

Dinâmica imobiliária e estruturação intra-urbana: Produção e consumo do espaço urbano em uma cidade de porte médio paulista.

Autores: Alcides de Castro Neto; e-mail:alcidesdecastro@gmail.com

Everaldo dos Santos Melazzo; e-mail: esmelazzo@uol.com.br

Introdução

“A cidade é, visivelmente, uma coisa complicada. Parte da dificuldade que experimentamos em lidar com ela pode ser atribuída a sua complexidade inerente...”
(Harvey, 1980).

David Harvey em “A justiça social e a cidade” começa o capítulo um de seu livro exatamente com a frase transcrita acima. Tomando-se nota que esse foi escrito em 1980, a frase é, ainda, muito atual.

A cidade ainda nos dias hoje demonstra-se complexa e de difícil entendimento, aliás na atualidade ela se encontra ainda mais complexa dadas as transformações técnicas e econômicas das últimas décadas.

Toda essa complexidade é produzida pela própria sociedade, modificando a cultura e as demais particularidades que existem em cada localidade. Dentro do contexto dessas particularidades modificam-se também o papel e as ações dos atores sociais, do Estado e do próprio mercado, seja através de pessoas jurídicas e/ou pessoas físicas que fazem parte do processo que permite tornar a cidade dinâmica, principalmente no que se refere à sua produção e ao seu consumo.

A partir destas considerações gerais é que se insere o objeto deste trabalho. Trata-se de analisar os processos de produção e consumo em uma cidade específica, Presidente Prudente, a partir da compreensão do funcionamento de seu mercado imobiliário.

Através do estudo do mercado imobiliário de Presidente Prudente, buscamos verificar a dinâmica das transformações intra-urbanas tais como a expansão da malha urbana, as mudanças de uso do solo, a valorização/desvalorização de áreas etc.

Tendo por base o trabalho realizado por Melazzo (1993), a proposta consiste, em

formar um banco de dados com informações básicas sobre o mercado imobiliário da cidade para, a partir daí analisá-lo. O recorte temporal deste banco de dados abarca o período de 2001 a 2007 e teve como fonte os Cartórios de Registro de Imóveis da cidade.

Breve Histórico

Presidente Prudente, cidade de porte médio do interior paulista, encontra-se situada a oeste do estado de São Paulo, divisa com o sudeste do Mato Grosso do Sul e norte do Paraná, Brasil.

O mercado de uso e ocupação é um fator marcante na cidade de Presidente Prudente. Isso é notado, se voltarmos ao início do processo de formação e povoação da cidade. Ao contrário de muitas cidades do interior paulista que cresceram, povoaram e se desenvolveram a partir da economia cafeeira até o início do século passado, Presidente Prudente povoou-se a partir dos loteamentos das glebas chamadas Montalvão e Pirapó – Santo Anastácio realizados pelos coronéis Alfredo Marcondes e Manoel Goulart (Spósito, 83).

Até meados de 1940, a cidade desenvolve-se através de loteamentos encabeçados por uma “frente pioneira” sem qualquer preocupação ou planejamento (Sposito, 1983).

A partir destas constatações percebe-se que o mercado imobiliário, mesmo que na sua forma primitiva, realizado pelos coronéis Alfredo Marcondes e Manoel Goulart, já era um dos principais agentes responsáveis pelas grandes mudanças na dinâmica territorial da cidade, sendo assim o responsável pelo povoamento e expansão da cidade naquela época.

Spósito, em sua dissertação de Mestrado de 1983 (fonte da qual foram tiradas algumas informações para este trabalho) já apontava Presidente Prudente como um pólo regional, em que as pessoas vinham utilizar dos serviços mais diversos, seja para a obtenção ou registro de documentos, compras e demais serviços encontrados em Presidente Prudente, sendo tais fatores alguns dos principais para o sucesso do povoamento das glebas loteadas e a expansão da cidade.

A partir da década de 1970, a política do Estado de São Paulo, confirma a posição de Presidente Prudente como pólo regional, através da criação das regiões administrativas do Estado de São Paulo, da qual Presidente Prudente é sede.(Spósito,1983)

Com esta política adotada, valorizou-se a cidade e assim na década de 70 verifica-se uma grande expansão urbana de Presidente Prudente, expansão essa até mesmo sem precedentes (Sposito,83), ampliando em tamanho, complexidade e num ritmo acelerado .

Década de 70 a 90 – Alguns resultados

Durante década de 70, Presidente Prudente teve uma grande expansão da malha urbana, através de transações imobiliárias, tendo como mercadoria principal o solo urbano.

