DOI 105418/RA2018.1424.0001

Cidades em negociação. "Máquinas de crescimento urbano" e o mercado imobiliário nas cidades médias de Londrina e Maringá (Paraná)[1]

Cities in negotiation. "Machines of urban growth" and the real estate market in the middle-size cities of Londrina and Maringá (Paraná, Brazil)

Ciudades en negociación. "Máquinas de crecimiento urbano" y el mercado inmobiliario en las ciudades intermedias de Londrina y Maringá (Paraná, Brazil)

Wagner Vinicius Amorim
Doutor em Geografia pela Universidade Estadual Paulista (UNESP), campus de Presidente Prudente/SP. Professor adjunto nos cursos de bacharelado e licenciatura em Geografia e do Programa de Pós-Graduação em Geografia na Universidade Estadual do Ceará (UECE). E-mail: wagner_g3@yahoo.com.br

Resumo

Neste artigo, detemo-nos no estudo do mercado da terra, apreciando a estruturação do preço da terra urbana em duas cidades médias brasileiras, Londrina e Maringá (Paraná), em contexto recente. A compreensão da produção da terra urbana perpassa a análise do que orbita em torno a ela, tal como a produção e a valorização imobiliária, seus agentes e suas estruturas. A partir disso, então, estaremos em face dos atributos essenciais para apreendermos a distribuição e o deslocamento espaciais da valorização imobiliária no ambiente construído e, finalmente, para analisarmos especificamente a oferta de terrenos urbanos, bem como os agentes que negociam e vendem frações e parcelas da cidade, fazendo desta, cada vez mais, uma "máquina de crescimento urbano", locomotiva das várias formas de rentismo e especulação imobiliária.

Palavras-chave: preço da terra urbana, valorização imobiliária, cidades médias, "máquina de crescimento urbano", Londrina/PR, Maringá/PR.

[1] O autor agradece ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista (UNESP), campus de Presidente Prudente/SP, onde desenvolveu a pesquisa de doutorado da qual este artigo resulta; à orientadora Profa. Dra. Maria Encarnação Beltrão Sposito e ao coorientador Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo. Agradece à Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) pela concessão da bolsa de doutorado que viabilizou a realização desta pesquisa; à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pela concessão de uma bolsa de doutorado sanduiche na Universidade de Lleida (Catalunha – Espanha), entre 2013 e 2014; ao Lincoln Institute of Land Policy pelo apoio na modalidade Tesistas de Maestría y Doctorado Apoyados por el Programa para América Latina y el Caribe, 2014-2015; bem como ao Conselho Editorial Acadêmico pela viabilização da publicação da tese no formato de livro digital sob o selo da Editora Cultura Acadêmica.

Revista da Anpege ISSN 1679-768X

Abstract

In this article, we study the land market, appreciating the structuring of urban land prices in two brazilian medium-sized cities, Londrina and Maringá (Paraná State), in a recent context. The understanding of the production of urban land runs through the analysis of what orbits around it, such as production and real estate valuation, its agents and its structures. From this, then, we will be faced with the essential attributes to apprehend the spatial distribution and displacement of real estate valuation in the built environment, and finally, to analyze specifically the supply of urban land, as well as the agents that negotiate and sell fractions and parcels of city, making it increasingly an "urban growth machine", locomotive of the various forms of renting and real estate speculation.

Keywords: urban land price, real estate valuation, medium sized cities, "urban growth machine", Londrina (Paraná), Maringá (Paraná).

Resumen

En este artículo nos detenemos en el estudio del mercado de la tierra, apreciando la estructuración del precio de la tierra urbana en dos ciudades medias brasileñas, Londrina e Maringá (estado de Paraná), en un contexto reciente. La comprensión de la producción de la tierra urbana sobrepasa el análisis que rodea a ella, como la producción y la valorización inmobiliaria, sus agentes y sus estructuras. A partir de eso, entonces, estaremos frente a los atributos esenciales para aprehender la distribución y el desplazamiento espaciales de la valorización inmobiliaria en el ambiente construido y, finalmente, para analizar específicamente la oferta de terrenos urbanos, así como los agentes que negocian y venden fracciones y parcelas de la ciudad, haciendo desta, cada vez más, una "máquina de crecimiento urbano, locomotora de las diversas formas de ganancias y especulación inmobiliaria.

Palabras-clave: precio de la tierra urbana, valorización inmobiliaria, ciudades intermedias, "máquina de crecimiento urbano", Londrina (Paraná), Maringá (Paraná).

Introdução

A compreensão do processo de valorização da terra urbana perpassa a análise do que orbita em torno a ela, tal como a produção do espaço urbano e a dinâmica imobiliária. Considerando a realidade de duas cidades médias brasileiras, Londrina e Maringá – ambas situadas na região norte do estado do Paraná, na região sul do Brasil –, desenvolvemos um estudo sobre o mercado imobiliário local a partir das variáveis atinentes à oferta de terrenos urbanos.

Consideramos que a compreensão da propriedade privada da terra urbana como uma mercadoria imiscuída em contradições perpassa o debate mais geral ensejado neste artigo, isto porque sua localização, produzida socialmente, mas apropriada privadamente – a propriedade privada da terra urbana –, possui um duplo aspecto de expressão sob o capitalismo: o valor de uso e o valor de troca (HARVEY, 1980). É desse modo que a terra urbana, ao se tornar propriedade privada e ascender à condição de mercadoria na superfície dessa manifestação fenomênica, passa a ser precificada e comercializada como tal, no mercado imobiliário. Ainda que resida na sua essência o valor de uso, a composição do preço incorpora a dimensão da renda da terra e, como mercadoria a ser trocada, a dimensão do valor de troca, posto que é no mercado imobiliário (AMORIM, 2017b), "ambiente" de recepção e de tomadas de decisões e ações cumulativas individuais, corporativas e institucionais, que se perfaz o preço, esta superfície fenomênica cuja dinâmica analisamos no presente artigo.

Valorizamos os aportes analíticos e técnicos compreendidos no formal de investigação das variáveis do mercado imobiliário (MELAZZO, 2013), dando-se amplo destaque à realização da pesquisa qualiquantitativa. Algumas pesquisas conduzidas no âmbito da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe) convergiram na construção de técnicas analíticas voltadas ao estudo do mercado imobiliário, entre as quais podemos citar: Amorim (2011), Santos (2011), Alcântara (2013), Coimbra (2013), Abreu (2011, 2014), Silva (2015, 2018) e Querino Jr. (2017), além da própria contribuição metodológica de Melazzo (2010, 2013). Antes do contexto de criação da ReCiMe, no ano de 2007, Sposito (1983) pesquisou a lógica da expansão territorial urbana na cidade de Presidente Prudente (SP) a partir do estudo do aumento do número de loteamentos e da sua comercialização. Sposito (1990) analisou a produção e a apropriação da renda fundiária urbana, nessa mesma cidade, manejando variáveis atinentes à propriedade fundiária e ao mercado da terra urbana. Em Abreu e Amorim (2014), encontram-se sintetizados os procedimentos pertinentes ao estudo da oferta no mercado imobiliário em cidades médias, destacando-

Revista da Anpege ISSN 1679-768X

se as limitações e as possibilidades oriundas do uso dos classificados de imóveis como principal fonte de dados.

Para a finalidade quantitativa da referida pesquisa desenvolvida em âmbito doutoral (AMORIM, 2015, 2017a), selecionamos anos específicos representativos da oferta imobiliária nas duas cidades focalizadas, cuja cartografia aplicada articulada à estrutura, organização e desenvolvimento das investigações histórica, local, econômica e política possibilitou a leitura geográfica de alguns dos processos apreendidos.

Essas escolhas embasaram a análise da oferta presente nos classificados imobiliários. Selecionamos os principais classificados nas duas cidades pesquisadas. Optamos pela extração, compilação, processamento e mapeamento dos anúncios referentes ao mercado de terrenos, entendendo-o como estruturante, condicionante e resultante da produção e da valorização imobiliária. Analisamos três anos específicos do contexto econômico brasileiro imperante na primeira década do século XXI (2000, 2008 e 2012) a fim de identificar, no referido ciclo, as possíveis influências sobre os preços imobiliários por parte da macroconjuntura econômica, bem como do atual programa habitacional brasileiro – o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) –, além da influência despendida por fatores de ordem local.

No que diz respeito às cidades médias, nossa hipótese fundamental é a de que tais cidades compartem elementos fundamentais nas estratégias dos investidores imobiliários, distintas das desenvolvidas nas metrópoles. Nas cidades médias, historicamente, a renda do solo não apenas estruturou a definição dos vetores de ocupação e de valorização do espaço urbano como ainda estrutura, e isto porque a força da propriedade privada da terra é muito presente e concentrada. Nestas cidades, os agentes imobiliários se organizam de maneiras distintas em relação às metrópoles. Ainda que sua lógica econômica não difira em essência, as dimensões, as articulações, as estratégias espaciais e os resultados efetivos de suas alianças correspondem a diferenças qualiquantitativas na produção-valorização imobiliária.

Se, num primeiro momento, a atuação intensificada dos capitais se consolida numa determinada área da cidade, ao definir o "padrão de ocupação" e estabilizar a sua respectiva margem de lucro, num segundo momento, estes capitais se deslocam para outras áreas onde irão reiniciar as operações de mudanças nos "padrões" de ocupação da terra urbana (ABRAMO, 1989, p. 54). Dessa maneira, observa Abramo (1989, p. 54), "a estrutura interna da cidade apresenta áreas com estágios diferenciados de ocupação", verdadeiros "ciclos de vida", vistos a partir de seu estoque imobiliário, do que também decorre a expansão

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

territorial da cidade, desencadeada não pela escassez de terrenos desocupados em áreas consolidadas, mas pelo movimento dos capitais em busca de novas frentes de atuação, expansão e sobrelucros. O primeiro argumento, comum às metrópoles e às cidades médias, não assegura as especificidades que queremos demonstrar neste estudo, mas, articuladamente ao segundo, nos possibilita inquirir as particularidades do mercado imobiliário nas cidades ora estudadas.

Desses argumentos, advém uma opção teórica crítica com a qual queremos não apenas satisfazer uma leitura do deslocamento de um "padrão" de valorização inter-áreas ou dos seus mencionados "ciclos de vida" (ABRAMO, 2007), mas operacionalizar a demonstração do deslocamento do par valorização-desvalorização imobiliária, compreendendo tal movimento num determinado contexto temporal e espacial – o local –, cujas "sinergias" ensejam e são ensejadas por agentes específicos e particularidades próprias da escala espacial em questão – a das cidades médias (MELAZZO, 2013; AMORIM, 2015).

Este artigo está organizado em três partes: na primeira delas, a partir de uma perspectiva teórica, debatemos as "coalizões", as "redes de crescimento" (GOTTDIENER, 1997) e a "máquina de crescimento urbano" (LOGAN, MOLOTCH, 1987), buscando compreender a articulação dos agentes locais que promovem as "convenções urbanas" (ABRAMO, 2007) e as mudanças que reestruturam as cidades consideradas. Na segunda parte, analisamos detidamente o deslocamento espacial do preço da terra urbana, nas cidades de Londrina e Maringá, a partir de uma leitura geográfica das ofertas de terrenos urbanos, nos anos de 2000, 2008 e 2012. Por fim, na terceira parte, apresentamos um rol de considerações a respeito das particularidades do mercado imobiliário e das mudanças observadas nas cidades em questão, cuja vigência de uma "ordem urbana" mercadológica reproduz, assim**étrica e** conflituosamente, a reposição capitalista do excedente econômico auferido pelas diferentes formas de rentismo e especulação imobiliária.

Coalizões, redes de crescimento e a máquina de crescimento urbano

A escolha desses conceitos balizadores e a opção analítica realizada se inspiram na leitura de Gottdiener (1997) a partir do que este autor chama de "redes de crescimento", que dizem respeito precisamente à manipulação do espaço por interesses articulados, responsáveis pelos arranjos particulares no ambiente construído (GOTTDIENER, 1997, p. 221). Estes interesses são, na perspectiva deste autor, como *coalizões público-privadas*, que aglutinam demandas de instituições patronais altamente organizadas e influentes,

Revista da Anpege ISSN 1679-768X

mediante a intervenção direta do Estado, cuja justificativa política ressignifica, em bases mercadológicas, as reivindicações legítimas de determinados grupos sociais, distorcendo-as e amalgamando-as aos interesses imobiliários, fazendo-os parecer como se fossem de interesse da coletividade (GOTTDIENER, 1997, p. 221).

Para Gottdiener (1997, p. 221-223), essas redes de crescimento consistem em coalizões público-privadas combinadas que abrangem elementos de um esforço direcionado do empresariado e de segmentos da mídia local que se mantêm, por meio de governos locais, profundamente dependentes do crescimento econômico presente no ambiente do "bom negócio", dependentes do apoio manipulado de amplos segmentos da "sociedade civil organizada". Embora sensíveis às reivindicações locais, essas redes são dotadas de dimensões ideológicas, políticas, econômicas e culturais que respondem a seus próprios e particulares interesses.

Tanto em Londrina como em Maringá, percebemos, na agenda central da gestão e do planejamento urbano, esses falsos encontros de interesses na incorporação das áreas de maior valorização imobiliária, dos investimentos públicos e privados e, ainda, na condução dos espaços de participação política, em que as demandas da sociedade civil organizada e representada se coadunam forçosamente à lógica dos interesses empresariais. Estes se organizam em torno da valorização imobiliária e da apropriação dos benefícios trazidos pelos investimentos públicos e privados.

Também empregamos a contribuição de Logan e Molotch (1987), obra em que estes autores trataram do mercado imobiliário local a partir de uma "economia política do lugar" – apesar de pensarmos tratar-se apropriadamente não de "lugar", mas de "cidade" ou, então, de "local". De acordo com Logan e Molotch (1987), não apenas o imperativo macroeconômico, mas o "empenho paroquial das elites locais" coopera para que a cidade gere mais dinheiro por meio do chamado "desenvolvimento urbano,"[2] por meio do qual as elites fazem do "local" um recurso econômico, uma mercadoria. O *atributo local* e o contexto social, na acepção desses autores, são fundamentais de toda mercadoria, particularmente da terra e da edificação, sendo *determinantes* da sua capacidade de "fazer dinheiro" (LOGAN, MOLOTCH, 1987, p. 1). Estes autores (1987, p. 3) nos oferecem a hipótese de que "todos os lugares são capitalistas e que atuam com força para alterar a forma como os mercados

[2] Neste artigo, fazemos uso da ideia de "desenvolvimento urbano" na sua acepção mais mercadológica, no sentido de developments, ou como crescimento econômico, via produção imobiliária, construção sobre um solo; qual acepção presente na bibliografia estadunidense está embebida da "ideologia capitalista modernizante", segundo Souza (2011, p. 73).

funcionam, como os preços são fixados e como as vidas são alteradas".[3]

Segundo Logan e Molotch (1987, p. 7-8), a articulação direta entre "estruturas sociais urbanas" e estruturas da sociedade de classes em geral, e entre o processo de urbanização e o processo de acumulação de capital foi evitada pelos apologéticos do mercado e pelos ecologistas urbanos, em sua maioria. Estes procuraram manter uma visão do local como espaço ordenado pelo e para o mercado, para o qual a atividade humana responde, e cujos produtores apenas competem uns com os outros para proporcionarem produtos, numa relação final em que o preço é determinado pelos compradores que, dispondo de informações perfeitas, buscam maximizar suas próprias eficiências individuais no falso reino da "soberania da demanda".

