

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA

Instituto de Geociências e Ciências Exatas

Campus de Rio Claro

**A PRODUÇÃO E O CONSUMO DO ESPAÇO DA HABITAÇÃO NO
SETOR IMOBILIÁRIO EM LIMEIRA-SP**

LUCIANA ANTUNES BARBOSA

Orientadora: Prof. ^a Dr. ^a SILVIA A GUARNIERI ORTIGOZA

Tese apresentada ao Programa de Pós
Graduação em Geografia Área de
concentração – Organização do espaço no
IGCE da Universidade Estadual Paulista,
Campus de Rio Claro para obtenção do título
de Doutor em Geografia.

Rio Claro (SP)
2012

910h.3 Barbosa, Luciana Antunes
B238p A produção e o consumo do espaço da habitação no setor
imobiliário em Limeira-SP / Luciana Antunes Barbosa. - Rio
Claro : [s.n.], 2012
174 f. : il., figs., gráfs., tabs., quadros, fots., mapas, plant.

Tese (doutorado) - Universidade Estadual Paulista,
Instituto de Geociências e Ciências Exatas
Orientador: Silvia A. Guarnieri Ortigoza

1. Geografia urbana. 2. Cidade. 3. Agentes. 4. Produtos. I.
Título.

COMISSÃO EXAMINADORA



Luciana Antunes Barbosa
(Doutoranda)

Rio Claro, 8 de outubro, de 2012.

Resultado: Aprovada

DEDICATÓRIA

Dedico esta pesquisa a todos os trabalhadores que perderam suas vidas edificando as cidades brasileiras com “*concreto, aço e sonhos*”¹

¹ Termo do poeta: Costa (1987)

AGRADECIMENTOS

Agradeço em primeiro lugar à amiga e orientadora Prof.^a Dr.^a Silvia Aparecida Guarnieri Ortigoza pelo carinho e pela parceria de todos estes maravilhosos anos.

Agradeço a todos os Professores do curso de Geografia do Instituto de Geociências e Ciências Exatas da Universidade Estadual Paulista- *Campus* de Rio Claro-SP, pelo empenho e contribuição à minha formação e ao meu saber.

Dedico um agradecimento especial ao Professor: Dr. Paulo Roberto Teixeira de Godoy pelos valiosos estudos no primeiro semestre do curso.

Minha gratidão aos Professores: Dr. Fadel David Antonio Tuma Filho e também ao Prof. Dr. Eduardo Alberto Manfredini pelas correções, sugestões e contribuições intelectuais durante o exame de qualificação, sem as quais a pesquisa não teria este formato.

Segue minha gratidão às Professoras: Dr.^a Bernadete Ap. Caprioglio de Castro Oliveira e Dr.^a Isabela de Fátima Fogaça pelas correções na Defesa Final desta Tese.

Dedico um agradecimento especial à minha imensa família, e especialmente aos meus pais pelo carinho dedicado.

Agradeço especialmente meu marido Vanderlei por compreender os momentos de ausência.

Meus votos de agradecimento aos funcionários da Biblioteca, do Departamento de Geografia e da Pós-Graduação pela gentileza e dedicação de sempre.

É com grande carinho que agradeço aos Técnicos da Seção de Pós-Graduação por estarem sempre dispostos a ajudar de modo rápido e organizado garantindo-nos maior segurança.

Aos colegas do Curso de Pós-Graduação da UNESP- *Campus* de Rio Claro-SP, especialmente os amigos Ilson Juliano Barreto, Judite de Azevedo do Carmo e Márcio Celeri pela amizade.

Agradeço a funcionária Luana e ao Sr. Ademar Rangel da Silva do Sindicato da Construção Civil de Limeira e Região pela disposição e ajuda fornecendo informações valiosas.

Meu agradecimento especial à funcionária Ana Cristina Ferreira Machado da SEPLAN- Prefeitura Municipal de Limeira-SP, pela ajuda no início da pesquisa.

Agradeço a Deus por iluminar meu caminho na superação das dificuldades.

E finalmente agradeço a Fundação CAPES pela Bolsa de estudos.

RESUMO

As recentes transformações no modo de vida urbano no Brasil ocasionadas pelo desenvolvimento da economia nacional e mundial influenciaram diretamente as cidades como espaços da vida social, política, cultural e econômica. A produção da cidade como espaço concreto está subordinado à regulação do Estado e dos agentes privados, que nesta pesquisa são enfatizados através do setor imobiliário e seu subsetor de construção. Através destes setores da economia foi realizada uma análise das ações praticadas pelos agentes públicos e privados que produzem a habitação como produto e mercadoria em Limeira-SP. Diante disso, procurou-se nesta pesquisa analisar o papel do setor imobiliário através da produção e consumo do espaço da habitação na cidade de Limeira-SP, verificando se esta seria uma variável indutora do consumo do espaço. Nesse contexto “novos produtos imobiliários” são lançados desencadeando a expansão da cidade sob a égide dos agentes produtores. Como às atividades de construção estão articuladas ao setor imobiliário, que é fragmentado aos olhos da sociedade, a dimensão setorial desta atividade econômica permanece oculta, mesmo sendo este setor, um dos mais complexos da economia brasileira. Além destes setores, serem responsáveis em parte pelo crescimento e pelo desenvolvimento econômico do país. Como fundamentação teórica a habitação foi analisada como necessidade, mercadoria e bem de consumo voltada para a satisfação do desejo humano de morar. Deste modo, consideramos que a produção do espaço possui uma dimensão setorial na economia brasileira, à qual vem difundindo a ideia de consumo do espaço.

Palavras-chave: cidade, setor imobiliário, setor de construção, agentes, produtos e consumo.

ABSTRACT

This study is about the recent transformations in the urban lifestyle in Brazil caused by development global and national of the economy; that influenced directly the cities, like spaces from life social, politics, cultural and economics. The production of the city as concrete space is subject to State Regulation and private agents; in this study are represented by the real estate sector (real estate) and its building industry. In this context, "new products of the real estate sector" resulted in the urban sprawl. As building activities are articulated with the real estate sector and this is fragmented to the eyes of society in its sectorial dimension; to be, one of the most complex sectors of the Brazilian economy. The real estate sector is not only responsible for the production of space for housing, but also by growth of the development of the country. Therefore, this study aimed to examine the role of the real estate sector and building industry in the production and consumption of housing in the city of Limeira-SP, started in 1980 and evaluating the production of housing as a good and services (commodities), that causes the consumption of the space.

Key Words: city, real estate sector, building industry, real estate, and consumption

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1: Anúncio de propaganda do Jardim Residencial Flórida em Limeira-SP.....	56
Figura 2: Folder do Condomínio de apartamentos <i>Castell de Embaré</i> em Santos-SP.....	57
Figura 3: Folder do Loteamento em condomínio Jardim Residencial Santa Clara em Indaiatuba-SP.....	59
Figura 4: Limeira-SP em 1839.....	62
Figura 5: Vista aérea de Limeira-SP em 1960.....	73

Fotografia 1: Processo de verticalização na área central em Limeira-SP.....	30
Fotografia 2: Vista do crescimento horizontal no setor sul da cidade de Limeira-SP...	98
Fotografia 3: Vista parcial Jardim Ernesto Kühl em Limeira-SP.....	103
Fotografia 4: Vista parcial do Jardim Graminha III.....	107
Fotografia 5: Vista parcial do Jardim Ipanema em Limeira.....	108
Fotografia 6: Portaria do Condomínio <i>Ville de France</i> em Limeira-SP.....	111
Fotografia 7: Conjunto habitacional edificado com recursos do Projeto Minha Casa - Minha Vida.....	124

Gráfico 1: Histórico dos investimentos habitacionais no Brasil	37
Gráfico 2: Distribuição do volume de emprego e valor das construções.....	39
Gráfico 3: PIB da Construção Civil e brasileiro de 1970 a 2010.....	40
Gráfico 4: Consumo brasileiro de cimento em milhões de toneladas.....	40
Gráfico 5: Déficit Habitacional Brasileiro.....	43
Gráfico 6: Déficit habitacional por renda.....	44
Gráfico 7: Evolução da População de 1950-2010 em Limeira-SP.....	68
Gráfico 8: Produção de lotes, casas e apartamentos em Limeira-SP de 1950-2000.....	84
Gráfico 9: Síntese do Setor imobiliário em Limeira-SP.....	120
Gráfico 10: Imóveis de uso residencial lançados entre 1980 e 2000 em Limeira-SP.....	126

Mapa 1: Localização da área de estudo.....	17
Mapa 2: Planta - Evolução urbana da cidade de Limeira-SP de 1938 a 2006.....	79
Mapa 3: Vazios urbanos na cidade de Limeira-SP.....	92
Mapa 4: Planta Genérica de Valores Venais do solo em Limeira-SP.....	116

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Estrutura ocupacional da mão de obra no setor de construção brasileiro em 2001.....	47
Tabela 2: Número de acidentes de trabalho e óbitos no setor da construção civil no Brasil no período de 1998 – 2001.....	52
Tabela 3: Acidentes, doenças e óbitos oriundos do trabalho no Brasil de 1970 a 2000.....	53
Tabela 4: Histórico dos sindicatos de trabalhadores na cidade de Limeira-SP.....	66
Tabela 5: Histórico dos sindicatos de trabalhadores na cidade de Limeira-SP.....	67
Tabela 6: Histórico das empresas do setor de construção civil em Limeira-SP, 1957-2009.....	70
Tabela 7: Agências imobiliárias atuantes na cidade de Limeira-SP de 1970-2010.....	76
Tabela 8: Empreendimentos implantados na década de 1980.....	85
Tabela 9: Edifícios habitacionais lançados na década de 1980 na cidade de Limeira-SP.....	89
Tabela 10: Empreendimentos habitacionais implantados na década de 1990.....	93
Tabela 11: Empresas do setor de construção ativas na cidade de Limeira-SP.....	97
Tabela 12: Edifícios habitacionais lançados na década de 1990.....	99

SUMÁRIO

LISTA DE ILUSTRAÇÕES.....	8
LISTA DE TABELAS.....	9
RESUMO.....	6
ABSTRACT.....	7
INTRODUÇÃO.....	11
FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	18
CAPÍTULO I – A DIMENSÃO SETORIAL DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	29
1.1- Cidade, habitação e mercado imobiliário.....	41
1.2 - O trabalho em setores associados e as incertezas no canteiro de obras.....	45
1.3- Valorização do espaço e estratégias geográficas de <i>Marketing</i>	54
CAPÍTULO II – TRANSIÇÕES NO SEGMENTO DA PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA EM LIMEIRA-SP: ANTIGOS AGENTES, AÇÕES E NOVOS PRODUTOS.....	61
2.1- Agentes da produção e consumo de bens imóveis.....	82
2.2- Diferentes formas de habitar à cidade.....	101
a) Jardim Ernesto Kühl.....	101
b) Jardim Residencial Graminha III.....	106
c) Jardim Residencial Ipanema.....	107
d) Jardim Residencial <i>Ville de France</i>	109
2.3- Considerações sobre os produtos do mercado imobiliário em Limeira-SP.....	112
CAPÍTULO III – O DESAFIO DA GESTÃO POLÍTICA, AMBIENTAL E URBANA NO CONTEXTO HABITACIONAL EM LIMEIRA-SP.....	118
3.1- Problemas ambientais urbanos decorrentes da expansão urbana de 1980- 2000 e Instrumentos de Gestão política ambiental e urbana em Limeira-SP.....	126
3.2- Consumo da habitação, setor imobiliário e segregação sócio-espacial.....	132
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	135
REFERÊNCIAS.....	141
ANEXOS.....	151

INTRODUÇÃO

Nas economias de mercado ter uma moradia - casa própria - é atingir o objetivo de “ser” alguém. “Ter” endereço fixo é um meio de auto-afirmação e uma garantia de sustentáculo de sua identidade social, cultural, política e econômica.

A casa própria possui um valor que não é apenas material, é também simbólico, e cultural nas diferentes classes sociais no Brasil. Por outro lado, a produção da casa não é possível fora do contexto ambiental, e o solo é a garantia de que a função habitacional irá se concretizar graças ao trabalho materializado, que por sua vez é resultado de um modo de produção desigual.

Historicamente, a casa como moradia conquistou no Brasil um valor simbólico e cultural, distorcendo a importância de outras atividades a ela relacionadas como: o aluguel e a concessão.

Com a evolução da industrialização e do capitalismo no Brasil, a dimensão setorial das empresas foi absorvendo a relevância do solo, principalmente para o uso residencial nas cidades, o que de certo modo atraiu investidores para o setor de construção.

Apesar dos inúmeros problemas sociais, econômicos e ambientais a maior parte da população brasileira ainda prefere viver nos espaços urbanos. Trata-se de uma opção individual, que se torna coletiva e está atrelada ao modo de vida urbano com forte influência geográfica no cotidiano dos cidadãos.

A habitação deixou de ser apenas uma necessidade, bem material e tornou-se também um meio de investimento financeiro que o capitalismo soube transformar em símbolo da estética e do conforto na sociedade de consumo.

É importante destacar que a produção da casa e o consumo do imóvel no contexto das diferentes classes sociais são sinônimos de crescimento econômico, evolução social e humana.

Discutir o papel da habitação no contexto da economia brasileira é fundamental, por isso optou-se por começar esta pesquisa com algumas reflexões sobre esta problemática.

O Sistema Habitacional Brasileiro vem sofrendo mudanças significativas nas últimas décadas, que são o resultado de uma luta histórica pela terra e também das transformações no Plano Nacional de Habitação, que além de estar correlacionado ao

mercado financeiro é também um provedor de grandes investimentos no setor imobiliário.

A importância conquistada pelo setor imobiliário brasileiro nas últimas décadas do século XX desencadeou novos questionamentos. O modo de ver e pensar a habitação nas cidades brasileiras está repleto de intenções e visões resultantes em parte da ideologia das empresas que investem no setor imobiliário e também do Estado como agente direcionador de políticas públicas.

Não é novidade que uma das soluções para o problema habitacional no Brasil sempre esteve condicionada ao acesso, à valorização e ao fim do monopólio do solo, por outro lado, o papel das infraestruturas é preponderante na forma e na estrutura apresentada pelas cidades atuais.

No Brasil, o setor imobiliário não se estrutura como os demais setores da economia. (Botelho, 2007). Devido o seu potencial de gerar capital em momentos de crise, por isso, sua dimensão setorial é historicamente negligenciada no âmbito social, ou seja, este é um setor cuja História raramente é registrada, no entanto esta dimensão de setor econômico é de profunda relevância para o Estado e para as Empresas.

Os agentes privados juntamente com o Estado são os grandes responsáveis pelo padrão de produção da habitação nas cidades em geral, ou da forma como o espaço urbano é ocupado no contexto residencial. O fato é que ao produzir a habitação em larga escala para o mercado e visando atingir algumas classes sociais, se produz também a expansão das cidades, valorizando o modo de vida urbano, atualmente com fortes influências do mundo nos lugares.

Conforme Botelho (2007) o setor imobiliário brasileiro sempre se caracterizou por períodos de *boom* e períodos de estagnação. Quase sempre, um e outro duravam uma década, além é claro da escassez de moradias nos grupos populacionais menos favorecidos e da proliferação de moradias precárias nas cidades como: barracos em áreas irregulares, favelas e cortiços.

O crescimento da economia brasileira a partir do dia 1º de julho de 1994, com o início do Plano Real abriu um vasto campo para a produção e o consumo da moradia, principalmente nas médias e grandes cidades do país.

A democratização deste acesso não resultou ainda na garantia da moradia para as classes menos favorecidas. Empresas privadas e agências públicas monopolizaram a produção e a provisão de habitações no país, sendo o solo/terra urbana ainda, um objeto de poupança para os setores produtivos.

O atual padrão de produção da cidade contrapõe as esferas dos espaços públicos e privados como: os “enclaves residenciais fortificados” e os bairros tradicionais que apontam para uma crise estrutural do capital, que afeta a própria sociedade urbana. A principal evidência desta crise pode ser percebida no consumismo e no individualismo, presentes no âmbito da vida cotidiana das cidades e que acarretam na perda da qualidade de vida no ambiente urbano.

Além disso, já é possível notar nas cidades brasileiras perdas e mudanças no comportamento urbano e que se refletem no exercício da cidadania. As novas tipologias ou modalidades de moradia como os condomínios revelam estas mudanças na sociabilidade urbana.

Para Caldeira (2000, p. 211) os “Enclaves Residenciais Fortificados” são produtos do mercado imobiliário e funcionam como espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. Este tipo de empreendimento encontra justificativa nas ideias de insegurança, medo e contribuem para que os cidadãos abandonem a esfera pública tradicional das ruas para os excluídos da sociedade.

O atual modelo regulador das práticas do setor imobiliário por parte do Estado é também indutor da reprodução de relações sociais e espaciais segregadoras nas cidades.

É importante ressaltar que o setor imobiliário é uma unidade especial do mercado econômico, é fragmentado e comporta também o setor da construção civil, de modo que ambos se interconectam podendo se individualizar ou aparecerem como sinônimos. (BOTELHO, 2007)

A produção do espaço possui uma dimensão setorial que tem um lugar central na economia brasileira, já que o espaço é produzido por agentes públicos e privados que buscam se estruturar na produção de habitações para venda, aluguel e financiamento, se beneficiando da sociedade de classes e de suas necessidades ligadas ao valor de uso do solo para fins de habitação.

No decorrer do século XX, o setor da construção civil e o setor imobiliário foram assumindo uma dimensão setorial no processo de acumulação que está conectado ao capital, evidenciando as desigualdades espaciais e sociais que são também, como aponta Harvey (2004), desigualdades geográficas.

Estes setores encontram no espaço da cidade e no modo de vida urbano condições propícias para sua produção e reprodução através do trabalho, assim ambos escondem sua dimensão na fragmentação das etapas do processo de produção da cidade através da

habitação. No Brasil esta fragmentação é exemplar: setor de construção, setor imobiliário, e estes ainda possuem outros subsetores como: a extração de matérias primas, produção de materiais de construção, venda de produtos e etc.

A evolução do modo de vida urbano, favorecido pelo processo de industrialização no Brasil criou as condições necessárias para que a habitação assumisse o caráter de bem de mercado, com a finalidade de poupança e de bem de consumo.

Segundo Harvey (1992), estas transformações tornaram-se mais agudas com a “compressão do espaço e do tempo” pelo avanço do capitalismo nas últimas décadas do século XX, e a difusão de novas mídias como a *internet* causando uma ruptura nos antigos valores.

Desta forma o setor imobiliário se manifesta de forma distinta para as classes sociais. Se para a classe dominante este setor é representado pelas empresas de construção de casas, sobrados, apartamentos, obras industriais e viárias, para a classe menos favorecida restringe-se a lojas de materiais de construção que viabilizam a autoconstrução nas periferias das cidades brasileiras.

E, é justamente o processo de autoconstrução uma das dinâmicas mais complexas da produção do espaço urbano, cujo resultado exige contínuas intervenções dos agentes que planejam o espaço urbano no Brasil.

Destes processos de construção e autoconstrução resulta uma cidade desigual e fragmentada refletindo diferentes formas de exclusão na paisagem humana:

Essa paisagem é humana, histórica e social; existe e se justifica pelo trabalho do homem, ou melhor, da sociedade. É produzida e justificada pelo trabalho enquanto atividade transformadora do homem social fruto de um determinado momento do desenvolvimento das forças produtivas, e aparece aos nossos olhos, por exemplo, através do tipo de atividade, do tipo de construção, da extensão e largura das ruas, estilo e arquitetura, densidade de ocupação, tipo de veículos, cores, usos, etc. (CARLOS, 1992, p.38)

Para o setor da construção civil, a terra urbana/solo, além de bem comum é um recurso e seu preço estará sujeito não somente ao seu valor de uso, mas também ao papel regulador do Estado e das Empresas, focados principalmente no valor de troca deste solo no mercado.

O setor imobiliário e seu subsetor de construção possuem uma divisão marcada pela exploração da força de trabalho, sendo que no processo produtivo quase sempre há um excedente, seja para a especulação, aluguel ou venda posterior ao empreendimento.

Estes macrossetores são influenciados pelas associações patronais e pelos sindicatos de trabalhadores, ou seja, têm-se uma luta de classes constante e que se faz presente; as poucas conquistas, nem sempre ocorrem de modo pacífico.

A produção de imóveis no Brasil, nem sempre é para venda imediata; em muitos conjuntos residenciais imóveis permanecem fechados aguardando valorização. A mesma prática acontece na produção dos loteamentos, que depois de concluídos deixam para trás, os vazios urbanos. Isto ocorre, porque em momentos de *boom* do mercado as empresas aproveitam os financiamentos e a mão de obra disponível.

A concentração de atividades do setor imobiliário pode ser local, regional ou nacional. Apenas grandes empresas atuam em escala regional e nacional, podendo dentro do seu próprio território atuar na produção de prédios para empresas multinacionais e transnacionais. Apesar dos avanços na tecnologia do sistema construtivo nas últimas décadas, a mão de obra ainda é um fator preponderante no setor.

No Brasil são muitos os agentes que atuam neste setor, dentre eles é possível destacar os proprietários fundiários, agentes imobiliários, os corretores de imóveis entre outros, e também são muitos os produtos disponíveis no mercado como terrenos, casas, apartamentos, individualizadas ou em condomínios, e conjuntos habitacionais populares.

A institucionalização da produção e do consumo da habitação beneficia em larga escala os agentes produtores do espaço.

A hipótese desta pesquisa é a de que a produção e o consumo do espaço da habitação nas cidades brasileiras possui uma dimensão setorial, institucionalizada, que coordena o mercado de bens imóveis, encontrando nesse mercado a possibilidade de transformar a habitação em mercadoria promovendo a ideia de consumo do espaço.

Dentre as ações do setor imobiliário destaca-se o fato dos agentes comprarem grandes glebas de terras nos momentos em que são baixos os investimentos no segmento habitacional para obterem maiores lucros em períodos de *boom* do mercado. Além das desigualdades resultantes deste processo de produção do espaço, se produz nas cidades brasileiras áreas em desequilíbrio e sem “harmonia”.

Atualmente nas grandes e médias cidades brasileiras existem muitas facilidades de crédito imobiliário junto às empresas e aos bancos para o financiamento de imóveis; esta tendência que é recente tem estimulado a crescente oferta de imóveis, muitas vezes em áreas que não são dotadas de infraestruturas, como: redes de telefonia fixa e *internet*.

Vale lembrar que em cidades médias como Limeira-SP, em determinadas áreas do centro novo ou em alguns condomínios de alto padrão, o metro quadrado da terra urbana tem um valor venal de mercado mais elevado do que em cidades como São Paulo ou Campinas.

A apropriação do espaço urbano ocorre de modo distinto entre as classes sociais. Ao mesmo tempo, em que os moradores vivenciam uma articulação do espaço, também vivenciam a segregação social e espacial.

Outros pontos são pertinentes no estudo destes setores como: a relação sociedade e ambiente, a produção e o consumo de materiais de construção, relações entre empresas e trabalhadores e a própria estruturação deste setor produtivo no país.

Em Limeira-SP a periferia vem sendo (re) produzida após a implantação dos condomínios habitacionais ou enclaves que contrastam com os bairros menos favorecidos, tanto quanto as áreas do centro antigo passaram a se diferenciar do centro acima ou centro novo. E ambos se mostram como fragmentos de uma totalidade, que é o resultado das ações dos agentes e da gestão urbana.²

O interesse em estudar o setor imobiliário no contexto atual da economia brasileira surgiu durante o mestrado enquanto pesquisávamos os condomínios habitacionais na cidade de Limeira-SP, por isso compreende-se que esta pesquisa é de certa forma, uma continuação de estudos já iniciados anteriormente.

O objetivo geral desta pesquisa consiste em identificar os agentes e produtos no setor imobiliário em Limeira-SP, e suas interferências ou conexões para a produção do espaço urbano, através da habitação, tal qual para a sociedade local destacando o período atual. Neste contexto os objetivos específicos desta pesquisa são: a) Identificar e analisar as empresas e os agentes responsáveis pelos produtos imobiliários da cidade de Limeira-SP, tendo como marco inicial 1980; b) Entender a dimensão setorial do processo de construção da cidade; c) Identificar neste processo semelhanças com o modelo mundial; d) Refletir sobre a produção do espaço nas cidades a partir do consumo da habitação.

Nosso recorte espacial continua sendo a cidade de Limeira-SP, como mostra o Mapa 1:

² Na cidade de Limeira-SP o centro está dividido em duas áreas: o centro antigo e tradicional localizado na margem direita do Ribeirão Tatuíby e o centro acima, que é uma área de expansão dos pontos comerciais e de serviços a partir da Rua Treze de Maio em direção à Rua Dr. Alberto Ferreira.



MAPA 1- Limeira-SP – Localização no Brasil
Fonte: Barbosa, L. A, (2011); Escala 1:500 Km

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O setor imobiliário e seu subsetor de construção civil estão diretamente relacionados a produção da cidade como forma concreta, materializada e produzida pela ação humana, e do urbano, como modo de vida.

O desenvolvimento do setor imobiliário brasileiro está amplamente conectado ao processo de urbanização tendo como efeito principal o crescimento horizontal e vertical das cidades que no Brasil é principalmente habitacional.

As relações entre os agentes e produtos destes macrossetores, tal qual o papel regulador do Estado são preponderantes no espaço urbano. Pois, são indutores de transformações espaciais como a reestruturação urbana das áreas centrais e a segregação socioespacial.

Estes macrossetores possuem características muito diferentes dos demais setores da economia, envolvem várias atividades como: preparação do terreno, construção, reforma, fabricação de materiais para construção³, e estas atividades ocorrem de modo articulado, implicando em uma fragmentação fundamental no seu processo de regulação por parte do Estado.

São poucas as empresas, que atuam em todos os segmentos do setor imobiliário, já que este pode envolver desde a preparação do terreno até a comercialização do imóvel.

Na etapa final de comercialização do imóvel, são variados os produtos lançados no Brasil: lotes, casas, sobrados e apartamentos, todos esses produtos, disputam a preferência do público pela melhor forma de moradia nas áreas urbanas.

Sem dúvida, este signo metropolitano que é o processo de verticalização revela um fantástico processo de produção. A produção de edifícios, tal como se dá em nossos dias, revela uma estratégia de capital que, no caso brasileiro, é alimentada pela questão habitacional. Por serem uma habitação (ou mesmo, ainda que minoritariamente, voltados para os serviços), os edifícios são, imediatamente consumo. (SOUZA, 1994, p. 147)

Além dos agentes e suas ações desencadeadoras de produtos imobiliários é importante destacar que este é um setor dependente das políticas públicas, já que sua

³ Comissão de Economia e Estatística da Câmara Brasileira de Construção Civil – CEE/CBIC. Relatório. **Importância do Setor da construção civil na economia Brasileira.** Disponível em <http://www.cbic.com.br/files/textos/027pdf>. 2001, 17p. Acesso em 29/out/2010.

atuação no espaço depende tanto da autorização para edificação, como do financiamento para execução da obra.

O setor imobiliário é um setor dependente também da poupança de outros segmentos produtivos; em Limeira-SP, isto acontece via acúmulo de capital industrial.

De acordo com Manfredini (2005, p. 264) empresas como: a Companhia Prada, a Companhia Paulista de Estradas de Ferro e a *Machina* São Paulo, no começo do século XX investiram em moradias para seus trabalhadores configurando as primeiras vilas operárias e no decorrer do mesmo século realizaram loteamentos por via própria ou através da contratação de construtoras ajudando a conformar o espaço urbano atual da cidade de Limeira-SP.

O setor imobiliário possui no subsetor de construção civil uma de suas variáveis mais importantes. A produção do espaço para o setor de construção se faz via valorização e desvalorização de áreas no centro e na periferia das cidades. É assim, que os mesmos vão produzir e comercializar seus produtos.

Essa produção do mundo da mercadoria invade relações sócio-espaciais e, desse modo, o espaço urbano torna-se crescentemente a forma mais visível, material; ou seja, a resposta imediata dessa valorização do espaço. A cidade se fragmenta, e cada uma de suas parcelas é tratada dentro de um grande mercado de terras como mera mercadoria. Entretanto, essas parcelas do espaço urbano não são valorizadas de modo homogêneo. (ORTIGOZA; CRIONI, 2008, p. 12)

Cada agente do setor imobiliário possui interesses e ações que são direcionados para a produção de variados bens imóveis, cujos valores, além de distintos são também influenciadores da valorização do próprio espaço urbano.

É importante destacar que a fragmentação da cidade difere da divisão das etapas produtivas no setor imobiliário, visto que apesar de conectados estes fenômenos são distintos.

A fragmentação da cidade é visível, sendo o resultado de padrões distintos de produção e segregação socioespacial. Ou seja, numa mesma cidade apresentam-se bairros estruturados em um único corredor de luxo, e em outras áreas enormes bolsões de pobreza.

Já a divisão do setor imobiliário está relacionada às inúmeras atividades desenvolvidas dentro do próprio setor, e que constituem um fracionamento do processo produtivo dificultando tanto a compreensão do mesmo, como seu controle por parte das empresas e do governo.

O setor imobiliário através das ações dos agentes privados e públicos produz bairros diferenciados nas cidades, resultando num espaço urbano que segundo Botelho (2007), também é fragmentado.

O setor imobiliário produz formas cuja função resulta em estruturas e processos espaciais, que se desdobram em cidades marcadas por uma severa divisão de classes.

Apesar do neoliberalismo⁴ atual produzir uma falsa noção de que as classes sociais não são antagônicas, isto ocorre, pois a exploração do trabalho para a produção dos mais variados tipos de mercadorias e a “fetichização” do consumo nunca foram tão notórios, e mesmo assim são negados pelos defensores dos ideais burgueses.

Para Harvey (2005) no modelo capitalista as cidades como lugares buscam valorizar suas “especificidades” visando atrair maiores investimentos, implicando numa maior concorrência entre os lugares. Diante desta política recente, de *City-marketing* baseado no modelo de gestão das empresas, as desigualdades sociais e espaciais vão sendo reproduzidas.

O setor imobiliário brasileiro não possui interesse em lidar com estas desigualdades, porque retira seus lucros de projetos opostos como: conjuntos habitacionais populares e condomínios planejados. O próprio setor fomenta estas desigualdades produzindo contradições.

A habitação que é uma necessidade ao se tornar um objeto dominado pela técnica torna-se objeto de desejo – mercadoria - e como tal rentável. E sua legitimação social acontece no ato do consumo, mediante a satisfação ou a insatisfação deste desejo. (LEFÉBVRE, 1991, p. 89-91)

O mercado imobiliário vem produzindo inúmeras inovações no segmento de construção e comercialização de imóveis que incluem decoração e paisagismo; assim prometendo aos clientes satisfação completa no ato compra, mas nem sempre é isto que ocorre.

Diante do exposto é possível afirmar que no Brasil estes setores, além de dominar o segmento de produção habitacional nas cidades estão buscando lentamente se estruturar para atender as expectativas do mercado financeiro internacional, pois no âmbito nacional isto já vem ocorrendo.

⁴ Neoliberalismo: trata-se de uma doutrina político-econômica que tenta adaptar os ideais do liberalismo econômico às condições do capitalismo moderno. De acordo com esta doutrina, de Walter Lippmann deve haver livre concorrência comercial (livre mercado), e este princípio garante o crescimento econômico e o desenvolvimento social de um país, através da estabilidade financeira e monetária. (SANDRONI, 1994, p. 240)

Na cidade de Limeira-SP, o setor imobiliário evoluiu bastante nas últimas três décadas e se adequou ao cenário nacional. Embora, isso tenha acontecido, o setor vem investindo muito nas classes de alta e média renda, e esta evolução se deu com o aval do Estado.

Os municípios, continuamente apoiados e sustentados em políticas que promovem a diferenciação social e espoliação do território franquearam, ao longo da história, seu mercado imobiliário, à ação dos especuladores em paralelo à convivência dos agentes políticos. (MANFREDINI, 2005, p. 44)

Deste modo, nosso objeto de estudo é o espaço da habitação analisado como produto e mercadoria da atividade desempenhada pelo setor imobiliário. O pano de fundo é o fenômeno da moradia que procurar-se á desvendar no decorrer desta pesquisa, com o propósito de identificar seus agentes e produtos, tais quais as conexões entre estes com o espaço urbano e seus efeitos para a sociedade local, destacando o período atual.

A questão da moradia emerge, portanto, numa conjuntura marcada por grandes transformações. A manufatura rural é destruída e a grande indústria se desenvolve, gerando de um lado um intenso fluxo migratório e de outro a criação de uma grande quantidade de empregos nas cidades. [...] O surgimento do grande capital industrial criará a necessidade de remodelação do espaço urbano, adaptando-o às novas exigências ditadas pela produção capitalista de mercadorias. (RIBEIRO; PECHMAN, 1983, p.19-20)

Considera-se nesta pesquisa sujeitos da questão da moradia: os agentes públicos, os agentes privados e os consumidores dos produtos destes macrossetores.

“A cidade é o palco constante no qual se movimentam as categorias econômicas, o salário e o capital, o sobreproduto e a mais valia, desempenhando as suas cenas e os seus dramas”. (LEFÈBVRE, 1972, p. 117)

É na cidade que a vida cotidiana acontece e mesmo repleta de todas as dificuldades, a sociedade faz com que a vida prossiga no tempo presente em direção ao futuro cada vez mais urbano.

Em suma, nesta pesquisa busca-se através do estudo do setor imobiliário uma aproximação com a produção do espaço urbano em Limeira-SP no contexto habitacional, por meio do método Regressivo-Progressivo de Lefèbvre presente em Martins (1996), no entanto, vale salientar com certa flexibilidade e objetividade, que:

O método é apenas um guia, um arcabouço genérico, uma orientação para a razão no conhecimento de cada realidade. De cada realidade é preciso capturar *as suas* contradições particulares, o seu movimento individual (interno), *a sua* qualidade e *suas* transformações bruscas. (LEFÈBVRE, 2010, p. 34) - (grifo do autor)

O setor imobiliário lida diretamente com as classes sociais e sua divisão, sendo assim, optou-se por seguir um pensamento crítico, o que não nos impediu de realizar outras leituras buscando um pensamento mais plural.

Para explicar a produção da cidade procurou-se observar alguns pilares, como: o trabalho no canteiro de obras, o ambiente construído da cidade, as classes sociais e suas lutas, o salário, a renda dos trabalhadores, suas condições de trabalho e etc.

Quanto às técnicas e as fontes de dados, foi imprescindível a utilização de dados secundários, já que houve muita resistência por parte da Prefeitura Municipal de Limeira-SP, em fornecer parte dos registros que apesar de públicos são de seu exclusivo poder.

As informações não divulgadas correspondiam aos empreendimentos imobiliários lançados entre 1980 e 2000 e seus agentes produtores. Vincula-se este fato a burocracias como pagamentos de taxas para abertura de processos demorados para a coleta de dados, e cujos resultados foram sempre negados.

Depois de várias tentativas sem muito sucesso na coleta de dados junto a Prefeitura Municipal de Limeira-SP entre 2009 e julho de 2011, tornou-se claro que não havia interesse do governo local representado pelo então prefeito Silvio Félix de divulgar tais dados.

O motivo descobriu-se apenas em 2012; o prefeito Silvio Félix estava enfrentando algumas investigações sobre temas polêmicos como suspeita de sonegação de impostos por membros da família, problemas ligados à aquisição de merenda escolar e material didático, que culminaram na cassação da sua função pelo legislativo no dia 24/02/2012, justificando, assim a necessidade de manter em sigilo tais registros.

Em 2011, após a última tentativa de buscar informações na prefeitura, procurou-se, então, respeitar os princípios solicitados pelos representantes do então prefeito e recorreu-se a outras fontes como: o sítio da própria prefeitura na *internet*, ao vasto arquivo da Biblioteca Municipal no qual, estão disponíveis os Diários oficiais do município e outras fontes como livros, teses e revistas, desta vez com mais sucesso.

Entre fevereiro de 2009 e julho de 2011, realizou-se Trabalhos de Campo, objetivando conhecer as tendências recentes de produção de habitações na área urbana da cidade de Limeira-SP. Foi nos trabalhos de campo que operários do setor relataram informalmente algumas informações sobre a questão da segurança no setor em décadas passadas.

Os dados secundários utilizados são das seguintes fontes: Fundação Instituto de Geografia e Estatística (FIBGE), pelo qual, foram analisados os Censos industriais e demográficos de 1960 a 2010; além de órgãos relacionados ao setor de construção civil como a Comissão de Economia e Estatística da Câmara Brasileira de Construção Civil a (CEE/CBIC), por meio da qual, foi possível encontrar dados sobre o subsetor de construção e pontos relevantes sobre temas como trabalho e mão de obra presentes no setor.

Outros documentos foram importantes como o Relatório Anual de Informações Sociais (RAIS) do Ministério do Trabalho e Emprego (2000). Utilizou-se também como fonte a Fundação João Pinheiro de Minas Gerais (2007), através da qual foi possível entender melhor a questão da moradia no país.

Os dados utilizados tendo como fonte a Prefeitura Municipal de Limeira-SP através da Secretaria de Planejamento e Urbanismo (SEPLAN-PML) estão disponibilizados no portal da prefeitura na *internet*. Outros referentes aos condomínios habitacionais verticais e horizontais haviam sido fornecidos durante o mestrado.

Para levantar os bairros tradicionais recorreu-se ao arquivo de Diários Oficiais do Município de Limeira-SP e ao Plano Diretor de Turismo (1999), documentos estes disponíveis na Biblioteca Municipal da cidade.

Também foi de valor inestimável as informações disponibilizadas no estudo de Manfredini (2005): Ações públicas e privadas na conformação da cidade: estudo da dinâmica socioespacial da cidade de Limeira – SP, que analisou o período compreendido entre 1960 e 2000, e que permitiu ampliar o horizonte de dados, até então escassos.

Para melhor visualizar a valorização dos setores urbanos na cidade empregou-se o Anexo 5 da Lei Complementar nº 190, de 22 de dezembro de 1997, alterado para Lei Complementar nº 559 de 29/12/2010, que foi um documento fundamental para a produção de uma planta amostral genérica de valores para o solo urbano na cidade de Limeira-SP.

Na presente área de estudo, o valor do solo para o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), é calculado para faces de quarteirão. Assim, em um mesmo quarteirão é possível ter valores venais distintos para o solo urbano e para os imóveis. Como a

cidade possui atualmente aproximadamente quatro mil ruas, são muitas as faces e, portanto, existem vários valores venais⁵.

Esta variação impôs a necessidade de compor uma planta efetuando uma generalização de valores do solo, para os 39 setores urbanos da cidade de Limeira-SP.

Deste modo, com uma planta base dos 39 setores urbanos da cidade de Limeira-SP, chegou-se a cinco variáveis de cor que determinam o valor do preço do solo na área de estudo por metro quadrado. Para chegar a este resultado, escolheu-se de modo aleatório uma rua ou avenida para representar cada setor urbano, como aparece no Anexo IV.

Segundo a Lei Complementar nº 559 de 29/12/2010, ainda são considerados no presente cálculo para composição do IPTU e do valor venal dos imóveis fatores como: “as condições do imóvel segundo o tempo de uso, aproveitamento do terreno e respeito aos recuos mínimos, taxas de serviços urbanos como coleta de lixo, área edificada e a tipologia da construção, (casa, apartamento, comércio e indústria).”

O levantamento das agências imobiliárias e das indústrias de construção civil implantadas na cidade foi divulgado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Piracicaba (CRECI) entre 2009 e 2010, ao qual Limeira-SP ainda pertence, e confrontado com o cadastro divulgado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) por razão social.

Também durante o ano de 2009 e 2010 estabeleceu-se contato com o Sindicato de Construção Civil (SITICECOM) da cidade de Limeira-SP, uma vez que sendo este um trabalho crítico, não podíamos negligenciar o papel do sindicato dos trabalhadores que produzem as formas espaciais destinadas à moradia nas cidades. O presente sindicato, através do seu presidente Ademar Rangel da Silva, cedeu-nos algumas informações sobre o trabalho no setor de construção civil e sobre o próprio setor.

O setor imobiliário e de construção ainda não se tornaram objetos de estudo consistentes nas Ciências Sociais, mas tem grande potencial para futuros estudos, pois além de gerar crescimento e desenvolvimento espacial, possui alto grau de inserção econômica em qualquer território.

Compreende-se nesta pesquisa, a cidade como formação social e espacial e o urbano como um “modo de vida”, sendo ambos “processos geográficos”. É assim,

⁵ O anexo V da Lei Complementar nº 559 de 19/12/2010 que trata do valor do solo foi divulgado no Diário Oficial do Município de Limeira-SP no dia 31/12/2010 após sua atualização pelos poderes competentes e possui 107 páginas

conjugando o modo de vida – o urbano - ao seu espaço concreto de vida - a cidade- é que o setor imobiliário destrói velhas formas, para edificar novas, reproduzindo o capital, que por sua vez é dinâmico.

O ramo de atividades imobiliárias é marcado pelos altos gastos, mas também pelos lucros que atraem empresas, bancos e agências financiadoras, que investem no setor construtivo visando acumular lucros através de poupança e juros.

Para Marx (1971) a mais-valia é àquela parte do valor total da mercadoria, na qual está realizado o sobretrabalho ou Lucro e, parte do lucro total é embolsado pelo capitalista e empregador, uma parte é investida na aquisição da terra urbana e a outra na produção do imóvel.

O monopólio da terra permite ao proprietário fundiário tomar uma parte dessa mais-valia, sob o nome de renda, quer a terra seja usada para a agricultura, ou para qualquer outro fim produtivo.

Na cidade de Limeira-SP os investimentos na produção de imóveis fortalecem a economia local e criam um mercado de terras na área urbana onde são poucos os detentores do monopólio.

O setor imobiliário ao comercializar imóveis, torna-se um suporte para a acumulação de capital, daí sua participação em vários outros setores da economia brasileira, como o financeiro e outros segmentos industriais.

Ao procurar desvendar a produção do espaço, como atividade econômica que compõe o mercado de imóveis, objetivou-se mostrar as dimensões deste mercado como setor econômico, alicerçado nos pilares tradicionais da economia como: instituições, trabalho e trabalhadores, produtos, propaganda, comércio, salário e lucro.

Neste contexto, o setor imobiliário ao se apropriar do solo, também se apropria da natureza como meio de valorização do espaço, tornando parte dos imóveis em um estoque de reserva para serem comercializados no futuro.

[...] A ênfase, em todos os casos, tem sido a medição da produção de mercadorias, pois o que “conta é o que pode ser contado”. Vivemos no mundo em que podemos denominar de modo industrial de produzir novas e novas necessidades satisfeitas no consumo de novas e novas mercadorias. (RODRIGUES, 1998, p. 34)

Ao explorar o uso da terra para a produção de habitações, estes macrossetores transformam a habitação em mercadoria e a partir desta transformação generalizam a ideia do consumo da moradia perante as classes sociais.

No Brasil, a mais-valia gerada na produção de moradias nas cidades compõe um capital fundamental da economia, tornando a casa uma mercadoria capitalista. Ou seja, nas grandes e médias cidades brasileiras contrastam, lado a lado, ilhas de riqueza e pobreza, fragmentando o espaço urbano.

Esta fragmentação do espaço urbano ocorre por meio da segregação residencial, que modifica o exercício da cidadania. “A segregação no habitat não é nova, mas sim é ligada a uma penúria sábia e a uma especulação crônica cuja função é homogeneizante para uns e discriminadora para outros, no que diz respeito ao espaço e à localização”. (BAUDRILLIARD, 1991, p. 56)

É na articulação dos agentes públicos e privados do setor imobiliário e na fragmentação produtiva do subsector de construção, que se manifesta social e espacialmente suas próprias contradições.

A produção de apartamentos, nos arranha-céus estruturados em condomínios, a partir de 1950, o surgimento dos chamados loteamentos fechados ou loteamentos em condomínio nos anos de 1970, nas cidades médias, e a concretização destes modelos nas décadas posteriores, disseminaram uma ruptura entre os cidadãos na vida urbana, segundo as classes sociais.

É através desses instrumentos de dominação que o Estado exerce forte pressão no urbano. Na realidade, a cada novo momento o Estado cria e dispõe de novos mecanismos de controle que tendem a se tornar cada vez mais rígidos com o decorrer do tempo, a fim de ratificar os privilégios da classe ou grupo dominante. (NEGRI, 2008, p. 87)

O único aspecto em comum entre as classes sociais dominantes e as menos favorecidas é a condição de consumidores da mercadoria habitação.

Durante a vigência do capitalismo (e também do capital), o *valor de uso dos bens socialmente necessários subordinou-se ao seu valor de troca*, que passou a comandar a lógica do sistema de produção. As funções produtivas e reprodutivas básicas foram radicalmente separadas entre aqueles que *produzem* (os trabalhadores) e aqueles que controlam (os capitalistas e seus gestores). Tendo sido o primeiro *modo de produção* a criar uma lógica que não leva em conta prioritariamente as reais necessidades sociais, o capital instaurou segundo a rica indicação de Mészáros, um sistema voltado para sua autovalorização, *que independe das reais necessidades auto-reprodutivas da humanidade*. (ANTUNES, 2009, p. 16)⁶

Ao se auto-valorizar e se reproduzir, o capital registra no espaço suas formas que variam de simples habitações a sedes de empresas e grandes corporações, deste modo, antigas necessidades converteram-se em produtos ideais de mercado. A possibilidade de

⁶ Texto de ANTUNES, (2009) publicado In: MÉSZÁROS, I. (2009).

pagar pelo valor de uso destas formas está restrita apenas a uma minoria da população em geral.

Os diferentes tipos de conjuntos habitacionais presentes nas cidades brasileiras possuem uma dimensão política importante, pois agregam trabalhadores que são também eleitores, consumidores e cidadãos, mas que não têm recursos para pagar pela valorização do espaço, imposta pelo capital.

A construção de moradias nas cidades, seja em áreas de interesse social, por agentes públicos ou privados, ou nas várias modalidades de condomínios habitacionais, refletem a “visão do mundo”, construída e imaginada por uma classe social, deste modo tem-se a manifestação e a concretização de uma ideia no espaço capaz de marcar o futuro urbano no tempo.

A visão do mundo de uma classe social é a expressão de seu máximo de consciência possível (e não de sua consciência coletiva real); um ponto de vista coerente e unitário sobre o conjunto da realidade – uma totalidade complexa e estruturada de aspirações, sentimentos, idéias e conhecimentos que reúne os membros de uma classe e os opõe aos outros; [...] (GOLDMANN, 1970, p. 51)

A moradia como um bem individual revela a “visão do mundo” daquele que vive neste espaço. Na totalidade um bairro já é a “expressão” de uma classe social e suas utopias, moldando quase sempre interesses individuais e não coletivos como deveria ser na sociedade urbana.

A produção da habitação é de certo modo a produção da cidade e do urbano por classes sociais antagônicas. Visto que, nesse processo de oposição entre as classes, cada vez mais se apresenta em construção uma cidade fortificada e privada para alguns e democrática e pública para outros.

Assim, esta pesquisa está estruturada em três capítulos fundamentados na teoria apresentada, procurando construir uma reflexão acerca do tema apresentado:

O capítulo I, intitulado: a dimensão setorial da produção do espaço urbano, objetiva discutir o setor imobiliário e o subsetor de construção como setores econômicos, cujo resultado final é produção e a transformação do espaço urbano. A cidade como forma é produzida pelo trabalho humano caracterizando esses setores na economia.

Propõe-se fazer uma análise teórica da dimensão destes setores na produção e no consumo da habitação nas cidades com ênfase no caso de Limeira-SP, nos cenários: brasileiro e global.

Em síntese no capítulo I, objetiva-se refletir sobre a existência de uma dimensão setorial na produção do espaço que está relacionada à produção e ao consumo desta mercadoria – a habitação- que é extremamente dominada pelos interesses das empresas e também Estado.

O capítulo II, denominado: Transições no segmento da promoção imobiliária em Limeira-SP, agentes, ações e novos produtos; define um momento da pesquisa no qual se organizou uma análise dos agentes e produtos com ênfase no setor habitacional a partir de 1980, para isto, foram considerados dados da produção de habitações na cidade de Limeira-SP.

Para concluir o **Capítulo III**, propõe reflexões sobre: o desafio da Gestão, Política, Urbana e Ambiental no contexto habitacional em Limeira-SP, no qual serão realizadas discussões no sentido de “repensar a cidade” sobre a perspectiva geográfica para apontar a possibilidade de superação de alguns, dos tantos problemas que afligem o urbano na atualidade.

A cidade de Limeira-SP possui um panorama ativo no setor de construção civil desencadeando problemas de ordem ambiental no cenário urbano, por isso este tópico objetiva discutir alguns destes problemas e como o poder público municipal vem enfrentando estes desafios.

Cabe destacar que conforme Souza (2002), o trabalho em si não abarca todas as demandas que envolvem o pensar as cidades em sua totalidade, mas cria perspectivas para que novos estudos sobre o setor imobiliário sejam desenvolvidos.

As considerações finais objetivam apontar as principais contribuições da tese apresentada e as reflexões essenciais que foram elaboradas sobre o tema em questão, procurando concluir o assunto sem a pretensão de esgotá-lo.

