

**REESTRUTURAÇÃO ECONÔMICA E REPRODUÇÃO DO  
ESPAÇO URBANO, REFLEXOS SOBRE O MERCADO  
IMOBILIÁRIO DE CIDADES MÉDIAS<sup>i</sup>**

**ECONOMIC RESTRUCTURING AND REPRODUCTION OF  
URBAN SPACE, REFLECTIONS ON THE PROPERTY MARKET  
TOWN OF MEDIUM SIZED**

**Juçara Spinelli**

Doutoranda em Geografia  
UFFS  
juçara.spinelli@uffs.edu.br

**Paulo Roberto Rodrigues Soares**

Doutor em Geografia Humana  
UFRGS  
paulo.soares@ufrgs.br

**Resumo:**

O processo de urbanização, após a década de 1990, configura uma forte mudança na morfologia e nas relações sócio espaciais urbanas, em especial, nas cidades de porte médio. Tais transformações, em muitas cidades médias brasileiras, são decorrentes de uma reestruturação econômica e produtiva do campo, com reflexos na cidade. A dinâmica imobiliária expressa esse reflexo. Os proprietários de terras rurais e urbanas, os incorporadores imobiliários e os empresários do setor da construção civil, com seus interesses econômicos, surgem como agentes prevaletentes e, muitas vezes, sua atuação é fortalecida pelo próprio poder público. As atuais políticas públicas federais de acesso à moradia têm promovido novas relações e novos interesses frente às possibilidades de investimento e financiamento/endividamento imobiliário. Nesse contexto, denota-se que há certa perversidade no/do processo de acesso à terra e à moradia pelo controle do mercado imobiliário e dos agentes e circuitos de capitais da classe dominante, gerando a exclusão social e, espacialmente, forte compactação e difusão. O artigo apresenta resultados parciais da pesquisa de doutorado acerca da dinâmica do mercado imobiliário em Passo Fundo/RS, cidade média e polo regional.

**Palavras-chave:** dinâmica imobiliária, agentes sociais, cidades médias, Passo Fundo, diferenciação espacial.

**Abstract:**

The urbanization process after the 1990 indicates a strong change in morphology and urban socio-spatial relations, especially in mid-sized cities. Such transformations in many Brazilian medium cities, are the results of a restructuring of the economic and

productive field, reflected in the city. The dynamic property expressed this reflex. The owners of rural and urban land, real estate developers and owners of construction industry, with its economic interests, agents emerge as prevalent and often their performance is strengthened by the public. The current public policies of the federal government for access to housing have promoted new relationships and new interests ahead to the possibilities of investment and financing / real estate debt. In this context denotes that there is a certain perversity in / of the process of access to land and housing for control of real estate agents and circuits of capital and the ruling class, leading to social exclusion and spatially, strong compression and diffusion. The article presents partial results of doctoral research on the dynamics of the housing market in Passo Fundo/RS, average city and regional center.

**Keywords:** social agents, medium cities, real estate market, Passo Fundo, spatial differentiation.

## **Introdução**

Este artigo busca traçar alguns argumentos teóricos que apontam o princípio de uma discussão envolvendo a produção do espaço urbano a partir do intenso processo de reestruturação econômica, produtiva e das cidades. Nesse processo, estão envolvidos diferentes agentes que, por meio de suas relações, fortalecem a reestruturação urbana e a consequente demanda habitacional, a qual aquece a dinâmica do mercado imobiliário em cidades de porte médio. Para tal estudo, a cidade de Passo Fundo, cidade média e polo regional, localizada no norte do estado do Rio Grande do Sul, exemplificam as argumentações<sup>ii</sup>.

Cabe salientar que os estudos acerca da reestruturação produtiva, econômica e urbana, aliados às pesquisas sobre a dinâmica do mercado imobiliário (de terras e de imóveis edificados com finalidade residencial), no âmbito das cidades médias, são ainda pouco explorados e com referenciais relativamente incipientes no Brasil. Tais temáticas envolvendo a expansão urbana e os reflexos da dinâmica intraurbana de forma compacta e/ou difusa são comumente abordadas em investigações sobre estudos em escala metropolitana. O processo de reprodução do espaço urbano das cidades médias brasileiras tem se mostrado diferenciado daquele normalmente verificado nas metrópoles. Um dos fatores dessa diferenciação ocorre pela baixa expressividade dos movimentos sociais urbanos, cuja representação, nas cidades médias, ainda tem se

demonstrado embrionário para disputar ou alterar o jogo de forças com os demais agentes sociais.

Essas incipiências no aprofundamento desses temas para cidades médias são percebidas por pelo menos duas situações. De um lado, a rápida trajetória de crescimento das cidades médias e as intensas mudanças na produção do espaço urbano, sem o acúmulo de dados e informações devidamente registradas e facilmente acessíveis; de outro, a particularidade dos mercados imobiliários e dos circuitos de capitais, normalmente singulares a cada localidade, muitas vezes até demarcadas a porções do espaço urbano, cujos agentes, nem sempre, atuam com a mesma regularidade, fato que dificulta a análise espacial, comparativa e temporal.

Buscando uma breve contribuição teórica, à luz de uma exemplificação decorrente de estudos em andamento na cidade de Passo Fundo, RS, o artigo está estruturado em três partes, além desta introdução e de algumas considerações que finalizam o presente texto. A primeira parte busca debater a reestruturação no sentido da economia, da produção do espaço urbano e das cidades médias. A segunda, conceituar e definir quem são e como atuam os agentes produtores do espaço urbano. A terceira parte aborda conceitualmente as cidades médias e contextualiza esses conceitos a partir dos referenciais da formação sócio espacial de Passo Fundo, numa primeira aproximação dos significados locais/regionais que essa cidade média apresenta. Também, aborda como esse espaço é produzido a partir da interação dos diferentes agentes, das políticas habitacionais e da aparente mão invisível do mercado imobiliário.

Obviamente, tendo em vista a fase de andamento da pesquisa, o que se apresenta se traduz em elementos para reflexão, não em resultados finais ou conclusivos acerca do tema. Esses argumentos, muito longe da pretensão de esgotar o assunto, se constituem em um primeiro ensaio, buscando dialogar com a comunidade interessada a fim de permitir debates e avanços nessa área da geografia urbana.

### **Reestruturação econômica e reprodução do espaço urbano**

Demarcando o final do século XX e a primeira década do século XXI, o processo de urbanização passou a configurar uma forte mudança na morfologia e nas relações sócio espaciais urbanas, em especial, nas cidades de porte médio. Essa mudança é destacada, na cidade formal, principalmente, pelo volume de construções do

mercado imobiliário, fortemente visualizado, de um lado, a partir da oferta de novos modos de implantação, a exemplo de mega empreendimentos que congregam habitação, trabalho e lazer; de condomínios particulares com infraestrutura própria, enfim, de modos de vida que vêm alterando o padrão de relacionamento dos indivíduos com sociedade e com a cidade. De outro lado, habitações populares, compostas por conjuntos de pequenas casas ou blocos de apartamentos tem sido implementadas pelos programas habitacionais, em geral, financiados pelo Estado, supostamente buscando reduzir os déficits habitacionais e as desigualdades em termos de direito à cidade.

No entanto, há que se destacar a cidade que fica entremeada entre os empreendimentos do mercado imobiliário promovido com fundos privados e aqueles cuja iniciativa recebe investimentos públicos. Não raro, essa cidade entremeada é composta por moradias precárias, em áreas irregulares, com habitações informais, ou com moradias simples, regulares, construídas com recursos particulares, muitas vezes financiadas, em longo prazo, nas mesas de negociações dos bancos privados.

Esse conjunto de mudanças caracteriza, espacialmente, um mosaico de situações, ora com concentração urbana, a exemplo dos centros verticalizados; ora com áreas dispersas e segregadas, a exemplo de moradias de alto padrão, de loteamentos e condomínios de luxo; ora ainda, com moradias que denotam a desigualdade, demarcadas por habitações de famílias de baixa ou nenhuma renda ou por habitações conquistadas pelo endividamento.

Outro elemento que denota mudança na morfologia das cidades é o conjunto de novas técnicas, tecnologias e materiais construtivos, que desmistificam os padrões implantados no período industrial, em que havia uniformização das formas e materiais construtivos e, também, promovem uma grande inovação na forma de analisar o espaço urbano. A reestruturação urbana pressupõe, portanto, uma forma inovadora de analisar a cidade, tanto no que diz respeito à forma urbana quanto à organização dos grupos sociais e das atividades que promovem a funcionalidade interna da cidade.