Apesar do grande número de autores, de um grande volume de trabalhos, com diferentes aspectos sobre o mercado imobiliário de Presidente Prudente, destacamos Melazzo (1993), que em sua dissertação de Mestrado realizou o trabalho empírico e analítico do mercado imobiliário de Presidente Prudente a partir de 1975 até 1990, utilizando-se das guias de ITBI-IV (imposto sobre transmissões de bens imóveis- inter vivos) para a coleta e análise dos dados.. Este trabalho é a base para a pesquisa empírica e analítica que estamos desenvolvendo.

A partir de então, em seu trabalho podemos observar que o mercado imobiliário de Presidente Prudente está ancorado fortemente na compra e venda de terrenos, mas sempre feito em determinadas regiões da cidade onde há uma maior valorização.

Observando então as transações entre 1975 a 1990 no quadro apresentado a seguir, os terrenos negociados apresentaram médias que variam de 55% a 83% do total dos negócios realizados, o que não se verifica em relação a compra e venda de imóveis residenciais que chegam a 37% em relação a casas e de 2% para apartamentos.

Tabela Presidente Prudente – Tipo de imóveis negociados (em %) -1975/1990

Ano	Terrenos	Casas	Apartamentos
75	73,0	25,5	1,5
76	66,0	33,5	0,5
77	73,0	23,5	3,5
78	69,0	29,5	1,5
79	73,0	25,5	2,0
80	62,5	35,0	2,5
81	55,5	39,0	5,5
82	68,0	30,5	1,5
83	68,0	30,0	2,0
84	67,0	31,5	1,5
85	67,5	29,5	3,0
86	81,5	18,0	0,5
87	78,5	17,0	4,5
88	82,0	15,0	3,0
89	78,0	18,0	4,0
90	83,0	13,5	3,5

Fonte: 1º e 2º Cartórios de Registro de imóveis- Cidade e Comarca de Presidente Prudente

A partir de daí percebemos de maneira mais contundente a importância e contribuição do mercado imobiliário, principalmente com a intensa comercialização de terrenos neste caso em específico, para a expansão territorial da cidade e também referente na configuração intra-urbana.

Farret (1985) e Melazzo (1993) apontaram então que a comercialização desses terrenos não deve ser entendida como por consequência do aumento populacional e assim consequentemente a demanda por habitações, sendo assim uma explicação de tal comercialização acentuada de terrenos, não pode ser elaborada através de uma análise centrada na soberania da demanda.

Analisando e observando o quadro a partir do movimento do mercado desde 1975 a 1990, somando-se, portanto dezesseis anos e a longo desse período de tempo e verificando a baixa ocorrência relativa de edificações, conclui-se que toda essa expansão ocorrida pelo grande número de compras e vendas de terrenos na cidade de Presidente Prudente não é reflexo da necessidade por habitações.

Em uma outra análise desta vez realizada através da divisão das transações imobiliárias feitas a partir de cada microrregião da cidade (critério adotado e seguido pelo cadastramento municipal realizado pela prefeitura, que divide Presidente Prudente, num total de 18 microrregiões) podendo verificar outros aspectos do mercado imobiliário da cidade de acordo com a tabela a seguir.

**Tabela -Presidente Prudente - imóveis negociados por microrregião urbana (em%)
1975/1990**

Microrregião	Total	Terrenos	Casas	Apartamentos
1	4,7	6,3	0,5	--
2	5,3	6,7	1,7	--
3	5,7	7,1	2,3	--
4	7,0	8,6	3,4	--
5	6,5	6,9	6,3	--
6	15,9	12,6	25,7	9,9
7	6,0	7,8	1,6	6,2
8	2,9	3,7	1,1	66,7
9	6,4	7,9	1,8	4,9
10	3,0	2,2	5,1	--
11	5,4	2,1	8,6	--
12	6,9	2,8	18,2	--
13	4,4	4,9	3,6	--
14	5,3	4,9	6,8	--
15	3,3	3,1	4,2	--
16	3,8	3,9	4,0	--
17	3,6	3,6	4,0	--
18	3,8	4,9	1,2	2,4

Fonte: 1º e 2º Cartórios de Registro de imóveis- Cidade e Comarca de Presidente Prudente

Em uma primeira análise, é possível perceber que as transações não ocorrem de maneira homogênea dentro do espaço urbano. Isso deve ser devido pela apropriação da renda diferencial em áreas distintas da cidade ocasionado por externalidades dentro do próprio espaço interno da cidade, seja esta a localização da área ou alguma melhoria apresentada.

Foi detectado, então, que os apartamentos obtiveram maior concentração na microrregião 11 com 66,7% sendo os demais distribuídos nas microrregiões localizadas ao entorno do centro da cidade.

No interior do tecido urbano foram destacadas as transações com casas, entretanto,

mesmo com uma melhor distribuição em relação aos das transações com apartamentos, nota-se uma concentração em torno das microrregiões 6 e 12 que atingiram um percentual de 44% aproximadamente.