CAPÍTULO I – A DIMENSÃO SETORIAL DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A proposta de trazer algumas reflexões sobre a dimensão setorial da produção do espaço urbano para este estudo está relacionada à necessidade de compreender o setor imobiliário como um dos setores fundamentais da economia em qualquer país e não apenas como uma simples variável da economia brasileira. Conforme Botelho (2007, p. 46)

O setor imobiliário seria constituído pelas atividades de três subsetores: as da indústria da construção civil, ligadas à construção de edifícios e obras de engenharia civil; as atividades da indústria produtora de materiais de construção; e aquelas ligadas ao terciário, tais como as atividades imobiliárias (loteamento, compra, venda e locação, etc.) e as atividades de manutenção predial.

Adotou-se neste trabalho a mesma classificação do Departamento Intersindical de Estudos Sócio-Econômicos (DIEESE), na qual o setor imobiliário comporta o subsetor de construção devido à correlação entre os mesmos. (BOTELHO, 2007).

A definição do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - (IBGE), e do Conselho Nacional de Atividades Econômicas - (CNAE), trata o setor imobiliário de modo isolado do setor de construção civil, sendo esta classificação para fins de efetivo controle do setor pelo Estado.

Os investimentos do setor imobiliário resultam em grandes quantias de poupança e capital, por isso ao se negligenciar a importante dimensão deste setor na economia brasileira, legitima-se o discurso de que parte desse setor – o de construção civil - é arcaico, mostrando assim uma grande contradição, já que o setor imobiliário soube gerir o canteiro de obras em benefício próprio.

O mercado imobiliário tem uma estreita relação de dependência com o ritmo geral da economia estando sua dinâmica, diretamente influenciada pela aplicação dos excedentes do capital industrial, agrícola, comercial ou de serviços nas atividades ligadas ao negócio das ofertas de bens imóveis. (MANFREDINI, 2005, p. 25)

O setor de construção civil tem sido um dos mais procurados por profissionais qualificados como engenheiros e arquitetos que em função da crise na Europa (Portugal e Espanha) estão buscando oportunidades nas grandes cidades brasileiras como Rio de Janeiro e São Paulo.

Um dos pilares do subsetor de construção civil é a produção de arranha-céus destinados a moradia; tendência esta que predomina no centro da maioria das grandes e

médias cidades brasileiras e que já começam a predominar também na periferia de grande parte das cidades paulistas, como mostra a fotografia 1:



FOTOGRAFIA 1 - Processo de verticalização na área central de Limeira-SP
Fonte: Barbosa, L. A. (2010)

As atividades do setor imobiliário em geral são responsáveis pelas transformações espaciais nas cidades devido ao grande número de obras e os impactos delas decorrentes.

No atual estágio da mundialização do capital, estes macrossetores contribuem para novas dinâmicas no plano territorial, visto que as transformações ocorridas no espaço nas últimas décadas são características do avanço tecnológico, graças aos setores de informação e telecomunicações, influenciando assim, os mais distantes espaços e suas sociedades.

Essas transformações influenciam os setores econômicos e estes, por sua vez passam a caracterizar a sociedade e como esta produz e reproduz o espaço, numa determinada época.

O setor imobiliário, assim como os demais setores, pode mesmo que de forma indireta, influenciar também os caminhos do crescimento e a evolução econômica dos países.

O crescimento deste setor tem sido apontado como um termômetro do próprio crescimento da economia urbana e um indicador da prosperidade das cidades.

Para se ter uma idéia, em 2000, das 200 maiores empresas de serviços de engenharia, 115 ou cerca de 57% eram de nacionalidade britânica, norte-americana ou francesa. No tocante à receita, as empresas desses países eram responsáveis por cerca de 62% de toda receita advinda do comércio internacional de serviços de engenharia, em 2000. (DIEESE, 2004, p. 39)

Os países estão integrados a dinâmica internacional e há uma interdependência entre as esferas local e global.

Deste modo, busca-se através destas reflexões afirmar que a dimensão setorial das atividades imobiliárias são um recurso do mercado econômico, que ao serem reguladas pelos agentes públicos e privados assumem “especificidades” nos diferentes países que estimulam o crescimento econômico.

As localidades devem ser vistas como espaços ativos dotados de cultura, história, recursos humanos, e materiais diferenciados. Nessa perspectiva a inovação e os formatos institucionais se sobressaem como elementos centrais, tanto para o entendimento quanto para as políticas de desenvolvimento local. (DINIZ, 2001, p. 1)

Os setores econômicos não evoluem igualmente e nem o poder político pode exercer um controle efetivo e equitativo sobre eles; cada setor possui uma dimensão dentro dos países, além das características de cada um contribuir para a possibilidade de crescimento econômico nos países subdesenvolvidos.

Conforme Santos (1985, p. 10) “a especificidade do lugar pode ser entendida como uma valorização específica de cada lugar”.

Utilizou-se o termo desenvolvimento para fazer referência ao crescimento econômico associando-o ao desenvolvimento social e espacial, uma vez que não é possível dissociar habitação de desenvolvimento. Cabe lembrar que a habitação é uma das variáveis que contribuem para o desenvolvimento, mas não é a única.

Frente a uma história do capitalismo marcada pelas contradições resultantes da queda da taxa de lucro, contrapõe – se uma proposta bem mais modesta: compreender a expansão e a crise de um regime de acumulação (Coriat e Boyer) e deixar em aberto a questão da dinâmica longa. (BOYER, 1990, p.106).

O setor imobiliário faz parte do regime de acumulação capitalista, e possui grande potencial na geração e acúmulo de riqueza para a maioria dos países, por isso é um setor controlado pelo Estado. Neste contexto a divulgação de dados estatísticos sobre o mesmo ainda é bastante incompleta nas cidades brasileiras, tornando mais difícil seu entendimento.

Apenas recentemente alguns dados sobre o setor imobiliário começaram a ser divulgados objetivando valorizar este setor nas economias nacionais.

Os setores podem ser considerados construções sociais complexas das esferas produtivas⁷ tem sua gênese ligada aos territórios de origem e num determinado período evoluem com o avanço das técnicas e se irradiam para outros países a medida que seu modelo é transplantado dada a criação de necessidades por um mercado econômico. (SAILLARD, 1995, p. 288 - Tradução nossa)

Alguns setores conseguem atingir com seus produtos os mais longínquos locais, graças a uma “mundialização sem precedentes do capital”

O setor imobiliário possui uma organização funcional de suas atividades, por isso existe em diferentes locais com algumas semelhanças no produto final (obras e habitações) em determinadas épocas. Nesse contexto, torna-se possível encontrar semelhanças nos padrões de produção de habitações no Brasil e em outros locais do mundo como, por exemplo, no caso dos condomínios habitacionais.

Ainda conforme Saillard (1995) ao se desenvolver no século XX, os setores assimilaram especificidades históricas, econômicas, culturais, sociais e ambientais típicas do modo de produção capitalista, como a transferência de capital de outros segmentos da economia para a produção de moradias.

O setor imobiliário é amplamente organizado e vem privilegiando as classes de alta e média renda, produzindo habitações exclusivas, em bairros exclusivos em detrimento da população de baixa renda.

A organização existe, exatamente, para prolongar a vigência de uma dada função, de maneira a lhe atribuir uma continuidade e regularidade que sejam favoráveis aos detentores do controle da organização. Isso se dá através de diversos instrumentos de efeito compensatório que, em face da evolução própria, dos conjuntos locais de variáveis exerce um papel regulador, de modo a privilegiar um certo número de agentes sociais. (SANTOS, 1985, p. 13)

Os agentes privados ao produzir e reproduzir espaços destinados a habitação, interagem não apenas com o Estado, mas com as instituições, a sociedade e outras formas de liderança, articulando produção, consumo e acumulação de capital, em esferas cujas particularidades podem ser: local, regional e global.

O setor imobiliário brasileiro assimila e transplanta “valores” difundidos por instituições ou pessoas como os conhecimentos populares ou culturais que possam ampliar seus horizontes de mercado, as boas ideias são difundidas e se generalizam pelo mundo.

⁷ Do original: “On est d’abord renvoyé à une analyse historique Et sociale. Mais Le secteur (ou l’espace) est aussi construit par lès choix de l’analyste: Le BTP est-il- um <secteur> socialement Et historiquement construit? Ne faut-il-pas distinguer dès sous-secteurs plus homogènes? (SAILLARD, 1995, p. 288 – Trecho original)

Como exemplo mais claro de “especificidade” é possível apontar os Arranjos Produtivos Locais (APL’s) e também a capacidade de inovação presente em alguns dos municípios brasileiros. Ambas se complementam segundo a capacidade dos municípios de se inovarem como aponta Giglio (2002), pois o capital obtido pode ser utilizado em outros setores da economia.

Conforme Tramontano (1998, p. 13–120), em relação à produção do espaço destinado ao uso habitacional em países como Alemanha, França e Inglaterra já havia diferenças significativas antes da Primeira Guerra Mundial, e que depois deste período tiveram seu modelo transplantado para países como Estados Unidos e Brasil adquirindo especificidades próprias destes territórios.

O setor de produção pode ser o setor de construção civil, ou o setor imobiliário.⁸ O setor imobiliário é complexo porque a construção de casas faz parte do setor secundário de produção, enquanto a satisfação da necessidade de habitar como serviço é ofertada pelo setor terciário.

Ainda neste contexto, a exploração de recursos minerais para a produção de materiais de construção faz parte do setor primário. Assim, observa-se um processo de intersecção dos três setores básicos da economia, o que traz novas complexidades ao nosso objeto de estudo.

Nesta pesquisa, consideramos a produção do espaço através da construção de imóveis como elemento fundamental na constituição do setor imobiliário e seu subsetor de construção, já que este setor atende os princípios produtivos da economia do país, fundindo os níveis primário, secundário e terciário na produção de um único bem: o imóvel.

“Também não é possível deixar de dar destaque ao crescimento do setor terciário ou serviços, sua complexidade e diversidade, além de sua articulação com outros setores”. (DINIZ, 2001, p.13)

O consumo de habitações pode ser tão atraente num dado período que o mesmo pode dificultar o consumo de outros bens; o que implicaria aos agentes destas esferas, Estados e empresas, realizarem em conjunto reestruturações como: o estabelecimento de normas, regras, políticas, *marketing* para equilibrar a economia do país nos seus variados segmentos.

⁸ O termo setor de produção refere-se aos três setores básicos da economia de um país: primário, secundário e terciário. (SANDRONI, 1994)

A capacidade que este setor possui de adaptação, em diferentes países e economias é fundamental na compreensão do processo produtivo, do mercado consumidor e principalmente nos padrões de produção espacial.

O mercado imobiliário evolui com base nos interesses do grupo pertencente a este setor; mesmo que as necessidades sejam individuais para cada empresa; é marcante a influência dos grandes proprietários fundiários no gerenciamento do setor junto ao Estado e as próprias empresas.

Os interesses das empresas produtoras de materiais de construção, das empresas construtoras de bens imóveis são defendidos tendo como parâmetros os interesses do setor no país.

Em muitas economias, o Estado é um dos agentes do setor imobiliário, portanto suas decisões comprometem não somente a dimensão setorial do desenvolvimento econômico, mas o crescimento, a modernização e a organização do setor construtivo.

No Brasil e nas cidades paulistas como Limeira-SP é possível notar que a coordenação do mercado habitacional se realiza via forte regulação estatal do setor construtivo e sob forte pressão dos agentes fundiários e empresários do setor imobiliário. De modo que a evolução ou o atraso do setor se faz via domínio público-privado.

Deste modo, os municípios brasileiros possuem uma urbanização que é principalmente resultado do crescimento econômico desigual e contraditório, resultando em paisagens típicas, que segundo Tramontano (1998) podem ser designadas de “formações sociais periféricas”.

No processo de produção e reprodução de espaços destinados a habitação nos lugares, há uma participação ativa dos agentes locais, contribuindo na maioria das vezes para um desenvolvimento local, desigual.

Neste contexto o setor imobiliário pode aparecer como motivo da crise: (Japão, 1990 e Estados Unidos, 2008), com suas respectivas bolhas, mas também como solução ao enfrentamento desta crise na geração de divisas, assim como o Projeto Minha Casa-Minha Vida no Brasil.

De modo sumário, “bolha especulativa”, ou “bolha econômica” ou “bolha financeira”, deve ser entendida como o aumento repentino do preço de um ativo ou bem específico, muito acima do seu valor anterior. Ela continua em expansão, até o ponto em que a demanda por este determinado ativo ou bem permanecer aquecida. [...] Num prazo relativamente curto os preços tender a cair e é neste momento que se registram enormes perdas financeiras. (ORTIGOZA; CRIONI, 2008, p.17)

Como as economias capitalistas seguem modelos semelhantes, as crises vão se tornando cíclicas, e no caso específico da “bolha”, que marcou mercado econômico mundial recentemente, esta teve como causa a assimilação do próprio setor imobiliário pelo setor financeiro.

Nos últimos anos tem ocorrido uma forte entrada de ideias, produtos, empresas e capitais estrangeiros no setor imobiliário brasileiro que é endógeno a economia do país, mas apresenta características típicas de outros regimes de acumulação.

Pires (2002, p: 38) esclarece:

Na crise, a funcionalidade dos setores no regime de acumulação intensivo cria um sistema de constrangimentos e de oportunidades que vai influenciar a dinâmica de sua valorização e as formas de sua relação salarial, diferente entre a agricultura, a automobilística, construção civil, a petroquímica e o setor de serviços.

Ao abordar a funcionalidade e as formas de relação salarial, fica evidente a importância dos setores na concentração de capital em qualquer economia que vise crescimento e evolução econômica.

No que tange ao conceito de setor econômico conforme Pasquale (2009, p.532) refere-se a uma esfera ou ramo de atividade econômica; cada ramo de atividade será formado por instituições semelhantes, cujo processo produtivo resulte em bens classificados como afins.

O Conselho Nacional de Atividades Econômicas - (CNAE), através do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – (IBGE) divide os setores econômicos em classes e subclasses, sendo que o setor imobiliário estaria estruturado em: “administração de imóveis próprios, atividades por contrato ou comissão, compra, venda, aluguel, e gestão de propriedades”. Nesta classificação o setor de construção não faria parte do setor imobiliário, mas apareceria isolado e teria suas próprias subclasses: construção de edifícios, construção de obras de infraestrutura e serviços especializados em construção.⁹

Os setores econômicos estão conectados e se fundamentam na produção e no consumo. Assim o tipo de consumidor é essencial para os setores. Os consumidores são amplamente estudados e seus desejos mapeados para entrar no circuito da venda.

A produção da habitação nas cidades possui uma dimensão que é também setorial, as ações dos agentes imobiliários e do subsetor de construção compõem um ramo de

⁹ Nesta pesquisa não foi utilizada a classificação de setores do CNAE - IBGE. No entanto, vale salientar sua relevância para a organização econômica e controle dos setores econômicos no Brasil.

atividade que é amplo e apesar de fragmentado, resulta nas cidades atuais e seus padrões excludentes de habitação.

Aos países cabe o controle deste macrossetor, pois as cidades são construções sociais, e seus processos de verticalização e horizontalização são o resultado tanto da gestão, como das ações, e decisões dos empresários que atuam no ramo construtivo e imobiliário.

A dimensão setorial da produção do espaço urbano que envolve a natureza (solo), a terra urbana, os agentes, o trabalho e os trabalhadores, além da troca, compra, venda e concorrência entre produtos e empresas, constituem o setor.

”De forma geral, o setor imobiliário é mais amplo que o setor de construção abrangendo-o”. (BOTELHO, 2007, p.46)

Para o Estado brasileiro o setor da construção civil é um instrumento ideológico que é coordenado, obrigando assim as empresas deste setor a fundi-lo ao setor imobiliário.

Segundo Santos (1996, p. 23), “politicamente as técnicas são aplicadas aos locais com objetivos, nunca destituídas de ideologia, são estas técnicas e sua eficiência que dimensionam o avanço dos setores em modos distintos de desenvolvimento”.

Apesar de desenvolver as etapas mais complexas de produção de uma obra, ao concluí-la os empresários do setor de construção se vêem obrigados a contratar agentes imobiliários para executarem as transações de venda e o inverso também ocorre com frequência.

É justamente na criação destas dificuldades que o Estado controla as transações que envolvem bens imóveis no Brasil. Isto não impede que as empresas do subsetor, de construção avancem no cenário econômico brasileiro.

Conforme o DIEESE (2004, p. 40-41):

Entre as 10 maiores empresas brasileiras que exportam seus serviços produzindo obras de grande porte, plataformas de petróleo, metrô em mais de 50 países aparecem a Norberto Odebrecht, Andrade Gutierrez, Mendes Junior, Tenenge, CBPO, Afonseca, Tecnosan, Montreal, ECISA e Guaratã. Empresas que provavelmente venham a expandir seu mercado pelos países da África, Oriente Médio e pela própria América do Sul¹⁰.

Apesar do potencial que possui o subsetor de construção brasileiro no âmbito internacional, sua subordinação ao setor imobiliário e sua difícil regulação, impediu que o mesmo conquistasse mais amplamente este espaço. Apenas na última década isto

¹⁰ Divulgado no *Engineering News Record – The top 200 international Design Firms* e no Fórum de Competitividade. Subsídios para uma política de exportação de serviços de engenharia (2000).

começou a ocorrer, já que o setor imobiliário brasileiro assumiu após a Segunda Guerra Mundial como dimensão primordial a produção de habitações no cenário urbano. Por isso cabe reafirmar¹¹ “que o mesmo é uma construção social complexa da esfera produtiva, privilegiando aqueles amplamente amparados pelo poder do capital e pelo avanço tecnológico”.

Conforme Antunes (2009) no século XX, as empresas passaram por muitas transformações, os sistemas produtivos tiveram que se adaptar a evolução do sistema capitalista, as crises cíclicas e principalmente aos avanços científicos e tecnológicos contribuindo para que as empresas influenciassem na produção do espaço segundo seus ideais.

O subsetor de construção que é também um macrossetor tornou-se mais flexível na produção de habitações, mas não conseguiu direcionar o setor imobiliário para a solução do problema habitacional de modo eficiente, como mostra o gráfico 1:



GRÁFICO 1 - Fonte: CAIXA, SUSAN, GECON; In: CORTINES, A.(2005, p. 6). Disponível em [Http://www.uniemp.br/seminários](http://www.uniemp.br/seminários). Adaptado por Barbosa, L. A. (2011).

O gráfico 1 mostra que os investimentos habitacionais são realizados no Brasil visando sempre manter um equilíbrio na economia. [...] “o setor imobiliário é, num primeiro momento, um setor compensatório da economia, atraindo os capitais excedentes, mas, que ao sobrevalorizar e “explodir” é comumente o estopim de crises”. (BOTELHO, 2007, p. 26)

Este tipo de finalidade atribuída pelos agentes públicos ao setor imobiliário faz com que o mesmo comprometa a qualidade como referência, no padrão de provisão de habitações, principalmente, para as classes menos favorecidas.

¹¹ Ibid. Saillard (1995).

“Essa lógica da qualidade surge entre os anos de 1960 e 1990 configurando uma nova lógica de produção e substituindo o antigo modelo produtivista”. (ALLAIRE,¹² (2002, p. 159 – Tradução nossa). É com esta chamada lógica da qualidade que o setor imobiliário vem difundindo no Brasil os “condomínios fechados” e comercializando lotes, casas e sobrados.

A qualidade das habitações fica assim, para grupos sociais específicos: aqueles que podem “pagar” por ela.

Ao produzir habitações em larga escala o setor construtivo não pode perder de vista o compromisso com o ambiente e com a causa ambiental, uma vez que o processo de construção é responsável por causar impactos como: a geração de resíduos sólidos e a edificação em áreas que poderiam ser de proteção, comprometendo as bacias hidrográficas e o abastecimento de água nas cidades.

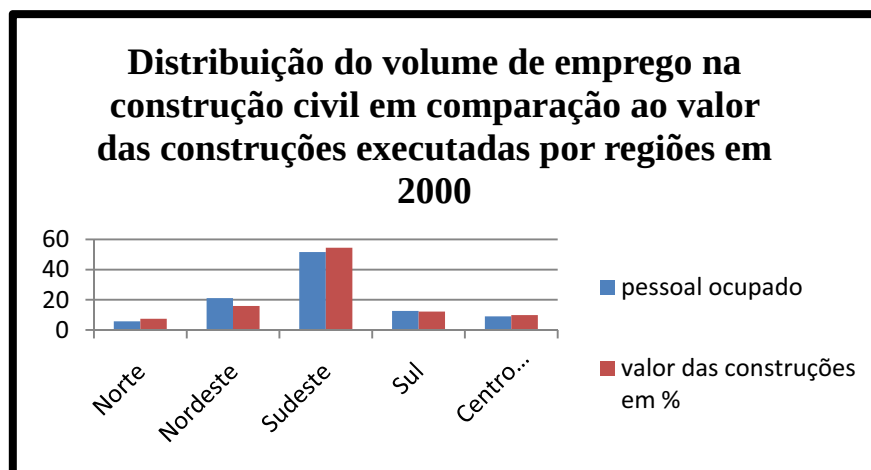
Cabe lembrar que estas edificações podem e devem ser embargadas quando estiverem localizadas em áreas de proteção.

A abordagem do setor imobiliário em sua dimensão histórica depende em grande parte dos modos de produção; nesse sentido este setor assumiu ao longo do século XX, no Brasil mudanças que não estavam previstas na ocasião do seu surgimento, ou seja, ganhou novos rumos, com base no seu potencial econômico:

O regime de acumulação é um modo de repartição e de realocação sistemática do produto social que realiza, num período prolongado, uma certa adequação entre transformação das condições de produção (volume de capital investido, distribuição entre os ramos, normas de produção) e as transformações das condições de consumo final (normas de consumo dos assalariados e das outras classes sociais, despesas coletivas etc.). (LIPIETZ, 1988a, p: 97).

O modo de produção e o modo de vida urbano estão impregnados de características mundiais, devido ao acesso ao consumo de massa. Existe assim uma aproximação entre território, trabalho e consumo. O gráfico 2, mostra a distribuição do volume de emprego e o valor das construções em porcentagem comparativa nas cinco grandes regiões brasileiras.

¹² Do original “*Le changement de modele, entre les années 1960 et 1990, peut être presente comme Le passage d’une , <logique productiviste> à une , logique de qualité*”. (ALLAIRE, 2002, p. 158).

**GRÁFICO 2**

Fonte: Pesquisa Anual da indústria da construção civil, 2000 – IBGE; In: CEE-CBIC, (2001, p.14). Adaptado por Barbosa, L. A. (2011).

Como é possível perceber no gráfico 2 foi realizada uma pesquisa em que o índice máximo de potencial no setor de construção correspondia a 100%, foi constatado que o Brasil utiliza aproximadamente 60% do seu potencial. A região sudeste lidera o setor construtivo, e detém o maior número de empregos no ramo imobiliário e construtivo, reunindo os maiores investimentos em edificações no país, seguida das regiões nordeste e sul.

Conforme a CEE/CBIC (2001) as regiões: nordeste, norte e centro-oeste vem recebendo os maiores investimentos no subsetor de construção, o que é fruto da desconcentração industrial desta modalidade produtiva na região sudeste. A distribuição do volume de emprego e a porcentagem de edificações refletem o Produto Interno Bruto – (PIB) do país que também é desigual na distribuição das riquezas vinculadas a estes setores.

O gráfico 2 agrega tanto a quantidade de obras executadas, como o número de pessoal ocupado nestas obras, independente do número de habitantes de cada região, ou do déficit habitacional.

De modo geral, o subsetor de construção brasileiro ainda possui muito potencial, tanto em território nacional como internacional, no entanto para atingir outros territórios, a maior parte das empresas teria que passar por um processo de modernização. O setor imobiliário brasileiro é fortemente influenciado pelo PIB do subsetor de construção que tem uma participação importante no PIB do próprio país; de modo que estes setores estão continuamente sobre o controle do Estado e das Empresas, como mostra a Gráfico 3:

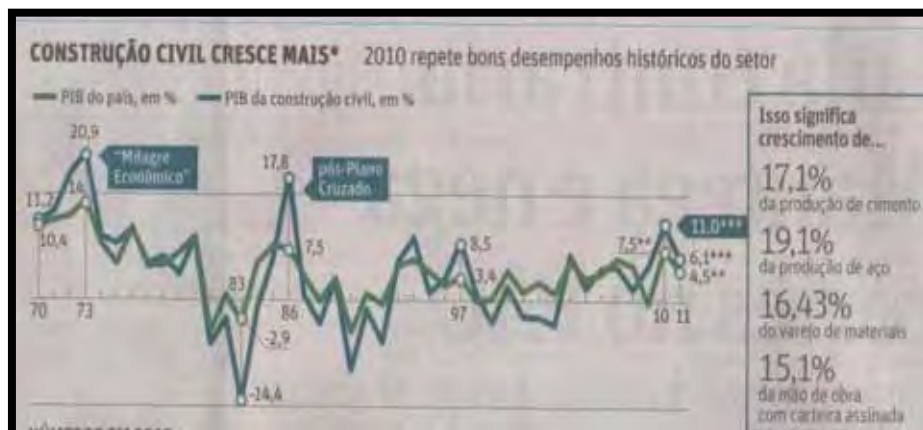


GRÁFICO 3 - PIB da Construção Civil e brasileiro de 1970 a 2010.

Fonte: Folha de São Paulo, 8/12/2010, p. B6 (Dados de fontes múltiplas: IBGE, Boletim *Focus* e Sinduscon).

O Produto interno bruto do país apresenta-se com um equilíbrio mais constante do que o produto interno bruto da construção, cujo crescimento é maior durante as crises, quando o mesmo torna-se um instrumento de controle da economia, apresentando um crescimento maior do que os demais setores.

Um dos indicadores do potencial de produção e transformação do espaço pelo setor imobiliário está inserido no subsetor da construção civil e trata-se do consumo brasileiro de cimento. O Brasil possui grande potencial de expansão neste mercado, como mostra o Gráfico 4:

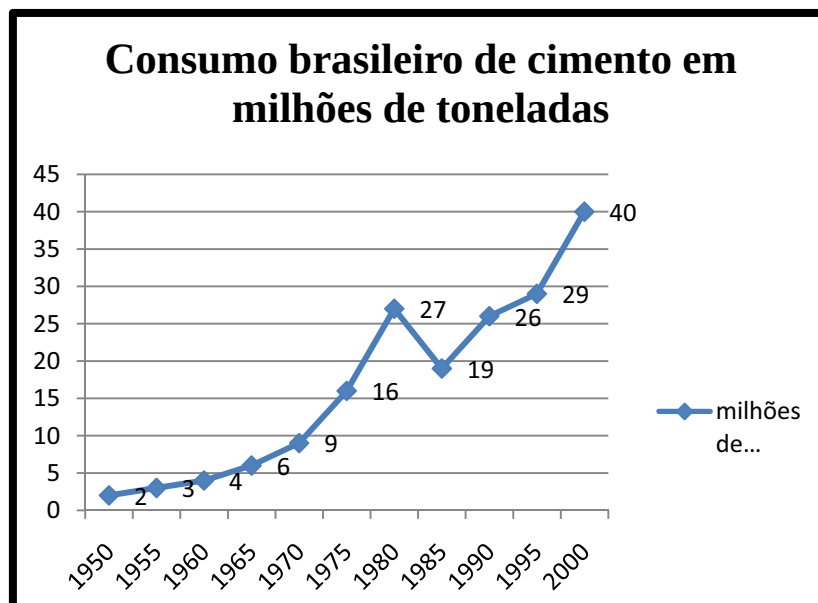


GRÁFICO 4 -

Fonte: Frigiéri Júnior, (2005, p. 8) - SNIC - Associação brasileira de Cimento Portland, Disponível em [HTTP://www.uniemp.br/seminários](http://www.uniemp.br/seminários). Adaptado por Barbosa, L. A. (2011).

A produção de cimento é uma das grandes responsáveis pelas emissões de carbono no Brasil e no mundo, no entanto é fundamental para as atividades construtivas e sua produção possui grande potencial de expansão no país. Segundo a SEE-CBIC (2001, p.12):

O Brasil possui 96.968 empresas do setor de construção civil, das quais 75.856 são do setor de construção de edifícios e obras de engenharia civil; o restante se divide em preparação do terreno 3151, infraestrutura para engenharia elétrica, eletro, obras e instalações 1679, obras de acabamento e outros serviços 9.746, e aluguel de equipamentos de construção e demolição totalizando 350 unidades.

Assim, é possível entender que o setor de produção de materiais de construção exerce um papel primordial no desenvolvimento territorial do Brasil, e a partir deste é possível criar mecanismos de reestruturação de produção e reforma de imóveis, buscando amenizar as desigualdades sociais, às quais estão presentes em todas as regiões e cidades brasileiras.

O setor imobiliário e de construção apresenta um potencial de ajuste ao crescimento econômico do país, de acordo com o aumento da população e suas necessidades de acesso aos serviços básicos ou mesmo de consumo, por isso, no próximo tópico discutiremos a habitação no cenário imobiliário brasileiro.

1.1 - Cidade, habitação e mercado imobiliário

As cidades brasileiras como aglomerações passaram por transições econômicas importantes durante o século XX. No caso específico das cidades paulistas da região administrativa de Campinas-SP, a coexistência de várias atividades econômicas e arranjos produtivos locais introduziram uma crescente necessidade de mão de obra, por vezes importada de regiões tipicamente agrárias do estado e do país fixando novos cidadãos nessas áreas.

Em Limeira-SP como em outras cidades paulistas esses trabalhadores que compunham a classe operária, já nas primeiras décadas do século XX, criaram uma nova demanda por habitações na área urbana.

No início do século XX, a difusão da produção de habitações destinadas à classe trabalhadora no Brasil, ocorre de modo paralelo a um processo de desvalorização da mão de obra no setor construtivo, sobrevalorizando as atividades imobiliárias¹³.

¹³ Sobre o capitalismo e a provisão habitacional ver:

BALL, M. O desenvolvimento do capitalismo na provisão da habitação In: **Espaço e Debates**: Trabalho e construção da cidade. São Paulo: 1992, p.11-34.

No Brasil, a habitação tornou-se em meados do século XX um objeto de mercado, e foi nesse momento que ocorreu a difusão da produção da habitação para concessão, aluguel e venda, determinando seu valor de uso, e redefinindo também seu valor de troca, portanto absorvendo a ideia de consumo, já predominante em outros segmentos do mercado.

No contexto industrial do país e mais tarde do seu empresariamento, a habitação assumiu o caráter de mercadoria, ficando condicionada ao capital daqueles que podiam produzi-la. Apesar de participar do processo de produção, os trabalhadores que a produziam estavam distantes de ter acesso à moradia como bem próprio.

Em alguns setores, como a construção civil muitas predomina o salário informal e também salários baixos, ainda assim, este subsetor é de grande importância para o capitalismo. Deste modo a habitação é produzida como objeto e mercadoria. Conforme Marx (1971), as mercadorias são coisas puramente sociais e a sua forma de valor se reveste de novas formas de valorização social.

Para a demanda carente, a habitação se reveste também do valor simbólico e conforme Rybczynski (1996), a casa como símbolo da vida cotidiana e de lar elevou os significados de família, de moradia e de propriedade privada. A casa ganhou importância interna e externa e concedeu ao seu morador a sensação de conforto e satisfação com o espaço.

Assim, nos anos de 1920, muitas vilas operárias contribuíram para dar nova forma as cidades paulistas. Nos momentos de prosperidade da industrialização, os empresários do setor investiam na habitação, o que ajudou a difundir o modo de vida urbano e a própria habitação que aparece como única propriedade privada “possível” de ser idealizada pela classe trabalhadora.

O preço da casa própria implica também no tempo utilizado no processo de produção, que atualmente com todos os recursos tecnológicos ainda pode ser lento, ou seja, paga-se um capital referente ao lote, ao material de construção, ao tempo do trabalho, e ainda referente à documentação e regularização do imóvel.

A construção da casa representa também a expansão ou o aumento da área construída da cidade e como as cidades brasileiras são áreas caracterizadas pela sua função residencial, estas sofrem os impactos sociais e ambientais dessa expansão, que pode ser desordenada.

No contexto econômico, para o setor imobiliário o imóvel pode possuir altos valores de troca; o fato é que se o imóvel for um terreno, o trabalho humano ainda não estará completo, enquanto que ao ser produzida a casa estará pronta para ser comercializada com auxílio do *marketing*.

O imóvel é uma mercadoria para o setor imobiliário e como seu valor de uso existe apenas para os futuros compradores, o mercado supervaloriza esta mercadoria, abdicando muitas vezes, inclusive de vendê-la, para lucrar mais ao longo do tempo.

No Brasil, a redução do déficit habitacional vem ocorrendo gradualmente após a Constituição Federal de 1988, no entanto, o mesmo ainda é bastante significativo em todas as regiões do país. E este déficit poderia ser ainda maior se houvesse uma avaliação efetiva das condições de moradia oferecida pelos imóveis e riscos oferecidos pelas suas áreas de localização.

Conforme o IBGE (2010) o número de imóveis vagos na Região Sudeste supera o déficit habitacional, no entanto é preciso destacar que não são computadas para este déficit as famílias que pagam aluguel em imóveis com bom estado de conservação. Assim, estima-se que o déficit habitacional brasileiro seja bem maior do que aquele divulgado pelos órgãos competentes.

Como é possível notar no gráfico 5, o déficit habitacional é maior na Região Sudeste, já que os estados mais populosos da Federação estão concentrados nesta região, seguidos da Região Nordeste, onde a falta de investimentos no setor agrava este quadro. As demais regiões (sul, centro-oeste e norte) possuem déficits também significativos se considerados seus contingentes demográficos.

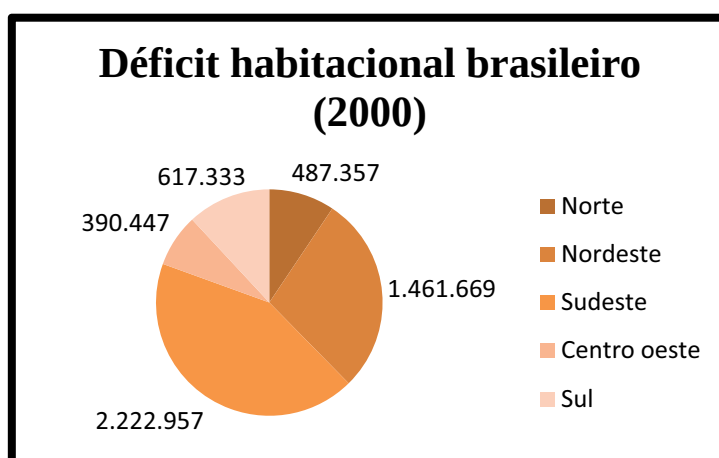


GRÁFICO 5

Fonte: (IBGE-PNAD) e Fundação João Pinheiro (2007, p. 25); adaptado por Barbosa, L. A. (2011).

O déficit habitacional além de estar diretamente vinculado a organização do setor imobiliário no modelo capitalista de provisão habitacional, está ligado às precárias condições de remuneração das classes trabalhadoras no Brasil e ao monopólio da terra que no Brasil é um problema histórico.

Outras causas justificam o problema do déficit habitacional no Brasil, como o crescimento populacional, a migração do campo para a cidade ao longo da história do país, os elevados juros bancários, a dificuldade de financiamento pelas classes de renda baixa, as dificuldades de administração do acúmulo de imóveis novos e usados, tanto por parte dos órgãos públicos como privados, e finalmente os interesses divergentes destes agentes.

O gráfico 6 permite a visualização do déficit habitacional por renda considerando as classes que vivem com renda de cinco a dez salários mínimos, e acima de dez salários mínimos. Constata-se que o maior desafio para a solução do problema é o atendimento das classes trabalhadoras, cuja renda está abaixo de três salários mínimos, ou seja, quase todo o déficit habitacional brasileiro concentra-se nesta faixa de renda, seguida daqueles com renda até cinco salários mínimos.

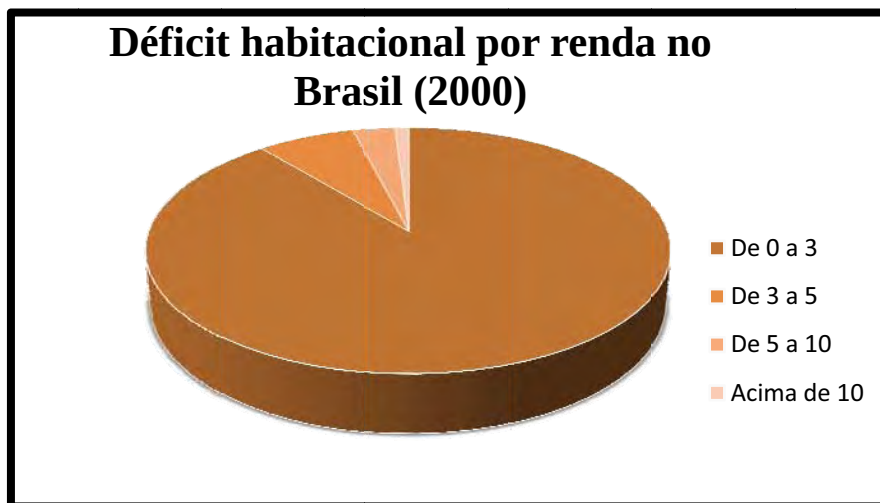


GRÁFICO 6

Fonte: IBGE-PNAD e Fundação João Pinheiro (2007, p. 31). Adaptado por Barbosa, L. A. (2011).

Atualmente, dos mais de dois milhões de habitações, que o estado de São Paulo tem de prover para sanar seu problema, a cidade de Limeira-SP possui, segundo Garcia (2011), ao divulgar dados da Prefeitura Municipal de Limeira-SP, um déficit 4573 unidades habitacionais. A meta do poder público é zerar este déficit no período de 2010 até 2020.

Segundo Veronezi (2008, p. 2) “os estratos da população com renda inferior a dois salários mínimos constituem um problema do Estado, uma vez que, não conseguem praticar os custos do financiamento de um imóvel, que atualmente no Brasil chegam a 30% desta renda”.

Atualmente com o discurso do Governo Federal de zerar o déficit habitacional brasileiro, muito se tem investido na construção de moradias para o público com renda entre três e cinco salários mínimos, por meio do Programa Minha Casa - Minha Vida. Em um curto espaço de tempo, o país pode presenciar um extraordinário crescimento do setor imobiliário, num movimento de capital financeiro, com um volume nunca antes visto no país, com o aval do Estado.

De certo modo, estes investimentos já começam a ser notados no país, mas ainda é preciso algum tempo para avaliar os impactos e os resultados destas aplicações no setor.

Os imóveis, apesar de estarem inseridos nas relações de produção e troca (compra e venda), não fazem parte da circulação simples de mercadorias, por isso os mesmos são chamados de bens imóveis. Para serem revertidos em capital, e este por sua vez circular são necessárias várias etapas como: a compra do terreno, um projeto para a obra, compra de materiais de construção, a produção e a regularização do imóvel perante os órgãos públicos, e sua posterior alienação.

As cidades brasileiras principalmente aquelas das regiões metropolitanas e as cidades médias, vivenciam uma dinâmica veloz no setor imobiliário. Estas cidades estão o tempo todo em obras e são parte fundamental de um mercado de produção de moradias que atende os interesses dos agentes, vinculando a generalização da habitação ao capital e aos interesses das instituições e organizações micro e macroeconômicas.

1.2– O trabalho em setores associados e as incertezas no canteiro de obras

Apesar do mercado de imóveis ser dinâmico, efetuar transações contínuas e absorver o subsetor de construção é neste último que o trabalho é lento e envolve várias etapas no processo de construção. Além de depender de recursos da poupança, o setor construtivo depende da produção de materiais e da mão de obra disponível no mercado.

Na estrutura ocupacional destes setores encontram-se atividades próprias do segmento construtivo e outras próprias do setor imobiliário.

Para Botelho (2007, p. 46), o setor imobiliário possui em sua estrutura de trabalho, ocupações voltadas para o setor terciário, como a compra, venda, locação e incorporação de imóveis, ou mesmo a comercialização de lotes nas cidades. É nesse contexto, que o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) atua como agente normatizador e regulador de parte destas atividades terciárias.

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) como instituição surgiu em 1937, no estado do Rio de Janeiro e depois se difundiu para outros estados como Goiás, Minas Gerais e São Paulo. Em 1965, começou a aceitar o ingresso de loteadores, construtores e incorporadores. (CRECI, 2009)

Nesse contexto é possível encontrar agentes que detém o monopólio do solo, tanto a partir de empresas do segmento de construção como do setor imobiliário.

Cada produção organiza o espaço segundo uma modalidade própria. Produções associadas associam suas lógicas, sem que forçosamente deixe de haver, entre elas, conflito, inclusive pelo uso do espaço, exceto se a associação, além de econômica, é também técnico-jurídica. Mas, produções não associadas, operando em uma mesma área, seja contínua ou não, supõe conflitos localizados em períodos de tempo ou durando permanentemente. (SANTOS, 1985, p. 68)

Do mesmo modo que há uma intersecção entre as atividades de construção e as atividades imobiliárias, há também uma correlação entre a produção e o consumo de habitações e o trabalho na produção deste bem. No setor imobiliário, as ocupações se diferem daquelas desempenhadas no canteiro de obras. Como por exemplo: as atividades ligadas à corretagem de imóveis.

O trabalho no setor de construção de habitações é uma atividade instável, diferente daquele presente nas agências imobiliárias que vem crescendo significativamente na economia do país.

O setor imobiliário vem apresentando um franco crescimento no contingente de trabalhadores, que apenas no grupo de trabalho relacionado a imóveis tinha em 2000 um total de (477.450) trabalhadores empregados; apresentando apenas em um ano crescimento de 16% na geração de empregos neste setor. (CEE-CBIC, 2001, p. 27)

O Produto Interno Bruto (PIB) do subsetor de construção mostra que de tempos em tempos, esta se torna uma atividade instável, ou seja, nestes momentos os trabalhadores que se dedicam exclusivamente a este ramo, procuram outro tipo de emprego, já que não é possível viver apenas das ocupações relacionadas à construção, exceto em momentos de *boom*.

Esta instabilidade típica do subsetor de construção ocorre principalmente nos segmentos de obras e habitações, financiadas em grande parte pelos agentes públicos.

De acordo com Antunes (2009, p.105) “o trabalho nas empresas é atualmente marcado pela desproletarização, expansão do trabalho precarizado, temporário, terceirizado e informalizado”. Estas são circunstâncias presentes no setor de construção desde o desenvolvimento do capitalismo no Brasil.

Durante os períodos de estagnação do setor imobiliário uma parcela dos trabalhadores do setor de construção para na informalidade ou passam a trabalhar em outras atividades resultando numa escassez de mão de obra, nos períodos de *boom* do mercado.

Muitos trabalhadores se qualificam e não retornam as antigas atividades. Esta necessidade de mão de obra nos períodos de *boom*, na produção de imóveis causa uma elevação dos salários e obriga o setor a importar trabalhadores de outras regiões do país.

O setor de construção se caracteriza pela sua instabilidade, que acaba se refletindo na vida de seus trabalhadores, serventes ou ajudantes de obras, mestres, carpinteiros, encanadores, eletricitas e armadores.

A Tabela 1 traz a estrutura ocupacional da mão de obra no subsetor de construção que demanda muito mais trabalhadores do que as atividades terciárias do setor imobiliário.

TABELA 1: Estrutura ocupacional da mão-de-obra no setor de construção brasileiro:

Profissões e ocupações no setor	Número de trabalhadores	%
Engenheiros civis e arquitetos	15.113	1,38
Engenheiros eletricitas e engenheiros eletrônicos	1.906	0,17
Técnicos em: edificações, agrimensura, estradas, saneamento e geomáticos	11.512	1,05
Técnicos em: eletricidade, eletrônica e telecomunicações	7.192	0,66
Desenhistas técnicos	3.116	0,28
Mestres	26.745	2,44
Pedreiros e estucadores	130.503	11,92
Trabalhadores do concreto armado	21.308	1,95
Telhadores	359	0,03
Carpinteiros	52.547	4,80
Ladrilheiros	3.691	0,34
Instaladores de material isolante	1.456	0,13
vidraceiros	136	0,01
Trabalhadores assemelhados não classificados	263.206	24,05
Operadores de máquinas e afins	26.825	2,45
Manipuladores de	2.049	0,19

mercadorias e materiais		
Outros	526.864	48,14
Total	1.094, 528	100%

Fonte: RAIS, (2001); Ministério do Trabalho e Emprego divulgado pela CEE/CBIC (2001, p. 19), Adaptado por Barbosa, L. A. (2010)

A Tabela 1 evidencia os baixos índices de profissionais especializados no setor e os altos índices de mão de obra não especializada, que desafia a instabilidade presente no mercado, ao tentar sobreviver do trabalho na construção civil brasileira.

De acordo com Morice (1992, p.35), os trabalhadores não classificados no rol das ocupações no setor de construção costumam ser designados por termos pejorativos que denotam as incertezas no canteiro de obras como “paraíbas”, “pau-para-toda-obra”, “peão”, “meia colher” e muitas vezes, são injustamente apontados como responsáveis pelo atraso do setor.

A construção civil absorve uma parte da população que é carente de educação, alimentação, saúde, cultura e lazer. O subsetor de construção, sabe como manipular, controlar e subordinar esta parcela aos seus interesses, para obter lucros ainda maiores do que o setor já obtém.

Em cidades como Limeira-SP esta realidade de incerteza também é comum nos canteiros de obras, no entanto, existem muitos pedreiros que trabalham de forma autônoma, constituindo um modo de trabalho voltado para ofício, não fugindo ao contexto de precariedade imposto no interior do setor e arcando com o pagamento dos serventes.

A partir da década de 1990, observa-se um grande crescimento da economia informal nas médias e grandes cidades brasileiras, passando a englobar um conjunto heterogêneo de trabalhadores [...] de modo que o setor informal e o setor formal são indissociáveis. (ALVES; TAVARES, 2006, p.428-429)

O setor da construção civil absorve muitos trabalhadores informais (ocasionais e temporários). Os trabalhadores ocasionais são aqueles que ao perderem o emprego trabalham por um período até conseguirem retornar ao mercado formal de trabalho. Os trabalhadores temporários são aqueles que apesar de trabalhar em empresas de construção possuem registros de 90 dias, prorrogáveis por mais 90 dias. (MORICE, 1992)

Este tipo de prática deixa permanentes cicatrizes nas famílias, pois em caso de acidente ou morte do trabalhador, os cálculos de pensões e licenças previdenciárias são proporcionais ao tempo trabalhado, e ao considerar os períodos de desemprego, o valor das pensões familiares declinam.

Conforme Alves (2006), nas últimas décadas do século XX, os sindicatos se reorganizaram, tornaram-se mediadores entre empresas e empregados para tentar conservar os empregos. Na região de Limeira-SP, o sindicato conseguiu-se fixar, e dentre seus principais objetivos é possível destacar a manutenção dos postos de trabalho e fiscalização da segurança nestes ambientes.

Com o processo de industrialização, por volta de 1920, o Brasil já começava a atuar na fabricação de alguns materiais de construção, começando assim uma maior popularização de obras destinadas a habitação, o que foi responsável pela desvalorização da mão de obra, gerando um sistema de divisão de tarefas no canteiro de obras. (MARICATO, 1997)

Em Limeira-SP, nas grandes empresas do setor de construção ligadas à terraplenagem e pavimentação predominam tarefas mecanizadas. Nas construtoras de porte pequeno e médio as atividades são manuais e os trabalhadores utilizam instrumentos tradicionais.

Ainda conforme Morice (1992, p.43), “a manutenção do baixo salário no setor é de natureza política, antes que econômica.”

Em Limeira-SP, a porcentagem de empregos no setor é menor do que na Região Administrativa de Campinas-SP, e também no Estado de São Paulo. Ainda assim, segue o padrão de evolução do próprio Estado de São Paulo, divergindo apenas no segmento industrial, onde a cidade de Limeira-SP apresenta índices melhores do que o Estado, e do que a Região Administrativa, como mostra o Gráfico 7:

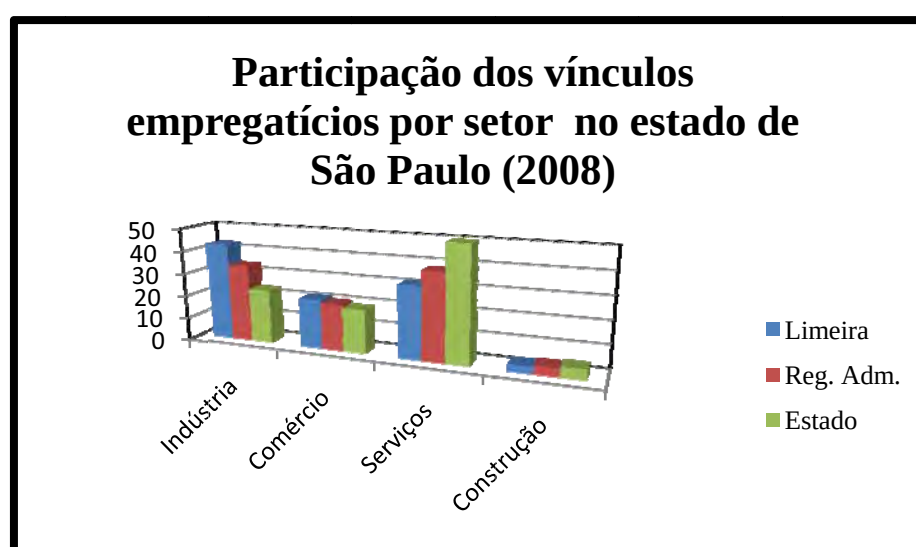


GRÁFICO 7

Fonte: Fundação SEADE (2008); Adaptado por Barbosa, L. A. (2011).

