

Entre o geral e o particular: comparação entre os mercados fundiários das cidades de Ribeirão Preto (SP) e São Carlos (SP)

Between the general and the particular: comparison between land markets in the cities of Ribeirão Preto and São Carlos, State of São Paulo, Brazil

BRUNO LEONARDO BARCELLA SILVA^a

^aMestrando em geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, campus Presidente Prudente.
E-mail: bruno_barcella@hotmail.com

É possível observar nos últimos anos, principalmente na última década, uma forte expansão das atividades relacionadas à construção civil e aos negócios imobiliários no contexto macroeconômico do país. Tal expansão não é só residencial, mas também promovida pela conjugação de crescimento econômico, do emprego e da renda das camadas assalariadas, expansão do crédito, reformas institucionais e programas públicos de acesso à moradia, bem como pelas transformações mais estruturais na organização dos capitais imobiliários (como a abertura de capitais ligados a esse ramo da produção na bolsa de valores), que têm impactado as condições de oferta e consumo desses bens, seus preços, localizações e agentes de sua produção. Para tanto, o presente artigo procura comparar o mercado de terras urbanas de duas cidades médias do estado de São Paulo, procurando sempre extrair o que há de geral na sua produção imobiliária e o que há de particular, tendo como horizonte as resultantes espaciais materializadas no espaço intraurbano das cidades médias.

Palavras-chave: mercado fundiário, São Carlos, Ribeirão Preto, análise comparativa, cidades médias.

In recent years, especially in the last decade, the macroeconomic context of the country has been undergoing a strong expansion of activities on civil construction and property deals. This expansion is not only residential, but is also a combination of economic growth, employment and income of the salaried class, credit expansion, institutional reforms and public programs of access to housing, as well as more structural changes in the organization of real estate capital (like the opening of capital linked to this branch of production on stock exchange), which has impacted the conditions of supply and consumption of such goods, their prices, locations and agents of its production. Therefore, this article compares the urban land market of two medium-sized cities of São Paulo, looking to apprehend what is general and what is particular in their real estate production, against the sociodemographic framework of the intra-urban space in medium-sized cities.

Keywords: agrarian market, São Carlos, Ribeirão Preto, comparative analysis, middle cities.

INTRODUÇÃO

O presente artigo pretende aprofundar uma discussão já avançada nos estudos sobre a produção imobiliária em cidades médias desenvolvidas no âmbito do Grupo de Pesquisa Produção do Espaço e Redefinições Regionais (GAsPERR) e da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (Recime), com a análise comparativa no plano do mercado imobiliário de duas cidades médias do estado de São Paulo (Ribeirão Preto e São Carlos). Esta análise comparativa, na escala das duas cidades, pretende descobrir o que há de geral no mercado imobiliário em cidades médias – agentes, processos, alcance e desdobramentos sobre o espaço urbano – e também o que existe de específico, ou seja, em cada uma das cidades citadas e aos seus rebatimentos no espaço intraurbano.

Serão apresentados os resultados das pesquisas através do mercado imobiliário nas cidades estudadas, tomando como pano de fundo e orientação teórica a discussão da produção do espaço urbano e os agentes incorporadores que atuam em diferentes escalas, tendo como principal base empírica os preços dos anúncios imobiliários referentes a terrenos urbanos.

O presente ensaio está estruturado da seguinte forma: primeiramente procuraremos apresentar de forma sucinta os procedimentos metodológicos empregados, explicando a coleta de sistematização dos dados de ofertas de terreno em cada cidade, e a importância de tal operação; posteriormente, procuraremos elaborar uma breve discussão sobre a importância da comparação para os estudos sobre mercado fundiário em cidades médias; prosseguindo, apresentaremos o capítulo com a comparação dos mercados de terras urbanas das duas cidades, apresentado alguns dos resultados obtidos junto à fonte de dados de ofertas imobiliárias, mais especificamente os resultados relativos aos anúncios de terreno.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Para a análise do mercado imobiliário que propomos, teremos como base uma pesquisa que analisou a produção imobiliária e seus rebatimentos sobre o espaço urbano na escala intraurbana, tendo duas cidades como objeto de análise, comparando os processos, agentes e resultados espaciais de suas ações nas duas cidades. O procedimento metodológico utilizado foi a coleta e digitação de dados de anúncios imobiliários das duas cidades trabalhadas para os anos de 1995, 2000, 2005

e 2010 e análise documental sobre as cidades, além de entrevistas.

Para tanto, algumas questões foram norteadoras na escolha da fonte de dados, aqui representada pelos anúncios de ofertas imobiliárias em classificados de jornais de circulação local.

É importante reconhecer que o mercado fundiário apresenta algumas particularidades, dada a natureza das mercadorias que nele são produzidas e comercializadas, particulares de seu consumo e das formas de valorização destas e dos capitais associados à sua produção¹.

No mesmo sentido, a falta de transparência e de informações rápidas e atualizadas sobre que tipo de produto imobiliário, onde e a que preço, os tributos recolhidos em cada transação ou mesmo os valores cobrados nominal e efetivamente de cada imóvel acabam por gerar distorções sistemáticas que possibilitam e favorecem informações para poucos (incorporadores, loteadores etc.) e, conseqüentemente, sobrelucros em suas operações e em seus processos especulativos em períodos e áreas determinadas (MELAZZO, 1993, 2010, 2012).

A carência e as limitações das fontes de informação para o mercado imobiliário são uma realidade imposta à pesquisa, pela precariedade de fontes para aquisição de dados, pela constituição de um mercado pouco transparente, marcado pela escassez das informações registradas nas prefeituras, na dificuldade de acesso a cartórios de registros de imóveis ou mesmo da Receita Federal.

Associada à escassez e informalidade, é destacada a dificuldade na obtenção e organização de dados confiáveis e representativos para constituir um estudo mais amplo, que possa comparar esses dados em diferentes anos e diferentes cidades. Nesse sentido, uma análise minimamente abrangente deve dispor de informações atualizadas sobre um conjunto de variáveis pertinentes à análise comparativa, contemplando o tipo de produto imobiliário, sua localização e seu preço (MELAZZO, 1993, 2010, 2012).

Para tanto, os classificados em jornais de circulação local foram adotados como fonte-base, aproveitando a metodologia já definida como suporte pela Recime,

¹ As peculiaridades deste mercado atreladas a natureza da mercadoria, as formas de negociação, tais como, localização e durabilidade quando associada ao imóvel, ou a imprescindível base fundiária e o longo tempo de rotação do capital investido, são trabalhadas em Melazzo (1993), Smolka (1987) e Sposito (1990) sendo reconhecidas ainda em vários outros autores.

com vários trabalhos já concluídos, como: teses de doutorado, dissertações de mestrado e monografias, tais como Alcântara (2013), Abreu (2011, 2014), Coimbra (2013), Barcella (2015) e Amorim (2011). Essa metodologia é pautada pelo entendimento da viabilidade da coleta deste material, já que as cidades analisadas têm um (ou mais) jornal local de circulação diário e de acesso possível, seja na própria sede do jornal, seja nos arquivos de bibliotecas, museu histórico da cidade ou universidade local.