As transações com terrenos foram mais distribuídas espacialmente por entre as microrregiões, exceção feita novamente a microrregião 06 . Por se localizar no entorno mais próxima à área central e não na franja urbana da cidade, por ter detido um grande percentual das transações com casas e algumas com apartamentos (início do processo de verticalização) pode-se afirmar que essa área, conforme sugerido em Campos (1988) e Smolka (1987), constitui-se em frente de expansão das atividades de agente incorporadores que atuam sobre a transformação dos usos do solo urbano com vistas a apropriação de ganhos fundiários.

Ao contrario do que ocorre na microrregião 06, as microrregiões mais centrais (10,11 e 12) apresentam um padrão de ocupação mais consolidado, representando um percentual de negociação de vendas de terrenos menores que as demais microrregiões da cidade.

Constata-se através dessa ressalva acima, as reordenações feitas pelo mercado nesse período, na malha urbana da cidade, assim como também promovendo reordenamentos na configuração da cidade em relação a expansão e alteração das relações inter-áreas, no que se refere a diferentes alternativas de áreas/localização disponíveis à demanda que se coloca no mercado.

Após essas constatações iniciais através das análises dos dados acima serão apresentados, através de tabelas e gráficos os dados referentes aos anos 2006 e 2007, com algumas possibilidades de análises acerca dos tipos de negociações imobiliários mais frequentes, a distribuição geográfica desses negócios (neste caso levando-se em conta os bairros) e uma tabela comparativa para melhor visualização dos resultados obtidos. Serão usados apenas os anos de 2006 e 2007, uma vez que esse trabalho ainda encontra-se em andamento.

Vale ressaltar que o projeto tem a serie histórica de dados de 2001 a 2007 e que a proposta original do projeto consiste em avaliar esta citada acima.

Os, dados (referente apenas a compra e venda de imóveis) , foram levantados a partir de coletas dos mesmos nos dois cartórios de registro de imóveis(uma vez que as

guias do ITBI-IV não foi possível consulta-las para a obtenção dos dados, como foi feito na dissertação de Melazzo, 1993) da cidade de Presidente Prudente. Esses dados foram Trabalhados e compilados, conforme as seguintes variáveis para cada negociação:

Dia, mês e ano da transação
Natureza do transmitente - PF/PJ (Se pessoa jurídica, o nome)
Natureza do adquirente – PF/PJ (Se pessoa jurídica, o nome)
Bairro
Tipo do imóvel negociado (Terreno, Casa, Apartamento e Outros)
Uso do imóvel negociado (Residencial, Comercial ou Outros)
Área dos terrenos
Área construída
Valor Venal
Valor da transação
Valor de avaliação
Valor venal por metro quadrado
Valor da transação por metro quadrado
Valor da avaliação por metro quadrado
Referência cadastral do imóvel

Os resultados até então permitem uma comparação com o trabalho anterior (em relação ao elementos semelhantes presentes), propondo-se a mostrar as mudanças ocorridas na cidade bem como a complementar e atualização as informações sobre o mercado imobiliário local.

Em 2006, conforme Tabela 2 a seguir, o numero percentual de transações com terrenos foi de 60,34% mostrando-nos que a negociação de terrenos inda é superior às transações com casas e apartamentos, evidenciando que a expansão da malha urbana e que a preferência da população pelas terras urbanas ainda continua alta , apesar de não tão intensa como nos períodos entre 1975 a 1990, mas continua a existir ainda com muita força. Em relação às negociações com apartamentos, um aumento significativo fechando na casa dos 9,13%. Em relação aos percentuais das transações com casas, o ganho foi maior que nos períodos anteriores , com 29,81%

Tabela Presidente Prudente- tipos de negócios imobiliários (em %) - 20006

Tipo	Percentual (%)	N° de Transações
APARTAMENTO	9,13	38
CASA	29,81	124
TERRENO	60,34	251
OUTROS	0,72	3
TOTAL	100%	416

Fonte: 1° e 2° Cartórios de Registro de imóveis- Cidade e Comarca de Presidente Prudente

Com as afirmações a partir dos dados notamos uma queda significativa das transações com terrenos e um aumento nos negócios imobiliários com casas e apartamentos, configurando uma reestruturação do território urbano da cidade em função das características do mercado imobiliário. Em relação a apartamentos nota-se um grande aumento quantitativo (38 transações) e no percentual(9,13%) de transações.

