



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"
FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

A PRODUÇÃO DE ESPAÇOS PARA AUTOSSEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NA AGLOMERAÇÃO URBANA DE ARAÇATUBA

Augusto Marques da Silva

Presidente Prudente – SP

2022



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"
FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA



AUTOSSEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NA AGLOMERAÇÃO URBANA DE ARAÇATUBA

Augusto Marques da Silva

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Maria Encarnação Beltrão Sposito

Dissertação de Mestrado elaborada junto ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade Estadual Paulista, Campus de Presidente Prudente, sob a orientação da Prof.^a Dr.^a Maria Encarnação Beltrão Sposito, com financiamento da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP), número do processo 2019/05179-5, e do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), número do processo 133872/2019-0, como requisito para a obtenção do Título de Mestre em Geografia.

S586p

Silva, Augusto Marques da

A produção de espaços para autoss segregação socioespacial na
Aglomerção urbana de Araatuba / Augusto Marques da Silva. --
Presidente Prudente, 2022

217 p. : il., tabs., fotos, mapas

Dissertaçāo (mestrado) - Universidade Estadual Paulista (Unesp),
Faculdade de Ciēncias e Tecnologia, Presidente Prudente
Orientadora: Maria Encarnaçāo Beltrāo Sposito

1. Produçāo do espaço urbano. 2. Aglomeraçāo urbana. 3.
Autoss segregaçāo socioespacial. 4. Araatuba. 5. Birigui. I. Título.

Sistema de geraçāo automática de fichas catalográficas da Unesp. Biblioteca da Faculdade de
Ciēncias e Tecnologia, Presidente Prudente. Dados fornecidos pelo autor(a).

Essa ficha nāo pode ser modificada.



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA

Câmpus de Presidente Prudente

CERTIFICADO DE APROVAÇÃO

TÍTULO DA DISSERTAÇÃO: A PRODUÇÃO DE ESPAÇOS PARA AUTOSSEGREGAÇÃO
SOCIOESPACIAL NA AGLOMERAÇÃO URBANA DE ARAÇATUBA

AUTOR: AUGUSTO MARQUES DA SILVA

ORIENTADORA: MARIA ENCARNÇÃO BELTRÃO SPOSITO

Aprovado como parte das exigências para obtenção do Título de Mestre em GEOGRAFIA, área:
Produção do Espaço Geográfico pela Comissão Examinadora:

Profa. Dra. MARIA ENCARNÇÃO BELTRÃO SPOSITO (Participação Virtual)
Departamento de Geografia / Unesp/FCT - Câmpus de Presidente Prudente

Prof. Dr. EVERALDO SANTOS MELAZZO (Participação Virtual)
Departamento de Planejamento, Urbanismo e Ambiente / Unesp/FCT - Câmpus de Presidente Prudente

Profa. Dra. ANA PAULA CABRAL SADER (Participação Virtual)
UNITOLEDO/ARAÇATUBA

Presidente Prudente, 19 de janeiro de 2022

Agradecimentos

Agradeço, em primeiro lugar, a Deus, por me permitir concluir mais esta etapa da minha vida.

Agradeço aos meus pais, Cláudia e José Augusto, pelo amor sem limites, pelo apoio incondicional e por todos os esforços e sacrifícios, que possibilitaram que eu alcançasse meus objetivos. Mãe, pai, muito obrigado, por tudo.

À minha irmã, Clara, pelo amor, pelo companheirismo e por sempre se fazer presente, mesmo que distante. À minha família de coração, Emanuela e João Vitor, pelo convívio diário, pelos incentivos, por cuidarem de mim e por sempre estarem ao meu lado, nos bons momentos e naqueles de dificuldade.

Aos meus amigos e companheiros de casa, Helder e Michel, pelas várias madrugadas em claro, conversando, pelas risadas e por tornarem dias difíceis menos difíceis.

Aos meus amigos Larissa e Giovanni, que por muitos anos dividiram comigo o seu dia-a-dia e hoje, mesmo que distantes, continuam sempre presentes.

Aos meus amigos e companheiros de curso, Claudio, Daniela, Gabriel, Gustavo, Alexandre e Ritielle por estarem ao meu lado durante esta jornada e compartilharem comigo inúmeros momentos de alegria e angústia, inerentes a vida acadêmica.

Aos meus amigos Leonardo Ruli e João Vitor Pavoni por desempenharem papéis fundamentais na construção do presente trabalho, me auxiliando na elaboração de mapas, gráficos e planilhas.

Ao companheiro Sidney Querino pela solicitude ao me fornecer materiais imprescindíveis a este trabalho.

As pessoas que me ajudaram, de alguma forma, na realização desta dissertação: Ariela, arquiteta da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba; Tadeu Consoni, Secretário de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba; José Garcia Rubens, Chefe de Gabinete da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba; Jairo Abdo, empresário proprietária da Monte Trípoli Loteamentos; Diego Domingues, arquiteto e proprietário da DE Projetos; Lineu Gajardoni Capel, sócio proprietário da Elmar Empreendimentos Imobiliários LTDA; Saulo Giampietro, Secretário Municipal de Obras de Birigui; Roberto Haddad, agente imobiliário da Haddad Imóveis; aos representantes da Imobiliária Eldorado, de Araçatuba; à Renata, responsável pela Biblioteca Municipal de Araçatuba.

Agradeço às agências de fomento que me concederam bolsas de estudo, fundamentais para o desenvolvimento da pesquisa. O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001.

À Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo pelo financiamento à pesquisa (processo de número 2019/05179-5) que resultou nesta dissertação de mestrado.

Ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico pelo financiamento à pesquisa (processo de número 133872/2019-0).

Aos professores Everaldo Santos Melazzo e Ana Paula Cabral Sader, por gentilmente aceitarem participar do meu exame geral de qualificação e, agora, da defesa da minha dissertação de mestrado e por todas as sugestões e apontamentos, essenciais para a finalização deste trabalho.

Por fim, à minha professora e orientadora, Maria Encarnação Beltrão Sposito, pelas orientações e ensinamentos, imprescindíveis para a conclusão de mais esta etapa e para a minha formação enquanto pesquisador.

APOIO:

Processo Número: 2019/05179-5, Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo.

