GT – "04": "Cidades médias e reestruturação urbana: tendências empíricas e desafios teóricos"

ESTRUTURAÇÃO URBANA EM CIDADES MÉDIAS:

a atuação do mercado imobiliário em diferentes contextos regionais

Erika da Silva
Universidade Estadual Paulista "Júlio Mesquita Filho", Presidente Prudente/SP
Mestranda do Programa de Pós Graduação em Geografia
Bolsista de Mestrado da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo
E-mail: erika.silva1993@unesp.br

RESUMO: Dada a complexificação da economia regional urbana recente, e para além dos polos metropolitanos, emerge a necessidade de compreender o papel das cidades médias na configuração atual em que se apresenta o espaço urbano. Diante deste contexto, o presente trabalho procura compreender o processo de estruturação urbana e desdobramentos recentes nas cidades médias de Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC, do ponto de vista de como o mercado imobiliário atua nestas cidades contidas em diferentes contextos regionais. A análise se ampara em resultados provenientes da sistematização de dados de anúncios de oferta imobiliárias de terrenos urbanos. A discussão apresentada reforça a necessidade do estudo comparativo entre cidades inseridas em contextos regionais distintos e oferecem pistas que possibilitam a caracterização desse mercado nas diferentes cidades.

Palavras-chave: estruturação urbana; cidades médias; mercado imobiliário.

1. INTRODUÇÃO

O processo de urbanização brasileiro, sobretudo nas últimas décadas, tem sido marcado por mudanças expressivas refletidas pelo intenso crescimento territorial urbano de cidades fora do contexto metropolitano. À vista disso se evidencia a necessidade de investigações de realidades pouco estudadas, sendo a análise das transformações na produção imobiliária recente importante ferramenta para a compreensão de "[...] mudanças estruturais na forma de se produzir e de se apropriar da cidade" (Melazzo, 2013, p. 30).

A descentralização industrial desencadeou mudanças profundas em cidades do interior do Brasil e para além da região sudeste (Cano, 2008), e o consequente aumento demográfico impulsionou o surgimento de novas formas de habitats urbanos, como os espaços residenciais fechados[1], além de suscitar a necessidade da ampliação de programas de políticas públicas de habitação de interesse social para a supressão do déficit habitacional. Soma-se a isso, o aumento da disponibilidade de créditos públicos e privados para o setor habitacional e da capilaridade de empresas e investidores imobiliários com capital aberto na bolsa de valores no território brasileiro (Fix, 2019). Tais fatores favoreceram a expansão do mercado imobiliário e consequentemente, as crescentes transformações recentes no ambiente construído (Melazzo, 2013).

Diante do exposto, o presente trabalho procura compreender o processo de estruturação urbana e desdobramentos recentes nas cidades médias de Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC, do ponto de vista de como o mercado imobiliário atua nestas cidades contidas em diferentes contextos regionais, por meio da análise de suas respectivas estruturas fundiárias e da investigação de possíveis condicionantes que apontem para o processo de reestruturação urbana em cada uma delas.

A pesquisa, mais ampla e em andamento, parte de procedimentos executados a partir de duas frentes. A primeira visa o aprofundamento da fundamentação teórica-conceitual, que abarca toda a revisão bibliográfica, através da consulta de autores que versam sobre as cidades em questão e as teorias basilares que permitem compreender o funcionamento do mercado de terras urbanas. A segunda frente consiste na aplicação metodológica-empírica, através da sistematização de dados de anúncios de oferta imobiliárias[2], a partir de classificados de imóveis publicados em jornais de circulação de cada cidade entre os anos 1995 e 2015 e *Web Scraping*[3] de plataforma digital para o ano de 2023. Para este texto será apresentado um mapa síntese que compreende o resumo de ofertas de terrenos urbanos nos anos de 2005[2004][4], 2015 e 2023, com o objetivo de balizar a discussão e expor a coerência entre as diferentes fontes de dados utilizadas.

---

[1] Em suas investigações, Sposito e Góes (2013, p. 62) adotam a definição desses empreendimentos como "[...] áreas habitacionais urbanas cercadas por muros, às quais o acesso de não moradores é autorizado ou não segundo sistemas de controle e vigilância, bem como sob regras estabelecidas pelos proprietários e/ou locatários dos terrenos ou imóveis edificados nesses espaços".

[2] Dados coletados e sistematizados pela equipe do Projeto Temático FragUrb e do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias.

[3] *Web Scraping* é uma técnica de coleta de dados automatizada a partir de sites disponíveis na web.

[4] Devido a disponibilidade de dados, foram utilizadas ofertas imobiliárias do ano de 2004 para a cidade de Mossoró/RN e do ano de 2005 para as demais cidades (Dourados/MS e Chapecó/SC).

O trabalho, portanto, está organizado em outras duas partes, além desta introdução e das considerações finais. A primeira contextualiza as cidades objeto da pesquisa e procura, por meio delas, suscitar o debate da importância do estudo comparativo em cidades localizadas fora do contexto metropolitano. Em seguida, será apresentado o resultado da sistematização dos dados empíricos de preços médio por metro quadrado (m²) de terrenos, a fim de compreender como a atuação do mercado imobiliário pode orientar os processos de estruturação e reestruturação nas cidades em análise.

2. O ESTUDO COMPARATIVO EM CIDADES MÉDIAS: FORMAÇÃO, ESTRUTURAÇÃO E REESTRUTURAÇÃO

A economia regional urbana tem se complexificado ao longo dos tempos mediante redefinições de suas relações internas e articulações com mercado externo, por meio da inserção de novos atores em circuitos produtivos mais abrangentes. Com base em interações multiescalares, e para além dos polos metropolitanos, emerge a necessidade de compreender o papel das cidades médias nessa configuração atual.