Para Logan e Molotch,

> *A falha real de tais escolas [ecologistas] é que elas ignoram que os próprios mercados são o resultado de culturas; mercados estão vinculados com os interesses humanos em riqueza, poder e afeto. Os mercados funcionam através de tais interesses e das instituições que são derivadas e sustentam-nos. Estas forças humanas organizam como os mercados funcionarão, como serão os preços, como será a resposta comportamental aos preços.*
>
> *As pessoas se utilizam de seus recursos emocionais e sociais para construir vidas e desenvolver esquemas empresariais em torno das oportunidades disponíveis para eles em um lugar particular. Em resumo, preço é sociológico, e sociologia é necessária para analisar a sua determinação como bem, como consequência. Ao mostrar, na prática, como os fatores sociais moldam os preços de lugares e como seres humanos respondem a esses preços, nós podemos compreender a forma física e social das cidades (LOGAN, MOLOCTH, 1987, p. 9, grifos no original).*[4]

A hipótese de Logan e Molotch (1987, p. 9) é a de que as pessoas tendem, em seu comportamento no mercado, em direção à coalizão e à organização de interesses. Todavia, para os dois autores citados, a ideia de eficiência de resultados é vaga e problemática. Ademais, eles enxergam os mercados como uma unidade, e não como bens dissociados expostos em uma prateleira, como enxergam as teorias por eles criticadas.

Esses interesses, quase oligopolistas, segundo Gottdiener (1997), dentro das

[3] "[...] we offer the basic hypothesis that all capitalist places are the creations of activists who push hard to alter how markets function, how prices are set, and how lives are affected" (LOGAN, MOLOTCH, 1987, p. 3).

[4] The real flaw of such schools is that they ignore that markets themselves are the result of cultures; markets are bound up with human interests in wealth, power, and affection. Markets work through such interests and the institutions that are derived from and sustain them. These human forces organize how markets will work, what prices will be, as well as the behavioral response to prices.
People draw upon their emotional and social resources to build lives and develop entrepreneurial schemes around the opportunities available to them in a particular place. In brief, price is sociological and sociology is needed to analyze its determination as well as its consequence. By showing, in effect, how social factors shape prices of places and humans' response to those prices, we can understand the physical and social shape of cities (LOGAN, MOLOCTH, 1987, p. 9, grifos no original).

Revista da Anpege ISSN 1679-768X

redes de crescimento, podem manipular o desenvolvimento urbano a seu favor, por exemplo, na canalização do fluxo de investimento social para áreas e empreendimentos específicos, fazendo com que a forma da expansão da cidade reflita questões contestáveis, afetando até mesmo a capacidade mútua de crescer, como é o caso da superprodução de empreendimentos imobiliários de grande porte, que, variavelmente, prejudica o capitalista menor, além de pressionar a acelerada valorização imobiliária de teor especulativo a patamares pouco competitivos.

> *Invariavelmente, através de suas ações, a articulação entre o setor da propriedade e o Estado modifica para pior o padrão de crescimento, porque ele é impelido pelo esforço de crescimento e porque a atividade do circuito secundário não é coordenada. Portanto, as atividades das redes pró-crescimento constituem uma fonte adicional de padrões espaciais desordenados ao lado daquelas que derivam da lógica interna da acumulação de capital [...] ou daquelas desenvolvidas por conflito e negociação entre frações de classes separadas. Assim como acontece com outras ações do setor da propriedade, os resultados espaciais têm ganhadores e perdedores. Estes, em particular, são os que devem suportar os custos externos do crescimento [...]. Consequentemente, o desenvolvimento é usualmente acompanhado de problemas contenciosos que podem gerar conflito político (GOTTDIENER, 1997, p. 225).*

Esse tipo de regulação política local e a coordenação privada característica das atividades do mercado imobiliário, historicamente, refletem e estendem os problemas estruturais das cidades e da urbanização, ampliando as questões contestáveis da política e do planejamento urbano, seja de curto ou de longo prazo. Influem na estruturação da cidade quando, em função de uma superprodução de empreendimentos imobiliários, sobrecarregam a capacidade física das infraestruturas urbanas, onerando proprietários e futuros investidores com a intensificação desmedida e não planejada da produção imobiliária, que, por fim, reduz a própria capacidade futura de auferir rendas fundiárias e lucros imobiliários junto a estas áreas "sobrecarregadas". Neste ponto, podemos exemplificar com o panorama atual da Gleba Palhano, em Londrina, e do Novo Centro, em Maringá, onde a intensificação das atividades imobiliárias elevou o preço da terra a patamares desinteressantes a determinados segmentos do próprio mercado e onde a "sobrecarga urbanística" (ALOCHIO, 2010, p. 69-74), de acordo com a mídia local, começa a se refletir negativamente no *status* residencial superestimado nestas áreas (TÖWS, 2010; SILVA, 2014, p. 208).

Consideramos que o protagonismo de certos agentes e/ou grupos de agentes vem permitindo que alcancem posições privilegiadas na produção da cidade, o que inclui o poder exercido nos espaços de planejamento, bem como a capacidade de certos segmentos pressionarem o direcionamento das estratégias econômicas espaciais nas escalas local e regional, convergindo-as aos interesses imobiliários. Nesse sentido, Gottdiener (1997, p.

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

216) aponta que os interesses monopolistas e/ou oligopolistas operam com protagonismo por meio do denominado "setor da propriedade", não sem a intervenção do Estado ao lado dos interesses pró-crescimento, em busca da produção do ambiente construído e da obtenção de lucros com a sua venda, ou simplesmente com a conversão jurídico formal da propriedade da terra, cuja antecipação lhes garante o retorno do investimento. Este processo só é ponderável, em termos mercadológicos, se as precondições forem estabelecidas e se a antecipação espacial for colocada em prática e for "controlada" e pré-conhecida pelos agentes, garantindo, assim, vantagens comparativas da expansão urbana em termos de localização.

Para Gottdiener (1997, p. 216), no contexto local, a desigualdade de desenvolvimento espacial e suas contratendências acontecem devido à forma qualitativamente diferente pela qual as frações de capital des-apropriam o espaço, criando conflitos entre interesses monopolistas externos, de um lado, e interesses comerciais de base local e/ou regional, de outro, resultando, em suma, num caráter "espacialmente anárquico", porém planejado pelos interesses da coalizão forjada. Chamamos a atenção para o caráter espacialmente anárquico (GOTTDIENER, 1997), todavia "presumido", "programado" pelos interesses das coalizões, das redes de crescimento, das convenções urbanas (ABRAMO, 2007) ou, simplesmente, dos grupos locais ensejados na trama do desenvolvimento urbano e dos negócios imobiliários. O fato é que, sob esta perspectiva, a produção da cidade corresponde não apenas a uma arena local para a acumulação de capital global, mas, de acordo com Brenner (2013, p. 206), corresponde a "[...] uma coordenada regulatória estratégica onde se está desenrolando, atualmente, uma reestruturação multiescalar [...]", cujo nível local passa a ser "[...] não apenas um nível encaixado nas hierarquias político-econômicas supraurbanas, mas também é o produto de densas redes interescalares vinculando lugares espalhados por todo o sistema global" (BRENNER, 2013, p. 206).

Um dos principais contributos de Logan e Molotch (1987), em *Urban Fortunes*, trata da discussão atinente às "máquinas de crescimento", a partir da realidade das cidades norte-americanas do último quartel do século XX, cuja noção *mutatis mutandis* nos possibilita compreender melhor os principais e mais definidores arranjos concertados no rol das ações dos grandes agentes do mercado imobiliário local, cujas "alianças" criam condições que facilitam o uso do local, isto é, o planejamento sobre o uso e a ocupação da terra com finalidades pró-crescimento (LOGAN, MOLOTCH, 1987, p. 32).

De acordo com a ideia de *growth machines*, a maioria dos empreendedores imobiliários, independentemente da posição econômica ou área e nicho de atuação na cidade, facilmente chega a acordos sobre a questão do crescimento amparado sempre na doutrina do livre

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

mercado, em que o único e legítimo mecanismo de escolha do *que* e *onde* deve ser produzido é a "mão invisível", neste caso, do mercado imobiliário local, inclusive, fazendo-o confundir-se com os próprios anseios da população local, para quem parece que o crescimento agregado sempre é retratado como bem público, benéfico a toda e qualquer atividade econômica, e creditado para, enfim, ajudar toda a comunidade, porque traz empregos, gera renda, receitas fiscais, serviços etc. (LOGAN, MOLOTCH, 1987, p. 32-33).

Estratégias desse tipo visam a alçar o modelo imperativo da competição por capitais públicos e privados, e chegam até mesmo a incorporar uma suposta participação popular no processo de tomada de decisão governamental, que, no entanto, não impede o desenvolvimento das estratégias econômicas empresariais, que se sobrepõem, inclusive, ao pacto político condensado em planos diretores, leis orgânicas e demais documentos constitucionais (COMPANS, 2005, p. 16 e 17).

É certo que nem todas as cidades podem ser entendidas como "máquinas de crescimento", como também é certo que estas têm duração temporal, e ainda mais certo é que nem todas as cidades, bem como nem todas as localizações em uma cidade são objetos de valorização e de interesses imobiliários. Além da situação geográfica e das economias local e regional, algumas condições locais necessitam se estabelecer para que ambientes favoráveis se prestem às "máquinas de crescimento", às "coalizões" e às "redes de crescimento". Um dos elementos centrais é a própria "terra-localização" (VILLAÇA, 2012a), como fator de produção, produto social e mercadoria, combinada à existência de uma elite local, estruturada, geralmente, em grupos de interesses clivados e/ou coesos que consentem que o crescimento local possa ser mutuamente benéfico, ainda que difiram sobre qual estratégia lhes será mais bem-sucedida. Sobre este aspecto, Logan e Molotch (1987) afirmam que locais com elites mais ativas e criativas desempenham vantagens em relação a outras áreas, isso porque dada elite e, especificamente, o empresariado do mercado imobiliário mais ativo estimula o crescimento e encoraja os outros membros da elite a manterem ativamente suas vantagens, sustentando favores e vantagens competitivas no "[...] sistema urbano, incluindo a ascensão e a queda de determinados lugares" (LOGAN, MOLOTCH, 1987, p. 52).

As contribuições que acabamos de utilizar objetivam traçar um pano de fundo teórico aos exemplos dos Grandes Projetos Urbanos[5] e dos empreendimentos multiusos, que combinam residências, centros comerciais, serviços, hipermercados, espaços culturais, de alimentação, de entretenimento, de **ócio,** de hotelaria etc., objetos de desenvolvimento

[5] Fazemos menção à Operação Urbana Consorciada Novo Centro Cívico de Maringá Eurogarden, que foi apresentada pelo Executivo Municipal por meio das Mensagens de Lei nº 37/2013 e 40/2013.

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

imobiliário nas duas cidades pesquisadas.[6] No caso destas cidades, tais projetos e empreendimentos vêm sendo desenvolvidos seja pela presença de um grupo de agentes a expensas do poder público local e dos benefícios daí sacados –como nos dois exemplos constatados na cidade de Maringá, sendo o atual caso do projeto do Novo Centro Cívico Eurogarden (TÖWS, MENDES, 2013; SILVA, 2013; CORDOVIL, RODRIGUES, 2012) –, seja sob o protagonismo de agentes cujos capitais lhes permitem granjear e articular investimentos externos, saltando escalas espaciais, desenvolvendo grandes empreendimentos com menor participação de outras empresas locais – como no caso do Complexo Marco Zero/Boulevard Londrina Shopping, constatado na cidade de Londrina (AMORIM, 2011). De todo modo, são casos que se valem de estratégias benéficas, dos pontos de vista imobiliário, tributário, urbanístico, normativo e espacial, cujo poder de influência possui voz nos conselhos municipais, nas esferas legislativas, executivas e/ou nas instâncias técnicas da municipalidade.

Este panorama em perspectiva tem como objetivo desvelar as nuanças da produção e comercialização da cidade, cujos contextos locais expressam particularidades e até mesmo especificidades de um repertório não homogêneo. Tais arranjos se expressam de modo diferenciado de um contexto urbano para o outro, e sua compreensão não pode ser captada por uma leitura única da cidade e da produção do espaço urbano.

A conformação dessas estruturas de poder, engendradas a partir da posição diferenciada dos agentes em questão, reverbera em lógicas específicas da produção imobiliária, em cujos movimentos as posições protagonistas e suas relações com o poder público local também são diferenciadas, resultando em estratégias e produtos igualmente diferenciados.

Em síntese, o "padrão" espacial de desenvolvimento do ambiente construído é explicado pelas atuações das coalizões e redes de crescimento junto às negociações e conflitos que envolvem grupos e frações de classe, e que, na maioria das vezes, atuam na linha de frente da produção do espaço urbano, sem oposição e dissenso que coloquem em xeque suas estratégias e projetos (GOTTDIENER, 1997, p. 226-226). A ausência de enfrentamentos expressivos, nessas cidades, conforma uma situação semelhante, marcada pela fraca oposição ao discurso competente do empresariado ou dos dirigentes locais.

Essas estratégias constituem o epicentro dos negócios imobiliários, em cidades médias ou de porte médio, cuja disponibilidade de terra-localização, no sentido tratado por Villaça (1985), corresponde às possibilidades de rendas e lucros nas transações realizadas,

[6] Com esses espaços, pretendemos fazer menção ao Complexo Marco Zero, na cidade de Londrina, e, em certa medida, ao Novo Centro, na cidade de Maringá.

Revista da Anpege ISSN 1679-768X

nos atos da venda do terreno e da comercialização do imóvel, respectivamente. Importa, portanto, compreender o protagonismo que a terra-localização assume, nessas cidades, uma vez que isto interfere na definição de estratégias e produtos imobiliários, diferindo das estratégias engendradas em outros espaços, onde a densidade urbana, a complexidade da estrutura urbana, a diversidade de papéis e de funções e a menor presença de lotes vazios em grandes dimensões recobram outras estratégias espaciais.

A confluência das estruturas e das ações, no bojo da produção imobiliária como linha de frente da reestruturação espacial, possibilita o "uso" do planejamento urbano para interesses particulares, segundo Gottdiener (1997), o que ocorre por meio de um processo de tomada de decisão que é iniciado nos ambientes profissionais, corporativos e classistas dos negócios imobiliários locais (entidades de classes representativas dos segmentos patronais e profissionais liberais), cujas estratégias centralizam a mobilização da terra urbana como meio de reprodução e sobrevivência no setor. Gottdiener (1997, p. 225) afirma que "tais redes constituem como que um negócio que faz dinheiro mais por força de um controle do uso da terra do que de capital", e a validade deste argumento reside, em boa medida, na natureza dos capitais aí arrolados, majoritariamente de origem mercantil (CANO, 2010).