“As opiniões, hipóteses e conclusões ou recomendações expressas neste material são de responsabilidade do(s) autor(es) e não necessariamente refletem a visão da FAPESP”.

RESUMO

As formas de produção do espaço urbano contemporâneo, fortemente orientadas por interesses econômicos dos proprietários de terras e das incorporadoras, vêm se materializando, por meio do crescimento do número de espaços residenciais fechados de médio e alto padrão, diversificando e intensificando o processo de segregação socioespacial, que, no período atual, é também composto por formas de autosegregação. Esta dissertação analisa como a produção dos espaços para autosegregação integra e redefine o processo de produção do espaço urbano de Araçatuba e Birigui. A partir deste objetivo, privilegia-se a análise dos agentes produtores do espaço urbano que estão relacionados à implantação dos espaços residenciais fechados, com destaque para as empresas incorporadoras e o poder público municipal.

Palavras-chave: produção do espaço urbano, aglomeração urbana, autosegregação socioespacial, Araçatuba, Birigui.

ABSTRACT

The forms of production of contemporary urban space, strongly oriented by the economic interests of landowners and developers, have materialized, through the growth in the number of closed residential spaces of medium and high standard, diversifying and intensifying the process of socio-spatial segregation, which, in the current period, is also composed of forms of self-segregation. This dissertation analyzes how the production of spaces for self-segregation integrates and redefines the production process of the urban space of Araçatuba and Birigui. Based on this objective, the analysis of agents that produce urban space that are related to the implementation of closed residential spaces is privileged, with an emphasis on developing companies and the municipal government.

Keywords: urban space production, urban agglomeration, socio-spatial self-segregation, Araçatuba, Birigui.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Eixos rodoviários Senador Teotônio Vilela e Marechal Rondon (SP-300).....	29
Figura 2: Araçatuba, SP. Indicadores socioespaciais: demografia e infraestrutura. IBGE (2010).....	98
Figura 3: Araçatuba, SP. Indicadores socioespaciais: renda e educação. IBGE (2010).	100
Figura 4: Birigui, SP. Indicadores socioespaciais: demografia e infraestrutura. IBGE (2010).	102
Figura 5: Birigui, SP. Indicadores socioespaciais: renda e educação. IBGE (2010).	104
Figura 6: Araçatuba. Variação dos preços M ² de terrenos. 1995, 2000, 2005 e 2010.	130
Figura 7: Araçatuba. Variação dos preços M ² de terrenos. 2015, 2016 e 2017.	132
Figura 8: Araçatuba. Delta Park. Padrão de construção alto. 2019.....	144
Figura 9: Araçatuba. Parque dos Araçás. Padrão de construção alto. 2019.....	144
Figura 10: Araçatuba. Serra Dourada. Padrão de construção médio. 2019.	144
Figura 11: Araçatuba. Comparação entre distintos padrões de construção. 2019.....	145
Figura 12: Araçatuba. Terra Nova e Moradas. Padrão de construção de “característica popular”.	147
Figura 13: Birigui. Chácara Vila Verde. Padrão de construção muito alto. 2019.....	149
Figura 14: Birigui. Sítio Recreio do Passaredo. Padrão de construção alto. 2019.....	149
Figura 15: Birigui. Alphaville. Padrão de construção médio. 2019.....	150
Figura 16: Araçatuba. Malha Urbana e Perímetro Urbano em 1963.	158
Figura 17: Araçatuba. Malha Urbana e Perímetro Urbano em 1979.	159
Figura 18: Araçatuba. Planta da área urbana. 2018.....	162
Figura 19: Araçatuba. Alphaville. 2020.	167
Figura 20: Araçatuba. Royal Boulevard Premium. 2020.	168
Figura 21: Araçatuba. Alphaville 2, em construção. 2020.....	168
Figura 22: Araçatuba. Localização dos espaços residenciais fechados de acordo com a data de aprovação e síntese dos indicadores socioespaciais.	169
Figura 23: Birigui, SP. Expansão territorial urbana. 1913-2010.....	179
Figura 24: Birigui. Planta da área urbana. 2020.....	183
Figura 25: Birigui. Village Damha. 2020.....	186
Figura 26: Birigui. Parque das Árvores II (Parque Inglês). 2020.	186
Figura 27: Birigui. Residencial Boa Vista, em construção. 2020.	187
Figura 28: Birigui. Localização dos espaços residenciais fechados de acordo com a data de aprovação e síntese dos indicadores socioespaciais.	188

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Araçatuba. Tecido urbano. 2020.	26
Mapa 2: Birigui. Tecido urbano. 2020.	27
Mapa 3: Araçatuba, SP. Síntese dos indicadores socioespaciais. IBGE (2010).....	106
Mapa 4: Birigui, SP. Síntese dos indicadores socioespaciais. IBGE (2010).....	107
Mapa 5: Araçatuba. Localização dos espaços residenciais fechados.2020.	153
Mapa 6: Araçatuba. Delimitação urbana entre os anos de 2000 a 2019.....	160
Mapa 7: Araçatuba. Espaços residenciais fechados (ERFs) implantados sobrepostos à mancha urbana. 2010 e 2020.....	165
Mapa 8: Araçatuba. Localização dos loteamentos fechados descontínuos à malha urbana. 2020.	167
Mapa 9: Birigui. Localização dos espaços residenciais fechados. 2020.	170
Mapa 10: Birigui, SP. Delimitação urbana entre os anos de 2000 e 2019.	180
Mapa 11: Birigui. Espaços residenciais fechados (ERFs) implantados até 2005 e até 2020 sobrepostos à mancha urbana.	184