O fato de oferecer condições de comparação entre diferentes cidades, considerando uma série histórica, pode parecer motivo suficiente para valorizar e defender o uso e a aplicação dessas informações. Entretanto, essa fonte de dados deve também trazer interpretações cuidadosas sobre as ofertas de imóveis. É importante reconhecer, como já mencionado, que essa coleta de material empírico não é a única forma de agrupar informações acerca do mercado imobiliário nem abarca a totalidade das transações no período estudado.

Esse procedimento, entretanto, proporciona um quadro geral das transformações espaciais que se processam no interior da cidade como um todo; na variação dos preços do metro quadrado entre os tipos de uso (residencial ou comercial) nas diferentes localizações (bairro), na expansão de áreas loteadas e do próprio perímetro urbano e nos tipos de imóveis comercializados em cada zona da cidade.

A presente pesquisa também se apoiou em informações extraídas de entrevistas nas cidades em questão, muitas com importantes agentes que atuam no mercado imobiliário local, com informações de suma importância para entender a dinâmica, as particularidades e a história do mercado imobiliário nessas cidades.

Breve reflexão sobre a importância da análise comparativa no estudo sobre o mercado imobiliário em cidades médias

Esforçar-nos-emos para elencar alguns pontos que nos ajudam a pensar a escolha metodológica pela análise comparativa para analisar o mercado fundiário em cidades médias, buscando descobrir o que há de geral e o que há de particular (CHEPTULIN, 1982) na produção imobiliária e produção do espaço urbano nas cidades trabalhadas.

A questão central a ser investigada em São Carlos e Ribeirão Preto é o papel que vêm desempenhando os negócios fundiários e imobiliários nas dinâmicas de produção do espaço urbano, comparando as duas realidades,

no sentido de investigar o que há de características gerais e o que há de particular em suas realidades.

Vários pensadores clássicos já lançaram mão do método comparativo, visando identificar as particularidades e diferenças em estudos envolvendo a sociedade.

O procedimento da comparação é, desde a Antiguidade, um dos mais requisitados recursos de investigação. Pensadores clássicos, como Aristóteles e Heródoto, entre outros, empregaram esta opção analítica como um dos modos pelos quais se buscava compreender o funcionamento da Sociedade e da Natureza. Da mesma maneira, no transcorrer do desenvolvimento histórico das ciências, outros grandes pensadores, como Karl Marx, Adam Smith, Émile Durkheim e Max Weber, por exemplo, lançaram mão, em maior ou menor medida, da abordagem comparativa. (BRANDÃO, 2012, p. 167).

Segundo Brandão (2012), nos tempos atuais, a busca por semelhanças e diferenças entre características dos objetos de estudo é extremamente comum em praticamente todos os campos do conhecimento. Tanto na física, química ou biologia quanto nas ciências sociais, história e geografia, por exemplo, a perspectiva comparada de análise se faz presente.

Diante das preocupações deste trabalho, é possível afirmar que a comparação consegue fazer a investigação responder como o mercado imobiliário apresenta movimentos de semelhança sob determinadas características nas cidades médias. O ato de comparar é uma etapa concreta da investigação, um dos caminhos possíveis para chegar ao resultado daquilo que se quer investigar (Ibidem).

Brandão também relata que o próprio Milton Santos, na obra *O espaço do cidadão*, originalmente publicada em 1987, compara os estudos geográficos, considerando a comparação como um ponto de partida para analisar as situações que se expressam no espaço.

É lançando mão de um tipo de raciocínio comparativo que podemos descobrir regularidades, perceber deslocamentos e transformações, construir modelos e tipologias, identificando continuidades e descontinuidades, semelhanças e diferenças, e explicitando as determinações mais gerais que regem os fenômenos sociais (SCHNEIDER; SCHMITT, 1998).

A comparação tem por objetivo, segundo Brandão (2012, p. 168), analisar as “similaridades e diferenças entre os elementos de estudo”. Coimbra (2013) relata que por isso é tão importante comparar cidades distintas, para que assim se observe as semelhanças no processo

de formação e produção do espaço urbano, bem como os movimentos do mercado imobiliário.

Para aplicar tal abordagem comparativa, é necessário: (a) buscar semelhanças; (b) realçar as diferenças; e (c) não aceitar as predeterminações verificadas nos itens anteriores. Uma vez que se parte das semelhanças entre as cidades para, a partir daí, elencar os pontos diferentes, talvez possam provocar transformações, já que podem variar conforme sua importância no intraurbano (Ibidem).

Nos dias atuais, enfim, a comparação se impõe como uma substancial contribuição para aqueles que buscam compreender as formas de articulação, nos diferentes espaços alcançados pelo capitalismo, dos agentes hegemônicos da economia e, por outra parte, das respostas que estes recebem das populações que vivem nos lugares onde as corporações atribuem valor. (Ibidem, p. 181).

Para o mesmo autor, é possível gerar novas formas de pensar o método comparativo como um instrumento de análise das ciências geográficas na contemporaneidade, com aplicações em diversos estudos.

Para Schneider e Schmitt (1998), a comparação nas ciências sociais deriva da impossibilidade de aplicar o método experimental.

Para alguns autores, a impossibilidade de aplicar o método experimental às ciências sociais, reproduzindo, em nível de laboratório, os fenômenos estudados, faz com que a comparação se torne um requisito fundamental em termos de objetividade científica. É ela que nos permite romper com a singularidade dos eventos [...] nesse sentido, a comparação

aparece como sendo inerente a qualquer pesquisa no campo das ciências sociais, esteja ela direcionada para a compreensão de um evento singular ou voltada para o estudo de uma série de casos previamente escolhidos. (Ibidem, p. 49).

Para Brandão (2012), o ato de comparar é uma etapa concreta da investigação, um dos caminhos possíveis para chegar à inteligibilidade daquilo que se quer elucidar, sendo um apoio metodológico circunscrito a dada fundamentação filosófica.

Portanto, a comparação proposta na presente monografia tem o objetivo de responder questões e acrescentar características de como o mercado imobiliário apresenta movimentos gerais e semelhanças nas cidades analisadas.

Por fim, Cerro, Bervian e Silva (2007 apud BRANDÃO, 2012) colocam que a comparação é técnico-científica, aplicável sempre que houver dois ou mais termos com as mesmas propriedades gerais ou particulares.