Os vínculos empregatícios gerados no setor da construção são inferiores se comparados com a Região Administrativa e o Estado, e, é preciso salientar que quando o foco de análise é o rendimento médio dos trabalhadores, a cidade de Limeira-SP oferta rendimentos médios mais baixos em todos os setores, exceto na indústria onde os salários são mais elevados.

O rendimento médio na cidade Limeira-SP como também na Região de Campinas-SP e em São Paulo é mais alto no setor industrial e de serviços, desestimulando o trabalho nas construtoras e no comércio como mostra o Gráfico 8:

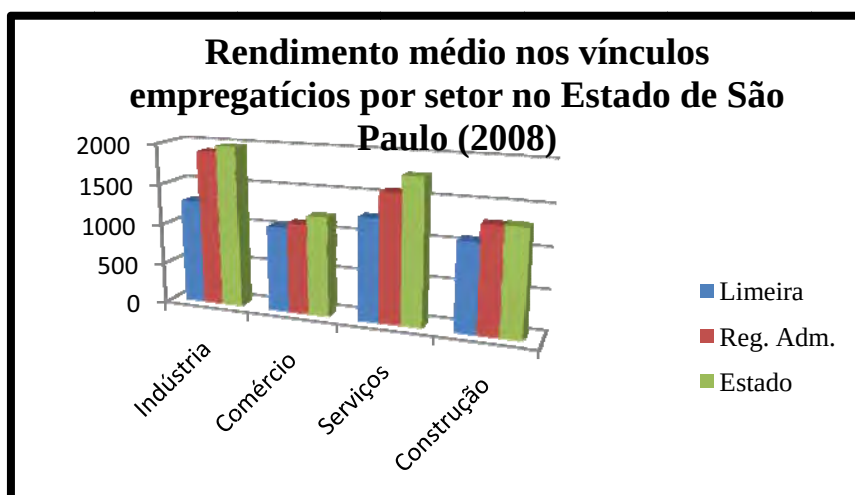


GRÁFICO 8

Fonte: Fundação SEADE, (2008). Adaptado por Barbosa, L. A. (2011).

Segundo Garcia (2011, p.4) durante os períodos de aquecimento do setor de construção civil em Limeira-SP existe um déficit de mão de obra. Isto faz com que as indústrias de construção importem trabalhadores do próprio estado de São Paulo, do Nordeste e de Minas Gerais.

Eu diria, então que para começar a fazer desenho dessa problemática, que o proletariado ou a classe-que-vive-do-trabalho compreende a totalidade dos assalariados, homens e mulheres que vivem da venda sua força de trabalho e que são despossuídos dos meios de produção. (ANTUNES, 2009, p. 194)

As incertezas no canteiro de obras conduzem a uma rotatividade de trabalhadores; o principal motivo é que raramente as empresas exigem o ensino fundamental completo e um curso profissionalizante para os cargos mais específicos.

O setor ainda absorve trabalhadores com o ciclo I do ensino fundamental incompleto ou completo. Durante os momentos em que o déficit de trabalhadores torna-se um problema, as empresas mais sérias contam com cursos de profissionalização em

escolas técnicas, sem vínculo com o ensino regular, ou contratam trabalhadores que aprendem o ofício executando-o nas próprias obras.

O setor imobiliário lida fundamentalmente com um dos pilares do capitalismo – a propriedade privada - que permite uma acumulação gerenciando a produção e a venda de habitações através do crédito, com amplo controle da concorrência.

As indústrias brasileiras estão cada vez mais adaptadas aos padrões internacionais de organização da produção e o setor imobiliário e de construção não é diferente, possuindo algumas destas características como: a) produção ligada aos fluxos de demanda; b) produção diversificada e heterogênea; c) fundamenta-se no trabalho operário em equipe, d) intensificação da exploração do trabalho, e) terceirização da mão-de-obra. (ANTUNES, 2009, p. 226-227)¹⁴

Nas capitais brasileiras, a inserção de mulheres no canteiro de obras vem aumentando gradativamente, uma estratégia do capital que carece de reflexões.

Há muito tempo as mulheres já trabalham na parte administrativa das empresas do setor de construção, e em cargos técnicos que exigem especialização, como engenharia, arquitetura e tecnologia da construção.

Outra situação do setor que demanda estudos são os inúmeros acidentes de trabalho, seguidos por invalidez e mortes, que nos períodos de *boom* do mercado imobiliário aumentam significativamente.

No Brasil apenas no final dos anos de 1990, graças à pressão de organismos internacionais surgiu uma inquietação por parte do Estado, através do Ministério do Trabalho e Emprego para divulgar os índices de acidentes nos canteiros de obras.

Trata-se de uma situação previsível; todas as vezes que o país se vê diante de um *boom* na produção de imóveis, principalmente de apartamentos nos arranha-céus com mais de 5 pavimentos, o número de acidentes de trabalho aumentam.

Apesar do avanço na fiscalização, divulgação e prevenção de acidentes no setor de construção, o mesmo não aconteceu com os acidentes seguidos de óbitos; divulgados apenas sobre a pressão de instituições como a Organização Internacional do Trabalho – (OIT).

Sabe-se que nas capitais e regiões metropolitanas os índices de óbitos são maiores, pois o setor é mais dinâmico.

¹⁴ Síntese nossa.

Segundo a OIT (2005), os acidentes ocorrem por vários motivos: “imaturidade na juventude, problemas físicos em trabalhadores já idosos, falta de experiência, cansaço, distração, ingestão de bebida alcoólica, *stress*, preocupação com problemas pessoais, falta de capacitação e cursos de prevenção, pouca formação, e por vezes, falta de equipamentos de segurança” como mostra a Tabela 2:

TABELA 2- Número de acidentes de trabalho e óbitos no setor da construção civil no Brasil no período de 1998 – 2001

Ano	Total de fiscalizações	Acidente Típico do trabalho	Acidentes durante o trajeto de trabalho	Doenças decorrentes do trabalho	Óbitos no setor
1998	31.959	29.060	1.963	936	448
1999	27.826	24.950	2.008	868	407
2000	25.536	22637	2.112	787	325
2001	25.627	22741	2181	705	337

Fonte: Dataprev, sub, síntese. Nota: As diferenças porventura existentes entre soma de parcelas e totais são provenientes de arredondamentos. (2005) Disponível em <http://www.oit.org/safework/safeday-> acesso em 15 de julho de 2010.

A Tabela 2 mostra que no período 1998-2001, vem ocorrendo uma diminuição nos índices de acidentes típicos de trabalho, doenças e óbitos no interior do setor de construção. No entanto, houve um aumento dos acidentes que ocorrem do trajeto até o local de trabalho, o que não inverte a situação, já que muitas empresas oferecem transporte para seus trabalhadores, ou estes procuram utilizar a bicicleta como meio de economizar com o transporte público.

É importante destacar que os dados da Tabela 2 não retratam um período de *boom* no setor de construção, esta visão permitiria uma melhor compreensão da questão propriamente dita, ainda assim, os dados evidenciam que os óbitos existentes correspondem a um valor significativo no percentual geral do Brasil.

Segundo o relatório RAIS divulgado pela CEE/CBIC (2001), e considerando como referência o ano 2000 os óbitos no setor de construção civil corresponderam a 11% do número total ocorrido em todos os setores da economia brasileira.

Em geral todos os setores da economia relacionados à produção de bens materiais e imateriais apresentam algum risco à saúde e a vida dos trabalhadores, no entanto cabe ao Estado e as empresas meios de evitar que os riscos se tornem realidade através de políticas de prevenção.

Apesar do macrossetor de construção se apresentar como um dos que mais impõe riscos aos trabalhadores, é notório que os demais setores também possuem o mesmo problema como demonstra a tabela 3 que traz um panorama dos acidentes, doenças e óbitos de trabalhadores em todos os setores da economia brasileira:

TABELA 3- Acidentes, doenças e óbitos oriundos do trabalho no Brasil de 1970 a 2000:

Período	Acidentes oriundos do trabalho	Doenças decorrentes do trabalho	Óbitos oriundos do trabalho
1970	1575.566	3227	3604
1980	1.118.071	4220	4672
1990	470.210	19.706	3925
2000	236.868	19.605	3094

Fonte: BEAT- INSS até 1995. De 1996 até 2000 os dados foram extraídos da CAT - Comunicação de acidentes de trabalho e sistema único de benefícios produzidos pelo Sistema DATAPREV¹⁵. Os dados apontados no interior (cor verde) do gráfico correspondem apenas aos óbitos.

No Brasil os óbitos ocorridos nos grupos que prestam serviços para empresas são computados separadamente, reduzindo este índice, de modo que ele provavelmente é igual ao previsto pela OIT (2005) que já apontava 17% de participação do setor de construção no índice geral de óbitos por acidentes de trabalho no mundo.

Apesar dos poucos dados disponíveis sobre a temática da segurança no trabalho, esta não pode ser vista como falácia, pois é um tema de profunda relevância e merece atenção no meio acadêmico. Neste caso específico, apesar do setor imobiliário em suas atividades terciárias apresentar poucos riscos fatais aos trabalhadores¹⁶ seu subsetor de construção precisa de mais intervenções e prevenção, já que se trata da vida e não é possível perder de vista a urgência de um humanismo frente a crueldade imposta pelo capital na produção da habitação nas cidades brasileiras, chamando atenção para a categoria trabalho no tempo e no espaço.

¹⁵ Disponível em <http://www.oit.org/safework/safeday> acesso em julho de 2010.

¹⁶ 28 óbitos no Brasil em 2000, segundo o relatório da CEE-CBIC (2001, p. 27).

1.3-Valorização do espaço e estratégias geográficas de *Marketing*

A habitação e sua ampla difusão como mercadoria vem reestruturando o subsetor de construção no setor imobiliário, de modo que ambos vêm importando práticas modernas de produção.

A produção do espaço urbano no território brasileiro está condicionada a produção de imóveis como: formas, cuja função, estruturas e processos resultam no consumo destes bens como propriedades de domínio individual.

Esta valorização da terra urbana via consumo depende de aspectos legais e políticos, culturais, de planejamento estratégico e, principalmente de aspectos ideológicos.

A terra sempre ocupou uma posição de destaque na economia brasileira em relação a sua capacidade de incrementar o processo de acumulação. Com o avanço do capitalismo, este potencial de incremento assumiu um caráter mais amplo, e fundiu-se ao capital para fins imobiliários.

Neste contexto, a produção do espaço no Brasil a partir de 1980, começou a contar com o recurso da propaganda através de folhetos, *folders*, *outdoors*, jornais, revistas etc.

De certo modo, houve um reconhecimento da terra no contexto urbano, que expôs a existência de um monopólio, implicando segundo Moraes e Costa (1984), em privilégios para os detentores deste recurso no sistema de produção. Capturado pelo sistema de produção o solo evolui da sua condição de recurso natural para se converter também em recurso econômico – a terra urbana.

Esta valorização do espaço ocorreu mediante intervenção e exercício de poder do Estado cuja preocupação deu-se no âmbito da democratização do direito a habitação apenas de modo legal. Coube ao setor imobiliário o desafio de atender a enorme demanda por casas, como produtos de mercado e serviço essencial á população.

Se antes da Constituição Federal de 1988, a terra urbana era um instrumento de especulação, a ideia de democratizá-la através do acesso a moradia permitiu que o mercado imobiliário agregasse a mesma um valor pautado no aprofundamento da segregação social e espacial.

A Constituição de 1988 foi a primeira que garantiu aos populares o direito de participação política. Depois da sua promulgação, as classes menos favorecidas

começaram a vislumbrar o direito de propriedade. Antes disso, grande parte da população fazia parte do mercado de aluguéis e nem cogitava a posse de um imóvel.

Num outro nível, com a propriedade privada e a mercantilização das relações sociais, o próprio espaço torna-se objeto de troca. [...] No mercado de trocas, a terra ou o imóvel não serão transacionados pelo valor do espaço em si, mas pelo valor que lhe é atribuído segundo a lógica da circulação. (MORAES; COSTA, 1984, p. 131)

Nesse contexto, o *marketing* tornou-se fundamental para o setor imobiliário porque resgatou estratégias geográficas como a valorização da paisagem, dos topônimos, da natureza e do próprio ser humano na esfera do lugar. A principal consequência desta busca pela valorização e revalorização do espaço destinado a habitação é a valorização dos lugares.

Segundo Costa (2005), a gênese do *marketing* como ação prática de colocar produtos no comércio para consumo é japonesa, mas foi após a Segunda Guerra Mundial nos Estados Unidos que o *marketing* tornou-se uma ferramenta fundamental para o capital industrial e se difundiu para outros países.

A utilização da propaganda e do *marketing* no setor imobiliário brasileiro resultou no aumento da produção de lotes via parcelamento do solo, construção de casas e apartamentos para fins especulativos.

O uso e a apropriação do espaço visando atender as demandas carentes por habitação impulsionou uma “valorização do espaço” que também ocorre “no espaço, sendo, portanto uma unidade contraditória”. (MORAES; COSTA, 1984, p.136).

As estratégias geográficas do *marketing* contribuíram também para uma “valorização do espaço” como propriedade privada e domínio individual no capitalismo, como mostram os anúncios de propaganda a partir da figura 1:



FIGURA 1- Anúncio de propaganda do Jardim Residencial Flórida em Limeira-SP. Fonte: ATUANTE E DICA CONSTRUTORA E INCORPORADORA. Folder do Residencial Flórida. (Jornal de Limeira-SP, 05 de dez. de 2010, Folha cidades, p. 5)

A utilização da propaganda no setor imobiliário brasileiro ganhou destaque em meados dos anos de 1980, com a comercialização de apartamentos nas áreas centrais das cidades brasileiras e, atualmente, é um instrumento essencial no processo de venda dos produtos, sendo utilizado para convencer o consumidor independente da sua classe social, como mostra a figura 1, do Residencial Flórida um empreendimento destinado a classe C, em Limeira-SP.

Na cidade de Limeira-SP, as estratégias de *Marketing* vêm sendo usadas desde os anos de 1990, tanto na comercialização de lotes, casas, apartamentos e sobrados em condomínios, como na comercialização de lotes e casas em conjuntos habitacionais populares.

A partir de 1990, houve um aumento do parcelamento da terra urbana destinada a um público de renda de três salários mínimos, com isto o setor imobiliário teve que passar por algumas adaptações e hoje atende este público com a mesma eficiência que atende os demais públicos.

Estas estratégias divulgam com eficiência os produtos do mercado imobiliário, e estão presentes nos mais variados lugares.

“O mercado da construção civil iniciou as primeiras experiências com o *marketing* na década de 1980, com a invasão dos investimentos nos condomínios residenciais, fruto do desejo latente do brasileiro pela casa própria”. (ALMEIDA, 2000, p. 38)

Tanto no contexto dos condomínios de apartamentos, como em outras modalidades, a propaganda apresenta sofisticação, além da promoção de outros atrativos que irão motivar a compra da habitação como: *spas*, academias, jardins, áreas de lazer e salões de festa como mostra a figura 2:



FIGURA 2: Folder do Condomínio de apartamentos *Castell de Embaré* em Santos-SP lançado em 2008.

Fonte: MACUCO CONSTRUTORA E INCORPORADORA. Folder do Condomínio *Castell de Embaré*. Distribuído em dez. de (2008), Santos - São Paulo.

Foi também de 1990 a 2010, que o mercado imobiliário trouxe as estratégias de *marketing* para o campo produtivo especializado em diversas modalidades e funções: como residencial, industrial, e de serviços.

As estratégias de *marketing* aplicadas aos empreendimentos imobiliários em geral e no contexto dos condomínios possuem correlação com a Sociologia, a Psicologia e a Geografia.

No Brasil, a utilização do *Geomarketing* vinculado as atividades comerciais no setor imobiliário pelas empresas ainda é recente, e necessita de estudos direcionados na própria Geografia.

O *Geomarketing* é uma ferramenta do *marketing*; e esta é utilizada pelas empresas visando conhecer áreas, demanda existente, mercado potencial e auxiliar na resolução de problemas relacionados à publicidade dos produtos. (CLIQUET, 2006 – Tradução nossa)

Também são escassas fontes seguras que analisem o aumento nos preços dos imóveis, o volume de financiamentos realizados pelos bancos, e os riscos impostos pelas transações imobiliárias para as próximas décadas.

Nesse contexto, a publicidade e os meios de promoção imobiliária inserem valores simbólicos e culturais, imagens e representações: criadas, valorizadas e por vezes destruídas, influenciadas pelos interesses sociais dos diversos agentes, sejam eles incorporadores, corretores, investidores, consumidores, moradores e poder público. (SOARES; SANTANA, 2007, P. 276)

A estruturação do *marketing* e da propaganda foi apenas uma das transformações recentes sofridas pelo setor imobiliário no Brasil.

É possível destacar também, uma modernização associada ao subsetor construtivo, com recente valorização da mão de obra, devido sua escassez que vem contrastando com a ampliação do crédito facilitado e subsídios estatais, além do aumento nos preços dos imóveis no país e reestruturação do setor.

A figura 3 mostra a divulgação do condomínio residencial Santa Clara em Indaiatuba-SP, um ícone da valorização imobiliária devido a proximidade com a cidade de São Paulo.

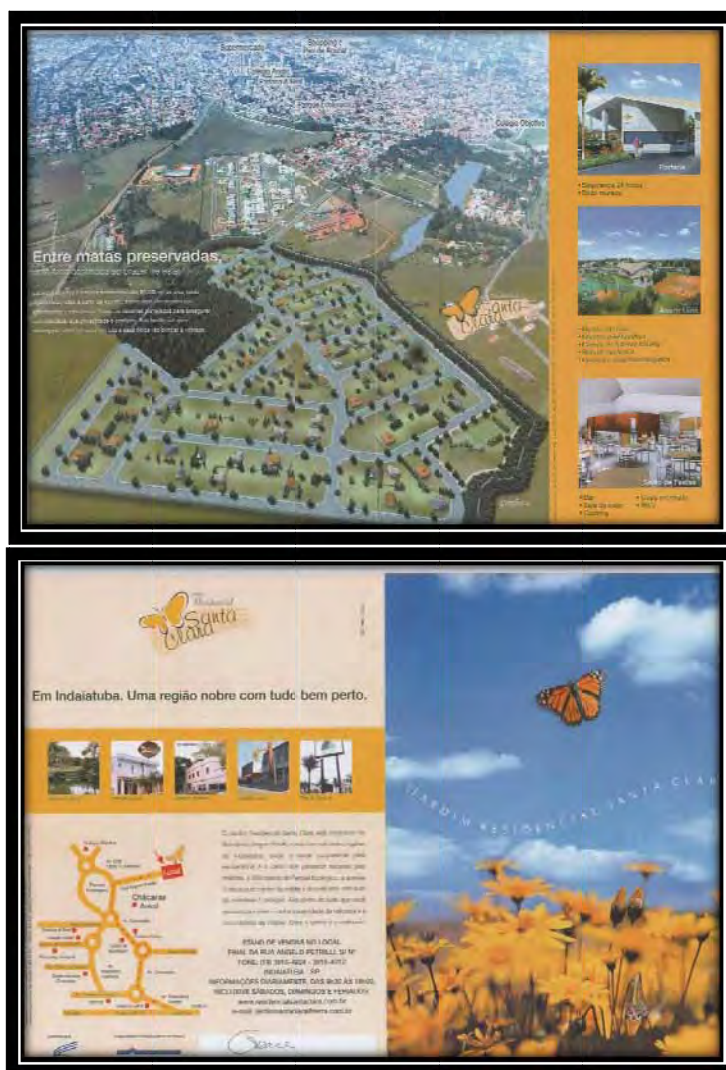


FIGURA 3- Folder do Loteamento em condomínio Jardim Residencial Santa Clara em Indaiatuba-SP. Fonte: TÂMISA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. Folder do Residencial Santa Clara. Gentilmente cedido por um cliente do empreendimento em (2005).

As empresas vinculam seus projetos ao imaginário dos clientes, suas metas de vida, redirecionando as necessidades e estimulando a busca pela melhoria da saúde física e mental, quando na realidade essas pessoas ocuparão apenas a condição de consumidores após o ato da compra.

Hoje, a oferta crescente de variedades de produtos e serviços, inclusive do mercado imobiliário, é acompanhada pela multiplicidade de veículos para sua divulgação, que utiliza todos os recursos midiáticos disponíveis para alcançar o comprador em potencial. O *marketing* é usado como técnica e estratégia de venda, através das imagens os produtos são expostos e os sujeitos são, cada vez mais, identificados em função daquilo que consomem e das imagens que são apresentadas nas propagandas, que exploram os desejos dos consumidores. ((SOARES; SANTANA, 2007, p. 278)

Além da publicidade tradicional, o setor imobiliário conta também com a mídia digital vídeos e programas de televisão para divulgar e comercializar seus produtos.

Para Sanches (2003, p.374-383) o *City-marketing* é uma ferramenta de *marketing* com foco na estratégia adotada pelos agentes públicos de gerenciamento urbano para atraírem investimentos e capital para as cidades. Um dos casos brasileiros mais emblemáticos de *city-marketing* é o utilizado na cidade de Curitiba- (PR), o qual tem servido de exemplo para inúmeras outras cidades.

Neste contexto, é importante destacar a importância de estudos detalhados sobre o *Geomarketing* e o *City-marketing*, temáticas recentes que surgiram após o capitalismo reconhecer o papel financeiro do setor imobiliário e do mercado de imóveis, e promover uma valorização mundial do espaço.

Por fim, o *marketing* urbano ou *City-marketing* vem se transformando em um dos principais instrumentos para a administração pública estratégica. Cidades são transformadas em cenários para espetáculos em que o cidadão se resume a espectador. (FOGAÇA, 2011, p.22)

O setor imobiliário brasileiro associado ao Estado através de políticas públicas voltadas para o segmento da produção habitacional, juntamente com a sociedade, são os agentes responsáveis pela valorização do espaço, através de estratégias como o *marketing* imobiliário fundamentados na lógica do capital.

O setor imobiliário encontra no mercado de imóveis a possibilidade de executar o circuito de troca na lógica das mercadorias graças à intensa demanda presente na sociedade brasileira de cidadãos que são também consumidores. Além deste mercado, o Estado como agente regulador e facilitador, contribui para que os proprietários fundiários, construtores e incorporadores produzam também desigualdades socioespaciais, que se tornam cada vez mais presentes na paisagem urbana brasileira.

CAPÍTULO II – TRANSIÇÕES NO SEGMENTO DA PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA EM LIMEIRA-SP: AGENTES, AÇÕES E NOVOS PRODUTOS

No presente capítulo propõe-se uma análise dos agentes produtores de habitações na cidade de Limeira-SP com ênfase nos agentes e alguns dos novos produtos do mercado imobiliário. Para esta análise destaca-se a relevância do segmento imobiliário local a partir de 1980, período caracterizado pela transição definitiva entre os antigos produtos do mercado de bens imóveis e os novos produtos qualificados pela ideia de consumo da habitação.

Os produtos do segmento imobiliário expostos neste capítulo foram levantados junto à Prefeitura Municipal de Limeira-SP, como no caso dos novos produtos ou condomínios verticais e horizontais. Os conjuntos habitacionais de interesse social estão disponibilizados no sítio da Prefeitura Municipal de Limeira-SP na *internet*.

Foram empregadas fontes como Manfredini (2005) que estudou a conformação do espaço urbano em Limeira-SP de 1960 a 2000, os documentos do Plano Diretor de Turismo (1999), e os Diários Oficiais do Município de Limeira-SP arquivados na Biblioteca Municipal José Ferraz Sampaio Penteado, para compor as tabelas que seguirão no decorrer deste capítulo.

No setor imobiliário, a provisão habitacional ocorre ora, por meio de políticas públicas, ora como investimento privado, e ainda ocorre por meio da autoconstrução.

O modo de vida urbano e a produção da cidade através da habitação resultaram nas condições necessárias para o desenvolvimento da lógica de consumo praticada pelo setor imobiliário brasileiro. Fatores como: a implantação do processo de industrialização, transição da sociedade rural para a urbana, crescimento da demanda por habitações e a determinação dos agentes para investir neste mercado foram fundamentais para o desenvolvimento do setor.

Conforme Maricatto (1997, p. 8-11), as cidades sempre tiveram grande importância para a economia e para a vida cotidiana dos brasileiros, mesmo durante o período colonial, pois era através das cidades que se davam as trocas comerciais, e foi neste contexto que os jesuítas introduziram as casas familiares em substituição às antigas ocas de habitação coletivas consideradas pecaminosas pela igreja.

Ainda no período colonial a casa tinha relativa importância e assumia o *status* de casa-grande e sede dos engenhos de açúcar. Este panorama começa a mudar com a

mineração e o surgimento das vilas, obrigando os fazendeiros a edificarem as residências típicas para finais de semana, dando gênese a vida pré-urbana no Brasil. (ZORRAQUINO, 2006).

A Figura 4 mostra a ocupação da cidade de Limeira-SP no século XIX:



FIGURA 4- Limeira-SP em 1839

Fonte: Desenho de Hércules Florence *In*: Bush (2007, p. 161), edição revisada de comemoração do livro original de (1967).

Antes do século XVIII, não havia normas urbanísticas para as cidades brasileiras; estas normas foram instituídas apenas na transição para o século XIX, seguindo os padrões já aplicados ao território português. Com o ciclo do ouro, o surgimento de vilas no interior do país e a transferência da capital para o Rio de Janeiro em 1763, a regulamentação se transformou em necessidade. (MARICATTO, 1997, p. 12-15)

Dentre estas normas urbanísticas apareceram a introdução novos padrões de higiene, saneamento e arruamento.

No Brasil imperial as casas que em geral não possuíam recuo frontal, chegando até as calçadas; mais tarde (final do século XX) começam a sofrer um recuo da sua fachada para o interior do terreno, distanciando se das ruas; os mais abastados vão viver nas chácaras, aumentando significativamente os cortiços nas cidades como espaço dos menos favorecidos. (ZORRAQUINO, 2006)

Entre 1920 e 1930, cidades como São Paulo e Rio de Janeiro foram marcadas pela chegada do arranha-céu e da verticalização que mais tarde se tornaria um dos símbolos da habitação urbana no Brasil.

Para Bush (1967), é neste contexto de interiorização do país que ocorre o surgimento da cidade de Limeira-SP, como pouso das tropas que se deslocavam para o Mato Grosso, Goiás e Minas Gerais.¹⁷

A Lei de Terras foi criada em 1850 e vem suprir a importante lacuna deixada pelo fim da escravidão, assim as hipotecas referentes a empréstimos seriam pagas com terras, pois até aquele momento do império eram pagas com escravos. (MARICATTO, 1997, p. 17-18)

Com o início do trabalho livre e a chegada dos imigrantes europeus nas fazendas de café, novas técnicas de produção e construção foram sendo implantadas e houve um aumento das oficinas de trabalho na região, resultando no princípio da industrialização, tornando evidente a distinção entre solo público e o solo privado em cidades como Limeira-SP.

A elite agrária local até este período apresentava um modo de vida com características urbanas, no entanto somente com o início do processo de industrialização no século XX, é que haveria um deslocamento efetivo da população do campo para a cidade.

O final do século XIX marcou o contexto habitacional brasileiro e paulista, já que as inúmeras mudanças ocorridas nos cenários político e econômico como: “abolição da escravatura (1888) e a Proclamação da República (1889)” resultou numa renovação das cidades existentes, dado que não demoraria muito para a implantação do processo de industrialização. (MARICATTO, 1997, p.79)

Já nas primeiras décadas do século XX surgiram as primeiras indústrias na cidade de Limeira-SP. Antes deste período, o setor imobiliário local era incipiente, mas como aponta Manfredini (2010), o solo já era bastante disputado, principalmente pela Igreja e pelo Estado Republicano.

A igreja durante o período imperial adquiria parcelas do espaço nos arredores do núcleo urbano (por doação pública ou privada) mantendo assim seu poder como religião oficial do Estado.

É importante enfatizar que apesar do uso privado do solo ser recente neste período, o processo de construção civil já era praticado, visto que a produção dos

¹⁷ Sobre a História de Limeira-SP ver fontes:

MANFREDINI, Eduardo Alberto. **História material e formação urbana:** a dinâmica socioespacial de Limeira-SP no século XIX. Tese de doutorado, São Carlos. CCET- Programa de Pós Graduação em Engenharia Urbana, 2010. 384p.

casarões, casas e igrejas era de grande relevância social e espacial, no entanto o trabalho construtivo era realizado como ofício autônomo.

Segundo Redondano (2000, p. 36) “mesmo antes do século XX, a cidade Limeira-SP, já contava com pelo menos 4 olarias”.

A fabricação de tijolos e telhas facilitava o processo construtivo e marcava a transição da importação de materiais de construção para sua efetiva fabricação em território nacional no século XX.

A chegada dos imigrantes europeus nas fazendas de café incrementou a produção de habitações nas próprias fazendas com as colônias e também nas cidades da região, já que muitos imigrantes dominavam ofícios manuais e técnicas de construção. Além disto, o deslocamento dos imigrantes para o núcleo urbano contribuiu para o aumento da demanda por habitações.

Os imigrantes introduziram novos procedimentos na construção, em especial a disseminação do uso do tijolo. Mas até a primeira Guerra Mundial o Brasil era auto-suficiente apenas em tijolo, cal e areia, no que se refere a materiais de construção. [...] A importação generalizada de materiais e componentes de construção chega até as modestas moradias populares, mas era nas mansões senhoriais e burguesas que o ecletismo desta prática iria se mostrar notável. (MARICATTO, 1997, p. 32)

As técnicas de construção eram utilizadas principalmente na construção de igrejas, casarões e sede de fazendas; somente mais tarde é que teria início à construção de edificações para uso industrial.

Neste período, muitas moradias ainda eram cedidas por patrões; as chamadas moradias operárias da Companhia Paulista de Estradas de Ferro e indústrias como a *Machina* São Paulo. Também eram comuns moradias destinadas ao aluguel e apesar de haver uma demanda por moradias, não havia ainda uma organização setorial no sentido de regularizar/institucionalizar o setor imobiliário, antes de 1940 em Limeira-SP.

O processo de institucionalização do setor imobiliário seria decorrência do próprio processo de industrialização associado ao estágio de desenvolvimento do capital no país.

Conforme Maricatto (1997, p. 27), “no começo do século, os operários da construção civil estavam entre os mais organizados e bem pagos, exatamente o oposto do que ocorreria no final do século XX”.

Apesar do *status* que os casarões da elite local assumiam neste período, a moradia como uma necessidade básica, não era disseminada e não estava entre as questões de relevância social para os agentes públicos brasileiros e paulistas:

Também é verdade que anteriormente a Segunda Guerra Mundial os economistas estrangeiros não percebiam toda a importância do papel dos investimentos habitacionais no desenvolvimento econômico. Era didaticamente mais atraente demonstrarem-se através da relação direta capital-produto, sem considerar os efeitos em cadeia que produz, seus efeitos sobre a taxa de crescimento econômico. Esta relação é mais elevada para os investimentos habitacionais do que para os investimentos industriais. (BORGES; VASCONCELLOS, 1973, p. 109)

No começo do século XX, a economia cafeeira e a citricultura conviviam de modo paralelo; em 1940 a citricultura substituiu definitivamente a produção cafeeira em larga escala. Neste período as indústrias começaram a avançar no cenário local e dar novas feições ao espaço urbano.

A transição da economia agroexportadora para uma economia em vias de industrialização e a dependência da criação de políticas públicas, foi um dos grandes obstáculos à produção da habitação nas cidades brasileiras para as classes menos favorecidas, por parte dos agentes públicos que foram relegando a provisão habitacional para o setor privado.

Até 1940 a área urbana de Limeira-SP correspondia apenas ao núcleo central dos dias atuais acompanhando as margens do Ribeirão *Tatuíby*, mas com a consolidação do processo de industrialização ocorreu um aumento na demanda por habitações¹⁸. Como marco histórico deste período na paisagem da cidade encontra-se a Vila *Fascina* fundada em 1937, e se configurando como o primeiro loteamento realizado com normas urbanísticas públicas.

A Vila *Fascina* já era o prenúncio de uma demanda crescente por habitações, surgida com a massa de trabalhadores recém chegados do campo em busca de trabalho e atraídos pelo trabalho nas indústrias, sendo que muitas prometiam e cediam moradias aos seus operários.

“A predominância da valorização da propriedade em detrimento do capital e a situação de insolvência da classe trabalhadora explicam a reprodução da crise da moradia.” (RIBEIRO, 1997, p. 148)

Em Limeira-SP a vida rural sempre teve um papel de destaque implicando devido ao grande número de fazendas, chácaras e sítios na concessão de moradias para trabalhadores que cuidavam integralmente destas propriedades como caseiros. Este tipo de prática ainda aparece nas áreas rurais e em condomínios de chácaras de lazer, uma

¹⁸ Estas observações iniciais do capítulo II foram desenvolvidas a partir da leitura de: LORENZON FILHO, A. V. L. (1982).

vez que após décadas morando nestas áreas os empregados lá permanecem, mesmo que à área assuma uma nova função, como o condomínio por exemplo.

Algumas das primeiras indústrias de Limeira-SP, como a *Machiina* São Paulo, as indústrias Rocco e outras cederam moradias para atrair trabalhadores durante muitas décadas, e contribuíram para a produção do espaço urbano.

Neste período, difundiu-se a produção de moradias para o aluguel, pois com o surto industrial a cidade começou a receber mão de obra do próprio estado de São Paulo, de Minas Gerais e do Paraná, e em menor número da região nordeste.

O trabalho desenvolvido pelas indústrias dos diversos setores econômicos de Limeira-SP foi lentamente dando forma à paisagem urbana.

Como é possível notar com a leitura da tabela 4, os setores econômicos da cidade de Limeira-SP foram fundados em momentos distintos sendo que o setor metalúrgico e mecânico foram os pioneiros a ter a categoria profissional organizada em 1938.

TABELA 4: Histórico dos sindicatos de trabalhadores na cidade de Limeira-SP:

Setor	Ano de fundação	Número de associados	%
Indústria Metalúrgica Indústria Mecânica e de materiais elétricos	1938	1900	39,2
Alimentação	1954	1100	22,60
Calçados	1948	659	13,60
Papel e papelão	1948	505	10,40
Indústria de chapéus	1939	395	8,10
Construção e Mobiliário	1959	250	5,10
Química e Farmacêutica	1963	60	1,00
Total		4869	100

Fonte: LIMEIRA: PLANO - SERPLA, março de (1971, p. 37)

Entre 1940 e 1950 a produção de calçados e chapéus era uma espécie de arranjo produtivo local. Nesse caso específico, a produção de calçados existiu até o início dos anos de 1980 e boa parte dos trabalhos eram manuais e realizados informalmente por mulheres em suas próprias residências.

Segundo o Plano SERPLA (1971), os trabalhadores das indústrias de papel, papelão se organizaram em 1948, seguidos pelos trabalhadores do setor de alimentação em 1954.

Neste momento a evolução da população urbana e a massificação do trabalho no setor de construção impuseram aos trabalhadores da construção civil a necessidade de organização, já que o crescente mercado por habitações e os baixos salários começavam

a exigir que a categoria conquistasse mais direitos no cenário local; deste modo conforme a Prefeitura Municipal de Limeira através do Documentário Histórico e Estatístico (1991) surgiu o sindicato da construção civil de Limeira-SP em 1959 com 250 filiações.

Com a industrialização, a difusão do modo de vida urbano, a interação cidade e sociedade dando feições ao processo de urbanização e o surgimento das primeiras indústrias do setor de construção, muitos agentes fundiários viram no solo urbano um meio de produzir lucro a partir da produção habitacional para o aluguel.

Foi neste contexto que os empresários locais começaram a investir no condomínio habitacional de apartamentos como opção de moradia exclusiva para as elites locais, inclusive visando um novo tipo de produção habitacional para o aluguel – o apartamento - produzindo empreendimentos como o Edifício São Jorge (1959), Edifício Guidotti (1963), e o Edifício Tatuiby (1966).

Para Gitahy e Pereira (2002) o complexo industrial da construção civil paulista sofreu um empresariamento do setor entre 1930 e 1964. Na cidade de Limeira-SP este empresariamento foi tardio, tendo se iniciado entre as décadas de 1950 e 1980.

Os sindicatos ou organizações patronais começaram a ser fundados com o intuito de respaldar também os empresários locais, como mostra a tabela 5:

TABELA 5: Histórico dos sindicatos de trabalhadores na cidade de Limeira-SP:

Setor	Ano de fundação	Número de associados	%
ACIL	1933	800	46,4
Indústria de Calçados	1961	13	0,8
Comércio Varejista	1943	462	26,8
Empresas e Serviços Contábeis	1967	25	1,50
Sindicato Rural	1963	423	24,5
Total		4723	100

Fonte: LIMEIRA: PLANO - SERPLA, março de (1971, p. 36)

Neste período (1950-1980) a cidade de Limeira-SP começou a vivenciar um crescimento urbano e populacional mais significativo e tanto a indústria, como o comércio e o setor de serviços começaram a se estruturar de modo organizado, visando um maior desenvolvimento econômico.

A formação dos setores industriais deu suporte também para o setor imobiliário, e principalmente para o subsetor de construção, que além de habitações, produziria obras e infraestruturas necessárias ao desenvolvimento das cidades e do país.

A evolução da população absoluta tornou-se bastante significativa de 1970 em diante, e a população urbana acompanhou este ritmo, enquanto a população rural sofreu um decréscimo no mesmo período, decréscimo este que vem perdurando até os dias atuais.

O Gráfico 7 mostra a evolução da população no município de Limeira-SP de 1950 a 2010. É possível notar que em 1950 a maior parte da população já residia na área urbana.

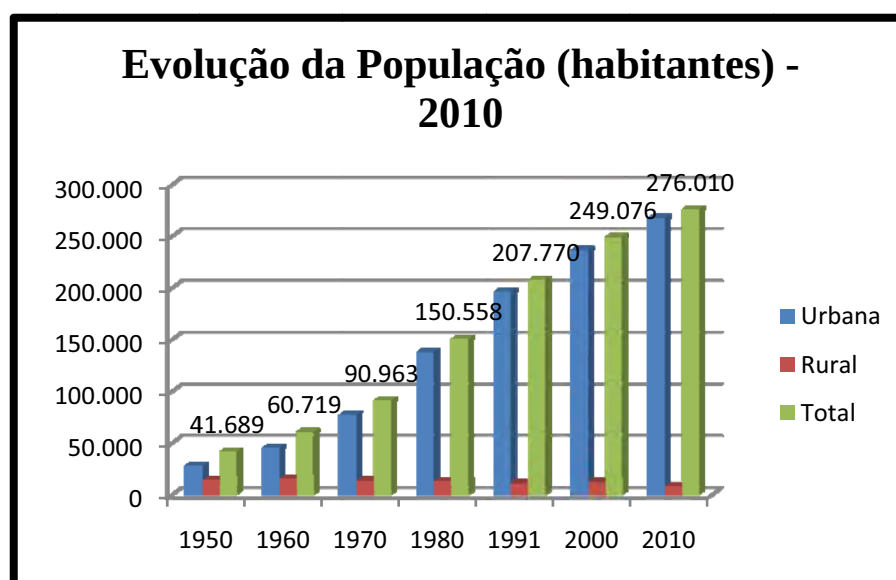


GRÁFICO 7

Fonte: Plano Diretor 1998 e Censos Demográficos 2000 e 2010. Adaptado por Barbosa, L. A. (2011).

Vale também ressaltar que entre 2000 e 2010, a população local sofreu um aumento de 26.934 habitantes ou 10% em relação ao censo anterior. (IBGE, 2010)

A evolução da população urbana foi fundamental para o desenvolvimento dos processos de industrialização e urbanização em Limeira-SP, criando as condições necessárias para o desenvolvimento do setor imobiliário e do seu subsetor de construção.

Conforme Mautner (2004, p. 247) a indústria de construção brasileira:

Esta, de fato, teve ao longo do processo de industrialização e urbanização no país um papel importante na implementação das mudanças que afetam tanto a produção de mercadorias como a reprodução da força de trabalho; e até hoje abrange um largo espectro de formas de produção: da capitalista à doméstica, em seus extremos, refletindo no seu entrelaçamento as condições impostas pela forma peculiar de reprodução expandida no país. Assim como a tendência a generalização da forma mercadoria, criou ao longo da história diferentes formas de trabalho assalariado, que induziu também a produção de um espaço urbano desigual e fragmentado.

No segmento imobiliário a partir da década de 1950, a produção de obras de infraestrutura foi um importante suporte aos processos de industrialização e de urbanização. Isto ocorreu em grande parte devido aos investimentos federais no setor urbano.

As estratégias federais contribuíram para que muitas cidades paulistas iniciassem seus investimentos no setor imobiliário. Cidades como Limeira-SP foram beneficiadas com estes investimentos federais. A construção da Via Anhangüera foi um dos marcos dos anos de 1950, e que favoreceu de sobremaneira o crescimento econômico de parte do interior paulista.

“Provavelmente mais por razões sociais e políticas, o setor público procurou criar algumas condições para minorar o problema que vinha se acumulando nas cidades com o rápido crescimento urbano”. (BORGES; VASCOCELOS, 1973, p. 110)

O surto industrial e urbano vivenciado pelas cidades brasileiras, a partir da Segunda Guerra Mundial incentivou a geração de capitais internos, além da expansão horizontal das cidades.

Ainda conforme Borges e Vasconcellos (1973), o Plano Nacional de Habitação (PNH) foi tardio no Brasil e apesar de durante a década de 1950 ter investido no segmento habitacional é somente com o Sistema Financeiro Habitacional (SFH) ou a Lei 4380 de 1964, que o financiamento habitacional conquistou espaço, finalmente, levantando preocupações com o saneamento básico e a habitação popular.

A criação do Sistema Financeiro da Habitação e do Banco Nacional da Habitação em 1964 foi um marco histórico na produção das cidades brasileiras, mesmo que estes órgãos não tenham conseguido criar naquele período um sistema eficaz de financiamento habitacional, eles revelaram as dificuldades encontradas pelos agentes públicos no atendimento das classes menos favorecidas em sua necessidade de moradia.

O desinteresse em democratizar o acesso a terra urbana e a habitação de interesse social direcionou as políticas públicas para as parcerias com o setor privado resultando num modelo de produção excludente, de difícil financiamento habitacional, que vem predominando até os dias atuais.

Os poucos projetos estatais foram e ainda são insuficientes para resolver o problema da habitação nas cidades brasileiras.

Lorenzon Filho (1982) aponta que em 1960, apesar do contexto nacional, o processo de industrialização em Limeira-SP ainda estava em desenvolvimento, e isto se

deu graças às pequenas indústrias, oriundas do próprio capital interno gerado no município.

A partir de 1960 começaram a surgir em Limeira-SP empresas do setor imobiliário como as construtoras: Limeira e a PLP. Nas décadas seguintes, o setor foi ganhando forma com construtoras como: Morro Azul empreendimentos, Consoli, Meta e a Empresa de Engenharia e Pavimentações (ENGEP). Estas empresas atuaram no cenário local e regional, abrindo caminhos para a industrialização do segmento de construção e para o mercado imobiliário.

O Plano SERPLA (1971) indicava que no mesmo período 1/5 dos imóveis na cidade de Limeira-SP destinavam-se ao aluguel, e que menos de 50% dos habitantes locais possuíam moradias próprias.

A partir de 1970 a política paulista de interiorização e desconcentração das atividades industriais consolidou a industrialização. Esse processo acabou provocando um aumento maior da ocupação da área urbanizada em Limeira-SP. (PINTAUDI; CARLOS, 1995)

A tabela 6 traz um histórico da evolução das empresas do setor de construção em Limeira-SP. É relevante destacar que na fase de coleta de dados e dos trabalhos de campo, observou-se que nem todas as empresas estavam em atuação, já que muitas contratam trabalhadores temporariamente e, portanto, reaparecem apenas nos momentos em que há um grande número de projetos a serem executados.

Apesar de serem empresas constituídas, não atuam e nem possuem trabalhadores com registro permanente; este tipo de procedimento é comum em todo o setor de construção civil no Brasil. Deste modo estima-se segundo o IBGE (2000) “que 30% das empresas do setor utilizem este mecanismo para permanecer no mercado”.

TABELA 6: Histórico das empresas do setor de construção civil em Limeira-SP, 1957-2009.

Ano	Número de empresas	Trabalhadores Formais
1957/1959	62	250
1970	84	462
1980	92	504
1991	-	2500
2000	158	1573
2003	170	2694

Fonte: De 1957 a 1959 os dados são do IBGE e do Sindicato da Construção Civil de Limeira-SP; De 1970 a 2003 os dados são dos censos industriais do Estado de São Paulo – IBGE. (Estes dados não podem ser comparados, já que até 1991, as metodologias de classificação das atividades e dos recenseamentos não eram padronizadas).

A maior parte das empresas do ramo de construção e também dos outros setores de Limeira-SP atuavam apenas no cenário local e regional para atender as demandas existentes, mas conforme pesquisas realizadas antes de 1969 muitas das empresas limeirenses “almejavam ampliação e atuação no cenário nacional”. (SERPLA, 1971, p. 69)

O início do processo de verticalização destinado ao uso habitacional foi o que exigiu maior empenho das empresas do setor de construção, principalmente na segurança dos trabalhadores durante a edificação dos arranha-céus.

No passado os acidentes de trabalho eram mais comuns nas obras em Limeira-SP, principalmente no início do processo de verticalização, chegando mesmo a ocorrer óbitos por soterramento ou queda¹⁹. Mas, com o Código de obras (1969), a fiscalização e os investimentos em normas de segurança as empresas locais foram se adequando e atenuando o problema.

Além de “combater a informalidade, em Limeira-SP o Sindicato da Construção Civil é uma das alternativas na cobrança efetiva das normas de segurança no canteiro de obras”; e este é o maior desafio enfrentado pelos órgãos responsáveis pelo setor de construção civil, no país em Geral²⁰.

A produção de arranha-céus habitacionais permitiu aos investidores do setor imobiliário encontrar neste padrão de imóvel uma atividade rentável, estável para os agentes produtores no contexto da economia brasileira, o que não foi diferente em Limeira-SP.

O surgimento da incorporação foi o meio encontrado pelo setor imobiliário para manter seus lucros, sem correr os riscos da economia mundial e brasileira. Em Limeira-SP a incorporação surge com os primeiros arranha-céus habitacionais, o Edifício São Jorge (1959), Edifício Guidotti (1963); e por fim com o Jardim Itapoã, (1975) sendo este último o marco da incorporação de lotes em condomínio.

A incorporação é o processo pelo qual uma empresa constrói um edifício ou conjunto habitacional de casas e incorpora o mesmo ao terreno. As unidades são fracionadas individualmente, mas algumas áreas do conjunto terão uso comum, entre os compradores. (PEREIRA, 1977)

¹⁹ Relato oral de trabalhadores do setor de construção civil, que atuaram na produção de arranha-céus desde 1970.

²⁰ Através do questionário anexo no final da pesquisa o Sr. Ademar Rangel da Silva do SITICECOM de Limeira-SP (2010), forneceu algumas importantes informações que se utilizou nesta pesquisa.

É importante lembrar que nem sempre o proprietário do terreno é o incorporador. Podem ser pessoas distintas trabalhando juntas ou podem se fundir. (SOUZA, 1994)

A incorporação é um processo fundamental na produção de condomínios, e é aceitável juridicamente, desde que o condomínio seja entregue aos compradores/consumidores concluído, como ocorre com os arranha-céus habitacionais.

Atualmente a incorporação acontece nos chamados loteamentos fechados ou loteamentos em condomínio, onde o projeto inicial prevê casas idênticas, com a mesma planta e respectivas fachadas iguais, o que não se concretiza no final da maioria dos empreendimentos, uma vez que os compradores preferem o direito de construir com plantas individuais.

A incorporação tornou-se parte do processo de produção habitacional nos últimos 50 anos, visto que o condomínio foi absorvido pelo modo de vida urbano, seja o condomínio de apartamentos ou mesmo aqueles oriundos de lotes, casas e sobrados, legitimando a idéia do consumo no segmento imobiliário.

Os consumidores em muitos casos contam com auxílio do Estado para financiamentos das habitações em condomínio ou efetuam o financiamento junto ao próprio incorporador, o que no caso dos arranha-céus de apartamentos demora um tempo maior devido à execução do projeto, que na maioria das vezes é de origem privada.

Portanto, ainda que se argumente não haver relação direta entre incorporação e Estado, ela é estreitamente realizada através de possibilidades criadas por ele, e somente por ele, de aquisição dos produtos de incorporação - os apartamentos que realizam o ideal da casa própria de milhões de brasileiros, impulsionando, assim incorporação e verticalização. (SOUZA, 1994, p. 196)

Ainda conforme Souza (1994), a figura do incorporador ao atuar desde a compra do terreno até a promoção final do empreendimento está estreitamente correlacionada aos agentes públicos, já que efetua inclusive a aprovação da planta junto ao Cartório de Registro de Imóveis. O poder público torna-se de certo modo co-gestor da expansão urbana.

Diferente dos demais setores econômicos, o setor imobiliário é segundo Lefèbvre (1972, p. 159), “o único que passa por um processo de evolução antes de ser submetido por completo ao capitalismo, visto que seus traços característicos são a renda do solo e a comercialização do espaço, investimento de capitais e oportunidade de lucros, etc.”