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Araçatuba. Compilação dos anúncios, segundo o tipo. 2015, 2016 e 2017.	110
Tabela 2: Araçatuba. Bairros contemplados ao longo dos anos analisados. 1995 a 2017. ...	110
Tabela 3: Araçatuba. Anúncios referentes aos espaços residenciais fechados. 2015 a 2017.	111
Tabela 4: Araçatuba. Anúncios referentes aos espaços residenciais fechados. 2015 a 2017.	112
Tabela 5: Araçatuba. Amplitude dos preços médios do M ² dos terrenos ofertados. 2015, 2016 e 2017.	114
Tabela 6: Araçatuba. Número de vezes que os bairros apresentaram preços médios acima da média da cidade. 2015 a 2017.	123
Tabela 7: Araçatuba. Comparação entre os preços médios do M ² dos espaços residenciais fechados e bairros adjacentes. 2015, 2016 e 2017.....	127
Tabela 8: Araçatuba. Preço médio do M ² dos bairros de acordo com segmentos. 2015, 2016 e 2017.	136
Tabela 9: Araçatuba. Número de ofertas das agências imobiliárias. 2015, 2016 e 2017.....	138
Tabela 10: Araçatuba. Número de casas e terrenos ofertados em loteamentos fechados pelas agências imobiliárias. 2015, 2016 e 2017.....	139
Tabela 11: Número de casas e terrenos ofertados em condomínios horizontais pelas agências imobiliárias. 2015, 2016 e 2017.	140

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Araçatuba e Birigui. Crescimento populacional. 1980 – 2020.	31
Gráfico 2: Araçatuba e Birigui. Crescimento do grau de urbanização. 1980 – 2020.....	32
Gráfico 3: Araçatuba e Birigui. Participação dos empregos formais da indústria no total de empregos formais. 1991 – 2018.	33
Gráfico 4: Estado de São Paulo, Araçatuba e Birigui. Participação dos empregos formais da construção no total de empregos formais. 1991 – 2018.	34
Gráfico 5: Estado de São Paulo, Araçatuba e Birigui. Participação dos empregos formais dos serviços no total de empregos formais. 1991 – 2018.	35
Gráfico 6: Araçatuba e Birigui. PIB. 2002 – 2017.	36
Gráfico 7: Araçatuba e Birigui. PIB per capita. 2002 – 2017.	37
Gráfico 8: Araçatuba e Birigui. Participação no PIB do Estado. 2002 – 2017.	38
Gráfico 9: Araçatuba e Birigui. Número de homicídios dolosos por cem mil habitantes. 2000 – 2020.	39
Gráfico 10: Araçatuba e Birigui. Número de furtos por cem mil habitantes. 2000 – 2020. ...	40
Gráfico 11: Araçatuba e Birigui. Número de roubos por cem mil habitantes. 2000 – 2020. ...	41
Gráfico 12: Araçatuba e Birigui. Número de furto e roubo de veículos por cem mil habitantes. 2000 – 2020.	42
Gráfico 13: Araçatuba. Média do preço real do M ² dos terrenos. 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2103.	112
Gráfico 14: Araçatuba. Média do preço real do M ² dos terrenos. 2015, 2016 e 2017.	113
Gráfico 15: Araçatuba. Preços médios do M ² de terrenos por bairros. 2015.	115
Gráfico 16: Araçatuba. Preços médios do M ² de terrenos por bairros. 2016.	117
Gráfico 17: Araçatuba. Preços médios do M ² de terrenos por bairros. 2017.	119
Gráfico 18: Araçatuba. Preços médios do M ² de terrenos por bairros 2015 a 2017.....	121
Gráfico 19: Araçatuba. Diferença do preço médio do M ² entre bairros mais caros e mais baratos. 2015 a 2017.....	124
Gráfico 20: Araçatuba. Variação dos preços médios dos bairros contemplados com anúncios. 2015 a 2017.	126
Gráfico 21: Araçatuba. Preços médios do M ² dos bairros mais caros e mais baratos e dos espaços residenciais fechados. 2015 a 2017.....	129

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Araçatuba. Agentes econômicos responsáveis pela implantação dos loteamentos fechados. 2020.	77
Quadro 2: Araçatuba. Agentes econômicos responsáveis pela implantação dos condomínios horizontais. 2020.	85
Quadro 3: Birigui. Agentes econômicos responsáveis pelos condomínios horizontais e loteamentos fechados. 2020.....	90
Quadro 4: Araçatuba. Loteamentos fechados e padrões de construção. 2020.....	142
Quadro 5: Araçatuba. Condomínios horizontais e padrões de construção. 2020.	146
Quadro 6: Birigui. Espaços residenciais fechados e padrões de construção.2020.....	148

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	17
PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	19
CAPÍTULO 1	24
1 BREVE APRESENTAÇÃO DAS CIDADES ESTUDADAS	25
1.1 Araçatuba	25
1.2 Birigui	26
1.3 Aglomeração urbana de Araçatuba	28
1.4 Breve caracterização dos eixos rodoviários	29
1.5 Aspectos econômicos e populacionais dos municípios de Araçatuba e Birigui	30
1.6 Índices de criminalidade e segurança	38
CAPÍTULO 2	44
2 DISCUSSÃO TEÓRICA E CONCEITOS	45
2.1 Produção do Espaço Urbano	46
2.2 Segregação Socioespacial	55
2.3 Processo de autosegregação	62
CAPÍTULO 3	70
3 ARAÇATUBA E BIRIGUI: OS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E AS EMPRESAS INCORPORADORAS	71
3.1 Araçatuba	76
3.2 Birigui	89
CAPÍTULO 4	96
4 PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM ARAÇATUBA E BIRIGUI A PARTIR DA IMPLANTAÇÃO DOS ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS	97
4.1 Espaços urbanos: uma leitura a partir de indicadores socioespaciais	97
4.2 Os preços fundiários em Araçatuba	107
4.3 Identificação do padrão de construção dos espaços residenciais fechados.....	141
CAPÍTULO 5	151
5 ARAÇATUBA E BIRIGUI: OS ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS NO TEMPO E NO ESPAÇO.....	152
CONSIDERAÇÕES FINAIS	192
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	198
APÊNDICES	207

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa busca contribuir para os estudos referentes ao processo de produção de espaços de autosegregação nas cidades de Araçatuba e Birigui, localizadas na porção noroeste do Estado de São Paulo, as quais configuram, em conjunto, uma aglomeração urbana não-metropolitana.

O estudo intitulado “Aglomeração urbana de Araçatuba-Birigui: eixos de produção e consumo do/no espaço urbano”, realizado por SILVA (2018), possibilitou a constatação do crescimento no número de espaços residenciais fechados de médio e alto padrão nos eixos rodoviários que interligam as cidades de Araçatuba e Birigui, principalmente a partir dos anos 2000. Foi possível observar, também, que este crescimento não ocorria apenas nestes eixos de expansão urbana, mas também em outros setores das cidades, sendo que alguns destes novos empreendimentos foram implantados por grandes empresas do setor imobiliário.

