

CAPITAIS PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO NO MERCADO IMOBILIÁRIO: CARACTERÍSTICAS E ESTRATÉGIAS DE ATUAÇÃO (PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E REGIONAL)

Erika da Silva¹

Universidade Estadual Paulista “Júlio Mesquita Filho”, Presidente Prudente/SP | erika.silva1993@unesp.br

Sessão Temática 01: Produção do espaço urbano e regional

Resumo: Investigações acerca da produção do espaço urbano demandam um grande esforço analítico devido à sua complexidade e às diversas perspectivas teóricas e metodológicas possíveis. Este trabalho centra-se em investigar o processo do ponto de vista do mercado imobiliário e dos capitais que produzem as cidades. Os procedimentos que balizaram a pesquisa foram a consulta bibliográfica para a elaboração do referencial teórico sobre os temas: produção do espaço urbano e mercado imobiliário, articulado com a análise de dados provenientes da sistematização de ofertas imobiliárias. Os resultados demonstram que identificar os capitais do circuito imobiliário urbano e os agentes a eles associados, permite compreender esse mercado e suas particularidades e, a partir de dados empíricos, constatar seus movimentos para alocação de seus recursos e como tal dinâmica se manifesta no ambiente construído.

Palavras-chave: produção do espaço urbano; mercado imobiliário; circuito imobiliário urbano.

PRODUCER CAPITAL OF URBAN SPACE IN THE REAL ESTATE MARKET: CHARACTERISTICS AND ACTION STRATEGIES

Abstract: Research into the production of urban space requires a great deal of analytical effort due to its complexity and the various theoretical and methodological perspectives that can be applied. This study focuses on investigating the process from the perspective of the real estate market and the capital that produces cities. The procedures that guided the research were bibliographical consultation to develop a theoretical framework on the themes: production of urban space and the real estate market, combined with the analysis of data from the systematization of real estate offers. The results demonstrate that identifying the capitals of the urban real estate circuit and the agents associated with them allows us to understand this market and its particularities and, based on empirical data, to determine its movements in the allocation of its resources and how this dynamic manifest itself in the built environment.

Keywords: space production; real estate market; urban real estate circuit.

CAPITALES PRODUCTORES DEL ESPACIO URBANO EN EL MERCADO INMOBILIARIO: CARACTERÍSTICAS Y ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN

Resumen: Las investigaciones sobre la producción del espacio urbano requieren un gran esfuerzo analítico debido a su complejidad y a las diferentes perspectivas teóricas y metodológicas posibles. Este trabajo se centra en investigar el proceso desde el punto de vista del mercado inmobiliario y del capital productor de ciudades. Los procedimientos que guiaron la investigación fueron la consulta bibliográfica para elaborar el marco teórico sobre los temas: producción del espacio urbano y mercado inmobiliario, articulado con el análisis de datos provenientes de la sistematización de ofertas inmobiliarias. Los resultados demuestran que identificar las capitales del circuito inmobiliario urbano y los agentes asociados a ellas, permite comprender este mercado y sus particularidades y, a partir de datos empíricos, verificar sus movimientos para la asignación de sus recursos y cómo se manifiestan dichas dinámicas. ellos mismos en el entorno construido.

Palabras clave: producción del espacio urbano; mercado inmobiliario; circuito inmobiliario urbano.

INTRODUÇÃO

Ciente de que a produção do espaço é um processo que abarca aspectos econômicos, políticos e sociais, e de que a análise privilegiada de apenas um destes elementos não encerra o vasto conteúdo necessário para sua compreensão, o estudo proposto busca contribuir com esta discussão através da caracterização dos capitais do mercado imobiliário que operam nas cidades, ao constatar as particularidades deste processo do ponto de vista das relações econômicas e a partir de um mercado específico.

Dada a variedade dos agentes que atuam neste mercado, este trabalho centra-se na análise dos capitais do circuito imobiliário urbano elencados por Abramo (1989), e a partir deles verificar como operam na produção das cidades, suas funções e estratégias de atuação, além dos movimentos realizados e necessários para a ampliação de seu ganho fundiário, a fim de compreender o funcionamento do mercado imobiliário.