Em Limeira-SP com o início da incorporação a partir de 1959, várias mudanças ocorreram no setor imobiliário: como a aprovação do Código de Obras, através da Lei

nº 1096/69, para reger as obras no município, e principalmente a produção dos edifícios de apartamentos para sanar questões ligadas a segurança diária dos moradores que optaram por viver nestes arranha-céus.

De 1961 a 1970 a cidade de Limeira-SP ganhou muitos loteamentos em todos os setores da cidade, alguns em áreas bem longínquas do centro conduzindo assim, a infraestrutura necessária para os futuros empreendimentos, como retrata a figura 5:



FIGURA 5- Vista aérea de Limeira-SP em 1960

Fonte: Bush (1967) edição revisada de (2007, p. 390).

Segundo Lorenzon Filho (1982), a década de 1970 foi um marco de transição na produção da paisagem urbana em Limeira-SP, pois a cidade começou a sofrer uma expansão e a ampliação dos setores urbanos. A partir deste período, o uso da terra urbana passou a ser regulado pelo setor imobiliário e pelo controle efetivo do Estado.

A evolução do setor imobiliário em Limeira-SP teve sua gênese fortemente relacionada às políticas nacionais desencadeadas depois da criação do Banco Nacional da Habitação em 1964.

A partir de 1970 muitos investidores privados começaram a investir em loteamentos em Limeira-SP, dando continuidade ao processo de crescimento horizontal na cidade, destinado também ao público de alta renda.

O Córrego da Barroca Funda era uma barreira para a implantação de loteamentos habitacionais no setor oeste da cidade, mas com a ideia de expansão periférica a margem esquerda do córrego, deixou de ser um obstáculo, mesmo os agentes privados tendo que arcar com os custos de infraestruturas como: rede de água e esgoto, exigência da legislação municipal na época. (LORENZON FILHO, 1982)

De fato, apesar destas exigências as infraestruturas implantadas pelo poder público municipal como: escolas, creches, postos de saúde e a construção do anel viário valorizaram as terras na margem direita do Córrego da Barroca Funda até os dias atuais.

O lançamento do Jardim Itapoã em 1975 trouxe para a cidade algumas inovações como: lotes amplos que variavam de 500 a 2500 metros quadrados, uma ampla área verde e a possibilidade de um loteamento fechado estruturado em “condomínio”.

A ocupação do setor oeste deu-se inicialmente através de loteamentos destinados a classe média, enquanto a ocupação do setor noroeste destacou-se pelo lançamento e aprovação de loteamentos que viriam a se tornar condomínios como o Jardim Monte Carlo, Portal das Rosas e o Jardim Colonial. No setor oeste o Jardim Florença foi o pioneiro a se estruturar como condomínio.

Neste período a maior parte dos empreendimentos realizados era de origem privada, exceto o Parque São Bento um loteamento em condomínio lançado pela Empresa de Desenvolvimento de Limeira-SP, antiga (EMDEL), pertencente ao poder público.

O crescimento horizontal, até então denominado periférico, devido à presença da classe trabalhadora menos favorecida, assume novas feições com a chegada dos loteamentos fechados ou loteamentos em condomínio, dando um novo sentido a periferia que até então estava excluída “à margem” do centro da cidade, abrigando apenas as populações mais pobres.

Para os moradores dos condomínios a periferia se transformou em área de uso exclusivo e foi apropriada como subúrbio. Para os moradores menos favorecidos do entorno, o espaço da vida cotidiana acontece na periferia “real”, que neste contexto é conforme Mautner (2004, p. 254):

A periferia é de fato um local onde vivem *os pobres*, é *socialmente segregada*, e o preço da terra é *baixo*, porém, ao mesmo tempo, é um local *mutante*, sempre reproduzido em novas extensões de terra, enquanto velhas periferias são gradualmente incorporadas á cidade, ocupadas por novos moradores e reorganizadas pelo capital.

Da produção dos arranha-céus habitacionais aos loteamentos fechados em condomínio, nota-se que o Estado, como agente regulador, conseguia prioritariamente facilitar o acesso a moradia para as classes de alta e média renda, revelando uma má distribuição da riqueza e permitindo a concentração do capital junto a parcelas restritas da população.

Soma-se a estes fatores o controle das empresas na produção das formas de função habitacional, produzindo estruturas sociais amplamente influenciadoras na produção do espaço urbano, desencadeando profundas desigualdades.

Tem-se, então a emergência de um processo de auto-segregação, uma espécie de enclausuramento das elites nas áreas urbanas com o surgimento e a evolução de bairros exclusivos dotados de infraestruturas próprias, nas melhores áreas da periferia.

Uma análise da implantação dos condomínios habitacionais (verticais e horizontais) pode demonstrar como eles alteraram profundamente a relação do centro com periferia. Pois, centro e periferia tornaram-se mais integrados na paisagem urbana, com a valorização de novas áreas.

Em muitos casos, cidades como Limeira-SP ganharam corredores de luxo, que através do *marketing* pressupõe um falso enriquecimento da população urbana em geral, tornando a igualdade uma utopia, que se legitima no contexto da cidade e do urbano na sua totalidade, e isto se evidencia nos padrões de segregação socioespacial.

Difunde-se aqui a ideia de consumo da habitação. Seria também consumo do espaço onde a habitação-mercadoria é central? Se a resposta for positiva; a generalização da habitação como mercadoria não corresponde ao justo direito pelo espaço urbano entre as classes sociais, visto que, no caso das habitações exclusivas, estas são privilégio de 7% da população brasileira, ou seja, das classes com rendimento entre 10 e 20 salários mínimos²¹.

O setor imobiliário brasileiro esta caminhando para a sua completa inserção no capitalismo, criando cada vez mais um estoque de moradias, ampliando a mobilidade espacial daqueles que dispõem de capital para trocar de imóvel. Esta dinâmica econômica e espacial pode conduzir ao enfrentamento futuro de conflitos e crises no setor.

Como este setor responde pela função habitacional e, é um serviço de mercado, voltado para o *Marketing* e a corretagem (venda, aluguel e incorporação), resta ao setor de construção, a produção das formas.

O número de empresas que atuam em todas as etapas do sistema produtivo é pequeno nas cidades médias, diferente do que ocorre nas regiões metropolitanas do país.

²¹ Segundo o IBGE, (2007) apenas 7% da população brasileira tinha em 2000, uma renda entre 10 e 20 salários mínimos e apenas 5% tinha uma renda acima deste valor.

Apesar das transações imobiliárias na cidade de Limeira-SP serem uma prática antiga e possivelmente terem-se iniciado nos anos de 1950 com a corretagem, o setor se institucionalizou posteriormente. Em 1969 já havia na cidade uma agência imobiliária, a Esse Esse, atuando formalmente no segmento de aluguéis e na venda de imóveis, como mostra a tabela 7:

TABELA 7: Agências imobiliárias atuantes na cidade de Limeira-SP de 1969-2010:

Agências imobiliárias	Início das atividades
Esse Esse empreendimentos imobiliários	1969
Pezinho administração de bens e imóveis S/C Ltda	1976
Imobiliária Forster Ltda.	1977
ORG – Comercial Rodrigues S/C Ltda	1978
ENGEP – Engenharia e Pavimentação Ltda.	1983
Atuante empreendimentos imobiliários	1984
Sassi imóveis Ltda.	1985
Cavinatto imóveis Ltda.	1988
Verdes Campos empreendimentos imobiliários Ltda.	1990
Morro Azul Construções e Comércio Ltda.	1990
Paggiaro Soares Engenharia e Pavimentação Ltda.	1991
Imobiliária Bom Lar Ltda.	1992
Roque imóveis Ltda.	1994
Tiengo negócios imobiliários Ltda.	1994
Ville Roma empreendimentos imobiliários Ltda.	1995
Borzi e Borzi Comercial S/C Ltda	1995
RR – Participações e investimentos administrativos e comerciais Ltda.	1996
San Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2001
Portinari imóveis Ltda.	2001
Dinâmica negócios imobiliários Ltda.	2003
Pólo D. Imóveis e negócios imobiliários Ltda.	2003
Sina Empreendimentos imobiliários Ltda.	2004
Mercúrio intermediações imobiliárias Ltda.	2007
Em Casa – Assessoria de negócios e imobiliária Ltda.	2009

Mattiazzo e P. Ferraz Investimentos imobiliários Ltda.	2009
Aliança negócios imobiliários Ltda.	2010
Patrimonium Limeira Negócios Imobiliários Ltda.	2010

Fonte: CRECI- Piracicaba, (2010) e JUCESP-SP, (2011), organizado por Barbosa, L. A. (2011)

As agências imobiliárias são segundo Almeida (2000, p. 27), empresas de âmbito privado que “têm como produto a prestação de serviços: na administração e venda de imóveis. [...] Entretanto a grande maioria mescla suas operações entre a administração de imóveis alugados e a venda de imóveis usados.”

Na cidade de Limeira-SP muitas destas agências atuam em parceria com empresas na incorporação e comercialização de imóveis novos. O papel do corretor de imóveis é central neste processo e na permanência destas empresas no mercado imobiliário.

As agências imobiliárias de Limeira-SP e seus corretores possuem suas atividades reguladas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis com sede em Piracicaba-SP.

A cidade de Limeira-SP devido sua relativa proximidade à capital (154 quilômetros), e seu potencial no contexto industrial e habitacional, tem atraído franquias de agências que antes atuavam apenas em cidades como São Paulo e Campinas.

Este tipo de atividade tem se mostrado promissora e estas empresas vêm ocupando parte de um mercado que sempre esteve ligado ao contexto local, impondo uma maior concorrência no segmento de administração de imóveis.

As agências imobiliárias dominam um segmento relevante do mercado de imóveis que nas cidades brasileiras sempre permaneceu oculto; trata-se dos imóveis usados que não são utilizados para combater o déficit habitacional, sendo objeto direcionado ao acúmulo de capital, visto que os mesmos permanecem vazios aguardando valorização.

Ainda é preciso salientar que existem poucas fontes quando o assunto é o estoque de moradias sem uso nas cidades brasileiras. Ainda se constrói muitas moradias novas para sanar o déficit habitacional, quando na realidade muitos imóveis permanecem fechados se deteriorando, até que seus proprietários resolvam conceder-lhes alguma utilidade.

Em muitos casos estes imóveis permanecem fechados aguardando a finalização de inventários e partilha de bens. Ou seja, durante este tempo não passam por reforma, em outros casos, os próprios proprietários não dispõem de recursos para efetuar a reforma.

Além disto, também é comum abrir novos loteamentos em áreas distantes do núcleo central, visando armazenar estoque de lotes para a futura especulação imobiliária.

Segundo Garcia (2010a), dados do IBGE, indicam que a cidade de Limeira-SP tinha neste período 6368 imóveis vagos, sendo que se computados os terrenos este número poderia ser quase triplicado.

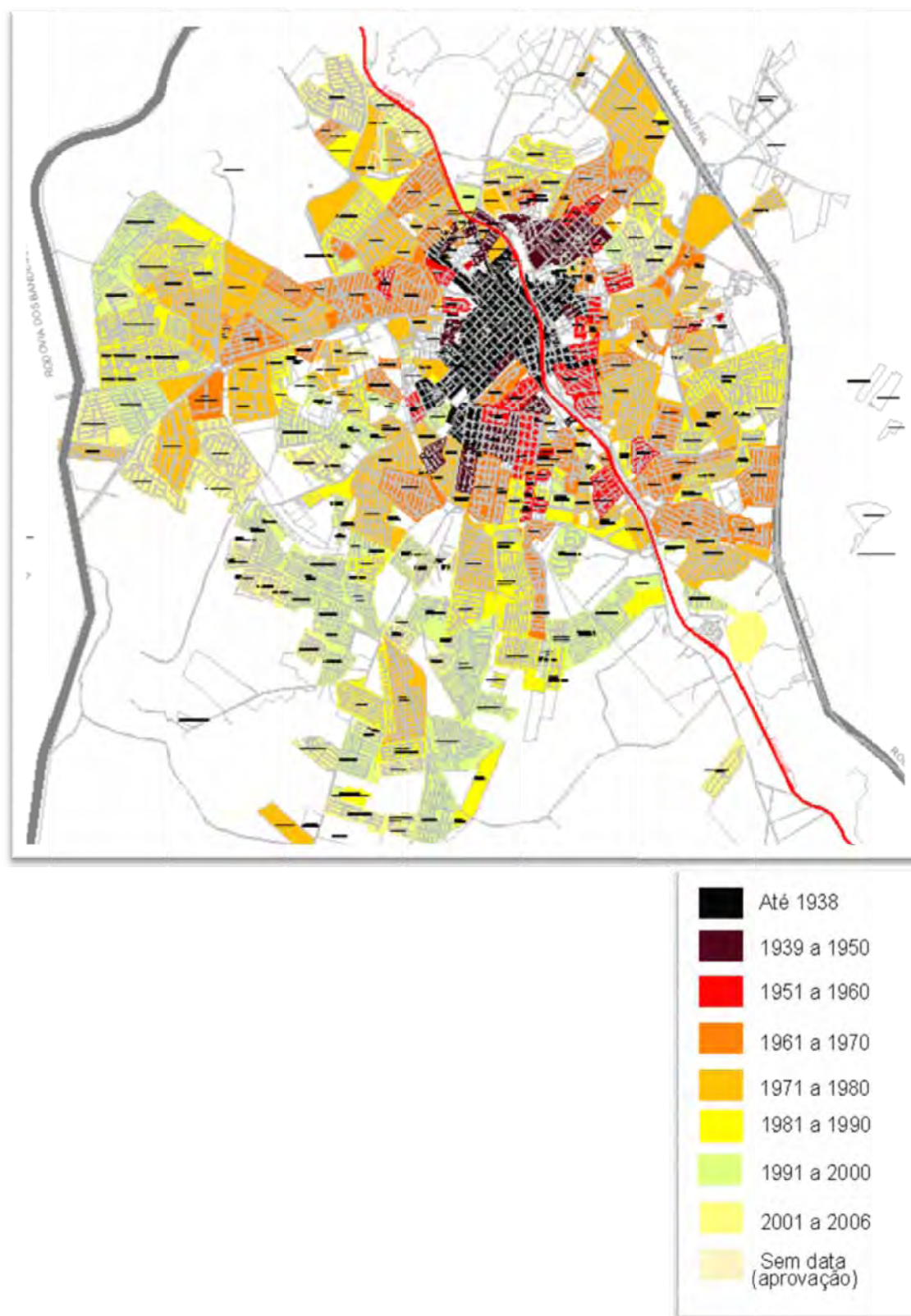
Este tipo de especulação gera lucros porque os proprietários de terra recebem investimentos públicos como: pavimentação, condução de energia elétrica, rede de água e esgoto, ou seja, serviços públicos que valorizam e convertem terra rural em terra urbana. Além disto, parte deste capital público se torna também capital privado, apropriado pelos agentes do setor imobiliário. (CAMPOS FILHO, 2001).

A construção de novos imóveis implica em uma evolução urbana rápida e que desencadeia problemas sociais, ambientais e de infraestrutura para a administração pública.

Até 1938, a ocupação do solo em Limeira-SP se restringia a área do núcleo central no entorno da Ferrovia; por volta de 1940 a 1950 começa uma expansão além das margens do Ribeirão *Tatuiby* nos eixos leste e oeste. Entre 1950 e 1980 a expansão segue por todos os setores urbanos deixando imensos vazios urbanos que serão preenchidos apenas a partir de 1990 com os loteamentos de origem privada. (LORENZON FILHO, 1982)

A partir de 1990, o mercado imobiliário brasileiro apresentou uma evolução gradual, e com o Plano Real esta evolução tornou-se mais setorial sofrendo mudanças econômicas comuns e que estão se generalizando por todo o país, resguardadas as particularidades de suas regiões heterogêneas.

A evolução urbana da cidade de Limeira-SP, de 1938 até 2006 mostra um intenso crescimento horizontal que vem perdurando até os dias atuais, como mostra a planta 1:



MAPA 2: Planta da Evolução Urbana da cidade de Limeira-SP de 1938 a 2006.

Fonte: Imagem do PLHIS (Plano Local de Habitação de Interesse Social), (2009) e Memorial Participativo do Plano Diretor (2010).

É possível notar com o mapa 2, a construção de um tecido urbano descontínuo que é o resultado das relações sociais e de produção no capitalismo; a produção da casa ocorre muitas vezes em série. Neste contexto a cidade como concretude torna-se heterogênea na forma, na função, na estrutura e em seus processos.

Os agentes aguardam as mudanças e inovações ocorrerem nas regiões metropolitanas para depois transplantá-las para cidades menores, principalmente devido aos fatores jurídicos impostos pelo Estado.

A renda do solo urbano não advém das construções e das benfeitorias que sobre ele incidem, mas de sua "localização". Construções e infra-estruturas da mesma natureza, em terrenos com localizações diferentes, apresentam preços diferentes. Estes preços geralmente se formam pela demanda, pela quantidade de dinheiro que se esteja disposto a pagar no mercado imobiliário pela terra urbana, em função da acessibilidade aos locais relevantes, na cidade (local de trabalho, compras, lazer) e serviços [...]. (SOUZA, 1994, p. 156)

Os agentes privados, juntamente com o Estado, são os principais responsáveis pela produção do espaço urbano no Brasil, sendo também influenciadores da atuação dos demais agentes, inclusive os agentes ocasionais, que produzem habitações segundo os interesses de classes sociais específicas.

Em Limeira-SP, apesar de ter havido algumas tentativas de tornar mais rígidas as Leis de uso e ocupação do solo (Lei Complementar, nº 212, de 1999), a produção de loteamentos ainda é grande e causa uma série de impactos ambientais; os setores mais afetados são: norte - nordeste e, sul – sudoeste, da cidade.

Além dos vazios urbanos, são comuns terrenos onde a população lança resíduos sólidos, erosão nas margens de córregos e rios locais, ocupações irregulares, áreas propícias para abandono de animais domésticos, carência de pontes, imóveis fechados ou terrenos de uso destinados ao lazer, quando deveriam ser de uso residencial, como ocorre no setor sul da cidade.

A produção do espaço e a valorização do solo nas áreas urbanas, tanto no contexto habitacional como industrial e comercial, em geral, faz com que o espaço tenha conotações e valores diferenciados para os cidadãos.

Para o cidadão comum e consumidor a cidade é uma experiência vivenciada. Para o poder público é um fato concreto, uma Unidade Política e Administrativa da Federação, que requer intervenção e controle contínuos, devido à urbanização acelerada e seus problemas, os quais nem sempre se consegue sanar.

Para Souza (2005, p. 22) [...] “entender corretamente a cidade e as causas de seus problemas é uma condição prévia indispensável a tarefa de se delinearem estratégias e instrumentos adequados para a superação desses problemas”.

As transformações sofridas pelo setor imobiliário brasileiro e sua modernização trouxe diversos “objetos técnicos” para as grandes e médias cidades, tornando estas cidades mais “artificializadas”. Entre esses objetos técnicos, destacam-se as várias modalidades de condomínios fechados, o comércio sofisticado nas áreas de expansão do centro, os *shoppings-centers*, os espaços de alimentação *fast-food* e as grandes redes de auto-serviço, além de hotéis, parques temáticos e academias. Cada um deles a sua maneira afetou a sociabilidade urbana.

Estas transformações, características do modelo econômico atual, associadas ao liberalismo econômico imposto pela mundialização do capital e a influência exercida por estes “objetos técnicos” recentemente difundidos na vida urbana, impulsionaram uma proliferação do discurso da violência nas áreas urbanas e rurais dos estados brasileiros.

Para Harvey (2004), o processo de globalização é um fenômeno na escala macro e se reflete no corpo, numa escala micro, criando um paradoxo, principalmente a partir dos anos de 1970, quando inúmeras transformações sociais e espaciais começaram a ocorrer no mundo.

Os problemas sociais característicos desta era global, como o individualismo e o consumismo se refletem na relação dos cidadãos com outros cidadãos através do corpo, manifestando-se nas relações sociais e na violência urbana.

Dentre estas transformações, algumas foram lentas, como a implantação dos loteamentos fechados no Brasil que inicialmente não tinham muros, já que ainda existia uma sociabilidade maior entre os moradores das cidades e o uso que estes faziam do espaço urbano, que de certo modo era relacionado aos serviços públicos como: vias de circulação, escolas, hospitais, creches, igrejas, praças e etc.

Nos anos de 1970 muitos loteamentos foram implantados em Limeira-SP com vistas a se tornarem condomínios habitacionais, mas como estes empreendimentos eram abertos ao público, havia certa sociabilidade urbana, e os moradores comungavam da disponibilidade dos serviços públicos.

No início dos anos de 1990 em Limeira-SP estes loteamentos de alto padrão foram murados deixando de ter no seu entorno uma dinâmica de pedestres e cedendo lugar ao trânsito de veículos. Com a recente valorização dos serviços privados de

segurança, a sociabilidade e a livre circulação no entorno destas áreas diminuiu, colocando em risco a segurança dos moradores.

No contexto social, principalmente nos sistemas de educação, lazer e saúde houve um rompimento entre as esferas públicas e privadas no Brasil contemporâneo em termos de convivência, o que também afeta diversas instituições, como no caso específico do setor imobiliário que vem edificando sua eficiência no mundo contemporâneo e se especializando no atendimento de diferentes classes sociais.

Estas transformações são visíveis na produção de cada empreendimento do setor imobiliário. Assim, a cidade aparece como signo de um processo de contínua valorização do modo de vida urbano, criando condições para a atuação dos agentes na produção da habitação e reproduzindo a dimensão setorial do mercado imobiliário que é múltipla.

No Brasil, a produção do espaço via habitação-mercadoria vem conquistando cada vez mais importância nas finanças do país, elevando a importância do setor.

2.1 - Agentes da produção e consumo de bens imóveis

O setor imobiliário em Limeira-SP apresenta empresas que prestam serviços diversificados no subsetor de construção civil. A cidade de Limeira-SP apresenta um percentual pequeno, mas de grandes empresas no segmento de preparação de terrenos para edificação e obras.

No subsetor de construção voltado para o segmento habitacional, a cidade possui um percentual maior de empresas, comportando inclusive pequenas construtoras.

Para determinar os agentes no segmento de produção habitacional na cidade de Limeira-SP, dois estudos foram empregados, por se adequarem a especificidade da área de estudo.

Para especificar os agentes utilizou-se: Souza (1994) e Salgado (1987), pois ambas as autoras realizaram estudos que privilegiaram a promoção imobiliária na cidade de São Paulo e encontraram respostas que permitem entender estes agentes no âmbito local.

Na cidade de Limeira-SP até meados do século XX, o potencial agrário permitiu a existência de muitas propriedades rurais em todos os setores do município. Muitas

destas áreas rurais tradicionais ainda existem, e sua função principal persiste apesar do decréscimo da população rural.

Alguns destes bairros rurais ainda se destacam na paisagem da cidade como os bairros: da Geada, Graminha, Lagoa Nova, Lopes, Loiólas, Pires, Pinhal, Frades, Água Espaiada e entorno do bairro do Tatu. Estes são bairros que aos poucos vão cedendo à pressão do capital privado pela urbanização no município.

É importante destacar que muitas destas áreas são de profunda relevância histórica e ambiental para o município como, por exemplo: o Bairro do Tatu cuja urbanização no entorno coloca em risco sua memória histórica.

Em Limeira-SP é comum a ocorrência de chácaras de recreio na área rural que foram parceladas entre 1980 e 1990, num período de queda da produção agrícola e ausência de fiscalização do poder público. Estas chácaras além de contribuir para reduzir o déficit habitacional, foram parceladas em lotes que variam de 300 a 1500 metros quadrados e se localizam em condomínios de chácaras, não atendendo as exigências para serem consideradas propriedades rurais. (MANFREDINI, 2005)

O passado agrário do município de Limeira-SP coexiste com um presente cada vez mais urbano em termos de índices populacionais e modo de vida urbano. Algumas destas áreas vieram cedendo lugar ao crescimento urbano horizontal, através de loteamentos e conjuntos residenciais de origem pública e privada.

Conforme Souza (1994, p. 185), no segmento da produção da habitação como mercadoria específica do setor imobiliário, tem-se de modo geral, seis agentes cujo papel é essencial na expansão da cidade:

a) o produtor fundiário que ao abandonar o cultivo em suas terras, irá vendê-las, ou tornar-se á um promotor ou incorporador²².

b) Os “proprietários fundiários urbanos” ou proprietários imobiliários que seriam aqueles investidores do setor que possuem terras ou imóveis na área urbana, resultado de patrimônio familiar, ou que por atuarem no setor adquiriram terras e esperaram sua valorização por longos períodos, aguardando o momento apropriado para utilizar estes grandes vazios urbanos.

c) Investidores no segmento da promoção imobiliária destinada à habitação; estes investidores seriam aqueles que atuam permanentemente no setor como: proprietários de empresas de construção e agências imobiliárias.

²² Os agentes expostos aparecem em Souza (1994).

d) Dentre os consumidores destacam-se os proprietários de imóveis, locatários, mutuários, inquilinos e ocupantes de terras públicas, como o Movimento dos Sem Casa de Limeira-SP, que podem assumir o caráter de produtores em determinados momentos.

e) E para concluir os agentes públicos como: a Prefeitura Municipal de Limeira-SP, o Governo do Estado de São Paulo, através da Companhia de Habitação Popular de Campinas-SP e também pela Companhia de Desenvolvimento Urbano de São Paulo, além do Governo Federal representado pela Caixa Econômica Federal e seus respectivos programas e as instituições privadas.

f) Os produtores de materiais de construção que ocupam uma posição importante nas cidades paulistas.

Muitos destes agentes, segundo Souza (1994, p. 189), “podem se agregar e desagregar segundo as condições do mercado imobiliário contribuindo para uma instabilidade na permanência das figuras jurídicas”. O gráfico 8, mostra a atuação de alguns agentes em Limeira-SP:

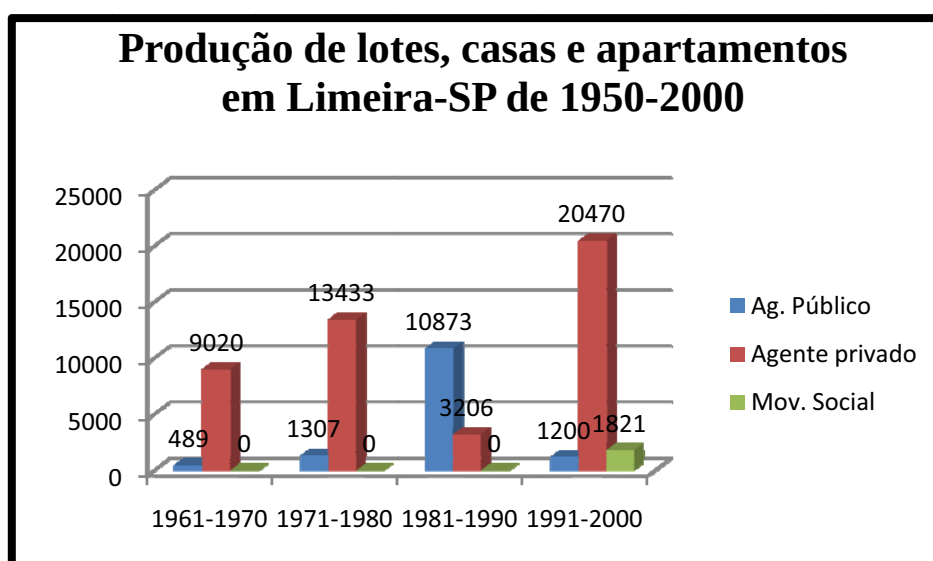


GRÁFICO 8

Fonte: MANFREDINI (2005, p.175-180). Adaptado por Barbosa, L. A. (2011).

Os agentes públicos e privados no Brasil se interconectam quando o assunto é o setor imobiliário. Uma das grandes contradições do modelo de produção do espaço urbano no Brasil reside no fato de que o setor imobiliário é fragmentado, mas seus agentes são articulados.

A produção e conformação do espaço urbano de uso habitacional em Limeira-SP é o resultado da atuação principalmente dos agentes privados de 1960 a 2000; sendo o

período compreendido entre 1981-1990 uma exceção, pois os agentes públicos produziram mais habitações do que a iniciativa privada. (MANFREDINI, 2005)

O poder público atua como um agente regulador das políticas públicas que influenciam diretamente na atuação dos agentes privados, e que por sua vez, buscam na política meios de controlar o setor.

Em 1980, o Brasil enfrentou uma crise econômica que teve consequências para o sistema financeiro do país, devido aos índices de inflação e o baixo crescimento econômico. Esta crise levou muitos empresários a investirem suas economias em imóveis, buscando uma maior estabilidade e rentabilidade. De certo modo, os imóveis eram a única garantia de resgate do capital após a crise.

Segundo Souza (1994), os primeiros investimentos na habitação popular realizados no governo militar trouxe para o meio das classes populares o “sonho da casa própria”; favorecendo os agentes privados com capital para investir no setor. Em grande parte os agentes privados foram favorecidos pela difusão da importância da habitação como indicador de desenvolvimento social e espacial.

Com a disseminação do “sonho da casa própria” os agentes ganharam importância inclusive política, encontrando na legislação um meio para assegurar sua atuação, já que o poder público poderia tomar a iniciativa de atender a demanda carente por habitações.

O segmento da promoção imobiliária tornou-se vantajoso para as empresas que atuavam também para o Estado, nos momentos que este atuava na provisão da habitação de interesse social e produção de obras de infraestrutura.

A produção destas habitações resultou em bairros populares importantes na configuração atual do espaço urbano local, e abriu precedentes para um intenso crescimento horizontal do setor sul e sudoeste da cidade de Limeira-SP, a partir de 1980 como demonstra a tabela 8:

TABELA 8: Empreendimentos implantados na década de 1980 em Limeira-SP:

Empreendimentos	Ano de Implantação	Agente promotor	Total de unidades	Lotes (m ²)	Tipologia
Parque Residencial Victor de Andréa I	1980	CDHU	539	200	Casas
Jardim Brasil	1980	Agente Privado	197	250	Lotes
Jardim Laranjeiras	1980	Agente privado	299	250	Lotes
Jardim São Rafael	1980	Agente privado	69	300	Lotes

Jardim Alexandrina	1980	Agente privado	90	250	Lotes
Jardim Maria Bush Modeneis	1980	Agente privado	152	300	Lotes
Jd. Novo Horizonte	1980	Agente privado	670	250	Lotes
Parque das Nações	1980	Agente privado	750	250	Lotes
Jardim Aeroporto	1980	Agente privado	977	250	Lotes
Vila São Geraldo	1980	Agente privado	44	250	Lotes
Residencial Village	1980	Agente privado	310	300	Casas
Jd. Residencial Recanto Alvorada	1980	Agente privado	75	700	Lotes
Jardim São João	1981	Agente privado	133	250	Lotes
Jardim Morro Branco	1981	Agente privado	261	250	Lotes
Ville de France	1981	Agente privado	125	450	Lotes
Jardim. São Francisco	1981	Agente privado	366	250	Casas
Jd do Lago	1982	CDHU	721	220	Casas
Jardim Ibirapuera	1982	Agente privado	517	250	lotes
Vila Tatuiby	1982	Agente privado	18	350	Lotes
Parque Residencial Victor de Andréa II	1982	CDHU	529	200	Casas
Jardim Aeroporto	1982	PML	23	250	Casas
Jardim Caieira	1982	EMDEL	592	250	Lotes
Parque Residencial Anavec I e II	1983	Agente privado	1046	250	Lotes
Jd. Limeirânea	1983	Agente privado	185	250	Lotes
Residencial Bandeirantes	1984	INOCOOP	456	60	Aptos
Condomínio Mario Souza Queiroz	1984	CEF	320	60	Aptos
Parque N. S. das Dores I, II, III	1984	COHAB Bandeirante	1642	200	Casas
Parque Res. Sthalberg	1986	Agente privado	242	250	Lotes
Pq. Residencial João Ometto (Profilurb)	1987	EMDEL (BNH)	261	127	Casas
Vila Solar	1987	Agente privado	43	250	lotes
Vila Limeirânea	1988	Agente privado	45	250	Lotes
Núcleo Habitacional Juscelino K. de Oliveira	1988	PML	64	60	Aptos

Conjunto Habitacional Tancredo Neves	1988	CEF	143	150	Lotes
Jd. Residencial Centreville	1988	CEF	302	140	Lotes
Conjunto Habitacional Manoel Francisco	1989	CDHU	158	150	Casas
Jd. Residencial Bartolomeu Grotta	1989	PML	302	140	Lotes
Total	42		12.667		

Fonte: MANFREDINI (2005); Plano Diretor de Turismo (1999), Volume 1; Secretaria da Habitação – PML, (2010).

Este período marcou uma forte intervenção estatal no segmento da habitação visando reduzir o déficit habitacional.

Na década de 1980, as figuras do agente e do proprietário fundiário em Limeira-SP, estavam articuladas. Foram sete agentes atuando no setor imobiliário, sendo que todos investiram em loteamentos. Apenas um dos agentes atuou na incorporação de lotes em condomínio, aprovando o Residencial *Ville de France* que seria implantado apenas duas décadas depois. Apesar de efetuar o pedido de autorização junto a Prefeitura Municipal de Limeira-SP, o proprietário não efetuou o empreendimento, mantendo a gleba como chácara de residência.

Tanto agentes como proprietários fundiários tornam-se investidores do setor imobiliário nos períodos em que o Estado oferece crédito facilitado.

Agentes fundiários e proprietários fundiários urbanos podem também ser considerados: investidores ocasionais, uma vez que estes e outros promotores procuram investir e lucrar no setor imobiliário ocasionalmente fazendo aplicações apenas em períodos de *boom* do mercado; os investidores ocasionais contratam todas as etapas do sistema produtivo: profissionais, construtoras e agências imobiliárias. (SALGADO, 1987, p. 68-69)

A produção do espaço urbano no segmento habitacional na cidade de Limeira-SP sempre se caracterizou pela atuação de “proprietários fundiários urbanos” que investem ocasionalmente o capital oriundo de atividades agrárias, industriais e de empresas de prestação de serviços no setor imobiliário; na maioria dos casos estes investidores preferem realizar loteamentos, já que este tipo de empreendimento é rápido e lucrativo.

Agentes fundiários, proprietários fundiários urbanos, além de investidores ocasionais promovem outro agente do mercado, que segundo Salgado (1987, p. 68) “é o gestor do capital imobiliário cuja origem é bastante diversificada; este agente – o *gestionário* pode ser o

próprio promotor do empreendimento, ou alguém contratado para desempenhar esta função.”

Na década de 1980, a cidade de Limeira-SP, registrou a atuação de quinze instituições privadas no setor imobiliário de produção habitacional, sendo que a maior parte delas teve origem no próprio município, e uma minoria veio de outras regiões do próprio estado.

Ainda em 1980, os agentes públicos promoveram quatorze empreendimentos, dos quais o Governo do Estado de São Paulo através da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – (CDHU) que produziu 1947 moradias, e da Companhia Habitacional Bandeirante – (COHAB) que lançou 1642 moradias distribuídas em cinco conjuntos, sendo este o maior conjunto da década.

Também entre os agentes públicos deste período era significativa a atuação da Caixa Econômica Federal, responsável pela promoção de 445 casas e 320 apartamentos no condomínio Mario de Souza Queiroz.

A Caixa Econômica Federal assumiu um papel importante na década de 1980, promovendo empreendimentos destinados ao uso habitacional e investindo no setor.

A atuação da Prefeitura Municipal de Limeira-SP para este período restringiu-se à produção de 284 moradias e 894 lotes divididos em dois bairros, sendo um deles criado pelo poder público em parceria com a população local, o (Jardim Bartolomeu Grotta), que seria o primeiro de muitos bairros populares implantados na cidade.

O poder público como agente produtor entregou ainda 64 apartamentos no núcleo Juscelino Kubitschek.

A atuação da Prefeitura Municipal de Limeira-SP como agente produtora deu-se através de recursos próprios e parcerias da Empresa de Desenvolvimento de Limeira-SP, antiga (EMDEL) com o próprio Banco Nacional da Habitação (BNH) na época.

Até o final dos anos de 1980 a atuação dos agentes privados vinculava-se também com a locação de imóveis, pois a comercialização de habitações estava distante da classe média, que encontrava nos aluguéis a única forma possível de moradia, já que a intervenção do Estado, não era suficiente para suprir a enorme demanda.

Os imóveis novos produzidos pelos agentes públicos historicamente possuem um custo ligado ao projeto, às infraestruturas, aos materiais de construção e serviços prestados pelas empresas. Como as casas são financiadas por longos períodos pelos mutuários, sempre foi necessário priorizar consumidores de renda média, para que estes assumissem as despesas por aqueles com renda baixa. (BORGES; VASCOCELOS, 1973)

Neste caso, são poucas as famílias com renda de um salário mínimo pleiteadas e a maior parcela da população com renda acima de três salários mínimos arca com as despesas finais

do empreendimento.

No Brasil os agentes não conseguem e nem tem buscado atender a necessidade de habitar da massa da população, cuja renda é inferior a três salários mínimos. Tanto os agentes privados como os agentes públicos investem somas de capital na produção de habitações e para auferir lucros, acrescentando juros por longos períodos, que no Brasil estão vinculados ao tempo dos financiamentos, que variam entre 15 e 30 anos. Além disso, a legislação permite aos cidadãos comprometerem até de 30% da renda familiar com esta finalidade.

Nos conjuntos habitacionais implantados pelos agentes públicos, casas iguais podem ter mensalidades que variam em aproximadamente 300% no preço mensal, isto ocorre por que o Estado inclui nestes conjuntos famílias com renda de até um salário mínimo.

Com estas dificuldades as cidades passaram a ter grandes contingentes de moradores urbanos desprovidos de habitações e que foram se tornando excluídos e marginalizados do direito à habitação. Esse problema que não é típico da cidade de Limeira-SP é na realidade um problema nacional. Assim, caberia a todos os cidadãos, ao poder público constituído e aos agentes privados pensarem em soluções para o problema habitacional, de modo que se fizesse justo o direito e a garantia de habitar com equidade. (MARTINS, 2007)

Segundo a Fundação João Pinheiro (2007, p. 15), nas cidades brasileiras em geral o problema habitacional é sempre enfocado pelo déficit habitacional, ou seja, o Estado como agente regulador procura em primeiro lugar atender a necessidade das empresas ou do setor imobiliário, liberando a construção de novas moradias.

Deste modo, surgem problemas na evolução do mercado habitacional brasileiro, como a inexistência de registros sobre o estoque de moradias disponíveis e a fiscalização de moradias inadequadas, impedindo assim melhorias no contexto do desenvolvimento do próprio setor.

Além dos empreendimentos mostrados na tabela 8, também foram edificadas em Limeira-SP, 17 arranha-céus destinados ao uso habitacional na década de 1980 como mostra a tabela 9:

TABELA 9: Edifícios habitacionais lançados na década de 1980 na cidade de Limeira-SP:

Edifícios	Número de Pavimentos	Apartamentos	Lançamento no cadastro Da PML
Senador	6	36	1982
Eldorado	15	30	1983
Jatobá	15	60	1983
Ouro Verde	15	30	1983
Saturno 2 blocos	10 e 10	80	1985
Valença	13	26	1985

Estrela D’Alva	10	40	1986
Boa Vista	11	22	1987
Itapoã	15	30	1987
Porto Rico	15	30	1987
Versales Lion	7	28	1988
Versailles Pigali	7	28	1988
Del Rey	15	60	1988
Monte Carlo	15	30	1988
San Marino	15	30	1988
Leonardo da Vinci	14	28	1989
Santa Cecília	15	30	1989
Total	223	618	17

Fonte: (SEPLAN–PML, 2010). Considerados apenas os edifícios destinados ao uso habitacional.

Este período compreendido entre 1985 e 1995 foi marcado por um *boom* na produção de apartamentos na cidade de Limeira-SP, tornando a paisagem da área central mais verticalizada. A maior parte dos edifícios construídos era de função residencial.

Com a política de descentralização implantada pelo governo federal nos anos de 1990 as prefeituras tornaram-se as responsáveis pelo problema habitacional em escala local. Deste modo, muitas prefeituras foram obrigadas a buscar soluções e o meio encontrado foi conceder um espaço maior de atuação para os agentes privados, deixando alguns problemas para as futuras gestões em relação ao espaço urbano.

Alguns destes problemas ainda afetam as cidades, como os vazios urbanos destinados a especulação imobiliária, que exigiu do poder público, a implantação do Imposto Predial e Territorial Progressivo, regra esta imposta pelo Estatuto da Cidade e pela Constituição Federal de 1988.

O IPTU Progressivo é uma exigência para que o poder público faça a atualização do valor do imposto predial ou territorial urbano com frequência, até que o proprietário dê um uso para o imóvel, ou o mesmo seja desapropriado.

A Prefeitura Municipal de Limeira-SP atualizou os valores venais do solo em toda a cidade, assim como o Imposto Predial e Territorial Urbano, gerando uma corrida entre os agentes privados que estão utilizando estes vazios urbanos para a produção de conjuntos habitacionais de apartamentos, popularizando na cidade o condomínio com vários arranha-céus de 5 ou mais pavimentos inclusive em áreas da periferia.

Nos anos de 1980, a área central da cidade ganhou muitos arranha-céus destinados ao uso habitacional; enquanto isso na periferia os conjuntos habitacionais conduziam infraestruturas como: rede de água, esgoto, energia elétrica para áreas longínquas e abriam espaço para extensos vazios urbanos.

Os vazios urbanos constituem um modo particular dos agentes do setor imobiliário

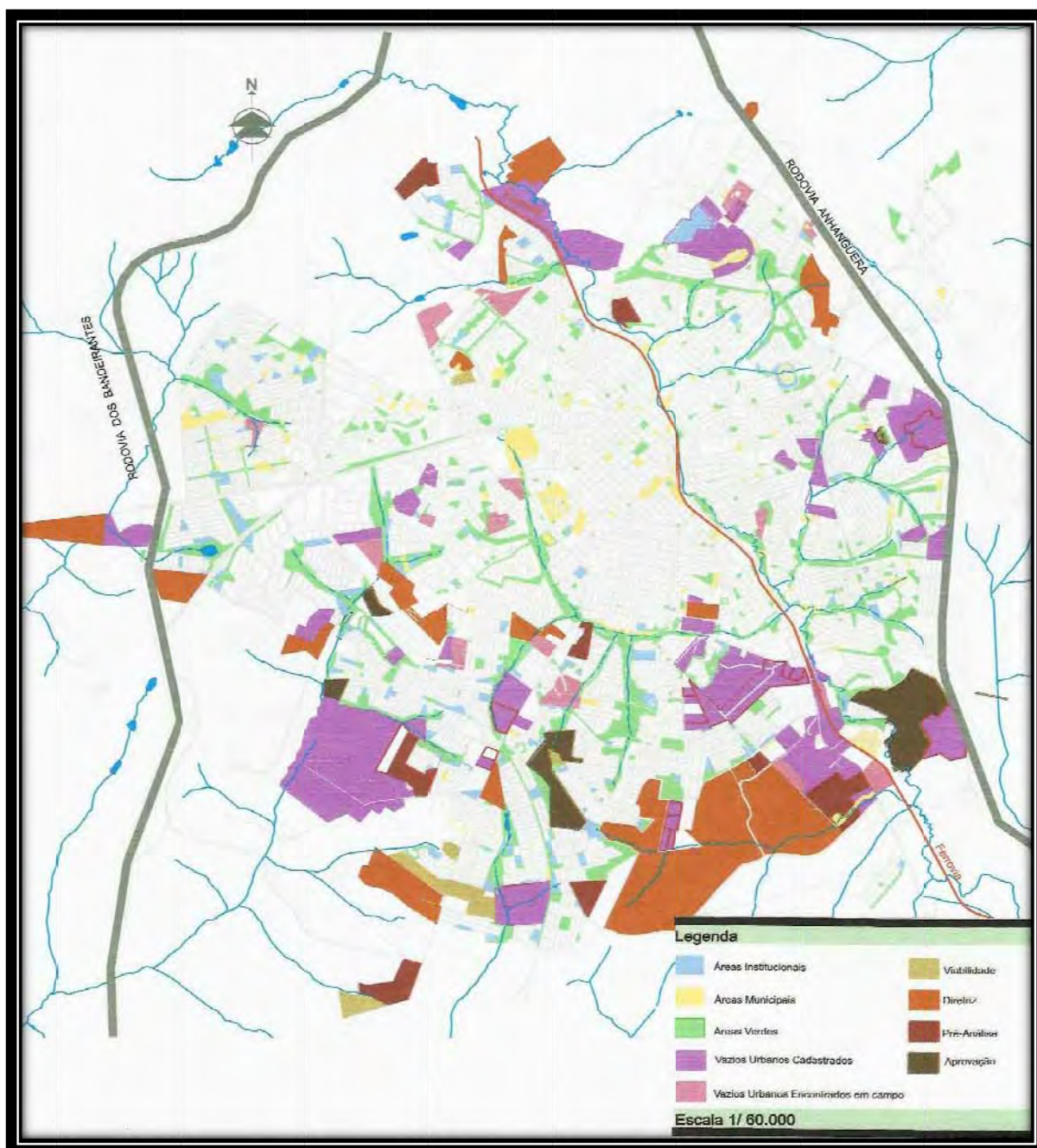
ampliarem seu lucro e o ritmo da produção, nos períodos em que a circulação de capital é maior através de financiamentos. Esta prática de valorização da terra urbana é importante, porque trata-se de glebas que são adquiridas muito tempo antes do próprio planejamento e execução do projeto.

Para Villaça (2001) existe uma tendência das classes de alta renda de se concentrarem em setores próximos, assim é possível afirmar que a segregação aparece como uma forma de dominação espacial e controle do tempo, já que as classes menos favorecidas enfrentam problemas de deslocamento.

Quanto mais áreas da cidade são absorvidas pela malha urbana, mais problemas relacionados à questão de infraestruturas são gerados. Apesar da crença de que cidades industriais oferecem melhores oportunidades e boas condições de vida, uma urbanização rápida e sem planejamento, pode aumentar as desigualdades sociais e espaciais.

Na prática os vazios urbanos contribuem para que áreas melhor dotadas de infraestruturas fiquem subordinadas à especulação e aos melhores preços. Para o mercado imobiliário, estes vazios cujos preços são elevados, também estimulam a compra de imóveis em áreas distantes, onde a terra urbana é comercializada por valores mais baixos e sem a infraestrutura necessária.

O mapa 3: mostra os vazios urbanos em Limeira-SP:



MAPA 3

Fonte: Plano Diretor Territorial e Ambiental, (SEPLAN - PML, 2010).

A produção da mercadoria habitação está condicionada ao seu valor de uso, por isso, os agentes não efetuam seu lançamento no mercado como qualquer outro produto; seu consumo estará condicionado a sua função, por isso os agentes aguardam os momentos propícios para a comercialização, ou seja, quando o mercado estiver aquecido e os preços mais altos.

A disponibilidade de um fluxo permanente de solo urbanizável é uma condição de acumulação ampliada na esfera da construção civil. O capital encontra aqui o obstáculo de uma condição de sua reprodução, ele próprio não *reprodutível e monopolizável*. (TOPALOV, 1979, p. 59)

No Brasil, historicamente o monopólio do solo está ligado à acumulação de capital,

sendo presentes ainda, muitos latifúndios, como ocorre em algumas regiões do país. Esta dinâmica ultrapassa o meio rural, e passa a ser um fator relacionado às expectativas do setor imobiliário e de construção.