A definição de cidades médias que se assume neste trabalho é aquela adotada por Sposito (2007), que utiliza como critério de definição o papel regional ou de intermediação que dada cidade exerce na rede urbana. No entanto, ainda que apresentem uma denominação comum, deve-se considerar suas especificidades locais e particularidades próprias de sua formação histórica e do contexto regional em que se inserem. Tais fatores indicam a complexidade de estudos comparativos, no entanto tal esforço se faz necessário, ao passo que

> A comparação é um procedimento de fundamental importância quando queremos apreender os ritmos conforme os quais as quantidades levam à alteração da qualidade em cidades de mesma importância e mesmo grau de complexidade, mas onde tais vetores incidem de modos diversos e em momentos diferentes (Sposito, 2016, p. 44).

Entretanto, é preciso observar tantas formas pretéritas e novas configurações espaciais quanto os processos que delas decorrem. Whitacker e Miyazaki (2012, p. 311-312), reforçam que

> O estudo das formas espaciais pode, além de estabelecer procedimentos como a identificação de elementos comuns ou não, apreendidos a partir da configuração e da consequente, ou possível, classificação, comparação e produção de tipologias (do plano ou do sítio, por exemplo), servir à compreensão das dinâmicas que culminaram em determinada feição ou como certa forma urbana pode ser corolária de um processo.

Sposito (2004, p. 114), aponta para o fato de que “as cidades brasileiras tiveram suas estruturas urbanas orientadas por relações do tipo centro-periferia”, mas que no entanto, somente analises de acordo com esse par não são suficientes para compreender a complexificação das estruturação das cidades contemporâneas, apontando em alguns casos, para a reestruturação urbana. A autora ainda destaca o fato de que “os interesses fundiários e imobiliários são, sem dúvida, os motores principais da extensão da cidade” (Ibidem, p. 125), e neste sentido alguns elementos, orquestrados pelo mercado imobiliário, que provocam alterações profundas e devem ser analisados com atenção, no qual podemos destacar o

> [...] Aparecimento de novas formas de *habitat* urbano, como conjuntos habitacionais, loteamentos fechados ou cidades planejadas para fins habitacionais, promovendo a extensão dos tecidos urbanos e realizando os interesses fundiários e imobiliários.
>
> [...] Diminuição do número de cidades médias e grandes estruturadas em torno de um centro único, onde se reunia a maior parte das atividades comerciais e de serviços públicos e privados, e aparecimento de novos equipamentos e formas de organização do consumo *(shoppping centers,* centros de negócios, parques para lazer etc), ampliando a tendência de estruturações urbanas com múltiplas áreas centrais. (Sposito, 2004, p. 125-126).

A fim de corroborar com o exposto, o recorte analítico delimitado para este trabalho buscou abranger cidades com papel exercido na rede urbana semelhantes (Sposito, 2007). Neste sentido, foram escolhidas como objeto de análise as cidades de Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC (Figura 1), do ponto de vista da investigação da atuação do mercado imobiliário e seus agentes na condução do processo de produção do espaço urbano.

Pra além das diferenças regionais históricas, as cidades possuem características próprias decorrentes de sua formação socioespacial. A cidade do noroeste potiguar se caracteriza pela formação histórica de sua estrutura fundiária decorrente dos grandes latifúndios nordestinos (Elias e Pequeno, 2018) e sua economia é baseada na fruticultura irrigada, nas refinadoras de sal e atividade petrolífera (Rocha, 2005; Elias e Pequeno, 2023). A estrutura fundiária da cidade de Dourados parte da desarticulação de formas de produção familiar amparadas nas pequenas propriedades, a fim de possibilitar o desenvolvimento, neste recorte espacial, da agricultura intensiva para exportação, principalmente de soja, que se sustenta a partir de grandes latifúndios (Calixto e Bernadelli, 2017). A cidade de Chapecó, no entanto, difere das outras duas ao se caracterizar pela estrutura fundiária amparada na pequena propriedade rural. A cidade desponta como importante centro da atividade agroindustrial ligada ao setor de produção e

processamento de produtos alimentícios, principalmente carnes de aves e suínos (Matiello et. al., 2017; Bender e Góes, 2022; Hentz e Hespanhol, 2023).

