram verificadas de forma mais recorrente foram: Imobiliárias Diehl; Presidence; Ativa; Coligadas; Habitação; Sturm; JE Imóveis; Escala; Patrimônio; Ariotti; Costa Lemes; e Master. Algumas dessas imobiliárias não estão mais em funcionamento e outras constituíram composições. Em 2010, a redução do número de imobiliárias anunciantes pode estar atrelada ao fato de um maior número de imobiliárias comporem o grupo das Coligadas e, também, às inovações em termos de formas publicitárias, sendo que muitos anunciantes não utilizam exclusivamente os classificados impressos de jornais.

A precificação dos imóveis e sua localização por tipologia apontou, em termos de médias, embora em diferentes intensidades ao longo dos anos, que o Setor 1 (Centro e Vergueiro) sempre se manteve fortemente valorizado. Também se verificou a valorização de setores que compreendem novas centralidades (São Cristóvão, Vera Cruz, Boqueirão e Petrópolis). A análise dos preços dos imóveis por tipologia permitiu constatar que os terrenos sempre se manifestaram com preços de forma ascendente. Já o preço das casas apresentou oscilações, mas após o ano de análise de 2000 os preços seguiram em elevação, praticamente aumentando duas vezes e meia seu valor médio, até o último ano da análise (2010). Por fim, os apartamentos tiveram queda nos preços entre 1995 e 2000, mantiveram o valor entre 2000 e 2005 e tiveram uma forte elevação (44,93%), em 2010. De forma geral, apenas cinco setores urbanos apresentaram comportamento de preços ascendentes de modo progressivo ao longo dos anos de estudo: Setor 4 (Petrópolis, Loteamentos Invernadinha, Universitário, Planalto, Dom Pedro II e Parque da Gare); Setor 11 (São José, Loteamentos Leonardo Ilha I, II e Coronel Massot); Setor 12 (São Cristóvão, Ricci, J. André Rebechi, Copacabana, Loteamentos Cezar Santos, São Cristóvão II, Santo Antônio, Via Sul, Hípica, Ipanema e Pampa); Setor 13 (Santa Rita, Complexo Turístico da Roselândia/Jardim Botânico) e Setor 21 (Vilas Planaltina, Exposição, Ivo Ferreira; Bom Jesus, Loteamentos Escola Rural e Dom Felipe). Nenhum setor apresentou queda progressiva ao longo dos quatro anos. A

maioria dos setores apresentou oscilações de preço no período, sendo que, em muitos casos, ocorreu elevação nos dois últimos anos de análise (2005 e 2010).

O segundo objetivo da tese buscou identificar e avaliar os principais agentes produtores do espaço urbano com ênfase nos agentes imobiliários e suas práticas socioespaciais. Assim, embora todos os agentes mencionados por Harvey (1980) e Corrêa (1989) tenham significativo grau de importância na produção do espaço urbano, verificou-se um incremento no número de imobiliárias, corretores e de estabelecimentos do ramo imobiliário, confirmando que os promotores dos negócios imobiliários se revelam como os mais atuantes. Contudo, sua atuação não é individual. Na esfera nacional, o Estado dinamiza o mercado imobiliário a partir de políticas habitacionais e de financiamentos (também entram aqui os bancos públicos e privados). Na esfera local, por meio de normativas urbanísticas, o Estado atua de forma explícita ou implícita no processo zoneamento urbano e a consequente valorização de áreas.

O terceiro objetivo preconizava verificar os circuitos de capitais (regionais e locais) que são investidos na produção do urbano. Como já mencionado, esse objetivo teve como resultado o setor terciário (prestação de serviços) e o setor primário (cultivo de grãos) como principais, mas também as atividades comerciais, notadamente dos ramos de automóveis ou autopeças, e as industriais, prevalecendo as do ramo de apoio ou de vínculo ao agronegócio, como importantes origens de recursos aplicados em imóveis.

Com relação aos resultados do quarto objetivo específico, que visava examinar o planejamento urbano (Planos Diretores de 1984 e 2006) e políticas habitacionais recentes para compreender a inserção da dinâmica do mercado imobiliário, pode-se constatar que importantes intervenções nas normativas promoveram a valorização de áreas. Como exemplos mais contundentes estão a densificação da área central e dos eixos de centralidades e a expansão horizontal em bairros afastados destinados a novos loteamentos, muitos deles de interesse social. Tal valorização também teve aporte dos programas de habitação de interesse social, uma vez que a “injeção” de recursos no setor da construção civil e na promoção da moradia criou novos vetores de reprodução do capital na cidade. Por conseguinte, embora muitas famílias tenham conquistado a moradia, outras tantas foram jogadas à margem da sociedade, fadadas a habitar em ocupações ou em assentamentos precários. Esse fato é comprovado pelo déficit habitacional,

evidenciado pelo número crescente de famílias que compõe o cadastro da Secretaria de Habitação do município.

O quinto objetivo buscou a análise da fragmentação do tecido urbano nas duas últimas décadas, de forma a evidenciar as desigualdades socioespaciais e as tendências do mercado imobiliário quanto aos principais vetores de expansão. Os resultados permitiram definir cinco tipologias morfológicas que configuram diferenciações espaciais: 1) Setores de baixa renda definidos por programas sociais; 2) Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS; 3) Setores sem renda ou de baixa renda; 4) Setores de alta renda; e 5) Setores de renda intermediária. Essas tipologias trazem como expressão as desigualdades socioespaciais. Dado esse contexto, o espaço intraurbano é configurado em relação ao seu ordenamento interno (formalizado pelas normativas urbanísticas e pelas forças do mercado) e em relação ao seu conteúdo social, como uma *topografia socioespacial*, ou seja, por áreas que revelam tanto diferenciações morfológicas quanto desigualdades socioeconômicas.

Com esse conjunto de resultados pode-se concluir que o objetivo geral “analisar o mercado imobiliário e seus reflexos nas recentes transformações do espaço urbano de Passo Fundo, RS” foi plenamente atingido, uma vez que se pode obter um panorama desse mercado e suas relações com a cidade ao longo dos anos estudados.

Por fim, destaca-se que com o presente estudo não se objetivou apenas verificar a dinâmica das ofertas e de preços imobiliários, mas principalmente compreender o comportamento do mercado e de seus agentes na valorização/desvalorização imobiliária. Portanto, espera-se que este estudo possa contribuir significativamente: a) dando suporte a outras pesquisas dentro da temática do mercado imobiliário e da produção da cidade; b) fortalecendo aspectos para a análise da reestruturação urbana em âmbito regional e das cidades; c) apresentando um ferramental que possa ser reaplicado em investigações semelhantes que venham a gerar novos estudos específicos ou passíveis de comparação; d) avançando com a apresentação de uma cartografia de síntese para estudos do mercado imobiliário e; e) trazendo elementos para reflexões sobre a complexidade do processo de reprodução do espaço urbano em espaços não metropolitanos,

(especialmente em cidades de porte médio) a partir da análise do mercado imobiliário.