Nos anos de 1990, a cidade de Limeira-SP vivenciava algumas mudanças no padrão de lançamento dos empreendimentos, principalmente dos loteamentos como mostra a tabela 10:

TABELA 10: Empreendimentos implantados na cidade de Limeira-SP na década de 1990:

Empreendimentos	Ano de Implantação	Agente produtor	Total de unidades	Lotes m ²	Tipologia
Jardim Odécio Degan I, II, III	1990	INOCOOP Bandeirantes	310	220	Casas
Jd. Nossa Sr.^a das Dores 5^a Etapa	1990	CDHU	1831	128	Casas
Parque Abílio Pedro	1990	CDHU	3437	128	Casas
Jardim Gustavo Piccinini	1990	Agente privado	922	140	Lotes
Vila Cláudia II	1991	Agente privado	153	250	Lotes
Jardim Colina Verde	1991	Agente Privado	36	1250	Lotes
Jardim Residencial A. Brigatto	1991	PML	164	140	Lotes
Jardim Ouro Branco	1991	Agente Privado	124	250	Lotes
Conjunto Habitacional Olindo de Lucca	1992	CDHU	1200	60	Aptos
Conjunto Econômico Manoel Simão de Barros de Levy	1992	PML	434	200	lotes
Jardim Graminha	1992	Agente Privado	683	140	Lotes
Villa San Marino	1992	Agente Privado	47	450	Lotes
Jardim Residencial Flora	1992	Agente Privado	126	340	Lotes
Jardim Colinas de São João	1992	Agente Privado	163	350	Lotes
Jardim Santa Eulália	1992	Agente Privado	2018	140	Lotes
Jardim Dona Santina Parolli I	1992	Agente Privado	781	140	Lotes
Jardim Lago Azul	1992	Agente Privado	232	150	Lotes
Parque Avenida I e II	1992	Agente Privado	238	360	Lotes
Jardim Terras de Santa Eliza	1993	Agente Privado	389	360	Lotes
Jardim Santa Luiza	1993	Agente Privado	72	250	Lotes
Jardim Adélia Cavicchia Grotta	1993	Agente Privado	602	140	Lotes
Jardim Dona Santina Parolli II	1993	Agente Privado	602	140	Lotes
Jardim Roseira	1993	Agente Privado	781	140	Lotes
Jardim Residencial Alto da Capela	1994	Agente Privado	69	250	Lotes

Jardim Residencial Ernesto Kuhl	1995	Movimento dos Sem Casa de Limeira-SP	1407	140	Lotes
Jardim Gustavo Peccinini II	1995	Agente Privado	100	140	Lotes
Jardim Res. Alto da Graminha	1996	Agente Privado	142	250	Lotes
Jardim Cason	1996	Agente Privado	181	250	Lotes
Jardim Residencial Vítório Lucato	1996	Agente Privado	760	140	Lotes
Jardim Santa Amália	1996	Agente Privado	608	140	Lotes
Jardim Palmeiras	1996	Agente Privado	623	140	Lotes
Jardim Residencial Nova conquista	1996	Agente Privado	165	140	Lotes
Jardim Canaã	1997	Agente Privado	157	250	Lotes
Jardim Residencial Vitória	1997	Agente Privado	127	140	Lotes
Parque Res. Belinha Ometto	1997	Associação de Moradores do Jardim Bartolomeu Grotta	2485	140	Lotes
Jardim. Res. Dom Oscar Romero	1997	Igreja Católica	150	140	Lotes
Parque Dos Sabiás	1998	Agente Privado	896		Aptos
Conjunto habitacional Parque das Flores	1998	Agente Privado	400		Aptos
Jardim Residencial Campo Belo	1998	Agente Privado	1145	140	Lotes
Village de La Concorde	1998	Agente privado	40	-	sobrados
Jardim Residencial Fênix	1998	Agente Privado	281	140	Lotes
Jardim Residencial Guimarães	1998	Agente Privado	512	140	Lotes
Sigmaville	1999	Agente privado	40	-	casas
Vila Riviera	1999	Agente Privado	35	250	Lotes
Vila Res. Treviso	1999	Agente Privado	37	250	Lotes
Villa Fior	1999	Agente Privado	75	250	Lotes
Jardim Ipanema	1999	Agente Privado	543	140	Casas
Jardim Santa Adélia	1999	Agente Privado	839	200	Casas
Jardim Lagoa Nova	1999	Agente Privado	1292	170	Lotes
Jardim Res. José Cortez	1999	Movimento dos Sem Casa de Limeira-SP	249	140	Lotes
Total	48		28796		

Fonte: MANFREDINI (2005); Plano Diretor de Turismo (1999), Volume 1; Secretaria da Habitação – PML, (2010)

A Prefeitura Municipal de Limeira-SP produziu na década de 1990, apenas 598 lotes, enquanto os órgãos ligados ao Governo Federal e ao Estado de São Paulo através da CDHU e do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP) produziram 3920 imóveis novos. Destes imóveis, 3437 foram edificadas no Jardim Abílio Pedro, aumentando o

tamanho do Complexo Nossa Senhora das Dores.

Foram também entregues pelo poder público 1200 apartamentos no Conjunto Olindo de Lucca.

Os anos de 1990, em Limeira-SP, foram marcados pela luta das classes trabalhadoras pelo acesso a moradia, desencadeando uma série de mudanças na produção do espaço previstas anteriormente na Constituição Federal de 1988. O poder público em Limeira-SP mostrou-se neste período parceiro de muitas instituições.

Esta parceria fez com que os agentes e proprietários fundiários urbanos disputassem áreas na cidade com as empresas, no intuito de reproduzir seu capital, atendendo principalmente as classes de alta e média renda.

Algumas instituições atuaram como investidores ocasionais neste período, a exemplo da Igreja Católica que promoveu neste período 150 lotes para famílias de baixa renda no Jardim Dom Oscar Romero. Também lutaram para entrar neste cenário o Movimento dos Sem Casa produzindo 1656 lotes em dois bairros: o Jardim Ernesto Kühn e o Jardim José Cortês.

A Associação de Moradores do Jardim Bartolomeu Grotta entregou neste período 2485 lotes aos candidatos cadastrados na associação, e formou o Jardim residencial Belinha Ometto.

Neste momento, as empresas privadas lançaram vários empreendimentos com lotes de 140 metros quadrados. Esta prática acabou sendo reproduzida pelos movimentos sociais na tentativa de assentar o maior número de membros do movimento.

Para Cheque Júnior (2005) que estudou o desenho urbano das áreas habitacionais na cidade de Limeira-SP, através dos jardins Morro Azul (1970), Graminha (1992) e Santa Adélia (1990) estas modalidades de empreendimento com lotes econômicos não trouxeram maiores consequências para o espaço urbano.

Ainda segundo Cheque Júnior (2005) ao produzir as habitações sem projeto através da autoconstrução em bairros como jardim Graminha e outros similares, surgiram problemas como: o não aproveitamento da iluminação natural nas residências, calçadas inadequadas e arruamento impróprio para a manutenção das relações sociais e o fluxo intenso de veículos.

Os imóveis cuja realização por autoconstrução apresentam problemas de iluminação e ventilação, localizados nestas áreas são responsáveis por desencadear problemas de saúde em seus habitantes, principalmente em crianças e idosos tornando mais onerosos os gastos do poder público local com saúde.

Muitos dos loteamentos de alto padrão lançados entre 1970 e 1990, não teriam infraestruturas públicas em seu interior e seus agentes já intencionavam torná-los

condomínios fechados ou enclaves urbanos. Como na legislação brasileira loteamento fechado é uma denominação que não existe, é importante lembrar que os agentes fundiários lançaram neste período seis loteamentos com a finalidade de torná-los condomínios habitacionais por associação ou convenção posteriormente.

Esta prática é comum no Brasil, aprova-se um loteamento convencional segundo a Lei 6766/79, e algumas décadas depois aplica-se ao empreendimento a Lei 4591, de 16/12/1964 que regula o condomínio, equiparando-se o loteador ao incorporador de apartamentos. Assim, um bairro normal com vias públicas torna-se fechado e seus moradores aprovam a associação ou a convenção do condomínio. (FIORANTE; RESENDE, 1993, p. 431)

A Lei 6766/79 vem passando por alterações no Congresso Nacional e já vem sendo substituída pela Lei 9785/99 que não traz grandes mudanças. Muitos dos problemas que envolvem este tipo de empreendimento – os condomínios – não foram estudados profundamente e não trazem solução para problemas como: a relação destes empreendimentos com os equipamentos públicos localizados intramuros e etc. (RODRIGUES, 2009)

Cabe- nos questionar: que poder o Estado teria sobre estes equipamentos públicos em áreas de uso privado? Isto leva a refletir sobre a fusão do capital privado com a gestão pública no Brasil, que caminham lado a lado.

Conforme Torres Filho (1997) a forte crise que abalou a economia japonesa gerando uma bolha imobiliária fruto de duas décadas de valorização fundiária, especulação em torno do solo rural e urbano deixou suas marcas em outras grandes cidades do mundo.

Apesar do modelo econômico adotado por países como Japão e Estados Unidos serem passíveis destas crises causadas em parte por bolhas imobiliárias, muitos outros países, como o Brasil vem adotando o mesmo padrão de valorização da terra urbana.

“Desse modo, o capital fictício materializado na produção e consumo do espaço e de outras mercadorias nada tem a ver com necessidades reais ou com uma demanda efetiva.” (ORTIGOZA; CRIONI, 2008, p. 24)

Grande parte das cidades brasileiras vem sofrendo uma intensa valorização do solo urbano por metro quadrado nas últimas décadas, inclusive cidades de porte médio como Limeira-SP.

Ainda na década de 1990 foram lançados 44 arranha-céus na cidade de Limeira-SP destinados ao uso habitacional. Além do *boom* imobiliário no setor de habitações em condomínios de apartamentos na área central e seu entorno, foi neste período que o crescimento horizontal confundiu-se com o processo de periferização, visto que sua expansão foi bastante intensa nos setores sul e sudoeste; áreas que antes deste período eram tipicamente

rurais.

O final dos anos de 1990 foi complexo para as empresas do setor imobiliário e de construção na cidade de Limeira-SP; muitas construtoras fecharam as portas e outras se adaptaram e permaneceram no mercado, como mostra a tabela 11:

TABELA 11: Empresas do setor imobiliário e de construção ativas na cidade de Limeira-SP:

Construtoras	Início de atividade ou constituição
Garcia terraplenagem e construção	1977
Morro Azul	1979
FTA Desenvolvimento Imobiliário	1981
Batistela	1982
ENPLAN –Engenharia	1983
Rio Verde	1983
ENGEP	1983
Aveiro Empreendimentos Imobiliários	1989
MC Botion	1990
Marques Engenharia	1990
Mirantense	1990
Geremias LC da S.	1990
WR Negócios imobiliários Ltda	1991
Colombo Construções	1991
Construtora. Hempra Empreiteira projetos e assessórios de obra	1995
Landa Engenharia	1995
Modelo Demolições Controladas	1996
Cepage Engenharia S/C	1997
Manara	2001
Empreiteira Barbosa	2004
Conplan – Construções e Planejamento Urbano Ltda	2004
Prime engenharia e construção	2004
Casalbuono Empreendimentos	2004
Bali Empreendimentos	2005
Nobreville Empreendimentos	2006
Constru-Souza	2006

Fonte: JUCESP (2010) e CRECI (2010).

Além das construtoras que aparecem na tabela 11, várias outras atuam na cidade de Limeira-SP como foi possível constatar em trabalhos de campo realizados durante 2009 e 2010. Dentre estas empresas podemos citar as Construtoras: Nova Brasília, Proporcional, Regimac, ABTEC- Gonçalves Neto, Arcon Engenharia e Arquitetura, Construtora e Incorporadora Habiteto, EBEC Engenharia e Construções, Ponzo, Barros, Tecipar Construções e Engenharia, Veros Engenharia, VBM Engenharia e Arquitetura, Empreiteiras: Paulista, Minas, Miranda, Neopav e Vamira, sendo as duas últimas, ambas do setor de

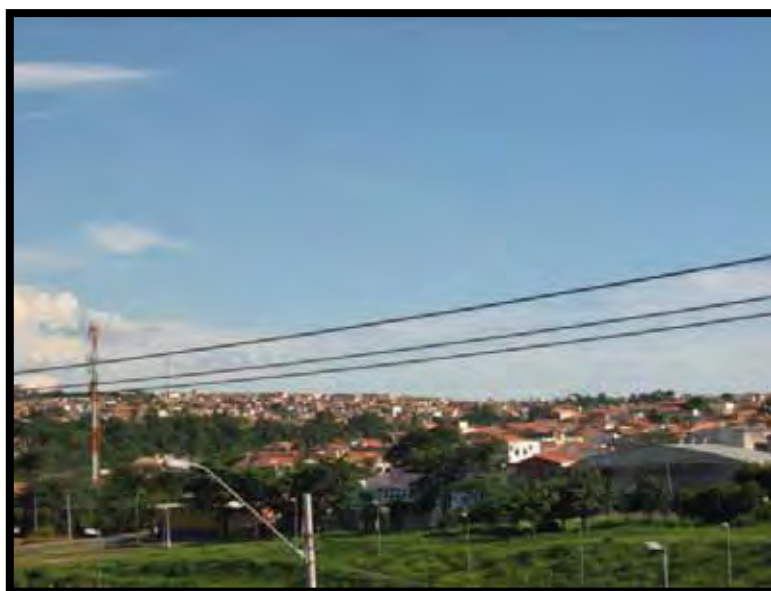
terraplenagem e pavimentação²³.

A evolução das empresas do setor imobiliário e de construção deu-se de modo paralelo a produção do espaço urbano nas cidades da região administrativa de Campinas-SP.

Conforme o Sindicato da Construção Civil (2010) com sede em Limeira-SP, o setor apresenta um forte potencial de crescimento, pois hoje reúne 300 empresas em cinco cidades: Rio Claro, Santa Gertrudes, Cordeirópolis, Corumbataí e Mogi Mirim.

Estas empresas atuam no segmento de terraplenagem, abertura de loteamentos, obras urbanas, produção de habitações de interesse social, habitações em condomínios na região de Limeira-SP, e também em outros estados do território nacional.

A atuação destes agentes contribuiu para expansão da malha urbana das cidades acima citadas e também da cidade de Limeira-SP, como mostra a fotografia 2:



FOTOGRAFIA 2 - Vista do crescimento horizontal no setor sul da cidade de Limeira-SP (Jardins Gustavo Piccinini e Santa Eulália).
Fonte: Barbosa, L. A. (2010)

O final do século XX, foi marcado pela expansão da cidade de Limeira-SP; esta expansão se deu tanto pela verticalização com os arranha-céus habitacionais até 1995, como pelo crescimento horizontal, que foi contínuo no mesmo período.

A articulação destes processos deu à paisagem novas feições, mas também trouxe problemas como: carência de escolas, da educação infantil ao ensino médio, aumentou a

²³ Algumas destas empresas surgiram recentemente e outras são filiais, por esta razão não aparecem na tabela acima. As empresas acima citadas possuem uma atuação significativa nas cidades da região como: Campinas, Valinhos, Vinhedo, entre outras.

demanda pelos serviços hospitalares, alterou profundamente os fluxos de trânsito, exigindo a ampliação do Anel Viário local, tornou o transporte público mais lento e mais caro, e evidenciou a precariedade do planejamento urbano, voltado para amenização dos conflitos sociais e urbanos.

Para Rossini (2001), a expansão da cidade de Limeira-SP, principalmente nos setores sul e sudoeste resultou em uma série de problemas ambientais, sendo alguns deles: a erosão das margens de córregos, redução da mata ciliar, bairros sem infraestrutura e com padrões impróprios de declividade.

Todos estes problemas evidenciam a existência de classes sociais distintas com interesses distintos, resultando numa luta diária dos cidadãos pelo acesso e “direito à cidade”.

A tabela 12 mostra uma relação dos edifícios de apartamentos lançados na década de 1990 e destinados as classes de maior renda. Estes empreendimentos encerrariam a produção de arranha-céus individualizados na área central neste período.

TABELA 12: Edifícios habitacionais lançados na cidade de Limeira-SP na década de 1990:

Edifícios Habitacionais	Número de pavimentos	Apartamentos	Lançamento no cadastro da PML
Acapulco	9	18	1990
Lívio Franceschi	15	30	1990
Marrocos	14	28	1990
Rio Branco	15	30	1990
Flamingo	15	30	1991
Nápoles	9	36	1991
Panorama	18	18	1991
São Luiz	15	30	1991
Artur Salibe	14	14	1992
Ilha Bela	12	48	1992
Manhattan	13	13	1992
Vila Real	11	11	1992
Flamboyant	12	24	1993
Guarujá	6	24	1993
Itaici	15	30	1993
Paraty	08	24	1993
Vírgilio Bassinelo	18	18	1993
Avenida	11	22	1994
Flórida	18	18	1994
Flora Elisa	12	72	1994
Los Angeles	12	12	1994
São José	15	30	1994
Cannes	07	28	1995
Itaparica	18	18	1995
Málaga	10	20	1995
Marajó	15	30	1995
Notre Dame	17	34	1995

Barão de Limeira	9	18	1996
Danúbio	11	22	1996
Montreal	16	32	1996
Porto Seguro	07	28	1997
Cecília	12	12	1998
Costa Azul	18	36	1998
Francisco d'Andréa	18	36	1995
Florença	7	28	1998
Marquês de Olinda	9	18	1998
Caribe	16	32	1999
Mont Blanc	15	30	1999
Portinari	9	18	1999
São Marcos	7	14	2000
Veneza	13	26	2000
Porto Seguro	6	24	2000
Parque Imperial	17	17	2002
Porto Seguro	07	28	2003
Total	566	1217	44

Fonte: (SEPLAN–PML, 2010). Considerados apenas os edifícios destinados ao uso habitacional.

A produção dos arranha-céus habitacionais por ser mais complexa do que outros tipos de moradia é bastante abrangente, permitindo a atuação de agentes produtores oriundos de cidades da região, ou da capital, já que demanda um tempo maior de produção. Ainda assim, no seu processo de produção é possível encontrar agentes fundiários urbanos locais atuando em sua produção.

“Ao sair do processo de produção os produtos imobiliários entram num processo de consumo durável que se redobra a partir de um processo de circulação, conservando durante um longo período sua característica de capital-mercadoria”. (TOPALOV, 1979, p. 77)

A coexistência de diferentes produtos imobiliários nas cidades é fundamental para a hegemonia das classes que buscam o domínio sobre o espaço, tentando reproduzir espaços homogêneos em termos de renda.

Para Harvey (2005) o processo de feitura e desenvolvimento da cidade é produto e condição das contínuas transformações do capitalismo. A cidade é, portanto resultado não somente da suas dimensões cultural, social, ambiental e econômica, mas também dos acontecimentos mundiais na escala do lugar.

Assim, apesar das especificidades dos padrões de moradia nos mais variados lugares, muitas vezes estes padrões são transplantados de outras regiões do mundo, como no caso dos condomínios e arranha-céus corporativos.

As contínuas transformações na economia mundial e a reprodução do capital promovem as condições necessárias para o surgimento e a proliferação de novas formas, novos “objetos técnicos” nas cidades. Estes objetos técnicos se configuram como “novos” produtos do

mercado imobiliário, e configuram segundo Barata Salgueiro (1994) empreendimentos como arranha-céus corporativos de salas comerciais, ou as várias modalidades de condomínios atualmente encontrados em muitos países e ligados ao consumo da habitação.

Para Almeida (2000, p. 51) os agentes públicos e privados “segmentam ou selecionam seu público-alvo segundo características de consumo” e de renda, ao produzir imóveis como bens de mercado.

Os imóveis como produto de mercado estão vinculados ao poder de consumo daqueles que almejam a compra de uma moradia.

Deste modo, o espaço urbano se revela fragmentado pelo conjunto das formas que podem ser os “novos” produtos do setor imobiliário ou os espaços de habitação destinados as classes de menor renda, sendo que ambos impõem segundo Lefèbvre (1972) uma segregação generalizada dos grupos, das funções e dos lugares.

2.2- Diferentes formas de habitar a cidade: o exemplo de Limeira-SP

Este tópico tem como objetivo analisar três bairros residenciais (Jardins Ernesto Kühn, Jardim Graminha III, Jardim Ipanema e Jardim *Ville de France*) como produtos do mercado imobiliário em Limeira-SP e apontar suas consequências para o espaço urbano e para a gestão pública local. Os três empreendimentos foram produzidos por agentes distintos e refletem os interesses desses agentes e seus principais interlocutores na questão habitacional e na produção da cidade. (Ver anexo I)

a) Jardim Ernesto Kühn

Durante muito tempo a cidade de Limeira-SP foi governada pelos prefeitos Palmyro Paulo Veronesi D’ Andréa (1989 – 1992) e pelo Dr. Jurandir da Paixão de Campos Freire (1993-1996). A disputa destes dois candidatos ao poder levou o município à uma complicada transição política nos anos de 1990.

O governo Palmyro Paulo Veronesi D’ Andréa pretendia lotear a gleba para fins habitacionais de interesse social. Mas, foi derrotado nas eleições pelo seu oponente Dr. Jurandir da Paixão de Campos Freire que pretendia manter a gleba para futura expansão do Aeroporto Municipal.

As constantes disputas políticas entre os dois governos resultaram na ocupação da fazenda, improdutiva no final de 1995, momento em que muitas fazendas abandonavam a

citricultura e outras policulturas, que até então eram peculiares do município de Limeira-SP.

De acordo com Manfredini (2005, p. 273) “as terras do Jardim Ernesto Kühn eram de origem pública”.

Vale lembrar que na prática, a ideia de expansão do Aeroporto Municipal já não era viável neste período, pois já haviam sido implantados na área, bairros como o Jardim Aeroporto e o Jardim Bartolomeu Grotta, trazendo à tona problemas de segurança na decolagem e pouso das aeronaves.

Inicialmente os membros do Movimento Sem Casa ocuparam a gleba e edificaram algumas moradias improvisadas, com apoio do Partido dos Trabalhadores e de alguns membros do Sindicato dos Trabalhadores.

De fato a ocupação da gleba naquele período influenciou o fim da luta partidária e contribuiu para uma transição no cenário político local, com a eleição do candidato Pedro Teodoro Kühn (PSDB), que governou o município de 1997 a 2002, e foi o responsável pela regularização do bairro.

O assentamento surgiu sem infraestruturas básicas e o Movimento Sem Casa contou com o apoio dos sindicalistas locais, pois na época a ocupação confrontou a ordem social e política, até então vigente no município, pelo acesso a moradia.

O acampamento do Movimento Sem Casa atraiu pessoas de várias cidades da região, resultando no parcelamento da gleba em 1407 lotes numa área de grande declividade no setor sul da cidade de Limeira-SP e cuja ocupação final foi de aproximadamente 7000 habitantes.

Após a ocupação efetiva da área, surgiram muitos problemas para o poder público local. Nos primeiros meses após a implantação do assentamento, o bairro não possuía infraestruturas como: água encanada, asfalto, rede esgoto, energia elétrica, transporte público, postos de saúde, além da proximidade problemática com o Aeroporto Municipal.

O Aeroporto Municipal era utilizado como caminho para encurtar a distância até os bairros mais próximos, onde eram ofertados os principais serviços.

A falta de áreas para a implantação de unidades básicas de saúde e de segurança pública obrigou a Prefeitura Municipal de Limeira-SP a alugar imóveis em um bairro próximo, o Jardim Aeroporto, para ampliação dos serviços de saúde, construção de escolas, creches, visando oferecer aos moradores do assentamento alguns serviços básicos.

A fotografia 3 mostra o Jardim Ernesto Kühn localizado no setor sul do município de Limeira-SP:



FOTOGRAFIA 3- Vista parcial Jardim Ernesto Kühl em Limeira-SP
Fonte: Barbosa, L. A. (2010)

A maior parte dos serviços públicos tornou-se possível com o uso de imóveis e áreas do bairro vizinho o Jardim Aeroporto, criado pelo Poder Público Estadual em parceria com a Prefeitura Municipal uma década antes, tendo sido, portanto gerado com melhores condições de planejamento.

A oferta dos serviços de saúde e educação no Jardim Aeroporto foram profundamente alteradas, assim como o cotidiano do bairro e seus vizinhos, visto que a qualidade dos serviços foi reduzida para suprir a demanda, que foi significativamente ampliada.

Além disto, o fato do Jardim Ernesto Kühl não ter suas próprias instituições públicas como escolas, creches e postos de saúde, gerou problemas na identidade dos moradores com estas instituições, o que atualmente constitui um desafio para a iniciativa privada e pública que tentam sanar o problema com parcerias.

Observa-se que, apenas o poder público não conseguiu dar conta da pressão por melhores condições de vida no Jardim Ernesto Kühl, já que no mesmo setor existem outros bairros, também com populações de renda média e baixa.

Várias empresas privadas e Organizações Não Governamentais passaram a ser parceiras da Prefeitura, auxiliando no atendimento à formação dos jovens, na melhoria do meio ambiente, na criação de espaços de cultura e lazer, amenizando em parte os conflitos.

Para os moradores, alguns destes direitos vieram com a urbanização, regularização do bairro e o pagamento dos impostos, no entanto, estas conquistas foram fruto de uma enorme luta de classes.

A energia elétrica chegou apenas depois de um incêndio no assentamento que vitimou uma recém nascida de apenas alguns meses de vida, em 1997. (VALLIM, 2008)

A formação do bairro, num momento em que os agentes privados estavam promovendo loteamentos com terrenos mínimos de 140 metros quadrados, fez com que o Movimento Sem Casa transplantasse este modelo, não reservando áreas institucionais e gerando um grave problema para o desenvolvimento do bairro.

Em quase duas décadas após o empreendimento, alguns imóveis foram desapropriados, já que foram abandonados por seus proprietários, abrindo espaço para atuação do poder público, que vem assumindo o papel de agente legalizador da área, promovendo juntamente com outros agentes uma melhor inserção da área no tecido urbano local.

A concretização do bairro, como vários outros da cidade cuja produção está vinculada a autoconstrução, foi lenta e estruturou-se na solidariedade dos próprios moradores, como também ocorreu em seus congêneres: Nova Conquista e Residencial José Cortez.

Notadamente, a criação do assentamento Jardim Ernesto Kühn resolveu o problema habitacional dos seus moradores, mas as outras carências permaneceram exigindo do poder público o enfrentamento dos conflitos, oriundos da fundação improvisada do empreendimento. Neste caso, os ocupantes assumiram por anos os riscos e as dificuldades impostas pela ocupação.

A luta do Movimento Sem Casa, independente da pequena parcela que se beneficiou dela e a concretização do bairro, deixou uma grande lição para a cidade de Limeira-SP e para o Poder Público Municipal: a de que apenas a habitação não é capaz de promover o desenvolvimento e a equidade social.

A solução do problema passa pela construção de políticas públicas planejadas para educação, geração de emprego e renda, atendimento de saúde, condições de lazer e assistência social, induzindo ao exercício da cidadania e à inclusão na sociedade, como ferramentas de combate à marginalização e a exclusão social.

Como aponta Manfredini (2005) é importante lembrar que a habitação de interesse social em Limeira-SP, até os anos de 1990, sempre foi fruto de políticas clientelistas e as ocupações destes empreendimentos configuraram-se como protesto de uma minoria de habitantes locais, uma vez que, na maioria dos casos os assentados não

eram residentes da cidade, e sim pessoas atraídas pela ideia da facilidade para garantir uma moradia.

Diante das ocupações e da possibilidade de viver em uma área com vizinhança totalmente desconhecida, fez com que a maior parte dos moradores que aguardavam na fila de espera por uma moradia junto aos agentes públicos, optasse por continuar no aluguel, garantindo assim a segurança da família. Neste caso, tem-se também um conflito de direitos entre os ocupantes e os trabalhadores residentes na cidade de Limeira-SP.

Na essência, o parcelamento desta área atendeu aos interesses eleitoreiros, os interesses dos líderes e dos membros do Movimento Sem Casa, além de abrir precedentes para novas ocupações na cidade.

As resultantes espaciais e sociais, 17 anos após a ocupação, ainda são percebidas pelos moradores, pela sociedade e pelo poder público.

Cabe lembrar que muitos dos integrantes do Movimento que tinham habitações em outros estados do país, abandonaram imóveis vazios, pois a valorização econômica dos lotes demorou acontecer. Somente em 2008, é que o empreendimento começou a ser valorizado, abrindo precedentes para que estes espaços fossem ocupados por outros grupos.

Apesar de ainda sofrer com a segregação social e espacial na cidade e também com o preconceito, pois o bairro é apontado como local violento devido ao tráfico de drogas; é importante ressaltar que não é esta, a visão de parte dos moradores que realmente desejavam uma moradia e até os dias atuais tentam melhorar a imagem do bairro.

Nesse sentido, alguns moradores estão investindo em ações de desenvolvimento local com projetos como a Biblioteca Comunitária do bairro, onde são oferecidos cursos para formação de jovens e adultos, entre outras tarefas como a limpeza e valorização do bairro.

A ocupação de áreas públicas não é positiva para as cidades, pois de fato retratam negligência da sociedade em lutar pela habitação de modo digno, equitativo, e também o desinteresse dos agentes públicos em criar soluções eficazes para o problema da habitação.

A estratégia social da ocupação da terra urbana pode ser avaliada como legítima, mas, é bastante complexa, pois deixa um legado na memória coletiva e no espaço urbano, que muitas vezes é negativo.

b) Jardim Residencial Graminha III

O Jardim Graminha III no setor sudoeste da cidade Limeira-SP, foi o resultado da iniciativa de uma cooperativa surgida em 11 de agosto de 2000, a Cooperativa Habitacional Fortaleza (COOPERHAF), que chegou a ter quase cinco mil associados até o ano de 2008.

Em Limeira-SP três empreendimentos foram realizados por esta cooperativa: o Jardim Bartolomeu Grotta (1989), o Jardim Belinha Ometto (1997) e o Jardim Graminha III.

No primeiro empreendimento, o Jardim Bartolomeu Grotta (1989), o presidente da cooperativa, o Senhor Francisco Maurino dos Santos, líder comunitário, realizou o empreendimento em parceria com poder público. Em 1997, este agente também concluiu o loteamento Belinha Ometto e antes do início do projeto de execução do Jd. Graminha III este agente conseguiu, com amplo apoio popular eleger-se vereador.

A cooperativa funcionou muito bem nos dois primeiros empreendimentos, no entanto, quando efetuou o cadastro dos candidatos para adquirirem os imóveis no Jardim Graminha III, os agentes da COOPERHAF aceitaram um número excessivo de cooperados.

A promessa era de que os mutuários receberiam imóveis com 2 e 3 dormitórios, mas por volta de 2004 o ritmo das obras, não acompanhava o ritmo dos pagamentos, fazendo com que o projeto fosse parar na Justiça.

A promessa de 90 casas não havia sido concluída em 2007, e a cooperativa assim como seus membros foram condenados a ressarcir os cooperados que estavam com o pagamento das mensalidades em dia.

Envolvendo também conflitos políticos, a cooperativa parou de atuar e apenas uma parte dos cooperados foi ressarcida. O meio encontrado para resolver o problema foi a Caixa Econômica Federal assumir o empreendimento.

Uma parte muito pequena dos cooperados que atendiam as exigências bancárias, puderam dar prosseguimento ao financiamento e conseguiram os imóveis via financiamento da Caixa Econômica Federal.

Estima-se que a maior parcela de cooperados, uma média de 167, famílias ficaram no prejuízo; (SERENO, 2008) sendo transferidos para o cadastro municipal de programas de atendimento habitacional.

É importante lembrar que o Jardim Graminha III está sendo concluído pela Caixa Econômica Federal e a maior parte dos seus moradores na atualidade não correspondem aos antigos cooperados, mas pessoas que concorreram livremente às etapas de financiamento.

A fotografia 4 mostra o início das obras de edificação no Jardim Graminha III; é preciso salientar que a qualidade dos imóveis era razoável e os problemas ligados a infraestrutura existiam apenas em relação ao arruamento interno do bairro:



FOTOGRAFIA 4 - Casas em execução no Jardim Graminha III.
Fonte: Acervo de Barbosa, L. A. (2004)

A existência de uma enorme demanda interessada em imóveis com o padrão daqueles que seriam comercializados no Jardim Graminha III, fez com que a iniciativa privada resolvesse investir neste tipo de empreendimento, como mostra o próximo tópico.

c) Jardim Residencial Ipanema

O Jardim Residencial Ipanema começou a ser realizado em 1999, pela iniciativa de agentes privados Empresa de Engenharia e Pavimentações – ENGEP, em parceria com a Caixa Econômica Federal; o bairro possui 543 habitações e a maioria dos terrenos também possui 140 metros quadrados, como no caso citado anteriormente.

A maior parte dos imóveis foi edificada com dois ou três dormitórios e foi comercializada através de financiamentos realizados pela Caixa Econômica Federal, que resultou segundo Manfredini (2005), “numa ocupação de 50%, em 2001”.

O empreendimento localizado no setor sudoeste da cidade deu origem a um bairro com boas condições de infraestrutura residencial; apesar da inexistência de creches, escolas e postos de saúde; os moradores do local utilizam os serviços dos bairros vizinhos e da área central sem os problemas que o Jardim Ernesto Kühn apresentou, pelo número menor de imóveis e pela menor densidade demográfica.

Como os imóveis foram financiados e neste caso específico, ocorreu uma pré-seleção dos interessados segundo a renda, gerou uma “homogeneidade social”, e foi resultante de um projeto no contexto urbano.

O Jardim Ipanema conta com um pequeno centro comercial, e por localizar-se distante do centro, seus moradores dependem do serviço público de transporte ou do automóvel.

É possível encontrar alguns problemas como o mau planejamento das vias de circulação que possuem uma largura mínima no interior do bairro e também a ausência de preocupação com a mata ciliar do córrego da Graminha, já bastante degradada pela ocupação e pelo lançamento de resíduos sólidos, como materiais de construção.

O Jardim Ipanema, apesar dos terrenos pequenos, da declividade e da falta de instituições públicas conseguiu melhor inserção no tecido urbano, sendo que os agentes privados, neste caso, apostaram na tendência da época que era atender o público com renda entre 3 e 5 salários mínimos, visando também obter bons lucros com os financiamentos de longo prazo. A fotografia na sequência mostra o jardim Ipanema:



FOTOGRAFIA 5- Vista parcial do Jardim Ipanema em Limeira-SP;
Fonte: Acervo de Barbosa, L. A. (2004)

No Brasil, apesar das diversas críticas já apresentadas nesta e em outras teses, a produção do espaço pelos agentes privados pode também resultar em ações positivas, como acontece com muitos projetos realizados pela Caixa Econômica Federal, que vem atuando no segmento de produção habitacional e investindo na modernização e na redução de custos no subsetor da construção civil.

A Caixa Econômica vem investindo em vários segmentos no setor de construção, seus projetos mesmo que passíveis de críticas contribuem para sanar o déficit habitacional, através da produção de imóveis novos e do financiamento de imóveis usados, nas cidades de porte médio e regiões metropolitanas.

Dentre os aspectos positivos dos projetos promovidos pela Caixa Econômica Federal na produção do espaço estão os financiamentos de imóveis usados e a implantação de conjuntos populares em áreas onde existe carência de investimentos públicos.

Tanto no caso do Jardim Ernesto Kühl como no caso do Jardim Ipanema é possível notar que o uso e a apropriação do espaço refletem as conquistas sociais pelo espaço de moradia. No primeiro caso isto ocorreu pela ocupação e no segundo pelo financiamento.

Estes empreendimentos produzidos pelos agentes privados, como: o Jardim Ipanema e o Jardim Graminha III, possuem uma melhor inserção no tecido urbano e seus moradores valorizam mais facilmente o local, contribuindo para a existência e manutenção das áreas públicas; diferente do que ocorre em áreas de ocupação.

d) Jardim Residencial *Ville de France*

Aprovado em 1981 junto a Prefeitura Municipal de Limeira-SP o Condomínio *Ville de France* localiza-se em um dos corredores de luxo da cidade de Limeira-SP com outros dez empreendimentos similares.

O condomínio possui como vizinhos: Condomínio Residencial *San Marino*, Jardim Florença, Condomínio Alto da Capela, Residencial Flora, Parque Avenida I e II, Terras de Santa Elisa, Residencial *San Pietro*, Condomínio Colina Verde, Portal de São Clemente, Residencial *Casalbuono* e o recente Condomínio *Greeville*.

Estes empreendimentos localizados em um corredor na região oeste da cidade de Limeira-SP possuem sua gênese nos loteamentos fechados.

O condomínio *Ville de France* pauta-se no máximo de exclusividade, possui fiação subterrânea, lotes amplos, e uma portaria suntuosa que se destaca na paisagem urbana. O projeto inovador confirma o longo período de espera para a implantação que se concretizou apenas depois de 2005.

A aprovação do condomínio *Ville de France* como empreendimento seguiu a tendência da época, em que o loteamento era aprovado conforme a Lei de Parcelamento do Solo 6766 de 19/12/1979. É importante ressaltar que a Lei 6766/79 não permitia a existência de loteamento fechado.

Os empreendimentos eram aprovados como parcelamento ou como conjuntos habitacionais com plantas idênticas e aguardavam a regularização via Decreto nº 271 de 28 de fevereiro de 1967, escrito durante o regime militar como sendo um dos atos institucionais, (Nº 4), de 7 de dezembro de 1966, que autorizava aplicar aos loteamentos a Lei 4591, de 16 de dezembro de 1964, lei que ampara os condomínios habitacionais de apartamentos.

Por meio deste decreto, o loteador era considerado um incorporador e os compradores de lotes tinham direitos e deveres de condôminos. (FIORANTE e RESENDE, 1993).

A Lei 10.406 de 11/01/2003 ou Código Civil Brasileiro, mais recente veio amparar estas situações, abrindo precedentes para que os municípios criassem seus próprios decretos.

Assim, em Limeira-SP, o poder público, através da Lei Complementar nº 217, de 13 de outubro de 1999, buscou regularizar estes loteamentos, concedendo-lhes a designação de células residenciais.

Essas células foram criadas mediante um parecer do poder público que considera o processo como sendo de reurbanização de áreas já urbanizadas. É importante lembrar que a área está sendo reurbanizada, uma vez que o projeto inicial do empreendimento previa a venda de casas com plantas padronizadas e não de lotes.

Na cidade de Limeira-SP, a Prefeitura permite a criação destas células residenciais apenas se as associações de moradores estiverem estruturadas e com convenções próprias. A proposta de reurbanização é possível apenas se 70% dos moradores concordarem com o fechamento do loteamento e sua estruturação como enclave urbano.

O grande número de condomínios implantados ao longo da Via Comendador Agostinho Prada e seu entroncamento com a Via Guilherme *Dibbern*, e ainda na

rodovia Limeira-Piracicaba, norteia boa parte das políticas de investimento neste novo modelo de estética urbana da cidade.

Dentre estes investimentos é possível citar a reestruturação do anel viário com o pontilhão de acesso entre a Avenida Comendador Agostinho Prada e a Via Guilherme Dibbern objetivando facilitar o acesso aos condomínios. A fotografia 6 mostra o enclave *Ville de France*:



FOTOGRAFIA 6- Portaria do Condomínio *Ville de France* em Limeira-SP; Fonte: Barbosa, (2011).

Os condomínios fechados brasileiros “partilham várias características com os *CIDs* (*commom interest developments* ou incorporações de interesses comuns) e subúrbios americanos e coexistem com o grande número de condomínios de prédios de apartamentos principalmente em São Paulo”. (CALDEIRA, 2000, p. 261)²⁴

Os condomínios fechados brasileiros possuem apenas áreas verdes e vias públicas em seu interior, sendo estas de uso privado de seus moradores. Como enclaves, esses condomínios brasileiros não possuem infraestruturas que simbolizem o poder e as ideologias do Estado em seu interior como: creches, escolas, hospitais, trazem apenas áreas verdes e vias de circulação.

Estes enclaves transplantam a ideia americana de unidade de vizinhança e regras de segurança segregatórias, como no caso do modelo *Gated communities*. O termo *Gated Communities* significa comunidade fechada ou como conhecemos no Brasil condomínios fechados. São bairros cuja entrada de estranhos e dos próprios moradores é controlada. E em alguns casos isto acontece pela atuação de equipes de segurança privada. Geralmente também são conhecidos como comunidades de interesses comuns,

²⁴ Grifo da Autora.

e que auto-gerenciam seus interesses através de associações. (BLAKELY; SNYDER, 1997)

Dentre as várias modalidades de condomínios promovidas no Brasil e principalmente no estado de São Paulo, os loteamentos fechados tem sido a que mais se prolifera no início do século XXI, como resposta as políticas de igualdade e desenvolvimento social promovidas no país, pelo Governo Federal, já que estes empreendimentos imobiliários constituem um limite entre a esfera pública e privada da vida cotidiana.

Condomínios como o *Ville de France* em Limeira-SP, oriundos de loteamentos, preconizam a ideia de consumo da habitação como produto do setor imobiliário brasileiro atual. Estas áreas possuem como característica a busca por homogeneidade interna, devido à semelhança de renda de seus moradores e o consumo de uma moradia exclusiva nas áreas mais valorizadas das cidades.

Estes empreendimentos são uma espécie de gueto, onde vivem grupos de pessoas que de algum modo se consideram semelhantes, procuram tranquilidade, segurança e posse no tempo e no espaço.

Como guetos, estes condomínios transformam a habitação em um objeto de desejo e ostentação do poder de consumo dos seus habitantes, alterando o cotidiano dos habitantes da própria cidade que passam a conceber este tipo de consumo como “necessidade”, o que muitas vezes não corresponde a realidade, sendo apenas uma ideia também difundida pela mídia.

A escolha por construir uma vida cotidiana auto-segregada dos problemas urbanos é legitimada pela regularização destas áreas pelo poder público.

Os condomínios representam um domínio coletivo, de ordem individual dentro das cidades e ostentam uma independência em relação à gestão pública que precisa ser revista, visto que coloca em questão a capacidade de coordenação dos lugares pelos representantes públicos.

2.3- Considerações sobre os produtos do mercado imobiliário em Limeira-SP

Os casos escolhidos para serem analisados são bastante distintos. Apesar de estarem localizados todos no setor sul e sudoeste da cidade, o valor de mercado das habitações nos jardins Graminha III, Ipanema e Ernesto Kühn são muito diferentes.

Nestas áreas prevalece uma segregação ligada à localização e ao distanciamento em relação à área central fazendo com que os empreendimentos estejam subordinados a questão do transporte público.

Esta área da cidade de Limeira-SP é marcada por fortes contradições, pois ao mesmo tempo, que no setor sudoeste aparecem corredores elitizados como a Avenida Comendador Agostinho Prada e a Via Guilherme Dibbern apresentam-se bairros populares como: Graminha I, II e III, Roseira, Santa Amália, Ipanema, Palmeiras, Jardins Antônio Simonetti I e II, e mais ao sul o próprio Jardim Ernesto Kühn oriundo de um assentamento.

O setor sul é uma área potencial para futura expansão urbana, mas até o momento não possui a infraestrutura adequada para o parcelamento do solo na região próxima do Horto Municipal.

A expansão urbana nesta região, no entorno do Horto Municipal (Z2) é um ponto importante para os planejadores urbanos, uma vez que esta é a área reservada para o Distrito Industrial no Zoneamento Ambiental e Urbano, documento este que se contradiz permitindo ao mesmo tempo, empreendimentos com altos níveis de adensamento.

É preciso ressaltar que foi também neste setor que surgiu um novo núcleo do Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra, o assentamento Elizabeth Teixeira localizado no entorno do Horto e do Aterro Sanitário Municipal, atualmente uma área de conflito entre empresas, poder público e os membros do movimento.

Se por um lado, estes empreendimentos contribuem para sanar o déficit habitacional, por outro revelam muitas contradições no cenário urbano. As péssimas condições de vida promovidas na periferia em relação ao acesso aos sistemas de saúde, lazer, educação e transporte criam um grave problema que é a reestruturação infraestrutural das cidades, através do “direito à cidade” e da gestão pública e ambiental das mesmas.

É possível constatar que parcerias entre o setor privado e público como no caso do Jardim Ipanema podem obter resultados positivos apesar da monotonia presente na paisagem destes conjuntos habitacionais, como mostraram às fotografias 4 e 5.

Empreendimentos como o Jardim Ernesto Kühn eclodem nas cidades, uma vez que os agentes públicos e privados ainda não conseguem atender a demanda por habitações cuja renda é inferior a 3 salários mínimos, além é óbvio da inexistência de políticas de

habitação voltadas para a compra de imóveis usados que poderiam ser destinados para este fim.

Projetos como: Minha Casa - Minha Vida voltados para a classe C atendem um público com renda de até 3 salários mínimos, no entanto, para financiar o imóvel é necessário a renda de no mínimo duas pessoas e na prática fica muito difícil conseguir financiar o imóvel com uma renda inferior a 5 salários mínimos.

Muitas cidades apresentam dificuldades no processo de reurbanização de áreas, fruto de ocupação, que se tornam extremamente carentes de infraestruturas, de modo que tentam evitar a todo custo a constituição de novos assentamentos. Em Limeira-SP isto não é diferente, sendo, portanto mais viável a intervenção direta e prévia na provisão habitacional por parte do poder público.

Nos anos de 1980, isto ocorreu através das iniciativas do poder público com a provisão de habitações na forma de apartamentos em conjuntos de prédios de até 4 pavimentos e casas populares, além da autorização de loteamentos para a intervenção de agentes privados na comercialização de lotes para as classes de renda alta e elevada, inclusive permitindo alguns empreendimentos que mais tarde se tornariam condomínios ou células residenciais.

Nos anos de 1990, a produção da cidade resultou principalmente da intervenção dos agentes privados em parceria com o poder público, já que este permitiu a implantação de vários loteamentos cujos terrenos tinham em média 140 metros quadrados, visando assim atender a demanda por habitações cuja renda era de 5 salários mínimos.

O primeiro destes empreendimentos foi o Jardim Bartolomeu Grotta em 1989, produzido pela Prefeitura Municipal de Limeira-SP em conjunto com os próprios moradores através dos seus líderes comunitários.

Após a implantação do Jardim Bartolomeu Grotta pelo poder público em parceria com a Associação de Moradores do Bairro seguiu-se muitos outros como os Jardins Gustavo Piccinini, Jardim Roseira, Graminha, I, II, III, Lago Azul, Santa Eulália, Jardim Adélia Cavichia Grotta, Jardim das Palmeiras, Campo Belo, Santana I e II, Fênix, Guimarães entre outros.

Estes empreendimentos populares todos de ordem privada ajudaram muito na redução do déficit habitacional e foram “úteis” na condução de infraestruturas, como energia elétrica, redes de água e esgoto, para áreas rurais mais valorizadas onde foram implantados muitos dos atuais loteamentos em condomínio.

Para Lima (2010), vale lembrar que eles não foram apenas uma experiência única do Governo Municipal, este atendeu rapidamente a política do Governo Federal que descentralizou poder para que os municípios intervissem na questão habitacional, enquanto o Plano Nacional de Habitação era revisto. A década de 1990 marcou o início de uma grande diversidade no padrão de empreendimentos no segmento habitacional.

O setor imobiliário, através dos agentes públicos, produziu um mínimo de casas populares, mas autorizou a implantação de empreendimentos populares pelos agentes privados como loteamentos com lotes mínimos, loteamentos em condomínio, lotes convencionais com mais de 200 metros quadrados, além de permitir a atuação do Movimento Sem Casa, sem avaliar as dificuldades posteriores.

Como os agentes privados extraem seus lucros nestes empreendimentos, muitos destes bairros possuem vários terrenos vagos aguardando valorização e exigindo a alteração das leis vigentes, no sentido de não favorecer tal prática.

Se antes de 1980 a produção do espaço urbano esteve condicionada a demolição de prédios e casarões antigos na área central, no final do século XX, esta produção marcou a intensa intervenção humana na natureza, ao produzir lotes e habitações em larga escala, além de condomínios industriais, para uso posterior, já que estes são de ocupação mais lenta.

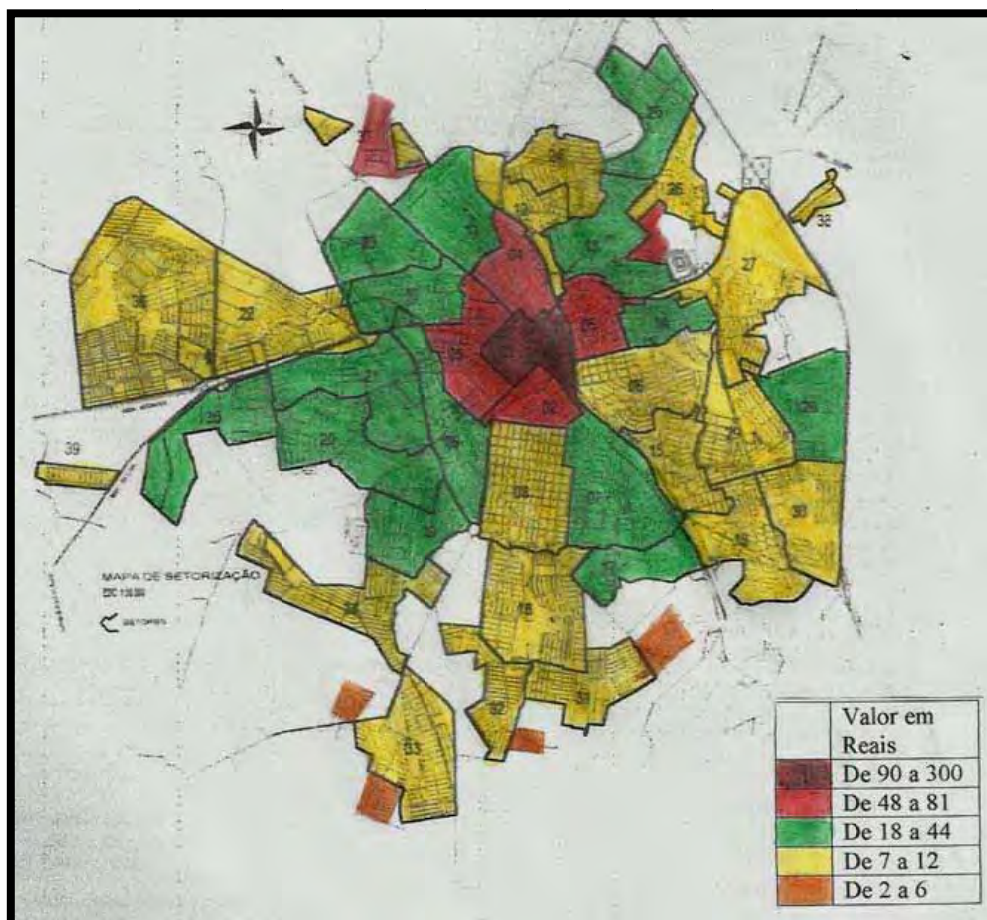
Cabe aqui resgatar nossa hipótese inicial de que o setor imobiliário brasileiro, em sua grande amplitude e complexidade promove um consumo “durável” do espaço quando produz a mercadoria habitação para atender interesses de mercado, causando sérias intervenções na natureza sob os olhares do Estado.