O processo de reprodução do espaço urbano das cidades médias brasileiras, decorrente dessa intensa reestruturação econômica, tem sido fortalecido pela forte ação do capital financeiro sobre a terra urbana. Tal fato ocasiona a valorização do solo urbano, a especulação imobiliária e, muitas vezes, a espoliação urbana, em que parte da população não tem suas necessidades habitacionais devidamente reconhecidas

socialmente, a exemplo da moradia digna e de serviços básicos coletivos (KOWARICK, 1979; 2000). A espoliação, em certas vezes, é corroborada por processos de remoção de grupos sociais, os quais são organizados a partir do estado, na esfera municipal.

O processo de reprodução do espaço urbano das cidades médias brasileiras, decorrente dessa intensa reestruturação econômica, tem sido fortalecido pela forte ação do capital financeiro sobre a terra urbana. Assim, a dinâmica urbana em muitas cidades médias latino-americanas, em especial, as brasileiras, tem como base a apropriação privada de várias formas da renda urbana, fazendo com que agentes e segmentos específicos, já privilegiados, desfrutem, simultaneamente, de maior nível de bem-estar social e riqueza acumulada, na forma de um patrimônio imobiliário de alto valor. Paralelamente a esse fato, grande parte da população, formada pelos trabalhadores, é espoliada, por não ter reconhecidas socialmente suas necessidades de consumo habitacional, a exemplo da moradia, e de serviços básicos coletivos (KOWARICK, 1979; 2000). Tais fatos resultam no aumento das desigualdades socioespaciais cristalizadas na ocupação do espaço da cidade.

Visando abordar a reestruturação econômica, urbana e das cidades buscou-se, primeiramente, contextualizar a *mundialização da economia*, especialmente nas últimas décadas, em que vêm ocorrendo intensos e rápidos processos de mudança que se refletem nas cidades e nas formas de vida da sociedade. Tais transformações podem ser demarcadas pelos seguintes fatos: ampliação nas relações internacionais; aumento de investimentos; diminuição das práticas protecionistas dos estados nacionais e, conseqüentemente, a transnacionalização da produção de bens e serviços, da composição de mercados de consumo internacionais e da intensificação da circulação financeira. Essas intensas mudanças foram imensamente favorecidas pelo avanço dos sistemas técnico-científico e informacionais fortemente representados, no contexto da globalização, pelas novas tecnologias de informação e de comunicação.

A mundialização da produção, pela expansão da atuação de empresas *transnacionais* vem promovendo uma verdadeira metamorfose no cenário urbano e das cidades, pois altera o circuito de capitais e os fluxos das transações de bens, serviços, mercadorias e trabalho e, portanto, interfere nas escalas global, nacional e local. As transnacionais, como protagonistas dessas mudanças, escolhem seus espaços de posição pela situação política, econômica, geográfica e de logística de apoio local (redução de

impostos, financiamentos, força de trabalho e medidas favoráveis à gestão dos negócios).

Assim, a *reestruturação econômica* está fortemente calcada no fato de uma passagem da inserção industrial, que demarcou fortemente o crescimento das cidades, para a inserção de transnacionais, de bens e principalmente de serviços. Essas passam a ser dinamizadoras dos novos contextos do urbano e das cidades, dados pela economia (livre mercado), pela política (proliferação dos estados neutros e subsidiários, ampla abertura externa às transnacionais) e pelo espaço - *mudanças socioespaciais* (decorrentes de adaptações aos reflexos das ações advindas das intervenções de âmbito econômico e político).

As mudanças socioespaciais são visíveis em três situações: a) pela emergência de uma cidade de cobertura regional, dispersa, policêntrica, de limites imprecisos, configurada como arquipélago; b) aumento das desigualdades sócio espaciais, gerando uma cidade segregada e fragmentada e c) aparecimento e consolidação de um conjunto de novos artefatos urbanos, como *shopping centers*, condomínios e loteamentos fechados, empreendimentos imobiliários fortemente requintados, centros empresariais descentralizados, novos espaços de lazer (MATTOS, 1999). Sendo assim, o mesmo autor, em obra posterior considera que a reestruturação é um fenômeno que tende a generalizar-se no urbano (MATTOS, 2006)

Segundo Pereira (2011), a reestruturação se caracteriza pela enorme aglomeração urbana com forma dispersa, fragmentada e, simultaneamente, mais segregada. Tal reestruturação parece tratar-se, na ordem próxima, de uma *nova cidade* e também, revela sinais da emergência, inclusive na ordem distante, de uma nova sociabilidade. A reestruturação sócioespacial envolve estratégias de crescimento da cidade que passam a depender do setor financeiro e do imobiliário conformando novos laços entre a valorização e a propriedade da terra.

Assim, denota-se que é praticamente impossível desarticular o olhar do mercado imobiliário da ótica da reestruturação econômica, urbana e das cidades. A reestruturação é um processo que se desencadeia, inicialmente e mais visivelmente nas cidades metropolitanas. No entanto, como que num efeito “cascata”, a reestruturação vem tomando conta das cidades de porte médio e até de pequenas cidades, onde os circuitos de capitais se vascularizam e adentram nas transações de mercados locais e

regionais. A dinâmica do mercado imobiliário manifesta-se quase como que em um processo interligado e continuado, embora com poder e autonomia, o qual, por sua vez, também promove fragmentação, segregação, policentralidade, dispersão, desigualdade socioespacial, enfim, fortes modificações na cidade e na vida urbana. Essa dinâmica é influenciada pela atuação e interação dos diferentes agentes produtores do espaço urbano, os quais estão envolvidos nos processos que denotam formas e conteúdos socioespaciais os quais, muitas vezes, transcendem a escala urbana.

### **Agentes sociais produtores do espaço urbano**

Harvey (1980) considera como agentes do mercado de moradias, e por assim dizer, produtores do espaço da cidade, fazendo a correlação entre o valor de uso e valor de troca, os seguintes:

- os *usuários de moradias*, ou seja, aqueles que residem em casas, próprias ou alugadas, onde o valor de uso é mais preponderante do que o valor de troca (em moeda).
- os *corretores de imóveis*, os quais desejam lucrar com as transações de imóveis alheios, ou seja, valor de troca.
- os *proprietários rentistas*, que são aqueles que alugam suas casas ou parte dela para obter renda. Duas estratégias utilizadas por proprietários de imóveis são abordadas pelo autor: a primeira, comprar uma casa e alugar para retirar o investimento e a segunda, financiar uma casa e com o aluguel amortizar suas prestações.
- os *incorporadores*, “criam novos valores de uso para outros e valores de troca para si” (HARVEY, 1980, p. 141). O lançamento de novos condomínios com áreas verdes, segurança, qualidade de vida, produzem, àqueles que podem pagar novas necessidades de consumo e para esses profissionais o aumento de sua rentabilidade.

Para Correa (1989) os agentes que produzem o espaço urbano são os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos. Na sua visão, argumenta que apresentam diferentes formas de atuação e, conseqüentemente, contribuem de diferentes modos na produção da cidade, a saber:

- os *proprietários dos meios de produção* são os que detêm os meios de produção: fábricas, galpões, máquinas. São grandes consumidores de espaço urbano. Ocupam terras baratas, por isso são contrários à especulação imobiliária. Na atualidade, devido a

melhorias infraestruturais das cidades, muitas fábricas antes localizadas em áreas valorizadas têm transferido suas atividades para locais onde os terrenos são mais baratos e/ou para locais com incentivos fiscais. Isso ocorre com a finalidade de maior rentabilidade, pela venda, aluguel ou especulação de terrenos nessas áreas valorizadas.

- os *proprietários fundiários* são aqueles que têm o interesse em incrementar seus ganhos de capital com a terra. Além de transformar áreas rurais próximas das cidades em áreas urbanas, com o objetivo de valorizar suas terras, também buscam, pelo valor de troca da terra (especulação, comércio), ampliar seu capital fundiário visando a constante e crescente reprodução do mesmo;

- os *promotores imobiliários* atuam na aquisição de áreas urbanas para construir residências que serão financiadas para classes sociais que possam pagar por elas;

- o *Estado* atua através de subsídios à aquisição de moradia, mediação nos financiamentos com bancos oficiais, lançamento de políticas que facilitam a aquisição da casa própria. Atua ainda na execução de serviços públicos (saneamento básico, iluminação, arruamento e pavimentação, implantação de redes de transporte público, telefonia, entre outros), permitindo o acesso aos recursos básicos essenciais à habitabilidade urbana (CORREA,1989). Por fim, há que se destacar sua atuação em âmbito institucional, propondo legislações urbanísticas que buscam orientar os usos, as ocupações e as normativas construtivas visando promover o ordenamento da cidade;

- os *grupos sociais excluídos*, que por meio de ocupações ou invasões de terrenos públicos ou privados se utilizam e/ou se apropriam de espaços, na maior parte das vezes, segregados, muitos deles em áreas de risco, demandando alocação de infraestrutura e acesso à cidade. São importantes agentes no tensionamento acerca das demandas por redução do déficit habitacional, das desigualdades, das condições de vida digna e do direito à cidade.