Reestruturação da cidade de Passo Fundo

O estudo evidenciou que Passo Fundo se projeta como cidade média, que desponta de forma isolada das cidades do seu entorno e exerce influência sobre uma rede urbana e um contingente populacional crescente. Essa polarização se verifica a partir dos dados socioeconômicos, em que os indicadores são praticamente todos crescentes, a exemplo dos dados populacionais, do PIB, do VAB, resultantes de uma forte reestruturação econômica, produtiva, urbana e das cidades. Essa reestruturação traz, por conseguinte, fortes reflexos intraurbanos, os quais podem ser assim destacados:

- a) A polarização da cidade média, no que se refere às oportunidades de trabalho e renda, se constituiu como um forte atrativo, agravado pela intensa reestruturação produtiva em escala regional, concentrando terras e expulsando trabalhadores rurais em busca de novos postos laborais. A cidade não pode absorver esse contingente, gerando muitas oportunidades flexíveis, informais, muitas vezes precárias, que acentuam as desigualdades.
- b) Em relação à estrutura urbana identificaram-se novas centralidades na cidade (subcentros), onde se destacaram atividades de comércio e de prestação de serviços, bem como forte densificação de prédios e, conseqüentemente, de população. Ademais, novos espaços residenciais começaram a espalhar-se, a exemplo das vastas áreas destinadas à habitação popular e, também, à propagação de novos empreendimentos associados a condomínios fechados, clubes residenciais e vetores de expansão destinados a públicos diferenciados em termos de condições econômicas elevadas. Esses empreendimentos imobiliários não foram apenas destinados a estratos de alta renda, mas à classe média emergente, sob as principais alegações de segurança e convívio privativo. Nesse sentido, boa parte da constituição da reestruturação intraurbana teve na liberalização do mercado imobiliário (de solo e de habitação) o

forte apelo dos agentes imobiliários (imobiliárias, construtoras, incorporadoras) para a aquisição de imóveis para moradia ou investimento, focado em questões de segurança e de novos padrões de economia e de hábitos de vida cotidiana.

- c) Em termos sociais, ainda que empreendimentos de habitação popular, a exemplo do PMCMV, tenham sido implementados recentemente, constituindo-se em uma frente à redução do déficit habitacional, da exclusão e da pobreza, um grande contingente populacional permaneceu carente de acesso à habitação. Muitos dos que conquistaram a casa própria adquiriram dívidas de longa duração. Assim, embora possa ter promovido alguma mudança nos padrões de habitação, em pouco contribuiu para a redução das desigualdades socioespaciais. Para além desse fator, os incrementos no setor da construção civil e da financeirização revelaram-se como lógicas fortemente favoráveis em termos de reprodução do capital para os agentes diretamente envolvidos nesse circuito.
- d) O PMCMV mostra-se, primeiramente, como um grande dinamizador do setor da construção civil, proporcionando o aumento no PIB de inúmeras cidades e do próprio país. Em um segundo aspecto, como promotor da inserção de famílias ao sistema de financiamento de longo prazo, alcançando, como contrapartida, condições mínimas de moradia. Tal inserção propicia, por um lado, a autoestima pessoal e comunitária pela conquista ao ingresso na sociedade do consumo, tendo um bem imóvel não apenas como bem de uso, mas, principalmente, como bem de troca, que pode dar mais garantia e segurança à vida cotidiana. Por outro lado, insere as famílias na condição de proprietário privado, entrando na lógica do capital como mais uma peça na engrenagem do crédito imobiliário que impulsiona os setores que mais lucram (sistema bancário e imobiliário). Em terceiro aspecto, ao criar novas áreas de moradia e de propriedade privada, valoriza essas áreas e, por sua vez, promove novas exclusões. Como consequência comprovável, também, o ciclo do déficit habitacional se regenera, resultando em novas ocupações, violência urbana de várias ordens entre outros tantos fatores.
- e) A emergência da participação de agentes e sujeitos sociais que

expressam seus anseios, seus desejos e suas necessidades também se constitui em um marco de renovação da cultura de inserção política. Assim, se por um lado os espaços de exclusão revelam-se como espaços de opressão, por outro revelam-se como espaços de resistência, de luta pela moradia e de formação e afirmação de identidades coletivas. Como exemplo, as habitações construídas no bairro Bom Jesus são um avanço na conquista comunitária pela moradia, a partir das práticas associativas. Por outro lado, destacadamente, os agentes imobiliários e o Estado têm forte papel na produção do espaço urbano, atuando, muitas vezes, de forma a concatenar interesses em prol do mercado imobiliário.

Parte dos programas sociais e dos instrumentos urbanísticos (sejam da esfera federal ou local) embutem mecanismos que dão condições aos agentes imobiliários (e outros diretamente envolvidos com o mercado imobiliário) a desbloquear possíveis entraves para a reprodução e circulação do capital. Assim, em muitos casos, as melhorias infraestruturais e habitacionais intraurbanas parecem atender mais aos interesses do capital imobiliário do que a suprir demandas e/ou necessidades de qualificações habitacionais, ou seja, encontram-se mais inclinadas à lógica do capital do que a sanar a questão da moradia.

Desdobramentos da pesquisa para possíveis investigações futuras

Ao estudar o mercado imobiliário em outras cidades médias que já apresentaram resultados, constatou-se, inicialmente, uma grande carência de informações sistematizadas e de confiabilidade, fato também recorrente em Passo Fundo e que se mostra como limitador para a compreensão do mercado imobiliário em pequenas e médias cidades. A construção de banco de dados e de alguns conhecimentos acumulados pelas sínteses quantitativas permitiu, a partir de anúncios de ofertas imobiliárias, obter uma primeira base informacional e, também, traçar análises mais acuradas sobre as ofertas, suas tipologias, suas precificações e localizações. Assim, considera-se que esse banco de dados e informações se constitui em um primeiro importante avanço desses estudos. Contudo, estabelecer parâmetros metodológicos e procedimentais passíveis de aplicações em outras realidades, a ponto de aprofundar comparações e consequentes análises conclusivas, constitui-se em um desdobramento significativo.

A metodologia para a análise das ofertas e da precificação imobiliária, em fase de aplicação em distintas cidades médias, cujo objetivo serão comparações futuras, já se constitui em um ferramental metodológico proposto pela ReCiMe. No entanto, nem sempre as informações obtidas de classificados de jornais, principal fonte de dados de ofertas imobiliárias, apresentam dados suficientes para a sistematização junto ao banco de dados. Nessa metodologia também está prevista a análise de guias de ITBI a fim de aprofundar o estudo das relações entre a oferta (anúncios) e a demanda (transações efetivadas) dos negócios imobiliários. A falta de informações contínuas passíveis de consulta, o sigilo e os entraves notariais foram elementos que impediram o acesso e a análise da demanda em Passo Fundo. No entanto, uma série de informações foram passíveis de refinamento por meio de aplicação de questionário aos agentes imobiliários e de entrevistas com agentes envolvidos nesses negócios. Esses instrumentos extrapolaram a análise quantitativa, embutindo elementos qualitativos, objetivos e subjetivos, que permitiram avanços significativos à compreensão desse mercado. Tal aporte metodológico pode ser uma alternativa a outros estudos em cidades em que o acesso às guias de ITBI não está disponível ou não é permitido. Ademais, poderia ainda ser uma forma complementar de aprofundar questões específicas, somando singularidades desse mercado imobiliário não alcançáveis pela sistematização e consequente análise das informações do ITBI.