SÍNTESE COMPARATIVA DOS MERCADOS FUNDIÁRIOS: O GERAL E O PARTICULAR

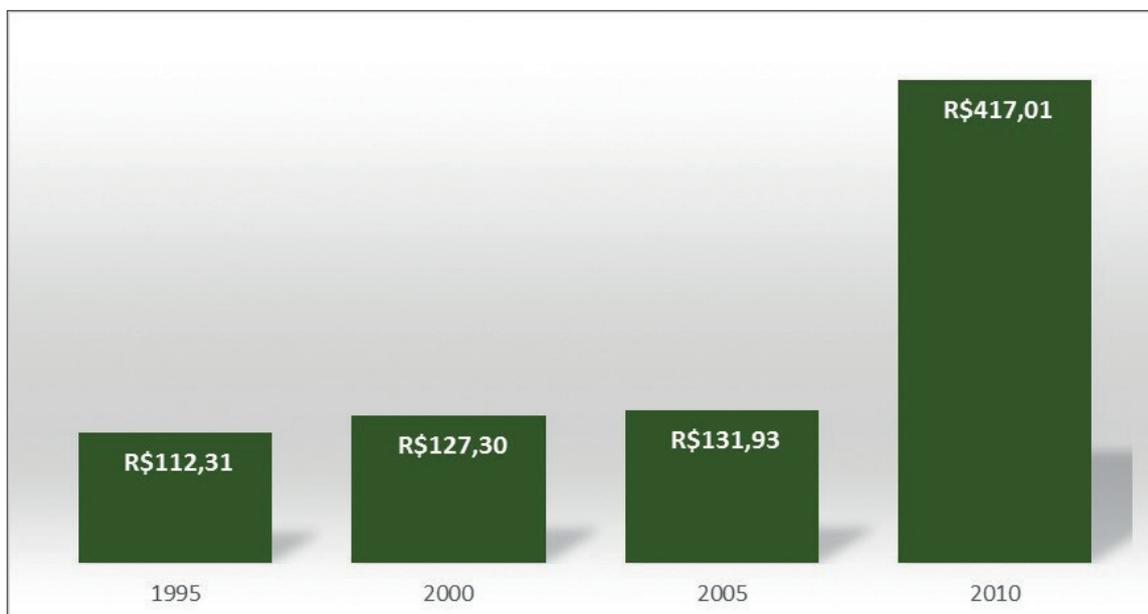
A comparação proposta neste capítulo tem o objetivo de responder questões e acrescentar características de como o mercado fundiário apresenta movimentos gerais e específicos nas cidades analisadas.

No primeiro momento, vamos apresentar a média de preços do m² de terrenos nas cidades aqui trabalhadas ao longo dos anos propostos com os gráficos 1 e 2.

Gráfico 1. Média do preço do m² de terrenos em Ribeirão Preto – 1995-2010.



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliário.
Elaboração: Bruno Leonardo Barcella Silva.

Gráfico 2. Média do preço do m² de terrenos em São Carlos – 1995-2010.

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliário.
Elaboração: Bruno Leonardo Barcella Silva.

Analisando e comparando os dois gráficos com o preço médio do m², podemos apontar algumas particularidades e algumas semelhanças em relação aos anúncios imobiliários das duas cidades.

É possível observar que, nos dois casos, as médias têm movimento ascendente, principalmente de 2005 a 2010, na cidade de São Carlos, e de 2000 a 2010, em Ribeirão Preto. Já entre 1995 e 2000, nas duas cidades o movimento ascendente foi baixo, com um crescimento muito pequeno. Portanto, é possível verificar que o mercado fundiário nas duas cidades viveu nesse período um aquecimento das suas atividades e dos preços ofertados, se levarmos em consideração que o preço do m² de terrenos em São Carlos em 1995 era de R\$ 112,31 e R\$ 417,01 em 2010; em Ribeirão Preto o preço era R\$ 179,95 em 1995 e R\$ 427,81 em 2010.

Contudo, podemos concluir que, mesmo em cidades diferentes, com características e formações urbanas próprias, o mercado fundiário de forma geral passou pelos mesmos movimentos e processos no que diz respeito às ofertas e aos valores envolvidos em seus negócios, diferentemente dos patamares de preços e ritmos de variação. Pode-se entender que os patamares são relativos às características de cada cidade, como sua região de influência, seu tamanho, o poder aquisitivo da população etc.

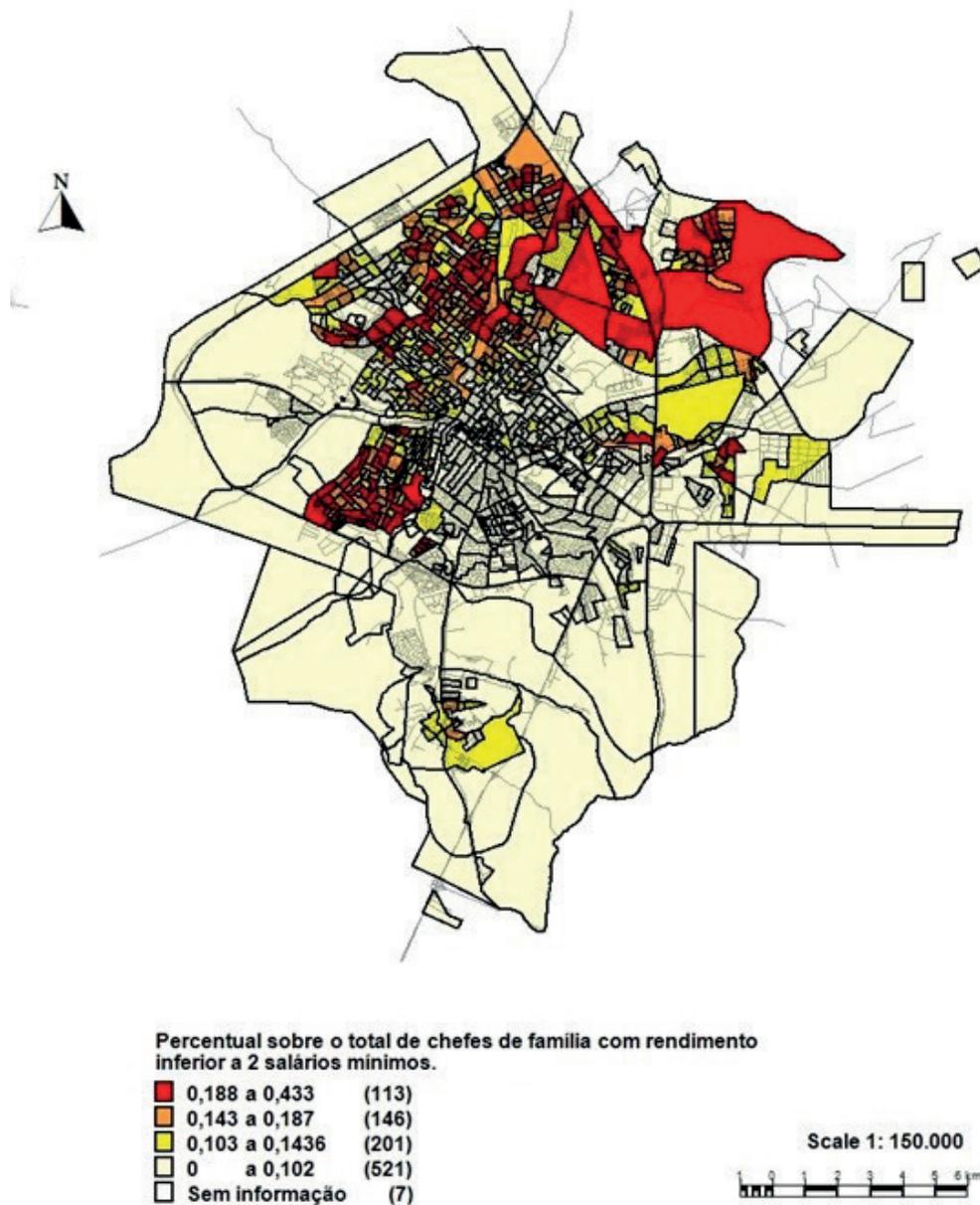
As duas cidades são marcadas por uma divisão clara entre setores de bairros com preço de terra cada

vez mais caro, que são o destino de grandes empreendimentos imobiliários voltados para os públicos de alta renda, como residenciais fechados de alto padrão e shopping centers. Outros setores, em periferias da cidade, são marcados pela alta presença de famílias cujo chefe recebe até 2 salários mínimos (figuras 1 e 2), com escassa infraestrutura e, muitas vezes, condições precárias de moradia.