Em nosso entendimento, o arranjo global desses interesses corresponde à reestruturação urbana, à reestruturação da cidade e, preliminarmente, à reestruturação imobiliária, cujas escalas se entrecruzam e se desvelam na investigação por nós desenvolvida (AMORIM, 2015, 2017a), tendo em vista o alcance e o desenvolvimento de novos papéis e a atualização de antigos papéis ensejados na cidade a partir dessas novas lógicas da produção do espaço urbano. Esta leitura também revela como as cidades têm mediado diferentes ordens correlatas à política e à economia urbana, e traz à luz e ao debate a urgência de compreender essas transformações a partir de perspectivas que proponham uma construção escalar heterogênea e que demonstrem as especificidades das estruturas e agentes, quantitativas e qualitativas, das lógicas e estratégias engendradas na produção imobiliária nas cidades médias.

O deslocamento espacial do preço da terra urbana entre 2000 e 2012, nas cidades de Londrina e Maringá

Apoiando-nos no suporte metodológico desenvolvido pelas pesquisas realizadas no âmbito da ReCiMe atinentes ao estudo do mercado imobiliário, cujas referências encontram-se citadas na introdução deste artigo, elaboramos a base de dados pautada nos anúncios publicados nos classificados imobiliários dos jornais de maior circulação local nas cidades estudadas: a Folha de Londrina, e, para o caso maringaense, utilizamos duas

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

fontes diferenciadas: os classificados do jornal impresso *O Diário*, do ano 2000, e o *Jornal de Ofertas Imobiliárias* (*online*[7] e impresso), dos anos 2008 e 2012, haja vista este último ter passado a concentrar mais ofertas que o primeiro, ao longo da década em foco.

Em nossa investigação (AMORIM, 2015, 2017a), optamos pela escolha dos seguintes anos base para a implementação dos levantamentos nas duas cidades: 2000, 2008 e 2012. Esta escolha foi condicionada pelos seguintes fatores:

- partimos da análise mais detida do contexto 2000-2012 do mercado imobiliário e da produção imobiliária no Brasil e nas duas cidades, e o contexto em questão comporta acontecimentos (institucionais, financeiros, econômicos, políticos etc.) que deflagraram mudanças conjunturais muito significativas processadas no conjunto das últimas três décadas;
- as últimas duas décadas são também significativas no contexto local, e, apesar de muitos empreendimentos terem sido implantados com mais expressividade a partir de meados da década de 1990, as influências destes empreendimentos nas alterações dos preços se confirmaram na década de 2000. Assim, vislumbramos um recorte temporal plausível e possível para a implementação do levantamento dos dados;
- a escolha do ano de 2008 deveu-se ao fato de que, no Brasil, houve abertura de capital na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA) por parte das "empresas imobiliárias",[8] majoritariamente entre os anos de 2006 e 2008, repercutindo posteriormente na produção imobiliária em diferentes contextos espaciais, numa conjuntura que foi intensificada ainda mais a partir do lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), no ano de 2009;
- por este último motivo, além de outros pertinentes à escala local, tal como a inauguração de grandes empreendimentos imobiliários e a aprovação de novas leis dos planos diretores, optamos pela escolha do ano de 2012, além de podermos captar as influências do PMCMV e da maior intensidade dos negócios imobiliários ensejada, tendo em mãos, assim, um "antes" e um "depois".

Na Tabela 1, dispomos os anúncios de ofertas de terrenos coletados mensalmente, nas cidades de Londrina e Maringá, ao longo dos três anos analisados. No caso londrinense, selecionamos os classificados imobiliários do jornal *Folha de Londrina* do primeiro domingo

[7] Os números mais atuais estão disponibilizados no seguinte endereço eletrônico: http://www.centralnegocios.com.br/jornal-de-ofertas-imobiliarias. Acessado em 18 de setembro de 2015.

[8] Nomenclatura genérica utilizada pela Bolsa de Valores de São Paulo para classificar as empresas do setor imobiliário de capital aberto (MELAZZO, 2013, p. 6).

Revista da Anpege ISSN 1679-768X

de cada mês. No caso maringaense, para o ano de 2000, efetuamos o mesmo procedimento a partir do jornal *O Diário do Norte do Paraná*, mas, para 2008 e 2012, coletamos os anúncios da primeira quinzena do *Jornal de Ofertas Imobiliárias*, da Central de Negócios Imobiliários.

Tabela 1 – Londrina e Maringá. Quantidade de anúncios de terrenos coletados (2000, 2008 e 2012).

	2000		2008		2012	
	Londrina	Maringá	Londrina	Maringá	Londrina	Maringá
Janeiro	109	212	478	162	547	290
Fevereiro	151	332	512	203	574	316
Março	88	271	475	210	634	327
Abril	130	336	529	233	521	304
Maio	184	278	461	243	584	274
Junho	117	284	437	233	616	344
Julho	165	278	469	233	570	311
Agosto	195	296	442	220	526	352
Setembro	198	285	491	220	474	352
Outubro	208	273	438	265	525	357
Novembro	170	200	452	265	508	399
Dezembro	167	131	461	231	520	403
Total	**1.882**	**3.176**	**5.645**	**2.718**	**6.599**	**4.029**

Fonte: Classificados imobiliários da Folha de Londrina, primeiro domingo de janeiro a dezembro de 2000, 2008 e 2012; classificados imobiliários do jornal O Diário do Norte do Paraná, primeiro domingo de janeiro a dezembro de 2000; e Jornal de Ofertas Imobiliárias, da Central de Negócios Imobiliários, primeira quinzena de janeiro a dezembro de 2008 e 2012. Organização: Amorim, 2015.

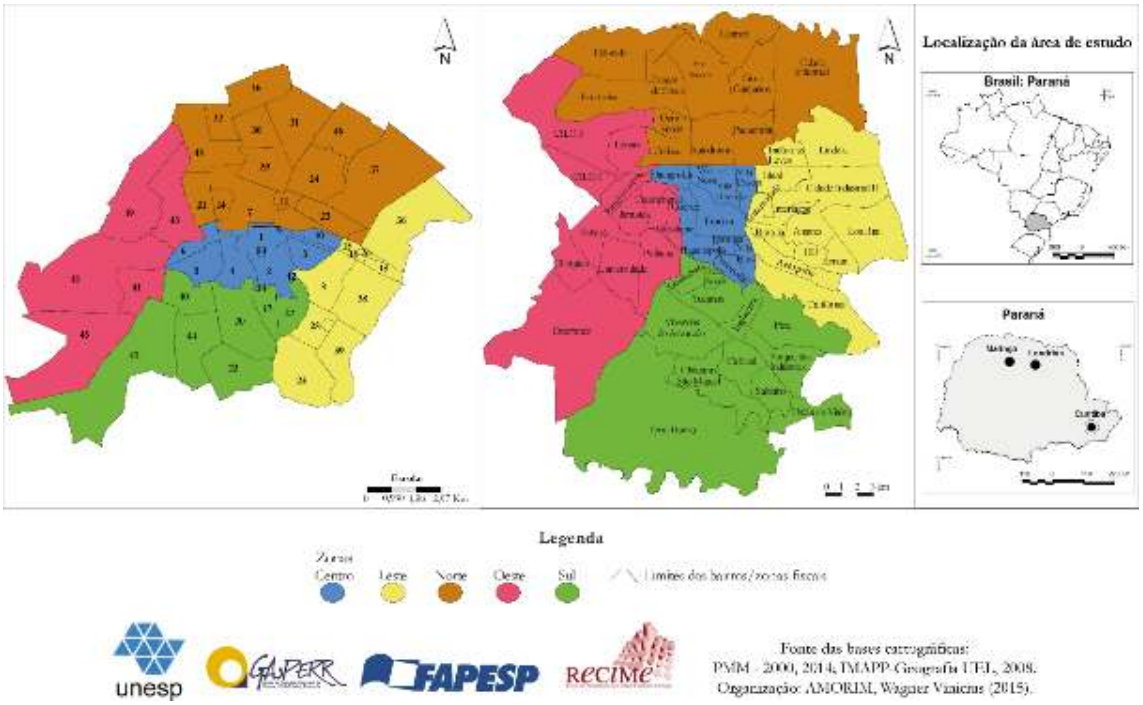
Ao todo, foram coletados 24.049 anúncios de terrenos, sendo 14.126 referentes a Londrina e 9.923 referentes a Maringá. Em função da mudança da fonte de extração dos dados em Maringá, houve uma variação no montante de ofertas compiladas. Isto porque, até o ano de 2004, a maior parte dos anunciantes de Maringá centralizava suas ofertas em *O Diário*, porém, a partir de então, a oferta foi descentralizada entre três mídias, sendo duas delas exclusivas dos classificados imobiliários.

As variáveis extraídas dos anúncios dos terrenos foram registradas de acordo com a sua localização (loteamentos/bairros/zonas), tornando possível a identificação da intensidade das ocorrências em cada uma das áreas da cidade, enquadrando, no conjunto das informações processadas, diversas possibilidades de análise da espacialização das ofertas.

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

Maringá e Londrina estão institucionalmente subdivididas em zonas fiscais urbanas e "bairros", respectivamente, sendo que, em Maringá, esta subdivisão se encontra na gênese da concepção do seu plano, e, em Londrina, trata-se de uma subdivisão recente, contudo oficial. São 53 as zonas fiscais urbanas em que se subdivide a cidade de Maringá, e 57 os bairros em Londrina (Figura 1).

Figura 1 – Maringá e Londrina. Divisão por zonas fiscais e bairros (2008).



Os termos bairros e zonas fiscais, na acepção aqui mencionada, são delimitações espaciais oficiais equivalentes nas duas cidades, apesar de possuírem nomenclaturas distintas – já que o termo bairro possui uma dimensão sociológica, e, de fato, existe como tal, em Londrina e Maringá.

A respeito do emprego desse recorte espacial e analítico, sugerimos a contribuição de Souza (2013), em que este autor explica que o que aqui é denominado oficialmente como bairro, na verdade, consiste no "setor geográfico", que é "[...] um conjunto de bairros com características próprias e "personalidade definida" (SOUZA, 2013, p. 159), podendo o "setor geográfico [...], às vezes, ser confundido com um bairro ou tratado como se fosse um 'bairro muito grande'" (SOUZA, 2013, p. 162).

A subdivisão da cidade de Londrina em bairros foi desenvolvida segundo uma tipologia da Prefeitura Municipal de Londrina, que levou em conta as semelhanças socioeconômicas e os nomes dos bairros mais populares e conhecidos, que herdaram nomes atribuídos às glebas

Revista da Anpege ISSN 1679-768X

em que foi subdividido o sítio urbano, no início de sua ocupação. Menores que as zonas (Norte, Sul, Leste, Oeste e Centro) são os referidos "bairros", que agrupam setores censitários do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) – como também, logicamente, vilas, jardins, residências, conjuntos habitacionais, parques industriais, loteamentos, condomínios horizontais, loteamentos fechados etc. – a partir de uma estruturação "reconhecida" e "aceita" pelos londrinenses, de acordo com o Instituto de Pesquisas e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL) (AMORIM, 2011, p. 50).

Tomando por base essa subdivisão apresentada na Figura 1, realizamos o mapeamento de todas as variáveis levantadas. Consideramos esta escolha apropriada, ainda que com limitações, uma vez que, em Maringá, é consensual e constante a sua utilização nos meios de comunicação e divulgação do mercado imobiliário, e, em Londrina, seu emprego resultou satisfatoriamente para a leitura espacial das variáveis, na ocasião da nossa dissertação de mestrado (AMORIM, 2011).

As limitações decorrentes do emprego dessa subdivisão para os mapeamentos realizados nesta pesquisa se referem às generalizações, que são resultantes da aglutinação da informação referida aos mais de mil loteamentos existentes na cidade de Londrina e mais de 360 em Maringá, entre jardins, residências, condomínios e loteamentos fechados. Se, por um lado, as subdivisões adotadas são oficiais, por outro, elas são impostas sobre espacializações atinentes ao pontual, ao específico, ao local, de uma avenida, de uma quadra, da proximidade de uma área valorizada etc., próprias da dinâmica de valorização diferencial do mercado imobiliário, que opera seletivamente nas cidades, em segmentações que escapam ao normativo e ao recorte institucional. Em Maringá, essa perda devido à generalização é menor do que em Londrina, pois foi projetada segundo diretrizes que tinham por base o princípio da homogeneidade socio-ocupacional das zonas, sendo que, no interior de muitas dessas zonas fiscais, não existem outras subdivisões menores, como loteamentos, jardins e residências, tais como existem em Londrina.

A variável preço, que completa o banco de dados em seu conjunto, oferece a base relacional, principalmente com a variável referente à metragem do imóvel. Entretanto, alguns critérios são necessários para que sejam evitadas as distorções temporais, quando comparados temporalmente, por isso, eles foram deflacionados pelo Índice Geral de Preços-Disponibilidade Interna (IGP-DI), tomando-se por base o último mês levantado na pesquisa (dezembro de 2012). Este procedimento visa a corrigir os preços do passado para podermos compará-los aos preços atuais, já que a taxa de inflação de nossa economia "corrói" os preços passados, e, sem esta correção, compará-los em termos reais seria impossível. Assim, se

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

pode discernir o aumento inflacionário no preço de uma valorização real do imóvel. Após a extração das médias por bairros/zonas, para cada planilha separadamente, e a partir das bases cartográficas de Londrina e Maringá, procedemos com o mapeamento desses dados.[9]

As variáveis utilizadas para a elaboração de todos os mapas apresentados neste estudo foram agrupadas de acordo com a localização dos loteamentos e endereços informados nos classificados. Os preços mapeados correspondem aos preços médios dos bairros e das zonas fiscais, uma vez que a soma do preço dos terrenos em reais (R$)[10] foi dividida pela soma total da área. Assim, ofertas em diferentes loteamentos e endereços, mas que estavam situadas num mesmo bairro/zona fiscal, foram agrupadas sob estas últimas subdivisões, e a soma total do preço informado foi dividida pela soma total da área dos terrenos. Desse modo, generalizamos um mesmo patamar de preços para diferentes loteamentos, mas as perdas de proximidade em relação aos preços individuais de cada terreno não foram discrepantes, já que, em quase todos os casos, esse produto final ficou próximo do preço médio dos terrenos ofertados nestes loteamentos. Contudo, frequentemente, a média a que chegamos por meio dessa técnica ficou abaixo das médias aritméticas particulares dos bairros/zonas fiscais. Isto se deve ao fato de que muitos proprietários ofertam seus terrenos a um preço muito acima da média, seja por expectativa de que possa auferi-lo, seja por uma melhor localização no interior desses loteamentos, ou seja porque isto também se constitui numa prática trivial, já que se espera que, no ato da transação, o preço realizado seja menor que o preço divulgado inicialmente.