Para além desses agentes abordados por e Harvey (1980) e Correa (1989) faz-se necessária a consideração tanto das instituições e das sociedades, que envolvem a política e o poder formal, quanto dos indivíduos, dos grupos e das coletividades, que envolvem o campo das subjetividades, o poder social, relativos ao poder informal. Assim, as ações subjetivas que são praticadas pelos atores sociais são resultantes, também, de suas relações.

Tanto os agentes abordados por Harvey, quanto por Correa, e suas ações objetivas e subjetivas demonstram que a cidade se revela como um produto das contradições de classe e envolve interesses e necessidades disputados por diversas frentes. Assim, o espaço é produzido através das lutas que ocorrem na cidade, ou seja, a cidade passa a estruturar-se tanto em termos de elementos logísticos (redes infraestruturais, de transporte, serviços) quanto em termos da disputa pelos melhores espaços, fato que potencializa a valorização do solo urbano.

O processo de reestruturação urbana, sob intervenção ou ação de diferentes agentes é fortalecido pelo circuito de capitais e pelas forças políticas locais, como pode ser compreendido no item que segue.

### **Cidades médias e contexto regional: reflexos no mercado imobiliário**

As cidades médias podem ser entendidas, fazendo-se uma síntese de diversas leituras, como espaços em transição, em primeiro lugar, por orbitarem entre a escala metropolitana e a escala das pequenas cidades. Em segundo lugar, dado ao forte fenômeno de urbanização no Brasil, ocorrido após os anos de 1980, essas cidades passaram a exercer um importante papel na rede urbana nacional, sendo polos de interrelação produtiva, econômica e de apoio entre as cidades das demais escalas.

Porém, a conceituação de cidades médias é decorrente de entendimentos e formas metodológicas distintas, fato que permite uma também diversidade de critérios e ponderações para a construção conceitual. De maneira geral, os critérios estatísticos/demográficos foram e ainda são parâmetros para definição prévia de uma cidade média, pois denotam o tamanho da cidade enquanto forma, a inserção das atividades urbanas, a expressividade das infraestruturas e do mercado local/regional.

Sobarzo (2012, p. 01) lembra que

é necessário levar em consideração a realidade de cada país ou região e o período histórico analisado, para evitar que o tamanho demográfico represente distorções na hora de ser tomado como critério único para a análise urbana. Por exemplo, na década de 1970 no Brasil, apesar das diferenças entre autores, as cidades médias eram entendidas como aquelas compreendidas no intervalo entre 50.000 e 250.000 habitantes (AMORIM e SERRA, 2001), já na primeira década do século XXI, o intervalo foi modificado nos seus valores limites, incluindo cidades entre 100.000 e 500.000 habitantes.

Para além dos aspectos quantitativos populacionais, Sobarzo (2012) salienta que é necessário considerar a amplitude e multiplicidade das funções desempenhadas localmente e regionalmente por uma cidade no conjunto da rede urbana.

Santos (1994) tece considerações acerca dos papéis que esses espaços exercem, tanto na ordem próxima, quanto na ordem distante, que se estruturam por continuidades e descontinuidades, por verticalidades e horizontalidades. As verticalidades se estabelecem pelas relações com os circuitos de produção, notadamente com acentuação de empresas transnacionais que se alocam nesses espaços, relacionando-se com o global. As horizontalidades dizem respeito aos estabelecimentos de relações em nível regional, especialmente na prestação de serviços e comércios aos municípios do entorno.

Nessa mesma direção, Amorim Filho (1984, p.9) salienta que as cidades médias devem manter “...interações, constantes e duradouras, com seu espaço regional e com as aglomerações urbanas de hierarquia superior.” Na sua interpretação, afirma que devem ter, também “...tamanho demográfico e funcional suficiente para que possam oferecer um leque largo de bens e serviços à sua área de polarização”.

De acordo com Sposito (2001, p.627-628)

...não é possível reconhecer o papel intermediário que uma cidade média desempenha sem avaliar as relações que ela estabelece com cidades de porte maior e menor, entre si e com os espaços rurais com os quais mantém uma vida de relações.

A autora entende as cidades médias como aquelas que exercem papéis regionais ou de intermediação na rede urbana, levando em consideração as relações internacionais e nacionais que têm influência na conformação de um sistema urbano (SPOSITO, 2006).

A esse respeito, Santos (1994) já mencionava que as cidades médias tornam-se nós de interseção e superposição entre *horizontalidades* e *verticalidades*, portanto, são capazes de manter, com regularidade, relações em nível local, regional, nacional e, até mesmo, internacional, o que demonstra a ampliação de seus espaços de relação econômica e uma consequente diversificação dos fluxos.

O mesmo autor afirma que no Brasil, a emergência das cidades médias coincide com a fase de expansão do *meio técnico-científico-informacional*, que impôs

um novo patamar ao movimento de urbanização, sendo, portanto, salutar considerar tais características quando da análise dessas cidades. Além disso, para caracterizar as cidades médias faz-se necessário observar aspectos relacionados às estruturas dimensionais, funcionais e espaciais, assim como o papel que exerce e a posição que ocupa na rede urbana regional e no sistema urbano brasileiro. (SANTOS,1996)

Para Bessa (2005), na dinâmica atual manifestada pela urbanização brasileira, as cidades médias mudaram qualitativamente de conteúdo, pois se transformaram, efetivamente, em cidades intermediárias, quer dizer, em nós de uma complexa divisão social e territorial do trabalho expressa numa igualmente complexa rede urbana e, por isso, tais cidades não podem ser tomadas como um objeto em si, mas como expressões particulares, diretamente vinculadas aos processos de formação e evolução urbana.

Refletir sobre a natureza dessas cidades representa importante contribuição para o entendimento dos novos conteúdos do espaço urbano, o qual, no Brasil, se deu à luz de um forte processo de transformação do espaço geográfico e social.

### **O caso de Passo Fundo/ RS**

Estabelecendo Passo Fundo/RS como um exemplo de cidade média para ilustrar o contexto que se apresenta, parte-se para uma breve descrição de seu processo de formação socioespacial, a fim de focar suas particularidades.

O município está situado no Planalto Médio, na Mesorregião Geográfica Noroeste e na Microrregião de Passo Fundo (IBGE), no estado do Rio Grande do Sul, distando cerca de 280 Km da capital, Porto Alegre. Limita-se com sete municípios: ao norte, com Pontão e Coxilha; a leste, com Mato Castelhano; ao sul, com Marau e Ernestina e, a oeste, com Santo Antônio do Planalto e Carazinho. (Ilustração 1)

Em termos regionais, analisando a classificação proposta pelo estudo Regiões de Influência das Cidades - REGIC (BRASIL, 2008), pode-se constatar que a rede urbana na Mesorregião Noroeste do Rio Grande do Sul apresenta duas denominadas capitais regionais. Passo Fundo (capital regional B) e Ijuí (capital regional C) são cidades caracterizadas como espaços urbanos com áreas de influência de âmbito regional. Dada a inserção regional de Passo Fundo, com uma população urbana superior a 185.000 habitantes e sua centralidade demarcada pela participação na consolidação do

agronegócio e na prestação de serviços, pode-se destacar sua representação na rede urbana gaúcha como cidade média.