No caso de Ribeirão Preto, os setores ocupados por esse público estão localizados na periferia norte e noroeste da cidade; em São Carlos, na periferia do extremo sul da cidade. Os setores com preço da terra mais elevado em São Carlos ficam ao norte e noroeste, enquanto em Ribeirão Preto ficam no vetor centro-sul e sul-sudeste.

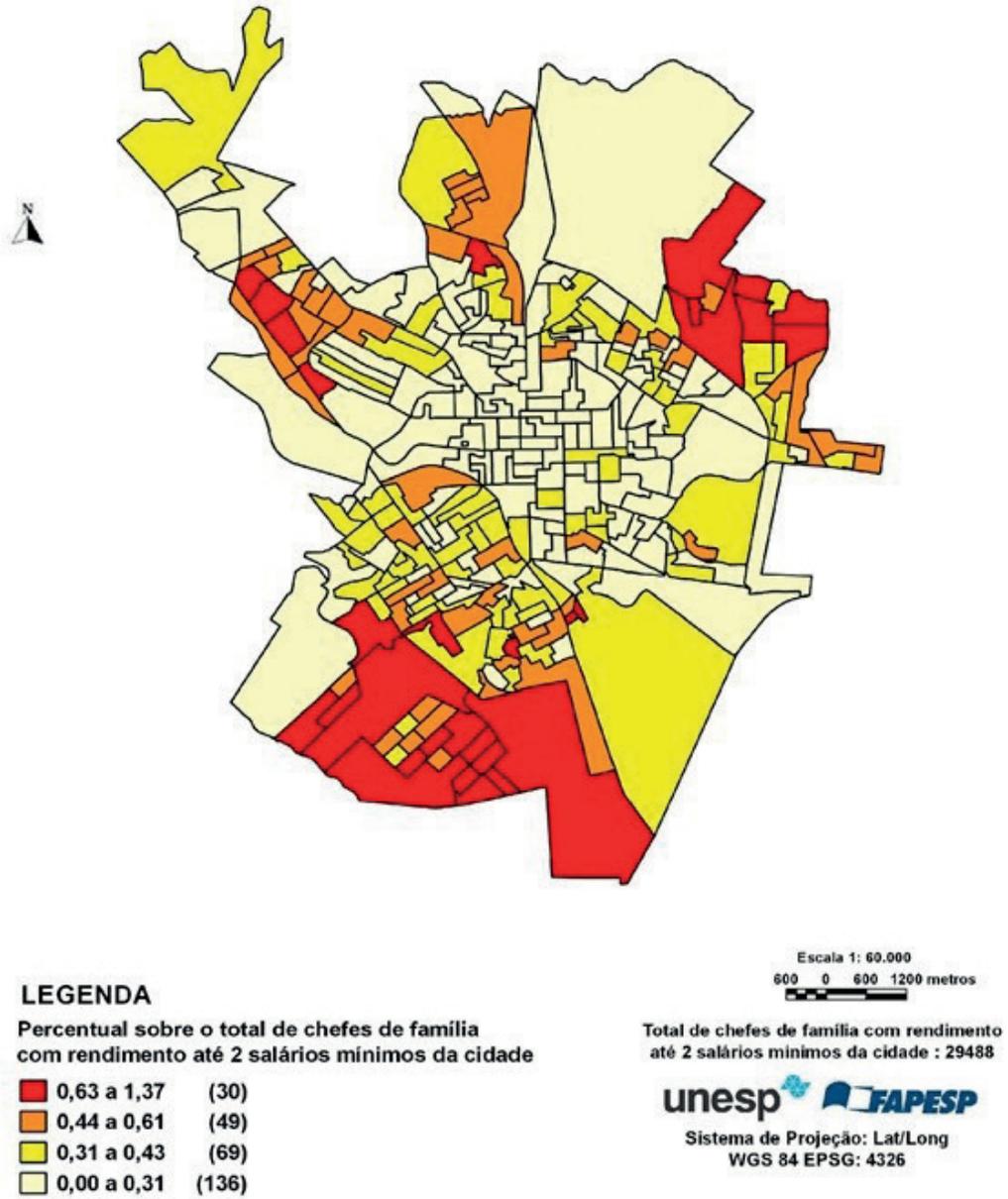
Com as informações referentes ao preço praticado nas duas cidades (figuras 3 e 4), verifica-se claramente uma separação das cidades: as áreas de maior preço fundiário são sempre opostas a áreas em que reside a população com menores rendimentos mensais, com menor infraestrutura e maior adensamento populacional. Assim, entendemos a terra como o principal “nó” a ser analisado, ao trabalharmos a produção imobiliária e a produção do espaço urbano, pois no Brasil a terra continua a situar o centro do conflito social. Ela não só alimenta, mas também aprofunda a desigualdade (MARICATO, 2014).

Figura 1. Famílias com rendimento mensal de até dois salários mínimos – Ribeirão Preto, 2010.