As reflexões, a partir da análise do mercado imobiliário em espaços não metropolitanos, que passam por fortes processos de reestruturação urbana, implicam em uma análise de conjunto e de conjuntura. Tal análise é melhor sustentada quando recebe o aporte de uma cartografia de síntese, a qual permite examinar parâmetros por meio de dados espacializados. Estudos futuros poderão tomar por referência os mapas utilizados/produzidos nesta tese e, também, reproduzi-los de forma aplicada em outras realidades.

Como palavras finais, menciona-se que a análise da rede urbana regional e a influência da cidade de Passo Fundo na região permitiu constatar que há fortes indícios de que novos ramos da economia, bem como o fortalecimento do setor produtivo primário (altamente inserido na economia globalizada do agronegócio, imbuído de exigências próprias, como sementes, insumos químicos, tecnologia, maquinários de precisão, corretoras de grãos, serviços especializados, entre outros)

têm favorecido uma reestruturação intraurbana e um conseqüente aumento na precificação dos bens imóveis.

Buscando possíveis relações entre as legislações municipais e a oferta imobiliária, foi possível constatar a grande influência que os Planos Diretores exerceram sobre a cidade. A partir do zoneamento de usos e ocupações do solo foi possível identificar correlações de incremento de ofertas e de preços imobiliários. O estabelecimento de tipologias de edificações e indicadores urbanísticos também exercem influência na maneira como se dá a ocupação dos bairros e suas características, bem como de seus preços. Essas e outras definições, que são encontradas nas diretrizes de planejamento urbano, favorecem ao mercado imobiliário, densificando algumas zonas, espraiando outras e constituindo espaços de desigualdade.

Pode-se, então, concluir, com as análises realizadas nesta pesquisa, que há uma relação entre diversidade de usos e grande potencial de ocupação do solo urbano com maior número de ofertas imobiliárias e valorizações de áreas. A cidade tende a crescer mais rapidamente onde se encontra o maior número de serviços oferecidos e postos de trabalho, locais que apresentaram os maiores preços. Porém, constatou-se também a crescente expansão das periferias urbanas, principalmente em relação à ocupação de loteamento sociais, a qual pode ser relacionada à menor valorização do solo nestas áreas, bem como aos recentes incentivos governamentais atribuídos a loteamentos populares financiados e ou subsidiados pelo Estado, que, se por um lado atendem parte da população com moradia digna, por outro, corroboram com a valorização da terra urbana, fato que exclui inúmeras famílias do direito à moradia e à própria cidade.

Acredita-se que a proposição de práticas alternativas a esse modelo imputado à reprodução do espaço como negócio será possível a partir de avanços nos estudos para a compreensão conjunta desse mercado em múltiplas escalas (cidades globais, metrópoles, cidades médias e pequenas). Essa menção se faz, uma vez que a lógica do capital extrapola os limites escalares e detecta, permanentemente, oportunidades de sua reprodução a partir de estratégias que muitas vezes exigem um maior esforço para sua compreensão.

REFERÊNCIAS

ABREU, M. A. de e AMORIM, W. V. *O estudo do mercado imobiliário em cidades médias: procedimentos para coleta e sistematização dos dados*. Geo UERJ. Rio de Janeiro – Ano 16, n. 25, v. 21, 2º semestre de 2014, p. 297-323. ISSN: 1415-7543 E-ISSN: 1981-9021. Disponível em: <<http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/geouerj>>. Acesso em: 14 dez. 2014.

AMORIM FILHO, O. B. Cidades médias e organização do espaço no Brasil. *Geografia e Ensino*, Belo Horizonte, Ano II, n. 5, p. 5-34, jun.1984.

ANDRADE, T. A.; SERRA, R. V. O desempenho das cidades médias no crescimento populacional brasileiro no período 1970/2000. In: ANDRADE, T. A.; SERRA, R. V. (Org.) *Cidades médias brasileiras*. Rio de Janeiro: IPEA, 2001. p.129-169.

ÁVILA, F. M de. *Regressão Linear Múltipla: ferramenta utilizada na determinação do valor de mercado de imóveis*. 2010, 104 p. Trabalho de Conclusão.(Curso de Engenharia Civil). Faculdade de Engenharia. Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre.

BAPTISTELA, M. *O uso de redes neurais e regressão linear múltipla na engenharia de avaliações: determinação de valores venais de imóveis urbanos*. 2005, 111p. Dissertação (Mestrado em Ciências). Programa de Pós-Graduação em Métodos Numéricos em Engenharia. Universidade Federal do Paraná-Curitiba.

BARDIN, L. *Análise de Conteúdo*. São Paulo: Edições 70/Almedina Brasil, 2011.

BESSA, K. C. Reestruturação da Rede Urbana Brasileira e Cidades Médias: o exemplo de Uberlândia (MG) In: *Caminhos de Geografia*, 24(16) 268-288, out/2005 – revista on line. Disponível em: <<http://www.ig.ufu.br/revista/caminhos.html>>. Acesso em: 22 dez. 2012.

BITOUN, J.; MIRANDA, L. (Org.). *Tipologia das cidades brasileiras*. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2009.

BONDUKI, N. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. In: *Arq. Urb: Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo*. São Paulo: USJT, n. 01 p. 70-104, 2008. Disponível em: <http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf>. Acesso em: 05 out. 2014.

BOTELHO, A. A produção do espaço como estratégia do capital. O setor imobiliário. In: *O urbano em fragmentos*. São Paulo: Annablume/FAPESP, 2007, p. 21-66.

BRASIL. Caixa Econômica Federal. *Releases dos financiamentos e investimentos públicos na construção civil*. Disponível em: <http://www1.caixa.gov.br/imprensa/imprensa_ver_todas.asp?tipo_noticia=29>. Acesso em: 22 set. 2012.

BRAULIO, S. N. *Proposta de uma metodologia para avaliação de imóveis urbanos baseado em métodos estatísticos multivariados*. 2005, 130 f. (Dissertação). Mestrado em Ciências. Programa de Pós-Graduação em Métodos Numéricos em Engenharia. Universidade Federal do Paraná-Curitiba.

CARDOSO, A.; ARAGÃO, T. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, A. (Org.). *O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARLOS, A. F. A. *A (re) produção do espaço urbano*. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1994.
_____. *A Cidade*. 6. ed. São Paulo: Contexto, 2001.

CASTEL, R. *Les métamorphoses de la question sociale – une chronique du salariat*. Paris, Fayard, 1995.

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

_____. *La ciudad informacional, tecnologías de la información, reestructuración económica y el proceso urbano-regional*. Madri: Alianza Editorial, 1989.

COIMBRA, A. F. *Análise comparativa do mercado imobiliário em Cidades Médias: a oferta de apartamentos, casas e terrenos urbanos em Campina Grande – PB, Mossoró – RN e Passo Fundo – RS*. Trabalho de Conclusão. (Curso de Geografia). Presidente Prudente: Unesp, 2013. Disponível em: <<http://base.repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/118699/000764211.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 26 jan. 2014.