Diante deste contexto, o trabalho tem como objetivo central compreender o processo de produção do espaço urbano do ponto de vista do mercado imobiliário e dos capitais que produzem as cidades. Para tanto, a análise visa caracterizar os capitais do circuito imobiliário urbano e identificar seus fluxos através da espacialização de dados de anúncios imobiliários, em um dado recorte espacial e temporal, e as implicações decorrentes da lógica de produção do espaço urbano via mercado.

A estrutura do trabalho se deu através do levantamento bibliográfico sobre os dois eixos que fundamentam a elaboração do referencial teórico: produção do espaço urbano e mercado imobiliário, articulado com a análise e discussão de produto cartográfico confeccionado com base na sistematização de dados de ofertas imobiliárias, para a cidade de Chapecó/SC no anos de 2005, 2015 e 2023.

Além desta introdução e das considerações finais, o trabalho está estruturado em mais três seções. A primeira busca compreender a produção do espaço e como ela se manifesta no urbano, por meio do processo de urbanização e se materializa na forma das cidades. A seção seguinte apresenta conceitos fundamentais para entender o mercado imobiliário e justifica a escolha de centrar este estudo na caracterização dos capitais que compõem o circuito imobiliário urbano, a partir da perspectiva proposta por Abramo (1989). Na última seção o objetivo é ampliar a discussão sobre os movimentos de valorização dos capitais do circuito imobiliário urbano através da análise da espacialização de ofertas de terrenos urbanos.

DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA CIDADE

O prefácio do livro “A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial” (Maricato, 1982), escrito por Francisco de Oliveira aponta para a importância do estudo centrado em pensar a terra urbana como capital. O autor destaca que o estudo compilado pelos diversos autores “[...] dirige-se no sentido de determinar como espaço socialmente produzido se põe

a serviço da acumulação do capital e, em especial, como esse espaço socialmente produzido sustenta uma atividade produtiva tecnicamente atrasada” (Oliveira, 1982, p. 15).

Saindo da especulação fácil sobre a especulação, tenta-se ir num sentido de determinar o papel da renda fundiária urbana como suporte do processo de acumulação que se dá na indústria da construção civil, e, dentro desta, da construção residencial. A renda fundiária urbana é, então, entendida não como um *faux frais*, nem como o mero exercício de especuladores, que os há, sem dúvida, mas como fundamento de uma atividade produtiva (Oliveira, 1982, p. 14-15).

Ao retomar resumidamente os conceitos geográficos tem-se, por meio da concepção de diversos autores (Santos, 1986; Harvey, 1992; Lefebvre, 2001; Sposito, 2003, dentre outros), a constatação da intrínseca relação entre tempo e espaço, e a necessidade de mobilizar esses dois elementos qualquer estudo urbano. Do ponto de vista da produção do espaço urbano, a dimensão temporal se expressa, em um sentido amplo, no processo de urbanização que abarca o conjunto contínuo de transformações que as cidades desempenham na divisão do trabalho. As cidades são, portanto, a expressão material de cada recorte no tempo da urbanização e somatório desigual de todos os tempos vividos por ela.

Ao abordar o processo de produção do espaço, a partir da perspectiva econômica, convém a retomada da discussão sobre a economia política enquanto elemento fundamental para o entendimento da produção capitalista das cidades. No âmbito do espaço urbano, Santos (2009) a fraciona entre economia política da urbanização e economia política da cidade, as diferenciando.

A economia política da urbanização leva “[...] em conta uma divisão social do trabalho, que dá, com a divisão territorial do trabalho, a repartição dos instrumentos de trabalho, do emprego e dos homens na superfície de um país”, enquanto que a economia política da cidade “[...] seria a forma como a cidade, ela própria, se organiza em face da produção e como os diversos atores da vida urbana encontram seu lugar, em cada momento, dentro da cidade” (Santos, 2009, p. 114). O autor ressalta ainda que ambas são indissociáveis, ao passo que, a urbanização é um processo que se concretiza no espaço.