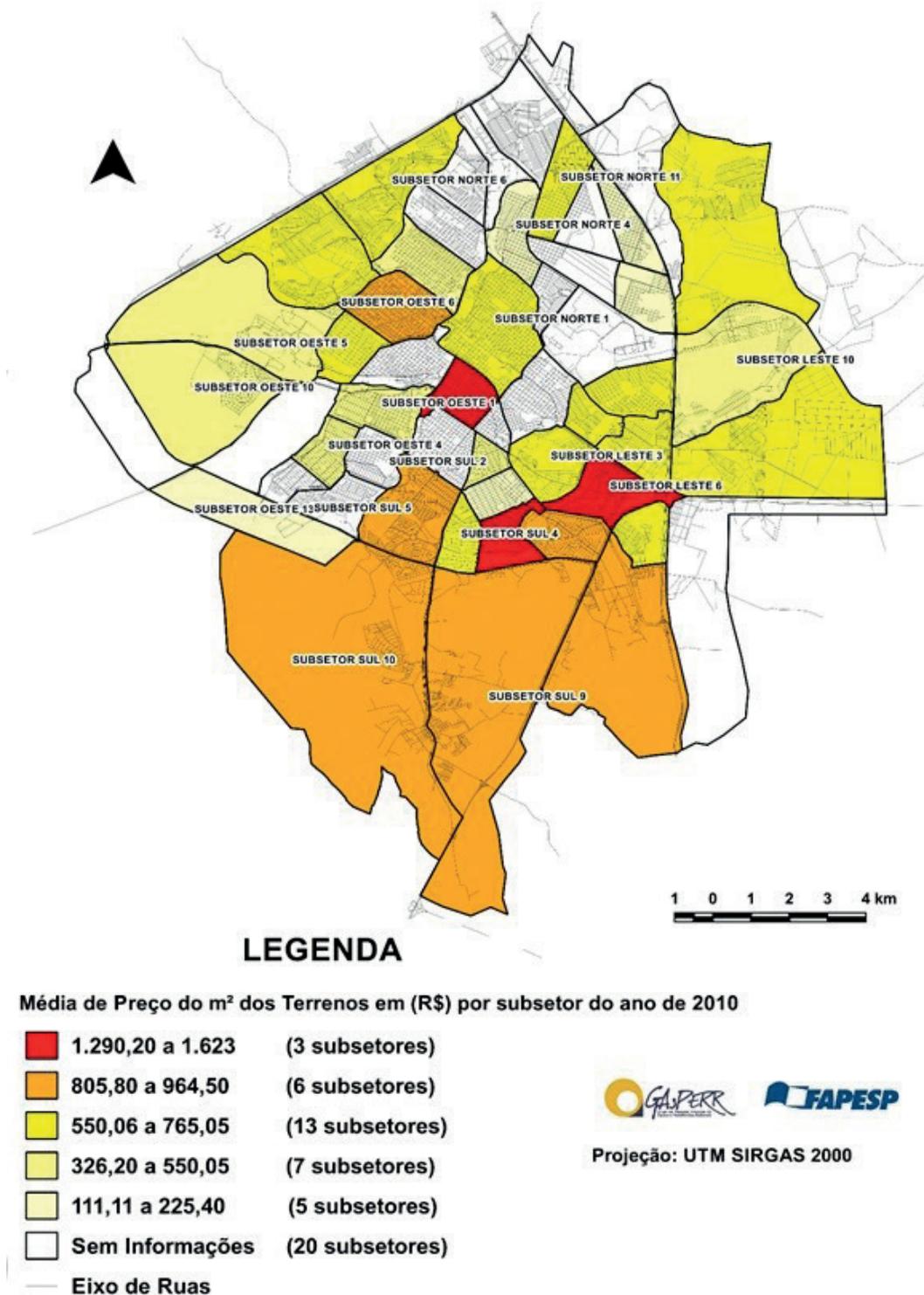
Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2010.
Elaboração: Marlon Altavini de Abreu.

Figura 2. Famílias com rendimento mensal de até dois salários mínimos – Ribeirão Preto, 2010.



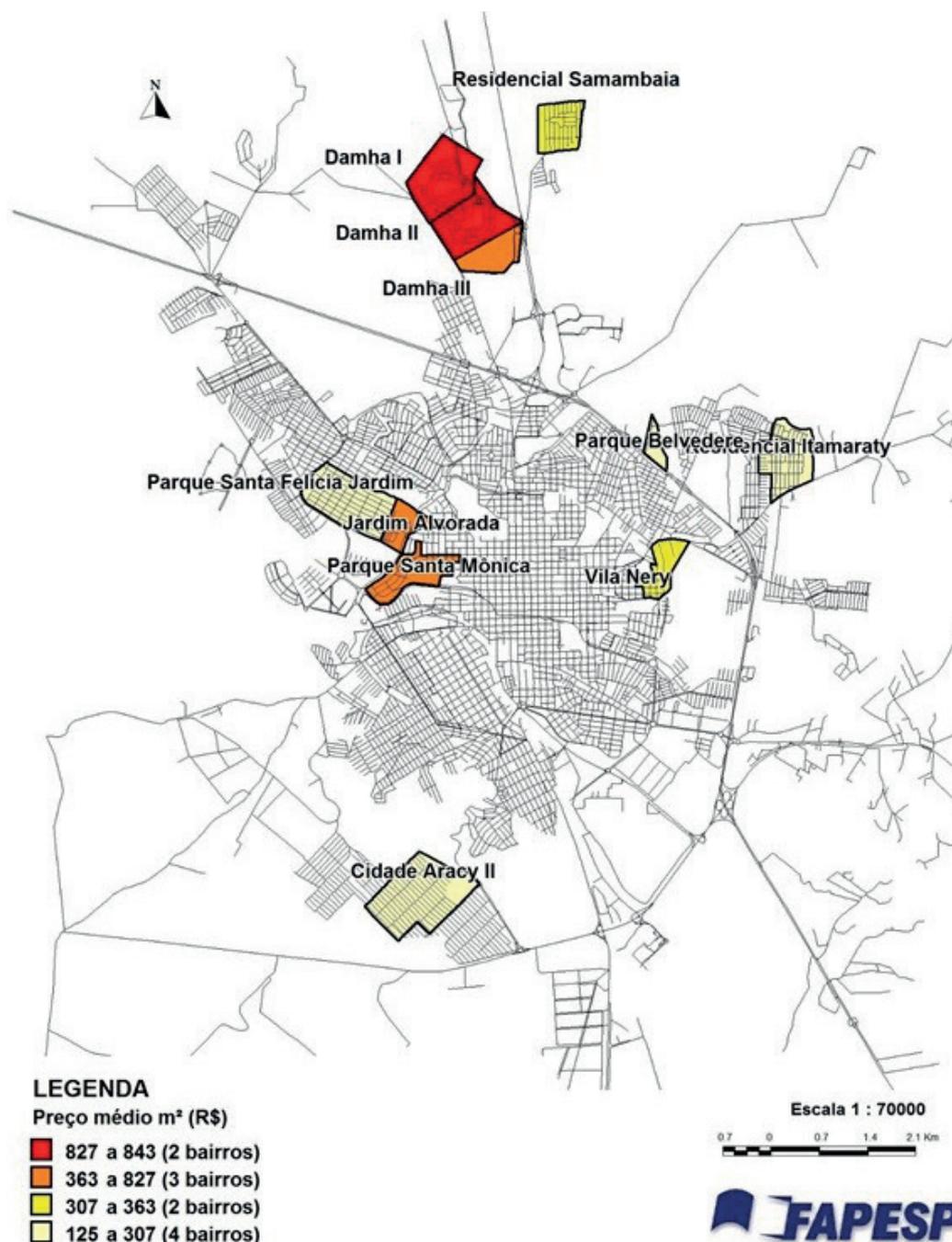
Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2010.
Elaboração: João Marcos Cardozo.

Figura 3. Preço do metro quadrado de terrenos ofertados – Ribeirão Preto, 2010.



Fonte: Dados de anúncios imobiliários.
 Organização: Bruno Leonardo Barcella Silva.
 Elaboração: João Marcos Cardozo.

Figura 4. Preço do metro quadrado de terrenos ofertados – São Carlos, 2010.