CORRÊA, R. L. *Trajetórias Geográficas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.

_____. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Ática, 1989.

_____. *Estudos sobre a rede urbana*. Rio de Janeiro. Bertrand do Brasil, 2006.

COSTA, Leonardo Barboza da. *Estruturação da cidade de Campina Grande: as estratégias e intencionalidades do mercado imobiliário*. Dissertação de Mestrado. UFPB: João Pessoa, 2013.

DAL'MORO, S. M. RÜCKERT, A. A. A Agricultura no processo de desenvolvimento no Planalto Médio Rio-grandense. In: SILVA, A. et al. (Org.). *Estudos de geografia regional: o urbano, o rural e o rurbarno na região de Passo Fundo*. Passo Fundo: UPF, 2004, p. 26-68.

D'AMICO, F., O Programa Minha Casa Minha Vida e a Caixa Econômica Federal. In: Juliana Camargos Costa et al. (Org.). *O desenvolvimento econômico brasileiro e a Caixa: trabalhos premiados*. Rio de Janeiro: Centro Internacional Celso Furtado de Políticas para o Desenvolvimento: Caixa Econômica Federal, 2011, p. 33-54. Disponível em: <http://www.centrocelsofurtado.org.br/arquivos/image/201111291655290.LivroCAIXA_T_0.pdf>. Acesso em: 05 out. 2014.

DAVIDOVICH, F. Brasil metropolitano e Brasil urbano não-metropolitano – algumas questões. *Revista Brasileira de Geografia*, Rio de Janeiro, ano 53, n. 2, p.127-133, abr./jun.1991.

_____. Linhas de pesquisa para a Geografia no Brasil: uma contribuição. *Revista Brasileira de Geografia*, Rio de Janeiro, ano 54, n.4, p.7-27, out./dez.1992.

_____. Redutos da classe média, uma interpretação acerca da urbanização no Brasil. *Cadernos do IPPUR*, Rio de Janeiro, vol. 7, n. 3, p. 35-48, dez.1993.

D'ÁVILA, Ney Eduardo Possapp. *Passo Fundo: Terra de Passagem*. Passo Fundo: Aldeia Sul, 1996.

DEMO, P. *Metodologia Científica em Ciências Sociais*. São Paulo: Atlas, 1998.

DICIONÁRIO do mercado imobiliário. 2. ed. Cyrela/Brazil Realty, 2005. Disponível em: <<http://www.ronaldocorretor.com.br/doc/dicionario.pdf>>. Acesso em: 20 dez. 2012.

DI MÉO, G.; BULÉON, P. *L'espace social. Lecture géographique dès sociétés*. Paris: Armand Colin, 2007.

FERRETTO, D. *Passo Fundo: Estruturação Urbana de uma cidade média gaúcha*. (Dissertação), São Paulo, 2012. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-17072012-143123>>. Acesso em: 29 nov. 2012.

FIX, M. A. B. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Campinas, SP: [s/n], 2011. Tese. (Doutorado em Economia). Disponível em: <<http://www.bibliotecadigital.unicamp.br/document/?code=000815022>>. Acesso em: 12 set. 2013.

FRIEDMANN, J. *Planning in the public domain: from knowledge to action*. Princeton, 1987.

FUNDAÇÃO DE ECONOMIA E ESTATÍSTICA - FEE . Resumo Estatístico. Disponível em: <http://www.fee.tche.br/sitefee/pt/content/resumo/pg_estado.php>. Acesso em: 15 jan. 2013.

GIL, A. C. *Como elaborar projeto de pesquisa*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

_____. *Métodos e Técnicas de Pesquisa Social*. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

GIRARDI, L. H. de O.; SILVA, B-CN. *Quantificação em Geografia*. São Paulo: Difel, 1981.

GODOY, A. M. G. Mercado imobiliário? Planejamento público? Qual a controvérsia na ocupação do solo urbano? *Textos de Economia*, Florianópolis, v. 12, n. 1, p. 11-37, jan./jun.2009. Disponível em: <<https://periodicos.ufsc.br/index.php/economia/article/.../2175.../11181>>. Acesso em: 27 mar. 2015.

GONZÁLES, M. A. S. *A engenharia de avaliações na visão inferencial*. São Leopoldo: Unisinos, 1997.

GOSCH, L. R. M. Evolução Urbana de Passo Fundo. In: WICKERT, A.P. (Org.). *Arquitetura e Urbanismo em Debate*. Passo Fundo: UPF, 2005, p. 69-88.

GOTTDIENER, M. *A produção social do espaço urbano*. 2. ed. São Paulo: Edusp, 1997.

GRAZIA, G. de; LEÃO JÚNIOR, P. S. M. Loteamentos Clandestinos e Irregulares. In: Instituto Polis. *Regularização da Terra e da Moradia: o que é e como implementar*. São Paulo: 2002, p. 61-69.

HARVEY, D. Class Structure in a capitalistic society and the theory of residencial differentiation. In: PEARL, R., CHRISHOLM, M. e HAGGET, P. (Org.). *Process in phisycal and human geography*. London, Heinemann, 1975.

_____. *A Justiça Social e a Cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.

HEIDRICH, A. *Apontamentos sobre o espaço social e territorialidades*. Disponível em: <http://moodleinstitucional.ufrgs.br/file.php/12678/Apontamentos_sobre_espaco_social_e_territorialidades.pdf>. Acesso em: 19 nov. 2011.

HENRIQUE, W. Dinâmicas do mercado imobiliário na produção do espaço urbano e da natureza em Salvador e região metropolitana (Bahia). In: *Cidades: Revista Científica*/Grupo de Estudos Urbanos, Vol. 1, Nº. 1, 2004. Presidente Prudente: Grupo de Estudos Urbanos. p. 307-332.

HIDALGO, R. De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). *Revista Eure* (vol. XXX, Nº91), p. 29-52, Santiago do Chile, 2004.

HOLZ, S. e MONTEIRO T. V. de A. Política de habitação social e o direito à moradia no Brasil. In: *Anais do X Coloquio Internacional de Geocrítica: diez años de cambios en el mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008*. Barcelona. 2008. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/158.htm>>. Acesso em: 05 out. 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. *Enciclopédia dos Municípios Brasileiros*, vol. XXXIII e XXXIV, Rio de Janeiro: IBGE, 1959.

_____. *Regiões de influência das cidades*. Rio de Janeiro: IBGE, 1987.

_____. *Censos Demográficos 1991, 2000, 2010*. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: <www.ibge.gov.br>. Acesso em: 11 nov. 2010.

_____. Regiões de influência das cidades – 1993. Rio de Janeiro: IBGE, 2000.

_____. Regiões de influência das cidades – 2007. Rio de Janeiro: IBGE, 2007.
Disponível em: <www.ibge.gov.br>. Acesso em: 17 nov. 2008.