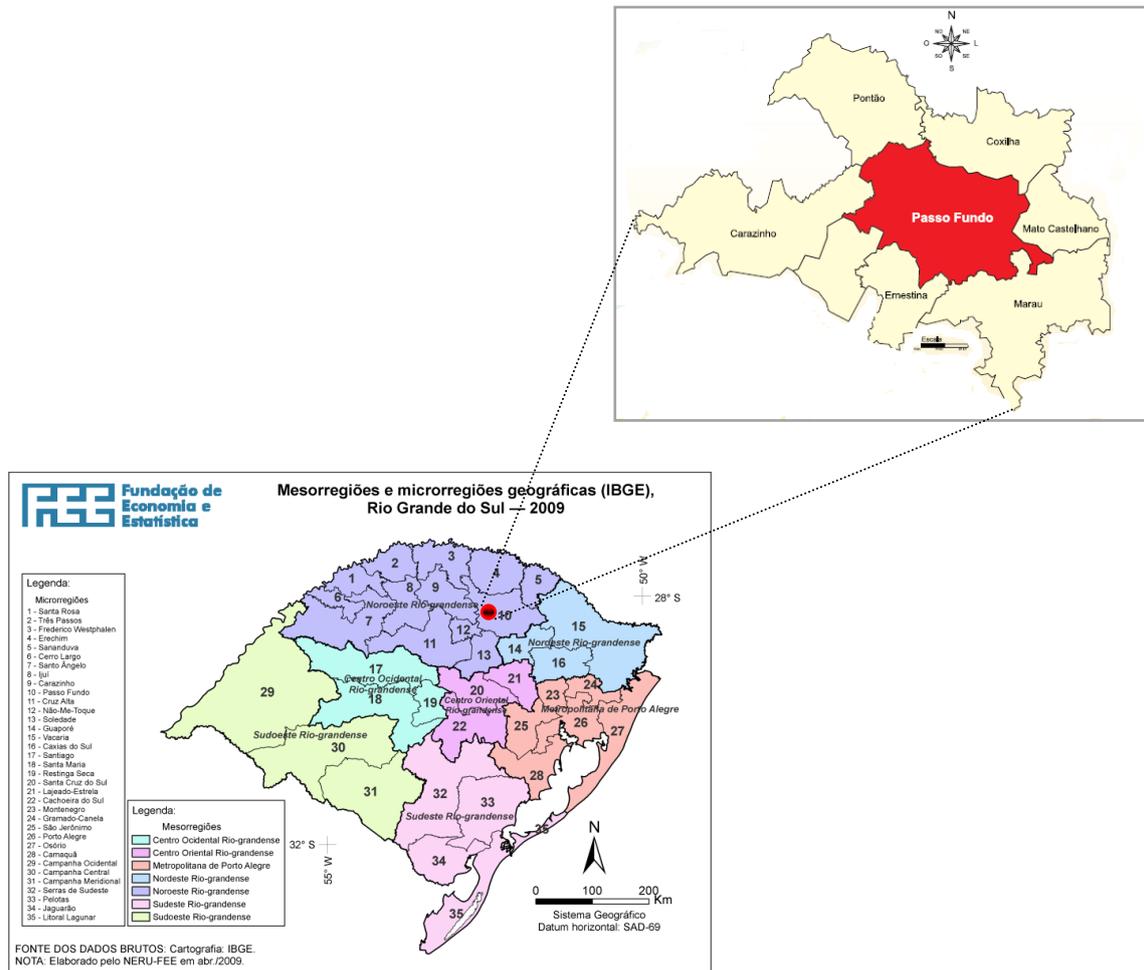


Ilustração 1 – Localização do Município de Passo Fundo, RS

Fontes: FEE e Atlas Geográfico de Passo Fundo (2009)

A região que hoje abriga Passo Fundo teve sua origem de povoamento pelos povos indígenas, conhecidos por coroados, os quais ofereciam resistência ao processo de abertura de passagem e posterior ocupação, que se dava por meio de tropeiros. Nessa localidade, os tropeiros faziam macampamento, pois partiam do interior do estado, especialmente da região das missões, com destino a São Paulo. Aos povos indígenas, posteriormente, acompanhando os processos de ocupação do estado, juntaram-se os povos de origem europeia (portugueses e espanhóis), escravos de origem africana e, no último ciclo migratório, alemães e italianos.

Emancipado em 1857, o município passou a ser estruturado pela estrada oriunda do caminho dos tropeiros, que constituiu o eixo inicial de urbanização e traçou a interligação regional. Esse caminho foi substituído parcialmente pela chegada da ferrovia (1898 – ramal Passo Fundo/Cruz Alta) e de sua expansão (1910 – ramal Passo Fundo/Marcelino Ramos), que significou a superação da dependência do comércio do tropeirismo e dos carros de bois e a consolidação da importância regional de Passo Fundo (GOSCH, 2005) uma vez que a ferrovia promoveu, posteriormente, a interligação da região com o centro econômico do país.

Kalil *et al* (2008) destacam que a rede urbana regional cresceu em quantidade e em concentração demográfica, atraindo fortemente as populações rurais e de pequenos núcleos urbanos aliadas do processo produtivo primário pela chamada “revolução verde” que mecanizou as lavouras de trigo e soja na segunda metade do século passado, atendendo aos interesses dos macroplanos econômicos nacionais e internacionais. A natureza da reestruturação produtiva da economia regional tem relações intrínsecas com o processo de urbanização da região e com a consolidação do papel polarizador do município de Passo Fundo.

A expansão da cultura da soja influenciou na redefinição da forma de divisão dos imóveis rurais, contribuindo para o aumento das granjas, em detrimento às pequenas propriedades rurais. A partir dessa dinâmica, ditada pelo governo federal e pelo mercado internacional, embora ainda haja predominância da pequena propriedade de até 20 hectares, estas passaram a declinar e a compor as maiores propriedades. Esse fato promoveu a “especulação dos preços de mercado, a especulação da terra e a geração de “excedentes populacionais” os quais passaram a constituir um quadro de transformações que, talvez, ainda não tenha sido completamente compreendido” (DAL’MORO e RÜCKERT, 2004, p. 28).

Na hierarquia da rede urbana regional, Passo Fundo consolidou-se como cidade de porte médio, cidade polo regional e como um dos principais destinos do processo migratório campo-cidade, tendo sua estrutura interna diferenciada das demais cidades da região. Assim, muitos dos pequenos produtores rurais vieram a morar na cidade. Por outro lado, o mercado de terras urbanas passou a ser, em grande parte, absorvido pelos proprietários fundiários rurais das atuais médias propriedades (granjas).

A reestruturação produtiva regional refletiu significativamente na cidade, que passou a absorver os excedentes populacionais do campo como se pode observar no gráfico seguinte (Ilustração2). Os dados demonstram que na década de 1960 a população urbana passa a ser superior que a rural e, posteriormente, a partir da década de 2000, a intensa urbanização passa a representar mais de 97% da população de Passo Fundo.

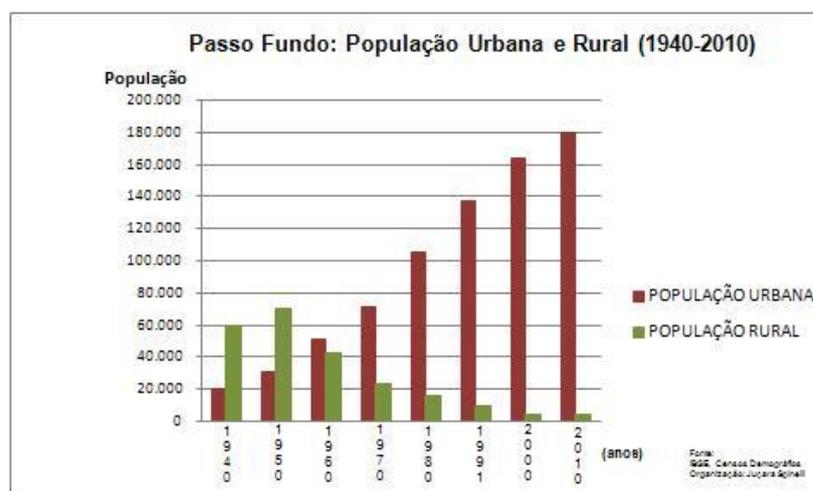


Ilustração 2 – População de Passo Fundo (1940-2010)  
Fonte: IBGE, Censos Demográficos - Organização: Juçara Spinelli

Assim, evidencia-se que Passo Fundo, desde sua fundação, teve uma relação direta com as atividades agrícolas, sendo fortemente marcada pelo dinamismo de uma agricultura modernizada, bem como pelas relações entre os agentes e atores envolvidos com essas atividades. Sobarzo (2010, p. 42) expressa que a cidade sempre exerceu um papel de nó articulador regional de apoio às atividades do campo.

Há que se considerar, além das mudanças no espaço rural, uma forte adaptação da cidade a tal reestruturação, passando a, por outro lado, constituir-se como centralizadora, pelo aparato industrial, comercial, de serviços e do ramo financeiro, polarizando a dinâmica urbana regional. A cidade passa a estruturar-se, assim, em termos de elementos logísticos (redes viárias, de transporte, bancos) e em termos da disputa pelos melhores espaços. Esse fato potencializa a valorização do solo e diferentes processos de reprodução do espaço urbano sob intervenção ou ação de diferentes atores e agentes participantes, fortalecidos pelo circuito de capitais, muitas vezes oriundo das transações do agronegócio regional ou de outros ramos da economia formal e não

formal. Sendo assim, o contexto local de reprodução do espaço urbano é, também, fortemente influenciado pelas diferentes dinâmicas de desenvolvimento internas (locais) e externas (regionais).

Dessa forma, pode-se constatar que a intensificação da urbanização na região de Passo Fundo foi impulsionada, pela reestruturação produtiva da agricultura, modernizada e mecanizada a partir da década de 1950, processo que promoveu significativas mudanças na estrutura socioespacial interna das cidades. Essas mudanças tecnológicas e a reestruturação produtiva apontam, conseqüentemente, para uma mudança social e uma forte adaptação do trabalho. Isso ocorre, quer por meio da tecnificação, das novas formas de produzir e dos novos produtos no meio rural, quer pelo aparato de atividades dos setores da economia urbana que passam a ser renovadas, atendendo a demanda do campo e da cidade que se expande.

A rápida intensificação da urbanização exigiu, do poder público, a elaboração de políticas habitacionais, dado o forte aumento da demanda habitacional, de um lado, e a dinâmica do mercado fundiário e imobiliário em ofertar possibilidades de habitação, de outro.