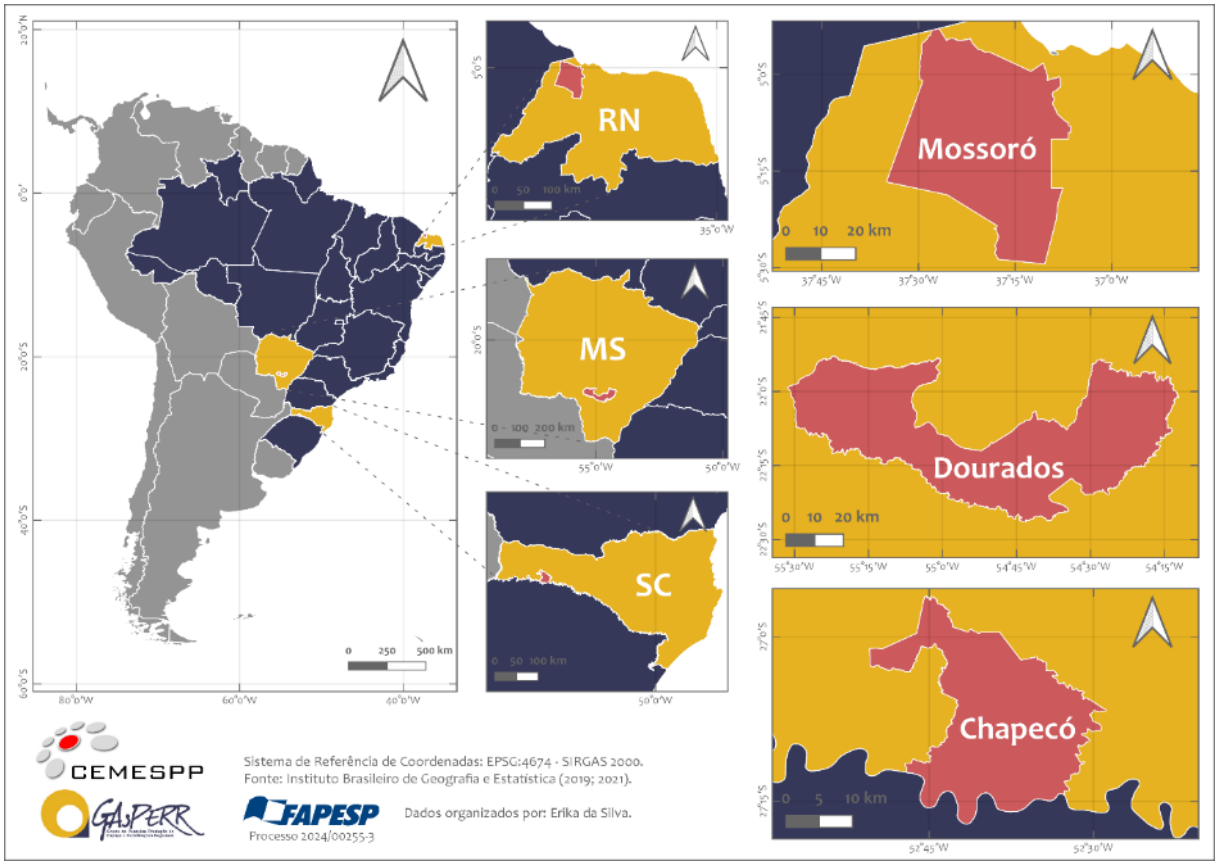

Figura 1. Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC. Localização dos municípios.

Fonte: IBGE (2019; 2021).

Espera-se, portanto, através da multiescalaridade, gerar contribuições para as pesquisas sobre o mercado imobiliário e identificar processos em curso, em maior ou menor escala, nas cidades analisadas. Baseado no recorte analítico apresentado e na aplicação metodológica-empírica, o enfoque da próxima seção será a apresentação e discussão de resultados provenientes da sistematização de dados de dados de ofertas imobiliárias, com o objetivo de identificar padrões de diferenciação de ocupação de áreas nas diferentes cidades (Melazzo, 2023).

3. O MERCADO DE TERRAS URBANAS: EVIDÊNCIAS EMPÍRICAS E CONSTATAÇÕES

Vários são os agentes históricos que atuam na produção do espaço urbano (Corrêa, 1995), bem como os sujeitos que se articulam e tensionam essas representações, no entanto, este estudo propõe uma análise do ponto de vista da atuação do mercado imobiliário e os agentes que nele operam.

Melazzo (2013, p. 31) define o mercado imobiliário "[...] como o lugar econômico de valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos na busca permanente e crescente de sua valorização". Diante da necessidade deste mercado, de auferir rendas cada vez maiores, a comercialização de terras urbanas, se ampara em vantagens locacionais, inerentes ao terreno ou advindas da aplicação de capital para sua melhoria e/ou de seu entorno (Jaramillo, 2008; Melazzo e Barcella, 2023) que sinalizam, através dos preços, áreas mais ou menos valorizadas (Harvey, 2013) e consequentemente, de maior ou menor interesse do capital incorporador (Smolka, 1987). Logo, "o estudo do mercado imobiliário e suas transações ao longo do tempo possibilitam identificar os agentes e processos que atuam no espaço urbano, e que cujo objetivo é geração e captura de rendas fundiárias" (Silva, 2023).

Cabe ressaltar que esses movimentos não ocorrem de maneira homogênea, principalmente no que diz respeito aos patamares de preços praticados. Isto porque:

> O debate sobre a dinâmica dos mercados imobiliários e fundiários envolve diferentes escalas geográficas, pois a constituição dos preços depende de fatores determinantes a nível local, como por exemplo as leis de uso e ocupação, características do entorno etc. e até as expectativas geradas pela dinâmica do crédito ofertado e pelas taxas de juros determinadas nacionalmente ou mesmo por fatores internacionais (Silva, 2023, p. 34-35).

Fato que reitera a necessidade do estudo a partir da perspectiva comparativa, e a importância da mobilização de materiais que permitam apreender o que há de geral, particular e singular no objeto de estudo, pois

> as cidades não podem ser entendidas fora das redes urbanas que conformam, uma vez que cada estrato de uma rede urbana expressa particularidades relativas a um conjunto que desempenha papéis semelhantes, e a singularidade de cada cidade fica resguardada pela comparação que fazemos com o conjunto a que ela pertence (o particular) e a totalidade compreendida por uma rede ou sistema urbano, ou mesmo a totalidade compreendida como a urbanização contemporânea – totalidades que são estabelecidas conforme se elabora o pensamento e reconhecidas como o geral (Sposito, 2016, p. 46).