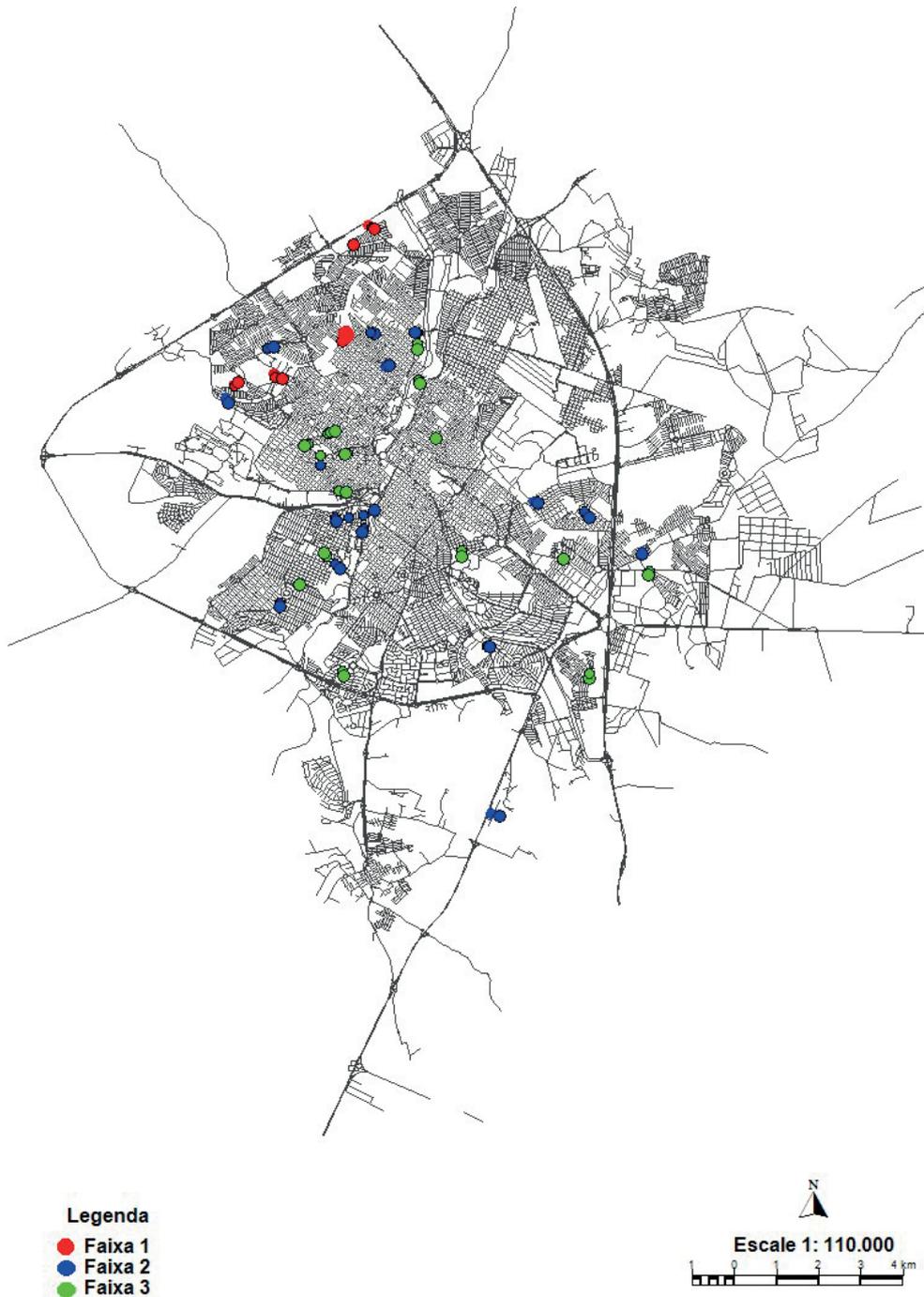


Fonte: Dados de anúncios imobiliários.
Organização: Bruno Leonardo Barcella Silva.
Elaboração: Vitor Camacho.

Outra característica geral possível de ser encontrada nas duas cidades é em relação ao programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que adota a mesma lógica locacional, garantindo o direito à habitação (moradia), mas não à cidade (MELAZZO,

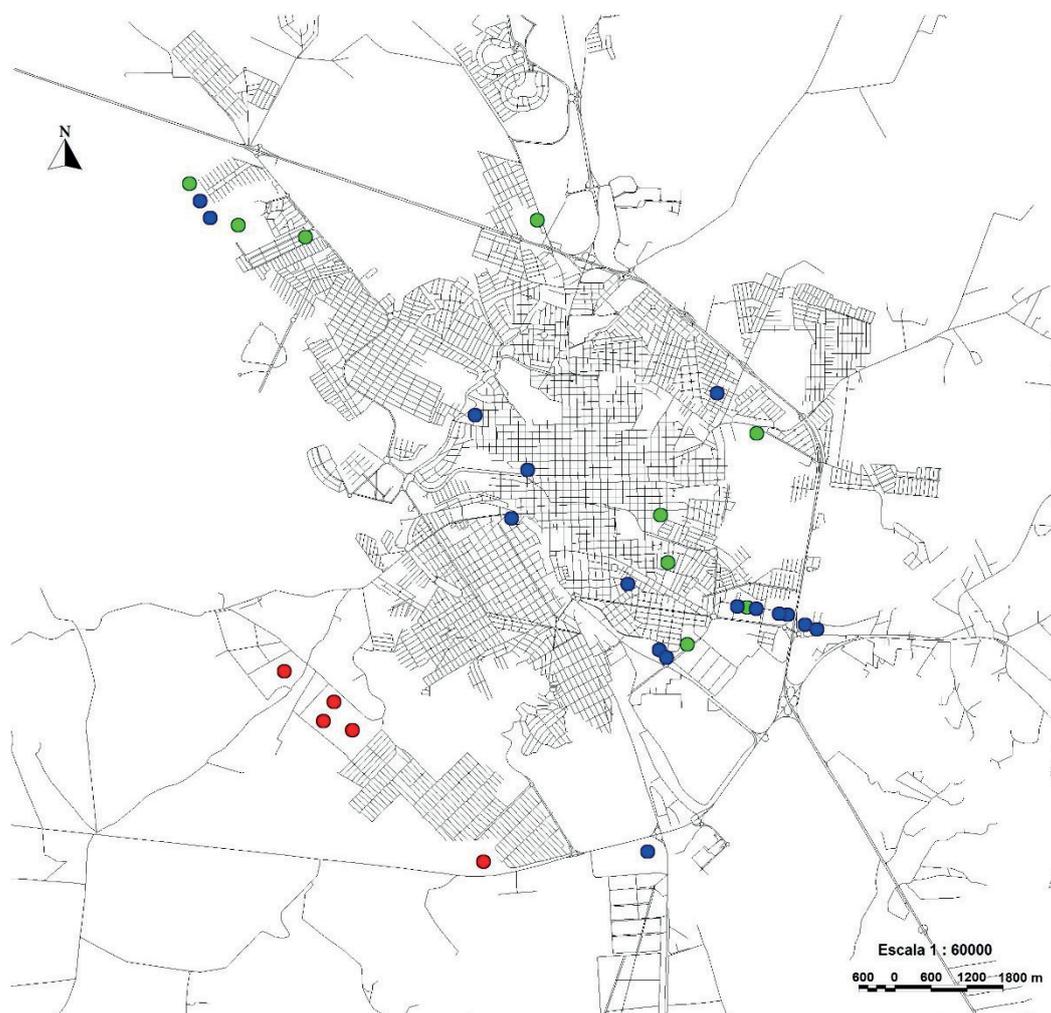
2012). Nas duas cidades, os empreendimentos voltados ao faixa 1 estão localizados nas periferias menos valorizadas da cidade: no caso de Ribeirão Preto, no norte e noroeste; e em São Carlos, no extremo sul da cidade.