Em termos de planejamento e de ordenamento urbano, o primeiro plano de ordenamento foi elaborado em 1910, com foco na configuração da malha da cidade, direcionando a expansão urbana. Em 1984, foi aprovado o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - II PDDU, que possibilitou o incremento no gabarito de altura dos prédios, logicamente, promovendo grandes alterações na paisagem da cidade. Em 1990, com a aprovação da Lei Orgânica Municipal, a questão habitacional passou a integrar as políticas públicas e a orientar ações das gestões municipais seguintes. Nesse contexto, no ano de 1993, a administração municipal estabeleceu como uma prioridade de suas políticas sociais, o atendimento à população carente na área habitacional. Para tal, passou a propor uma política habitacional que, através de programas diversos, possibilitasse estabelecer ações e recursos necessários para atender a um maior número de famílias carentes. Uma das importantes ações foi a criação Lei nº 2 862, de 30 de abril de 1993, que instituiu o Conselho Municipal de Habitação e do Bem-Estar Social - CMHBES - e o Fundo Municipal de Habitação e do Bem-Estar Social – FUMHBES (Prefeitura Municipal de Passo Fundo, 2010).

Já na década de 2000, significativas iniciativas foram promovidas pelo poder público, como a criação da Secretaria de Habitação (2001) e, em seguida, a realização de debates públicos, promovidos pela aprovação do Estatuto da Cidade e pela consequente necessidade de debater questões que passariam a regulamentar normas urbanísticas e de incentivo à expansão urbana. Partindo desse ensejo, o município trabalhou intensivamente na revisão do Plano Diretor, promulgando em 2006 – o PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, quando buscou apoiar-se numa nova legislação, que garantiria maior sustentabilidade, equilíbrio e qualidade ambiental para a cidade. A partir de então, as políticas adotadas tem buscado atender as orientações da esfera federal, bem como as deliberações do referido Conselho.

De acordo com o relato de servidores públicos, os quais vêm acompanhando o desfecho das políticas e programas habitacionais da cidade, entrevistados em 24 de agosto de 2012, junto à Secretaria Municipal de Habitação, o poder público tem se empenhado em buscar atender as demandas habitacionais, visando a redução do déficit habitacional.

O trabalho de luta e organização junto às ocupações urbanas iniciou no ano de 2002, foi se estruturando e organizando o MNLM (Movimento Nacional de Luta pela Moradia), o MMTU (Movimento de Mulheres Trabalhadoras Urbanas) e o grupo “Mulheres Unidas Venceremos”, fundado em 1999 para atender as demandas sociais do Loteamento Leonardo Ilha. Esse último grupo constituiu uma creche, tem atuação na área da educação (alfabetização de adultos e cursos profissionalizantes) e, a partir de 2006, vem atuando em projetos voltados à habitação social. Dada a ainda pouca expressividade, denota-se que os movimentos sociais atuam em Passo Fundo na questão da moradia, porém, sua forma de intervenção tem sido mais fortemente pautada em ações pontuais nos loteamentos e locais de interesse social.

De acordo com o depoimento de uma das representantes do MNLM, em entrevista realizada em 30 de agosto de 2012, o de maior atuação frente à provisão de moradia segundo a Secretaria de Habitação, a prefeitura, através de programas habitacionais com recursos federais, tem proporcionado a construção de casas junto aos bairros Bom Jesus, Planaltina e Lucas Araújo. No entanto, o movimento estima um déficit habitacional superior a 9500 residências. A localização dos bairros mencionados pode ser visualizada na ilustração 4.

Segundo o Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS (2009/2010), o déficit habitacional é de 3.097 unidades. O Plano aborda ainda outra modalidade de carência habitacional, denominada *inadequação habitacional* (habitações não adequadas estrutural e socialmente, construídas com materiais precários e localizadas em áreas de risco ambiental ou logístico), a qual revela um total de 33.701 domicílios. Essa modalidade consiste em habitações precárias (a exemplo de casebres e moradias montadas com materiais descartados, como papelão, plástico, latas e pedaços de madeiras) em áreas de carência de infraestrutura, ou seja, sem implantação de infraestrutura básica, como arruamentos, água potável, iluminação e saneamento.

Constata-se pelos relatos de representantes do poder público e dos próprios movimentos sociais que, com a implementação dos programas federais, a exemplo do MCMV, que não há muita tensão entre os agentes estado e grupos sociais excluídos, pois, segundo ambos, as demandas tem sido atendidas. Nas palavras do representante da Secretaria da Habitação, os movimentos ajudam a orientar onde devem ser implementadas as ações na cidade. No entanto, recentemente (janeiro e fevereiro de 2013) ocorreram algumas invasões e diversos movimentos dos grupos sociais, inclusive, com passeatas e acampamentos junto ao Paço Municipal.

De acordo com Kalil (2003), em Passo Fundo, diversas iniciativas habitacionais tiveram a participação direta da Cohab- Companhia de Habitação do Estado do RS, em períodos anteriores à década de 1960, período em que houve crescimento da demanda dado o aumento da população urbana. Em sua maioria, tratou-se de núcleos habitacionais na modalidade tradicional, com projeto-padrão e construção por empreiteiras, posteriormente financiados pelo Banco Nacional da Habitação- BNH para mutuários cadastrados.

Entre 1960 e 1990, a responsabilidade da produção da habitação de interesse social no município esteve dividida pelo Estado através da Cohab, por programas municipais (doação de lotes e oferta de infraestrutura) e pela auto construção espontânea ou dirigida por técnicos da prefeitura. Foram construídas 2.075 moradias, atendendo cerca de 4.000 pessoas. Nesse período, os programas municipais atenderam principalmente famílias proprietárias de lotes regulamentados e que foram beneficiadas por *kits* de material de construção. A municipalidade também investiu em loteamentos de pequeno porte, com 50 unidades em média, inseridas na malha urbana, próximos a

equipamentos urbanos pré-existentes ou ainda, sendo também dotados de equipamentos urbanos.(GELPI e KALIL, 2010)

A política de construção de grandes conjuntos habitacionais, carentes de infraestrutura, equipamentos e qualidade construtiva também se fez presente no município, correspondendo à política habitacional nacional de construção de grandes conjuntos isolados do centro e das oportunidades urbanas, gerando guetos populacionais. Quase 1.500 unidades, das 2072 produzidas neste período, se encontram nesta situação, ou seja, 4.500 pessoas com renda de um a três salários mínimos, segregados espacialmente, sem oportunidades de qualificação social, profissional e educacional (GELPI e KALIL, 2010).

Em Passo Fundo, as políticas públicas para a questão habitacional de interesse social têm demonstrado, de alguma forma, esta busca por soluções mais democráticas na construção das moradias populares. Em um cenário atual, por meio de programas federais como o PAR – Programa de Arrendamento Residencial e o PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida a implantação desses investimentos, ao longo do tempo, fica mais evidente no quadro seguinte (Ilustração 3):

<b>COHAB/RS</b> (Núcleos Habitacionais - NH)	<b>PROGRAMAS MUNICIPAIS</b> (Núcleos Habitacionais - NH, Vilas - VL, Loteamentos- LT)	<b>PAR</b> (prédios)	<b>PMCMV</b> (casas)
NH Lucas Araújo (1966)	NH Jaboticabal/ Alvorada (1993)	PAR Petropolis (2004)	Recanto Planaltina (em andamento)
NH Vila Planaltina (1972)	NH Manoel da Silva Corralo (1996)	PAR Boqueirão (2005/2006)	Jardins Nativos (em andamento)
NH Edmundo Trein (1979/1981)	VL Bom Jesus (1996)	PAR Hélio Toldo (2006)	LT Bom Jesus (em andamento)
NH Luis Secchi (1983)	NH Leão XIII (1998)	PAR Vera Cruz (2007)	LT Canaã (em andamento)
NH José Alexandre Zachia (1984)	NH Schisler (2000)		
	VL Donária (2006)		
	VL Parque do Sol (2007)		
	VL Recreio (2007)		
	LT Bom Jesus (em andamento – urbanização e lotes)		

Ilustração 3 – Programas Habitacionais de Passo Fundo (1966-2012)

Fonte: adaptado de KALIL (2003), PMPF/SEHAB e SEPLAN (2012)

Em que pesem as políticas e seus resultados apresentados no quadro anterior, ao estudar a dinâmica do mercado imobiliário e a produção do espaço urbano de Passo Fundo, percebe-se a interface entre os agentes estado e mercado imobiliário. Ambos agentes, nas suas práticas sociais e espaciais, denotam forte relação com os circuitos de capitais locais e regionais. A busca pela compreensão do(s) circuito(s) de capitais, associados à mundialização da economia, essencialmente vinculado(s) aos setores de bens e serviços do agronegócio (grãos, especialmente soja, trigo, milho, cevada e aveia), que transcendem as múltiplas escalas (local, regional, nacional e internacional), faz-se necessária. Também, uma(re)leitura acerca da complexidade das funções que a cidade assume enquanto suporte, tanto ao ramo da economia (agronegócio), quanto do(s) circuito(s) de capitais (formais e não formais) por ele movimentado, precisa ser aprofundado. Esse aprofundamento permitirá explicar a promoção de redefinições na divisão social e territorial do trabalho, cuja materialidade se expressa no ordenamento da cidade. Faz-se necessária, ainda, uma profunda interpretação dos papéis desempenhados pelos agentes, especialmente no que concerne à propriedade da terra, às ocupações, apropriações e às atuais políticas públicas que redefinem constantemente a cidade, acirrando o jogo de disputas, interesses, desejos e necessidades. Nesse contexto, ao estudar a produção do espaço urbano, a compreensão e aplicação das bases teórico-conceituais acerca da reestruturação econômica poderá revelar-se como importante ferramenta para a interpretação do objeto proposto.