Neste sentido, discute-se aqui, a possibilidade da investigação do direcionamento do processo de expansão territorial urbana nas cidades estudadas, a partir da investigação dos fluxos imobiliários baseados nas ofertas de terrenos urbanos e seus preços ao longo do tempo, por meio da análise das resultantes espaciais provenientes da sistematização destes dados, a fim de identificar mudanças e permanências ao longo do período considerado. Portanto,

> A utilização dos anúncios de jornais de circulação nas cidades permite o conhecimento das transações em um amplo recorte temporal e a mineração dos anúncios on-line, dado os tratamentos necessários, possibilita a continuidade de investigações através destes materiais que se apresentam como importante ferramenta metodológica para estudos sobre o mercado imobiliário e suas resultantes no espaço urbano (Silva, 2023, p.67-68)

Os produtos cartográficos que seguem (Figuras 2, 3 e 4) decorrem da sistematização de dados de anúncios imobiliários, oriundos de jornais de circulação nas cidades para os anos de 2005[2004] e 2015, e através de *Web Scraping* de plataforma digital para o ano de 2023. Foram representadas informações sobre os preços médios por metro quadrado (m²) de terrenos urbanos, devidamente deflacionados através do IGP-DI – Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, com base em dezembro de 2023, utilizando a calculadora do cidadão do Banco do Brasil.

Esse recorte temporal decorre, além da disponibilidade dos dados, da procura em sintetizar momentos que abarquem períodos antes e depois da intensificação de lançamentos de produtos imobiliários diferenciados, como o caso dos espaços residenciais fechados destinados à habitação e os voltados ao consumo, como os shopping centers. Além das mudanças decorrentes da implantação de políticas públicas em escala nacional de acesso à moradia, como o Programa Minha Casa Minha Vida (2009). No caso específico do ano de 2023, a busca foi pela identificação da coerência e viabilidade do uso de diferentes fontes de dados (Silva, 2023).

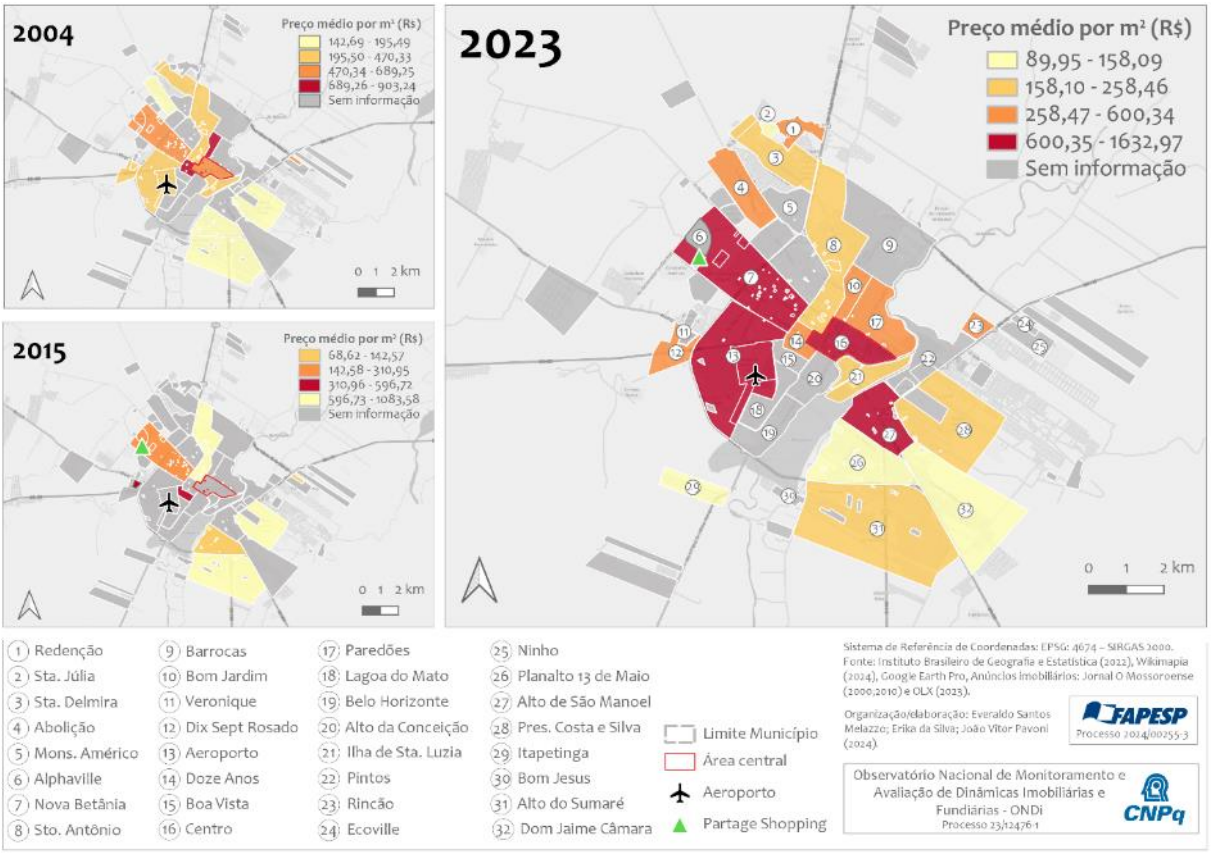

Figura 2. Mossoró/RN. Preço médio por metro quadrado de terreno (m²). 2004, 2015 e 2023.

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2004; 2015) e OLX (2023).