_____. *Arranjos Populacionais e Concentrações Urbanas do Brasil*. Rio de Janeiro: IBGE, 2015. Disponível em: <www.ibge.gov.br/apps/arranjos_populacionais/2015> e <ftp://geofpt.ibge.gov.br/organizacao_territorial/arranjos_populacionais/arranjos_populacionais.pdf>. Acesso em: 20 abr. 2015.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA – IPEA. *Série Caracterização e Tendências da Rede Urbana do Brasil: Configuração atual e tendências da rede urbana*, v. 6, *Redes urbanas regionais: Sul*. Brasília: IPEA/IBGE/NESUR/Unicamp, 2000.

_____. *Série Caracterização e Tendências da Rede Urbana do Brasil: Estudos Básicos para Caracterização da Rede Urbana*, v. 2. Brasília: IPEA/IBGE/NESUR/Unicamp, 2002.

ÍNDICE DE DESENVOLVIMENTO HUMANO MUNICIPAL BRASILEIRO. Brasília: PNUD, Ipea, FJP, 2013, 96 p. ATLAS DO DESENVOLVIMENTO HUMANO NO BRASIL, 2013. Disponível em: <<http://www.pnud.org.br/arquivos/idhm-brasileiro-atlas-2013.pdf>>. Acesso em: 13 fev. 2014.

JORNAL O NACIONAL. Passo Fundo, 1990, 1995, 2000, 2005 e 2010. Disponível no acervo do Arquivo Histórico Regional (AHR/UPF).

_____. *Ano 81, nº 23.052*, de 03 e 04/12/2005. Disponível no acervo do Arquivo Histórico Regional (AHR/UPF).

KALIL, R. M. L. et. al. Passo Fundo e o processo de integração regional: a questão ferroviária. In: X Seminário de História das Cidades e do Urbanismo, 2008, Recife. *Anais do X Seminário de História das Cidades e do Urbanismo*, v. 1, p. 1-17. Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 2008.

KNACK, E. R. J. *Modernização do espaço urbano e patrimônio histórico: Passo Fundo, RS*. Dissertação. (Mestrado em História). Universidade de Passo Fundo, Passo Fundo, 2007.

KRAFTA, R. *Centralidade e uso do solo*. PROPUR/UFRGS, 1995, 6 p. (Explicação sobre o Estudo da centralidade urbana e do uso do solo para a Prefeitura Municipal de Porto Alegre).

LEFEBVRE, H. *Espacio y Política*. Barcelona: Península, 1976.

_____. *La production de l'espace*. Paris: Anthropos, 1986.

MARICATO, E. *Brasil, Cidades: alternativas para a crise urbana*. Rio de Janeiro: Vozes, 2001.

_____. *Metrópole, Legislação e Desigualdade*. *Estudos Avançados*. São Paulo, v. 17, n. 48, p.151-167, 2003.

MARTINS, José de Souza. *Exclusão Social e a nova Desigualdade*. São Paulo: PAULUS, 1997.

MATTOS, C. A. de. Santiago do Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existia sigue existiendo. *EURE - Revista Latinoamericana De Estudios Urbano Regionales*. Santiago, vol. 25, n. 76, 1999, p. 29-56. Disponível em: <<http://www.scielo.cl/csielo.php?script=sciarttext&pid>>. Acesso em: 26 out. 2009.

_____. *Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas*. In: *América Latina: cidade, campo e turismo*. CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, São Paulo, 2006, p. 41-76.

MELAZZO, E. S. *Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intra-urbanas: Caso de Presidente Prudente-SP*. Dissertação. (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 1993.

_____. *Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho*. *Relatório para o Workshop da ReCiMe no Rio de Janeiro*, 2010.

_____. *Marília: Especialização industrial e diversificação do consumo. Trajetórias de uma cidade média*. In: SPOSITO, M. E. B; ELIAS, D. E SOARES, B. R. (Org.). *Agentes Econômicos e Reestruturação Urbana e Regional: Chillán e Marília*. São Paulo: Outras Expressões, 2012, p.161-279.

_____. Estratégias Fundiárias e dinâmicas Imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. *Mercator*, Fortaleza, v. 12, número especial (2), p. 29-40, set. 2013.

MACHADO, I. P.; MIRANDA, F. B. S de. *Passo Fundo: Presentes da Memória*. Rio de Janeiro: MM Comunicações, 2005.

NASCIMENTO, E. P. Modernidade ética: um desafio para vencer a lógica perversa da exclusão. *Proposta*. Ano 23, n. 65, jun. 1995, Rio de Janeiro, Fase.

NASCIMENTO, E. Ponta Grossa (PR/Brasil), a produção de uma topografia social urbana. *Mercator*. Fortaleza, v 11, n. 26, p. 75-94, set./dez. 2012.

O'NEIL, M. M. Condomínios exclusivos: um estudo de caso. In: *Revista Brasileira de Geografia*, n. 48 (1), 1986.

PEREIRA, P. C. X. Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidad y tendencia. In: LIMA DA SILVEIRA, R.; PEREIRA, P. y UEDA, V. (Org.). *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006, p. 43-63.

_____. Agentes imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea. In: PEREIRA, P. C. X (Org.). *Negócios Imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina*; São Paulo: FAUUSP, 2011, p. 23-31.

_____. (Org) *Negócios Imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina* São Paulo: FAUUSP, 2011.

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS. Elaborado por Lathus, Consultoria, Pesquisa e Assessoria de Projetos. 2009, 2010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSO FUNDO. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – II PDDU, 1984.

_____. *Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI*, 2006.

_____. *Lei Orgânica Municipal*, 1990.

_____. Lei complementar n. 143, de 21 de junho de 2005.

PULIDO, N. Globalización y surgimiento de ciudades “intermedias” en América Latina y em Venezuela. *Revista Geográfica Venezolana*, Caracas, vol. 45, n. 1, p. 91-121, 2004.

RAFFESTIN, C. *Por uma geografia do poder*. Vol. 29. Maria Cecília França (Tradução). São Paulo: Ática 1993.

RAMIRES, J.C de L.; PESSÔA, V. L. S. Amostragem em pesquisa qualitativa: subsídios para a pesquisa geográfica. In: MARAFON et al. (Org.). *Pesquisa Qualitativa em Geografia: reflexões teórico-conceituais aplicadas*. Rio de Janeiro: EdUERJ, 2013, p.117-134.

RODRIGUES, M. J.; SILVA, F. B. Considerações teóricas sobre rede urbana. In: *Revista GeoAmbiente on line. Revista Eletrônica do Curso de Geografia do Campus de Jataí – UFG*, n. 8, jan-jun 2007, p. 49-66. Disponível em: <revistas.jatai.ufg.br/index.php/geoambiente/article/download/53/46>. Acesso em: 28 dez. 2012.

SANTOS, M. *O Espaço Dividido*. São Paulo, Francisco Alves, 1979.

_____. *Técnica, espaço, tempo: globalização e meio técnico-científico-informacional*. São Paulo: Hucitec, 1994.

_____. *A natureza do espaço: técnica e tempo/razão e emoção*. São Paulo: Hucitec, 1996.

SEVERINO, A. J. *Metodologia do Trabalho Científico*. 23. ed.. revisada e atualizada. São Paulo: Cortez, 2007.

SIENA, O. *Metodologia da Pesquisa Científica: Elementos para Elaboração e Apresentação de Trabalhos Acadêmicos*. GEPES. PPGMAD. Departamento de Administração, Porto Velho: Unir, 2007. 201 p.