Passo Fundo é uma cidade que apresenta forte centralidade no contexto regional. No contexto intraurbano, apresenta intensa verticalização nas áreas centrais, ou seja, um crescimento concentrado no centro tradicional da cidade e em locais com função de centralidade (centralidades dispersas/subcentros) e, também, um forte crescimento horizontal, “espalhando” a cidade que se dissipa de forma fragmentada e, simultaneamente, segregada.

Se pudéssemos fazer um exercício de análise das áreas que exercem função de centralidade, concentradas e verticalizadas e das áreas espalhadas (dispersas), poderíamos criar um mapa mental que evidenciaria uma espécie de topografia socioespacial, visualizável em três situações: a) pelo grande adensamento de prédios residenciais no centro da cidade e no entorno dos eixos comerciais estruturantes

(Avenida Brasil e Bairro São Cristóvão), vias essas que cortam a cidade respectivamente no sentido sudoeste-nordeste e, a partir do centro, no sentido sudeste; b) pelo mosaico de espaços de desigualdades sociais, que denotam inclusões ou exclusões sociais, dispersos no/pelo tecido urbano e c) pelas áreas segregadas demarcadas por áreas nobres e/ou por áreas intensamente favelizadas ou empobrecidas, na maioria das vezes localizadas na periferia da cidade.

Atribui-se boa parte dessa topografia à intensa reestruturação urbana, que se faz a partir de uma forte ação do capital financeiro sobre a terra urbana, fato que dinamiza o mercado fundiário e imobiliário. Participam desse processo, fortes agentes protagonistas, como representantes do agronegócio regional (proprietários fundiários e dos meios de produção), da categoria política, dos ramos das áreas de saúde e educação e, em menor proporção, dos movimentos sociais por moradia. Assim, novas espacialidades e temporalidades se redefinem a partir do jogo de competições, interesses, desejos e necessidades expressos pelos diversos agentes que perpetuam a produção, apropriação e construção de identidades do/no espaço urbano.

Para auxiliar no exercício de criação de um mapa mental, alguns dados que caracterizam a cidade atual, tornam-se fundamentais. Também, esses dados e informações ficam mais facilmente imagináveis se observados os mapas sistematizados na ilustração 4.

- Tomando por base os resultados do Censo (IBGE, 2010) constata-se que 27,39% população urbana de Passo Fundo declara não ter rendimentos; 47,01% tem rendimentos mensais de até 2 salários mínimos; 23,34% recebem entre 2 e 10 salários mínimos e os restantes, 2,26% recebem mais que 2 salários mínimos mensalmente.

- Os setores de alta renda localizam-se junto ao Centro(Vergueiro), Fátima, Rodrigues, Loteamento Morada da Colina, Bosque Lucas Araújo e Petrópolis. Também, novos empreendimentos já lançados buscam atender classes sociais mais abastadas, a exemplo da Morada Além do Horizonte e dos novos empreendimentos como o Condomínio Urbanístico Cidade Nova, condomínios horizontais Bosque Village, Vila Paládio e Vivenda das Palmeiras.

- Investimentos em habitação de interesse social têm sido intensificados após o ano de 2009, com o programa federal Minha Casa Minha Vida. No entanto, desde a década de 1960, por meio de recursos do BNH e COHAB/RS e de incentivos

municipais, 22 empreendimentos, de casas ou apartamentos foram instalados. Desses, 13 ficam na porção oeste da cidade e 9 na porção leste, todos relativamente distantes do centro (FERRETO, 2012).

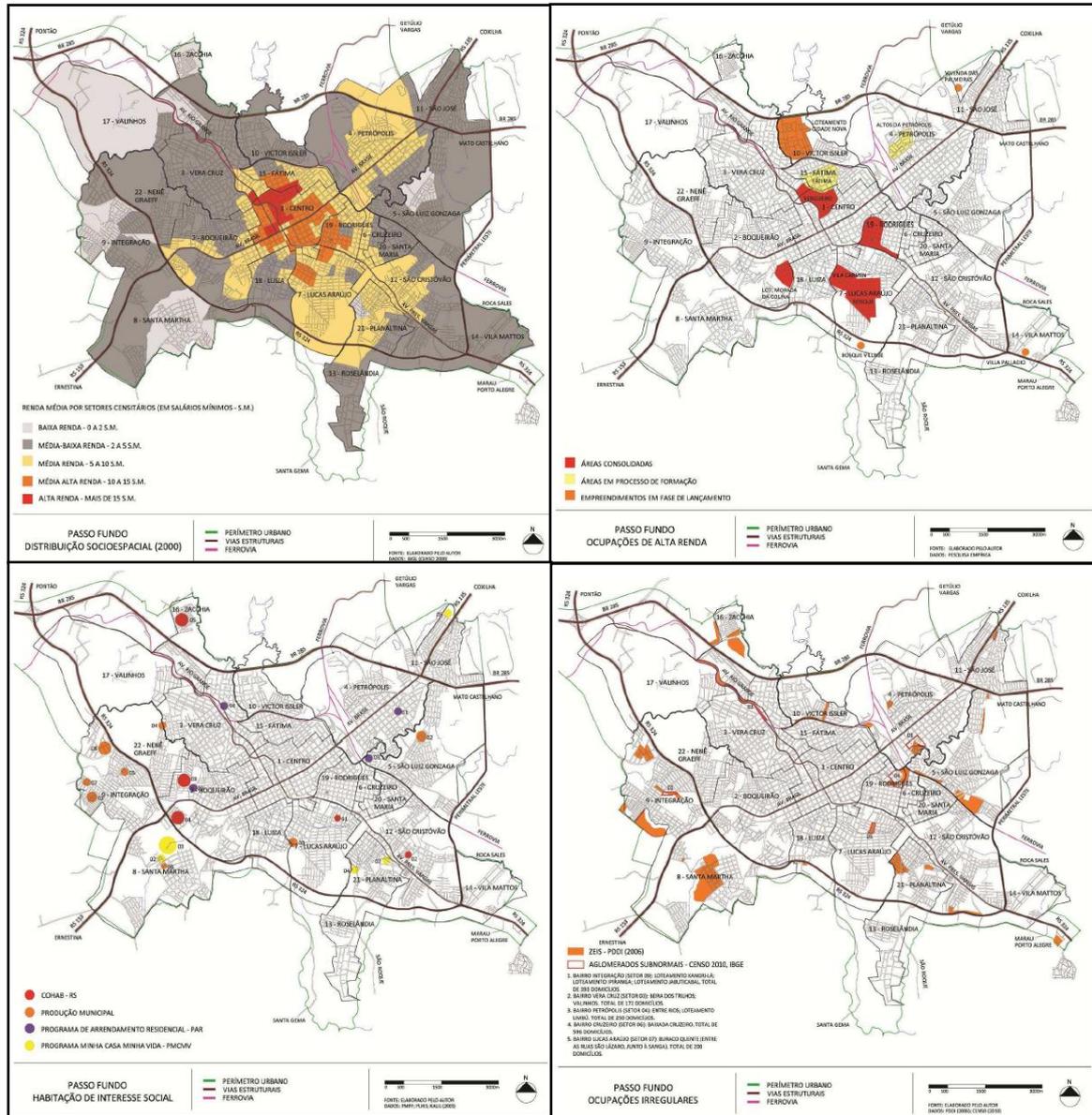


Ilustração 4 – Mapas respectivos da espacialização da renda; ocupações de alta renda; áreas com habitações de interesse social e mapa das ocupações irregulares (de baixa renda).