Não se trata de um consumo convencional já que a habitação é um produto especial, e durável, no entanto a própria dimensão setorial deste mercado está há décadas ligada à produção e circulação de mercadorias no espaço como já evidenciaram RODRIGUES (1998), ORTIGOZA (2000), CARLOS E LEMOS (2005).

Os empreendimentos analisados mostram que o consumo da habitação como mercadoria é uma das formas de promover a segregação social e espacial, impostas no espaço urbano pelos agentes públicos e privados. Trata-se de uma segregação ligada ao valor monetário do solo, como mostra o mapa 4:

Dos 39 setores que aparecem na Planta Genérica de Valores Venais do Solo na cidade de Limeira-SP, é possível notar que na área central os valores da terra urbana oscilam, sendo que no centro velho os preços estão em declínio, enquanto nos setores

periféricos, onde se localizam os condomínios, o valor do solo pode atingir os mesmos preços que nas áreas mais valorizadas do centro.



MAPA 4 - Planta Genérica de Valores venais do solo urbano por metro quadrado da cidade de Limeira-SP. Fonte: Planta matriz dos setores urbanos da PML-SP, (Escala 1: 50 000); elaborado por Barbosa, L. A., (2012).

É importante ressaltar que o valor venal do metro quadrado do solo, neste caso, é determinado pelo poder público, sendo que os valores praticados pelo mercado são mais elevados e estão ligados a outros fatores como localização, infraestruturas, condições do terreno ou imóvel, perfil da vizinhança, especulação imobiliária e condições do mercado global/local.

Dentre os 39 setores urbanos, utilizou-se uma amostragem de 39 faces de ruas, ou avenidas, visando entender o processo de valorização da terra urbana na cidade de Limeira-SP, como mostram os Anexos II e IV.

Às áreas de parcelamento recente da terra urbana, destinadas ao público de baixa renda tem os menores valores, visto que estes bairros ainda não têm infraestruturas como: creches, escolas, serviços de transporte e pontos comerciais.

No caso do parcelamento do solo direcionado ao público de alta renda, em áreas residenciais de uso exclusivo, localizadas na periferia, a valorização do solo atinge valores bem próximos daqueles praticados no centro novo ou centro acima, como acontece com os “enclaves residenciais fortificados” São Bento, *Ville de France*, *Greeville*, *San Pietro* e outros.

Alguns bairros mais antigos como a Vila Queiroz, Boa Vista e Vila *Faschina* apesar do seu grande potencial no segmento imobiliário não vem recebendo investimentos do poder público sofrendo, assim, um processo de desvalorização.

Devido às recentes crises mundiais e os programas do Governo Federal como o Projeto Minha Casa - Minha Vida, áreas periféricas lançadas nos anos de 1990, como o Jardins Graminha I, Santana I e II, Campo Belo, São Lourenço, Roseira, Palmeiras, Ipanema, Jd. *Village*, Santa Adélia e outros com as mesmas características sofreram significativa valorização em relação aos bairros mais antigos, onde os imóveis foram se deteriorando ao longo do tempo.

Nota-se também que áreas no entorno do centro, como Boa Vista, Vila Camargo, Nova Suiça, Vila *Faschina*, Jd. Montezuma e Vila Cláudia são áreas onde os valores venais já indicam uma especulação, cuja finalidade é a futura expansão dos arranha-céus habitacionais, pois os valores da terra urbana praticados nestas áreas correspondem aqueles, presentes em algumas áreas do centro da cidade de Limeira-SP.

O valor venal do solo no município de Limeira-SP é uma ferramenta importante para o entendimento da produção do espaço na sua dimensão setorial, visto que o Estado e os agentes privados se relacionam diretamente com a sociedade na questão da produção, provisão e consumo da habitação no espaço.

O **Capítulo III** apresentará algumas reflexões sobre: O desafio da Gestão, Política, Urbana e Ambiental no contexto habitacional em Limeira-SP, no qual serão realizadas discussões no sentido de repensar à cidade sob perspectivas geográficas, procurando apontar possibilidades para a superação de alguns dos tantos problemas, que afligem o urbano do nosso tempo.

CAPÍTULO III

O DESAFIO DA GESTÃO POLÍTICA, AMBIENTAL E URBANA NO CONTEXTO HABITACIONAL EM LIMEIRA-SP

Apesar da conscientização em relação às questões ambientais terem se ampliado nas últimas décadas, muito pouco se discute sobre o papel dos agentes produtores do espaço e a emergência dos problemas ambientais urbanos.

A expansão do mercado de construção no setor imobiliário brasileiro é um fator de preocupação em relação à questão ambiental nas diferentes áreas. Isso porque a acelerada produção de obras, e principalmente das obras habitacionais informais tem levado a profundas alterações nos ambientes “naturais”.

No Brasil, as classes menos favorecidas que respondem pela maior parte das habitações informais, em sua maioria iniciam e concluem obras habitacionais sem regularização perante os poderes públicos. Esta prática não é diferente em cidades como Limeira-SP. Em alguns períodos existe disponibilidade de terrenos comercializados pela iniciativa privada com o aval do poder público, facilitando as construções “irregulares”, uma vez que os populares não possuem Planta, Habite-se, Escrituração e Registros públicos em cartório.

Conforme Lima (2010), diferente do que ocorreu nas áreas de saúde, educação e seguridade social, na política urbana não houve uma justa repartição de recursos entre as Unidades Federadas, quadro este que se agravou com as políticas de (des) financiamento do Governo Fernando Henrique Cardoso, que introduziu princípios de mercado na provisão de serviços como habitação.

As ações dos agentes privados em favor do mercado imobiliário e a difusão do *marketing* no segmento habitacional constituem parte relevante da economia brasileira, a partir dos anos de 1990, inclusive introduzindo mudanças significativas no subsetor de construção, cuja modernização, cabe lembrar, depende da postura dos agentes e dos lucros.

Ainda que lentamente, a tecnologia começa a ser inserida no canteiro de obras e a escassez de mão de obra vem dando lugar a melhores salários nas regiões metropolitanas. Isto não quer dizer que os trabalhadores estão recebendo qualificação

educacional e que os acidentes de trabalho com morte estão diminuindo. No entanto, já existe uma pressão pública para que se busque alternativa para tais problemas.

Assim, o subsetor de construção civil tem se mostrado promissor no cenário brasileiro e internacional, promovendo modificações na paisagem urbana do país. Ora destruindo antigas formas para produzir novas, e em outros momentos expandindo às áreas construídas.

Vale ressaltar que o mercado imobiliário, para “sobreviver”, precisa constantemente, descobrir novas áreas de expansão ou redescobrir áreas esquecidas. E é a partir dessa necessidade e da crescente concorrência entre empresas, sobretudo agora, com a abertura de um mercado global, que a voracidade desse mercado se torna cada vez mais acirrada, visando descobrir e investir em áreas pouco exploradas e com forte potencial construtivo. (SOARES; SANTANA, 2007, p. 10)

A própria necessidade de moradia está ligada a ideia de conforto para seus moradores. Portanto, habitação e ambiente são questões indissociáveis para todas as classes sociais.

Com isto, o próprio setor privado buscou subsídios para oferecer moradia às classes de poder aquisitivo menor, aproveitando-se da abertura concedida pelo Governo Federal e das dificuldades de gerenciar o déficit habitacional pelos municípios, que tiveram de enfrentar as políticas de descentralização. (LIMA, 2010)

O setor imobiliário e de construção possui um papel fundamental na economia limeirense mantendo uma tradição de credibilidade perante a população local e regional, que vem ao longo do tempo efetuando financiamentos junto aos próprios agentes do setor.

O Gráfico 9 mostra uma síntese do setor imobiliário em Limeira-SP e destaca apenas as empresas atuantes no setor. É importante lembrar que no setor de construção, trabalhos de campo realizados no decorrer da pesquisa identificaram 26 empresas ativas.

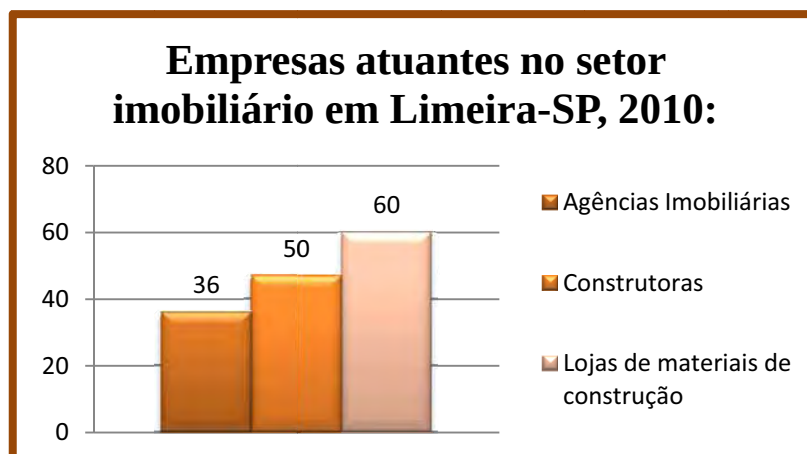


GRÁFICO 9:

Fonte: Agências Imobiliárias cadastradas no CRECI, (2011); Construtoras e lojas de materiais de materiais de construção cadastradas na JUCESP, (2011).

Conforme os dados do CRECI (2011) e JUCESP (2011), das 50 empresas atuantes no subsetor de construção voltado para a habitação em Limeira-SP, um percentual de 55,3% estavam ativas, com obras em andamento, e destas aproximadamente 20% possuem ampla escala de atuação, principalmente na execução de obras industriais, loteamentos, habitações em condomínios, em outras cidades e regiões do país.

Muitas destas empresas, também atuam em parceria com o poder público local e dos municípios vizinhos.

No contexto das lojas de materiais de construção é importante destacar que a maior parte delas é de pequeno e médio porte, tendo sua gênese na própria cidade de Limeira-SP, e constituem opção para todas as classes sociais, atendendo inclusive aos finais de semana como fazem as grandes redes

A mão de obra empregada no subsetor é da própria cidade, de outras regiões do país e recentemente de estrangeiros vindos de países como o Haiti. A cidade de Limeira-SP ainda não possui mulheres nos canteiros de obras, exceto executando funções de Engenharia, Arquitetura e nos serviços administrativos dentro das próprias empresas. Mas, já é comum a presença de mulheres em canteiros de obras auxiliando os maridos em trabalhos autônomos.

Conforme os trabalhos de campo realizados entre 2009 e 2011, se constatou que a tecnologia empregada em pelo menos 30% das empresas é moderna, principalmente na produção de arranha-céus e loteamentos em Limeira-SP, sendo este também o índice aproximado de empresas que investem e procuram minimizar os danos ambientais causados em suas obras.

Quanto à questão da segurança, a maior parte das empresas locais ativas no subsetor parece ter esta preocupação, uma vez que atuam em parceria com o Sindicato Patronal e o Sindicato dos Trabalhadores.

Os investimentos feitos pelos agentes públicos e privados na produção habitacional produzem impactos desde a exploração mineral para a fabricação de materiais até a conclusão final das obras. As questões ambientais estão relacionadas diretamente com a segurança no canteiro de obras, e são emergentes no setor imobiliário em todo o país.

Todo o processo construtivo implica em alterações no ambiente, desde a limpeza do terreno até a sobra final de resíduos sólidos. Em Limeira-SP somente em 2005, a questão dos Resíduos de Construção e Demolição - RCDs começou a ser repensada.

Atividades como produção, demolição e reforma de habitações além de alterar o ambiente e gerar resíduos sólidos, impõe aos poderes públicos a responsabilidade sobre a coleta e o destino final dos mesmos.

Segundo o Plano Diretor (2010), a cidade de Limeira-SP produz 10.500 toneladas de Resíduos de construção e demolição por mês, cujo destino final é o aterro sanitário.

Segundo Pinto (2005, p. 22-23):

O setor de construção descarta resíduos diversificados, dentre eles é possível citar: blocos, tijolos, solos, vários tipos de argamassas, madeira, plásticos, papelão, metais (arame), fiação encapada, serragem, gesso, telas, isopor, brochas, pincéis e tecidos, sendo estes últimos contaminantes.

Ainda conforme o Pinto (2005), boa parte destes materiais são desperdiçados devido à falta de organização nos canteiros de obras. Se manipulados e descartados corretamente poderiam levar a uma enorme economia de custos, menores impactos na exploração de recursos minerais, já escassos nas grandes cidades.

Diferente de outras atividades econômicas, o subsetor de construção possui em cada obra o descarte de resíduos, dispersando assim, seu impacto por várias áreas das cidades.

Para Ceotto (2008) o setor de construção brasileiro é responsável pelo consumo de toneladas de recursos naturais, além de gastar enormes quantidades de energia e água no seu processo produtivo.

De modo geral, quando o subsetor de construção civil atua para as classes de maior renda, como no caso da produção de condomínios habitacionais, o resultado final do projeto apresenta melhores condições em relação à coleta de resíduos e ao replantio de mata ciliar no entorno da obra.

Assim é possível afirmar que a questão habitacional vem sendo um grande problema para os agentes públicos no Brasil, já que práticas de regularização da terra urbana não são praticadas nas áreas populares, e em muitos casos também nas áreas elitizadas das cidades.

Na cidade de Limeira-SP os resíduos de construção e demolição não podem permanecer em vias públicas, praças, terrenos e áreas de proteção, sobre pena de multa. Esta ideia é uma forma da cidade se adaptar a Resolução CONAMA nº 307, que norteia a Gestão dos Resíduos da Construção Civil, de 5 de julho de 2002.

Para evitar o descarte de resíduos de materiais de construção a Prefeitura Municipal de Limeira-SP em parceria com o engenheiro Nadyr Arruda de P. Eduardo Junior, criou Eco-pontos que já estão instalados em 13 áreas da cidade. (PLANO DIRETOR, 2010).

Nestes pontos ecológicos os moradores podem depositar apenas materiais recicláveis e resíduos de construção e demolição. É importante destacar que o custo do transporte dos materiais até os pontos ecológicos são do proprietário da obra.

O depósito correto dos resíduos é responsabilidade da população, enquanto a condução dos materiais ao aterro sanitário tem sido papel do Poder Público Municipal.

Em Limeira-SP a reciclagem de resíduos de material de construção ainda é incipiente, sendo um projeto futuro: evitar o envio destes resíduos ao aterro sanitário.

O poder público visa impedir que este tipo de resíduo chegue ao aterro sanitário vindos dos pontos ecológicos e do descarte industrial, por isso visa criar meios de reciclagem, como já fazem cidades como São Paulo.

Uma aplicação dos resíduos de construção após a reciclagem seria sua utilização em blocos ecológicos ou na pavimentação de vias públicas. Em algumas áreas da cidade a população ainda tem dificuldade para entender qual é o uso do eco-ponto e acabam depositando sofás, camas e outros móveis. Objetos estes, que são recolhidos por outro tipo de operação, a Operação Cacareco, que ocorre várias vezes por ano.

Ambos os projetos foram úteis e resultaram em benefícios para a limpeza urbana da cidade. No entanto, parte da população ainda não foi conscientizada sobre os projetos e o resultado ainda é o descarte indevido de resíduos sólidos diversificados em áreas públicas e terrenos particulares.

No que tange a ideia de construção sustentável, esta chegou ao Brasil apenas com a Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e o Desenvolvimento (CNUMAD), mais conhecida como ECO-92 e realizada no Rio de Janeiro em 1992.

Esta ideia já abraçada por órgãos ligados ao setor industrial como o Sindicato da construção (SINDUSCON) e o Serviço Brasileiro de Apoio a Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE), além de outros órgãos paralelos do subsetor de construção; esta ideia, no entanto, ainda não está totalmente difundida, principalmente nas pequenas empresas.

Cada material de construção tem sua própria cadeia produtiva, o que contribui para a heterogeneidade do padrão de concorrência dos segmentos. Materiais cujo mercado é constituído por grandes empresas de capital intensivo e grande produtividade, como o cimento, coexistem com outros em que os produtos são fornecidos por empresas em que os processos produtivos ainda se baseiam em produção com pouco valor agregado, baixa produtividade e pouca qualificação de mão-de-obra, como as olarias e a extração de areia. (MONTEIRO FILHA, et al., 2010, p. 358)

O poder público funciona como um agente importante na fiscalização das obras urbanas, e poderia desburocratizar a regularização das habitações nas periferias urbanas, que não imponham riscos para seus moradores.

A burocracia para a regularização de obras que ocorre no sentido de controlar a atuação dos agentes, por sua vez, gera um descontrole do segmento para o poder público, já que o cidadão comum não consegue atender as mesmas exigências. Muitos cidadãos que possuem um único imóvel, não conseguem regularizá-lo perante o poder público. Compreende-se que os agentes públicos precisam repensar a regularização desses imóveis, como única propriedade de muitas famílias.

Diante desta problemática fica claro que no Brasil, o valor de uso dos imóveis vem sendo pouco estimulado, prevalecendo o valor de troca. Esta distorção está relacionada não somente as práticas do mercado imobiliário, mas as dificuldades de controle dos imóveis destinados ao aluguel e a regulação de preços por parte do Estado.

Para Monteiro Filha et al., (2010) é imprescindível que o subsetor de construção enfrente seus desafios e sofra inovações, objetivando sanar o déficit habitacional e estruturar a produção de materiais de construção, como já vem fazendo o segmento de obras pesadas.

Uma das estratégias recentes para sanar o déficit habitacional tem sido o Projeto Minha Casa – Minha Vida que recebe investimentos do Programa de Aceleração do Crescimento Econômico do Governo Federal Brasileiro – (PAC). O projeto, no entanto enfrenta alguns problemas que também se apresentaram na cidade de Limeira-SP, como: a produção de habitações em áreas longínquas e sem infraestrutura, qualidade dos imóveis, construção em áreas deterioradas e demora na entrega dos imóveis.

Em outros casos, os projetos tendem a conduzir infraestruturas melhorando as condições de vida no entorno dos bairros onde se instalam como mostra a fotografia 7:



FOTOGRAFIA 7- Conjunto habitacional nas imediações do Jardim Novo Horizonte em Limeira-SP edificado com recursos do Projeto Minha Casa - Minha Vida.

Fonte: Barbosa, L. A. (2011)

Apesar das críticas, o projeto representa um retorno na construção de habitações por parte do Estado, para o público com renda entre 3 e 10 salários mínimos, após a reestruturação do Plano Nacional da Habitação – (PNH) e novos incentivos aos agentes privados.

De fato, os incentivos que os agentes privados estão recebendo dos órgãos governamentais tem se revertido em cobranças para que haja modernização do processo produtivo e redução de custos.

Para Monteiro e Filha et. al., (2010) dentre estas inovações a adequação ambiental é fundamental e o subsetor vem sendo pressionado pelos órgãos governamentais de financiamento, como: o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), o Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H) e o próprio Banco Nacional de Desenvolvimento.

Ojima (2006, p.3) ao tratar do consumo do espaço explicita que:

A bibliografia internacional acerca dos processos de expansão urbana vem apontando um conjunto de fatores associados aos impactos que o padrão de ocupação das áreas urbanas pode trazer, sendo eles desde os aspectos estéticos até impactos nos gastos públicos (consumo de água, energia elétrica e combustíveis fósseis, afastamento das áreas agrícolas, alocação de bens e serviços públicos), nos aspectos sociais (heterogeneização socioespacial, segregação social, aumento das distâncias diárias de locomoção) e nos aspectos ambientais (poluição da água e do ar, ilhas de calor, mudança nos regimes de precipitação, aumento de áreas alagáveis e alterações na incidência de doenças e problemas de saúde associados).

Ao tratar da questão urbana sobre as cidades brasileiras é preciso lembrar que a maior parte dos problemas ambientais são solucionados apenas quando se tornam insustentáveis, apontando dificuldades nas áreas de planejamento pelos agentes públicos, e despreparo da sociedade civil para apoiar iniciativas neste sentido.

O modelo econômico e os padrões de consumo da população são responsáveis pelo agravamento dos problemas ambientais urbanos na atualidade. Apesar disso, é preciso reconhecer que:

As cidades desempenham um importante papel, tanto como provedoras de emprego, moradia e serviços, quanto como centros de desenvolvimento cultural, educacional e tecnológico, porta de acesso para o resto do mundo, centros industriais de processamento de produtos agrícolas e manufaturados e lugares onde se gera renda. (PNUMA e IBAMA, 2004, p. 260)

A recente valorização do espaço e a expansão urbana além dos seus aspectos positivos relacionados a provisão de serviços, possuem também aspectos negativos que resultam da apropriação do espaço, do consumo e da desigualdade social.

Conforme Souza (2002), os conceitos de planejamento e gestão no campo da administração pública estão interligados. O planejamento visa políticas de longo prazo e a gestão é mais objetiva tratando das questões mais urgentes e atuais. Ambos os conceitos se apresentam como instrumentos necessários para políticas urbanas eficientes, principalmente na economia de recursos financeiros aplicados na solução dos problemas urbanos.

A questão urbana brasileira possui grande magnitude, em particular quando se discute o problema da habitação. Para os agentes públicos, o desafio consiste em criar políticas capazes de regular nas cidades, o uso e apropriação do solo, o mercado formal e informal de habitação, combatendo as desigualdades sob o risco de ampliar o processo de segregação socioespacial. (LIMA, 2010)

A recente descentralização de responsabilidades para os municípios, a valorização do espaço, o grande número de construções, as ações dos agentes, a exclusão social e a expansão urbana desencadearam em uma série de problemas ambientais urbanos quase sempre concentrados nas áreas menos favorecidas das cidades.

O enfrentamento dos problemas ambientais é um desafio para a população de menor renda, que enfrenta as precariedades dos serviços ofertados nas cidades.

3.1- Problemas ambientais urbanos decorrentes da expansão urbana e Instrumentos de Gestão política ambiental e urbana em Limeira-SP

A expansão urbana que atingiu a cidade de Limeira-SP entre 1980 e 2010, desencadeada pela ação dos agentes públicos e privados que promoveram a ideia da habitação-mercadoria, teve como resultados alguns problemas ambientais, que são enfrentados até os dias atuais no cenário político e social.

Conforme abordado anteriormente, muitas terras rurais foram convertidas em terras urbanas, conduzindo infraestruturas para os setores sul e sudoeste do município de Limeira-SP, onde foram implantados vários condomínios habitacionais.

Estes condomínios ou enclaves residenciais em Limeira-SP ocuparam boa parte dos vazios urbanos produzidos antes de 1990. Os compradores destas áreas quase sempre estavam em busca de segurança, tranquilidade, silêncio, localização privilegiada, maior liberdade, auxílio dos funcionários da portaria, áreas verdes e limpeza; desejos estes que muitas vezes não se concretizam com a compra do imóvel.

Desta forma, houve uma fuga das elites para a periferia das cidades, processo que se caracteriza pela habitação em “ilhas exclusivas” e que levou ao desmatamento destas áreas e a redução das áreas verdes, como também ocorreu nas áreas onde foram implantados bairros para a população de baixa renda.

Na cidade de Limeira-SP, entre 1980 e 2000 foram lançados uma média 43. 298 imóveis sendo que entre estes se destacam lotes, casas e apartamentos destinados à todas as classes sociais, como mostra o gráfico 10:

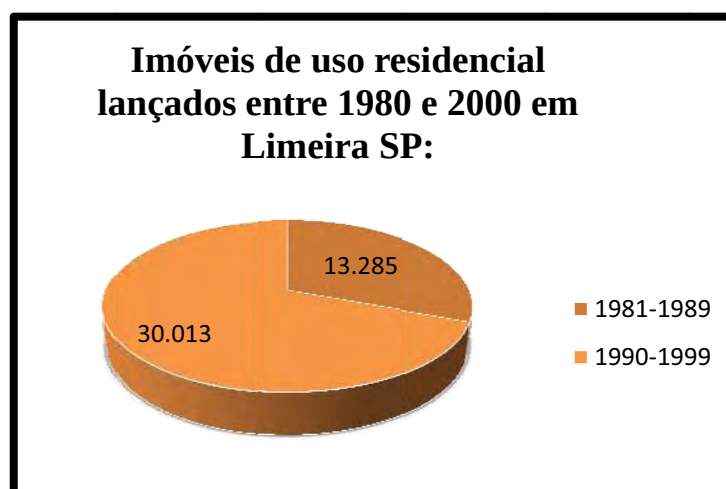


Gráfico 10

Fonte: Barbosa, L. A. (2012)

A cidade de Limeira-SP vivenciou uma grande expansão urbana que teve início em 1980 e vem perdurando até os dias atuais. A expansão urbana é o resultado das ações dos agentes públicos responsáveis por regular a aprovação de empreendimentos e também das ações dos agentes privados do setor imobiliário que se adaptam as demandas por habitação.

Além de favorecer as classes de média renda a expansão urbana vivenciada em Limeira-SP, favoreceu também as classes de renda mais elevada.

Conforme Caldeira (2000), a proliferação destes condomínios ou enclaves na periferia das cidades, nos remete a um padrão recente de segregação socioespacial pautada em relações de “proximidade”. Apesar da proximidade geográfica, ricos e pobres não teriam nenhum contato social.

Na realidade tanto as classes de alta, como aquelas de renda média, ao se deslocarem para áreas mais distantes do centro, adotam o automóvel como meio eficaz de locomoção, já que o sistema de transporte coletivo não consegue atender a demanda e muitas vezes não circula por estas áreas.

Se a demanda por transporte aumenta, as distâncias se tornam maiores devido ao percurso mais lento, o que resulta no uso individual dos veículos, no aumento da poluição e no fluxo intenso de veículos. Em Limeira-SP, com o grande número de veículos, houve a necessidade de duplicação do Anel Viário e as consequências desta duplicação culminaram no aterro de grande parte da margem direita do Córrego da Barroca Funda, no trecho que liga o Jardim Nossa Senhora do Amparo ao Jardim Novo Horizonte.

No trecho que liga o setor norte (Campus II da Unicamp) ao setor leste (saídas para a Via Anhanguera) o problema não foi somente a terraplenagem de parte do córrego na região do Bairro Granja Machado, mas também o impacto causado nas pequenas nascentes ali localizadas, na margem direita do Anel Viário.

Ainda no contexto da circulação urbana, não há incentivos para a manutenção e a pavimentação eficiente de calçadas desestimulando os habitantes da cidade a realizarem pequenos percursos a pé, ou de bicicleta, já que são raros e pequenos os trechos de ciclovias em Limeira-SP.

De fato, são poucas estratégias governamentais de assistência as demandas menos privilegiadas quanto à questão habitacional.

Os agentes públicos ainda trabalham com projetos antigos, pouco inovadores e caros como o “financiamento de lotes urbanizados, lotes ou casas para construção em

mutirões, moradias e apartamentos populares, cestas básicas de materiais de construção e a tentativa de erradicar favelas”. (LIMA, 2010, p.40-42)

É importante lembrar que o mau aproveitamento dos terrenos resulta numa imagem caótica da cidade, com bairros altamente densos, induzindo as pessoas a trocarem de imóveis, ocasionando uma nova dinâmica intra-urbana.

Neste caso específico, a autoconstrução poderia ser regulada por agências de governo, que teriam o papel de fornecer vários modelos de plantas gratuitas para as famílias com renda inferior a 4 salários mínimos, melhorando a estética das habitações e a satisfação dos moradores. É claro que para isto acontecer seria necessário ampliar o quadro técnico nas áreas de planejamento e urbanismo contratando arquitetos, engenheiros, tecnólogos, e isto ainda está longe de acontecer.

Nesse espaço o agente Estado, ao contrário de sua atuação precedente (clientelista e beneficiadora de interesses dos segmentos de posição social mais privilegiada), exerce um forte papel de controle social e de exacerbação das desigualdades sociais. (CAMPOS, 2010, p. 117)

Ao Governo Federal nas últimas décadas coube o papel de tentar construir um novo Sistema Financeiro Habitacional, trazendo à luz preocupações com a redução de custos e a importância ambiental do setor imobiliário e de construção na provisão habitacional.

Além da modernização lenta, outros problemas se tornaram emergentes nas cidades, como o lixo nos terrenos e nas vias públicas, responsável pelo entupimento das galerias, mesmo havendo coleta pública. Os resíduos de materiais de construção contribuíram para o assoreamento de muitos dos córregos e lagoas nas áreas de expansão urbana recente em Limeira-SP.

Desmatamento de áreas para agricultura ou atividades ligadas construção de obras e habitações, poluição do solo, da água, do ar e queimadas em canaviais, são alguns problemas que afetam diretamente a vida dos cidadãos na cidade de Limeira-SP.

A exploração de recursos naturais como: calcário, basalto e diabásio são comuns para o uso na agricultura e como agregados para o setor de construção, e esta exploração resulta em grandes impactos ambientais no município.

Na realidade, estes problemas ambientais decorrentes da expansão urbana e do consumo da mercadoria-habitação, geram enormes custos para o Poder Público e décadas de execução de projetos para a condução de infraestruturas.

A única solução viável para os agentes públicos efetuarem a correção destes problemas é a execução de planos ou instrumentos de gestão política e ambiental.

Os municípios imbuíram também da liberdade de definir prioridades e enfrentar com condições menos desfavoráveis as desigualdades sociais, aprofundadas pelo intenso processo de urbanização experimentado pelos grandes e médios centros urbanos nas últimas décadas do século XX. (LIMA, 2010, p. 23-24)

Mesmo com os incentivos e a autonomia concedida pelo Governo Federal os municípios não possuem condições de enfrentar sozinhos os problemas de ordem social e ambiental resultantes da ocupação urbana.

Muitos dos instrumentos de gestão política que poderiam contribuir para uma melhor estruturação do espaço urbano em cidades como Limeira-SP acabam não tendo continuidade em gestões diferentes, tornando a resolução de problemas lenta e ineficaz.

A produção do espaço está vinculada ao sucesso destas políticas públicas e de seus instrumentos de gestão urbana e ambiental, que ainda estão muitos distantes de contemplarem as ações do setor imobiliário.

Para Lima (2010), os instrumentos de gestão política que oferecem algum subsídio e eficácia para sanar alguns dos principais problemas que afligem os municípios são o Plano Diretor e a Lei Orgânica amparados pelo Orçamento Participativo, seguido da criação do Estatuto da cidade.

Para sanar alguns dos problemas ambientais urbanos no contexto habitacional e de obras, a cidade de Limeira-SP conta com instrumentos importantes no processo de gestão pública como o Plano Diretor Municipal.

Conforme Fávero (1995), o primeiro Plano Diretor do município de Limeira-SP foi elaborado em 1964 visando caracterizar o município para um planejamento e investimentos futuros na área do desenvolvimento econômico. Mas, foi entre 1969 e 1971, com o desenvolvimento do segundo Plano Local de Desenvolvimento Integrado, da SERPLA que efetivamente o município se desenvolveu com algum planejamento.

Ainda segundo Fávero (1995), este plano trouxe significativas contribuições para política urbana local, além de funcionar como um levantamento de dados consistente e apontar a carência de demandas em várias áreas. Este plano propôs algumas melhorias para a cidade, sendo até os dias atuais uma ferramenta útil de pesquisa.

Depois deste período o município ficou durante muito tempo sem a elaboração de Planos Diretores.

Entre 1991 e 1998 retomou-se a elaboração destes planos e como havia um desconhecimento da realidade local, o poder público objetivou fazer uma descrição

efetiva das condições de desenvolvimento do município, para que os investimentos fossem otimizados nas áreas em que as necessidades eram mais críticas.

Neste período o objetivo do Plano diretor (1998, p. 6) era de:

[...] procurar compreender a cidade através de seus processos estruturadores, da composição de interesses advindos destes processos, dos problemas prioritários que a cidade apresenta, suas tendências, potencialidades, e as oportunidades que se apresentam para o desenvolvimento de Limeira.

Apesar deste Plano Diretor (1998) trazer poucas contribuições ao desenvolvimento local, compreende-se que naquele período era de grande importância para o poder público executar um levantamento das condições de desenvolvimento e carências que o município de Limeira-SP apresentava.

Deste modo, o Plano Diretor de 1998, foi eficaz ao expor onde estavam localizadas as maiores fragilidades em vários aspectos como: “a economia, a ocupação, o meio ambiente, a carência de infraestruturas, equipamentos urbanos e serviços públicos em (habitação, transporte, lazer, saúde)”.

Um dos equívocos deste plano, de fato, foi não contar com a participação popular, que não se concretizou devido sua rápida elaboração.

Em 2010, foi lançado outro documento denominado de Memorial - Processo Participativo de Revisão do Plano Diretor Territorial e Ambiental de Limeira-SP. Este documento apresentou como diferencial a participação popular, realizada através de discussões com os habitantes dos setores urbanos até a construção do relatório final.

Trata-se de um documento contínuo, pois tenta sanar os problemas do Plano Diretor anterior, e traça algumas diretrizes de planejamento voltadas para uma melhor organização do espaço, priorizando temas como “mobilidade social, ocupação do solo, habitação de interesse social, requalificação ambiental, infraestrutural e equipamentos urbanos”. (PLANO DIRETOR, 2010)

A participação popular ofereceu alguns subsídios para o documento tornando-o mais democrático.

Além do papel do Plano Diretor como um instrumento que permite ao poder público rever suas práticas de gestão, o Zoneamento Ambiental e Urbano (Lei Complementar nº 212, de 9 de junho de 1999) tem sido uma alternativa no controle do uso do solo. Neste caso específico, trata-se de um documento mais objetivo e claro, pois define exatamente quais usos serão permitidos nas zonas estabelecidas.

Ambos os documentos encontram respaldo na Lei 10. 257 de 10 de julho de 2001, o Estatuto da cidade:

O exercício da cidadania ampliada, a busca sistemática da participação eficaz e a organização social, política e jurídica, certamente são as três vias de fortalecimento dos movimentos sociais. Tudo isso engendra uma ética nova e transformadora, que poderá vir a salvar da morte o ser humano, o meio ambiente e o planeta Terra. (BRASIL, 1994, p.93)

Estes documentos como instrumentos que regulam as ações do setor imobiliário e de construção, possuem um papel norteador das políticas públicas, já que cidade como lócus da vida cotidiana é vitimada pelos problemas ambientais. Cabe ressaltar que estes dois documentos permitem reserva de terra urbana para fins de mercado, já que não são instrumentos rigorosos de fiscalização.

Como expõe Caseti (1991, p.130-131), “deve se observar, ainda, que o processo de expansão urbana, através da especulação imobiliária, converte inclusive os compartimentos de risco em espaços habitáveis”.

As ações que compõe o mercado imobiliário e o consumo da mercadoria-habitação possuem como característica a relação dos agentes públicos e privados que no Brasil, há muito tempo são articuladas e complementares.

[...] Ou, seja mercado imobiliário e Poder público municipal não atuam sozinhos ou em separado. Pelo contrário, os dois agentes se complementam, quando não se confundem ou se tornam parceiros de um mesmo empreendimento. (VIEIRA; et al., 2010, p.69-70)

Para corrigir as lacunas deixadas por estes agentes do mercado imobiliário se faz necessário uma reestruturação do setor imobiliário como um todo. Mas, como esta reestruturação parece estar longe de ocorrer é preciso que as mudanças sejam feitas, mesmo que de forma lenta.

Diante deste desafio, cabe valorizar melhor o uso de instrumentos como o Plano Diretor e o Zoneamento ambiental. Estes instrumentos são fundamentais para que as políticas públicas voltadas para o ambiente urbano e rural tenham resultados positivos, já que a administração pública, na maioria das vezes, não se dá de modo contínuo, e não utiliza estes instrumentos com a finalidade de promover mudanças.

Os problemas ambientais enfrentados em cidades como Limeira-SP, decorrem em grande parte da marginalização e da exclusão ao acesso diferenciado à natureza e seus recursos, ou seja, o espaço urbano deixa de ser um direito de todos, para se converter em mercadoria de alguns.

3.2- Consumo da habitação, setor imobiliário e segregação socioespacial

O setor imobiliário brasileiro possui especificidades desenvolvidas ao longo da trajetória do país, e como outros setores da economia está subordinado a dinâmica do capitalismo. Conforme Tauile (2001, p. 252), “isto ocorre através do poder que os donos do capital financeiro e fictício possuem sobre as políticas monetárias nacionais”.

A existência de uma grande demanda por habitações assegura um acúmulo de capital, através dos juros bancários, e neste contexto, estes macrossetores são estratégicos para equilibrar a economia nacional.

Ainda que sejam feitos investimentos em instrumentos de gestão política e ambiental para a melhoria da vida nas cidades, nos momentos em que o Estado assegura a atuação dos agentes privados no mercado imobiliário, os municípios se vêem obrigados a flexibilizar a rígida legislação para edificação, deixando assim de fiscalizar e controlar com rigor a expansão urbana, de alta e baixa renda. (VIEIRA et al., 2010)

A ocorrência de ações deste tipo resulta numa má distribuição da riqueza, distanciando os instrumentos de gestão de sua eficácia e os agentes públicos de promoverem uma maior equidade social e espacial.

A dificuldade de acesso e garantia do direito à habitação digna nas cidades brasileiras é um problema relacionado aos obstáculos para o exercício da cidadania. Conforme Vieira et al., (2010) este tipo de exclusão não ocorre somente por meio da insuficiência de renda, mas abarca também fatores políticos, sociais, espaciais e até morais.

Se a dinâmica econômica, foi ao longo do tempo configurando um mercado estruturado no comércio de produtos imobiliários e delineando a ideia da habitação-mercadoria, é bem provável que muito em breve se possa tratar do consumo do espaço no Brasil, como resultado das políticas contemporâneas aplicadas ao setor imobiliário.

O setor imobiliário, capaz de produzir habitações, edificações e cidades inteligentes, ainda atua com parcerias e investimentos do Estado, inovando lentamente e enfrentando desafios para reverter os problemas urbanos contemporâneos na produção de habitações de interesse social.

Diante das dificuldades em aplicar práticas inovadoras na redução de custos e melhoria nos padrões de produção de habitações, para o público que está excluído da garantia ao direito de habitar, produz-se a segregação socioespacial.

“Através da segregação a classe dominante controla a produção e o consumo do espaço urbano, sujeitando-o aos seus interesses”. (VILLAÇA, 1997, p.7)

Agentes públicos e privados são responsáveis pela segregação nas áreas urbanas, que se manifesta pela ausência do direito a propriedade. O domínio de alguns pelas melhores parcelas do solo na cidade, seja pelas facilidades oferecidas pela localização ou pelos muros que escondem a “proximidade” com a pobreza, são reflexos de outra face da segregação pautada também no domínio.

Em Limeira-SP, a segregação resultante do processo de localização no espaço geográfico, não é tão evidente como em cidades como São Paulo. Apenas recentemente, com a expansão urbana do setor sul, e o início de uma crise no serviço de transporte coletivo e público é que este padrão já começa a ser sentido e percebido pelos habitantes da cidade.

No contexto residencial a segregação socioespacial se manifesta através da formação de espaços homogêneos internamente, como no caso dos bairros operários ou condomínios. Quando estes são analisados na cidade como totalidade, são visíveis as disparidades e a existência de uma luta de classes.

Diferente dos moradores dos condomínios habitacionais ou enclaves, onde o enclausuramento é uma escolha, no caso das classes menos favorecidas o confinamento nas periferias distantes é uma imposição, sendo muitas vezes a única opção.

A habitação-mercadoria como símbolo e objeto de *status* social tornou-se um instrumento ideológico para a classe dominante, e para aqueles que dominam o setor imobiliário.

Cidades como Limeira-SP, possuem uma carência enorme de equipamentos de lazer espontâneo, em oposição à valorização de qualquer espaço que possa ser comercializado para fins de moradia.

É fato que nem todos os imóveis produzidos nas cidades são comercializados de modo rápido, o mercado aposta na demanda existente. E como a simples produção pressupõe impactos no ambiente, o consumo da habitação-mercadoria, legitima o desequilíbrio entre sociedade e natureza. Todas essas relações são reveladas no processo de produção do espaço, e por isso a Geografia tem grande potencial explicativo para a interpretação dessa complexa realidade.

É preciso construir novos simbolismos sobre a concepção de habitar na cidade como forma democrática. A cidade não é somente um signo do desenvolvimento econômico, mas o lugar do bem viver.

Por isso, o combate a segregação urbana ultrapassa a concepção econômica e, conforme Ultramari (2005) adentra a esfera ambiental-urbana, que por sua vez depende de boas práticas.

Distante de uma visão inocente de mundo, cidades industriais como Limeira-SP podem ser mais verdes, oferecer uma vida equilibrada para seus habitantes e trabalhadores, através de equipamentos públicos eficazes, mas para isso é necessário investir em educação, participação popular e equidade social, valorizando a concepção de gestão pública.

Para Ultramari (2005), boas práticas no contexto ambiental urbano são importantes como investimentos consistentes. Dentre estas boas práticas o autor destaca a participação da comunidade (não apenas em mutirões, mas também nas decisões políticas), iniciativas e ações ligadas a elaboração projetos de interesse social, parcerias com o setor privado, efetiva atuação do Estado e otimização de recursos locais.

Na prática, com a descentralização de responsabilidades, os agentes públicos deixaram de pensar a produção e o consumo da habitação no âmbito da segregação social e espacial, para se preocupar com questões emergentes como a competição entre as próprias cidades para atrair investimentos. Mas, nem sempre para atrair investimentos as “boas práticas” são democratizadas, ficando restritas aquelas áreas de maior interesse para o poder público.

Nesse contexto, na visão capitalista de produção não cabe democratizar a habitação digna para todos, mas sim produzi-la com finalidades de mercado, para aqueles que puderem comprá-la, como bem de consumo e pagar pelos diferenciais ofertados, mesmo que isso resulte em futuras crises no setor, na segregação através da marginalização e exclusão da maioria, do direito de habitar.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A função habitacional de cidades como Limeira-SP tem um caráter de grande relevância na transição constante das mesmas em termos de crescimento populacional e evolução urbana. E esta função habitacional deve prioritariamente atender o “direito de habitar” e o “direito à cidade”.

Neste contexto, o valor da casa e da habitação é de grande importância para a vida cotidiana dos cidadãos, de modo que o uso dos espaços habitacionais, independente se voltados para o aluguel ou para a posse, deveriam atender condições dignas de moradia e não apenas os interesses do mercado imobiliário como ficou evidente no decorrer da pesquisa.

Os investimentos do Estado em habitação são também favorecedores do setor imobiliário e do subsetor de construção, suas implicações são a produção da habitação-mercadoria para a demanda e poupança de longo prazo, para os agentes privados.

De qualquer modo, os estratos da população que vive com renda de até três salários mínimos é a que permanece excluída do acesso à moradia. Sendo que para estes habitantes a cidade precisa ser repensada como “direito” e garantia.

Igualmente, se proliferam nas cidades moradias precárias e bairros com problemas de infraestrutura, já que não há interesse em reverter este quadro por parte dos agentes públicos e privados, cuja fusão em alguns momentos atende os interesses de uma elite, que ainda exerce forte domínio sobre a terra rural e urbana no país.

Enquanto o setor imobiliário e seu subsetor de construção permanecerem invisíveis para as classes menos favorecidas, as cidades brasileiras enfrentarão graves problemas no contexto habitacional e urbano.

O processo de autoconstrução que muitas vezes é a única alternativa para as classes menos favorecidas, nem sempre proporciona resultados positivos para suas populações, que sofrem com problemas como: a ausência de infraestruturas, dificuldades de deslocamento, além da violência que pode surgir nestas áreas, carentes de lazer e bons serviços.

A maior contribuição desta pesquisa e a que esperamos que tenha despertado interesse em seus leitores é a compreensão de que o setor imobiliário brasileiro possui uma dimensão setorial que precisa ser desvendada pelos cidadãos, assim como outros setores da economia (alimentação, vestuário e automobilístico) são atualmente conhecidos pela população em geral.

A estruturação do setor imobiliário e de construção no Brasil é um fenômeno recente, que se desenvolveu no século XX, contribuindo para novas dinâmicas territoriais nas cidades do país. Como setor econômico, este setor ganhou particularidades próprias, e conservou outras, que são pertinentes também a outros países do mundo.

A produção e o consumo de habitações, a utilização de mão de obra barata, riscos de acidentes fatais no setor, são algumas das problemáticas que se repetem em vários países do mundo.

No entanto, a regulação do setor imobiliário por parte do Estado e principalmente o controle minucioso do subsetor de construção através das atividades econômicas desempenhadas por ele, são características da economia brasileira.

A fusão destes dois setores é uma importante ferramenta de compreensão do espaço geográfico, assim como sua fragmentação pode revelar novos objetos de estudo, com grande potencial para a elucidação da dimensão setorial da produção do espaço na economia do país.

A assimilação do setor imobiliário brasileiro pelo setor financeiro no capitalismo despertou os agentes para o potencial de extração da mais-valia da produção de habitações, que vem sendo capaz de impulsionar a economia dos países em determinados momentos. Deste modo é preciso lembrar que o grande número de financiamentos de imóveis também pode ser o estopim de futuras crises.

O potencial do setor de construção brasileiro na economia mundial tem sido prejudicado pela sua dependência em relação ao setor imobiliário, que o controla como um ponto estratégico de equilíbrio da economia nos tempos de crise.

A casa-habitação como espaço de conforto dos cidadãos, fica sujeita ao tempo e aos custos de sua produção dentro do setor imobiliário, não contribuindo para sanar o déficit, mas sim, configurando um estoque ou reserva de moradias para fins de mercado.

O setor imobiliário gerencia a demanda habitacional, enquanto o subsetor de construção é quem efetivamente executa a produção.

Por ser um setor organizado e bem estruturado este acaba contribuindo para ocultar a face mais crítica do subsetor de construção: a exploração do trabalho, os acidentes e as mortes decorrentes do processo produtivo, cuja visibilidade no país ainda é muito pequena, e pouco favorável aos seus trabalhadores, sendo este assunto de conhecimento dos fiscais que atuam para o governo ou para os sindicatos.

Estes óbitos apesar de divulgados pela mídia em geral no contexto do país, ainda resultam em pouca discussão no âmbito social, e medidas práticas de prevenção quase inexistentes.

Se por um lado poucos são os investimentos em segurança do trabalho no setor, por outro lado, as empresas do setor se organizam de tal modo, que no Brasil a propaganda e o *marketing* como ferramentas de comercialização destes empreendimentos ultrapassa jornais, revistas, *sites*, *folders* e invade até os programas de televisão.

A década de 1980 foi um marco de transição na produção de habitações nas cidades brasileiras, já que neste período as empresas começaram a focar principalmente o público de alta renda, devido à venda de apartamentos que havia sido um sucesso nas cidades do país, após os anos de 1950.

As empresas do setor imobiliário se especializaram na comercialização do espaço da habitação focando o atendimento de um público exclusivo e disposto a investir na compra de imóveis e na terra urbana como meio de acumular riqueza.

Em Limeira-SP, de 1981 a 1990 os agentes públicos superaram os agentes privados na provisão de habitações voltadas para a população carente. (MANFREDINI, 2005).

Depois deste período as intervenções na produção de habitação destinada as classes de renda média e baixa foram mais modestas.

Nos anos de 1990 devido a falta de investimentos e a transição econômica vivenciada no país, os agentes privados descobrem a classe C e seu potencial de compra, partindo assim para a extração da poupança deste público, disposto a arcar com os custos de um lote ou casa, devido as mínimas opções de escolha.

É neste momento, que em Limeira-SP, a classe C adquire vertiginosamente lotes populares da iniciativa privada; os agentes privados também produzem neste período os vazios urbanos que serão utilizados a partir de 2000. Esta estratégia facilita a comercialização de imóveis em pequenos conjuntos habitacionais de apartamentos em condomínios de 4 ou 5 pavimentos que estão sendo implantados nos vazios resultante do processo de urbanização dos anos de 1980/1990.

Procurou-se demonstrar no decorrer desta tese que os empreendimentos implantados pelos agentes privados como o condomínio *Ville de France*, contam com infraestruturas diversificadas no seu entorno, muitas vezes realizadas pelo próprio poder

público. Enquanto áreas carentes, como o Jardim Ernesto Kühl, por ser resultado de um longo processo ocupação, aguardando melhorias por décadas.

No caso dos empreendimentos privados, como o Jardim Graminha III e Ipanema, a pressão por infraestruturas quase sempre resulta em bons resultados, já que as empresas objetivam receber pelo empreendimento, e o próprio poder público acaba cedendo a pressão por melhorias nestas áreas.

A produção indiscriminada de habitações para fins de mercado, configurando um estoque de moradias nas cidades e a produção via autoconstrução, sem estratégias racionais produzem grandes quantidades de resíduos de demolição e construção, além dos demais resíduos, trazendo á tona problemas ambientais de difícil solução em Limeira-SP, e em outras cidades.

Esta urbanização acelerada desencadeou problemas para os Poderes Públicos Municipais, cuja atuação esta subordinada a legislação Estadual e Federal, e que por sua vez, apresenta lacunas que favorecem todos os tipos de agentes produtores da terra urbana, privados ou não.

Como a busca de solução para os problemas decorrentes desta urbanização acelerada é lenta e cara, depende da própria população combatê-los, visto que a própria cidade e o modo de vida urbano tornam-se parte de uma crise urbana, sendo está o prenúncio de mudanças contínuas na sociedade.

As empresas e os agentes do mercado imobiliário, juntamente com o Estado, produzem a tão complexa dimensão setorial deste segmento produtivo que atua diretamente na necessidade e no desejo de população de adquirir uma moradia. E, é nesta atuação que se dá a produção da cidade seja, pelos agentes privados, públicos, ou por movimentos sociais e instituições como as igrejas.