Tem sido observado que a autosegregação (Corrêa, 1989) intensifica-se a partir do crescimento do número de espaços residenciais fechados. Esta modalidade de habitat, anteriormente afeita apenas às classes altas, está se tornando cada vez mais comum nas classes médias das cidades médias brasileiras e de porte médio, uma vez que os custos de produção desses espaços residenciais são menores nestas cidades (SPOSITO e GÓES, 2013). Observando-se essa tendência apontada pela bibliografia, passamos a verificar que este processo vem se intensificando nas duas cidades em estudo.

Nesta dissertação, será utilizado o termo “espaços residenciais fechados”, proposto por Sposito e Góes (2013), para se referir aos empreendimentos de tipo residencial horizontal (unifamiliares), dotados de muros e sistemas próprios de segurança, excluindo desta categoria os residenciais verticais (multifamiliares), os empreendimentos industriais, comerciais ou de serviços. É importante destacar, também, que os “espaços residenciais fechados” abarcam os empreendimentos do tipo condominial e não condominial, considerando que existem diferenças jurídicas entre os dois tipos, que serão explicitadas neste texto.

Em relação ao processo de produção do espaço, as dimensões da tríade lefebvriana desempenham papel de extrema relevância na compreensão de tal processo, sendo estas dimensões a do espaço concebido, vivido e percebido. A partir disto, ressalta-se que a dimensão que receberá foco nesta dissertação é a do espaço concebido.

De acordo com Lefebvre (1974), as representações do espaço, ou o espaço concebido, é aquele dominante em uma sociedade. É o espaço “[...] dos cientistas, dos planejadores, dos urbanistas, dos tecnocratas [...]”, que tornam permanentes suas especulações sobre os números

(LEFEBVRE, 1974, p. 66). De acordo com o autor, as representações do espaço exercem um papel específico na produção do espaço por meio da construção, sendo esta compreendida não apenas como a edificação de um “imóvel”, mas como um projeto introduzido em um contexto espacial, multidimensional, o que inclui o âmbito do simbólico.

O objetivo desta dissertação é analisar o processo de produção do espaço urbano em Araçatuba e Birigui por meio da produção de espaços para autossegregação, com foco nas ações do poder público municipal e do capital privado, representado pelas empresas incorporadoras. Desta forma, propõe-se: identificar os espaços residenciais fechados localizados nos municípios de Araçatuba e Birigui, buscando distinguir os que são loteamentos implantados como “abertos”, mas são murados por meio de autorização municipal ou não, e aqueles que são efetivamente condominiais; identificar o perfil das empresas incorporadoras e loteadoras responsáveis pela implantação destes empreendimentos imobiliários; investigar a origem do processo de autossegregação socioespacial nos municípios de Araçatuba e Birigui, tomando como referência os agentes que implantam espaços residenciais fechados, verificando possíveis articulações entre proprietários de terras, incorporadoras e representantes do poder público; e, por fim, analisar as variações recentes dos preços fundiários em Araçatuba, identificando os setores da cidade que apresentaram maior e menor potencial de investimento e valorização.

É importante ressaltar que a pandemia provocada pelo COVID-19 promoveu algumas alterações nos rumos desta dissertação. Inicialmente, as práticas socioespaciais dos sujeitos autossegregados seriam o foco da pesquisa. Entretanto, foi necessário realizar uma mudança de enfoque, que foi redirecionado para a análise dos preços fundiários de Araçatuba. Desta forma, a conclusão deste novo procedimento possibilitou a compreensão de algumas das dinâmicas imobiliárias em Araçatuba, contribuindo para os objetivos desta pesquisa.

A presente dissertação é composta por cinco capítulos, que serão apresentados na sequência. Primeiramente, ainda nesta seção introdutória, discorre-se sobre os procedimentos metodológicos utilizados nas etapas da pesquisa que foram desenvolvidas neste estudo.

O Capítulo 1 tem o objetivo de apresentar, de forma sucinta, os municípios de Araçatuba e Birigui, estudados nesta dissertação, bem como a aglomeração urbana composta por eles e os eixos rodoviários que interligam as duas cidades. São utilizados, para isto, gráficos de indicadores e mapas de localização. Além disto, são apresentados alguns índices de criminalidade referentes aos municípios estudados.

O Capítulo 2 é composto pela apresentação de alguns conceitos utilizados na pesquisa como “produção do espaço urbano”, “segregação socioespacial” e “processo de

autossegregação socioespacial”, bem como de outras pesquisas que auxiliaram na fundamentação teórica e metodológica.

Posteriormente, no Capítulo 3, são analisados aspectos referentes ao capital incorporador, aos espaços residenciais fechados localizados em Araçatuba e Birigui e às empresas responsáveis por estes empreendimentos.

No Capítulo 4, estão presentes elementos de grande relevância para a compreensão do processo de produção do espaço urbano em Araçatuba e Birigui, por meio da implantação dos espaços residenciais fechados. Primeiramente, são apresentados, por meio de mapas e figuras, alguns indicadores socioeconômicos. Na sequência, estão as análises relativas aos preços fundiários em Araçatuba, no intuito de identificar as áreas da cidade que apresentaram maiores variações de preços no decorrer do período analisado. Por fim, são interpretados os padrões de construção dos empreendimentos imobiliários estudados, no intuito de identificar quais setores das cidades concentram os espaços residenciais fechados de padrão de construção popular, médio, alto, ou muito alto.

No Capítulo 5, discorrer-se sobre algumas das dinâmicas imobiliárias que puderam ser verificadas, a partir dos dados e informações coletadas por meio de trabalhos de campo e entrevistas. Desta forma, busca-se, neste capítulo, apresentar e analisar aspectos relativos a produção do espaço urbano e de espaços para a autoss segregação nas cidades de Araçatuba e Birigui, considerando as perspectivas do poder público e do capital privado.