Fonte: FERRETO (2012)

Por fim, cabe salientar que:

- as ocupações irregulares constituem as áreas já contempladas no PDDI como ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social e, contíguas a alguma delas, estão os aglomerados subnormais, em número de cinco, classificados pelo Censo (IBGE,2010), todas de baixa renda. Em publicação recente (IBGE, 2011), é considerado aglomerado subnormal o conjunto de, no mínimo, 51 unidades habitacionais carentes, em sua maioria, de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado em período recente, terreno de propriedade alheia, pública ou particular, e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e densa. No site do IBGE também consta que esses aglomerados são constituídos pela população residente e número de domicílios ocupados em favelas, invasões, grotas, baixadas, comunidades, vilas, rещacas, mocambos, palafitas, entre outros assentamentos irregulares. Não se identificam declaradamente em dados oficiais, na cidade, ocupações irregulares de alta renda, embora se possa contatar, andando pela cidade, o aumento de mansões e casas de luxo em locais constituídos com APPs - Área de Preservação Permanente, como o entorno do Banhado da Vergueiro.

No caso do mercado imobiliário de Passo Fundo, exclusivamente voltando-se o olhar ao mercado de imóveis residenciais, pode-se constatar um considerável aumento no volume da oferta de empreendimentos nas últimas décadas (1990-2010). Esse aumento ocorre tanto em âmbito particular, aqueles adquiridos com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), quanto àqueles derivados de investimentos do setor público, a exemplo dos parcialmente financiados pelo estado através do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Isso pode ser visualizado, dentre outros fatores, pelo volume de ofertas de imóveis residenciais (casas e apartamentos) para venda nos classificados dos jornais, especialmente, se fizermos uma análise das duas últimas décadas, constante no quadro abaixo (Ilustração 5).

Ano	Número de ofertas (contando repetições)	% de acréscimo/decrécimo no número de ofertas
1990	1459	-
1995	3117	113,64
2000	3968	27,30
2005	4865	18,06

2010	4775	- 1,84
------	------	--------

**Ilustração 5 – Ofertas de anúncios de imóveis residenciais em jornal local (1990-2010)**

Fonte: Classificados do jornal “O Nacional” dos meses de outubro e dezembro dos anos de 1990, 1995, 2000, 2005 e 2010 (meses com maior expressividade em todos os anos).

Organização: Juçara Spinelli

Também, recorrentemente, os jornais locais têm noticiado grandes investimentos financiados pela Caixa Federal, PMCMV, FGTS e recursos próprios dos incorporadores e compradores, divulgando as parcerias entre o público e o privado para as possibilidades de transações e negócios imobiliários. Em análise às releases da Caixa Econômica Federal, pode-se constatar um volume de investimentos que aquecem o mercado imobiliário, envolvendo entes públicos e iniciativas do setor privado (Ilustração 6):

<b>Empreendimento</b>	<b>Investimento Total</b>	<b>Localização</b>	<b>Nº de un.</b>	<b>Valor un.</b>	<b>Valor financiado pela CAIXA</b>	<b>Outros programas desenvolvidos</b>	<b>Data</b>
Residencial London Tower	12,1 milhões	Centro	110	-	R\$ 3,3 milhões (59 aptos)	Cartão de cré. SBPE; PMCMV; FGTS	4/11/2011
Sem informação	1,9 milhões	Vera Cruz	40	-	-	PMCMV 1,9 milhões; FGTS	26/10/2011
Edifício Bela Vista	10,5 milhões		86	-	-	-	31/10/2011
Cond. Resid. Vera Cruz	6,1 milhões	Vera Cruz	180	R\$ 34.000,00	-	CAIXA; Prefeitura Municipal	14/11/2008
Residencial Hélio Toldo	6 milhões	Cruzeiro	200	R\$ 30.000,00	-	PAR; CAIXA; Prefeitura	18/5/2006
Residencial Petrópolis	2,476 milhões	Petrópolis	96	R\$ 25.781,89	-	PAR	mar/05
Boqueirão I e II	10,8 milhões	Boqueirão	320		-	PAR; FGTS	11/2005 - 01/2006
Res. Bosque das Uvaías	mais de 1,2 milhões	Vila Donária	24	R\$ 41.000,00	-	CAIXA; PMCMV	18/10/2012
Jardim Boqueirão II	R\$ 5.406.399,41	Boqueirão	160	R\$ 33.790,00	-	PAR (FGTS)	25/11/2005
Res. João Paulo II	1,7 milhões	Petrópolis	32		-	FGTS; SBPE	30/5/2006
Res. Boque das Pitangas	1,1 milhão	-	24	R\$ 45.800,00	-	PMCMV	28/6/2012
Res. Donária	2,2 milhões	Vila	58	R\$	-	PMCMV	30/12/2009

		Donária		40.000,0 0			
--	--	---------	--	---------------	--	--	--

Ilustração 6 - Investimento total da CAIXA em empreendimentos (em milhões de reais) por ano (2005-2012).

Fonte: [www.caixa.gov.br/releases](http://www.caixa.gov.br/releases) - Organização: Juçara Spinelli

Pereira (2006) comenta que além dessa emergente produção imobiliária, as formas tradicionais destinadas à habitação se revestem de um novo impulso recorrente da própria dinâmica imobiliária que se torna mais agressiva e potente pelo aumento da integração com o mercado financeiro.

Por outro lado, em contraponto aos grandes investimentos, aos desprovidos de acesso a alguma forma de capital ou financiamento, resta a cidade não vista, as habitações informais, os espaços segregados e as áreas de risco.

Ao analisar os circuitos da economia propostos por Santos (1979), Botelho (2007, p. 41) comenta que no caso do mercado imobiliário, no Brasil, ocorre a influência dos dois circuitos da economia. Isso ocorre na medida em que convive, de um lado, um setor capitalista de produção de moradias para as camadas mais abastadas e, de outro, um setor de construção de moradia realizado pelos próprios moradores, muitas vezes com recursos escassos. No primeiro caso, materializam-se os espaços de alto valor venal, compostos por residências ou condomínios de luxo, em geral, adquiridas com recursos privados. No segundo caso, um setor de construção de moradia realizado pelos próprios moradores, muitas vezes com recursos escassos, utilizando parte do valor do FGTS ou através do autofinanciamento, assumindo dívidas de difícil pagamento e localizadas em áreas clandestinas ou de ocupação irregular. Nessa situação, as habitações são construídas com materiais de baixo custo, muitas vezes constituindo áreas de habitação popular, ou mesmo os aglomerados subnormais, como favelas, invasões, grotas, baixadas, comunidades, vilas, ressacas, mocambos, palafitas, entre outros assentamentos irregulares (IBGE, 2010) dispersos no tecido urbano. Essa “convivência” entre os dois circuitos da economia promove a produção da cidade em fragmentos, coexistindo espaços de ricos e de pobres, com habitações opulentas e precárias. Não diferente do que nos demais municípios brasileiros, principalmente metropolitanos e de médio porte, a integração excludente dos dois circuitos se verifica.

Para SPOSITO (2009) a interação entre os dois circuitos da economia promove a constituição de uma cidade dispersa, demarcada por uma urbanização difusa, dada pela

intensa ampliação da circulação, do tempo encurtado pela comunicação, circulação e os novos ritmos impostos pelas novas formas e maneiras de se morar e viver.

Nessa cidade ao mesmo tempo concentrada e dispersa, fragmentada e simultaneamente segregada, em que pesem a proporções de uma cidade média, é perfeitamente visível o papel da reestruturação econômica, urbana e do mercado imobiliário, uma vez que o espaço é, ao mesmo tempo, segregado e articulado.

### **Considerações Finais**

Ao lançar um primeiro olhar sobre o mercado imobiliário de Passo Fundo buscou-se analisar separadamente os imóveis destinados aos usos residenciais e aos não residenciais, tendo em vista que os primeiros estão diretamente relacionados à população, aos lugares que esta ocupa e às identidades impressas e expressas no território a partir desta funcionalidade. Por meio do estudo dos imóveis residenciais pode-se compreender os estratos de renda, a densificação, a fragmentação socioespacial, a segregação e, ao mesmo tempo a dispersão e, com isso, avaliar a intensidade da reestruturação econômica, urbana e da cidade a fim tecer algumas interpretações sobre a dinâmica imobiliária.

Sobarzo (2010, p 81) aborda diferenças entre o centro e a periferia de Passo Fundo e analisa que “a área central, além de concentrar o comércio e os serviços, se caracteriza por constituir uma área residencial atrativa para parte dos segmentos de médio e alto poder aquisitivo da cidade...” Esse processo de valorização associa-se, especialmente, ao processo de verticalização. Por outro lado, o autor comenta que a desigualdadesocioespacial alcança sua manifestação extrema nas áreas que constituem núcleos de favelização que se localizam em diversos lugares da cidade (principalmente próximos a córregos e margens rodoviárias, bem como em trechos à margem da ferrovia – nos chamados “Beira-Trilho”, distribuídos em vários pontos da cidade). Essa clara distinção entre áreas centrais mais valorizadas e áreas empobrecidas denota forte segregação socioespacial e, conseqüentemente, diferentes processos de ocupação, por apropriação ou dominação sobre o espaço.