Como toda e qualquer outra forma de repartição do espaço, é dependente da maneira como os instrumentos de trabalho e os fatores de produção se distribuem. Há, portanto, uma relação de causa e efeito recíprocos entre cidade, como ela se organiza materialmente, e a urbanização, como ela se faz (Santos, 2009, p.114).

A análise da produção do espaço não deve ser elaborada com base no empirismo econômico puramente descritivo, pois é um processo amplo que engloba aspectos econômicos, políticos e sociais (Lefebvre, 2001; Santos, 2009). No entanto, há que se destacar que para se compreender o conceito de produção é necessário identificar historicamente como as formas produtivas e relações de produção se alteram e como essas modificações ao longo do tempo impactam no objeto a ser avaliado, neste caso, o espaço urbano.

Lefebvre (2001, p. 77) amparado em Marx argumenta que “[...] a transição para o capitalismo se imputa e se vincula a um sujeito: a cidade”. Diante deste contexto, o desenvolvimento do capitalismo, a partir do processo de industrialização, se apresenta como ponto de inflexão ao

tornar as cidades o meio pelo qual se passa a produzir riqueza e representar o poder político, religioso e econômico. Esse processo altera a função das cidades, antes expressão monumental da riqueza produzida além de seus limites, torna-se produtora e produto do capitalismo, meio pelo qual se realiza a distribuição, a circulação e o consumo individual e coletivo (Lefebvre, 2001; Santos, 2009).

[...] a cidade, ou mais exatamente sua relação com o campo, veicula as mudanças da produção, fornecendo ao mesmo tempo o receptáculo e a condição, o lugar e o meio. Na e pela cidade, a natureza cede o lugar a uma segunda natureza. A cidade atravessa assim os modos de produção [...] Assim a cidade se torna, em lugar da terra, o grande laboratório das forças sociais (Lefebvre, 2001, p.86).

Do ponto de vista da produção, essa mudança estrutural “[...] transformou o espaço numa mercadoria (com conteúdos sensivelmente diversos daquele da terra no campo) auferindo-lhe valor” (Carlos, Souza e Sposito, 2011, p. 91). Diante do exposto, o espaço enquanto categoria complexa que abarca múltiplas relações, tem sua produção como expressão da reprodução ampliada no capital (Sposito, 2003). As cidades, dentro do processo de mercantilização se torna, ela própria, objeto da mercantilização, ou seja, parte do processo de produção da riqueza. Neste sentido, valor de uso e valor de troca não se separam nas formas materializadas nas cidades. As edificações são pensadas tanto para as funções para as quais foram idealizadas, quanto para exercer o papel de ativo financeiro, alterando assim, o modo que se produz o espaço.

Toda a análise urbana, para ser válida, deve apoiar-se em categorias que levem em conta, ao mesmo tempo, a generalidade das situações e a especificidade do caso que se deve abordar. Julgamos que um instrumento adequado pode ser obtido através, de um lado, do estudo das funções urbanas e sua redistribuição, em um dado momento, como resultado da divisão social do trabalho e da divisão territorial do trabalho e, de outro lado, do reconhecimento das condições pré-existentes, que incluem o espaço construído (Santos, 2009, p. 121).

O espaço urbano é lócus de inúmeras disputas e no qual vários agentes e atores sociais (Capel, 2013) operam de forma a conduzir processos, consolidar ou reivindicar formas existentes. Ao se considerar a cidade como expressão, condição e meio para a produção capitalista, faz-se necessário identificar e compreender quais forças emergem e disputam no espaço urbano.

O par cidade dispersa (forma) e urbanização difusa (processo) dá pistas de como interpretar a cidade contemporânea (Sposito, 2007). A atuação conjunta de agentes públicos e privados, no favorecimento de ganhos especulativos, pode se revelar através legislações que flexibilizam o perímetro urbano, com o objetivo de transformar terra urbana em terra rural, ou que alteram leis de uso e ocupação do solo, a fim de intensificar o processo de verticalização (Maia; Leonelli e Abellán, 2023). As estratégias utilizadas, pelos mais diversos agentes, tendem a variar de acordo com as diferentes realidades regionais em que as cidades estão inseridas e as funções que estas exercem na rede urbana.