Na sequência das figuras 2 a 13, apresentadas ao longo deste artigo, dispomos o mapeamento do volume total de terrenos ofertados em metros quadrados e em R$ e do preço médio do metro quadrado de terrenos urbanos, para o caso das cidades de Londrina e de Maringá, ao longo dos anos 2000, 2008 e 2012.

Os mapas de volume total de terrenos ofertados em metros quadrados e em R$ possibilitam identificar em quais bairros estão concentradas as ofertas, e a leitura de ambos evidencia que a concentração do volume de ofertas em R$ não está necessariamente ligada à concentração do volume de ofertas em metros quadrados. Esta distinção decorre da – e demonstra a – diferencial valorização da terra na cidade.

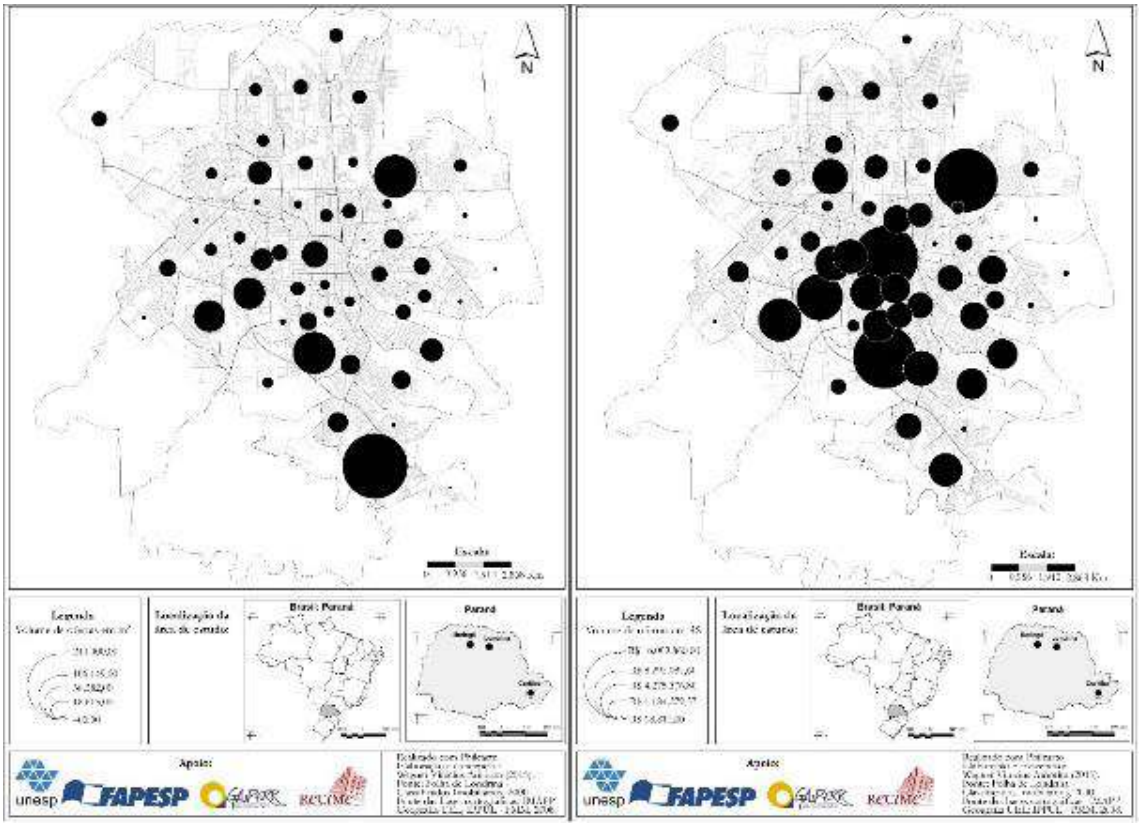
[9] Todos os mapas foram elaborados com o software livre Philcarto. As bases cartográficas podem ser vetorizadas pelo usuário no software acessório Phildigit. Para mais informações sobre o uso do Philcarto, consultar Girardi (2007) e Archela e Théry (2008). Além do uso do software Philcarto, utilizamos os programas Adobe Illustrator CC 2014® e Corel Draw® X5 na elaboração do layout final dos mapas.

[10] Real (R$), atual moeda brasileira, em vigor desde 1994.

Revista da Anpege ISSN 1679-768X

Nas figuras 2 e 3, dispõem-se os volumes de ofertas de terrenos em metros quadrados e em R$, no ano de 2000. No primeiro caso (Figura 2), verificamos como as ofertas estão dispersas pela cidade, havendo concentrações ao nordeste e ao sudeste da área central e, em menor monta, ao sul e ao sudoeste. Entretanto, se analisarmos o mapeamento dessas ofertas em R$, percebemos o quanto a valorização estava concentrada na área central e ao sudoeste desta, especificamente nos bairros Palhano e Tucanos. Estes bairros dispunham de grandes áreas, muitas delas próprias ao parcelamento e à incorporação de loteamentos e/ou de "espaços residenciais fechados". Ainda que percebamos uma concentração ao nordeste, esta está intimamente relacionada aos terrenos existentes numa área de zoneamento industrial da cidade, nas proximidades da rodovia BR 369, onde eram ofertados lotes de grandes dimensões.

Figura 2 - Londrina. Total de terrenos, em metros quadrados e em R$, ofertados nos classificados da Folha de Londrina (2000).

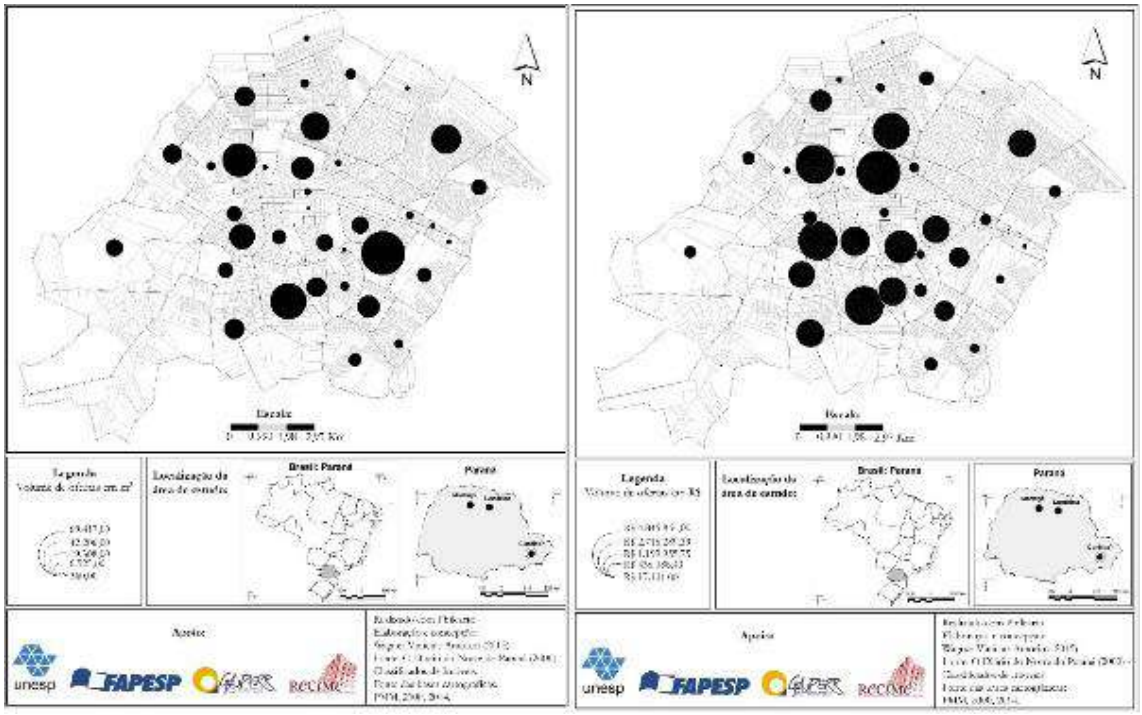


Na Figura 3, estão dispostos os volumes de ofertas de terrenos em metros quadrados e em R$, na cidade de Maringá, no ano de 2000. O caso maringaense é enfático em demonstrar como a valorização urbana está concentrada nas zonas fiscais centrais e pericentrais da cidade. Ainda que haja menor oferta de terrenos em metros quadrados nestas áreas, os

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

círculos proporcionais das ofertas em R$ atestam como são altos os preços aí cobrados pelo metro quadrado da terra, corroborando a hipótese da valorização diferencial. As zonas fiscais situadas ao sul da zona central se destacam, nos montantes em R$. Nestas zonas, estão localizados muitos espaços residenciais fechados da cidade. Também se destacam as zonas ao norte da área central, que, devido à proximidade em relação à Universidade Estadual de Maringá, são valorizadas no mercado imobiliário local em função da procura para fins de edificações residenciais.

Figura 3 – Maringá. Total de terrenos, em metros quadrados e em R$, ofertados nos classificados do jornal O Diário do Norte do Paraná (2000).



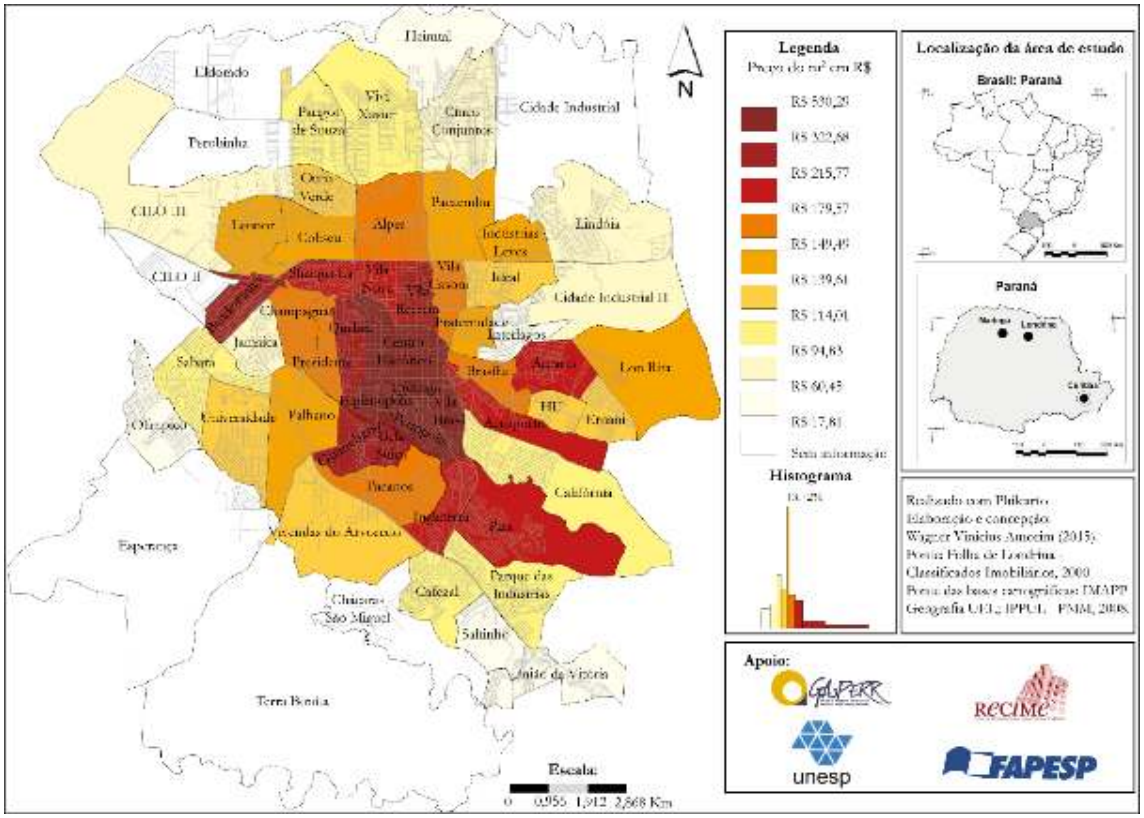
Na Figura 4, expomos o preço médio dos terrenos ofertados na cidade de Londrina, ao longo do ano 2000. O mapeamento foi realizado a partir da análise de amplitude classes (Tabela 2), com o maior número possível de classes de preços a fim de reduzir os intervalos e evitar generalizações, além de demonstrar como a valorização é pontual e seccionada, e como, em alguns casos, "salta áreas", apresentando descontinuidades. Sendo muito seletiva, a valorização nem sempre segue a forma de "eixos" ou "vetores", como frequentemente afirmam os agentes do mercado imobiliário.

A técnica utilizada para a geração da distribuição das classes nos mapas coropléticos consistiu na amplitude de classes, produto do número de valores pelo número de classes. Assim, demonstramos classes com o mesmo número de unidades espaciais, neste caso, com cinco e seis ocorrências para cada classe. Esta classificação mantém as proporções, situa as médias intraclasses e minimiza o desvio padrão.

Revista da Anpege ISSN 1679-768X

A primeira constatação, a partir da Figura 4, é que o maior preço do metro quadrado concentrava-se estritamente na área central, embora não estivesse na área central o maior volume de terrenos ofertados. A ocorrência dos anúncios nas zonas centrais deve-se à existência de antigos terrenos não edificados ou com antigas casas de madeira, resistindo seja pelo alto preço exigido pelo proprietário, seja pelo tipo de uso potencial futuro mais adequado do terreno em função da localização central.

Figura 4 – Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da *Folha de Londrina* (2000).



Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

Tabela 2 – Londrina. Análise estatística dos terrenos ofertados nos classificados da *Folha de Londrina*, segundo classes de preços (2000).

Classes de preços em R$		Preço menor	Preço maior	Preço médio	Desvio padrão	Nº de ocorrências na classe
1ª	530,29 a 322,68	322,68	530,29	406,86	68,46	5
2ª	322,68 a 215,77	215,77	297,57	264,34	30,45	5
3ª	215,77 a 179,57	179,57	213,84	197,15	13,99	6
4ª	179,57 a 149,49	149,49	177,59	167,50	9,44	6
5ª	149,49 a 139,61	139,61	149,25	144,07	2,72	7
6ª	139,61 a 114,01	114,01	137,52	125,97	8,30	6
7ª	114,01 a 94,83	94,83	110,78	102,60	5,79	6
8ª	94,83 a 60,45	60,45	92,93	78,92	10,52	5
9ª	60,45 a 17,81	17,81	48,79	38,11	12,54	5

Fonte: Classificados Imobiliários – Folha de Londrina, janeiro a dezembro de 2000. Organização: Amorim, 2015.

Outras áreas, também situadas nas proximidades do centro, apresentam preços elevados, como é o caso dos bairros identificados na segunda classe. Além da proximidade em relação ao centro, há a presença do lago Igapó, ao sudoeste, como fator de valorização diferencial da terra urbana, seja para finalidades residenciais e/ou comerciais.

Na terceira e quarta classes de preços, aparecem os terrenos situados ao leste. São os casos dos bairros Aeroporto, Brasília e Antares. Os dois primeiros, situados nas proximidades do aeroporto, e o último, na área mais consolidada da Zona Leste, onde, inclusive, em fins da década de 1990 e início da década de 2000, ocorreu a incorporação dos seus primeiros espaços residenciais fechados.