SILVA, A. M. R. da; SPINELLI, J.; FIOREZE, Z. G. *Atlas Geográfico de Passo Fundo*. Passo Fundo: Méritos; IMED, 2009.

SMITH, Neil. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. *GEOUSP – Espaço e Tempo*, São Paulo, n. 21, p. 15-31, 2007.

SMOLKA, M. Para uma reflexão sobre o processo de estruturação interna das cidades brasileiras: o caso do Rio de Janeiro. *Revista Espaço e Debates*, n. 21. São Paulo: Cortez, 1987.

SOARES, P.R.R. *Del proyecto urbano a la producción del espacio: morfología urbana de la ciudad de Pelotas, Brasil (1812-2000)*. Tese. (Doutorado em Geografia). Universidad de Barcelona: Barcelona, 2000.

SOARES, P.R.R. e UEDA, V. Cidades Médias e Modernização do Território no Rio Grande do Sul. In: *Cidades Médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007, p. 379-412.

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. *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Passo Fundo e Mossoró*. São Paulo: Expressão Popular, 2010, p. 29-100.

SOJA, E. W. *Geografias Pós-Modernas: A reafirmação do espaço na teoria social crítica*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 1993.

_____. Tensiones urbanas: globalización, reestructuración económica y transición postmetropolitana. In: Benach, N. y Albet, A. (Org.). *Edward W. Soja: la perspectiva postmoderna de un geógrafo radical*. Barcelona: Icaria Editorial, 2010a, p. 210-233.

_____. Mesogeografías: sobre los efectos generativos de las aglomeraciones urbanas. In: Benach, N. y Albet, A. (Org.). *Edward W. Soja: la perspectiva postmoderna de un geógrafo radical*. Barcelona: Icaria Editorial, 2010b, p. 235-255.

SOUZA, M. L. de. *Mudar a Cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

_____. *ABC do Desenvolvimento Urbano*. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

_____. *O medo generalizado e a militarização da questão urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SPOSATI, A. *Cidade em Pedacos*. São Paulo: Brasiliense, 2001.

SPOSATI, A. et al. A pesquisa sobre segregação: conceitos, métodos e medições. *Espaço e Debates*. São Paulo, v. 24, n. 45, p. 89-109, jan./jul.2004 (debate).

SPOSITO, E. S. *Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente (SP)*. Tese. (Doutorado em Geografia). São Paulo, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1990.

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

_____. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: Sposito, M. E. B. (Org.). *Cidades médias: espaços em transição*. SP: Expressão Popular, 2007.

_____. Urbanização difusa e cidades dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas. In: Nestor Goulart Reis. (Org.). *Sobre dispersão urbana*. São Paulo: Via das Artes, 2009, p. 35-54.

_____. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2011, p. 123-145.

_____. Prefácio. In: MARAFON et al. (Org.). *Pesquisa Qualitativa em Geografia: reflexões teórico-conceituais aplicadas*. Rio de Janeiro: EdUERJ, 2013, p. 17-20.

TAYLOR, N. *Urban Plannig Theory since 1945*. London: SAGE Publications, 2009.

TEDESCO, J.C.; KALIL, R.M.L.; GOSCH, L.R.M.; GELPI, A.; CORAZZA, J. Passo Fundo e a produção do território pós-anos 1950: migração e urbanização, p. 347-376. In: BATTISTELLA, A. (Org.). *Passo Fundo: Sua História*. Passo Fundo: Méritos, 2007.

TORNÉ, J. M.; BELLET SANFELIU, C. *Ciudades intermedias y urbanización mundial*. Lleida: Ayuntamiento de Lleida, Unesco, UIA, 1999.

VIEIRA, A.; NIZZOLA, L. J.; KALLAS, L. M. E.; BRITO, M. F.; SCHVASBERG, B; FARIA, R. S. de. Estudos recentes sobre a rede urbana brasileira: diferenças e complementaridades. *In: Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 13, n. 2, nov. 2011, p. 55-70. Disponível em: <http://repositorio.unb.br/bitstream/10482/12184/1/ARTIGO_EstudosRecentesSobre.pdf>. Acesso em: 28 dez. 2012.

APÊNDICES

APÊNDICE A – Modelo de tabulação dos dados*

Ano	Bairro	Tipo	Uso	Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Área útil (m ²)	Imobiliária anunciante	Nº dorm.	Valor imóvel (R\$)	R\$/m ² - T	R\$/m ² - AC	R\$/m ² - AU	Preço deflacionado	Preço m ²	Média geral
2010	Boqueirão	Casa	R	686			Ariotti	3	650000	947,52			650000	947,52	708,50
2010	Boqueirão	Casa	R			53	MontSerrat	2	92000			1735,85	92000	1735,85	
2010	Boqueirão	Casa	R			53	MontSerrat	2	92000			1735,85	92000	1735,85	
2010	Bosque Lucas Araújo	Terreno	R			792	Costa Lemes		120000			151,52	120000	151,52	
2010	Bosque Lucas Araújo	Terreno				792	Costa Lemes		120000			151,52	120000	151,52	
2010	Bosque Lucas Araújo	Terreno		396			Habitação		85000	214,65			85000	214,65	
2010	Bosque Lucas Araújo	Terreno		396			Habitação		85000	214,65			85000	214,65	
2010	Bosque Lucas Araújo	Casa	R			500	J. Dall'Agnol	3	700000			1400	700000	1400,00	
2010	Bosque Lucas Araújo	Terreno				396	Master Imóveis		85000			214,65	85000	214,65	
2010	Bosque Lucas Araújo	Terreno				396	Master Imóveis		85000			214,65	85000	214,65	
2010	Bosque Lucas Araújo	Casa	R			180	MontSerrat	3	215000			1194,44	215000	1194,44	
2010	Bosque Lucas Araújo	Casa	R			180	MontSerrat	3	215000			1194,44	215000	1194,44	
2010	Bosque Lucas Araújo	Casa	R			500		3	700000			1400	700000	1400,00	
2010	Centro	Terreno		855			Ariotti		650000	760,23			650000	760,23	
2010	Centro	Apto	R			122	Arnel	3	300000			2459,02	300000	2459,02	
2010	Centro	Apto	R			118,8	Arnel	3	240000			2020,20	240000	2020,20	
2010	Centro	Apto	R			122	Arnel	3	300000			2459,02	300000	2459,02	
2010	Centro	Sala	C			57	Arnel		71000			1245,61	71000	1245,61	