Esta diversidade de agentes mostra que a produção do espaço urbano está condicionada às classes sociais e seus interesses, principalmente aquelas de maior poder, que exercem domínio sobre a terra urbana no país, sendo esta também uma fatia que interessa ao mercado financeiro, visto que rende juros rapidamente.

A hipótese inicial desta pesquisa de que a produção e o consumo do espaço da habitação nas cidades brasileiras possui uma dimensão setorial, que coordena o mercado de bens imóveis no país e transforma a habitação em mercadoria, promovendo a ideia de consumo do espaço, já é uma realidade.

E são evidencias concretas deste consumo do espaço: as estratégias de mercado e de *marketing*, os avanços tecnológicos dentro setor de construção em benefício das

classes de alta renda, as feiras e os leilões de imóveis, os eventos voltados para a construção e decoração, realizados com o intuito de promover e ampliar os lucros do setor imobiliário na economia do país.

É claro que a ideia de consumo do espaço ainda é recente na Geografia, assim como os estudos de *Geomarketing* e *City-marketing*, mas estes novos conceitos vem despontando e cada vez mais carecem de novos estudos, já que muitas estão sendo as mudanças na sociedade atual, tanto em relação ao consumo, e a produção de mercadorias pelos setores econômicos.

O setor imobiliário vem produzindo espaços de habitação para consumo há pelo menos três décadas na cidade de Limeira-SP, fazendo com que a vida cotidiana na cidade enfrente desafios ligados aos problemas sociais e ambientais, já que apenas uma minoria tem acesso aos avanços deste setor.

Em cidades como Limeira-SP, uma parcela imensa de cidadãos é obrigada a arcar com os resultados da atuação dos agentes do setor, vivenciando os padrões de segregação, desencadeados pela questão da localização, ou pela proximidade com áreas dotadas de serviços exclusivos para seus habitantes.

A cidade e o urbano vistos pela ótica do papel do poder público deve atender primordialmente a sua função social no âmbito habitacional e suas deficiências, e não apenas industrial, comercial ou de serviços. Todas estas funções são primordiais, no entanto nenhuma delas pode ser utilizada como meio de domínio e subordinação do homem, uma vez que o habitar está relacionado à preservação da vida.

Deste modo compreende-se que o poder público não é apenas um co-gestor do setor imobiliário, mas um agente fundamental da gestão urbana capaz de promover mudanças profundas no contexto habitacional das cidades.

Assim, procurou-se nesta tese demonstrar que estes macrossetores ao produzir espaços de habitação como mercadorias para consumo imediato ou não, criam problemas que no contexto urbano demandam planejamento e custos para o poder público.

Por sua vez, como agente o poder público é conivente com tais práticas, mas é importante ressaltar que estes problemas podem ser combatidos com uma gestão séria e voltada para o planejamento prévio.

O valor de Governos locais como o de Limeira-SP, reside na sua capacidade de planejar e intervir na cidade como espaço da vida cotidiana e que, portanto, favorece através da boa governança o exercício da cidadania.

A hipótese levantada no início da pesquisa, acerca da produção de espaços habitacionais para consumo e consumo do espaço, tem grande potencial para despertar avanços teóricos no âmbito Geografia e especificamente nos estudos urbanos em consonância com a carência que o Brasil enfrenta de estudos sobre o mercado imobiliário e de construção, em sua dinâmica setorial da produção do espaço urbano.

Espera-se que esta breve pesquisa contribua para despertar novos estudos sobre a temática do setor imobiliário e de construção no âmbito da produção habitacional e também de obras e urbanas no espaço.

REFERÊNCIAS

ABRECON. **Mercado de Resíduos Sólidos e Ecopontos**. São Paulo: Disponível em: <http://www.abrecon.com.br/eco-pontos>. Acesso em março de 2012.3p.

ACONTECE REGIONAL. **Aniversário do Siticecom**. Ano II – nº 4 julho de 2010.

ALLAIRE, G. *L' économie de la qualité, em sés secteurs, sés territoires et sés mythes* In: **Géographie, Économie, Société**, France: Elsevier, 2002, Vol. 4, nº2, p. 155-180.

ALMEIDA, Sandra Pires de. **Marketing Imobiliário**: como garantir o sucesso de comunicação e vendas nos lançamentos de construção civil. São Paulo: Marketing Editorial e Empresarial, 2000. 151p.

ALVES, Giovanni. Trabalho e sindicalismo no Brasil dos anos 2000, dilemas da era neoliberal. In: ANTUNES, R. (Org.) **Riqueza e miséria do trabalho no Brasil**. São Paulo: Boitempo, 2006. p.461-474

ALVES, M. Aparecida e TAVARES, M. A. A dupla face da informalidade do trabalho “autonomia” ou “precarização” In: ANTUNES, R. (Org.) **Riqueza e miséria do trabalho no Brasil**. São Paulo: Boitempo, 2006, p.425-444.

ANTUNES, R. **Riqueza e miséria do trabalho no Brasil**. São Paulo: Boitempo, 2006, 527p.

ANTUNES, R. A substância da crise. In: MÉSZÁROS, I. **A Crise estrutural do capital**. São Paulo: Boitempo, 2009. 133p.

BALL, M. O desenvolvimento do capitalismo na provisão da habitação In: **Espaço e Debates: Trabalho e construção da cidade**. São Paulo: 1992. P.11-34.

BARATA SALGUEIRO, T. B. Novos produtos imobiliários e reestruturação urbana. **Revista Finisterra**. Lisboa, XXIX, nº 57, 1994, pp. 79-101.

BAUDRILLARD, J. **A sociedade de consumo**. Lisboa: Edições 70, 1991. 213p.

BENKO, G. **Economia, Espaço e Globalização na aurora do século XXI**. São Paulo, Hucitec, 1996, 272p.

BLAKELY, E. J.; SNYDER, M. G. **Fortress America: Gated communities in the United States**. Brookings Institution Press, 1997; Disponível em: <<http://books.google.com>> Acesso em 9 fev. 2007, Permitida leitura parcial de 57 páginas.

BOYER, R. **A Teoria da regulação - uma análise crítica**. São Paulo: Nobel, 1990, 160p.

BORGES, J. G. VASCONCELOS, F. P. DE. **Habitação para o desenvolvimento**. Rio de Janeiro: Bloch Editores, 1973. 254 p.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário.** São Paulo: Annablume, Fapesp, 2007, 316p.

BRASIL - FIBGE. **Sinopse preliminar do Censo industrial.** Rio de janeiro de 1950.

BRASIL - FIBGE. **Censo industrial do estado de São Paulo.** Série Regional, Vol. 3, Série 6, Rio de janeiro de 1960, 79p.

BRASIL - FIBGE. **Censo industrial do estado de São Paulo.** Série Regional. Vol. 4, Tomo 18, Rio de janeiro de 1970, 384p.

BRASIL- FIBGE. **Censo industrial do estado de São Paulo.** Vol.3, Tomo 2, Parte 1, nº 19, Rio de janeiro de 1980, 429 p.

BRASIL- FIBGE. **Censo industrial do estado de São Paulo.** Rio de janeiro de 1990.

BRASIL-FIBGE. **Sinopse Preliminar do Censo Demográfico 2000.** Disponível em <http://www.ibge.org.br> - acesso em 15/jan/2007.

BRASIL-FIBGE. **Sinopse Preliminar do Censo Demográfico 2010.** Disponível em <http://www.ibge.org.br> - acesso em 20/fev./2012.

BRASIL-FIBGE- Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. **Cidades: informações sobre Limeira-SP.** Disponível em <http://www.ibge.gov.br/@cidades> - Acesso em 15/març/2009.

BRASIL-FIBGE- Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. **Classificação CNAE.** Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/concla>/Acesso em març. de 2011.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil.** Brasília, DF: 1988.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Déficit habitacional no Brasil** - Centro de Estatística e Informações. 2. ed. Belo Horizonte, 2005. 111p. Disponível em: <http://www.fjp.gov.br> – Acesso em dez de 2010.

BRASIL. Ministério das Cidades, SNH. **Déficit Habitacional no Brasil em 2007.** Brasília: PNUD, Habitar e BID, 2009, 129p. Disponível em: <http://www.fjp.gov.br> – acesso em dez de 2010.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente e da Amazônia Legal. **Direito do Meio Ambiente e Participação Popular.** IMARNR: IBAMA, 1994, 109p.

BRUNA, P.J.V. **Arquitetura, Industrialização e Desenvolvimento.** São Paulo: Perspectiva, 2002, 308p.

BUSH, R. K. **História de Limeira.** Serviço de Educação e Cultura, Edição da Prefeitura Municipal de Limeira–SP, Brasil, 1967, 402p.

BUSH, R. K. **História de Limeira**. Sociedade Pró-Memória de Limeira, São Paulo-Edição da Prefeitura Municipal de Limeira-SP, Brasil, 2007, 402p.

CALDEIRA, Teresa P. do R. **Cidade de muros** crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Ed. 34, Edusp, 2000, 399p.

CAMPOS FILHO, C. M. **Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos**. São Paulo: Studio Nobel, 4ª edição, 2001, 141p.

CAMPOS, N. A segregação planejada. In: PAVIANI, A. (org.) **A conquista da cidade: movimentos populares em Brasília**. Brasília: UNB, 2010, p. 109-130.

CARLOS, A. F. A. **A Cidade**. São Paulo: Contexto, 1992, 98p.

_____. **O lugar no/ do mundo**. São Paulo: Hucitec, 1996, 87p.

CARLOS, A. F. A; LEMOS A. I. G (orgs). **Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2005, 430p.

CASSETI, V. **Ambiente e apropriação do relevo**. São Paulo: Contexto, coleção ensaios, 1991, 147p.

CEE/CBIC. **Importância do Setor da construção civil na economia Brasileira**. 2001, 17p. Disponível em <http://www.cbic.com.br/files/textos/027pdf>. Acesso em 29/10/2010.

CEE/CBIC. Relatório, Disponível em <http://www.cbic.com.br/files/textos/027pdf>. **Importância do Setor da construção civil na economia Brasileira II**. 2001, 47p. Acesso em 29/10/2010.

CEOTTO, L. H. A Construção Civil e o Meio ambiente In: **Revista Notícias da Construção**. (III – partes), nº 51, 52 e 53, São Paulo: 2008, Disponível em: <http://www.sindusconsp.com.br/>

CHEQUE JÚNIOR, J. **O desenho urbano das áreas habitacionais subsídios para a elaboração de projetos**. 2005, 253p, Dissertação de Mestrado - Faculdade de engenharia civil, arquitetura e urbanismo da UNICAMP: Campinas-SP, 2005. 191p.

CLIQUET, Géhard. *Geomarketing: Methods and Strategies in Spatial Marketing*. France: University Of Rennes. 2006, 328p. Traduzido para o inglês por Eugene Hughes. 17 páginas Disponíveis In: <http://www.iste.co.uk>.

CORTINES, A. **A Caixa e as perspectivas para a inovação na construção**. (Seminários e Palestras ICCB). 31 de março de 2005. Disponível em <HTTP://www.uniemp.br/seminários>. Acesso em novembro de 2010, 28 p.

COSTA, R. A. DA. **Concreto, aço e sonhos**. SP: 1ª Ed. Do autor. 1987. 78p.

DIEESE. **Caracterização do setor da construção civil**. Dezembro de 2004. Disponível em <http://www.dieese.org.br/projetos> Acesso em 29 de jan. de 2011, 137p.

DINIZ, C. Campolina. **Globalização, escalas territoriais e política tecnológica regionalizadora no Brasil: O papel das inovações e das instituições no desenvolvimento local.** Belo Horizonte: UFMG: 2001. Disponível em <http://www.anpec.org.br>. Acesso em 29 de jan. de 2011. 34p.

FÁVERO, E. **Função do parcelamento do solo na organização urbana nas cidades médias paulistas: a experiência de Limeira-SP.** 380f. Dissertação de Mestrado. São Paulo: Escola Politécnica da USP, 1995.

FIORANTI, Cláudio; RESENDE Afonso C. F. **A prática nos processos e registros de incorporação imobiliária instituição de condomínio e loteamentos urbanos.** São Paulo: Julex, 1993.

FOGAÇA, I. DE FÁTIMA. **O turismo no contexto do planejamento e gestão estratégica de Curitiba.** 178f. Tese de Doutorado. Rio Claro: IGCE, UNESP, 2011.

FRIGIERI JÚNIOR, V. **A ABCP e o seu papel na cadeia da construção e na inovação.** (Seminários e Palestras - ICCB). abril de 2005. Disponível em <http://www.uniemp.br/seminários> Acesso em novembro de 2010, 24p.

GARCIA, G. Limeira possui 6.368 imóveis vagos, diz IBGE. **Jornal de Limeira.** 15 dez. de 2010. Folha Cidades, disponível em <http://www.jlmais.com.br> Acesso em Març. de 2011.

GARCIA, G. Falta de mão de obra contrapõe crescimento. **Jornal de Limeira-SP**, 25 jan. 2011a, Folha cidades, p. 4.

GARCIA, G. Prefeitura anuncia Plano para 10 anos. **Jornal de Limeira-SP**, 12 jan. 2011b, Folha cidades, Ano 29, nº 7949, p. 5.

GAZETA de LIMEIRA. **Suplemento histórico. Limeira de 1826–1980.** Limeira: Artes Gráficas, Limeira SP, 1980.

GIGLIO, C. **Municípios e municipalismo – historia e desafios para o século XXI.** Osasco- SP: CBL, 2002, 192p.

GITAHY, M. L. C; PEREIRA, P. C. X. **O complexo industrial da construção e a habitação econômica moderna, 1930-1964.** São Carlos: RIMA, 2002, 170p.

GOLDMANN, L. **Ciências humanas e Filosofia: que é sociologia,** São Paulo: Difusão européia do livro, 1970, 2ª edição, 117p.

HARVEY, D. **A condição pós-moderna.** São Paulo: Loyola, 1992, 220p.

HARVEY, D. **Espaços de esperança.** São Paulo: Ed. Loyola, 2004, 382p.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo: Annablumme, 2005, 252p.

JL. IPTU de 80 glebas será atualizado. **Jornal de Limeira-SP**, 13 jan. 2011, Folha cidades, Ano 29, nº 7950, p.7

LEFEBVRE, H. **O Pensamento Marxista e a cidade**. Portugal: Editora Ulisseia, 1972, 172p.

LEFEBVRE, H. **Marxismo**. Porto Alegre, RS: L&PM, 2010. 128 p.

LIMA, A. J. De. **Gestão urbana e políticas de habitação social: análise de uma experiência de urbanização de favelas**. São Paulo: Annablume, 2010. 226p.

LIMA, JR. J. M. et. AL. ORGANIZAÇÃO INTERNACIONAL DO TRABALHO. **Segurança e Saúde no trabalho da Construção: a experiência brasileira e o panorama internacional**. Agência da OIT: Brasil – Brasília-DF, disponível em <http://www.oit.org/safework/safedy>. Acesso em 15 jul. de 2010, 35p.

LIMEIRA-SP, Prefeitura Municipal de. **Código de Obras**. 1969–2003. Secretaria de Planejamento e Urbanismo. 55p.

LIMEIRA-SP, Prefeitura Municipal de. **Plano local de desenvolvimento – SERPLA**. São Paulo Editora Urupês, 1971. 128 p.

LIMEIRA-SP, Prefeitura Municipal de. **Limeira ontem e hoje**: documentário histórico e estatístico de Limeira

LIMEIRA-SP, Prefeitura Municipal de. **Plano Diretor – Cidade de Limeira, 1998**. Versão Preliminar – Secretaria de Planejamento e Urbanismo. 133p.

LIMEIRA-SP, Prefeitura Municipal de. **Zoneamento Municipal. 1998**. Secretaria de Planejamento e Urbanismo.

LIMEIRA-SP, Prefeitura Municipal de. **Lei Complementar nº 217, de 13 de outubro de 1999**. (Dispõe sobre a criação, no âmbito do município de Limeira, de células residenciais e dá outras providências), (DECRETO), Limeira-SP, 9fls.

LIMEIRA-SP, Prefeitura Municipal de. **Coletânea de Leis Municipais**. Limeira, Secretaria de Planejamento e Urbanismo, 2005.

LIMEIRA-SP, Prefeitura Municipal de. Secretaria de cultura, turismo e eventos. **Plano Diretor de Turismo**. Volume I. Caracterização Geral. Elaborado por Rushman Consultores de turismo. São Paulo, 1999. (4 volumes)

LIMEIRA-SP, Prefeitura Municipal de. **Plano Diretor – Memorial do Processo Participativo e Revisão 2010**. Versão Preliminar – Secretaria de Planejamento e Urbanismo. 190p.

LIMEIRA-SP, Prefeitura Municipal de. **Lei Complementar nº 559 de 29 de dez. 2010**. (Dispõe sobre a substituição do anexo V da Lei 190 de 22 de dez de 1997, visando atualizar os valores do metro quadrado do solo no município). 107p.

LIMEIRA-SP, Prefeitura Municipal de. **Informações sobre o município**. Disponível em: [http://www.limeira.sp.gov.br/municipio/9htm/informações/Acessos entre 2009 e 2011](http://www.limeira.sp.gov.br/municipio/9htm/informações/Acessos_entre_2009_e_2011). 14p.

LIMEIRA-SP, Prefeitura Municipal de. **Plano Local de Habitação de Interesse Social**. Disponível em <http://www.habitação.gov.br>. 69p. Acesso em 7/11/2011.

LIPIETZ, A. Reflexões sobre uma Fábula. Por um estatuto Marxista dos conceitos de regulação e de acumulação. Rio de Janeiro, In: **Dados - Revista de Ciências Sociais**, Vol, 31, nº1 1988^a, PP.87-109.

LOJKINE, J. O papel do estado na urbanização capitalista. In: **Marxismo e urbanização capitalista: textos críticos**. São Paulo, Ed. Ciências humanas, 1979. P.15-53

LORENZON FILHO, A. V. L. **O uso de Fotografias aéreas no estudo das transformações na organização do espaço rural de Limeira**. Dissertação de Mestrado. IGCE, UNESP – Rio Claro, 1982. 194p.

LOW, S. **The Edge and the Center: Gated Communities and the Discourse of Urban Fear**, American Anthropologist, (2001), March, Vol. 103, No. 1, pp. 45-58 Posted online on December 10, 2004." www.anthrosource.net, Acesso em fev de 2011.

MANFREDINI, Eduardo Alberto. **Ações públicas e privadas na conformação social da cidade: estudo da dinâmica sócio-espacial de Limeira – SP, 1960 – 2000**. Dissertação de Mestrado, São Carlos: UFSCAR, 2005, 280p.

MANFREDINI, Eduardo Alberto. **História material e formação urbana: a dinâmica socioespacial de Limeira-SP no século XIX**. Tese de doutorado, São Carlos. CCET-Programa de Pós Graduação em Engenharia Urbana, 2010, 384p.

MARICATTO, Ermínia. **Habitação e cidade**. São Paulo: Atual, 1997.79p.

MARICATTO, Ermínia. **A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil industrial**. Org. São Paulo: Ed. Alfa Ômega, 1979. 178p.

MARTINS, J. de S. **Henri Lefebvre e o retorno à dialética**. Hucitec, São Paulo: 1996, p.13-23.

MARTINS, J. de S. **Exclusão social e a nova desigualdade**. São Paulo: Paullus, 2007, 140p.

MARX, K. **O capital**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira. 1971, Vol.1/1

MARX, K. **Salário, Preço e Lucro**. São Paulo: Centauro, 2008, 90p.

MAUTNER, Y. A periferia como fronteira de expansão do capital. In: DÉAK, C; SHIFFER, S, R. (org). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp – Fupam, 2004, 246-259.

MATTOS, R. Obras da Copa causam escassez de máquinas. **Jornal Folha de São Paulo**. São Paulo: 8 de dez. de 2010. Caderno mercado: Construção crescerá só 6% em 2011, e setor fala em esgotamento. Seção B, p.1-6.

MELAZZO, E. S; GUIMARÃES, R. B (orgs). **Exclusão social em cidades brasileiras: Um desafio para as políticas públicas**. São Paulo: UNESP: 2010, 304p.

MONTEIRO FILHA, D. C; et Al. Perspectivas e desafios para inovar na construção civil. In: **Construção Civil – BNDES Setorial 31**, março de 2010, Brasília: 2 volumes p. 353-410. Disponível em <http://www.bndes.gov.br>, acesso em fevereiro de 2012.

MORAES, A.C. R.; COSTA, W. M. **Geografia Crítica: A valorização do espaço**. Editora Hucitec, São Paulo: 1984, 196p.

MORICE, A. Os “peões” da construção civil em João Pessoa-PB In: **Espaço e Debates: Trabalho e construção da cidade**. São Paulo: 1992, p.35-48.

NEGRI, S. M. **O processo de segregação sócio-espacial no contexto do desenvolvimento econômico da cidade de Rondonópolis-MT**. 195f. Tese de Doutorado em Geografia, IGCE –UNESP, Rio Claro-SP, 2008.

OJIMA, R. A **produção e o consumo do espaço nas aglomerações urbanas brasileiras: desafios para uma urbanização sustentável**. NEPO – UNICAMP – publicado no XV Encontro Nacional de Estudos Populacionais, ABEP, Caxambú - MG: Brasil, de 18-22 de Setembro de 2006. Disponível em <http://www.ence.sistemas.ibge.gov.br>. Acesso em fevereiro de 2011.

ORGANIZAÇÃO INTERNACIONAL DO TRABALHO. **Prevenção – uma estratégia global**. Agência da OIT: Brasil – Brasília-DF, disponível em <http://www.oit.org/safework/safedy> . Acesso em 15 jul. de 2010. 21p.

ORTIGOZA, S. A. G. **O tempo e o espaço da alimentação, no centro da metrópole paulista**. Tese de Doutorado, IGCE, UNESP, 2000, Rio Claro – SP.

ORTIGOZA, S. A. G.; CRIONI, R. A bolha especulativa e a produção residencial nos Estados Unidos.In: **Revista Geosul** - Florianópolis: 2008, vol. 23, nº 45, p.7-26.

OSEKI, J. H. **Algumas tendências da construção civil no Brasil**. São Paulo: FAU-USP, 1982, 125p.

PASQUALE. C. N. **Dicionário da Língua Portuguesa comentado**. São Paulo: Ed. Gold. 2009. 639p.

PINA, S. A. M. G. **As áreas habitacionais populares nas cidades médias paulistas: o caso de Limeira**. Diss.(Mestrado)-Escola Politécnica, USP, São Paulo, 1991.

PINTAUDI, S. M; CARLOS, A F A Espaço e indústria no estado de São Paulo. **Revista Brasileira de Geografia** 57 (1) pp: 5 – 23) janeiro/março, 1995.

PINTO, T. DE P. (org) **Gestão ambiental de resíduos da construção civil: a experiência do Sinduscon**. São Paulo: SINDUSCON, 2005. 48p. Disponível em <http://www.ebah.com.br/> Acesso em jan. de 2011.

PIRES, E. L. Os **mercados de trabalho nas zonas de integração regional**. A construção inacabada da regulação salarial na União européia. 183f. Tese de livre docência, UNESP-IGCE; Rio Claro-SP: 2002.

PNUMA; IBAMA; UMA. **Perspectivas do Meio ambiente mundial – 2002: GEO 3**. Brasília: IBAMA, 2004, p. 260-289. Disponível em: <http://www.wwiuma.org.br>. Acesso em Dez. de 2011.

REDONDANO, D. C; et al. **Atlas municipal escolar**. Sociedade Pró Memória de Limeira, Coordenação Rosangela Doin de Almeida, 2000.

RIBEIRO, L. C. de Q; PECHMAN, R. M. **O que é questão da moradia?** São Paulo, Ed. Brasiliense, 1983, Col. Primeiros passos, 71p.

RIBEIRO, L. C. de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ, 1997.

RYBCZYNSKI, W. **Casa: pequena história de uma ideia**. São Paulo: Record, 1996, 266p.

RODRIGUES, A. M. **Produção e consumo do e no espaço: problemática ambiental urbana**: São Paulo: Hucitec, 1998. 239p.

RODRIGUES, A. M. et AL. Palestra: A dinâmica de Fragmentação Administrativa do território e as Leis de Uso da Terra Urbana: Contradições e Conflitos. In: XI SIMPURB: 2009- Brasília - UNB: **Vinte anos de reflexões sobre o urbano e a cidade: transformações e tendências 1989-2009**. Brasília – DF. PPGG - Universidade de Brasília, AGB.

ROSSINI, D. **A análise ambiental e do padrão espacial em áreas de expansão urbana de Limeira–SP**. 208f. Dissertação de Mestrado UNESP – IGCE. Rio Claro–SP, 2001.

SAILLARD, YVES. *Theorie de La régulation- Globalisation, localisation, et specialisation sectorielle: que deviennent les regulations nationales?* In: BOYER R. SAILLARD, Y. *Théorie de La Regulation: L' état de savoirs*. Paris: La decouverte, 1995, p.285-292.

SALGADO, I. Caracterização dos Promotores Imobiliários que atuam na cidade de São Paulo (1977-1982). **Revista Espaço & Debates**, Ano VII, nº21, p.51-71, 1987.

SÀNCHEZ, F. **A reinvenção das cidades: para um mercado mundial**. Chapecó-SC: E. Argos, 2003. 583p.

SANDRONI, P. (org) **Novo Dicionário de economia**. São Paulo: *Best Seller*: 1994, 375p.

SANTOS, M. **Espaço e Método**. São Paulo: Nobel, 1985, Coleção espaços. 120p.

SANTOS, M. **A Natureza do espaço Técnica e Tempo: Razão e emoção**. Ed. Hucitec, São Paulo, 1996. 388p.

SÃO PAULO. Departamento de Finanças e tecnologia. **Economical regional profile: Limeira**. São Paulo: Adex propaganda e oficina editorial, 1991. 28p

SÃO PAULO: FUNDAÇÃO SEADE. **Perfil Municipal: Limeira**. Disponível em: http://www.seade.gov.br/projetos/fiesp/inf_mun/ Acesso 18 de abr. de 2009. 3p.

SÃO PAULO: CRECI. **História da profissão**. Disponível em: <http://www.crecisp.gov.br/> Acessos em agosto de 2009. 2p.

SÃO PAULO: CRECI - Piracicaba. **Agências imobiliárias de Limeira-SP**. Disponível em: <http://www.crecisp.gov.br/> Acessos em agosto de 2009. 4p.

SÃO PAULO: JUCESP. **Indústrias do setor de construção e agências imobiliárias**. Disponível em: <http://www.jucesp.gov.br> - Acessos entre 2010 e 2011. Várias páginas.

SERENO, R. **Ex-vereador “Ceará” responde ação civil pública por irregularidades em cooperativa**. Fonte de notícias online. Disponível em: <http://oinformante-rafasereno.blogspot.com.br/cooperhaf-domingo/2/nov/2008>-Acesso em fev. de 2012.

SOARES, J. C; SANTANA, G. V. Hipercidades, consumo e habitação: da necessidade de habitar ao desejo de morar. **Revista Estudos e Pesquisas em Psicologia**, UERJ- Rio de Janeiro, Ano 7, nº 2, II semestre. 2007. Disponível em <http://www.sindusconsp.com.br/> Acesso em fev. de 2011.

SOUZA, M. A. A de. **A identidade da metrópole**. Edusp. São Paulo: 1994, 260p.

SOUZA, M. L. De. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à questão urbana. Bertrand Brasil: Rio de Janeiro, 2002, 556 p.

SOUZA, M. L. De. **ABC do Desenvolvimento Urbano**. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005, 192p.

TAUILE, J. R. **Para (re) construir o Brasil contemporâneo**: trabalho, tecnologia e Acumulação. Rio de Janeiro: Contraponto. 2001, 270p.

TOPALOV, C. Análise do ciclo da reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil In: **Marxismo e urbanização capitalista**: textos críticos. São Paulo, Ed. Ciências humanas, 1979, p. 53-80.

TORRES FILHO, E. T.A crise da economia japonesa nos anos 90: impactos da bolha especulativa. In: **Revista de Economia Política**, vol. 17, nº 1, (65), janeiro-março de 1997, p. 5-19.

TRAMONTANO, M. **Novos modos de vida, novos espaços de morar**: Paris, São Paulo, Tóquio, uma reflexão sobre a habitação contemporânea. Tese de Doutorado em Arquitetura – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP: São Paulo, 1998.

ULTRAMARI, C. **O Fim das utopias urbanas**. São Paulo: Studio Nobel, 2005, 197p.

VALLIM, J. A. Don. **Quem é Quem nas ruas de Limeira-SP**. Limeira-SP: Ed. All Print, 2008, 211p.

VERONESI, A. B. P. Condições para validação da construção de habitação popular no Brasil. In **Revista Construção e Mercado**. Pini março de (2008) Escola Politécnica da USP – Dep. de Engenharia de Construção Civil. 10p. Disponível em <http://realstate.pcc.usp.br> . Acesso em fevereiro de 2012.

VIEIRA, A. B; et al. Desigualdade e exclusão em cidades médias Brasileiras. In: MELAZZO, E. S; GUIMARÃES, R. B (orgs). **Exclusão social em cidades brasileiras**: Um desafio para as políticas públicas. São Paulo: UNESP: 2010, p.60-71.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, FAPESP, Lincoln Institute, 2001. 373p.

VILLAÇA, F. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Revista Estudos Avançados**: (Dossiê SP, hoje). São Paulo: Vol.25, nº 71, jan/abr de 2011. Disponível em <http://www.scielo.br>

VILLAÇA, F. Efeitos do espaço sobre o social na metrópole brasileira. **VII- Encontro Nacional da ANPUR** - MDU/UFPE. Maio de 1997. Recife-PE, 13p, disponível em <http://www.flaviovillaca.arq.br> Acesso em jan. de 2012.

ZORRAQUINO, L. D. **A evolução da casa no Brasil**. PARD - FAU- Departamento. De História, UFRJ – 2006, 67 p.

Folders de publicidade

ATUANTE; DICA. **Folder Residencial Flórida**. Jornal de Limeira-SP, 5 de dez. de 2010, Folha cidades, p. 5.

MACUCO CONSTRUTORA E INCORPORADORA. **Folder do Condomínio Castell de Embaré**. Distribuído no setor de vendas em dez. de 2008, Santos - São Paulo.

TÂMISA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Folder do Residencial Santa Clara**. Gentilmente cedido em 2005.

Outros sites consultados:

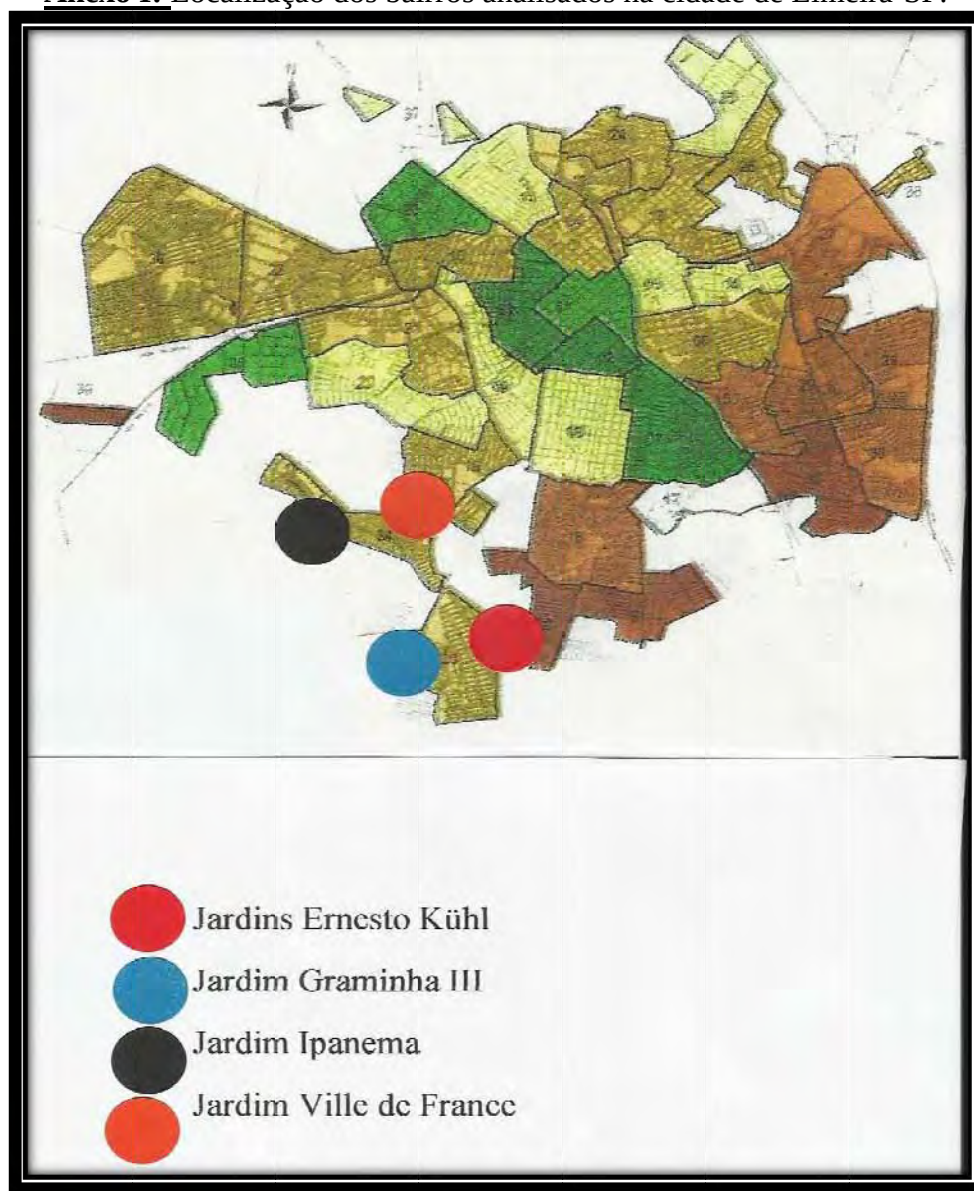
<http://www.infopedia.pt/setores-da-atividade-economica> - Acesso em mai. de 2010.

<http://www.ministeriodotrabalhoemprego.gov.br> – Acesso em 19 de out. de 2010.

<http://www.agenciaBrasil> - Acesso em março de 2012

ANEXOS

Anexo I: Localização dos bairros analisados na cidade de Limeira-SP:



Fonte: Planta dos setores urbanos, SEPLAN – PML (2007); organizado por Barbosa, L. A. (2012).

Anexo II:**LEI nº 190 de 22 de dezembro de 1997**

(Estabelece a forma de apuração do valor venal de imóveis para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, aprova a Planta Genérica de Valores, altera a Tabela de Cálculo do I.S.S.Q.N. sobre a mão-de-obra na construção civil, revoga as leis nsº 1984/85 e 2194/89 e dá outras providências).

Artigo 1º - A apuração do valor venal para efeito de lançamento do Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana far-se-á de acordo com as normas e métodos fixados por esta Lei.

Artigo 2º - As edificações serão avaliadas de conformidade com o “Boletim de Informação Cadastral”, cujo modelo é o ANEXO IV desta Lei.

Artigo 3º - As edificações serão distribuídas em 5 (cinco) níveis de valores para os imóveis cujo tipo de edificação seja residência térrea ou assobradada, kitchenette ou apartamento; 3 (três) níveis de valores para os imóveis cujo tipo de edificação seja industrial e 3 (três) níveis de valores para os imóveis cujo tipo de edificação seja comercial, especial ou outros, conforme tabela de valores objeto do anexo I desta Lei .

Parágrafo Único - As características dos tipos de edificações a que se refere o artigo 3º. desta Lei estão conceituadas na Lei nº. 1096 de 22 de janeiro de 1969.

Artigo 4º - Para o cálculo do valor venal das edificações será usada a “Tabela de Depreciação” conforme modelo abaixo, considerando-se para este fim a data da efetiva construção ou a da ultima reforma executada:

CÓDIGO	DATA DA CONSTRUÇÃO OU ÚLTIMA REFORMA	FATOR
1	NOVA DE 0 A 15 ANOS	1,0
2	BOA ACIMA DE 15 ATÉ 30 ANOS	0,9
3	REGULAR ACIMA DE 30 ATÉ 40 ANOS	0,8
4	MÁ ACIMA DE 40 ANOS	0,6

Artigo 5º - Para apuração do valor venal das edificações serão adotados os seguintes procedimentos:

I - Determina-se o tipo e a categoria de edificação com os dados do “Boletim de Informação Cadastral” a que se refere o artigo 2º. desta Lei;

II - De acordo com a categoria apurada no inciso I acima, localiza-se na Tabela do Anexo I desta lei o valor do metro quadrado da edificação;

III - Multiplica-se a área edificada pelo valor do metro quadrado de edificação encontrando-se o seu valor venal;

IV - Apurado o valor venal nos termos do inciso III, deverá o mesmo ser corrigido, se for o caso, pelo “Fator de Depreciação” constante do artigo 4º desta Lei, de forma a determinar o valor venal da edificação que servirá de base de cálculo para apuração do imposto.

Parágrafo Único - Ficam revogados os Artigos 25 e 26, seus incisos e respectivos parágrafos únicos, todos da Lei 1890/83.

Artigo 6º - O valor venal de imóvel não edificado será o resultado da multiplicação de sua área pelo valor unitário do metro quadrado de terreno constante da Planta Genérica de Valores e distribuídos pelos códigos de 001 a 024, de acordo com a “Tabela de Valor Venal por Metro Quadrado” a que se refere o ANEXO III desta lei.

Artigo 7º - Determinado o valor venal do terreno poderão ser aplicadas sobre o mesmo, se for o caso, as seguintes correções e depreciações:

I - Tabela de Correção sobre a Profundidade a que se refere o artigo 9º desta Lei;

II - Tabela de Correção sobre a Testada” a que se refere o artigo 10º desta Lei;

III - Fator Correção para áreas “*non aedificandi*” a que se refere o artigo 11 desta Lei;

IV - Tabela de “Fator Topografia” a que se refere o ANEXO II desta Lei.

Artigo 8º - Para se beneficiar das depreciações constantes dos incisos III e IV do Artigo 7º desta Lei deverá o contribuinte requerer a respectiva revisão de lançamento, anualmente, até 15 (quinze) dias contados da data do recebimento do carnê.

Artigo 9º - O “Fator de Correção sobre a Profundidade” é constituído pelos valores constantes da Tabela abaixo e apurado de conformidade com a seguinte fórmula:

$P = A/T$ onde:

T = testada em metros.

A = área do terreno em metros quadrados.

$P = 10 \Rightarrow$ Fator de Correção = 0,707
$10 < P < 20 \Rightarrow$ Fator de Correção = $\sqrt{P/20}$
$20 = P = 30 \Rightarrow$ Fator de Correção = 1,00
$30 < P < 60 \Rightarrow$ Fator de Correção = $\sqrt{30/P}$
$P \geq 60 \Rightarrow$ Fator de Correção = 0,707

Artigo 10º - O “Fator de Correção sobre a Testada” é constituído pelos valores constantes da tabela abaixo:

$\text{testada} < 5 \text{ m} \Rightarrow$ fator de correção = 0,84
$5 \text{ m} \leq \text{testada} \leq 20 \text{ m} \Rightarrow$ fator de correção = $\sqrt[4]{\text{testada}/10}$
$\text{testada} > 20 \text{ m} \Rightarrow$ fator de correção = 1,19

Parágrafo único - Considera-se testada, para efeito de cálculo, a frente principal do terreno e, em caso de esquina, a frente principal em reta acrescida da metade da curva de confluência.

Artigo 11 - Para os terrenos que possuam faixa “*non aedificandi*” superior a 20% de sua área em metros quadrados, quer sejam servidão de passagem ou faixa de preservação permanente de mata ciliar, será concedido o “Fator Depreciação” apurado de conformidade com a seguinte fórmula:

Au = área utilizada pela faixa “non aedificandi”.

At = área do terreno.

1 - $\frac{Au}{At} \times 0,50$ = Fator Depreciação

AT

Parágrafo único - Excetuam-se do disposto pelo “caput” deste artigo os terrenos que possuam faixa “non aedificandi” nas seguintes condições:

I - Faixa “non aedificandi” onde houve desrespeito a esta restrição através de derrubada de mata ciliar , edificação clandestina e quaisquer outras obras ou serviços executados sem autorização dos Órgãos Competentes da Municipalidade, Estado ou Federação ;

II - Vias de circulação particulares de qualquer natureza.

Artigo 12 - O valor venal do imóvel será apurado pela soma do valor do terreno com o valor da edificação.

Artigo 13 - Fica fazendo parte integrante desta Lei o ANEXO V , que define a “Planta Genérica de Valores” .

Artigo 14 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a corrigir o valor venal dos imóveis, de um exercício fiscal para o outro, por Decreto e até o limite da correção monetária, utilizando-se da variação da Unidade Fiscal de Referência (UFIR) ou outro índice que vier a substituí-lo.

Artigo 15 - O Artigo 27 da Lei nº. 1890/83, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 27 - O imposto devido anualmente, será calculado sobre o valor venal do imóvel , aplicando-se as seguintes alíquotas:

I - Quando terreno: 4,0% (quatro por cento) ;

II - Quando imóvel construído: 1,0% (um por cento) ;”

Artigo 16 - A disposição do inciso VII do Artigo 35 da Lei 1890/83 , introduzida pelo Artigo 19 da Lei 1984/85, revogando-se o seu Parágrafo Único, passa a vigorar com a seguinte redação:

“VIII - De uso exclusivamente residencial e desde que:”

a) ...

b) ...

c) ...

d) ...

Artigo 17 - Para outorga da isenção de Imposto Predial e Territorial Urbano incidente sobre os imóveis com construção até 70,00 m2, nos moldes do disposto no Inciso VII do Artigo 35 da Lei 1890/83, deverá ser observado pela Secretaria da Fazenda e da Administração o seguinte procedimento:

I - Todos os imóveis que já gozam deste benefício continuarão a usufruí-lo, independentemente de qualquer requerimento;

II - Os benefícios previstos no “caput” deste artigo deverão ser solicitados mediante requerimento, por uma única vez, até 31 (trinta e um) de outubro do exercício anterior.

Parágrafo Único - A competência para fiscalização objetivando a outorga, manutenção e ou cassação do benefício constante no “caput” deste artigo, fica atribuída à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo.

Artigo 18 - O artigo 23 da lei 1890/83, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 23 - Considera-se imóvel construído ou prédio para todos os efeitos deste imposto, o terreno com as respectivas edificações permanentes, ainda que parcialmente construídas, que possua instalação sanitária ou área superior a 25,00 m², desde que possam servir para habitação, recreio ou o exercício de qualquer outra atividade, seja qual for sua estrutura, forma, destinação aparente ou declarada, independentemente da observância de qualquer dispositivo legal pertinente à construção, bem como da concessão de “habite-se”.

Artigo 19 - O “caput” do artigo 105 da Lei 1890/83, passa a vigorar com a seguinte redação, com a inclusão dos parágrafos primeiro, segundo e terceiro:

“Artigo 105 - A taxa de serviço urbano incide somente sobre os serviços de coleta e remoção de lixo.

I - Considera-se coleta de lixo a sua remoção e destinação final, respeitada a quantidade máxima determinada pela Prefeitura Municipal;

II - A taxa de coleta de lixo também incide quando tais serviços estiverem colocados a disposição do contribuinte, ainda que não utilizados;

III - As remoções especiais de lixo, que excedam quantidades máximas fixadas pela Prefeitura, serão feitas mediante o pagamento de preço público.

Artigo 20 - Ficam revogados os incisos I, II, III e IV e parágrafo único do Artigo 105 e o Artigo 106 e seu parágrafo único, todos da Lei 1890/83.

Artigo 21 - O Artigo 109 da Lei 1890/83 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 109 - A taxa de coleta de lixo será calculada conforme valores constantes na tabela abaixo:”

“TABELA DE COLETA E REMOÇÃO LIXO”

CATEGORIA DE USO	VALOR /R\$
residência ≤ 80 m ²	8,00
residência > 80 m ² e < 150 m ²	20,00
residência ≥ 150 m ²	45,00
terreno	13,00
comércio	40,00
indústria	40,00
outros usos	40,00

Artigo 22 - Ficam revogados os incisos I e II do Artigo 109 da Lei 1890/83, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei 2286/89 e pela Lei Complementar 118/93.

Artigo 23 - A Tabela de valores por metro quadrado de construção civil utilizada para fins de cálculo do valor de mão de obra sobre o qual incide o ISSQN nos casos de Construção Civil, Reforma, Aumento, Demolição e Regularização, passa a ser a constante do anexo I desta Lei, adotando-se, inclusive, o mesmo critério de atualização.

Artigo 24 - Ficam revogados os artigos 3º, 4º e seu parágrafo único, todos da Lei Complementar 119/93.

Artigo 25 - O “caput” do artigo 5º da Lei Complementar 119/93, passa a vigorar com a seguinte redação, com a inclusão de parágrafo único:

“Artigo 5º - O valor do I.S.S.Q.N devido será apurado multiplicando-se o valor do metro quadrado (m2) que consta da “Tabela de Valor do Metro Quadrado de Edificação” adotada para cálculo do Valor Venal do IPTU e vigente por ocasião do cálculo, pela quantidade de metros quadrados (m2) e pela alíquota incidente sobre os serviços de construção civil, resultando na seguinte fórmula:

onde:

$$VI = Vm2 \times Qtd.m2 \times A\%$$

$$VI = \text{Valor do Imposto Devido}$$

$$Vm2 = \text{Valor em Reais do m2}$$

$$Qtd.m2 = \text{Metragem da Construção, Reforma, aumento, demolição ou regularização, e, } A\% = \text{Alíquota incidente sobre o serviço”}$$

Parágrafo Único - Quando se tratar de demolição será considerado como Valor em Reais do metro quadrado (Vm2) a porcentagem de 25% (vinte e cinco por cento) do valor previsto na “Tabela de Valor do Metro Quadrado de Edificação”.

Artigo 26 - Fica revogado o Parágrafo Único do Artigo 103 da Lei 1890/83, com as alterações introduzidas pelas Leis 1948/84; 2294/89 e Lei Complementar 29/90.

Artigo 27 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e em especial as leis 1984/85 e 2194/89.

PAÇO MUNICIPAL DE LIMEIRA, aos vinte e dois dias do mês de dezembro do ano de mil novecentos e noventa e sete.

PEDRO TEODORO KÜHL

-Prefeito Municipal -

PUBLICADO na Secretaria Executiva de Governo e Desenvolvimento, aos vinte e dois dias do mês de dezembro do ano de mil novecentos e noventa e sete.

REYNALDO BAYEUX DA SILVA

-Secretário Executivo de Governo e Desenvolvimento -

A N E X O I

“TABELA DE VALOR DO METRO QUADRADO DE EDIFICAÇÃO”

T I P O	C A T E G O R I A / R\$				
	1	2	3	4	5
CASA/APARTAMENTO/KITCHENETTE	25,00	40,00	80,00	200,00	330,00
COMÉRCIO/ESPECIAL/OUTROS	50,00	150,00	220,00	-	-
INDÚSTRIA	50,00	150,00	220,00	-	-

A N E X O II

“TABELA FATOR TOPOGRAFIA”

TOPOGRAFIA	FATOR DE CORREÇÃO
1 - P L A N O	1,0
2 - A C L I V E	
2.1. de 0,1% a 8,0%	1,0
2.2. de 8,1% a 10,0%	0,9

2.3. de 10,1% a 12,0%	0,8
2.4. de 12,1% a 14,0%	0,7
2.5. de 14,1% em diante	0,6
3 - D E C L I V E	
3.1. de 0,1% a 6,0%	1,0
3.2. de 6,0% a 8,0%	0,8
3.3. de 8,0% a 10,0%	0,7
3.4. de 10,1% em diante	0,6
4 - ABAIXO DO NÍVEL DA RUA	
4.1. de 0,1m a 1,0m	1,0
4.2. de 1,1m a 1,5m	0,8
4.3. de 1,6m a 2,0m	0,7
4.4. de 2,1m a 3,0m	0,6
4.5. de 3,1m em diante	0,4

A N E X O III

“TABELA DE VALOR VENAL POR METRO QUADRADO DE TERRENO”

CÓDIGO	VALOR POR M² / R\$
001	300,00
002	250,00
003	162,00
004	117,00
005	90,00
006	81,00
007	64,00
008	56,00
009	52,00
010	48,00
011	44,00
012	34,00
013	26,00
014	22,00
015	18,00
016	12,00
017	10,00
018	9,00
019	8,00
020	7,00
021	6,00
022	4,00
023	3,00
024	2,00

ANEXO IV: Não divulgado

ANEXO V: LIMEIRA-SP, Prefeitura Municipal de. **Lei Complementar nº 559 de 29 de dez. 2010.** (Dispõe sobre a substituição do anexo V da Lei 190 de 22 de dez de 1997, visando atualizar os valores do metro quadrado do solo no município). Divulgado no Diário Oficial do Município de 31/12/2010-107p.