Figura 5. Localização dos empreendimentos construídos pelo MCMV segundo a faixa de renda – Ribeirão Preto, 2012.



Fonte: Ministério das Cidades.
Elaboração: Abreu (2014).

Figura 6. Localização dos empreendimentos construídos pelo MCMV segundo a faixa de renda – São Carlos, 2012.



LEGENDA

- Empreendimentos faixa 1
- Empreendimentos faixa 2
- Empreendimentos faixa 3

Fonte: Ministério das Cidades.
Elaboração: Barcella (2015).

Portanto, fica claro o caráter seletivo dos agentes imobiliários em sua atuação, com a seletividade espacial adotada pelo mercado no movimento de valorizar (no sentido de aumento dos preços) e desvalorizar áreas da cidade de acordo com o seu interesse, reforçando a tese de Villaça (1998), ao concluir que “dois imóveis iguais (mesma área, distribuição das dependências, qualidade, acabamento etc.), localizados em pontos distintos de uma cidade, quase sempre possuem preços diferentes” (p. 67).

Mesmo com o movimento geral do mercado fundiário nas duas cidades, ainda podemos elencar várias particularidades em cada uma, particularidades essas que nos esforçaremos para listar neste momento.

O mercado fundiário, apesar de possuir movimentos gerais em sua atuação, que podem ser observados em diversas cidades, também se adapta a diferentes aspectos de cada espaço e características socioeconômicas da população ali residente. Podem ser oriundas de uma formação histórica

específica, de algumas particularidades da população local, características econômicas da localidade ou até mesmo de elementos naturais da paisagem local.

Ribeirão Preto, desde os anos 1980, apresenta uma particularidade: os imóveis voltados para o público de alto poder aquisitivo na cidade sempre foram os condomínios verticalizados. Portanto, praticamente toda a formação do mercado imobiliário da cidade para esse público se baseia nessa tipologia, que antes se concentrava no quadrilátero central da cidade, cujos bairros tinham o preço do m² mais elevado da cidade.

Posteriormente, essa valorização migrou para outros setores da cidade, no vetor centro-sul e sul-sudeste, culminando na consolidação da avenida Prof. João Fiúza, com o m² mais caro da cidade.

Em um movimento contrário a essa valorização, historicamente todos os conjuntos habitacionais ocupados por famílias com renda de menor poder aquisitivo e também ocupações irregulares se situaram nos setores localizados nas zonas norte e noroeste da cidade, revelando, portanto, um papel crucial do poder público em reforçar as desigualdades socioespaciais.

Todos esses movimentos e essas particularidades, somadas a alguns fatos pontuais na cidade de Ribeirão Preto, como conhecimento local, diferenciação do público de alta renda e propriedade de bancos de terras estrategicamente localizados nas áreas mais valorizadas, fortaleceram incorporadoras de capital local no seguimento de alta renda.

Já na cidade de São Carlos, assim como em Ribeirão Preto, historicamente o quadrilátero central da cidade foi ocupado pelos seguimentos sociais de alto

poder aquisitivo, tornando-se o metro quadrado mais valorizado da cidade. Porém, com o passar dos anos e principalmente após os anos 1990, com a intensificação da instalação de residenciais fechados de alto padrão, essas áreas de valorização se deslocaram para a periferia da cidade – no caso de São Carlos, a periferia ao norte e ao noroeste.

Diferentemente de Ribeirão Preto, São Carlos não tem tantas particularidades em relação ao vetor de valorização da cidade nem à tipologia residencial preferida da elite da cidade. Com isso, os residenciais fechados de alta renda proliferaram nas periferias da cidade, principalmente ao norte. Ao contrário de Ribeirão Preto, várias empresas imobiliárias (construtoras e incorporadoras) de fora da cidade investiram e ainda investem na cidade, com projetos voltados para o público de alta renda, sendo exemplo disto o Grupo Damha, com capital de fora da cidade.

Nas duas cidades estudadas, no que se refere ao MCMV, as incorporadoras que atuam no faixa 1 são majoritariamente de capital local. Já as que atuam tanto no faixa 2 quanto no faixa 3 são diversas, com destaque para a MRV Engenharia e Participações S. A., que é a incorporadora com o maior número de lançamentos imobiliários nas duas cidades, encaixando-se nas duas faixas do programa.

Fica claro o caráter seletivo do mercado imobiliário independente da cidade, sendo que os agentes imobiliários mantêm uma lógica seletiva na produção do espaço, um caráter segregador e de produção de desigualdade socioespacial da população de mais baixa renda em qualquer uma das cidades.

Quadro 1. Ribeirão Preto e São Carlos – síntese comparativa.

	Geral (semelhanças)	Particular (diferenças)
Características gerais	Ambas as cidades são localizadas no estado de São Paulo. As duas são consideradas e têm função de cidades médias.	Ribeirão Preto tem uma população expressivamente maior que São Carlos. Segundo a Regic Ribeirão Preto, é considerado um centro regional B; São Carlos, centro sub-regional A.
Agentes	Os agentes atuantes no MCMV, principalmente no que diz respeito ao faixa 2 e faixa 3. Já os referentes ao faixa 1 são agentes de capital local ou regional. A empresa com maior atuação no MCMV é a MRV Engenharia e Participações S. A.	Em Ribeirão Preto, o mercado voltado para média-alta e alta renda é dominado por agentes de capital local, já em São Carlos são agentes de capital extralocal, principalmente no que se refere aos espaços residenciais fechados (ver o exemplo do Grupo Damha).

(continua)