Para finalizar, nas considerações finais busca-se elencar, de maneira sucinta, os resultados e conclusões obtidos por meio do desenvolvimento da pesquisa. Após as referências bibliográficas, em apêndices, estão presentes os roteiros de entrevistas utilizados.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Primeiramente, no intuito de promover um aperfeiçoamento na compreensão dos conceitos, processos e dinâmicas que foram estudados e analisados para o desenvolvimento da pesquisa, foi realizado um levantamento bibliográfico minucioso. Foram selecionados artigos, livros, teses e dissertações a partir de buscas das palavras-chave (produção do espaço urbano, aglomeração urbana, autoss segregação socioespacial, Araçatuba, Birigui) em plataformas *on-line* como a Scielo, Plataforma Capes, o Google Acadêmico, a Biblioteca Digital de Teses e Dissertações da USP e do Catálogo Athena, bem como por meio de visitas a Biblioteca da Faculdade de Ciências e Tecnologia/UNESP – Presidente Prudente. A partir do levantamento bibliográfico, foi efetuada uma seleção dos principais trabalhos a partir da leitura de seus respectivos resumos. Posteriormente, foi realizada a leitura das obras selecionadas, permitindo

o aprofundamento dos conceitos, processos e possibilitando, também, o conhecimento de estudos de casos, nos quais esses conceitos são aplicados e os processos, verificados.

Com o objetivo de identificar, nos municípios de Araçatuba e Birigui, os empreendimentos que são condomínios e aqueles que são loteamentos fechados, foi necessário o contato com as respectivas Prefeituras Municipais.

No caso de Araçatuba, a partir do contato com a arquiteta que trabalha na Secretaria de Planejamento Urbano e de Habitação de Araçatuba, foi possível obter importantes informações acerca dos empreendimentos localizados na cidade. As informações levantadas foram: os empreendimentos que constituem condomínios e aqueles que se constituem loteamentos fechados; número de lotes de cada empreendimento; endereço; data de aprovação; empresa loteadora; proprietário do terreno no qual o espaço residencial fechado foi implantado; situação (em execução, finalizado, aprovado/não iniciado). É importante destacar que, no caso de empreendimentos mais antigos, algumas informações encontraram-se indisponíveis.

No caso de Birigui, Saulo Giampietro, Secretário Municipal de Obras, forneceu o contato de João Zefiro, engenheiro que trabalha na Prefeitura e que teria acesso às informações solicitadas. Desta forma, a partir das informações concedidas, foi possível identificar os condomínios e os loteamentos fechados. Outras informações obtidas a partir da Prefeitura foram: número de lotes de cada empreendimento e empresa loteadora. Na primeira tentativa, não foi possível conhecer o nome dos proprietários ou empresas proprietárias dos terrenos nos quais os empreendimentos foram implantados e nem as datas de aprovação. Desta forma, em uma segunda tentativa, como sugestão do secretário Saulo Giampietro, foi apresentado um requerimento junto à Secretaria de Finanças de Birigui, solicitando as informações desejadas e justificando a necessidade delas. Após alguns dias, o documento com as informações foi retirado no mesmo local. O documento continha as seguintes informações: datas de aprovação dos empreendimentos e empresas loteadoras, sendo que a segunda eram informações que já tinham sido obtidas anteriormente. Sendo assim, não foi possível ter acesso a todos os proprietários dos terrenos. Como alternativa, uma opção viável foi o contato com moradores dos espaços residenciais fechados, solicitando a eles que verifiquem, em suas respectivas escrituras, o proprietário do terreno ocupado pelo empreendimento.

A partir da identificação das empresas loteadoras responsáveis pelos espaços residenciais fechados localizados em Araçatuba e Birigui, a etapa que se sucedeu foi buscar conhecer, de forma mais detalhada, cada uma destas empresas. Para isto, a consulta ao site da Junta Comercial do Estado de São Paulo foi de extrema importância. Neste site, foi possível obter informações sobre algumas destas empresas: tipo (sociedade por ações, sociedade

limitada), data de constituição, data de início das atividades, objeto da empresa, capital e município onde se localiza sua sede. Não foi possível encontrar o nome de algumas empresas na plataforma de busca do site da Junta Comercial. Desta forma, uma outra tentativa de se obter as informações está sendo feita por meio do contato via ligação telefônica, e-mail, ou alguma rede social, como Facebook ou Instagram.

As informações reunidas a partir da contribuição das Prefeituras Municipais de Araçatuba e Birigui e aquelas obtidas no site da Junta Comercial do Estado de São Paulo foram organizadas em quadros, com o intuito de permitir uma melhor visualização.

Alguns trabalhos de campo foram efetuados em Birigui e Araçatuba para melhor conhecer as áreas nas quais os empreendimentos foram e estão sendo implantados, uma vez que alguns destes ainda estão com as obras em execução. Além de conhecer estas áreas, os trabalhos de campo possibilitaram registros fotográficos dos espaços residenciais fechados.

Para a caracterização dos municípios de Araçatuba e Birigui, foram elaborados alguns gráficos contendo indicadores como: participação dos empregos formais da indústria no total de empregos formais; participação dos empregos formais da construção no total de empregos formais; participação dos empregos formais dos serviços no total de empregos formais; grau de urbanização; crescimento populacional; PIB; PIB per capital e participação no PIB do Estado de São Paulo. Os gráficos buscam comparar os municípios de Araçatuba e Birigui e, em alguns casos, também cotejar tais informações com os dados do Estado de São Paulo. Os dados utilizados na elaboração dos gráficos foram obtidos a partir do site da Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (Fundação SEADE).

Quando se desenvolve uma análise sobre o crescimento no número de espaços residenciais fechados e, portanto, sobre o processo de autossegregação, é importante compreender e contextualizar alguns elementos que são responsáveis por promover esse processo. Desta forma, foram elaborados gráficos, a partir de dados obtidos no site da Secretaria de Segurança Pública de São Paulo, que apresentam, de maneira comparativa, os números de alguns delitos nas cidades de Araçatuba e Birigui, como números de homicídios dolosos, número de furtos, de roubos e de furtos e roubos de veículos.

Algumas representações cartográficas foram elaboradas com o propósito de apresentar os municípios estudados e os espaços residenciais fechados presentes em ambos.