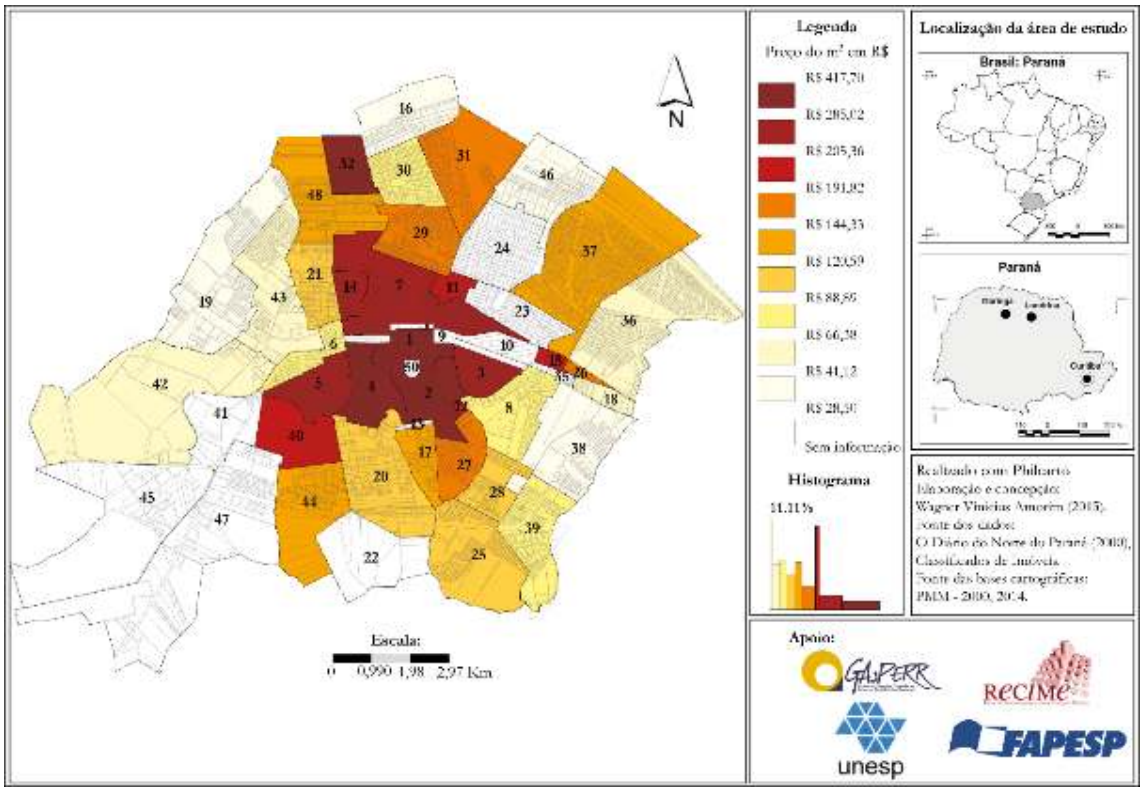
A Figura 5 apresenta o preço médio dos terrenos ofertados em Maringá, ao longo do ano 2000. Igualmente ao procedimento adotado para o cálculo das médias de preço dos bairros em Londrina, foram extraídas as médias de preços por zonas fiscais, que estão numeradas na Figura 5. Por sua vez, a Tabela 3, que apresentamos mais adiante, contém a análise estatística das classes de preços dos terrenos.

Observamos que, em algumas zonas fiscais da cidade, não ocorreram ofertas de terrenos, em 2000. É o caso das zonas 9, 10, 13, 22, 23, 24, 35, 41, 45 e 47, enquanto noutras zonas, como na zona fiscal 32, houve uma única oferta que, no entanto, por se tratar de um lote a R$ 285,03 o metro quadrado, a inseriu na primeira classe de preços, embora

Revista da Anpege ISSN 1679-768X

tal ocorrência, supostamente localizada no ponto mais valorizado da zona 32, destoe do conjunto desta zona como um todo e do conjunto das zonas norte da cidade. Não obstante, a valorização esteve concentrada nas zonas centrais 1, 2, 3, 4, 5 e nas zonas 7, 11, 14, 15 e 40.

Figura 5 – Maringá. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados do jornal *O Diário do Norte do Paraná* (2000).



A utilização de um maior número de classes permite aglutinar e identificar zonas com preços mais próximos entre si, cujo baixo desvio padrão designa que os preços dentro destas classes estão muito próximos das médias centrais intraclasse. Já no caso da classe de maior preço, o maior desvio padrão se deve ao fato de que a distância entre tais preços com relação à média intraclasse é maior e que há, por consequência, uma dispersão maior dos preços dentro desta. Este desvio padrão será ainda maior na classe mais alta quanto maior for a escala de preços analisados, como são os casos dos mapas de preços de 2008 e 2012.

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

Tabela 3 – Maringá. Análise estatística dos terrenos ofertados nos classificados do jornal *O Diário do Norte do Paraná*, segundo classes de preços (2000).

Classes de preços em R$		Preço menor	Preço maior	Preço médio	Desvio padrão	Nº de ocorrências na classe
1ª	417,70 a 285,02	285,02	417,70	353,12	58,84	4
2ª	285,02 a 205,36	205,36	242,92	228,16	14,47	4
3ª	205,36 a 191,82	191,82	203,50	198,67	4,67	4
4ª	191,82 a 144,33	144,33	165,88	154,51	8,18	4
5ª	144,33 a 120,59	120,59	132,47	126,20	4,21	4
6ª	120,59 a 88,89	88,89	103,63	95,80	5,27	4
7ª	88,89 a 66,38	66,38	87,16	80,08	8,08	4
8ª	66,38 a 41,12	41,12	62,53	56,54	8,96	4
9ª	41,12 a 28,50	28,50	34,63	32,27	2,40	4

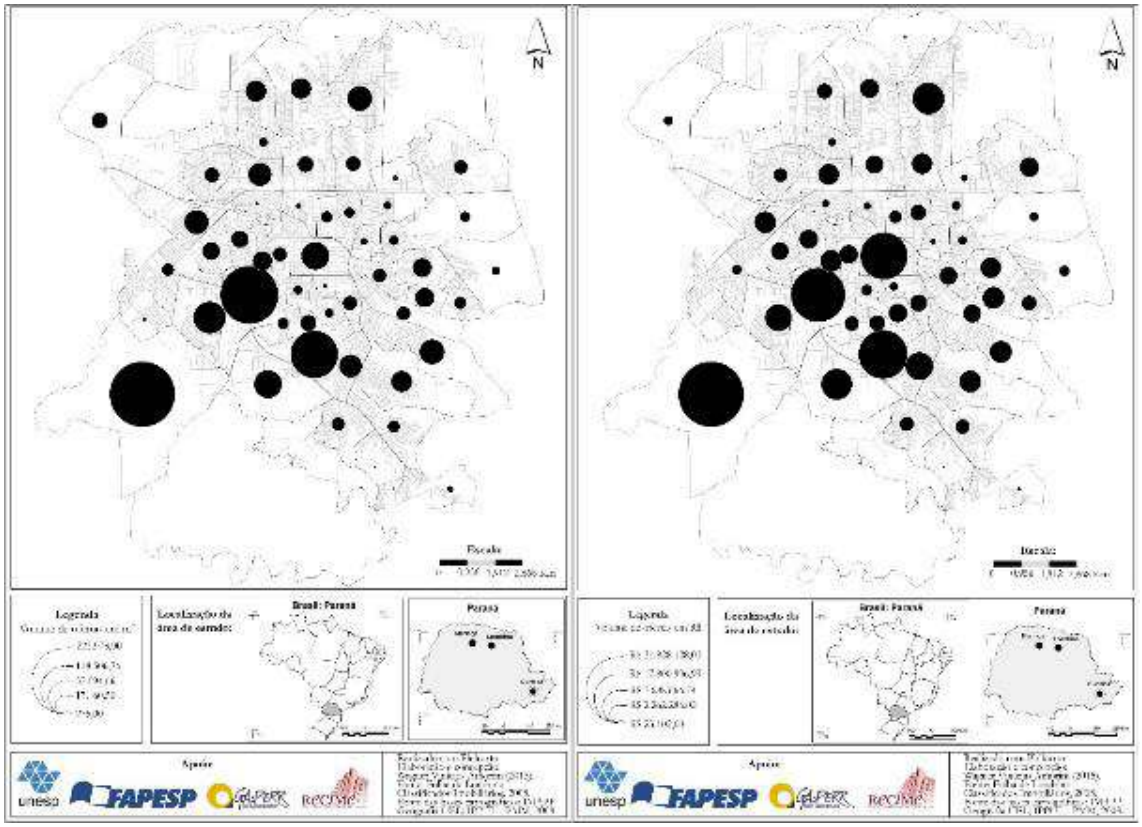
Fonte: Classificados Imobiliários – O Diário do Norte do Paraná, janeiro a dezembro de 2000. Organização: Amorim, 2015.

Nos mapas dispostos nas figuras 6 e 7, estão representados os volumes de ofertas de terrenos em metros quadrados e em R$, em Londrina e Maringá, ao longo do ano 2008. A primeira observação é com relação aos montantes de ofertas em R$, que praticamente dobraram, em Londrina (Figura 6), em relação ao ano de 2000 (Figura 2), enquanto o montante de ofertas em metros quadrados permaneceu basicamente muito pouco alterado.

A alta nos preços em bairros fora do eixo principal de valorização imobiliária apresentou uma maior equalização no montante de ofertas em R$ com relação ao seu montante em metros quadrados, embora o montante de ofertas em R$, no bairro Centro Histórico, tenha sido alto (Figura 6). Diferentemente do quadro observado no ano de 2000, houve, em 2008, uma grande oferta de lotes, no bairro Esperança e Palhano, em função da dinâmica induzida nesta área, atrelada ao uso residencial de alto padrão.

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

Figura 6 – Londrina. Total de terrenos, em metros quadrados e em R$, ofertados nos classificados da *Folha de Londrina* (2008).



Já no caso maringaense, na Figura 7, demonstra-se o mesmo "padrão" de concentração da valorização em determinadas zonas, pois, por menor que seja a oferta da metragem de lotes nas zonas centrais, esta se destaca quando observada em R$. Diferentemente do quadro londrinense, a área ofertada em Maringá aumentou vertiginosamente, sendo que os montantes mais que triplicaram. Do mesmo modo, o montante em R$ sofreu um grande aumento.

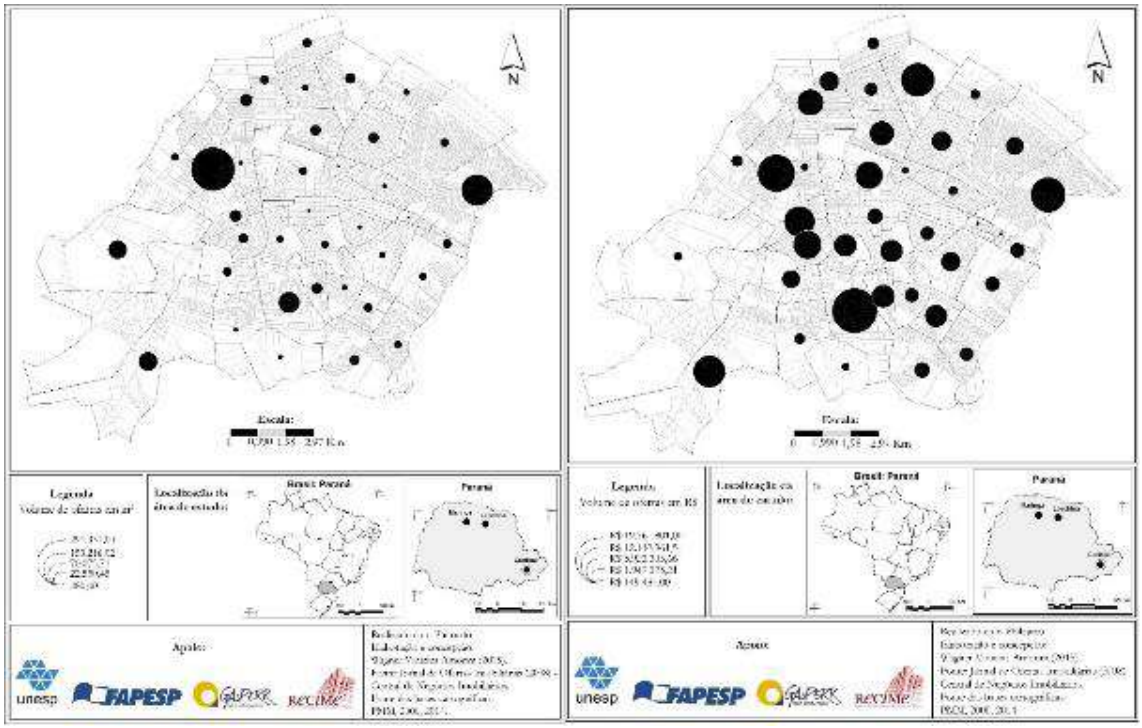
A oferta de terrenos, em Maringá, aproximou-se muito da oferta constatada em Londrina, nesse mesmo ano, ao contrário do cenário apresentado em 2000, cujos valores absolutos em R$ ficaram muito aquém dos de Londrina. As ofertas em R$ tiveram maior destaque nas zonas fiscais 20, 5, 6, 31, 29 e 7, onde os respectivos montantes em metros quadrados não foram tão significativos, portanto, demonstrando aí um alto preço dos terrenos.

O caso maringaense, assim, desvela as nuances das estratégias dos agentes do mercado imobiliário, que constantemente pressionam o poder público local para expandir o perímetro urbano da cidade na justificativa de rebaixarem os preços da terra na medida em que

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

passam a ofertar em maior quantidade. Porém, as evidências empíricas vão na contramão desta afirmação.

Figura 7 – Maringá. Total de terrenos, em metros quadrados e em R$, ofertados nos classificados do *Jornal de Ofertas Imobiliárias* – CNI (2008).