Em se tratando de casas, percebe-se uma expansão do negócios referentes a esse tipo de imóvel, havendo também um grande aumento no volume(124 transações) e percentual(29,81%)

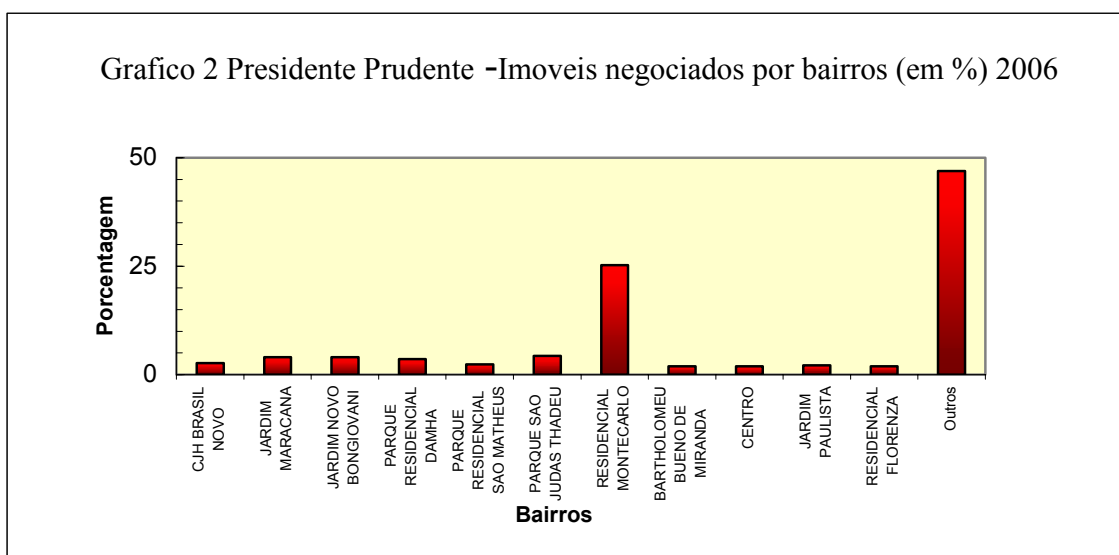
Entretanto, ainda fica claro que o negócio com terrenos ainda é soberano em 2006 em relação ao total de transações. Nota-se a partir de então a afirmação de Melazzo (2001) que isso seria o movimento dos capitais que abrem novas frente para o crescimento da cidade e o direciona espacialmente.

A próxima Tabela e o gráficos ilustram após a constatação dos tipos de negociações realizadas, a distribuição geográfica , em números percentuais e absolutos das transações, podendo nos informar as tendências e a direção do desenvolvimento da malha urbana de Presidente Prudente.

Tabela – Volume de negócios imobiliários nos bairros de Presidente Prudente(em %) - 2006

BAIRRO	TRANSAÇÕES	PERCENTUAL (%)
CJH BRASIL NOVO	11	2,62
JARDIM MARACANA	17	4,05
JARDIM NOVO BONGIOVANI	17	4,05
PARQUE RESIDENCIAL DAMHA I e II	15	3,57
PARQUE RESIDENCIAL SAO MATHEUS	10	2,38
PARQUE SAO JUDAS THADEU	18	4,29
RESIDENCIAL MONTECARLO	106	25,24
BARTHOLOMEU BUENO DE MIRANDA	8	1,90
CENTRO	8	1,90
JARDIM PAULISTA	9	2,14
RESIDENCIAL FLORENZA	8	1,90
OUTROS	197	46,90
TOTAL	420	100%

Fonte: 1º e 2º Cartórios de Registro de imóveis- Cidade e Comarca de Presidente Prudente



Fonte: 1º e 2º Cartórios de Registro de imóveis- Cidade e Comarca de Presidente Prudente

Para uma melhor amostragem, foram destacados apenas os bairros com transações acima de oito em um total de 420 (somando todos os bairros e em números absolutos).

À primeira vista, o que é notado sobremaneira é o dado discrepante que encontramos no Residencial Montecarlo em relação ao demais. Esse conjunto residencial é um provável empreendimento a ser realizado, uma vez que , de acordo com a base de dados, todo o grande volume de transações deste é feito entre pessoas jurídicas, podendo

ser um sinal de um grande empreendimento para diversas finalidades. Outras duas áreas que merecem destaques são o Centro e o Jardim Paulista. Essas áreas já são consideradas consolidadas, devido ao tempo de existência delas, mas ainda há um considerável volume de transações, dezessete ao todo se somarmos as duas. De acordo com a base de dados apesar de toda verticalização ser concentrada na região central e em seu entorno (Melazzo 2001), ocorrem apenas duas transações com apartamentos em 2006, havendo também uma transação de casa, 1 terreno e 3 transações de outros tipos de imóveis. Em relação ao Jardim Paulista, um loteamento grande (1246 lotes aproximadamente) segundo Sposito (1990) apresenta, ainda transações com terrenos, podendo ser fruto de uma estocagem de terra para uma futura valorização.