Os mapas de localização dos municípios de Araçatuba e Birigui foram elaborados no intuito de representar a localização dos municípios e da estrutura do plano urbano (malha viária) contida no mesmo. Foram realizadas reduções de escala, com o objetivo de aproximar o objeto de estudo e situá-lo frente às amplas dimensões do território. Este tipo de representação temática

indica, através de legendas, os polígonos, que representam o contorno do município e a estrutura viária da cidade. As bases cartográficas foram obtidas através do site do IBGE, além do complemento OSM para o eixo de ruas.

Foram criados, também mapas de localização dos espaços residenciais fechados de Araçatuba e Birigui, do tipo de representação temática, cujo objetivo é representar a distribuição e a localização de seus objetos de estudo. Dentro desta representação, este mapa classifica-se como “nominal”, ou seja, cada um dos objetos, sendo estes os espaços residenciais fechados, são representados pelas delimitações dos polígonos de cor vermelha, além dos números que estão associados aos seus respectivos nomes, de acordo com as legendas. Desta forma, a cor indica a localização e os números indicam o nome dos empreendimentos.

Para se elaborar esse mapa, foi necessário o levantamento de informações a partir do contato com as imobiliárias, como os endereços dos empreendimentos. A delimitação das localizações e a vetorização dos polígonos foram realizadas por meio da utilização de *softwares* de geoprocessamento, em especial o Google Earth Pro – 2019 e o QGis. Os eixos de ruas da cidade foram obtidos com base na ferramenta OSM (OpenStreetMap), sendo sobreposta a malha aos polígonos vetorizados para a edição final, de acordo com os objetivos propostos para o devido mapeamento.

O *software* Google Earth foi utilizado também na obtenção das imagens de satélite utilizadas na identificação dos padrões de construção dos espaços residenciais fechados. A classificação desses padrões obedeceu aos critérios utilizados por Dal Pozzo (2011), que, a partir da Lei nº 2089 de 23 de janeiro de 1989, promoveu algumas adaptações à tipologia prevista.

Entrevistas com determinados agentes, previamente selecionados, são importantes para a obtenção de informações fundamentais para a realização da pesquisa. Representantes do poder público dos municípios de Araçatuba e Birigui, agentes imobiliários, proprietários de terras e os representantes das empresas loteadoras/incorporadoras são os agentes que foram entrevistados. A realização destas entrevistas possibilita compreender os interesses por trás das ações tomadas pelo poder público e pelo capital privado, para se entender como ocorre o processo de implantação e comercialização dos empreendimentos imobiliários em determinadas áreas das cidades, observando quais vetores de expansão urbana estão sendo favorecidos a partir dessas ações.

Nessa direção, foram realizadas sete entrevistas. A primeira delas, com o proprietário de uma empresa incorporadora de Birigui, Jairo Abdo, efetuada *on-line*. A segunda, realizada presencialmente, na Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba com o

Secretário de Planejamento e Habitação, Tadeu Consoni e com o Chefe de Gabinete da Secretaria de Planejamento e Habitação, José Garcia Rubens.

A terceira entrevista ocorreu com um agente imobiliário, Roberto Haddad, funcionário da imobiliária Haddad Imóveis, em Birigui. A quarta entrevista com Diego Domingues, arquiteto da empresa DE Projetos da mesma cidade. A quinta entrevista foi realizada com o Secretário Municipal de Obras da Prefeitura Municipal de Birigui, Saulo Giampietro. A sexta entrevista ocorreu com o sócio-diretor da empresa Elmar Empreendimentos Imobiliários LTDA, Lineu Gajardoni Capel. A sétima entrevista foi realizada com uma representante da Imobiliária Eldorado, localizada em Araçatuba. As cinco últimas foram realizadas de forma *on-line*. Todas as entrevistas foram gravadas, a partir da autorização dos entrevistados e, posteriormente, transcritas para serem analisadas.

Os roteiros de entrevista foram elaborados por Eda Maria Góes e adaptados pelo mestrando em conjunto com a orientadora Maria Encarnação Beltrão Sposito. As questões presentes nos roteiros se referem, primeiramente, aos entrevistados, no intuito de melhor conhecer sua profissão, empresa, ou cargo ocupado na empresa ou no poder público. Posteriormente, estão presentes as questões que se referem as dinâmicas imobiliárias das cidades estudadas, aos principais vetores de crescimento urbano, aos interesses do capital privado ou poder público e as articulações que se estabelecem com os demais agentes sociais.

O levantamento de anúncios imobiliários junto a jornais impressos de circulação local possibilitou obter dados referentes aos preços fundiários em Araçatuba. É importante ressaltar que este procedimento pôde ser realizado somente em Araçatuba, uma vez que Birigui não possui jornal de circulação local. Sendo assim, optou-se pelo jornal “Folha da Região”, em Araçatuba. Foram selecionados para análise os domingos dos meses de outubro e dezembro dos anos de 2015, 2016 e 2017. Quando as informações referentes a algum mês não estavam disponíveis, foram coletados os dados do mês anterior. As variáveis escolhidas foram: dia, mês, ano, bairro, área do terreno, imobiliária anunciante e preço do terreno. Esta metodologia foi utilizada no intuito de identificar os setores de Araçatuba que tiveram maior queda ou elevação de seus preços em determinado período.

1 BREVE APRESENTAÇÃO DAS CIDADES ESTUDADAS

Neste item abordar-se-á, de forma sucinta, alguns aspectos relativos a história das cidades de Araçatuba e Birigui, apresentando algumas informações e dados populacionais referentes a estes municípios, bem como considerações sobre a aglomeração urbana formada por eles.