Em Mossoró, os anúncios de terrenos (Figura 2) para o ano de 2004 evidenciam uma clara oposição entre um eixo sul-leste, onde se concentram as ofertas com menores preços médios, e a porção centro-oeste que apresenta a maior faixa de preços, com destaque para o fato da área central ser a localização mais valorizada da cidade nesse momento. No entanto, a espacialização dos dados de 2015 aponta para uma possível redefinição da estrutura da cidade, ao passo que se observa:

> [...] um aumento expressivo nos preços médios dos bairros Aeroporto, Dix-Sept Rosado e Nova Betânia, impulsionados pela implantação do Partage Shopping, em 2007, que consequentemente, viabilizou o lançamento de espaços residenciais fechados horizontais, como o Condomínio Veronique (2007), localizado no bairro Dix-Sept Rosado o Residencial Alphaville (2008) no Nova Betânia (Silva, 2023, p. 62).

O mapa de 2023, portanto, possibilita compreender a estrutura atual da cidade de Mossoró sintetizada por uma área central que apesar de ainda muito valorizada, não é mais o local preferencial de moradia dos segmentos de alta renda, "[...] uma porção mais a oeste com

altos valores de preços médios e implantação de produtos diferenciados em contraposição ao eixo sul – leste menos valorizado" (Silva, 2023, p. 62).

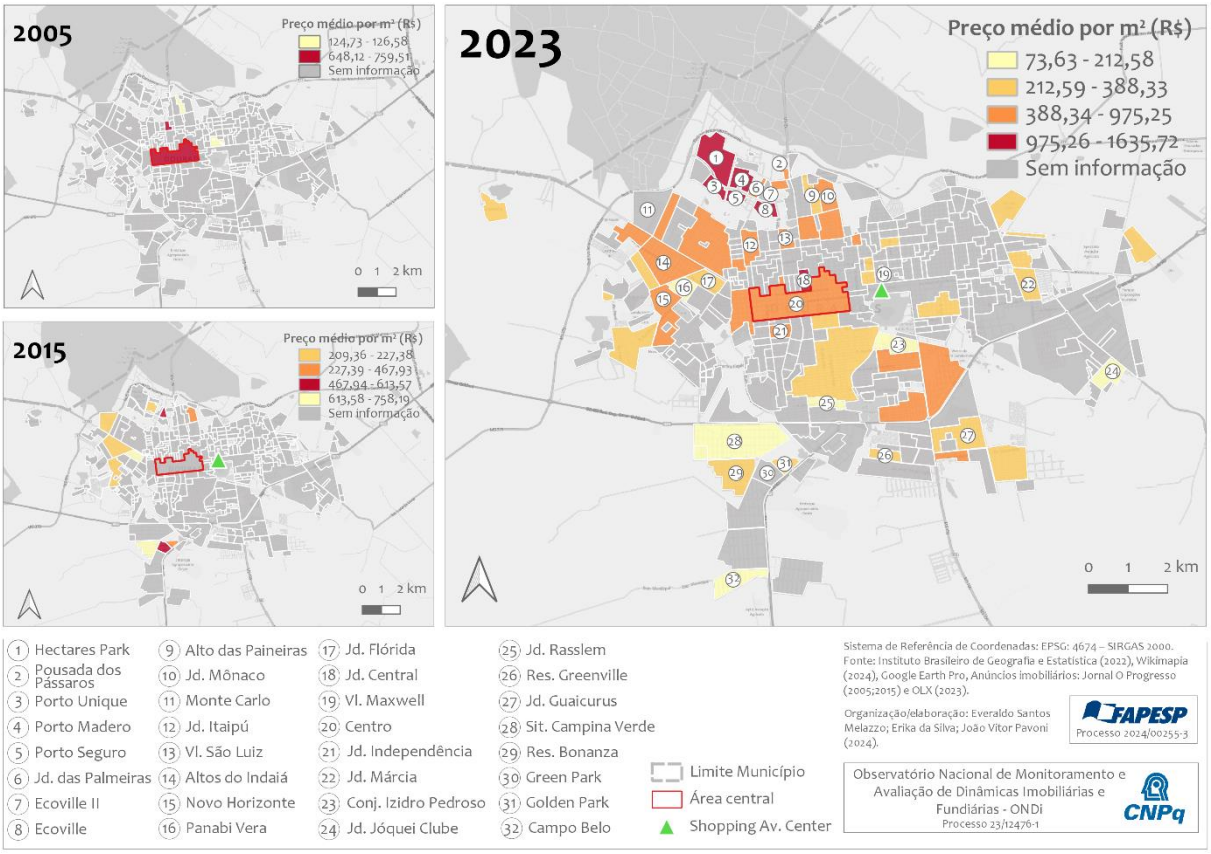

Figura 3. Dourados/MS. Preço médio por metro quadrado de terreno (m²). 2005, 2015 e 2023.

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Progresso (2005; 2015) e OLX (2023).

Na cidade de Dourados o mapa de preços da terra (Figura 3) evidencia o Centro como a área mais valorizada, em 2005, com uma indefinição, até o ano de 2015, de uma segmentação na divisão social do espaço na cidade. Vale pontuar que, apesar dos mapas para os anos de 2005 e 2015 não evidenciarem tal fenômeno, dado o volume menor de ofertas sistematizadas se comparada as outras cidades analisadas, não podemos afirmar que o mesmo não ocorra, sendo necessário investigações mais profundas para justificar a ausência de um volume expressivo de ofertas ao longo desses anos.

No entanto, a partir do mapa para o ano de 2023, podemos observar que a maior parte dos anúncios com maiores preços e com preços de alto a intermediário se situam entre os eixos centro-norte e centro-oeste. Cabe ressaltar a incidência de um conjunto de espaços residenciais

fechados localizados no extremo norte e que constituem os bairros com a maior faixa de preços. A maior parte das ofertas situadas na menor faixa de preços se concentra no eixo sul-leste.