Mesmo sendo o Residencial Montecarlo a localidade com o maior número de transações em 2006, não podemos deixar de dar destaque aos dois bairros que apresentaram também um número expressivo de transações e que somados são responsáveis por 8% do total de transações os bairros, Jardim Novo Bongivani e Jardim Maracanã. Esses dois bairros estão em grande expansão em 2006, haja vista que estes dois, juntos, são responsáveis por um maior número de transações nesse ano (sem levar em consideração o Monte Carlo até então discrepante). Esses dois bairros registraram um maior número de transações com terrenos

Tabela – Volume de negócios imobiliários nos principais bairros de Presidente Prudente (em % e números absolutos) 2006

Bairros	Nº de transações	Percentual (%)	Terrenos	Casas	Apartamentos
RESIDENCIAL MONTECARLO	106	25,24	106	-----	---
JARDIM MARACANA	17	4,05	9	8	---
JARDIM NOVO BONGIOVANI	17	4,05	15	2	---
CENTRO	8	1,90	1	2	2
JARDIM PAULISTA	9	2,14	3	4	1

Fonte: 1º e 2º Cartórios de Registro de Imóveis- Cidade e Comarca de Presidente Prudente

Em 2007 o cenário do mercado imobiliário de Presidente Prudente muda de maneira um tanto quanto drástica, uma vez que as transações com terrenos ao todo é menor que a soma dos demais tipos e também inferior a 50%, sendo esse o primeiro ano em que ocorrem esses dois fatores em toda a história das transações de imóveis da cidade, totalizando uma média percentual de 49,04% do total de transações do ano. Ao contrário, as transações com

casas aumentaram em relação ao ano de 2006 e chegaram ao patamar de 33,89%. Porém as transações com apartamentos foram as que atingiram um índice significativo maior chegando a 13,46%, como se observa na tabela e no gráfico a seguir:

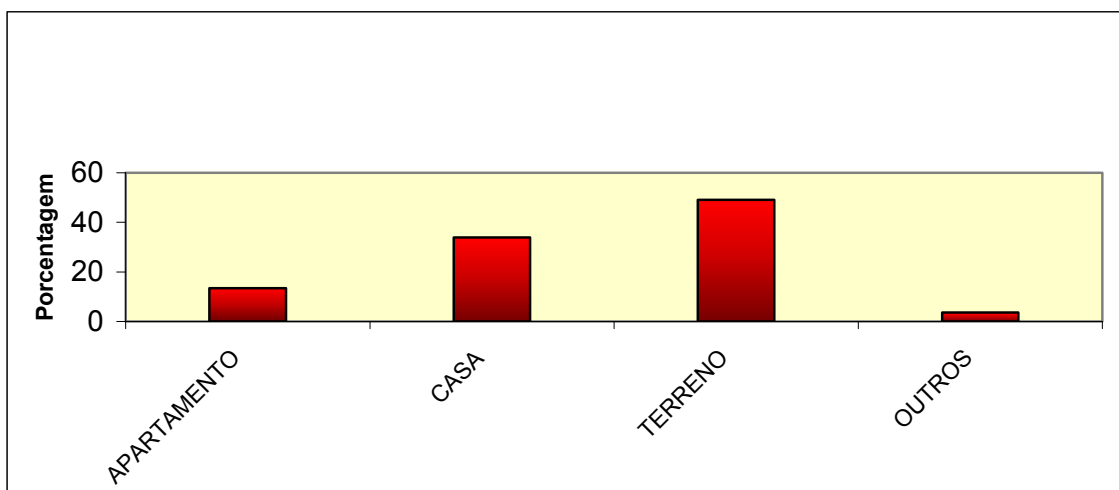
Tabela - Presidente Prudente- Tipos de Negócios Imobiliários (em %) em 2007

TIPO	PERCENTUAL (%)	NºDE TRANSAÇÕES
APARTAMENTO	13,46	56
CASA	33,89	141
TERRENO	49,04	204
OUTROS	3,61	15
TOTAL	100%	416

Fonte: 1º e 2º Cartórios de Registro de imóveis- Cidade e Comarca de Presidente Prudente

Obs: Na tabela acima, o número total de transações do centro e do jardim paulista não correspondem a soma dos números de transações com casas, terrenos e apartamentos, devido as negociações de outros tipos de imóveis nestas áreas, irrelevantes à essa pesquisa.

Gráfico-2 Presidente Prudente- Tipos de negócios imobiliários (em %) - 2007



Contudo, afirma então e se acentua a verticalização em alguns pontos da malha urbana da cidade. Entretanto isso não se verifica no centro propriamente dito, mas concentrada na Vila Machadinho, Vila Foglia e Parque São Judas.