1.1 Araçatuba

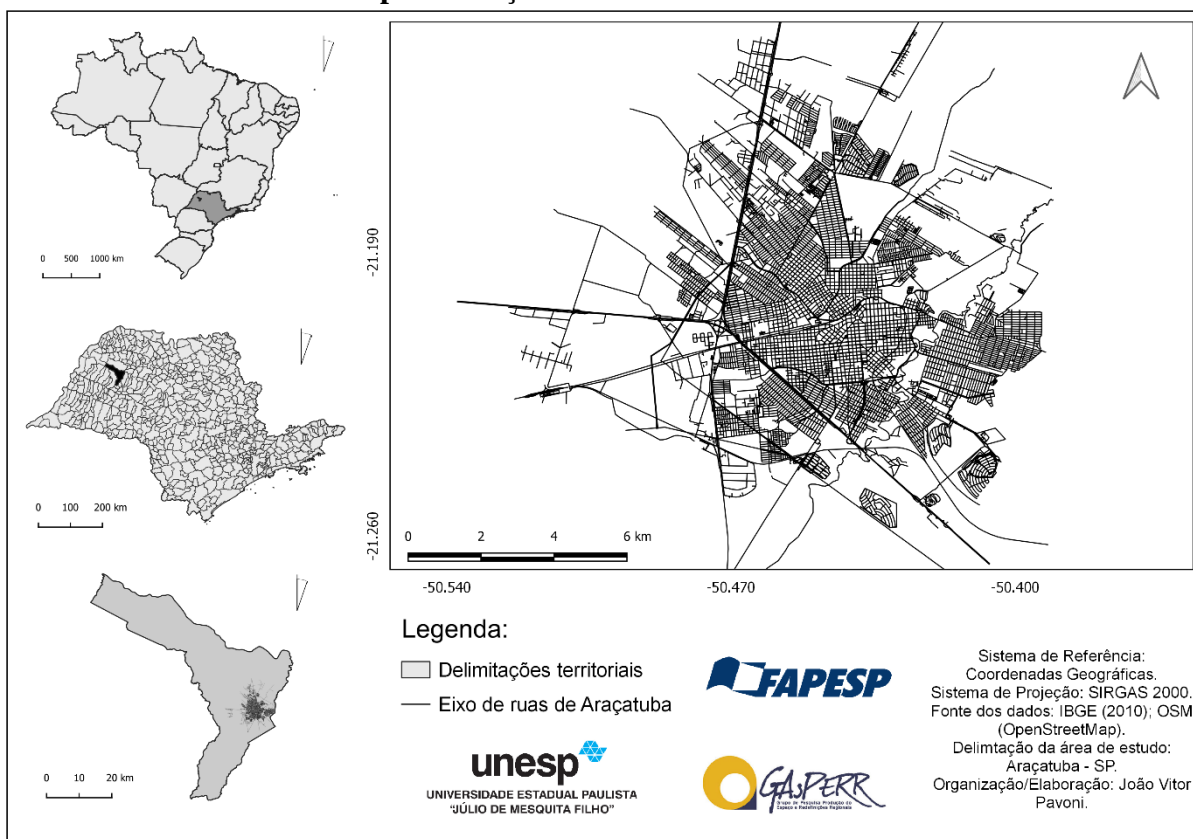
Araçatuba teve o início de sua história associada à presença da Estrada de Ferro Noroeste do Brasil, construída pela Companhia Estrada de Ferro Noroeste do Brasil. A partir de 1905, foi iniciada a implantação da ferrovia, partindo da cidade de Bauru, localizada na porção centro-oeste do território paulista. Entretanto, Araçatuba originou-se a partir do surgimento de uma estação ferroviária, no ano de 1908, que estimulou o crescimento da cidade (QUERINO JR, 2017).

Os primeiros habitantes da região foram os trabalhadores encarregados de construir a estação ferroviária. Desta forma, a presença da nova estação ferroviária somada ao fato de o solo da região ser fértil e adequado ao cultivo das plantações de café, atraiu novos moradores, dando origem ao povoado de Araçatuba. Referindo-se as cidades de Araçatuba e Marília, Querino JR (2017) destaca:

[...] ambas as cidades tiveram sua formação nas primeiras décadas do século XX e contaram com a tríade: formação de um mercado de terras, expansão da infraestrutura de transportes e ação do capital mercantil local/regional como fio condutor para o seu crescimento econômico e expansão territorial, articulando-as com a grande metrópole nacional, que é São Paulo (QUERINO JR, 2017, p. 68-69).

De acordo com Gomes (2007), a crise de 1929 atinge o Oeste Paulista, prejudicando a cultura de café. Dessa forma, a cidade de Araçatuba, assim como outras cidades do Oeste Paulista, passou a cultivar o algodão, o que promoveu, como consequência, o surgimento de uma incipiente atividade industrial, representada por indústrias de beneficiamento agrícola (GOMES, 2007). De acordo com a autora, a intensificação da atividade pecuária ocorrida em Araçatuba nas décadas de 1950, 1960 e 1970, promoveu a instalação de laticínios e frigoríficos na região. Nos dias atuais, a pecuária continua sendo uma das principais atividades econômicas de Araçatuba.

O Mapa 1 mostra a planta urbana de Araçatuba, contendo, ainda, a localização dessa área no município, deste no Estado de São Paulo e no Brasil.

Mapa 1: Araçatuba. Tecido urbano. 2020.

Atualmente, Araçatuba é uma unidade territorial de 1.167,126 km², com densidade demográfica de 155,54 hab./km² e população estimada de 199.210 habitantes para o ano de 2021 (IBGE, 2021).

Araçatuba, conhecida como “Terra do Boi Gordo”, teve, por um longo período, sua economia centrada na produção agropecuária, com destaque para o setor sucroalcooleiro e a criação bovina. Atualmente, o setor de serviços exerce também grande papel no cenário econômica do município (SEADE, 2020).

1.2 Birigui

No início do século XX, no ano de 1908, a Estrada de Ferro Noroeste do Brasil, construída pela Companhia Estrada de Ferro Noroeste do Brasil, chegou na área que hoje é ocupada pelo município de Birigui. A construção da ferrovia, partindo de Bauru, tinha o objetivo de levá-la até o Mato Grosso, passando por áreas desconhecidas pelo homem branco.