A interpretação dos dados permite constatar um vetor de expansão ao norte que concentra espaços residenciais destinados aos seguimentos de alta renda, como o caso do Ecoville Residence e Resort I e II (2008) e do Hectares Park & Resort (2018). O Centro, apesar de ainda valorizado, não é mais o local com os maiores preços de terrenos da cidade. Tal observação indica maior complexificação na estrutura da cidade de Dourados, que ressalta a diferenciação socioespacial entre áreas da cidade marcada pelos espaços de moradias dos diferentes segmentos sociais. O vetor de expansão no sentido norte é ocupado predominantemente pelas camadas de alta renda em contraposição ao eixo sul-leste, onde se concentram os preços mais baixos de metro quadrado de terreno (m²) e portanto, local onde se viabiliza a ocupação por segmentos de rendas médias e baixas.

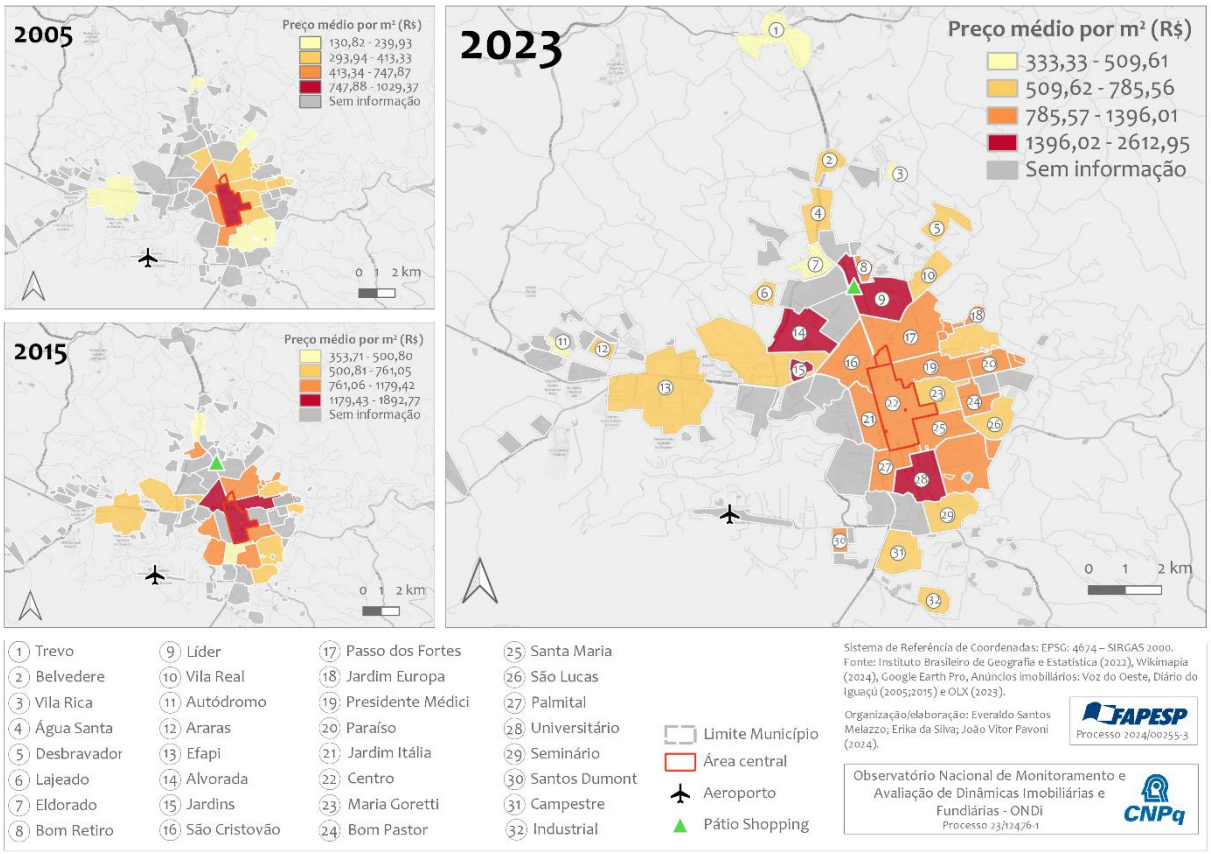

Figura 4. Chapecó/SC. Preço médio por metro quadrado de terreno (m²). 2005, 2015 e 2023.

Fonte: Anúncios imobiliários: Voz do Oeste e Diário do Iguaçu (2005; 2015) e OLX (2023).

Podemos observar através do mapa para Chapecó (Figura 4), que no ano de 2005 o bairro com a média de preços mais elevada é o Centro. O entorno da área central também concentra ofertas com preços expressivos, sendo o eixo centro-oeste mais valorizado que o eixo centro-leste. As ofertas com a menor faixa de preços se concentram no anel periférico, "sinalizando uma hierarquia de valorização em que os terrenos mais caros ficam localizados no Centro e que diminuem, gradativamente, ao se distanciar da área central" (Silva, 2023, p. 58).

Os dados sistematizados para o ano de 2015 reforçam o padrão observado no ano anterior, com a presença de outros bairros compondo a faixa de preços mais elevados, como o caso do São Cristóvão e do Presidente Médici, ambos adjacentes ao Centro, um a oeste e o outro a leste, respectivamente. No entanto há que se destacar a implantação do Pátio Shopping, inaugurado em 2011 e o aparecimento dos primeiros espaços residenciais horizontais fechados na cidade, como o Loteamento Bouganville Residence e o Condomínio Terrasol (2006), que não modificam, de imediato, o claro padrão centro-periférico na cidade, mas oferecem pistas para análises futuras.