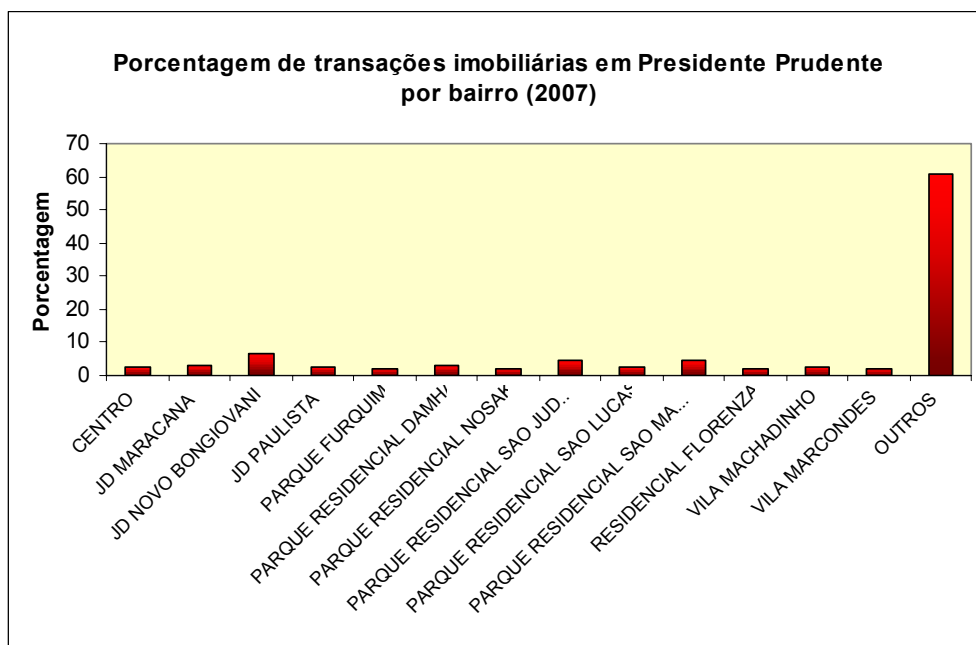
Tal como em 2006, a Tabela e o Gráfico a seguir, remetem à distribuição geográfica

das transações, tanto para observarmos as mudanças ocorrida quanto para obter um material que poderá contribuir em uma análise comparativa posterior. É possível observarmos a algumas mudanças na distribuição das transações realizadas. Nota-se a ocorrência de um o aumento do número de bairros acima de oito transações mostrando que ocorreu uma expansão mais homogênea que 2006 e demais anos anteriores. Isso pode ser explicado pelo aumento da renda da classe mais baixa e aumento da estabilidade financeira sem deixar de mencionar no credito imobiliário que teve sua maior expansão em 2007.

**Tabela – Volume de negócios imobiliários nos bairros de Presidente Prudente(em %)
2007**

BAIRRO	TRANSAÇOES	PORCENTAGEM
CENTRO	10	2,40
JD MARACANA	12	2,88
JD NOVO BONGIOVANI	28	6,73
JD PAULISTA	10	2,40
PARQUE FURQUIM	8	1,92
PARQUE RESIDENCIAL DAMHA	12	2,88
PARQUE RESIDENCIAL NOSAKI	8	1,92
PARQUE RESIDENCIAL SAO JUDAS TADEU	20	4,81
PARQUE RESIDENCIAL SAO LUCAS	10	2,40
PARQUE RESIDENCIAL SAO MATHEUS	19	4,57
RESIDENCIAL FLORENZA	8	1,92
VILA MACHADINHO	10	2,40
VILA MARCONDES	8	1,92
OUTROS	253	60,82
TOTAL	416	100%

Gráfico 3 Volume de negócios imobiliários nos bairros de Presidente Prudente(em %) 2007



Como podemos notar a configuração das transações de 2006 pra 2007 mudaram significativamente. Alguns bairros não demonstraram um volume significativo nas transações e ficaram de fora do grupo de bairros que apresentam acima de oito transações de imóveis. O centro e o bairro jardim paulista, novamente estão entre aqueles bairros que apresentaram acima de oito transações, alias aumentaram de 17 para 22 transações (em números absolutos.) Em contrapartida o Residencial Montecarlo não apresentou uma transação sequer, contrapondo-se ao ano anterior. Jardim maracanã teve uma leve queda(no número de transações totais e com ternos), mas ainda sim juntamente com o jardim Bongiovani que obteve um significativo aumento em números absolutos em transações confirmam a grande expansão urbana de Presidente Prudente no sentido destes bairros.Como fora anteriormente destacado, mesmo com um grande numero de transações apresentadas pelo Residencial Montecarlo, 2007 confirma que na realidade a tendência de expansão da cidade está entre os Bairros Jardim Bongiovani e Jardim Maracanã que mantiveram e continuaram a serem responsáveis por 8% das transações totais. Não podemos deixar de enfatizar o aumento de transações nos demais bairros representado por “Outros” mostrando assim que houve uma maior homogeneização das transações de

imóveis, sendo esses responsáveis por 253 transações, cerca de 61% do total aproximadamente.

