

MAPEAMENTO E ANÁLISE DE DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS EM RIBEIRÃO PRETO, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, PIRACICABA E SÃO CARLOS

Milene de Paula Jacinto

Lucia Zanin Shimbo (orientadora)

Universidade de São Paulo (Instituto de Arquitetura e Urbanismo)

milene.jacinto@usp.br

Objetivos

Esta pesquisa procura produzir um estudo das dinâmicas imobiliárias em Ribeirão Preto, São José do Rio Preto, Piracicaba e São Carlos. O recorte territorial abrange as três cidades que foram recordistas em lançamentos de loteamentos na última década no estado de São Paulo, segundo dados do Grapohab (2020), além de São Carlos, que é o município-sede da pesquisa. Além disso, busca elaborar uma análise da relação entre as mudanças nos padrões de estruturação das cidades com as dinâmicas imobiliárias identificadas, dentro do recorte temporal de 2006 a 2020.

O problema fundamenta-se na compreensão sobre como a chegada das empresas incorporadoras e construtoras de capital aberto em cidades do interior paulista alterou a produção imobiliária e seus possíveis efeitos nas dinâmicas urbanas e sociodemográficas desses locais. Parte desse debate está presente em Zamboni (2018) e Melazzo (2019), que analisam as dinâmicas imobiliárias em cidades médias, ressaltando seu impacto na configuração urbana. Ambos estudam como a entrada de capital em áreas urbanas menores tem remodelado a produção imobiliária, gerando alterações nos padrões de estrutura urbana.

Métodos e Procedimentos

A estratégia metodológica utilizada se refere principalmente à análise de base de dados secundários sobre lançamentos imobiliários. A pesquisa abrangeu as seguintes atividades: revisão bibliográfica, a sistematização e a análise de base de dados.

A primeira atividade foi realizada por meio de um levantamento bibliográfico com leitura e fichamento de textos que possuem relação com os temas dos agentes da produção das dinâmicas imobiliárias em Ribeirão Preto e região. A segunda e terceira foram feitas simultaneamente. Assim, foram sistematizados os dados da base da Geoimóvel - empresa responsável por pesquisas imobiliárias e monitoramento de dados de lançamentos imobiliários. Após a seleção de categorias da base e de sua uniformização, foram elaborados produtos auxiliares, como gráficos, tabelas e mapas, para o estudo e mapeamento das dinâmicas imobiliárias de Ribeirão Preto e região (Piracicaba, São Carlos e São José do Rio Preto) que serviram, por sua vez, para realizar as análises com ênfase nas categorias de tipologia, padrão, agentes e incidência espacial dos lançamentos imobiliários.

Resultados

Os resultados visaram compreender as dinâmicas imobiliárias nas quatro cidades estudadas. Como exemplo dos produtos realizados, a figura 1 mostra gráficos com a participação dos três grupos incorporadores

que mais lançaram unidades em residenciais verticais e horizontais de 2006 a 2020, nas quatro cidades paulistas.

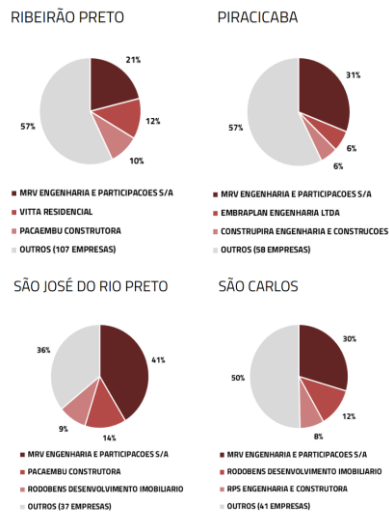


Figura 1: Participação dos grupos incorporadores nos lançamentos residenciais verticais e horizontais – 2006 a 2020.

Fonte: Elaboração própria a partir de dados da Geomóvel (2021).

Ao analisar os gráficos, percebe-se como as três maiores empresas (considerando números de unidades lançadas) possuem protagonismo significativo nas quatro cidades analisadas. Somando-se a participação dos três primeiros colocados em cada cidade, tem-se as seguintes porcentagens: 43% em Ribeirão Preto, 64% em São José do Rio Preto, 43% em Piracicaba e 50% em São Carlos. Além disso, em todas elas, o maior grupo incorporador é a MRV – grande construtora brasileira de capital aberto sediada na cidade de Belo Horizonte. Assim, a comparação dos produtos gerados resultou em questões de análise que se destacaram nas quatro cidades analisadas. As principais questões identificadas foram: a tendência de aumento da verticalização; o protagonismo do segmento econômico nos lançamentos residenciais verticais e horizontais e a grande participação de empresas de capital aberto nos lançamentos imobiliários durante o recorte temporal estudado.

Conclusões

Portanto, pode-se concluir que a pesquisa possibilitou entender as dinâmicas imobiliárias em Ribeirão Preto, São José do Rio Preto, Piracicaba e São Carlos como esses processos influenciaram na produção do espaço urbano nos últimos anos. Além disso, percebe-se que sistematizar e analisar tais processos pode fomentar debates sobre questões de incidência espacial, tipológica e de agentes quanto aos lançamentos imobiliários no interior do estado de São Paulo. Assim, a pesquisa possibilita analisar rupturas e tendências comuns em diferentes escalas de análise, da escala municipal até um recorte estadual.

Agradecimentos

Agradeço ao apoio financeiro da Fapesp por meio da Bolsa de Treinamento 1, vinculada ao Projeto “O novo valor dos territórios urbanos: os papéis concorrentes das autoridades locais, dos avaliadores de imóveis públicos e dos consultores imobiliários” (Proc. 2020/06243-6). Agradeço também a todos que me auxiliaram durante o desenvolvimento da minha pesquisa, especialmente, a professora Lucia Shimbo, ao nosso grupo de pesquisa, aos meus amigos e a minha família que me deram todo o apoio necessário nesse processo.

Referências

- ZAMBONI, Débora Prado. A territorialidade do capital: da fazenda ao condomínio, desenhando a cidade. Tese (Doutorado em Gestão e Planejamento Territorial), Universidade Federal do ABC, 2018.
- MELAZZO, E. S. Terra urbana e dinâmica imobiliária: elementos para uma interpretação crítica no Brasil. Semestre Económico, 22(50) • pp. 71-86 • ISSN (em línea): 2248-4345, Março/2019.
- GEOIMÓVEL, 2021. Pesquisa imobiliária de Ribeirão Preto – 2006 a 2021. São Paulo: Geomóvel.
- GRAPROHAB apud SECOVI-SP. Relatório de Aprovação de Loteamentos - Por município (2010 a 2020), 2020.