Quadro 1. Continuação

	Geral (semelhanças)	Particular (diferenças)
Tipologias	Os dois extremos da malha urbana com grande valorização são marcados pela implementação de espaços residenciais fechados voltados para média-alta ou alta renda.	Em Ribeirão Preto, as áreas de maior valorização da cidade são marcadas pela habitação verticalizada, principalmente ao sul da malha urbana. Já em São Carlos, são habitações horizontalizadas, principalmente localizadas ao norte da malha urbana.
MCMV	Os empreendimentos no faixa 1 estão em áreas de menor preço da terra urbana nas extremas periferias da cidade, que contam com menor infraestrutura. Já os empreendimentos no faixa 2 estão em localizações mais centrais com maior inserção urbana. As localizações do faixa 3 seguem padrão semelhante ao faixa 2.	Em Ribeirão Preto, a maior concentração dos empreendimentos está na área norte da cidade; em São Carlos, na área sul.
Preços	Tanto Ribeirão Preto quanto São Carlos apresentaram movimentos semelhantes de aumento dos preços de terras urbanas ao longo dos anos analisados, com movimentos ascendentes.	Apesar de movimentos de valorização semelhantes, os patamares de preços apresentam ligeira diferença ao longo dos anos, com Ribeirão Preto tendo um patamar levemente superior aos preços de São Carlos.
Localizações mais e menos valorizadas	Tanto em Ribeirão Preto quanto em São Carlos, as periferias das malhas urbanas são marcadas pelo contraste na amplitude dos preços altos e baixos da terra urbana. As extremidades norte e sul das duas cidades são marcadas por áreas de maior e menor preço da terra urbana.	Em São Carlos, o extremo da malha urbana com alto preço se localiza ao norte e noroeste da cidade, enquanto o sul se caracteriza por um menor preço da terra urbana. Já em Ribeirão Preto, a área periférica de maior preço da terra urbana se localiza ao sul e sudeste da cidade, enquanto o de menor valor da terra se localiza na periferia norte e oeste.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Baseado no que foi apresentado, vale ressaltar a importância de estudos cada vez mais aprofundados sobre o mercado fundiário e imobiliário em cidades médias, levando em consideração suas particularidades e dinâmicas próprias, sempre evitando realizar argumentos generalizantes e superficiais, pois as duas cidades trabalhadas apresentaram diferenças em relação à dinâmica do mercado fundiário, do ponto de vista dos agentes, das tipologias e dos vetores de valorização, tornando-se um bom caminho para a realização de análises comparativas das cidades, para realmente levarmos em consideração e descobrirmos o que cada uma tem de particular. Ou seja, a dinâmica derivada de seus contextos históricos, ou particularidades econômicas e papéis regionais que elas desempenham, e também quais são os movimentos universais pelos quais elas passam, como as estratégias comuns dos agentes imobiliários em diferentes cidades.

Em relação às cidades aqui analisadas, foi possível verificar que Ribeirão Preto e São Carlos apresentaram movimentos parecidos em relação à valorização (sentido de aumento de preços) dos terrenos urbanos ao longo dos anos. Se levarmos em consideração a “curva de valorização”, elas foram parecidas, diferenciando-se apenas nos patamares de preços, pois Ribeirão Preto apresentou preços mais elevados que São Carlos, o que, no nosso entendimento, guarda estreita relação com seu porte populacional, com as dimensões econômicas de seus setores produtivos e com seu papel da rede urbana – questão ainda a ser aprofundada.

Com relação à espacialização dos preços, também podemos notar semelhanças entre as duas cidades, tendo seus vetores de maior valorização em extremos da malha urbana. O que difere as duas são os extremos valorizados: na cidade de Ribeirão Preto, o vetor de valorização consiste do centro até o extremo sul e sudeste da malha urbana da cidade, enquanto em

São Carlos os eixos de valorização correspondem ao extremo norte da cidade.

Os extremos com maior valorização nas duas cidades são marcados pela mesma lógica de comercialização habitacional, com construção e implementação de residenciais fechados de alto padrão com diversas prestações de serviços em suas proximidades, colaborando para o processo de fragmentação socioespacial, caso já verificado e comprovado por Sposito e Góes (2013) na cidade de São Carlos.

Outro ponto comum em que se assemelham as duas cidades e que diz respeito à lógica e ao processo de espacialização/localização é a implantação dos empreendimentos do MCMV, principalmente os destinados ao faixa 1: tanto em Ribeirão Preto quanto em São Carlos, tais empreendimentos estão localizados nas periferias mais pobres das duas cidades, em setores urbanos com menor e mais precária infraestrutura. A diferença é que em Ribeirão Preto essa localização é no extremo norte e noroeste da cidade, áreas historicamente marcadas pela implantação de conjuntos habitacionais e áreas de favelas, e em São Carlos, no extremo sul, historicamente marcado pela ocupação de indústrias e bairros operários.

Por fim, ao final do trabalho apresentado e com a análise dos dados e também das entrevistas realizadas, podemos concluir que o mercado fundiário nas duas cidades trabalhadas tem tido um grande papel na produção do espaço urbano e tem sido um grande condicionador dos processos ali em movimento, com lógicas e ações que pouco se preocupam com os rebatimentos espaciais que irão resultar.

Portanto, é possível observar que cada vez mais esses processos aumentam a desigualdade das duas cidades do ponto de vista socioespacial, evidenciando uma característica a ser entendida no mercado fundiário e imobiliário: como a atuação de seus agentes e seu caráter seletivo – e, portanto, gerador de diferenciações – se tornam desigualdades, na medida em que o que os move é a busca permanente da maior apropriação do lucro em seus processos de concorrência, sendo a dimensão espacial uma das mais relevantes nesses processos.

REFERÊNCIAS

ABREU, M. A. **O mercado imobiliário em Londrina, Marília e São José do Rio Preto**: análise comparativa do processo de estruturação intraurbano. 2011. 136 p. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia) – Departamento de Geografia da Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2011.

_____. **O mercado imobiliário em Londrina e Ribeirão Preto**: análise comparativa do processo de estruturação intraurbano. 2014. Relatório de Qualificação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2014.

AMORIM, W. V. Reestruturação urbana e valorização imobiliária em Londrina – PR: o mercado de terrenos urbanos. **Revista da ANPEGE**, Dourados, v. 7, n. 7, p. 13-29, 2011.

_____. Reestruturação imobiliária e reestruturação das cidades médias brasileiras: os exemplos de Londrina e Maringá. In: SEMINÁRIO DA REDE IBEROAMERICANA DE PESQUISADORES SOBRE GLOBALIZAÇÃO E TERRITÓRIO, 12., 2012, Belo Horizonte. **Anais...** Belo Horizonte: Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia, 2012.

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

BARCELLA, B. L. S. **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. Monografia (Graduação em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2015.

BRANDÃO, P. R. B. Velhas aplicações e novas possibilidades para o emprego do método comparativo nos estudos geográficos. **GeoTextos**, Salvador, v. 8, n. 1, p. 167-185, 2012.

CHEPTULIN, A. **A dialética materialista**: categorias e leis da dialética. São Paulo: Alfa Omega, 1982.

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. Monografia (Graduação em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2013.

DAL POZZO, C. F. Da autosegregação à fragmentação socioespacial em cidades médias paulistas: um estudo considerando Marília e São Carlos. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 16., 2010, Porto Alegre. **Anais...** Porto Alegre: Associação dos Geógrafos Brasileiros, 2010. v. 1, p. 1-10.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2014.

MELAZZO, E. S. Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intraurbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 16., 2010. **Anais...** Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2010.

_____. Escalas e agentes, processos e projetos: uma análise comparativa da dinâmica imobiliária recente no Brasil. 2012. In: ENCONTRO NACIONAL DOS GEÓGRAFOS, 17., 2012, Belo Horizonte. **Anais...** Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais, 2012.

_____. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000. **Mercator**, Fortaleza, v. 12, n. 2, p. 29-40, 2013.

_____. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intraurbanas**: caso de Presidente Prudente – SP. 1993. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano da Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1993.

SCHNEIDER, S.; SCHMITT, C. J. O uso do método comparativo nas Ciências Sociais. **Cadernos de Sociologia**, Porto Alegre, v. 9, p. 49-87, 1998.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Unesp, 2013. v. 1.

VILLAÇA, F. **Espaço intraurbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.