Pelo trabalho empírico e a base de dados, nota-se que nos bairros de habitação consolidada há uma maior presença de casas e apartamentos salvo algumas exceções, como é o caso do jardim paulista bairro que apresentou uma dinâmica intensa de transações e apresentou ainda negociações de terrenos, apesar de seu tempo de ocupação. Em 2007 o centro mostrou também que ainda tem uma dinâmica ativa de transações imobiliárias, e confirmando a intensa verticalização nesse local uma vez que, de acordo com a base de dados coletados, apresenta maior número de transações com apartamentos, como mostra a tabela a seguir:

Tabela – Volume de negócios imobiliários nos principais bairros de Presidente Prudente (em % e números absolutos) 2007

Bairros	Nº de transações	Percentual (%)	Terrenos	Casas	Apartamentos
RESIDENCIAL MONTECARLO	---	---	---	-----	---
JARDIM MARACANA	12	2,88	5	7	---
JARDIM NOVO BONGIOVANI	28	6,73	20	8	---
CENTRO	10	2,40	---	5	3
JARDIM PAULISTA	10	2,40	---	4	3

Fonte: 1º e 2º Cartórios de Registro de imóveis- Cidade e Comarca de Presidente Prudente

Obs :Na tabela acima, o número total de transações do centro e do jardim paulista não correspondem a soma dos números de transações com casas, terrenos e apartamentos, devido as negociações de outros tipos de imóveis nestas áreas, irrelevantes à essa pesquisa.

Na Tabela conseguinte, pode-se observar o desempenho do número e do percentual de transações dos bairros, por comparação, entre os anos 2006 e 2007, no mesmo período.

Tabela Imóveis negociados nos bairros de Presidente Prudente (em %) 2006/2007

BAIRRO	TRANSAÇÕES 2006	% . 2006	TRANSAÇÕES 2007	% . 2007
BARTHOLOMEU BUENO DE MIRANDA	8	1,92	2	0,48
CJH BRASIL NOVO	11	2,64	1	0,24
CENTRO	8	1,92	10	2,40
JD MARACANA	17	4,08	12	2,88
JD NOVO BONGIOVANI	17	4,08	28	6,73
JD PAULISTA	9	2,16	10	2,40
PARQUE FURQUIM	3	0,72	8	1,92
PARQUE SAO JUDAS	18	4,32	-	-
PARQUE RESIDENCIAL DAMHA	16	3,84	12	2,88
PARQUE RESIDENCIAL NOSAKI	3	0,72	8	1,92
PARQUE RESIDENCIAL SAO JUDAS TADEU	-	-	20	4,81
PARQUE RESIDENCIAL SAO LUCAS	4	0,96	10	2,40
PARQUE RESIDENCIAL SAO MATHEUS	10	2,40	19	4,57
RESIDENCIAL FLORENZA	8	1,92	8	1,92
RESIDENCIAL MONTECARLO	106	25,42	-	-
VILA MACHADINHO	3	0,72	10	2,40
VILA MARCONDES	3	0,72	8	1,92
OUTROS	173	41,49	250	60,10
TOTAL	417	100%	416	100%

Fonte: 1º e 2º Cartórios de Registro de imóveis- Cidade e Comarca de Presidente Prudente

Através dessa tabela comparativa em números absolutos e percentuais de transações entre os bairros feita tomando por base as duas anteriores, podemos perceber que um número expressivo de bairros que detinham ao menos 8 transações em 2006 não mantiveram em 2007 o mesmo desempenho e vice-versa. Destaque para o Residencial Montecarlo que de 106 transações, não obteve nenhuma em 2007, Parque Residencial São Judas 18 transações em 2006 e nenhuma em 2007 e Residencial São Judas Tadeu que não obteve transações em 2006 e obteve 20 transações em 2007.

Contudo podemos afirmar que o mercado imobiliário de Presidente Prudente oscilou muito nesse curto espaço de um ano e obtendo um avanço ainda maior se comparado ao período de 1975 a 1990.

Selecionamos também os bairros com um numero de transações acima de quinze podemos ao menos deduzir para onde que expansão urbana de Prudente se direciona, ou ao menos saber as mudanças que ocorrem ou ocorrerão no tecido urbano da cidade. Por isso foi realizado nessa tabela com os cinco bairros que estão sendo importantes no processo de modificação através da atração da expansão urbana de Presidente Prudente em sua direção.