Anexo III:

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
“JULIO DE MESQUITA FILHO”
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS E CIÊNCIAS EXATAS
 Departamento de Geografia

PESQUISADORA: LUCIANA ANTUNES BARBOSA

Aos cuidados do Ilmo Sr: Ademar Rangel da Silva

A presente pesquisa faz parte da tese de doutorado em Geografia que está sendo desenvolvida junto ao IGCE – UNESP, Campus de Rio Claro (SP), Brasil, e tem como objetivo conhecer o surgimento e o desenvolvimento do setor da construção civil na cidade de Limeira-SP. Tendo em vista que a presente instituição é um destes marcos gostaríamos de contar com a vossa preciosa colaboração. Saliento ainda que as questões são impessoais de modo a garantir o sigilo das informações e respeitando sempre a fonte.

1- Em que data surgiu a instituição e quais foram os fatores motivadores?

2- Número de funcionários que compõe o sindicato?

3- Número total de empresas cujos trabalhadores são associados?

4- Existem empresas que ainda não possuem trabalhadores associados? Quantas?

5- O sindicato atende apenas a cidade de Limeira-SP ou cidades vizinhas? Quais?

6- Qual é o número de trabalhadores associados ao sindicato atualmente? Existe a possibilidades deste número ser ampliado a partir de 2010?

7- As indústrias do setor da construção civil em Limeira-SP encontram maior mercado para gerar vagas de emprego na produção de: (Assinale mais de uma se for o caso)

- () obras urbanas
- () obras urbanas nas cidades vizinhas e no estado como um todo
- () terraplenagem e abertura de loteamentos
- () produção de barracões industriais
- () habitações em condomínios
- () arranha-céus habitacionais e comerciais

Outros:

8- Existem em empresas que atuam fora da cidade:

- () Cidades vizinhas
- () Outros estados

9- A implantação do sindicato trouxe muitas mudanças positivas para os trabalhadores do setor; Cite algumas:

10- Aponte os desafios enfrentados pelo sindicato e outros comentários que achar relevante para a pesquisa?

Limeira, 15 de janeiro de 2010.
Atenciosamente
Luciana Antunes Barbosa

Anexo IV: Faces de quarteirão escolhidas aleatoriamente para a confecção da Planta de valor venal de uso do solo no município de Limeira-SP:

SETOR DA CIDADE	CÓDIGO DO VALOR VENAL – ANEXO III	Valor do metro quadrado do solo em reais	FACE DE QUARTEIRÃO
1-Centro	1	300,00	Rua: Dr. Trajano de Barros Camargo
2-Jardim Mercedes	7	64,00	Rua: Dr. Roberto Mange
3- Vila São João - Vila Paraíso	8	56,00	Rua: João Kühl Filho
4- Vila São Benedito	7	64,00	Rua: Lavapés
5- Jardim Boa Vista	10	48,00	Rua: São Sebastião
6- Nova Suiça	16	12,00	Rua: Arthur Salibe
7- Montezuma-São Roque	14		Rua Maria José Barroso
8-Vila Cláudia	16	12,00	Rua: Desembargador Júlio César da Silveira
9- Hípica/Vila Esteves	12	34,00	Rua: Francisco Benedito G. de Oliveira
10-Jardim Nova Itália/Piratininga	13	26,00	Rua Gumerindo de Araújo
11- Jardim Santo André/ Castelar	14	22,00	Av. Dr. Odécio Roland
12-Vila Teixeira Marques	16	12,00	Rua José Catapani
13-Vila Queiroz/ Bandeirantes	15		Rua: Francisco Calábria
14-Vila Piza	13	26,00	Rua: Raquel Blake de Toledo Piza
15-Jardim São Luiz	16	12,00	Rua: Luiz Chaine
16- Jardim Glória/Novo Horizonte	16	12,00	Rua: Laurival de Lima
17-Condomínio Colinas de São João	11	44,00	Rua: João Senra
18-CECAP/ Parque das Nações	18	9,00	Rua: Antonio Menardi
19-Jardim Nova Europa	14	22,00	Avenida: Eduardo Peixoto
20- Condomínio Florença/Jardim Stahlberg	14	22,00	Rua: Augusto Sagioro Stahlberg
21- Jardim Nossa Sr.ª do Amparo/Jd.Limeirânea	14	22,00	Rua: Zaira Ometto
22-Jardim São Paulo/ Chacára Antonieta	20	7,00	Rua: Cônego Manoel Alves
23-Condomínios São Bento/Centreville	13	26,00	Rua: Lafayette
24-Jardim Anavec	18	9,00	Rua: Armando Bacellari
25- Jardim Egisto Ragazzo	15	18,00	Rua: Henrique Jacobs
26-Granja Machado	18	9,00	Rua: Luiz Gonzaga Suppia
27-Vl. Labak	18	9,00	Rua: Wilson Veloso Losz
28-Parque Hipólito	15	18,00	Rua: Sebastião Nogueira de Lima
29-Jardim Dutra Alvorada	16	12,00	Rua: José Augusto de Oliveira
30-Jardim Anhanguera	16	12,00	Rua: Alfredo de Luca
31- Jardim Gustavo Peccinini	17	10,00	Rua: Vanderlei C. Candiotto

32-Jardim Santa Eulália	17	10,00	Rua: Professora Yolanda. S. Pagotto
33-Jardim Aeroporto/Jardim do Lago	17	10,00	Rua: José Duarte do Páteo
34-Jardim Graminha	17	10,00	Av. Nelson Aparecido do Nascimento
35-Portal das Rosas	11	44,00	Rua: Carlos Faber
36-Nossa Senhora das Dores	18	9,00	Rua: Valter Baptista dos Santos
37-Jardim Laranjeira/Jardim Vanessa	19	8,00	Rua: Francisco Teixeira Martins
38-Jardim Nova Limeira	18	9,00	Rua: David dos Santos
39- Residencial Village	16	12,00	Rua: Maria Pacheco Barros

Fonte: Barbosa, L. A. (2011). Os códigos correspondem ao valor do metro quadrado do solo nas ruas selecionadas para a generalização dos valores nos setores enunciados na coluna 1. Valor Bruto do metro quadrado do solo, não tendo sido considerados os fatores de apreciação e depreciação.

Anexo V: Conjuntos habitacionais populares em Limeira-SP

NÚCLEOS HABITACIONAIS POPULARES DE LIMEIRA					
Bairro	N.º Unidades	Agente Promotor	Ano	População estimada	Faixa de renda
Jardim Morro Azul	0486 casas	COHAB-CAMPINAS	1967	2.430	01 à 05 S. M.
Subtotal	486			2.430	
Parque Residencial Independência	0456 aptos.	INOCOOP-BD/CEF	1979	2.280	05 à 10 S. M.
Jardim do Lago	0721 casas	INOCOOP-BD/CEF	1984	3.605	02 à 10 S. M.
Jardim Manoel Simão de Barros Levy	0310 casas	INOCOOP-BD/CEF	1990	1.550	01 à 03 S. M.
Subtotal	1.487			7.435	
Condomínio Mário Souza Queiroz	0320 aptos.	C.E.F.	1982	1.600	05 à 10 S. M.
Parque Res. João Ometto (Profilurb)	0261 lotes	C.E.F.	1982	1.305	01 à 03 S. M.
Jardim Tancredo Neves	0147 casas	C.E.F.	1988	735	01 à 03 S. M.
Jardim das Paineiras	0120 casas	C.E.F.	2003	600	03 à 06 S.M.
Conjunto Residencial Porto Fino	0129 casas	C.E.F.	2004	645	03 à 06 S.M.
Conjunto Residencial Jorge Chamilet	040 Aptos	C.E.F.	2008	200	03 à 06 S.M.
Conjunto Residencial Usaldo Candido Ribeiro	056 Aptos	C.E.F.	2008	280	03 à 06 S.M.
Conjunto Residencial Bispo Dom Augusto Zine Filho	032 Aptios	C.E.F.	2008	160	03 à 06 S.M.
Conjunto Residencial Lazinho Paschoaletto	096 Aptos	C.E.F.	2008	480	03 à 06 S.M.
Subtotal	1.192			6.005	
Jardim Vista Alegre	0481 casas	COHAB-BD	1973	2.405	03 à 10 S. M.
Jardim Presidente Dutra	0286 casas	COHAB-BD	1973	1.430	03 à 10 S. M.
Parque Nossa Senhora das Dores I	0935 casas	COHAB-BD	1983	4.675	03 à 10 S. M.
Parque Nossa Senhora das Dores II	0346 casas	COHAB-BD	1986	1.730	03 à 10 S. M.
Parque Nossa Senhora das Dores III	0315 casas	COHAB-BD	1989	1.575	01 à 10 S. M.
Subtotal	2.363			11.815	
Parque Victor D'Andréa I	0539 casas	C.D.H.U.	1980	2.695	03 à 05 S. M.
Parque Victor D'Andréa II	0523 casas	C.D.H.U.	1983	2.615	03 à 05 S. M.
Parque Victor D'Andréa III	0133 casas	C.D.H.U.	1988	665	01 à 05 S. M.
Conjunto Hab. Manoel Francisco	0158 casas	C.D.H.U.	1989	790	01 à 05 S. M.
Parque Residencial Abílio Pedro	3437 casas	C.D.H.U.	1992	17.185	01 à 10 S. M.

Conjunto Res. Dr. Olindo De Luca	1200 aptos.	C.D.H.U.	1998	6.000	01 à 10 S. M.
Jardim Res. Antonio Simonetti II	0160 casas	C.D.H.U.	2004	800	01 à 10 S. M.
Jardim Res. Antonio Simonetti III	0160 casas	C.D.H.U.	2004	800	01 à 10 S. M.
Conjunto Hab. Dr. José Luiz Blumer	0128 aptos.	C.D.H.U.	2004	640	01 à 10 S. M.
Conjunto Hab. Pref. Virgínio Ometto	0128 aptos.	C.D.H.U.	2004	640	01 à 10 S. M.
Subtotal	6.566			32.850	
Jardim Odécio Degan I	0280 embriões	Soc. Com. de Hab. Pop.	1990	1.400	01 à 03 S. M.
Subtotal	280			1.400	
Núcleo Habitacional JK de Oliveira	0064 aptos.	P.M.L.	1988	320	05 à 10 S. M.
Jardim Odécio Degan II e III	0154 embriões	P.M.L.	1994	770	01 à 03 S. M.
Jardim Res. Bartolomeu Grotta	0302 lotes urb.	P.M.L.	1990	1.510	01 à 05 S. M.
Jardim Residencial Antonio Brigatto	0164 lotes urb.	P.M.L.	1990	820	02 à 05 S. M.
Jardim Aeroporto	0023 lotes urb.	P.M.L.	1992	115	02 à 05 S. M.
Jardim Residencial Ernesto Kühl	1407 lotes urb.	P.M.L.	96/97	7.035	02 à 05 S. M.
Jardim Nova Conquista	0166 lotes urb.	P.M.L.	96/97	830	02 à 05 S. M.
Jardim Residencial José Cortez	0250 lotes urb.	P.M.L.	2001	1.250	01 à 05 S.M.
Jardim Residencial Antonio Simonetti I	0320 lotes urb.	P.M.L.	2005	1.600	01 à 05 S.M.
Subtotal	2.850			14.250	
TOTAL	15.224			76.185	

Fonte: Secretaria da Habitação, PML-SP, (2011).

Anexo VI: Bairros da cidade de Limeira-SP:

ABILIO PEDRO - PQ. RES.
ADÉLIA CAVICCHIA GROTTA - JD. RES.
AEROPORTO - PQ. RES.
AGOSTINHO FCO. DE ASSIS - VL.
ÁGUAS DA SERRA – JD.
ALEXANDRE JANOSKI FILHO – COND.RESD.
ALTO DA CAPELA - JD. RESD.
ALTO DA GRAMINHA – JD. RESD.
ALTO DO FLAMBOYANT – JD RESD.
ALVORADA - JD.
AMÉRICA - JD.
ANAVEC - PQ. RES.
ANHANGUERA - JD.
ANITA - VL.
ABILIO PEDRO - PQ. RES.
ANTONIETA - CHACARAS
ANTONIO BRIGATTO - JD. RES.
ANTONIO SIMONETTI – JD.RESD.
ANTONIO SIMONETTI 2 – JD.RESD.
ANTONIO SIMONETTI 3 – JD.RESD.
AQUARIUS - JD.
ASBHAR - VL.
AVENIDA - JD. PQ.
BALDE BRANCO - JD.
BALDUINO - VL.
BANDEIRANTES - JD.
BARÃO DE LIMEIRA - JD.
BARÃO DE SOUZA QUEIROZ - JD.
BARTOLOMEU GROTTA - JD. R.
BEATRIZ - GLEBAS
BELA VISTA - JD.
BELINHA OMETTO - PQ. RESD.
BENEDITA ARRUDA - VL. (00007)
BOA ESPERANÇA- JD.
BOA VISTA - BAIRRO
BOA VISTA - CH.
BOA VISTA - JD.
BOA VISTA DA GRAMINHA - CH.
BRAGOTTO - VL.
BRASIL - JD.
BULL - VL.
BUSCH - JD.
BUSCH - VL.
CAIEIRA - JD.
CAMPO BELO - JD.RESD.
CAMPO NOVO – JD.RESD
CAMPOS ELISEOS - PQ.
CANAA - JD.RESD
CASALBUONO – RESD.
CASON - JD.
CASTELAR - VL.

CATAPANI - CH.
CAVINATO- JD.
CELINA- JD. (
CENTRO
CIDADE JARDIM -
CIL CENTRO IND.DE LIMEIRA
CLAUDIA - VL.
CLAUDIA II - VL.
CLEMENTE - VL.
COLINA VERDE - JD.
COLINAS DE SÃO JOÃO -
COLONIAL - JD.
CONCEIÇÃO - VL.
CONSOLI - JD.
CRISTOVAM - VL.
DA FONTE - VL.
DAS PAINEIRAS – JD.
DAS PALMEIRAS - JD.
DINIZ - VL.
DISTR.INDL.PREF.SEBASTIAO FUMAGALLI
EDUARDO - JD.
EGISTO RAGAZZO - PQ.
ELISA FUMAGALLI - JD.
ELITE - JD.
ERNESTO KUHL - JD. RESD.
ESMERALDA- JD.
ESTEVES - JD.
ESTEVES - VL.
FASCINA - VL.
FENIX - RESID.
FERREIRA - VL.
FIOR - VILLA
FLORA - JD.RES.
FLORENÇA - JD.
FORSTER - VL.
FRANCISCO CRUÃNES - JD. RESD.
GALZERANI - VL.
GARIBALDI - VL.
GAVA - CHACARAS
GIOTTO - VL.
GIRASSÓIS - RESID. DOS
GLORIA - JD.
GLORIA - VL.
GONZAGA - VL.
GRAMINHA - JD. DA
GRAMINHA II- JD. RESD.
GRAMINHA III - JD. RES.
GRANJA MACHADO - JD. RESID.
GREMIO - JD. RESD/CIAL.
GUIMARAES - JD. RESD.
GUSTAVO PECCININI- JD.
GUSTAVO PECCININI II - JD.

HERGERT - VL.
HIPPOLYTO - GLEBA D - PQ.
HIPPOLYTO - GLEBA I - PQ.
HORTÊNCIA - JD.
IBIRAPUERA - JD.
ILHA DE BALI - RESIDENCIAL
INDEPENDENCIA-CJ. R. - COND
INDEPENDÊNCIA - VL.
IPANEMA - JD.
IPES - RESD. JD DOS - COND
IPES II - RESD. JD. DOS - COND
IPIRANGA - JD.
ITAPOÃ - JD. COND.
JOÃO LEVY - JD. DR.
JOÃO OMETTO - PQ. RES.
JOSÉ CORTEZ - JD. RES.
KELLY - JD.
KUHL - JD.
LABAKI - VL.
LAGO - JD. DO
LAGO AZUL - JD.
LAGO AZUL – VL.
LAGOA NOVA - JD.
LARANJEIRAS - JD. DAS
LIMEIRÃNEA - JD.
LIMEIRÃNEA - VL.
LOPES - BAIRRO DOS
MANOEL FRANCISCO - CJ. HAB.
MANOEL SIMÃO BARROS LEVY - CJ. RES. EC.
MARIA BUSCHI MODENEIS - JD.
MARIA FLORA -JD.
MARIA HELENA - JD.
MATHIAS - VL.
MEDITERRÂNEO - JD.
MERCEDES - JD.
MESQUITA - VL.
MONSENHOR ROSSI - JD. RESD.
MONTE CARLO - JD. -COND
MONTE VERDE - CHACARAS
MONTEZUMA - JD.
MORADA DAS ACACIAS RES.
MORRO ALTO - JD. CHACARAS
MORRO AZUL- JD. RESD.
MORRO BRANCO - JD.
NOBREVILLE – RESD.
N. SRA. DORES - PQ.
NOSSA SRA. AMPARO - JD.
NOSSA SRA. FATIMA - JD.
NAÇÕES - PQ. DAS
NARCISA - VL.
NEREIDE - JD.
NOVA - VL.

NOVA CONQUISTA - JD.
NOVA EUROPA - JD.
NOVA ITALIA - JD.
NOVA LIMEIRA - JD.
NOVA SUISSA - JD.
NOVO HORIZONTE - JD.
NOVO MEXICO - JD. CHACARAS
NOVO MUNDO - JD. PQ.
ODECIO DEGAN - JD.
OLINDO DE LUCA - CJ. HAB.
OLGA VERONI - JD.
OLIVEIRA - JD.
ORESTES VERONI - JD.
OURO BRANCO - JD.
OURO VERDE - JD.
PALMAS - RESID. LAS
PALMIRA - JD.
PARAISO - VL.
PAULISTA - JD.
PAULISTA - VL.
PAULO DINIZ - CHACARAS
PECIN - VL. (TATU)
PENEDO - VL.
PEROLA - JD.
PIRATININGA - JD.
PIZA - VL.
PIZA - JD.
PLANALTO – JD.
PORTAL DAS ROSAS - COND
PORTAL DE SÃO CLEMENTE - COND
PORTO REAL – JD. COND
PORTO REAL I I JD. - COND
PORTO REAL I I I JD. - COND
PORTO SEGURO – COND. RESD.
PRESIDENTE DUTRA - JD.
PRIMAVERA - VL.
QUEIROZ - VL.
REAL PARQUE -
RECANTO ALVORADA - JD. RES.
RECANTO BEIRA RIO -
RECANTO VERDE - RESD.
REGINA BASTELLI - JD.RESD.
RIVIERA - VL. RESD.
ROCHA - VL.
ROLAND – PQ. RESD.
ROSA MARRAFON LUCAS - JD.
ROSANA - VL.
ROSEIRA - JD. RES.
ROSSI - JD.
SAN MARINO - VL. - COND
SANTA ADÉLIA - JD.
SANTA AMÁLIA - JD. RESD.

SANTA BARBARA - JD.	TATUIBI - VL
SANTA CATARINA - JD.	TATUIBY - VL.RES;.
SANTA CECILIA - JD.	TEIXEIRA MARQUES - VL.
SANTA CRUZ - VL.	TERRAS DE SANTA ELISA - JD.- COND
SANTA EULALIA - PQ. RES.	TREVISÓ - VL. RESD.
SANTA FÉ - JD.	TREVO - JD.
SANTA HELENA - CH. RECREIO	VALE DAS FLORES – JD.RESD
SANTA INÊS - VL.	VALE VERDE - JD. CHACARAS RECREIO
SANTA JOSEFA - 1ª PARTE - VL.	VANESSA - JD.
SANTA JOSEFA - 2ª PARTE -	VICTOR D'ANDREA - CJ. RES. -CECAP I
SANTA LINA - JD.	VICTOR D'ANDREA - CJ. RES. -CECAP II
SANTA LINA - VL.	VICTOR D'ANDREA - CJ. RES.-CECAP III
SANTA LUCIA – VL.	VICTORIO LUCATO - JD. RES.
SANTA LUIZA - JD.	VILLA DO SOL – COND.
SANTA LUZIA - JD.	VILLAGE - RESID.
SANTA PAULA - CHACARAS	VILLAGGIO SAN PIETRO - COND
SANTA ROSALIA - VL.	VILLE DE FRANCE - COND
SANT'ANA - VL.	VISTA ALEGRE - JD.
JD. SANTANA	JD. VITORIA
SANTINA P. PICCININI II - JD. RES. I e II	
SANTO ANDRÉ - JD.	
SANTO ANTONIO - CHACARAS	
SÃO BENTO - PQ.	
SÃO CARLOS - JD.	
SÃO FRANCISCO - JD.	
SÃO GERALDO - VL.	
SÃO JOÃO - JD.	
SÃO JOÃO - VL.	
SÃO JOSÉ - CHACARAS	
SÃO JOSÉ - VL.	
SAO LOURENÇO - JD.	
SÃO LUIZ - JD.	
SÃO LUIS - VL.	
SÃO MANOEL - JD.	
SÃO PAULO - JD.	
SÃO PEDRO - JD.	
SÃO PEDRO - VL.	
SÃO RAFAEL - JD.	
SÃO ROQUE - JD.	
SÃO ROQUE - VL.	
SÃO SIMÃO - JD.	
SÃO VICENTE - VL.	
SENADOR VERGUEIRO - JD.	
SOLAR DOS NOBRES - JD.	
SOLAR - VL.	
SÔNIA - JD.	
STHALBERG - PQ. RES.	
SUPERCI - VL.	
TANCREDO NEVES - RES. ECON.	
TANK - VL.	

Fonte: SEPLAN-PML: (2011).

Anexo VII: Arranha-céus estruturados em condomínios habitacionais lançados na cidade de Limeira-SP, a partir de 1959:

INSCRIÇÃO	NOME	EDIFÍCIOS		PAV.	APTO.	LANÇ.	CEP
		ENDEREÇO					
000.0004.011.000	Acapulco - Cond. Edif.	R. Santa Terezinha, 204		09	02	1990	13480-922
000.0036.026.000	Acrópole - Cond. Edif.	R.Sarg. Pierrotti, 527 a 553		02	12	1997	13480-134
000.3995.001.001	Alexandre Janoski Filho- Cond. Resd	Av. Dr. Antonio de Luna, 2680		Q.D	28	2004	13481-780
000.3995.001.030	Alexandre Janoski Filho- Cond. Resd	Av. Dr. Antonio de Luna, 2680		Q.C	56	2004	13481-780
000.3995.001.087	Alexandre Janoski Filho- Cond. Resd	Av. Dr. Antonio de Luna, 2680		Q.B	52	2004	13481-780
000.3995.001.140	Alexandre Janoski Filho- Cond. Resd	Av. Dr. Antonio de Luna, 2680		Q.A	32	2004	13481-780
000.1705.001.000	Altos de Limeira - Resd (2 bl.)	R. José C. Cardoso, 1235/1255		04	04	1990	13480-923
000.0180.001.000	Angelo Jacon - Cond. Edif.	R. Independência, 40		09	04	N/L	13480-732
000.1624.001.000	Anhanguera - Cond. Resid (5 bl.)	Av. Ismael F. Santos, 545		03	04	1984	13485-900
000.0028.012.000	Antônio Cruães Filho - Cond.	R. Santa Cruz, 781/793		16	02	2004	13480-041
000.0028.011.000	Antonio Meneguetti e ou	R. Treze de Maio, 248		01	25	1995	13480-171
000.0073.002.000	Arthur Salibe - Cond. Edif.	R. Cons. Saraiva, 664		14	01	1992	13480-947
000.0176.019.000	Avenida - Cond. Edif.	Av. Maria Buzolin, 751		11	02	1994	13484-318
000.1727.011.000	Bandeirantes - Resid (4 bl.)	R. Antonio A. de Oliveira, 250		04	04	1985	13486-576
000.1726.010.000	Bandeirantes - Resid (4 bl.) - II	R. Antonio A. de Oliveira, 250		03	04	N/L	13486-576
000.1508.001.000	Bandeiras - Cj Resid (01 Bl-parc)	R. Hermínio Antonio, 565		04	04	1999	13486-186
000.0142.016.000	Barão de Limeira - Cond. Edif.	R. Tupinambás, 314		09	02	1996	13480-274
000.1246.006.000	Bela Vista - Cond. Resid	R. Cristiano Greve, 477		05	04	2003	13482-362
000.0398.012.000	Boa Vista - Cond. Edif.	R. Huberto Arnbruster, 40		11	02	1987	13486-098
000.1276.148.000	Boa Esperança - Cond. Horiz.	José Paolillo/C Manoel Alves		1	15	1992	
000.1276.148.001	Boa esperança - Cond. Horiz.	José Paolillo/C Manoel Alves		1	15	1992	
000.0174.023.000	Cabo Frio - Cond. Edif.	R. Antonio C. de Camargo, 75		08	03	N/L	13484-313
000.0023.010.000	California Park - Cond. Edif.	R. Tenente Belizário, 339		12	01	N/L	13480-120
000.3402.002.000	Carnes - Cond. Edif.	R. Joao Bortolan, 350		07	04	1995	13480-324
000.0054.017.000	Caribe - Cond. Edif.	R. Sete de Setembro, 1005		16	02	1999	13480-151
000.0579.010.000	Carmin Lombardi - Edif.	Av. Campinas, 1476		03	02	1990	13480-290
000.0032.011.000	Cecilia - Cond. Edif.	R. Santa Cruz, 1090		12	01	1998	13480-042
000.0035.004.000	Centro Empresarial - Cond. Edif.	R. Santa Cruz, 754		12	04	1994	13480-041
000.0057.019.000	Costa Azul - Cond. Edif.	R. Sete de Setembro, 894		18	02	1998	13480-151
000.0015.004.000	Danubio - Cond. Edif.	R. Carlos Gomes, 1150		11	02	1996	13480-013
000.0013.022.000	Del Rey - Cond. Edif.	R. Treze de Maio, 35		15	04	1988	13480-932
000.0018.012.000	Delmond - Cond. Edif. Emp.	R. Sen. Vergueiro, 995		08	06	N/L	13480-001
000.0054.001.000	Di Nizo - Edif. Resid	R. Pres. Roosevelt, 808		11	01	N/L	13480-000
000.0032.014.000	Eldorado - Cond. Edif.	R. Santa Cruz, 1070		15	02	1983	13480-913
000.0076.003.000	Estrela D'alva - Cond. Edif.	R. Barão Cascalho, 518		10	04	1986	13480-770
000.0520.048.000	Fênix - Cond. Edif.	R. Serafim Silva Vargas, 38		06	02	N/L	13484-330
000.0822.029.000	Firenze - Cond. Edif.	R. Luiz Antonio Breda, 190		07	04	N/L	13486-062
000.0022.024.000	Flamboyant - Cond. Edif.	Av. Saudades, 1391		12	02	1993	1348-070
000.0023.017.000	Flamingo - Cond. Edif.	R. Santa Cruz, 1287		15	02	1991	13480-914
000.0009.004.000	Flora Elisa - Cond. Edif.	R. Tenente Belizário, 125		12	06	1994	13480-120

EDIFÍCIOS							
INSCRIÇÃO	NOME	ENDEREÇO	PAV.	APTO.	LANÇ.	CEP	
000.0822.014.000	Florença - Cond Edif	R.Luiz Antonio Breda, 100	07	04	1998	13486-062	
000.0027.003.000	Florida - Cond Edif Resid	R. Dep. Octavio Lopes, 358	18	01	1994	13480-021	
000.0101.004.000	Francisco D'Andrea - Cond Edif	R. Tiradentes, 235	18	02	1995	13480-081	
000.0084.013.000	Francisco José Soares - Cond Edif	R. Dr. Trajano, 771	04	08	1967	13480-948	
000.0021.013.000	Fumagalli - Cond Edif	R. Senador Vergueiro, 687	14	04	1977	13480-900	
000.0040.022.000	Gaiotas - Cond Edif	R. Pres. Roosevelt, 861	16	02	N/L	13480-060	
000.0153.028.000	Garden City - Cond Edif	R. Santos Dumont, 235	04	03	1990	13480-271	
000.0510.019.000	Gardênia - Cond Edif	R. Ciro Costa, 203	15	01	N/L	13484-328	
000.0640.044.000	Guarujá - Cond Edif	Av. Campinas, 1406	06	04	1993	13480-290	
000.0085.001.000	Guidotti - Cond Edif	R. Barão Campinas, 485	14	03	1963	13480-945	
000.0052.083.000	Ilha Bela - Cond Edif	R. Tenente Belizário, 628	12	04	1992	13480-120	
000.2682.001.000	Independência - Resid (38 bl)	Av. Campinas, 1910	03	04	1981	13480-955	
000.0025.004.000	Itaici - Cond Edif	R. Santa Cruz, 1077	15	02	1993	13480-042	
000.0025.025.000	Itaparica - Cond Edif	R. Sen. Vergueiro, 1016	18	01	1995	13480-001	
000.0019.007.000	Itapôa - Cond Edif	R. Visc. Rio Branco, 280	15	02	1987	13480-926	
000.3389.017.000	J C - Cond Edif	R. Estanislau Bonk Filho, 204	04	04	1998	13486-181	
000.1248.039.000	Jardins de Roma I	R. Prof. Estevam L. Adrien, 665	01	10	2000	13482-280	
000.1248.001.000	Jardins de Roma II	R. Prof. Estevam Lange Adrien	01	09	2000	13482-280	
000.1248.040.000	Jardins de Roma III	R. Julia Lange Adrien Barros	01	06	2000	13482-360	
000.0061.029.000	Jatobá - Cond Edif	R. Cons. Saraiva, 850	15	04	1983	13480-948	
000.0298.008.000	José Eli Batistella - Edif	R. Benedito Kuhl, 999	02	20	2002	13480-410	
000.1565.001.000	Juscelino Kubitschek- Resd- (Bl 01)	R. Angelo Perillo, 400	04	08	1988	13487-900	
000.1565.001.033	Juscelino Kubitschek- Resd- (Bl 02)	R. Angelo Perillo, 400	04	08	1988	13487-900	
000.0411.033.000	Laranjeiras - Cond Edif	Praça Valência, 12	05	02	2001	13485-017	
000.0165.031.000	Leonardo Da Vinci - Cond Edif	R. Antonio C. Oliveira, 53	14	02	1989	13480-930	
000.0059.001.000	Limeira - Cond Edif	R. Treze de Maio, 604	10	02	1969	13480-171	
000.1112.004.000	Limeira H - Cond Edif (08 Bl)	R. Wilfredo Tetzner, 580	04	04	2004	13481-427	
000.1112.006.000	Virginio Ometto - Cj. Hab. Pref. (8 Bl)	R. Wilfredo Tetzner, 555	04	04	2004	13481-427	
000.1626.025.000	Limeira Shopping	Av. Carlos K. Busch, 800	01	148	1989	13485-908	
000.0177.015.000	Livio Franceschi - Cond Edif	R. Duque Caxias, 820	15	02	1990	13480-940	
000.0021.001.000	London - Cond Edif	R. Carlos Gomes, 592	11	04	1995	13480-011	
000.0038.002.000	Los Angeles - Cond Edif	R. Humaita, 563	12	01	1994	13480-110	
000.0020.001.000	Malaga - Edif. Resid	R. Dep. Octavio Lopes, 260	10	02	1995	13480-020	
000.2127.007.000	Manacá - Edif	Av. Laranjeiras, 2260	03	01	N/L	13485-254	
000.0026.013.000	Manhattan - Cond Edif	R. Dep. Octavio Lopes, 387	13	01	1992	13480-021	
000.0002.030.000	Marajó - Cond Edif	R. Santa Terezinha, 432	15	02	1995	13480-091	
000.2801.001.000	Mario Souza Queiroz-Cond Setor A	R. Argentina, 520	04	04	1982	13484-900	
000.2801.004.000	Mario Souza Queiroz-Cond Setor B	R. Argentina, 520	04	04	1982	13484-900	
000.2801.008.000	Mario Souza Queiroz-Cond Setor C	R. Argentina, 520	04	04	1982	13484-900	
000.2801.011.000	Mario Souza Queiroz-Cond Setor D	R. Argentina, 520	04	04	1982	13484-900	

EDIFÍCIOS							
INSCRIÇÃO	NOME	ENDEREÇO	PAV.	APTO.	LANÇ.	CEP	
000.2801.014.000	Mario Souza Queiroz-Cond Setor E	R. Argentina, 520	04	04	1982	13424-900	
000.2801.017.000	Mario Souza Queiroz-Cond Setor F	R. Argentina, 520	04	04	1982	13424-900	
000.3401.003.000	Mariza Regina Fior C. Santos	R. Armando Faber, 197	03	02	1991	13480-347	
000.0172.025.000	Marques de Olinda - Cond Edif	R. Antonio M. Campos, 301	09	02	1998	13424-315	
000.0005.032.000	Marrocos - Cond Edif	R. Santa Terezinha, 120	14	02	1990	13480-921	
000.0298.001.000	Medicenter - Cond Edif	R. Benedito Kuhl, 1031	07	02	1995	13480-410	
000.0172.022.000	Mediterrâneo - Cond Edif	R. Antonio M de Campos, 321	07	02	N/L	13424-315	
000.0063.001.000	Mercado Modelo	R. Sete de Setembro, 380	01	130	1981	13480-130	
000.0822.028.000	Milano - Cond Edif	R. Luiz Antonio Breda, 140	07	04	N/L	13426-062	
000.0017.011.000	Mont Blanc - Cond Edif	R. Sen Vergueiro, 1119	15	02	1999	13480-002	
000.0021.014.000	Monte Carlo - Cond Edif	R. Senador Vergueiro, 715	15	02	1988	13480-901	
000.0073.026.000	Montreal - Cond Edif	R. Conselheiro Saraiva, 640	16	02	1996	13480-191	
000.0021.011.000	Multi Center Plaza - Cond Edif	Pça Toledo Barros, 255		04	N/L	13480-008	
000.0640.046.000	Nápoles - Cond Edif	Av. Campinas, 1418	09	04	1991	13480-290	
000.0081.019.000	Notre Dame - Cond Edif	Pça Luciano Esteves, 227	17	02	1995	13480-048	
000.3669.001.000	Olindo de Luca-Cj Res. (Bl 01/10)	R. Mto Biaggio Pincelli, 10	05	04	1998	13487-133	
000.3668.011.000	Olindo de Luca-Cj Res. (Bl 11/20)	Rua Dorival Pradella, 50	05	04	1998	13480-970	
000.3668.021.000	Olindo de Luca-Cj Res. (Bl 21/24)	Rua Dorival Pradella, 100	05	04	1998	13480-970	
000.3668.025.000	Olindo de Luca-Cj Res. (Bl 25/33)	Rua Dorival Pradella, 140	05	04	1998	13480-970	
000.3668.034.000	Olindo de Luca-Cj Res. (Bl 34/41)	R. João Ciarrochi, 159	05	04	1998	13487-136	
000.3670.042.000	Olindo de Luca-Cj Res. (Bl 42/51)	R. João Ciarrochi, 350	05	04	1998	13487-136	
000.3670.052.000	Olindo de Luca-Cj Res. (Bl 52/60)	R. João Ciarrochi, 280	05	04	1998	13487-136	
000.0345.072.000	Ouro Preto - Cond Edif	Av. Rio Claro, 76	05	02	1992	13424-290	
000.0096.023.000	Ouro Verde - Cond Edif	R. Dr. Trajano, 596	15	02	1983	13480-201	
000.0070.005.000	Panorama - Cond Edif	R. Sete de Setembro, 615	18	01	1991	13480-937	
000.0174.022.000	Paraty - Cond Edif	R. Antonio C. de Camargo, 75	08	03	1993	13484-313	
000.2773.020.000	Parque dos Sabiás (Bl 10C)	Via Prefeito Jurandyr Paixão, 500	04	08	2003	13480-970	
000.2773.021.000	Parque dos Sabiás (Bl 11C)	Via Prefeito Jurandyr Paixão, 500	04	08	2002	13480-970	
000.2773.022.000	Parque dos Sabiás (Bl 1B)	Via Prefeito Jurandyr Paixão, 500	04	04	1998	13480-970	
000.2773.044.000	Parque dos Sabiás (Bl 1C)	Via Prefeito Jurandyr Paixão, 500	04	04	2002	13480-970	
000.2773.032.000	Parque dos Sabiás (Bl 11B)	Via Prefeito Jurandyr Paixão, 500	04	08	2003	13480-000	
000.2773.023.000	Parque dos Sabiás (Bl 2B)	Via Prefeito Jurandyr Paixão, 500	04	04	1998	13480-970	
000.2773.012.000	Parque dos Sabiás (Bl 2C)	Via Prefeito Jurandyr Paixão, 500	04	04	1997	13480-970	
000.2773.013.000	Parque dos Sabiás (Bl 3C)	Via Prefeito Jurandyr Paixão, 500	04	04	1997	13480-970	
000.2773.025.000	Parque dos Sabiás (Bl 4B)	Via Prefeito Jurandyr Paixão, 500	04	08	2002	13480-970	
000.2773.014.000	Parque dos Sabiás (Bl 4C)	Via Prefeito Jurandyr Paixão, 500	04	08	1999	13480-970	

INSCRIÇÃO	NOME	EDIFÍCIOS				
		ENDEREÇO	PAV.	APTO.	LANÇ.	CEP
000.2773.026.000	Parque dos Sabiás (Bl.5B)	Via Prefeito Jurandyr Paixão,500	04	08	2000	13480-970
000.2773.015.000	Parque dos Sabiás (Bl.5C)	Via Prefeito Jurandyr Paixão,500	04	08	1998	13480-970
000.2773.027.000	Parque dos Sabiás (Bl.6B)	Via Prefeito Jurandyr Paixão,500	04	08	1999	13480-970
000.2773.016.000	Parque dos Sabiás (Bl.6C)	Via Prefeito Jurandyr Paixão,500	04	08	1998	13480-970
000.2773.028.000	Parque dos Sabiás (Bl.7B)	Via Prefeito Jurandyr Paixão,500	04	08	2001	13480-970
000.2773.017.000	Parque dos Sabiás (Bl.7C)	Via Prefeito Jurandyr Paixão,500	04	08	2000	13480-970
000.2773.019.000	Parque dos Sabiás (Bl.9C)	Via Prefeito Jurandyr Paixão,500	04	08	2004	
000.0032.004.000	Parque Imperial - Cond. Edif.	R.Visc. Rio Branco, 487	17	01	2002	13480-100
000.0027.015.000	Paulista - Cond Edif	R. Treze de Maio, 257	12	04	1999	13480-171
000.0023.001.000	Piemonte - Residencial	R.Sargento Pierroti, 306	14	01	N/L	13480-134
000.0507.002.000	Piratininga - Cond.Edif	Pça João Soares Pompeu, 253	03	02	1982	13484-301
000.1665.012.000	Piza - Edif. Resid. Dr.	R. Zeferino Vaz /Prof, 29			N/L	13486-167
000.2323.006.000	Portal dos Príncipes	Av.Maria T.S.B. Camargo,1280	01	40	N/L	13484-270
000.3384.025.000	Portal dos Sonhos	R. Júlio Wenzel, 800	01	20	N/L	13484-516
000.0103.011.000	Portinari - Cond Edif	R.Boa Morte, 320	09	02	1999	13480-180
000.3992.002.000	Porto Fino - Cond. Resd.	R.Neide G. dos S. Cardoso, 450	01	129	2004	13481-111
000.0107.008.000	Porto Rico - Cond. Edif	R. Boa Morte, 260	15	02	1987	13480-929
000.3648.003.000	Porto Seguro - Cond.Resd	Rua José Roque, 730	01	40	2002	13482-095
000.2682.042.000	Porto Seguro-Resid (Astur/Paran)	Av. Campinas, 1880	07	04	N/L	13480-290
000.2682.039.000	Porto Seguro-Resid (Camb/Copac.)	R. José Bianchi, 151	07	04	2003	13480-316
000.2682.041.031	Porto Seguro-Resid (Enseada)	Rua José Bianchi, 81	06	04	2000	13480-316
000.2682.040.000	Porto Seguro-Resid (Leblon/Tijuca)	R. José Bianchi, 115	07	04	N/L	13480-316
000.2682.041.000	Porto Seguro-Resid (Pitangueiras)	Rua José Bianchi, 81	07	04	1997	13480-316
000.1318.005.337	Pq.das Flores - Agapantos Bl.22	Rua José G M S Busch, 391	04	04	N/L	13481-311
000.1318.005.161	Pq.das Flores - Amoreiras Bl.11	Rua José G M S Busch, 391	04	04	1997	13481-311
000.1318.005.305	Pq.das Flores - Antúrios Bl.20	Rua José G M S Busch, 391	04	04	N/L	13481-311
000.1318.005.001	Pq.das Flores - Azaleias Bl.01	Rua José G M S Busch, 391	04	04	1997	13481-311
000.1318.005.225	Pq.das Flores - Begônias Bl.15	Rua José G M S Busch, 391	04	04	1997	13481-311
000.1318.005.049	Pq.das Flores - Camélias Bl.04	Rua José G M S Busch, 391	04	04	1997	13481-311
000.1318.005.273	Pq.das Flores - Cravos Bl.18	Rua José G M S Busch, 391	04	04	N/L	13481-311
000.1318.005.369	Pq.das Flores - Crisântemos Bl.24	Rua José G M S Busch, 391	04	04	N/L	13481-311
000.1318.005.193	Pq.das Flores - Flamboyant Bl.13	Rua José G M S Busch, 391	04	04	1997	13481-311
000.1318.005.241	Pq.das Flores - Gerânios Bl.16	Rua José G M S Busch, 391	04	04	N/L	13481-311
000.1318.005.385	Pq.das Flores - Girassóis Bl.25	Rua José G M S Busch, 391	04	04	N/L	13481-311
000.1318.005.017	Pq.das Flores - Hibiscos Bl.02	Rua José G M S Busch, 391	04	04	1997	13481-311
000.1318.005.113	Pq.das Flores - Hortências Bl.08	Rua José G M S Busch, 391	04	04	1997	13481-311
000.1318.005.145	Pq.das Flores - Jasmin Bl.10	Rua José G M S Busch, 391	04	04	1997	13481-311

INSCRIÇÃO	NOME	EDIFÍCIOS				
		ENDEREÇO	PAV.	APTO.	LANÇ.	CEP
000.1318.005.289	Pq das Flores - Lírios Bl.19	Rua José G M S Busch, 391	04	04	N/L	13481-311
000.1318.005.257	Pq das Flores - Magnólias Bl.17	Rua José G M S Busch, 391	04	04	N/L	13481-311
000.1318.005.097	Pq das Flores - Margaridas Bl.07	Rua José G M S Busch, 391	04	04	1997	13481-311
000.1318.005.209	Pq das Flores - Orquídeas Bl.14	Rua José G M S Busch, 391	04	04	1997	13481-311
000.1318.005.081	Pq das Flores - Palmeiras Bl.06	Rua José G M S Busch, 391	04	04	1997	13481-311
000.1318.005.177	Pq das Flores - Papoulas Bl.12	Rua José G M S Busch, 391	04	04	1997	13481-311
000.1318.005.321	Pq das Flores - Petúlias Bl.21	Rua José G M S Busch, 391	04	04	N/L	13481-311
000.1318.005.353	Pq das Flores - Primulas Bl.23	Rua José G M S Busch, 391	04	04	N/L	13481-311
000.1318.005.033	Pq das Flores - Rosas Bl.03	Rua José G M S Busch, 391	04	04	1997	13481-311
000.1318.005.129	Pq das Flores - Tulipas Bl.09	Rua José G M S Busch, 391	04	04	1997	13481-311
000.1318.005.065	Pq das Flores - Violetas Bl.05	Rua José G M S Busch, 391	04	04	1997	13481-311
000.1276.132.000	Primavera - Cond Horiz.	José Paolilo/C Manoel Alves	1	16	1990	
000.1276.132.001	Primavera - Cond Horiz.	José Paolilo/C Manoel Alves	1	16	1990	
000.1665.011.000	Rachel Piza - Edif Resid.	R. João Rodrigues Souza, 21			N/L	13486-168
000.2990.005.000	Ravena - Resid (4 bl)	Av. José da A. Fiorentini, 150	08	04	N/L	13482-296
000.2323.004.000	Ravena II - Resid	R. Maria T.S. Camargo, 1360	07	06	N/L	13484-270
000.2323.006.000	Ravena III - Resid	R. Maria T.S. Camargo, 1280	07	01	N/L	13484-270
000.0092.040.000	Receita Federal - Edif Cial	Praça Toledo Barros, 58	03	08	1978	13480-909
000.0011.011.000	Rio Branco - Cond Edif	R. Viso Rio Branco, 191	15	02	1990	13480-925
000.0107.004.000	Rosa de Prata - Cond Edif	R. Boa Morte, 194	13	04	1975	13480-928
000.0052.078.000	Saint Peter's - Edif Resid.	R. Tenente Belizário, 676	17	04	N/L	13480-120
000.0006.002.000	San Marino - Cond Edif	R. Santa Terezinha, 20	15	02	1988	13480-920
000.0013.020.000	Santa Cecília - Cond Edif	R. Treze de Maio, 49	15	02	1989	13480-933
000.0034.023.000	Santa Cruz - Cond Edif	R. Santa Cruz, 876	12	04	1991	13480-912
000.0081.006.000	Santa Helena - Cond Edif	R. Alferes Franco, 315	04	04	1982	13480-916
000.0083.003.000	São Francisco - Cond Edif	Pça Toledo Barros, 258	15	02	1975	13480-908
000.0102.029.000	São Jorge - Cond Edif	R. Dr. Trajano B. Camargo, 493	06	04	1959	13480-200
000.0076.001.000	São José - Cond Edif	R. Barão de Cascalho, 488	15	02	1994	13480-770
000.0081.029.000	São Lucas - Edif	R. Santa Cruz, 582	03	06	1960	13480-041
000.0032.006.000	São Luiz - Cond Edif	R. Alferes Franco, 835	15	02	1991	13480-917
000.3420.002.000	São Marcos - Cond Edif	Av. São Sebastião, 364	07	02	2000	13486-092
000.0040.022.000	São Simão - Cond Edif	R. Pres. Roosevelt, 861	12	02	N/L	13480-080
000.0086.011.000	Satelite - Cond Edif	Pça Luciano Esteves, 17	08	02	1975	13480-910
000.0012.021.000	Saturno - Cond Edif (Bl.01)	R. Carlos Gomes, 757	10	04	1985	13480-905
000.0012.021.041	Saturno - Cond Edif (Bl.02)	R. Carlos Gomes, 757	10	04	1985	13480-905
000.0028.003.000	Senador - Cond Edif	R. Senador Vergueiro, 732	06	06	1982	13480-902
000.3414.001.000	Sequência - Constr Ltda (9 bl)	R. Guido Tetzner, 60	04	01	N/L	13480-390
000.1695.015.000	Signaville I - Cond Horiz	R. José Roque, 595	01	30	1999	13482-095
000.0322.055.000	Solar das Palmeiras - Cond Edif	R. Cunha Bastos, 1143	10	04	N/L	13484-040
000.2129.024.000	Solar do Pianalto - Edif	R. Maria App M. Faveri / Prf, 80				
000.0071.021.000	Tatamá - Cond Edif	R. Boa Morte, 922	11	02	1995	13480-122
000.0094.003.000	Tatubi - Cond Edif	Pça Toledo Barros, 155	15	02	1966	13480-907
000.0013.012.000	Telesp - Cond Edif	R. Carlos Gomes, 675	04	01	1979	13480-011

INSCRIÇÃO	NOME	EDIFÍCIOS				
		ENDEREÇO	PAV.	APTO.	LANÇ.	CEP
000.0041.024.000	Treviso - Residencial	Largo Boa Morte, 165	15	01	N/L	13480-182
000.0092.040.000	Turin Adm Bens Ltda	Pça Toledo Barros, 58	03	08	1978	13480-008
000.0041.021.000	Valença - Cond Edif	Lgo Boa Morte, 133	13	02	1985	13480-935
000.0074.019.000	Vector Center - Cond Edif	Pça Luciano Esteves, 216	09	06	1995	13480-048
000.0094.019.000	Veneza - Cond Edif	R. Cons. Saraiva, 219	13	02	2000	13480-190
000.0744.003.000	Verona - Cond Edif	Av. Antonia V. Cruanes, 199	06	02	N/L	13484-400
000.0565.020.000	Versailles (Lyon) - Cond Edif	R. Herminia Aliberti, 99	07	04	1988	13486-130
000.0565.020.029	Versailles (Pigali) - Cond Edif	R. Herminia Aliberti, 57	07	04	1988	13486-130
000.0315.014.000	Vila Real - Cond Edif	R. Cunha Bastos, 895	11	02	1992	13480-730
000.1689.003.000	Village De La Concorde - C. Horz	R. Boulevard La Fontaine, 433	01	29	1998	13494-245
000.1267.004.000	Villaggio da Firenze - Cond. Resd	R. Arnaldo Stocco, 545	01	57	N/L	13482-375
000.1267.007.000	Villaggio di Italia - Cond. Resd	R. Arnaldo Stocco, 475	01	30	N/L	13482-375
000.1248.041.000	Villaggio di Roma	R. Julia Lange A. Barros, 605	01	21	2001	13482-360
000.1695.033.000	Villaggio di Venezia - Cond. Resd	Rua José Roque, 615	01	30	2003	13482-095
000.0059.018.000	Virgílio Bassinello - Cond. Edif	R. Boa Morte, 1061	18	01	1993	13480-182
000.0572.014.000	Ype - Cond. Edif	R. Jose Bianchi, 192	04	02	2004	13480-316
000.0059.018.000	Virgílio Bassinello - Cond. Edif	R. Boa Morte, 1061	18	01	1993	13480-182

Fonte: Prefeitura Municipal de Limeira-SP, (2010).