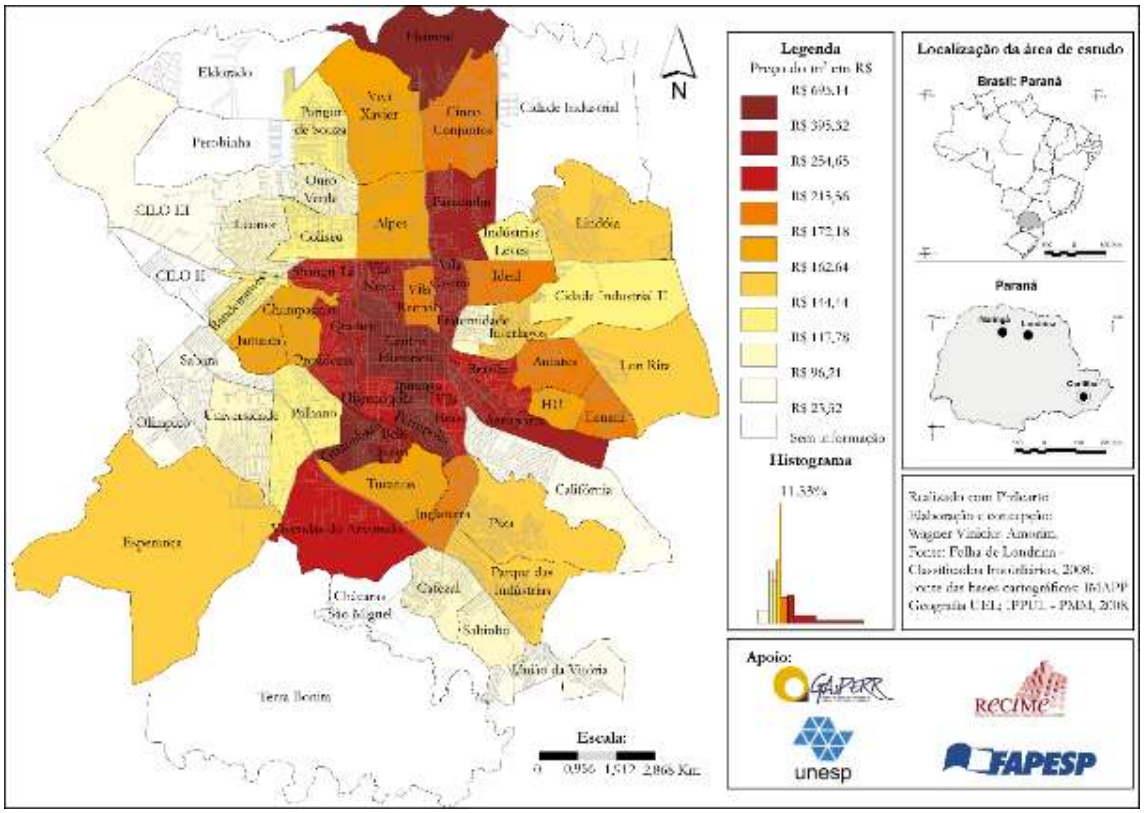
Na Figura 8, estão representados os preços médios dos terrenos ofertados em Londrina, ao longo de 2008. Em apenas seis bairros, espacialmente muito periféricos, não houve oferta de terrenos. São eles: Eldorado, Perobinha, Cidade Industrial, CILO III, Chácaras São Miguel e Terra Bonita. Com exceção do bairro Heimtal, que apresentou somente uma oferta, em todos os demais bairros, o número de ofertas foi significativo.

Mais uma vez, o problema da representação de uma ocorrência fez destoar no conjunto a inserção de um bairro, neste caso, junto à classe mais alta. Trata-se do caso específico do bairro Heimtal, com apenas uma oferta de terreno ao preço de R$ 395,32 o metro quadrado (oferta localizada às margens da avenida principal que perpassa este bairro, destacado também pela proximidade com a avenida Saul Elkind, que cruza toda a zona norte de Londrina, com os supermercados ali existentes e um pequeno *shopping center* situado nas imediações do bairro, exatamente no cruzamento de sua principal avenida com a avenida Saul Elkind).

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

Nos demais casos, a valorização seguiu concentrada e as maiores médias recaíram nos bairros centrais, daí deslocando-se nos sentidos sudoeste, leste e norte. Nestes mapeamentos, optamos por computar o preço dos terrenos em espaços residenciais fechados no cálculo das médias dos bairros. Esta escolha se justifica em função de que, em alguns bairros, há predomínio e quase completa dominância da oferta de terrenos dentro de empreendimentos fechados, e o alto preço auferido nessas mesmas zonas está intimamente relacionado a este fato, por um lado. Por outro lado, a média acaba sendo diluída, já que, comumente, existem nesses bairros grandes lotes de terra não fracionada em terrenos menores, cujo preço médio de oferta é baixo em função da grande dimensão da área vendida. Ao observarmos essas ocorrências e essas correlações, optamos por computar os preços dos terrenos de dentro e de fora dos espaços residenciais fechados nas médias dos seus respectivos bairros. Há, inclusive, na porção sudoeste da cidade de Londrina, alguns bairros que apresentam quase que completamente ofertas de terrenos somente em espaços residenciais fechados.

Figura 8 – Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da *Folha de Londrina* (2008).



Conforme a Tabela 4, que auxilia na compreensão da Figura 8, as nove classes delimitadas apontam coerência na forma de representação dos preços. Embora a amplitude de preços, em algumas classes, seja muito pequena, ela se refere ao número de ocorrências

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

dentro do universo amostral e privilegia sua maior distribuição, evitando generalizações e induzindo à leitura das áreas específicas dos preços em que foram ofertados os terrenos na cidade. Ainda que sejam muitas, não prejudicam a leitura dos preços, mas favorecem a identificação mais aproximada dos preços médios em cada bairro.

Tabela 4 – Londrina. Análise estatística dos terrenos ofertados nos classificados da *Folha de Londrina*, segundo classes de preços (2008).

Classes de preços em R$		Preço menor	Preço maior	Preço médio	Desvio padrão	Nº de ocorrências na classe
1ª	695,14 a 395,32	395,32	695,14	517,27	112,67	5
2ª	395,32 a 254,65	254,65	317,8	280,65	25,89	6
3ª	254,65 a 215,56	215,56	246,76	232,02	11,29	6
4ª	215,56 a 172,18	172,18	202,14	188,20	10,60	6
5ª	172,18 a 162,64	162,64	166,09	164,83	1,08	6
6ª	162,64 a 144,44	144,44	158,25	153,09	4,29	6
7ª	144,44 a 117,78	117,78	132,13	124,38	4,74	6
8ª	117,78 a 96,21	96,21	115,92	109,24	6,60	6
9ª	96,21 a 23,52	23,52	93,44	65,05	26,45	5

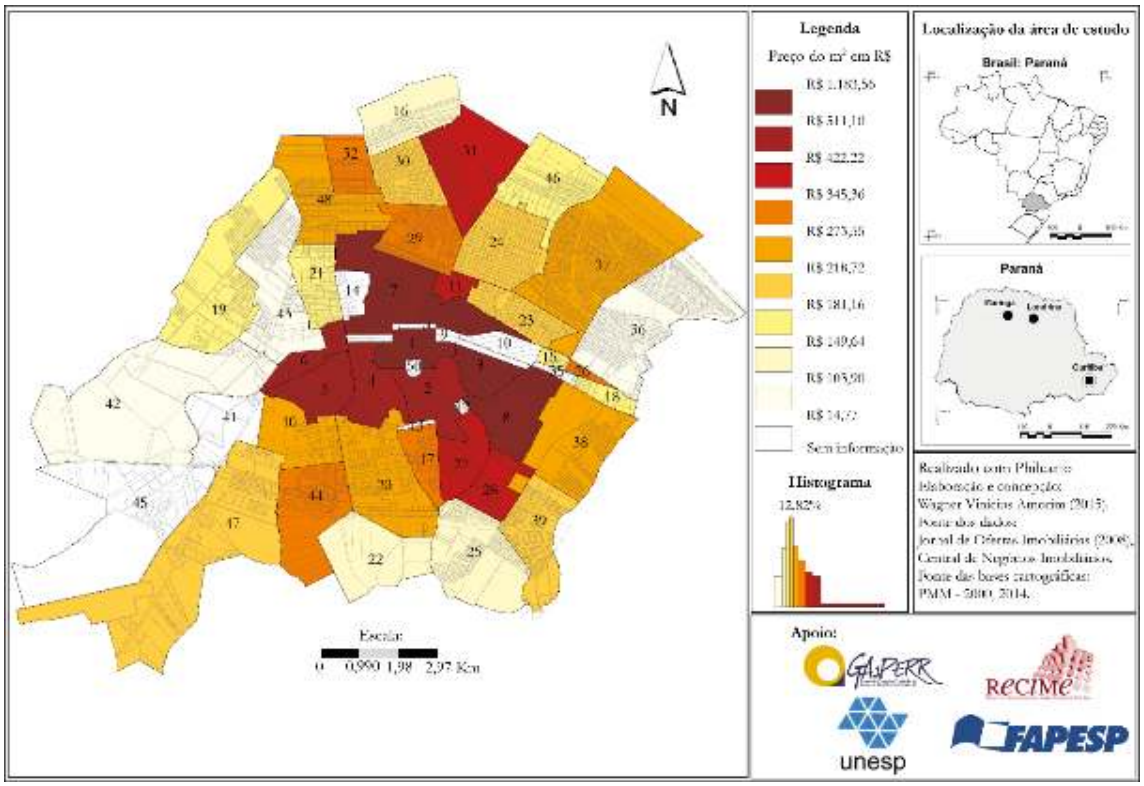
Fonte: Classificados Imobiliários – *Folha de Londrina*, janeiro a dezembro de 2008. Organização: Amorim, 2015.

Na Figura 9, dispomos os preços médios de terrenos ofertados em Maringá, ao longo do ano de 2008. Estes continuaram concentrados nas zonas fiscais centrais (1, 2, 3, 4, 5 e 6) e nas zonas fiscais sul, leste e norte mais próximas da zona central (27, 28, 7, 11 e 31). As zonas fiscais 9, 10, 12, 13, 14, 35, 41 e 45 não apresentaram ofertas de terrenos, no mencionado ano.

Ainda no caso da Figura 9, a Zona 31, que se destaca das demais zonas com preços mais altos, porque situada no extremo norte da cidade, apresentou significativo número de ofertas no referido ano. Isto correspondeu às atividades das loteadoras na área em questão, onde ainda há quantidade expressiva de lotes vazios e abertura de novos loteamentos, além de ser também por onde passa uma importante via de acesso à cidade pela entrada norte (a avenida Morangueira).

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

Figura 9 – Maringá. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados do *Jornal de Ofertas Imobiliárias* – CNI (2008).



Na Tabela 5, a análise estatística das classes de preços de terrenos ofertados em 2008 evidencia como a classe mais alta se distancia das demais, embora a maior ocorrência aí registrada seja para a Zona Fiscal 1, cujo preço do metro quadrado foi de R$ 1.183,56, enquanto as demais ocorrências situaram-se abaixo da média da classe.

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

Tabela 5 – Maringá. Análise estatística dos terrenos ofertados nos classificados do *Jornal de Ofertas Imobiliárias* – CNI, segundo classes de preços (2008).

	Classes de preços em R$	Preço menor	Preço maior	Preço médio	Desvio padrão	Nº de ocorrências na classe
1ª	1.183,56 a 511,10	511,10	1183,56	714,64	273,09	4
2ª	511,10 a 422,22	422,22	499,57	468,58	30,46	4
3ª	422,22 a 345,36	345,36	374,48	358,81	11,74	4
4ª	345,36 a 273,55	273,55	339,73	299,30	23,15	5
5ª	273,55 a 218,72	218,72	268,17	248,94	19,30	5
6ª	218,72 a 181,16	181,16	211,04	198,31	10,58	5
7ª	181,16 a 149,64	149,64	159,62	154,18	3,97	5
8ª	149,64 a 103,90	103,90	147,85	131,13	16,54	4
9ª	103,90 a 14,77	14,77	78,64	48,53	22,75	4

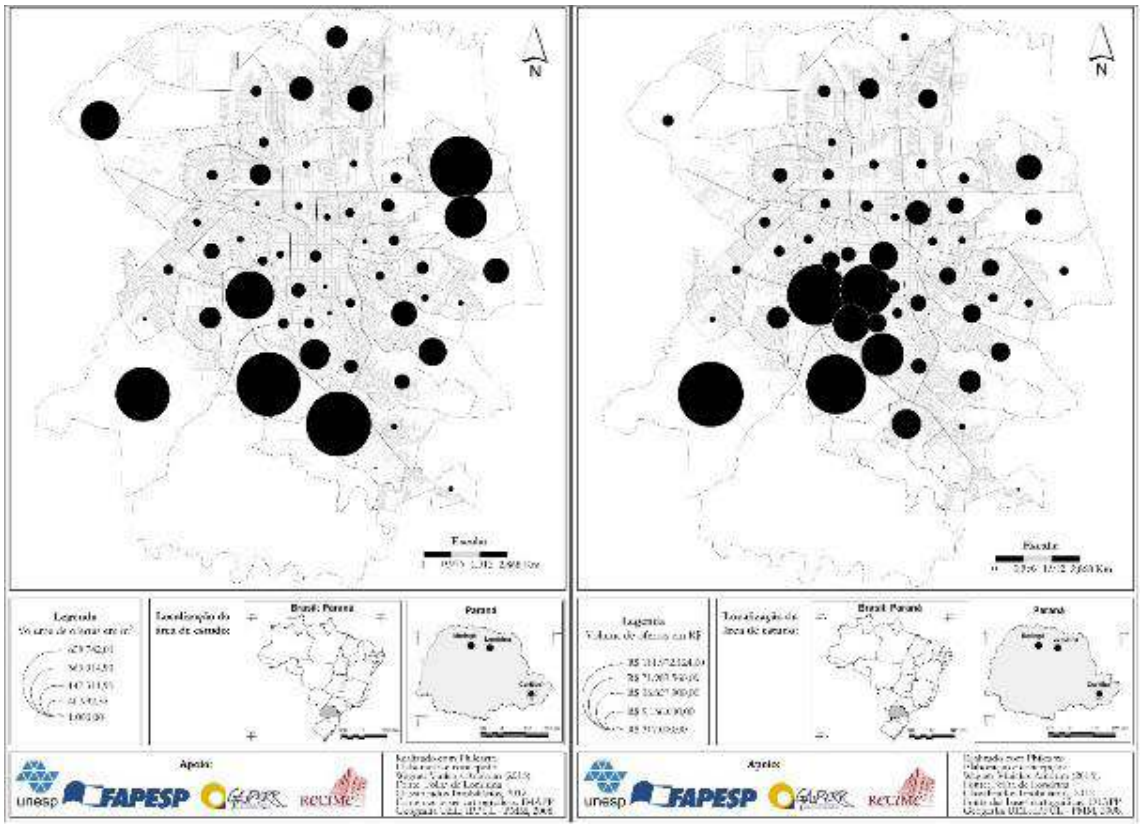
Fonte: *Jornal de Ofertas Imobiliárias* – CNI, janeiro a dezembro de 2008. Organização: Amorim, 2015.

Nas figuras 10 e 11, apresentamos o volume de ofertas de terrenos, em termos de área ofertada e em R$, ao longo do ano de 2012. Estes dois mapas apresentam as possibilidades mais atuais de leitura do mercado de terras nestas duas cidades proporcionadas por esta pesquisa.

No caso londrinense (Figura 10), os montantes ofertados em área quase triplicaram se os compararmos aos montantes registrados em 2008 (Figura 6). Estes montantes estavam concentrados em bairros localizados nas zonas sul, oeste e leste da cidade, havendo pouca expressão por parte daqueles ofertados nos demais bairros, principalmente na Zona Centro. Por outro lado, a sua representação em R$ segue uma tendência concentrada nos bairros centrais e na porção sudoeste da cidade, cujos montantes mais que triplicaram se os compararmos aos de 2008 (Figura 6).