O surgimento desses espaços diferenciados de habitação e consumo "podem dar indício do porquê bairros como o Líder e o Universitário aparecerem mais valorizados no ano de 2023" (Silva, 2023, p. 58), no entanto não se pode afirmar ainda que haja uma clara reestruturação da cidade, pois esses eixos de valorização ainda estão pouco definidos e a área central e adjacências continuam concentrando ofertas com elevada faixa de preços.

O quadro 1 permite comparar os diferentes patamares de preços médios por metro quadrado (m²) de terrenos praticados nos diferentes bairros das cidades.

Mossoró - 2004	
Mínimo	R$ 142,69
Máximo	R$ 903,24
Amplitude	R$ 760,55

Mossoró - 2015	
Mínimo	R$ 68,62
Máximo	R$ 1.083,58
Amplitude	R$ 1.014,96

Mossoró - 2023	
Mínimo	R$ 89,95
Máximo	R$ 1.632,97
Amplitude	R$ 1.543,02

Dourados – 2005	
Mínimo	R$ 124,73
Máximo	R$ 759,51
Amplitude	R$ 634,78

Dourados - 2015	
Mínimo	R$ 209,36
Máximo	R$ 758,19
Amplitude	R$ 548,83

Dourados - 2023	
Mínimo	R$ 73,63
Máximo	R$ 1.635,72
Amplitude	R$ 1.562,09

Chapecó - 2005	
Mínimo	R$ 130,82
Máximo	R$ 1.029,37
Amplitude	R$ 898,55

Chapecó - 2015	
Mínimo	R$ 353,71
Máximo	R$ 1.892,77
Amplitude	R$ 1.539,06

Chapecó - 2023	
Mínimo	R$ 333,33
Máximo	R$ 2.612,95
Amplitude	R$ 2.279,62

Quadro 1. Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC. Análise exploratória - Preço médio por metro quadrado de terreno (m²) por bairros. 2005, 2015 e 2023. **Fonte:** Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2004; 2015); Jornal O Progresso (2005; 2015); Voz do Oeste e Diário do Iguaçu (2005; 2015) e OLX (2023).

Dentre as três cidades, Chapecó se destaca pela evolução acentuada dos preços médios e pelos patamares de preços serem expressivamente maiores em quase todas as operações. Mossoró apresenta preços máximos superiores a Dourados nos anos de 2005 e 2015, porém há uma certa equiparação dos dados em 2023.

> Este comportamento se relaciona com as especificidades de cada cidade, tal qual, a sua inserção no contexto geral regional e características próprias de sua formação socioespacial, bem como sua dinâmica econômica local, fatores que implicam em diferentes rendas médias nas cidades (Silva, 2023, p. 54).

O aumento expressivo das amplitudes permite inferir a ampliação do processo de diferenciação socioespacial, que apesar de presente, de maneira mais ou menos evidente ao longo dos anos, desenha no panorama atual um acirramento que se materializa através da prática de “preços cada vez maiores nas áreas destinadas aos segmentos de alta renda”, que por sua vez, determinam a finalidade e a homogeneidade de certos quadrantes da cidade, o que gera maior distanciamento entre os locais destinados aos diferentes segmentos sociais. Cabe ressaltar que “a dinâmica estudada indica a constante valorização, em maior ou menor escala, em todas as áreas das cidades, o que corrobora para maior dificuldade de acesso à terra urbana aos segmentos de baixa renda” (Silva, 2023, p. 54).

As considerações que serão apresentadas a seguir procurarão estabelecer paralelos entre as três cidades, destacando as similaridades e particularidades nos processos identificados, bem como busca estabelecer uma agenda de pesquisa que permitam o direcionamento de estratégias futuras para o aprofundamento nas discussões aqui iniciadas.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os resultados analisados neste texto reforçam a necessidade do estudo comparativo entre cidades inseridas em contextos regionais distintos, pois permitem compreender a

incidência e intensidade de processos que se se expressam através da consolidação ou transformação das formas e estruturas identificadas. As cidades analisadas possuem direcionamento do processo de expansão territorial urbana distintos, decorrentes de sua formação e das especificidades características de sua estrutura fundiária municipal e regional, e que tem se redefinido com maior ou menor grau complexificação no período recente.

Mossoró apresenta um claro vetor de expansão no quadrante a oeste, onde se concentram os espaços residenciais fechados destinados aos segmentos de alta renda, em oposição ao eixo leste-sul, local em que os preços médios são menores e por consequência, se destina aos segmentos de rendas médias e baixas. O mesmo ocorre em Dourados, onde há maior incidência de espaços residenciais fechados em área específica da cidade, no extremo norte, e que influi na precificação de seu entorno, estabelecendo o quadrante norte-oeste como a área em que se concentram as faixas de preços mais elevadas.

As cidades de Mossoró e Dourados, no entanto, se distinguem quanto a localização e influência da implantação dos espaços diferenciados de consumo. No caso de Mossoró, a implantação do Partage Shopping (2007) em área já bastante valorizada, influenciou diretamente na localização dos espaços de moradia dos segmentos de alta renda, enquanto que, em Dourados a localização do Shopping Avenida Center (2006), situado nas imediações da área central a leste, se contrapõe ao eixo de valorização notado.

Chapecó, ainda que apresente indícios de novas áreas de valorização, ainda conserva um claro padrão centro – periférico, com a contraposição de uma área central e adjacências bem valorizadas e com espaços menos valorizados presente em seu anel periférico nos diferentes eixos.