Diante deste contexto, e de acordo com a proposta que norteia este trabalho, convém destacar que alguns elementos orquestrados pelo mercado imobiliário são responsáveis por

alterações profundas nas cidades, pois conforme aponta Sposito (2004, p. 114), “os interesses fundiários e imobiliários são, sem dúvida, os motores principais da extensão da cidade”. Neste sentido, a seção a seguir buscará apreender como a dinâmica do mercado imobiliário conduz alterações nos processos de produção do espaço urbano.

PARA ENTENDER O MERCADO IMOBILIÁRIO: O CIRCUITO IMOBILIÁRIO E OS CAPITALIS PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO

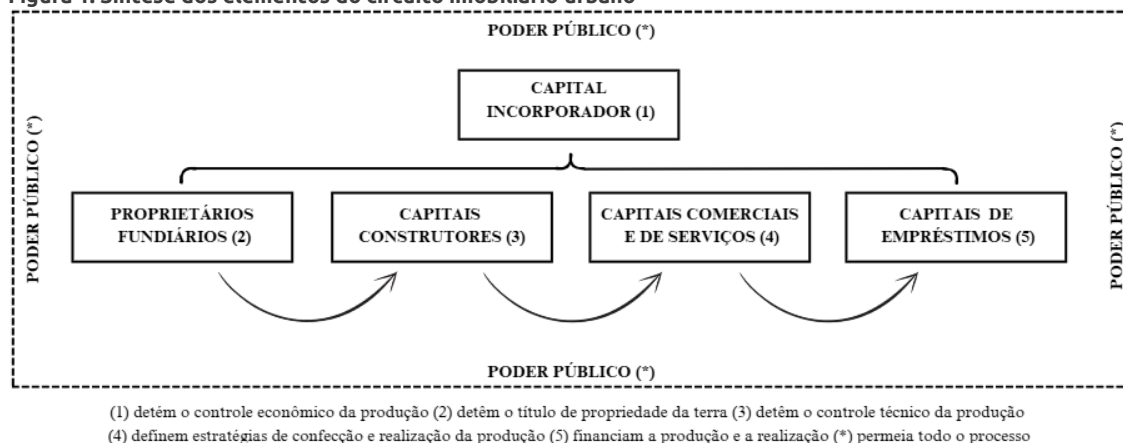
Tendo em vista a importância de compreender o processo de produção do espaço urbano do ponto de vista do mercado imobiliário e seus agentes, faz-se necessário a retomada de conceitos fundamentais para entender e caracterizar este mercado. Para esta análise, assume-se a definição de mercado imobiliário, cunhada por Mellazo (2013, p.31), “[...] como o lugar econômico de valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos na busca permanente e crescente de sua valorização”.

Dentro deste mercado emergem dois elementos que são fundamentais para o entendimento de seu funcionamento, o circuito imobiliário urbano (forma) e a dinâmica imobiliária (lógica). O circuito produtivo imobiliário urbano é o conjunto articulado “ [...] de frações de capital com funções específicas” (Abramo, 1989, p. 49) e a dinâmica imobiliária “[...] a lógica específica de valorização de um capital que emerge historicamente para conduzir um conjunto de relações sociais com os proprietários do solo” (Melazzo (2019, p. 78).

Assim como há diversidade de agentes e atores sociais na produção e consumo do espaço urbano sob diferentes perspectivas teóricas e metodológicas, muitos são os capitais que operam no mercado imobiliário (Clichevsky et al., 1975; Harvey, 1980; Marques, 2016; Shimbo, 2016, dentre outros). No entanto, para fins de análise, serão trabalhados neste artigo os agentes que operam segundo os capitais elencados por Abramo (1989) que constituem o circuito imobiliário urbano, considerando que “[...] o sistema de produção capitalista [...] assume a forma de circuito imobiliário urbano, sendo constituído pela articulação de um conjunto de frações de capital com funções específicas no circuito produtivo imobiliário” Abramo (1989, p.49).