Revista da Anpege ISSN 1679-768X

Figura 10 – Londrina. Total de terrenos, em metros quadrados e em R$, ofertados nos classificados da *Folha de Londrina* (2012).

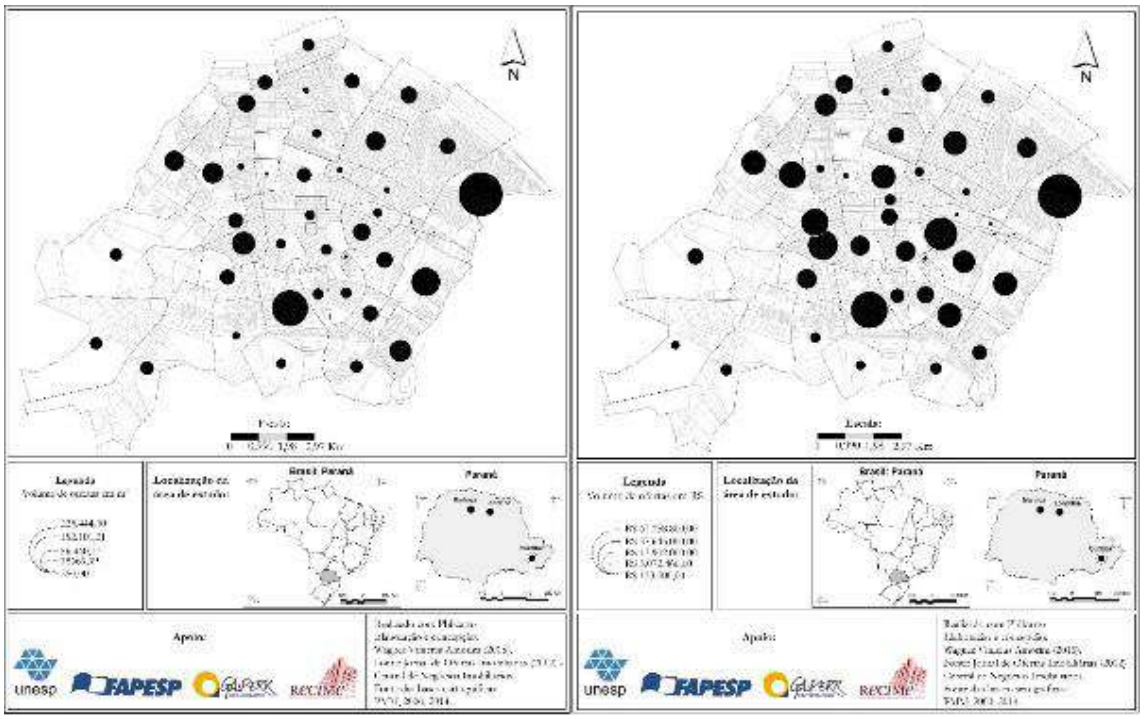


Já o caso maringaense (Figura 11) apontou uma ligeira maior distribuição dos montantes ofertados em metros quadrados e em R$, aludindo à ideia comum de que toda a cidade está valorizada, tal como afirmou um dos corretores entrevistados. Mas esta ideia é generalizada, porque a valorização é seletiva e segmentada, ainda que a cidade de Maringá apresente uma tendência de valorização imobiliária ligeiramente menos segmentada que Londrina.

Em Maringá, por um lado, a oferta de terrenos urbanos em área total permaneceu quase inalterada com relação a 2008, chegando até mesmo a diminuir, se compararmos a área de maior oferta de 2012 com a de 2008, que foi de 225.444 metros quadrados, em 2012 (Figura 11), contra 291.337 metros quadrados, em 2008 (Figura 7). E, mesmo nas demais áreas apontadas na Figura 11, a metragem ofertada permaneceu basicamente constante ou foi menor que aquelas registradas em 2008. Por outro lado, a oferta computada em R$ sofreu um aumento de mais de três vezes, quando comparada à de 2008. Embora tenha ocorrido melhor distribuição desses montantes pela cidade, os maiores picos ainda se concentraram nas zonas fiscais centrais e ao sul.

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

Figura 11 – Maringá. Total de terrenos, em metros quadrados e em R$, ofertados nos classificados do *Jornal de Ofertas Imobiliárias* – CNI (2012).



Os mapas dispostos nas figuras 12 e 13 finalizam essa análise da variação dos preços médios dos terrenos urbanos em Londrina e Maringá. Em Londrina (Figura 12), os preços tiveram uma grande alta, nesse intervalo de quatro anos, e, em quatro bairros, os preços médios ultrapassaram a casa dos R$1.000,00 por metro quadrado. São os casos dos bairros Higienópolis, Guanabara, Ipiranga e Centro Histórico. Três destes bairros estão localizados na Zona Centro e um deles (o bairro Guanabara) na Zona Sul, nas proximidades do lago Igapó.

Alguns bairros depreciaram, apresentando médias menores do que aquelas registradas em 2008, o que demonstra como a valorização está segmentada e apresenta modulações interbairros, resultante da abertura de novas frentes de empreendimentos imobiliários, carreadas por investimentos públicos e privados.

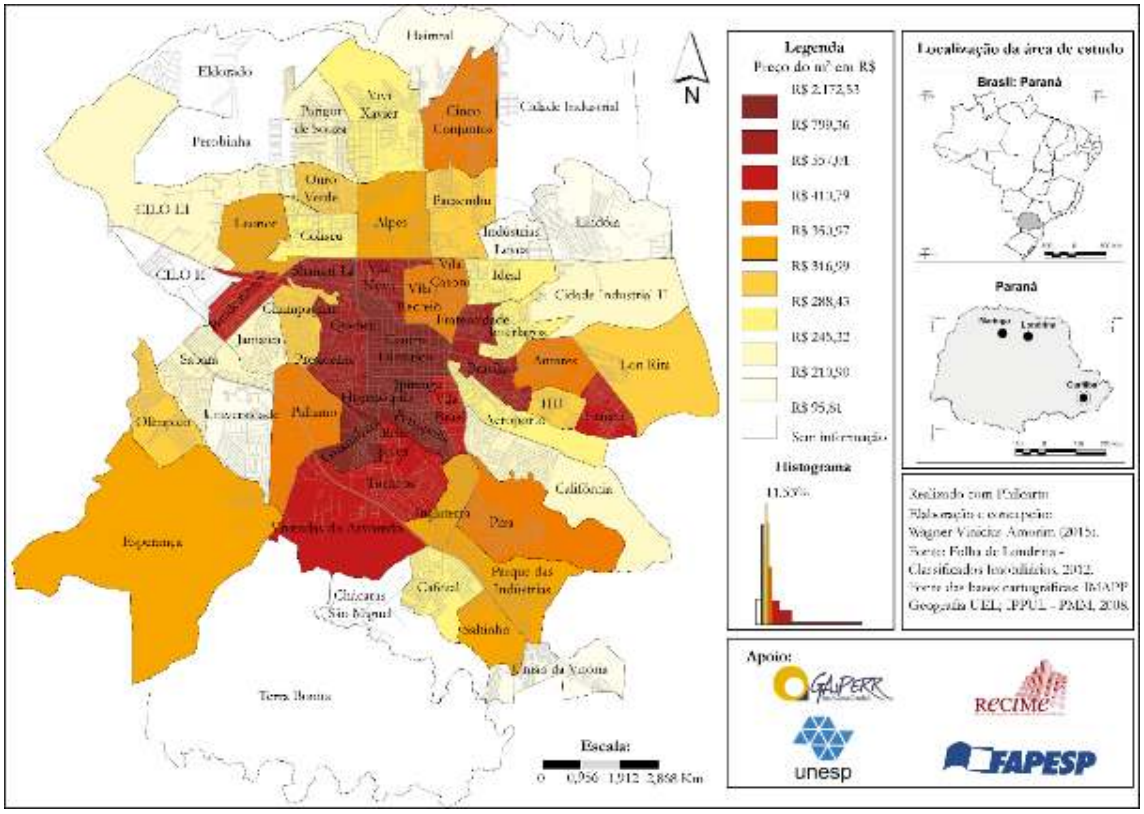
Na Tabela 6, podemos observar como foi grande a amplitude dos preços observada em Londrina, em 2012, uma vez que o desvio padrão registrado foi maior que o dos anos anteriores, havendo maior dispersão nas classes de maior preço, mas também estando presente na classe de menor preço.

A amplitude dos preços entre cada classe e entre as próprias classes indica como as mudanças da produção imobiliária repercutiram no rearranjo do gradiente de preços no

Revista da Anpege ISSN 1679-768X

espaço urbano, segmentando-os ainda mais. Enquanto alguns bairros são privilegiados na dinâmica de valorização imobiliária, outros são alijados destes "prêmios". Neste ponto, podemos conjecturar como o ativo terra se comporta e é manejado na órbita da valorização imobiliária. À medida que alguns ativos são premiados com os bônus do processo de produção do espaço urbano, a outros competem os seus ônus, cuja conjectura se depreende a partir dos preços ofertados.

Figura 12 – Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da *Folha de Londrina* (2012).



No caso dos bairros espacialmente mais periféricos da cidade de Londrina, que apresentaram preços médios entre as quatro classes de preços mais altos, estes se destacaram por causa dos terrenos localizados em pontos muito valorizados destes bairros, como avenidas onde são permitidos usos comerciais do solo urbano, ou devido à proximidade com relação aos elementos estruturadores do espaço urbano, que agregam valor às suas imediações, como hipermercados, *shopping centers*, centros comerciais e mesmo espaços residenciais fechados.

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

Tabela 6 – Londrina. Análise estatística dos terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina, segundo classes de preços (2012).

	Classes de preços em R$	Preço menor	Preço maior	Preço médio	Desvio padrão	Nº de ocorrências na classe
1ª	2.172,53 a 799,36	799,36	2172,53	1433,88	516,85	5
2ª	799,36 a 557,01	557,01	745,51	635,07	64,91	6
3ª	557,01 a 410,79	410,79	542,25	484,05	43,76	6
4ª	410,79 a 350,97	350,97	404,76	376,73	18,43	6
5ª	350,97 a 316,99	316,99	340,99	329,25	8,56	6
6ª	316,99 a 288,43	288,43	313,76	299,25	9,39	6
7ª	288,43 a 245,32	245,32	261,86	252,48	5,45	6
8ª	245,32 a 210,90	210,90	241,21	225,41	9,93	6
9ª	210,90 a 95,81	95,81	204,47	170,49	39,38	5

Fonte: Classificados Imobiliários – Folha de Londrina, janeiro a dezembro de 2012. Organização: Amorim, 2015.

Chama a atenção também o pico dos preços máximos registrados em Maringá (Figura 13 e Tabela 7), que passou dos R$ 5.000,00 o metro quadrado. Neste caso, em particular, trata-se de um terreno comercial de 800 metros quadrados que estava à venda no Novo Centro (Zona 9) por R$ 4.500.000,00. Mas este é o único preço nesta classe que ultrapassou os R$ 2.000,00 o metro quadrado, estando todas as demais médias de preços das zonas fiscais desta classe abaixo de R$ 1.545,00 o metro quadrado. É interessante observar que, em Maringá, as médias de preços inferiores a R$ 100,00 registradas em 2012 não estão localizadas no perímetro urbano, e, por isso, não puderam ser mapeadas. Diferentemente, em Londrina, um bairro apresentou preço médio abaixo dos R$ 100,00, no ano de 2012, o que decorre da descontinuidade entre os loteamentos e da existência de extensos vazios urbanos não fracionados, resultando na inserção destas grandes áreas no interior do perímetro urbano, cujos baixos preços de ofertas, ainda que sejam maiores que os da terra rural pelo simples fato de serem urbanas, permaneceram muito aquém das médias dos terrenos em área loteadas.

Revista da Anpege ISSN 1679-768X

Figura 13 – Maringá. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados do *Jornal de Ofertas Imobiliárias* – CNI (2012).

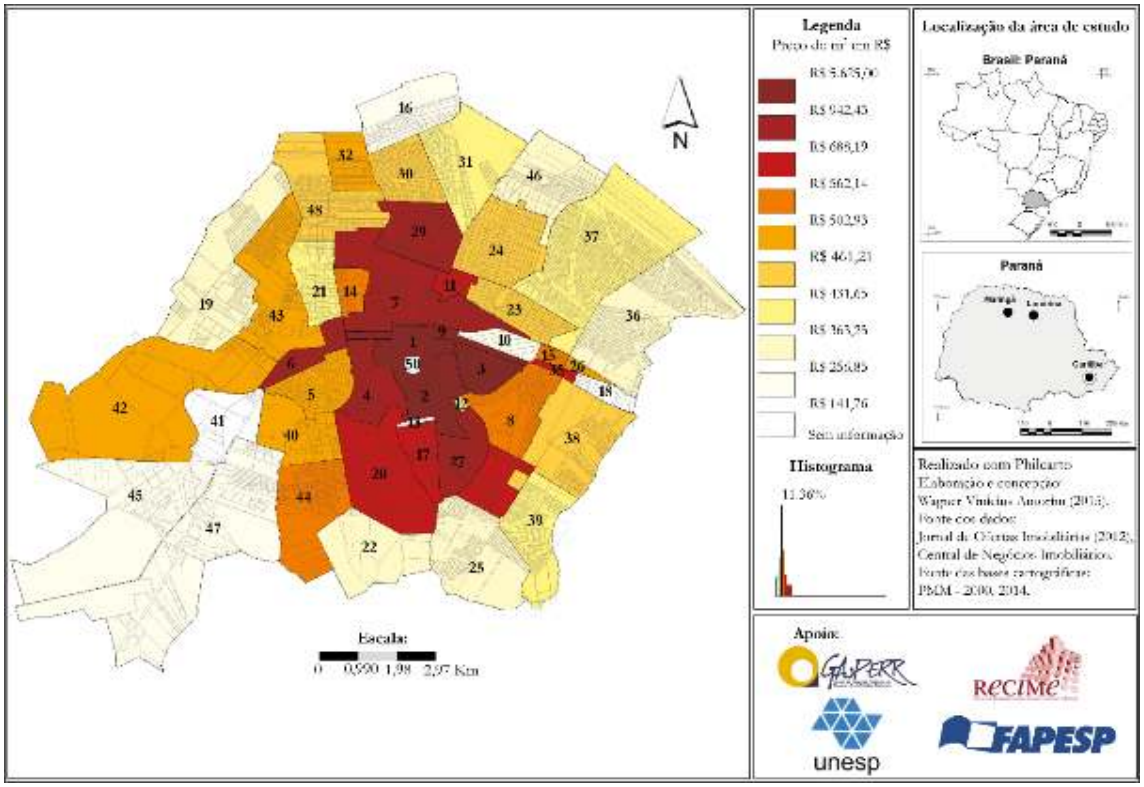


Tabela 7 – Maringá. Análise estatística dos terrenos ofertados nos classificados do *Jornal de Ofertas Imobiliárias* – CNI, segundo classes de preços (2012).