* Dados extraídos e tabulados dos anúncios do Jornal O Nacional (exemplo extraído da tabulação de 2010), seguindo a legenda: **Ano** (ano do levantamento); **Bairro** (local do anúncio); **Tipo** (tipologia de terreno, casa ou apartamento); **Uso** (R=residencial, C=comercial); **Terreno (m²)** (metragem do terreno em m²); **Área Construída (m²)** (metragem da área construída em m²); **Área útil (m²)** (metragem da área útil – privativa- anunciada, em m²); **Imobiliária anunciante** (a que divulgou o anúncio); **Nº dorm.** (número de dormitórios anunciado); **Valor do imóvel (R\$)** valor total anunciado em R\$; **R\$/m² - T** (Valor do imóvel(R\$)/Terreno (m²)); **R\$/m² - AC** (Valor do imóvel(R\$)/Área Construída (m²)); **R\$/m² - AU** (Valor do imóvel(R\$)/Área Útil (m²)); **Preço deflacionado** (Valor do imóvel(R\$)* índice de deflação – Calculadora do Cidadão); **Preço m²**(Preço deflacionado/ Área Útil (m²)); **Media geral** (preço do m² total, ou seja, média geral do preço do m²). **O banco de dados compreende planilhas e sistematizações de gráficos referente aos anos de análise (1995,2000,2005, 2010), seguindo metodologia do Grupo de trabalho da ReCiMe.**

APÊNDICE B – INSTRUMENTO DE PESQUISA – Questionário



Ministério da Educação
 Universidade Federal do Rio Grande do Sul
 PRÓGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA – DOUTORADO

Este questionário faz parte da pesquisa de Doutorado “Mercado Imobiliário e reestruturação do espaço urbano em Passo Fundo, RS” em execução por Juçara Spinelli e orientada pelo Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares. Ao receber esse formulário, espera-se o agendamento de consulta pessoal ou, se preferir, os responsáveis pela imobiliária e/ou corretor com vasta experiência poderá responder ao questionário e enviá-lo por e-mail para Spinelli_818@hotmail.com

1) Dados da imobiliária: (Pode ser marcada mais de uma alternativa)

a) Razão Social:	
b) Proprietário(s):	
c) Ano de criação:	
d) Cidade(s) de atuação (filiais?)	
e) Tipos de negócios:	<input type="checkbox"/> aluguel <input type="checkbox"/> venda de imóveis <input type="checkbox"/> Outro. Qual(is)? _____
f) Preferência no padrão de imóveis para venda	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não Por quê? _____
g) Em termos de volume de negócios, qual a representatividade de sua imobiliária na cidade?	

2) Dados de negócios imobiliários: (Pode ser marcada mais de uma alternativa)

a) Principais fontes de recursos para a transação de imóveis (exceto financiamento bancário):	<input type="checkbox"/> setor rural/agronegócio (local ou regional? _____) <input type="checkbox"/> setor industrial <input type="checkbox"/> prestação de serviços. Quais tipos? _____ <input type="checkbox"/> comércio <input type="checkbox"/> outros. Qual(is)? _____
b) Nos últimos 20 anos, quanto às transações imobiliárias, teve períodos de crise (quais)?	
c) Ocorrem transações imobiliárias que não são registradas em cartório? Como se dão?	

3) Dados sobre a cidade e a gestão urbana de Passo Fundo:

a) Em sua opinião, o que explica o valor do m ² ser tão elevado na cidade?
b) Quem mais tem investido na construção de edificações em P.F?
c) Quem mais tem investido em novos loteamentos em P.F?
d) Por que tem poucos condomínios fechados (de casas)?
e) Quais as áreas de expansão da cidade?
f) O plano diretor contribuiu para o adensamento e expansão da cidade e isso aumentou o volume de negócios?
g) Os programas de governo (ex: Minha Casa Minha Vida) favoreceram ao aumento das vendas?
h) Qual o papel do SINDUSCON-PF para os negócios imobiliários?

Opcional: observações/comentários sobre o mercado imobiliário de Passo Fundo

Sua colaboração é essencial, muito obrigada!

APÊNDICE C – Roteiro de Entrevista (Agente Financeiro)



Ministério da Educação

Universidade Federal do Rio Grande do Sul
PRÓGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA – DOUTORADO

Este roteiro de entrevista faz parte da pesquisa de Doutorado “Mercado Imobiliário e reestruturação do espaço urbano em Passo Fundo, RS” em execução por Juçara Spinelli e orientada pelo Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares. O mesmo será conduzido na forma de entrevista servindo apenas como roteiro.

Informações sobre Habitação de Interesse Social

1. Como você analisa a questão habitacional em PF?
2. Como está o déficit habitacional e Passo Fundo?
3. O que o poder público tem feito para reduzir tal déficit?
4. Qual sua visão sobre o PMCMV (ou outros)?
5. Como é feita a seleção de famílias? Como é o fluxo desde a seleção até a entrega?
6. Qual é o número de ocupações e quantas famílias estão nos acampamentos?
7. Os programas sociais pela moradia têm sido eficazes em Passo Fundo? Por que essas famílias não conseguem a moradia?
8. O que precisa ser feito para dar mais acesso à moradia às famílias?
9. Quem são os agentes sociais envolvidos na questão habitacional?
10. Esses agentes impactam no mercado de imóveis? Por quê? De que forma?
11. E qual o papel dos movimentos de luta pela moradia nesse processo?
12. Como são selecionadas as construtoras para a execução das obras? Como é o fluxo desde a seleção até a entrega do imóvel?
13. Qual é o papel da CAIXA para o pleno sucesso do Programa?

Opcional: observações/comentários sobre habitação, desigualdades sociais e o mercado imobiliário de Passo Fundo.

Sua colaboração é essencial, muito obrigada!

APÊNDICE D – Roteiro de Entrevista – Secretarias (Habitação/Fazenda)



Ministério da Educação
 Universidade Federal do Rio Grande do Sul
 PRÓGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA – DOUTORADO

Este roteiro de entrevista faz parte da pesquisa de Doutorado “Mercado Imobiliário e reestruturação do espaço urbano em Passo Fundo, RS” em execução por Juçara Spinelli e orientada pelo Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares. O mesmo será conduzido na forma de entrevista servindo apenas como roteiro.

1) Informações sobre Habitação de Interesse Social

a) Como está o déficit habitacional e Passo Fundo?
b) O que o poder público tem feito para reduzir tal déficit?
c) Qual sua visão sobre o PMCMV (ou outros)?
d) Como é feita a seleção de famílias?
e) Qual é o número de ocupações e quantas famílias estão nos acampamentos?
f) Na sua opinião, os programas sociais pela moradia têm sido eficazes? Por que essas famílias não conseguem a moradia?
g) Como foram definidas as áreas de ZEIS no atual plano diretor? Elas são suficientes?

2) Dados sobre a cidade e a gestão urbana de Passo Fundo:

a) Em sua opinião, o que explica o valor do m ² ser tão elevado na cidade?
b) Quem mais tem investido na construção de edificações em P.F?
c) Quem mais tem investido em novos loteamentos em P.F?
d) Por que tem poucos condomínios fechados (de casas)?
e) Quais as áreas de expansão da cidade?
f) O plano diretor contribuiu para o adensamento e expansão da cidade e isso aumentou o volume de negócios?
g) Os programas de governo (ex: Minha Casa Minha Vida) favoreceram ao aumento das vendas?
h) Como é feita a seleção de construtoras para as habitações sociais (PMCMV)

Opcional: observações/comentários sobre habitação e mercado imobiliário de Passo Fundo

Sua colaboração é essencial, muito obrigada!