A figura 1 esquematiza os elementos que compõem o circuito imobiliário urbano segundo Abramo (1989). Destaca-se em primeiro momento, a propriedade privada da terra como elemento basilar, pois conforme afirma Melazzo e Barcella (2023, p.219) “é sob o direito de propriedade da terra que se ancora toda a existência e funcionamento dos mercados que têm o ambiente construído urbano como base de acumulação”. As atividades de construção, comercialização e financiamento, regidas pela incorporação, completam o circuito. A seguir serão aprofundadas as características das frações de capitais apresentadas, bem como, os agentes envolvidos em cada uma das atividades listadas.

Figura 1: Síntese dos elementos do circuito imobiliário urbano



Fonte: Abramo (1989). Elaboração própria (2024).

O capital incorporador (1), enquanto “maestro” do circuito imobiliário permeia todo o processo de produção (Abramo, 1989) e tem como papel produzir e condicionar o consumo do espaço urbano, além de atuar em sua reorganização, ao englobar novas áreas ou densificar áreas existentes e consequentemente, alterar seus conteúdos (Smolka, 1987).

O solo urbano, como elemento principal para a produção da mercadoria em forma de edificações, qualifica os proprietários fundiários (2) como um dos principais agentes produtores do espaço urbano no mercado imobiliário. Estes agentes foram historicamente considerados como um obstáculo ao restringir a captura da renda fundiária ao dotados de título de propriedade legitimada, histórica e socialmente, por meio do direito à propriedade privada da terra. No entanto, ao introjetar a lógica capitalista neste processo, a terra, limitada à reserva de valor, assume uma nova função como ativo de valor. Logo, a renda não é mais obstáculo e sim elemento racionalizador do investimento do capital no espaço (Marx, 2017; Harvey, 2013). Smolka (1987, p. 45, 46) acrescenta ainda que

[...] Daí se infere que o solo urbano permanece cativo de seu uso por longo período de tempo, e com isso ficam interrompidas as possibilidades de renegociá-lo [...].

[...] Diante deste cenário, emerge a possibilidade de se controlar o processo de valorização fundiária subordinando-o às aplicações de capital na mudança do uso do solo urbano. Já que o capital privado é ao menos parcialmente responsável pela organização do espaço urbano, seria logico admitir que, paulatinamente, este venha a recapturar, ao menos, parte daqueles benefícios que seriam apropriados pelo proprietário da terra.

Portanto “ [...] essa característica determina o aparecimento de um agente social novo no circuito de produção imobiliária, uma fração do capital que viabiliza o acesso do capital construtor ao solo-suporte de seu processo produtivo, o capital incorporador” (Abramo, 1989, p.48).

Os capitais construtores (3) são os responsáveis pelo controle técnico da produção através da mudança da materialidade do uso do solo urbano, ou seja, operam de forma a transformar a tipologia terreno em edificações para os mais diversos usos (industrial, comercial, residencial, institucional, lazer e serviços, etc.) (Abramo, 1989).

[...] não obstante os capitais construtores produzirem a intervenção sobre a materialidade do solo urbano, são os capitais incorporadores que assumem o “controle econômico” do processo de produção da moradia – definindo as características da mercadoria produzida, sua demanda potencial, estratégias de realização (venda), localização etc. (Abramo, 1989, p.48).

Logo a função dos capitais comerciais e de serviços (4) é definir as “[...] estratégias de confecção e realização da produção imobiliária” (Abramo, 1989, p.49). O último elemento elencado por Abramo (1989) são os capitais de empréstimo, que são os responsáveis pelo financiamento da produção e realização (venda) das edificações enquanto mercadoria. Cabe ressaltar também o papel do poder público, pois apesar de não se configurar enquanto capital e, portanto, não estar presente no circuito aqui analisado, tem participação fundamental na reconfiguração dos usos do solo, e deve ser considerado como elemento essencial na articulação dos capitais aqui analisados.

O capital incorporador assume o comando do processo de transformação do ambiente construído, pois

É ele que efetua a transação de compra de terreno, define seu uso futuro, encomenda os projetos e estudos arquitetônicos e de engenharia, contrata os capitais construtores, articula o financiamento da produção, define junto aos capitais de comercialização (corretores, publicidade etc.), a estratégia de venda viabiliza o financiamento da produção final através de capitais de empréstimos. O capital incorporador é o “maestro” da sinfonia da produção capitalista de moradias, é o elemento que coordena a participação das várias frações de capitais no circuito imobiliário urbano (Abramo, 1989, p.49).