	Classes de preços em R$	Preço menor	Preço maior	Preço médio	Desvio padrão	Nº de ocorrências na classe
1ª	5.625,00 a 942,43	942,43	5625,00	2270,19	1951,88	4
2ª	942,43 a 688,19	688,19	917,92	805,00	85,94	5
3ª	688,19 a 562,14	562,14	673,11	609,55	48,48	5
4ª	562,14 a 502,93	502,93	552,54	527,97	19,40	5
5ª	502,93 a 461,21	461,21	499,27	479,42	12,82	6
6ª	461,21 a 431,65	431,65	458,88	443,27	9,04	5
7ª	431,65 a 363,25	363,25	420,44	396,56	26,96	5
8ª	363,25 a 256,85	256,85	353,03	295,65	36,94	5
9ª	256,85 a 141,76	141,76	252,42	205,71	40,50	4

Fonte: *Jornal de Ofertas Imobiliárias* – CNI, janeiro a dezembro de 2012. Organização: Amorim, 2015.

Em 2012, a presença de oferta de terrenos foi registrada em quase todas as zonas fiscais urbanas, com exceção das zonas 13, 18 e 41. Também em 2012, compareceu um maior número de ofertas em zonas fiscais rurais nos classificados, o que indica que estas áreas vão sendo gradativamente incorporadas à dinâmica de valorização urbana, uma vez que a simples oferta de lotes e/ou glebas nestas áreas já indica a pressão, por parte dos agentes, pela conversão de uso e ocupação do solo e pelo aumento na sua valorização. Especificamente no caso maringaense, se destacam as ofertas em espaços residenciais fechados em zona rural. Já em Londrina, o caso das ofertas fora da zona urbana é explicado também pela comercialização de lotes em espaços residenciais fechados de chácaras, na Zona de Expansão Urbana, no sentido sul. Todavia, suas ofertas não puderam ser mapeadas, devido às mesmas razões pelas quais não mapeamos as ofertas imobiliárias em área rural de Maringá.

Conclusões

Por meio desta investigação, como um todo, procuramos demonstrar a distribuição e o deslocamento espaciais da valorização imobiliária no ambiente construído como um momento e uma expressão da "produção imobiliária" e da diferenciação dos espaços. A apreensão do papel desempenhado pela terra urbana na estruturação e na valorização da cidade se dá pela compreensão de um conjunto de processos aglutinados em torno da "produção imobiliária" – tomada aqui em seu sentido mais amplo, ainda que escape aos objetivos propostos para este artigo –, processos estes ensejados diferenciadamente em função das condicionantes escalares. Foi justamente esta diferenciação escalar que nos compeliu ao estudo dessas transformações, a partir dos exemplos das cidades médias de Londrina e Maringá.

Definitivamente, consideramos que o volume de dados analisados está intimamente relacionado às dinâmicas do mercado imobiliário específicas das cidades médias que, diferentemente das metrópoles, possibilitam estudos cujo escopo abarque toda a cidade, sem necessariamente incorrer em "recortes espaciais". Ademais, as limitações decorrentes da generalização na representação dos dados podem ser superadas a partir do emprego de bases cartográficas que contenham unidades de representação mais específicas em relação à natureza da informação produzida, tais como os loteamentos, e não os bairros ou as zonas fiscais que congregam vários loteamentos.

Compreendemos como a segmentação do e no mercado imobiliário, expressa na distribuição e no deslocamento espacial dos gradientes do preço da terra urbana, está

Revista da Anpege ISSN 1679-768X

articulada à segmentação socioespacial – que pode ser representada por meio de indicadores socioeconômicos e de rendimento, por exemplo – e como ambas se reiteram mutuamente. Sem reduzi-las a si mesmas, ciente de que são condicionadas por elementos mais complexos, essas segmentações são operacionalizadas pelos agentes privados e públicos, e, no caso dos primeiros, tais segmentações encampam boa parte das suas decisões que, quando pactuadas e articuladas entre um "grupo local" de agentes, rearranjam a estruturação urbana e impõem à cidade e aos citadinos uma "matriz espacial imobiliária", superpondo-a às práticas espaciais.

Se considerarmos que ao "substrato" de preços "se superpõem" os empreendimentos habitacionais, as suas localizações variam em função da disponibilidade de área a um preço satisfatório, a fim de que os mesmos possam ser implantados. Quando analisamos a inserção dos empreendimentos do PMCMV, em Londrina e em Maringá, à luz do mapa dos preços médios da terra urbana, constatamos como as faixas de renda do PMCMV "obedecem" à hierarquia destes preços. Desse modo, consideramos que as especificidades dos mercados imobiliários locais influenciam na localização e na implementação dos empreendimentos habitacionais.[11]

A estrutura urbana da cidade também exprime sua influência na formação dos preços, mantendo as médias em patamares elevados mesmo em bairros espacialmente periféricos. Se, em Londrina, podemos observar essas ocorrências periféricas em função dos subcentros existentes (tal como é o caso do Cinco Conjuntos, na Zona Norte), em Maringá, elas se apresentam mais contíguas à porção central da cidade, em função da compacidade do plano urbano, e se estendendo a partir da porção central.

Segundo a presente investigação, consideramos que o processo de valorização – problema que é a transformação do valor em preço –, pela demonstração das mudanças na estrutura dos preços, ainda que num curto interregno temporal (2000, 2008 e 2012), revela alterações estruturais em função da natureza e das especificidades da estruturação das cidades médias. Esse processo demonstra, ainda, que a valorização se dá por meio de vetores espaciais contíguos como também descontíguos – "saltando áreas" –, especificamente, na forma de setores e áreas seletivas de valorização nas cidades.

O preço consiste na aparição fenomênica para o conjunto da sociedade que concerta a valorização imobiliária, em que determinados segmentos socioeconômicos e agentes produtores do espaço tornam-se associados da "empresa cidade". Este expediente de valorização é nítido e se processa de um modo liberal, nas duas cidades estudadas. Este

[11] Todavia, a demonstração desta "superposição" escapa aos propósitos deste artigo.

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

concerto se dá sem muitas resistências, conflituoso, mas sem concorrência estrutural, em função das convenções urbanas estabelecidas. Revela um mercado de coalizões e de cooperações que impõe a valorização seletiva no tempo e no espaço pela "m**ão mais que** visível" da "máquina de crescimento urbano". Ao mesmo tempo, impõe uma segmentação que pesa desigual e desproporcionalmente sobre pobres e ricos, estando desigualmente distribuída na cidade, tal como pudemos observar ao longo da série de mapas apresentados neste artigo.[12]

Para sintetizar, podemos afirmar que as alterações nos preços revelam amplitudes temporais mais pronunciadas entre os gradientes mais altos e menos pronunciadas entre os gradientes mais baixos, isto é, a valorização premia, com mais intensidade, aquelas áreas já historicamente valorizadas e com menos intensidade as áreas mais desvalorizadas. Se isto é constatável no contexto temporal analisado, também o é no sentido espacial, quando verificamos aumentos mais pronunciados naquelas áreas mais valorizadas e menos pronunciados nas áreas desprestigiadas – o que invalida completamente argumentos do senso comum do tipo: "de um modo geral, a cidade toda se valoriza" –, ainda que, por exemplo, o caso maringaense apresente uma relativa maior homogeneidade na distribuição dos gradientes de preço no tempo e no espaço, se o compararmos ao caso londrinense. Isto, de fato, se explica pelo modo como empresários urbanos manejam a cidade e a política urbana em questão, recobrando, assim, de nossa parte, esforços analíticos e explicativos do uso, da apropriação e dos sentidos das cidades que temos e das cidades que desejamos.

Referências bibliográficas

1. ABRAMO, Pedro. **A cidade caleidoscópica**. Coordenação espacial e convenção urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.
2. _____. **A dinâmica imobiliária.** Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. In: *Cadernos IPPUR*, Rio de Janeiro, ano III, nº **especial, 1989.**
3. ABREU, Marlon A. de. **O mercado imobiliário em Londrina, Marília e São José do Rio Preto:** análise comparativa do processo de estruturação intraurbano. 136f. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Geografia). Departamento de Geografia, Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2011.

[12] Em nossa tese (AMORIM, 2015, p. 394-409), especificamente nos apêndices, realizamos um mapeamento dos rendimentos salariais dos chefes de família, para Londrina e Maringá, dos censos de 2000 e 2010, nas seguintes faixas salariais: sem rendimento; de zero a três salários mínimos; de três a cinco; de cinco a dez; de dez a vinte e acima de vinte salários mínimos, o que demonstra e corrobora o argumento da segmentação mencionado neste estudo.

Revista da Anpege ISSN 1679-768X

4. _____. **Diferenciando o espaço e produzindo cidades**: lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR. 171f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2014.

5. _____; AMORIM, Wagner Vinicius. **O estudo do mercado imobiliário em cidades médias:** procedimentos para coleta e sistematização dos dados. In: *GeoUERJ*, Rio de Janeiro, v. 21, p. 297-323, 2014. Disponível em: http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/geouerj/article/view/10403. Acessado em 28 de março de 2015.

6. ALCANTARA, Danilo M. de. **Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG)**: análise comparativa da dinâmica imobiliária recente. 189f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2013.

7. ALOCHIO, Luiz Henrique A. **Plano diretor urbano e estatuto da cidade**. Medidas cautelares e moratórias urbanísticas. Belo Horizonte: Ed. Fórum, 2010.

8. AMORIM, Wagner Vinicius. **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias:** Londrina e Maringá (PR). São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017a.

9. _____. **Abordagens e tipologias da produção imobiliária e do local como mercadoria.** In: *Mercator*, Fortaleza, vol. 16, nov. 2017b. Disponível em: http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/1626. Acessado em 5 de junho de 2018.

10. _____. **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias:** Londrina e Maringá/PR. 413f. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente/SP, 2015.

11. _____. **A produção social do espaço urbano em Londrina/PR:** a valorização imobiliária e a reestruturação urbana. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente/SP, 2011.

12. ARCHELA, Rosely S.; THÉRY, Hervy. **Orientação metodológica para construção e leitura de mapas temáticos.** In: *Confins*, Paris, v. 3, p. 1-14, 2008. Disponível em: http://confins.revues.org/3483?lang=pt. Acessado em 31 de março de 2015.

13. BRENNER, Neil. **Reestruturação, reescalonamento e a questão urbana.** In: *GEOUSP*, São Paulo, n. 33, pp. 198-220, 2013.

14. CANO, Wilson. **Reflexões sobre o papel do capital mercantil na questão regional e urbana do Brasil.** In: *Revista da Sociedade Brasileira de Economia Política*, v. 27, p. 29-57, 2010.

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

15. COIMBRA, Aline 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. 126f. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Geografia), Departamento de Geografia, Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2013.

16. COMPANS, Rose. **Empreendedorismo urbano**. Entre o discurso e a prática. São Paulo: Editora Unesp, 2005.

17. CORDOVIL, Fabíola C. de S.; RODRIGUES, Ana L. **Segregação socioespacial e a negligência ao patrimônio construído:** legado dos projetos e práticas do poder público municipal em Maringá/PR (Brasil). In: *Scripta Nova.* Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona, 1 de noviembre de 2012, vol. XVI, n. 418 (41). Disponível em: http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-418/sn-418-41.htm. Acessado em 14 de agosto de 2013.

18. GIRARDI, Eduardo P. **Manual de utilização do programa Philcarto 4.XX para Windows.** Presidente Prudente: [s.n.], 2007. Disponível em: http://www.educadores.diaadia.pr.gov.br/arquivos/File/marco2013/geografia_artigos/manual_do_philcarto.pdf. Acessado em 31 de março de 2015.

19. GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. (2ª ed.). São Paulo: Edusp, 1997.

20. HARVEY, David. **A justiça social e a cidade.** São Paulo: Hucitec, 1980.

21. LOGAN, John R.; MOLOTCH, Harvey L. **Urban fortunes**. The political economy of place. Los Angeles: University of California Press, 1987.

22. MELAZZO, Everaldo S. **Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intraurbana em cidades de porte médio:** hipóteses e propostas de trabalho. In: *Anais do XVI Encontro Nacional de Geógrafos*, Porto Alegre, 2010. Disponível em: http://www.agb.org.br/evento/download.php?idTrabalho=4500. Acessado em 27 de janeiro de 2015.

23. _____. **Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000.** In: *Mercator*, Fortaleza, v. 12, n. Especial (2), 2013, p. 29-40. Disponível em: http://www.mercator.ufc.br/index.php/mercator/article/viewFile/1118/507. Acessado em 27 de janeiro de 2015.

24. QUERINO JR., Sidney. **A produção do espaço urbano e os programas de habitação de interesse social**: COHABs, CDHU e o Programa Minha Casa Minha Vida em Marília e Araçatuba. 224f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2017.

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

25. SANTOS, Cintia P. dos. **Processo de verticalização em Londrina:** novas formas de produção e consumo de imóveis residenciais – 2000 a 2010. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente/SP, 2011.

26. SILVA, Andressa L. **Edifícios de alto padrão e as estratégias de venda dos agentes imobiliários.** Um estudo de casos: Ecoville (Curitiba/PR) e Gleba Palhano (Londrina/PR). Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual de Maringá, 2014.

27. SILVA, Beatriz F. e. **Quando o planejamento urbano conspira contra a cidade:** uma avaliação através da recente produção imobiliária de Maringá. In: *Anais do VII Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico*, São Paulo, 2013.

28. SILVA, Bruno L. B. da. **O mercado de terras urbanas e seu papel na produção e transformação do espaço intraurbano em cidades médias**: os casos de Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP. 112f. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Geografia). Departamento de Geografia, Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2015.

29. _____. **A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias**: da reprodução do capital à reprodução das desigualdades socioespaciais. 216f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2018.

30. SOUZA, Marcelo L. de. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2011 [2001].

31. _____. **Região, bairro e setor geográfico.** In: _____. *Os conceitos fundamentais da pesquisa socioespacial.* Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

32. SPOSITO, Eliseu S. **Produção e a apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente**. 156f. Tese (Doutorado em Geografia Humana), Universidade de São Paulo, 1990.

33. SPOSITO, Maria E. B. **O chão em Presidente Prudente**: a lógica da expansão territorial urbana. 233f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Rio Claro/SP, 1983.

34. TÖWS, Ricardo L. **O processo de verticalização de Londrina e de Maringá (PR), Brasil**: o Estado e o capital imobiliário na produção do espaço. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Maringá, Maringá/PR, 2010.

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X

35. _____.; MENDES, César M. **Projeto Eurogarden em Maringá (PR):** conflitos e estratégias na produção do espaço urbano. In: *Anais do XII Simpósio Nacional de Geografia Urbana*, Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: http://www.simpurb2013.com.br/wp-content/uploads/2013/11/GT13_ricardo.pdf. Acessado em 9 de janeiro de 2015.

36. VILLAÇA, Flávio. **A terra como capital (ou terra-localização).** In: *Espaço & Debates.* São Paulo, n. 16, p. 5-14, 1985.

37. _____. **A terra como capital (ou terra-localização).** In: _____. *Reflexões sobre as cidades brasileiras.* São Paulo: Studio Nobel, Presidente Prudente, p. 25-40, 2012.

Revista da Anpege
ISSN 1679-768X