A investigação dos diferentes patamares de preços permite compreender o processo de diferenciação e organização do espaço, seja interno as cidades, quando evidencia os locais de moradia destinados aos diferentes segmentos sociais limitando o acesso por meio dos preços praticados, seja em escalas mais amplas, quando comparadas cidades cujo contexto regional em que se situam fora amparados em diferenças históricas perpetuadas.

Ainda que pese a diferença da disponibilidade de dados proveniente dos anúncios em jornais, sendo necessário para o avanço desta pesquisa investigações mais profundas e amparadas em novas técnicas, como a mineração de dados na web, a coerência entre as diferentes fonte de dados possibilita a manutenção da utilização das evidencias que a coleta e

sistematização de dados de ofertas de anúncios imobiliário oferecem para o estudo do mercado imobiliário.

5. REFERÊNCIAS

BENDER, Pablo Martin; GÓES, Eda Maria (2022). As disputas e a lógica fragmentária: novas relações entre espaços públicos e privados em Chapecó - SC. **Caminhos De Geografia**, 23 (85), 54–68. https://doi.org/10.14393/RCG238557336.

CALIXTO, Maria José Martinelli; BERNADELLI, Maria Lúcia Falconi da Hora. Dourados MS: uma cidade média entre os papéis regionais e a dinâmica globalizada. In. SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; MAIA, Doralice Sátyro (orgs). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Dourados e Chapecó**. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017.

CANO, Wilson. **Desconcentração produtiva regional do Brasil: 1970-2005**. Editora Unesp, 2007.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. Editora Ática, Série Princípios, 3ª edição, n.174, 1995.

ELIAS, Denise; PEQUENO, Renato. Reestruturação produtiva e do território de Mossoró (RN). **Tendências da urbanização brasileira: novas dinâmicas de estruturação urbano-regional. Rio de Janeiro: Letra Capital**, p. 59-100, 2018.

ELIAS, Denise; PEQUENO, Renato. Faces contemporâneas da urbanização e do urbano no Brasil. **Revista Cidades**, v. 15, n. 24, p. 86-111, 2023.

FIX, Mariana.; PAULANI, Leda Maria. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. Brasilian Journal of Political Economy, 39(4(157)), outubro-dezembro de 2019, 638-657.

HARVEY, David. **Os limites do capital.** Tradução: Magda Lopes–. São Paulo: Boitempo, 2013.

HENTZ, Carla; DE MEDEIROS HESPANHOL, Rosangela Aparecida. A agroindústria de carnes de aves e suínos e o perfil dos produtores integrados na Microrregião Geográfica de Chapecó-SC. **Geosul**, v. 38, n. 87, p. 114-138, 2023.

JARAMILLO GONZÁLEZ, Samuel. **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano**. Ediciones Uniandes-Universidad de los Andes, 2008.

MAIA, Amanda Carvalho; LEONELLI, Gisela Cunha Viana; ABELLÁN, Francisco Cebrián. Dispersión urbana y formación de vacíos urbanos en ciudades intermedias de São Paulo: aportes

para la construcción de un enfoque metodológico. In: **América Latina ante los (nuevos) retos de la justicia social y ambiental**. Asociación Española de Geografía, 2023. p. 351-368.

MATIELLO, Alexandre Mauricio; VILLELA, Ana Laura Vianna, FUJITA, Camila; OTSUSCHI, Cristina; ALBA, Rosa Salete. Chapecó/SC: o agronegócio, o setor terciário em expansão e a crescente desigualdade socioespacial. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; MAIA, Doralice Sátyro. (orgs). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Dourados e Chapecó.** São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017.

MELAZZO, Everaldo Santos. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil (landing strategies and financial dynamics of Brazil's real estate. Revista Mercator , Fortaleza, n. 12, p. 29-40, set. 2013.

MELAZZO, Everaldo Santos; BARCELLA, Bruno Leonardo Silva. A teoria da renda do solo urbano. In: SPOSITO, Eliseu Savério; CLAUDINO, Guilherme dos Santos. (orgs). **Teorias na Geografia III: Mundos Possíveis.** Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2023.

MELAZZO, Everaldo Santos. **A pesquisa sobre dinâmicas imobiliárias em cidades brasileiras: trajetória, lacunas e desafios**. In: SANFELICI, Daniel; CARVALHO, Rubens Moreira R.; SILVA, Gabriel Rodrigues da. (Org), **Estudos da dinâmica imobiliária para políticas urbanas: fontes, métodos e cartografias.** Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2023, pp. 17-34.

ROCHA, Aristotelina Pereira Barreto. **Expansão urbana de Mossoró (período de 1980 a 2004):** geografia dinâmica e reestruturação do território. Natal: EDUFURN, 2005.

SILVA, Erika da. O mercado imobiliário em Chapecó/SC e Mossoró/RN: produção e consumo do espaço em cidades médias. 2023. 87 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2023.

SMOLKA, M. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. In: **Cadernos IPPU/UFRJ,** ano II, n. 1, jan/abr. 1987. Rio de Janeiro: UFRJ, 1987.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. **Investigaciones geográficas**, n. 54, p. 114-139, 2004.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **Cidades médias: espaços em transição.** São Paulo: Expressão Popular, 2007.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial.** São Paulo: Editora Unesp, 2013.

WHITACKER, Arthur; MIYAZAKI, Vitor. O estudo das formas da cidade no âmbito da Geografia Urbana. **Apontamentos metodológicos. Revista de Geografia e Ordenamento do Território**, n. 2, p. 307-327, 2012.