Todos esses movimentos orquestrados pelo capital incorporador têm como alguns de seus principais objetivos “a valorização ampliada dos capitais do circuito imobiliário” (Abramo, 1989, p.49) e a ampliação da captura de rendas fundiárias, pois conforme demonstra Smolka (1987, p.41) “o ganho na realização do empreendimento imobiliário (habitacional) se relaciona com a formação e transformação de rendas fundiárias”. O enfoque da próxima seção será a apresentação de uma perspectiva analítica para verificação dos fluxos dos capitais produtores das cidades.

O TRATAMENTO DE DADOS DE PREÇOS DA TERRA URBANA NA IDENTIFICAÇÃO DOS MOVIMENTOS DE VALORIZAÇÃO DOS CAPITAIS DO CIRCUITO IMOBILIÁRIO URBANO

Dada a inegável importância da atuação do mercado imobiliário na produção do espaço urbano, faz-se necessária a aplicação de procedimentos que demonstrem, empiricamente, a atuação desses capitais nas mais diferentes escalas e realidades regionais. Existem alguns caminhos na academia para a caracterizar a atuação deste mercado no espaço urbano, destaco neste artigo, a sistematização e análise de dados provenientes de anúncios de ofertas terrenos urbanos.

A análise da evolução dos preços de terrenos urbanos, em um determinado recorte temporal, permite identificar movimentos de valorização/desvalorização de áreas em relação a sua

posição na estrutura urbana e conseqüentemente, a maior ou menor atuação dos capitais e agentes que compõem o circuito imobiliário urbano, pois as suas estratégias visam o aumento do ganho fundiário.

“As modificações no ambiente construído (produzidas pelos investimentos públicos e privados) envolvem significativas externalidades que implicam continuas alterações naqueles atributos, que, combinados, definem as chamadas vantagens locacionais de cada lote urbano” (Smolka, 1987, p.45). Neste sentido, o proprietário-vendedor poderá auferir, através da transferência do título de propriedade, um ganho fundiário real ou previsto, de acordo com a sua capacidade de projetar os ganhos passíveis de alterações futuras na estrutura intraurbana (Abramo, 1989).

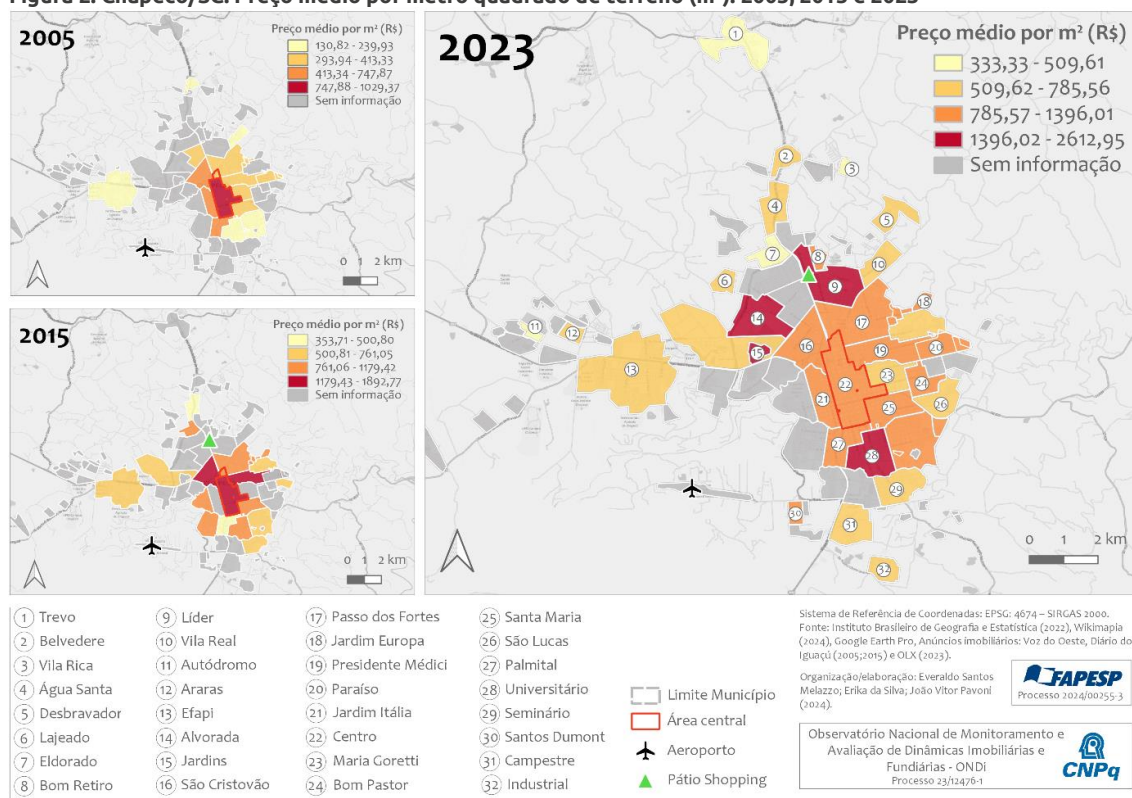
Portanto, o terreno urbano não pode ser visto apenas como uma reserva de valor, ele é um ativo que reflete, na sua expressão mercantil, as alterações (reais ou previstas) no ambiente construído ao longo do tempo. Quando o proprietário do terreno decide transferir seu título de propriedade, o preço do terreno (capitalização das rendas) será a expressão tanto da renda real, relação entre as modificações passadas e o ambiente construído presente, quando da renda virtual (prevista), relação da estrutura urbana presente e as alterações projetadas no futuro (Abramo, 1989, p.51).