APÊNDICE E – Roteiro de Entrevista – Jurista dos Movimentos Sociais



Ministério da Educação
 Universidade Federal do Rio Grande do Sul
 PRÓGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA – DOUTORADO

Este roteiro de entrevista faz parte da pesquisa de Doutorado “Mercado Imobiliário e reestruturação do espaço urbano em Passo Fundo, RS” em execução por Juçara Spinelli e orientada pelo Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares. O mesmo será conduzido na forma de entrevista servindo apenas como roteiro.

1) Informações sobre Habitação de Interesse Social

a) Como você analisa a questão habitacional em PF?
b) Como está o déficit habitacional e Passo Fundo?
c) O que o poder público tem feito para reduzir tal déficit?
d) Qual sua visão sobre o PMCMV (ou outros)?
e) Como é feita a seleção de famílias?
f) Qual é o número de ocupações e quantas famílias estão nos acampamentos?
g) Na sua opinião, os programas sociais pela moradia têm sido eficazes? Por que essas famílias não conseguem a moradia?
h) Na sua opinião, o que precisa ser feito para dar mais acesso à moradia às famílias?
i) Quem são os agentes sociais envolvidos na questão habitacional?
j) Esses agentes impactam no mercado de imóveis? Por quê? De que forma?
k) E qual o papel dos movimentos de luta pela moradia nesse processo?

Opcional: observações/comentários sobre habitação, desigualdades sociais e o mercado imobiliário de Passo Fundo.

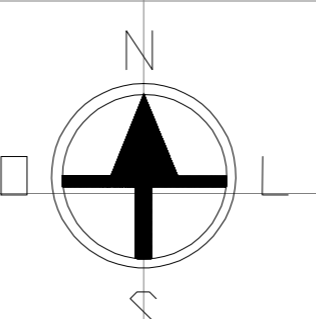
Sua colaboração é essencial, muito obrigada!

ANEXO A – Mapa do Zoneamento Urbano

Este mapa pode ser obtido, de forma atualizada, no sitio da Prefeitura Municipal de Passo Fundo, a saber: http://www.pmpf.rs.gov.br/servicos/geral/multimedia/mapa_02_zoneamento_urbano.pdf.

Para efeito da presente tese, utilizou-se o mapa disponibilizado em fevereiro de 2015.

ZONEAMENTO URBANO



LEGENDA

ZEIS - ZONA DE INTERESSE ESPECIAL DE SANEAMENTO BÁSICO

ZE - ZONA DE ZONEAMENTO ESPECIAL

ZI - ZONA DE INTERESSE ESPECIAL DE ZONEAMENTO

ZRA - ZONA DE REABILITAÇÃO URBANA

ZR1 - ZONA RESIDENCIAL 1

ZR2 - ZONA RESIDENCIAL 2

ZR3 - ZONA RESIDENCIAL 3

ZT - ZONA DE TRANSIÇÃO

ZU - ZONA URBANA

ZOC1 - ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA 1

ZOC2 - ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA 2

ZOC3 - ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA 3

ZP1 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP2 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP3 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP4 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP5 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP6 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP7 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP8 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP9 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP10 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP11 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP12 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP13 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP14 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP15 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP16 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP17 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP18 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP19 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP20 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP21 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP22 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP23 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP24 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP25 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP26 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP27 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP28 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP29 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP30 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP31 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP32 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP33 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP34 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP35 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP36 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP37 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP38 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP39 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP40 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP41 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP42 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP43 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP44 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP45 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP46 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP47 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP48 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP49 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP50 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP51 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP52 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP53 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP54 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP55 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP56 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP57 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP58 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP59 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP60 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP61 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP62 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP63 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP64 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP65 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP66 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP67 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP68 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP69 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP70 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP71 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP72 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP73 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP74 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP75 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP76 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP77 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP78 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP79 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP80 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP81 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP82 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP83 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP84 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP85 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP86 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP87 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP88 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP89 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP90 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP91 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP92 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP93 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP94 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP95 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP96 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP97 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP98 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP99 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZP100 - ZONA DE PRODUÇÃO URBANA

ZONA	TO	CA	CID	LM
(Z1) ZONA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA 1	80% - 80%	4	10 m²	300 m²
(Z2) ZONA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA 2	80% - 80%	3,6	10 m²	300 m²
(Z3) ZONA DE TRANSIÇÃO	60%	2,8	15 m²	300 m²
(Z4) ZONA DE OCUPAÇÃO EXTENSIVA	60%	1,2	25 m²	300 m²
(E1) EDOS INDUÓRIOS 1	60%	3,2	20 m²	300 m²
(E2) EDOS INDUÓRIOS 2	60%	3,0	20 m²	300 m²
(ZPRH) ZONA DE PROTEÇÃO REC. HORIZONAL	20%	0,2	-	3.000 m²
(ZPMN) ZONA DE PROTEÇÃO DE MATA NATIVA	2%	0,03	-	20.000 m²
(ZRA) ZONA DE REABILITAÇÃO AMBIENTAL	40%	0,8	-	1.250 m²
(ZOC 1) ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA 1	40%	1,2	25 m²	300 m²
(ZOC 2) ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA 2	20%	0,4	-	300 m²
(ZOC 3) ZONA ESP. DE INTERESSE SOCIAL	60%	1,5	15 m²	300 m²
(ZIS) ZONA DE USO ESPECIAL	40%	0,8	-	1.250 m²
(DI-1,2,3,4) DISTRITO INDUSTRIAL	40%	0,8	-	1.250 m²
(ZI) ZONA INDUSTRIAL	40%	0,8	-	1.250 m²
(ZLI) ZONA INDUSTRIAL E LOGÍSTICA	40%	0,8	-	1.250 m²
(ZPU) ZONA DE PRODUÇÃO URBANA	60%	0,8	80 m²	300 m²
(ZL) ZONA LOGÍSTICA	40%	0,8	-	1.250 m²
(ZRT1) ZONA DE RECREAÇÃO E TURISMO 1	20%	0,2	-	3.000 m²
(ZR1) ZONA RESIDENCIAL 1	60%	0,8	40 m²	300 m²
(ZR2) ZONA RESIDENCIAL 2	40%	0,8	-	300 m²
(ZR3) ZONA RESIDENCIAL 3	60%	2,8	15 m²	300 m²

- CONVENÇÕES:**
- DIVISA DE ZONAS PELO EIXO DA VIA
 - PERÍMETRO
 - REDE FERROVIÁRIA
 - RIOS E ARROIOS

PASSO FUNDO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSO FUNDO

MAPA 2 - PLANTA DE ZONEAMENTO URBANO - Anexo à Lei complementar nº 170 de 09/12/2008

ARTOR DIPP RENE DECONELLO RENE DECONELLO

ADRIANO CASARINI - TOPOGRAFIA
 EDUARDO CORRÊA - ARQUITETO
 GUSTAVO DA COSTA SOARES - ENGENHEIRO CIVIL
 JOSELENE CORRÊA - ARQUITETA E URBANISTA
 PAULO ANTONIO BUI BEZERRA - ARQUITETO E URBANISTA
 VALERIA FERRAZ - ARQUITETA E URBANISTA
 ZULMA MOESTER MARQUES - QUÍMICA INDUSTRIAL