Os resultados parciais do trabalho permitem afirmar que o mercado imobiliário, dada a reestruturação econômica e produtiva, apresenta grande dinamicidade e vem acompanhando nuances econômicas da ordem próxima e da ordem distante. Esses

movimentos apontam para a geração de desigualdades socioespaciais, uma vez que o acesso à terra e à moradia, estabelecido pelo mercado imobiliário e demais agentes dos circuitos de capitais da classe dominante, produzem um espaço urbano socialmente excludente.

#### **REFERÊNCIAS:**

AMORIM FILHO, O. B. Cidades médias e organização do espaço no Brasil. *Geografia e Ensino*, Belo Horizonte, ano II, n. 5, p. 5-34, jun.1984.

AMORIM FILHO, Oswaldo; SERRA, Rodrigo Valente. “Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional”. In: ANDRADE, Thompson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente (org.), *Cidades médias brasileiras*, Rio de Janeiro, IPEA, p. 1-34, 2001.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2008); *Regiões de influência das cidades – 2007*, Rio de Janeiro, IBGE. Disponível em: <[www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br)>. Acesso em 17 nov. 2008.

BESSA, Kelly Cristine. Reestruturação da Rede Urbana Brasileira e Cidades Médias: o exemplo de Uberlândia (MG) In: *Caminhos de Geografia*, 24(16) 268 - 288, out/2005 - revista online <http://www.ig.ufu.br/revista/caminhos.html>, acesso em 22/12/2012.

BOTELHO, Adriano. A produção do espaço como estratégia do capital. O setor imobiliário. In *O urbano em fragmentos*. São Paulo: Annablume/FAPESP, 2007, p. 21-66.

CORREA, R. L. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Ática, 1989.

DAL’MORO, S. M. & RÜCKERT, A. A Agricultura no processo de desenvolvimento no Planalto Médio Rio-grandense. In: SILVA, A. *et al.* (orgs). *Estudos de geografia regional: o urbano, o rural e o rurbaro na região de Passo Fundo*. Passo Fundo: Ed. UPF, 2004. p. 26-68.

FERRETTO, Diego. *Passo Fundo: Estruturação Urbana de Uma cidade média gaúcha*. (Dissertação), São Paulo, 2012. Disponível em <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-17072012-143123/>

GELPI, A. & KALIL, R.M. L. Habitação de interesse social & sustentabilidade urbana: analisando estudo de caso em Passo Fundo, RS. Anais do Congresso Internacional Sustentabilidade e Habitação de Interesse Social, Porto Alegre, 2010, disponível em <http://www.joaobn.com/chis/Artigos%20CHIS%202010/083%20-%20A.pdf>, acesso em 24.08.2012

GOSCH, L. R. M. Evolução Urbana de Passo Fundo. In: WICKERT, A.P. (Org.). *Arquitetura e Urbanismo em Debate*. Passo Fundo: UPF, 2005, p.69-88.

HARVEY, David. *A Justiça Social e a Cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Censos Demográficos (1940-2010)*.

KALIL, R. M. L. (et. al.). Passo Fundo e o processo de integração regional: a questão ferroviária. In: X Seminário de História das Cidades e do Urbanismo, 2008, Recife. *Anais do X Seminário de História das Cidades e do Urbanismo*. Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 2008. v. 1. p.1-17.

KOWARICK, L. (1979). *A espoliação Urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra.

KOWARICK, L. (2000). *Escritos urbanos*. São Paulo: ED.34.

MATTOS, Carlos A. de. Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. In: *América Latina: cidade, campo e turismo*. CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, São Paulo, 2006, p.41-76.

MATTOS, Carlos A. Santiago do Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo. *EURE - REVISTA LATINOAMERICANA DE ESTUDIOS URBANO REGIONALES*. Santiago, vol. 25, n. 76, 1999, p. 29-56.

<http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sciarttext&pid>, acesso em 26 de outubro de 2009.

PEREIRA, P. C. X. Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidad y tendencia. In: LIMA DA SILVEIRA, R.; PEREIRA, P. y UEDA, V. (Org.). *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006, p. 43-63.

PEREIRA, P. C. X (Org) *Negócios Imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina* São Paulo: FAUUSP, 2011, p.23-31.

PEREIRA, P. C. X e HIDALGO, R. Produccióninmobiliaria y reestructuración metropolitana em América Latina. In: PEREIRA, P. C. X e HIDALGO, R. (Edit). *ProducciónInmobiliária y Reestructuración Metropolitana em América Latina*. Santiago: PontificiaUniversidadCatolica de Chile, São Paulo:FAU/USP, 2008, p. 7-20.

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS. Elaborado por Lathus, Consultoria, Pesquisa e Assessoria de Projetos. 2009, 2010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSO FUNDO. *Lei Orgânica Municipal*, 1990. Disponível em [http://www.pmpf.rs.gov.br/files/lei\\_organica\\_mun\\_2006.pdf](http://www.pmpf.rs.gov.br/files/lei_organica_mun_2006.pdf), acesso em 12/06/2013

PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSO FUNDO. *Plano Diretor De Desenvolvimento Urbano – II PDDU*. 1984. Disponível em: [http://www.pmpf.rs.gov.br/servicos/geral/legislacao/exe\\_lei.php](http://www.pmpf.rs.gov.br/servicos/geral/legislacao/exe_lei.php), acesso em 12/06/2013

PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSO FUNDO. *Plano Diretor De Desenvolvimento Integrado – PDDI*. 2006. Disponível em: <http://www.pmpf.rs.gov.br/files/lei-comp-170-pddi.pdf>, acesso em 21/05/2013.

SANTOS, M. *Espaço e Sociedade*. Petrópolis: Vozes, 1979.

SANTOS, M. *Técnica, espaço, tempo: globalização e meio técnico-científico-informacional*. São Paulo: Hucitec, 1994.

SANTOS, M. *A natureza do espaço: técnica e tempo/razão e emoção*. São Paulo: Hucitec, 1996.

SOBARZO, O. Passo Fundo: cidade média com funções comerciais, de serviços e de apoio ao agronegócio. In: SPOSITO, M. E. B., ELIAS. D. e SOARES, B. R. *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Passo Fundo e Mossoró*. São Paulo: Expressão Popular, 2010, p 29-100.

SOBARZO, O. Cidades médias ou cidades de intermediação: o papel dos centros regionais e sub-regionais nos circuitos da agricultura modernizada no noroeste do Rio Grande do Sul. In: *Anais do XII Seminário Internacional RII e V Taller de Editores*

RIER. Belo Horizonte:CEDEPLAR/UFMG, 2012.Disponível em:

<http://www.rii2012.com.br/trabalho/cidades-medias-ou-cidades-de-intermediacao-o-papel-dos-centros-regionais-e-sub-regionais-nos-circuitos-da-agricultura-modernizada-no-noroeste-do-rio-grande-do-sul>, acesso em 24.02.2013.

SPOSITO, M. E. B. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. In: \_\_\_\_\_.(org.). *Urbanização e cidades: perspectivas geográficas*. Presidente Prudente: s.n.], 2001. p.609-643.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil,in: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação; SOBARZO, Oscar (org.), *Cidades médias: produção do espaço urbano e regional*, São Paulo, Expressão Popular, 2006, p. 175-197.

SPOSITO, M. E. B. Urbanização difusa e cidades dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas. In: Nestor Goulart Reis. (Org.). *Sobre dispersão urbana*. São Paulo: Via das Artes, 2009, p. 35-54.

SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2011, p. 123-145.

---

<sup>i</sup>Trabalho desenvolvido como parte da tese de doutorado junto ao PPG-Geografia/UFRGS, Grupo de Pesquisa do Diretório do CNPq “O estudo do espaço social e suas transformações, implicações sobre a territorialidade e a gestão territorial” e com utilização parcial de metodologias desenvolvidas pela “ReCiMe – Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias” (Grupo de Pesquisa do Diretório do CNPq).

<sup>ii</sup> Parte desse artigo foi apresentado no III EICS – Encontro Internacional de Ciências Sociais, realizado de 08 a 11 de outubro de 2012 em Pelotas, RS. O debate e as contribuições foram acrescentadas, passando a constituir material inédito. Também, foram acrescentados novos dados à base da pesquisa realizada no âmbito da cidade de Passo Fundo. A referência completa do trabalho encontra-se em: SPINELLI, J. Agentes produtores do espaço urbano e mercado imobiliário em cidades médias: um estudo em Passo Fundo, RS, In: **Anais do III Encontro Internacional de Ciências Sociais: crise e emergência de novas dinâmicas sociais**. Org. William Héctor Gómez Soto, Pelotas: Editora Universitária UFPEL, 2012. Disponível em <http://www.ufpel.tche.br/isp/ppgcs/eics/dvd/gt14.htm>.

Artigo recebido para publicação em abril de 2013.

Artigo aceito para publicação em julho de 2013.