Abramo (1989, p. 52) acrescenta ainda que o ganho fundiário do incorporador será tanto maior quanto menor o conhecimento dos proprietários-vendedores sobre “[...] as tendências de estruturação da cidade e possíveis usos futuros do solo urbano”, fato que pode ser determinado pelo nível de consolidação ou transição da área de atuação.

[...] nas áreas onde o ambiente construído está relativamente consolidado, ou seja, com um padrão de verticalização-densificação definido, equipado de serviço público comércio, padrão de habitabilidade constituído, perfil da demanda de imóveis traçados, as condições de previsão aumentam, consideravelmente, pois os incorporadores, mesmo introduzindo inovações, devem se ajustar às condições da área. Podemos dizer que, nas áreas onde os padrões de ocupação estão estabilizados, as possibilidades dos incorporadores-promotores se apropriarem de ganhos fundiários se reduz consideravelmente (Abramo, 1989, p.53).

Partindo do pressuposto de que os preços praticados são reflexo das condições de produção do ambiente construído e da possibilidade de maximização dos ganhos fundiários a partir da comercialização e incorporação de terrenos urbanos (Smolka, 1987), o produto cartográfico (Figura 2), oriundo da sistematização dos dados de ofertas imobiliárias de terrenos urbanos, possibilita a observação, em determinado recorte espacial, de áreas com menor ou maior possibilidade de ganhos, expressas pelos preços médios por metro quadrado de terreno (m²) praticados nas cidades.

Figura 2: 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). Elaboração própria (2024).

A figura 2 apresenta a espacialização de ofertas de terrenos urbanos nos anos de 2005, 2015 e 2023 para a cidade de Chapecó/SC². Os anúncios foram extraídos de jornais de circulação na cidade, no caso de 2005 e 2015, e via Web Scraping de plataforma de vendas digital no ano de 2023. Os dados foram devidamente saneados³ e todos os preços foram deflacionados⁴.