Tabela - Imóveis negociados nos principais bairros de Presidente Prudente (números absolutos, em %) 2006/2007

TRANSAÇÕES POR TIPO E BAIRRO EM 2006	APARTAMENTO	CASA	TERRENO	%
JD MARACANA	-	8	9	4,08
JD NOVO BONGIOVANI	-	2	15	4,08
PARQUE SAO JUDAS	9	-		4,32
PARQUE RESIDENCIAL DAMHA	-	2	14	3,84
PARQUE RESIDENCIAL SAO MATHEUS	-	7	3	2,40
RESIDENCIAL MONTECARLO	-	-	106	25,42
TRANSAÇÕES POR TIPO E BAIRRO EM 2007	APARTAMENTO	CASA	TERRENO	%
JD NOVO BONGIOVANI	-	8	20	6,73
JD MARACANA	-	7	5	2,88
PARQUE RESIDENCIAL DAMHA	-	-	12	2,88
PARQUE RESIDENCIAL SAO JUDAS TADEU	-	16	4	4,81
PARQUE RESIDENCIAL SAO MATHEUS	-	5	14	2,40

Fonte: 1º e 2º Cartórios de Registro de imóveis- Cidade e Comarca de Presidente Prudente

Enfim acima na tabela são os bairros que mais tem transações em Presidente Prudente. Juntos os seis bairros detém 266 transações nos anos de 2006 e 2007 de um total de 833 transações, representando cerca de 31,93%. Isso mostra a concentração das Transições para o oeste da cidade, uma vez que a maioria destes como Jardim Novo Bongiovani, Jardim Maracanã , Residencial Montecarlo e Damha é evidente nesta zona da cidade. Contudo podemos afirmar que expansão da malha urbana evidencia-se a oeste do Município.

Considerações finais

Enfim o que temos por certo realmente é a afirmação de Harvey feita no inicio deste artigo:

A cidade é complexa, mas toda a essa complexidade que a torna fascinante, afinal ela é algo dinâmico, instável e sujeito as alterações mais surpreendente em reflexo deste mundo globalizado.

Esta pesquisa em andamento,é sobre Presidente Prudente em específico, mas como vimos a cidade sofre as alterações que o mundo globalizado a impõe.

Como podemos notar o mundo agora está atento para o mercado imobiliário que esta em uma repercussão mundial, ao menos nesse período estudado. A crise estourada nos EUA é ironicamente um paradoxo em relação ao que o Brasil está vivendo ao menos até este momento em questão. Com o credito em expansão pessoas, incorporadoras e construtoras estão atrás de realizações através do mercado de habitação, seja para um grande projeto de loteamento, seja para simplesmente conseguir sua moradia. E nesse contexto se encaixa Prudente, com sua expansão direcionada a oeste do município(como foi constatado), com as transações ainda ancoradas as vendas de terrenos urbanos. O centro e os bairros por mais consolidados em relação à habitação, ainda estão inseridos fortemente na dinâmica imobiliária e ainda fazem parte do processo de rearranjo espacial urbano da cidade.

A cidade desde de sua formação já teve o mercado imobiliário como instrumento de povoação e desenvolvimento da cidade (Sposito 83), agora um mercado imobiliário diferente e mais dinâmico inserido em um maior contexto, a captação de capital a partir de área mais valorizadas, pelos grandes incorporadores(Smolka 89) e assim contribuir para a reprodução e a captação da mais valia pelos capitalistas. A cidade antes desenvolvida e povoada por coronéis se faz atualmente por grandes empresas do ramo imobiliário, responsáveis por fragmentar a cidade através da verticalização e criação de condomínios fechados, que através de muros e grades, vendem a ilusão de maior segurança.

Referências bibliográficas

BELTRÃO SPOSITO, M.E.. O chão em Presidente Prudente: lógica da expansão territorial urbana. Rio Claro: UNESP, 1983. **Dissertação de Mestrado.**

FARRET, R.L. Paradigmas da estruturação do espaço residencial intra-urbano. In: **O espaço da**

cidade: contribuição à análise urbana. São Paulo: Projeto, 1985.

FURTADO, F. Urbanização de terras e ocupação do solo urbano. Elementos para análise do processo de crescimento das cidades brasileiras. Um estudo de caso: Uberaba – MG, 1972-1990. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1993. **Dissertação de mestrado.**

SMOLKA, M.O. Flutuações na atividade imobiliária e variações do preço final dos imóveis. **Cadernos PUR/UFRJ**, jan/abr. Rio de Janeiro, 1989.

MELAZZO, E. S.. Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intra-urbanas: Caso de Presidente Prudente-SP. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 1993. **Dissertação de mestrado.**

Harvey, David . **Justiça social e a cidade.** São Paulo: Edusp,1980

Revista construção e mercado in : Meirelles, H., **Crédito imobiliário e desenvolvimento econômico(Artigo).** Ano v Dezembro 2007. FGV Rio de janeiro 2007

