

Relação entre morfologia urbana e mercado imobiliário em Beja

Ana Paula Borba Gonçalves Barros¹, Luís Miguel Garrido Martínez²

¹Faculdade de Tecnologia, Universidade de Brasília

Departamento de Engenharia Civil, Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa
Av. Rovisco Pais – 1049-001 – Lisboa - Portugal, Telefone/fax: 00 351 218418444 - 00 351 8497650
anapaulabgb@gmail.com

²Departamento de Engenharia Civil, Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa
Av. Rovisco Pais – 1049-001 – Lisboa - Portugal, Telefone/fax: 00 351 218418444 - 00 351 8497650
martinez@civil.ist.utl.pt

O artigo visa apresentar a análise realizada entre a configuração espacial e o mercado imobiliário para a cidade de Beja – PT. Pretende-se, neste estudo, descobrir se há relação entre os pontos mais acessíveis da cidade e a localização dos imóveis mais valorizados.

Para tanto, utiliza-se os dados configuracionais – o índice de profundidade média (oriundo do mapa de segmento) – confrontados com os valores de fluxos veiculares para cada via; e os dados imobiliários – idade de construção dos edifícios, ou melhor, onde os espaços construídos estão localizados, bem como os dados de densidade populacional por BGRI (hab./ha) e uso do solo da cidade.

A inquietação da pesquisa surge em verificar se o alto valor atribuído aos imóveis – em um sítio considerado pequeno para os padrões portugueses – apresenta algum padrão de localização ou mesmo uma tendência de crescimento para uma ou mais direções da cidade.

Pelo viés configuracional, no intuito de apresentar características da relação inter-partes do todo urbano, são examinadas as formas relacionais nas cidades para entender suas implicações nos diferentes tipos espaciais. A cidade é avaliada em relação à sua hierarquia, diferenciada em termos dos graus de acessibilidade topológica de um aglomerado urbano. O aparato teórico é guiado pela teoria, método e ferramenta da Sintaxe Espacial ou Teoria da Lógica Social do Espaço (HILLIER e HANSON, 1984; HILLIER, 1996, HOLANDA, 2002; BARROS, 2006; MEDEIROS, 2006).

A construção dos mapas configuracionais foi realizada por meio da base de uma rede de viária de um modelo de afectação de tráfego desenvolvida no software VISUM, do departamento de

Engenharia Civil do Instituto Superior Técnico (IST) da Universidade Técnica de Lisboa (UTL) e posteriormente importada para ArcGis.

Em relação aos procedimentos metodológicos, foi realizada uma seleção dos edifícios mais valorizados – que segundo o Relatório de Propostas de Intervenção para a cidade de Beja do plano de mobilidade de Beja (2008) são relativos a edifícios recentes – e as vias onde situam-se, o mesmo foi feito para os menos valorizados e os correlacionou-se com os respectivos valores configuracionais. De posse disso, realizou-se também a correlação destes dados com a densidade populacional e os usos do solo.

Dos achados, verificou-se que, em grande medida, áreas com edifícios considerados mais modernos (ou mais recentes) coincidem com as áreas de baixa densidade populacional, ou seja, áreas periféricas, uma vez que a grande massa populacional concentra-se, preferencialmente, no centro histórico da cidade. Entretanto, não quer dizer que não haja BGRIs com alta densidade populacional em áreas mais distantes do centro. Outra inferência que se pode fazer é que as vias consideradas mais acessíveis da cidade também apresentam significativa concordância com os valores de fluxo automóvel.

Os resultados apontam que, de maneira considerável, a análise configuracional consegue auxiliar, mesmo que em caráter inicial, indicações locacionais para estudos do mercado imobiliário. O que possibilita, muitas vezes, ao poder público interferir de forma a estimular ou não o incremento de determinadas áreas da cidade.

Palavras-chave: Configuração Urbana, Mercado Imobiliário, Sintaxe Espacial e Análise Topológica.

Referências

- BARROS, A (2006) *Estudo exploratório da sintaxe espacial como ferramenta de alocação de tráfego*, Dissertação (Mestrado em Transportes) – PPGT/UnB, Brasília.
- HILLIER B (1996) *Space is the machine*, Cambridge University Press, London.
- HILLIER B, HANSON J (1984) *The social logic of space*, Cambridge University Press, London.
- HOLANDA F (2002) *O espaço de exceção*, EdUnB, Brasília.
- IST – Instituto Superior Técnico (2008). Plano de Mobilidade Sustentável de Beja – Relatório de Propostas de Intervenção.
- MEDEIROS V (2006) *Urbis brasiliae ou sobre cidades do Brasil*, Tese de Doutorado, PPG/FAU/UnB, Brasília.