O produto cartográfico ilustra áreas de maior ou menor valorização, em diferentes momentos, que podem ser interpretadas como resultantes e/ou condicionantes para os movimentos dos capitais produtores na cidade. Ao associar os esforços teóricos a ferramentas metodológicas analíticas é possível “[...] estabelecer as bases da atuação destes capitais e os limites de seus movimentos de valorização” e “[...] inferir de que forma a dinâmica própria do setor imobiliário se associa à estruturação interna da cidade” (Smolka, 1987, p. 41). Cabe ressaltar que existem diversas análises possíveis a partir destes dados, mas que para o objetivo deste artigo, limita-se em ilustrar a viabilidade de leitura dos movimentos de valorização dos capitais do circuito imobiliário urbano a partir deste procedimento metodológico.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A discussão aqui iniciada sugere um caminho para a investigação do modo de operação dos diferentes agentes produtores do espaço urbano no mercado imobiliário. No entanto, há que

se considerar a variedade de agentes deste mercado na literatura, e nesse sentido, partir da identificação dos capitais que produzem a cidade e os agentes a eles associados, permite a construção de uma base teórica que possibilita compreender esse mercado e suas particularidades.

Somada a discussão teórica, urge a necessidade de ferramentas analíticas amparadas em dados empíricos que permitam constatar os movimentos desses capitais em recortes espaciais específicos. A coleta, sistematização e análise de dados provenientes deste mercado, como o caso dos anúncios de ofertas imobiliárias, apresentam-se como importantes ferramentas metodológicas para demonstrar empiricamente a atuação destes capitais. Além disso, entrevistas com agentes bem informados deste mercado, ferramenta aqui não explorada, possibilitam compreender suas estratégias de atuação.

Apontamentos sobre a produção do espaço urbano requerem um grande esforço analítico devido à sua complexidade e às diversas perspectivas teóricas e metodológicas possíveis a se seguir. No entanto, este breve estudo permitiu constatar que “a cidade contemporânea, bem como a cidade historicamente constituída, são resultantes do modo de produção capitalista” (Silva, 2024, p.31), e que tal dinâmica se manifesta no ambiente construído por meio da seletividade espacial dos capitais produtores da cidade ao direcionarem seus movimentos para alocação de seus recursos, a fim de maximizar seu ganho fundiário.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. A dinâmica imobiliária. Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro**, n. 3, p. 47-70, 1989.

CAPEL, Horacio. La morfología de las ciudades. Vol. III: Agentes urbanos y mercado inmobiliario. Espanha, Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013.

CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. SP: Contexto. 2011.

CLICHEVSKY, Nora et al. El mercado de tierras en el área de expansión de Buenos Aires y su incidencia sobre los sectores populares, período 1943-1973. 1975.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. Hucitec, 1980.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. Edições Loyola, 1992.

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

LEFEBVRE, Henri. **A cidade do capital**. Tradução Maria Helena Rauta Ramos e Marilene Jamur. Rio de Janeiro: DP&A, 2001, 2ª edição.

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.

MARQUES, Eduardo. De volta aos capitais para melhor entender as políticas urbanas. **Novos estudos CEBRAP**, v. 35, p. 15-33, 2016.

MARX, Karl. **O capital [Volume III], crítica da economia política**. O processo global da produção capitalista. São Paulo: Boitempo, (Marx & Engels), 2017.

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. 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.

OLIVEIRA, Francisco de. Prefácio. In: MARICATO, Ermínia. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

SANTOS, Milton. **Por uma geografia nova**. São Paulo: Hucitec, 1986.

SANTOS, Milton. Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo. In: **Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo**. 2009.

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.

SHIMBO, Lúcia. Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. **Novos estudos CEBRAP**, v. 35, p. 119-133, 2016.

SMOLKA, Martin Oscar. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro**, v. 2, n. 1, p. 41-78, 1987.

SPOSITO, Eliseu Savério. **Geografia e filosofia**: contribuição para o ensino do pensamento geográfico. 1 ed. São Paulo: Unesp, 2003.

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.

¹ Mestranda pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista “Júlio Mesquita Filho”. Bolsista de Mestrado da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (Processo n. 2024/00255-3).

² cidade escolhida como exemplo parte do estudo de uma pesquisa maior que analisa as dinâmicas imobiliárias e fundiárias em três cidades médias: Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/RN (processo Fapesp n. 2024/00255-3) e do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias (processo CNPq n. 23/12476-1).

³ dados sistematizados e saneados segundo procedimentos expressos por Abreu e Amorim (2014) e pela equipe do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias.

⁴ IGP-DI – Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, Fundação Getúlio Vargas, (ano base dezembro/2023).