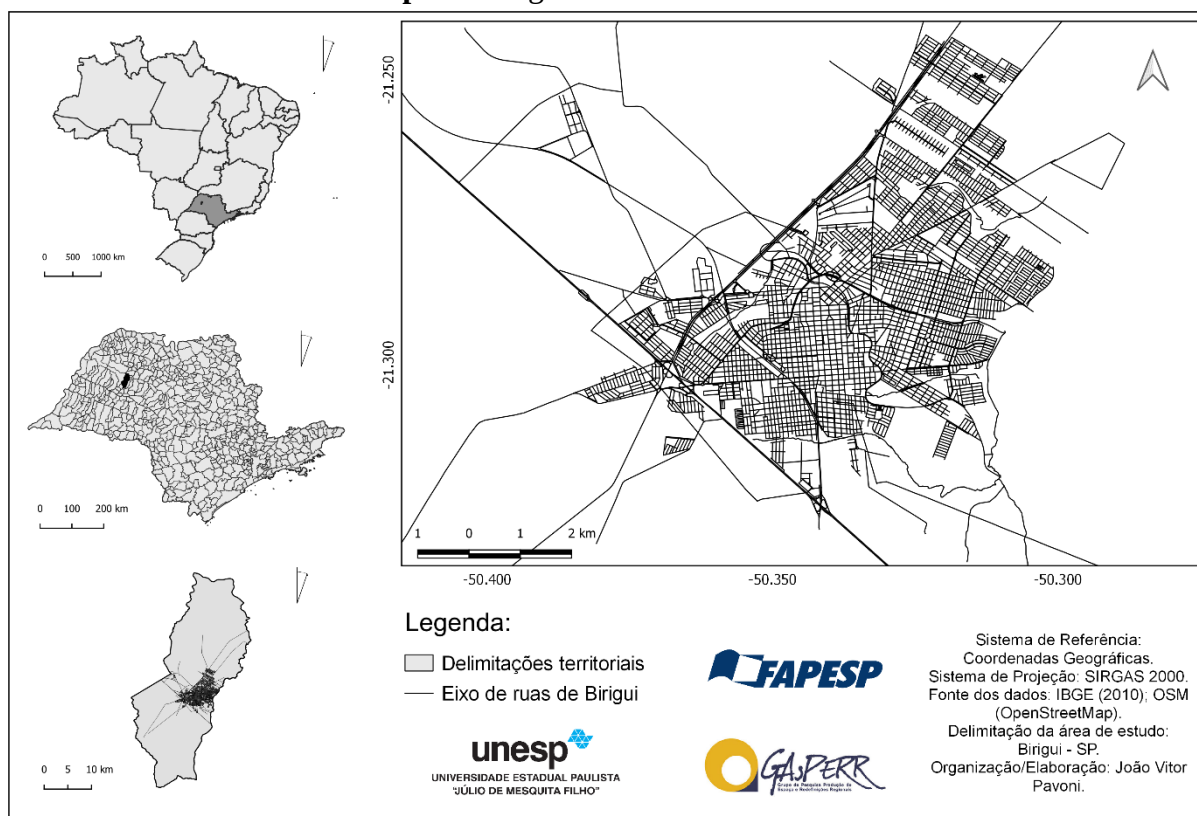
O núcleo urbano de Birigui teve origem a partir de uma chave (MIYAZAKI, 2013), a Chave de Birigui. De acordo com Ghirardello (2002), o termo “chave” era associado a localidades nas quais estavam presentes os instrumentos utilizados para a mudança de vias que, a partir da linha principal, possibilitavam o redirecionamento para outros ramais. Desta forma,

Birigui surgiu, no Oeste Paulista, a partir da presença deste conjunto de aparelhos denominado “chave” (MIYAZAKI, 2013).

De acordo com Miyazaki (2013), em 1911, Nicolau da Silva Nunes mudou-se com sua família para a região, após comprar 400 alqueires de terras próximos à chave da ferrovia. Posteriormente, alguns estabelecimentos foram sendo construídos por Nunes, o que atraiu para a área novos moradores, tendo em vista a área revelar-se fértil para o cultivo do café, atraindo também imigrantes portugueses, italianos e ingleses. Desta forma, Nicolau da Silva Nunes fundou a vila que futuramente, no ano de 1921, tornar-se-ia o município de Birigui.

O Mapa 2 apresenta a planta urbana de Birigui, contendo, ainda, a localização dessa área no município, deste no Estado de São Paulo e no Brasil.

Mapa 2: Birigui. Tecido urbano. 2020.



Birigui apresenta população estimada em 126.094 habitantes para o ano de 2021, área da unidade territorial de 530,031 km² e densidade demográfica de 204,79 hab./km² (IBGE, 2021).

Birigui é uma cidade de porte médio, cuja economia caracteriza-se pela intensa atividade industrial. O município é conhecido como a “Capital nacional do calçado infantil”, produzindo milhares de pares diariamente. A indústria de calçados de Birigui desenvolveu-se e consolidou-se a partir do capital local (CÍCERO, 2011).

1.3 Aglomeração urbana de Araçatuba

A partir dos processos de reestruturação urbana (SOJA, 1993) e reestruturação das cidades (SPOSITO, 2007), ocorre, também, um processo de redefinição dos papéis desempenhados pelas cidades no âmbito das redes urbanas em diferentes escalas, uma vez que intensas modificações no espaço urbano são promovidas. Estas alterações geram, também, mudanças no processo de estruturação urbana e novas configurações na morfologia urbana, dentre elas, as aglomerações urbanas.

Araçatuba e Birigui, em conjunto com Guararapes, conformam a Aglomeração Urbana de Araçatuba. De acordo com Souza (2003), uma aglomeração urbana consiste um “minissistema urbano” em escala local. É importante destacar que dentre as três cidades que compõe a Aglomeração Urbana de Araçatuba, foram selecionadas para o estudo as cidades de Araçatuba e Birigui, uma vez que a produção da autossegregação é o processo que norteia este estudo e as dinâmicas que envolvem a implantação de espaços residenciais fechados são mais intensas nestas cidades.

Conforme a tipologia de aglomerações urbanas elaboradas por Davidovich e Lima (1975 *apud* Moura, 2009, p. 90), a aglomeração urbana de Araçatuba é classificada como aglomeração urbana não-metropolitana. Classifica-se desta maneira pois é uma aglomeração que não apresenta continuidade territorial entre os tecidos urbanos das cidades componentes, que apresentam entre si função complementares.

Portanto, a aglomeração urbana de Araçatuba tem como característica a continuidade espacial e não a continuidade territorial (SPOSITO, 2004), sendo que as maiores cidades da aglomeração, Araçatuba e Birigui, são funcionalmente complementares. A continuidade espacial ocorre por meio das interações espaciais e fluxos materiais e imateriais, constantes, estabelecidos entre as cidades que compõe a aglomeração urbana, mesmo que não haja completa continuidade territorial que seria expressa pela junção dos tecidos urbanos dos três núcleos.

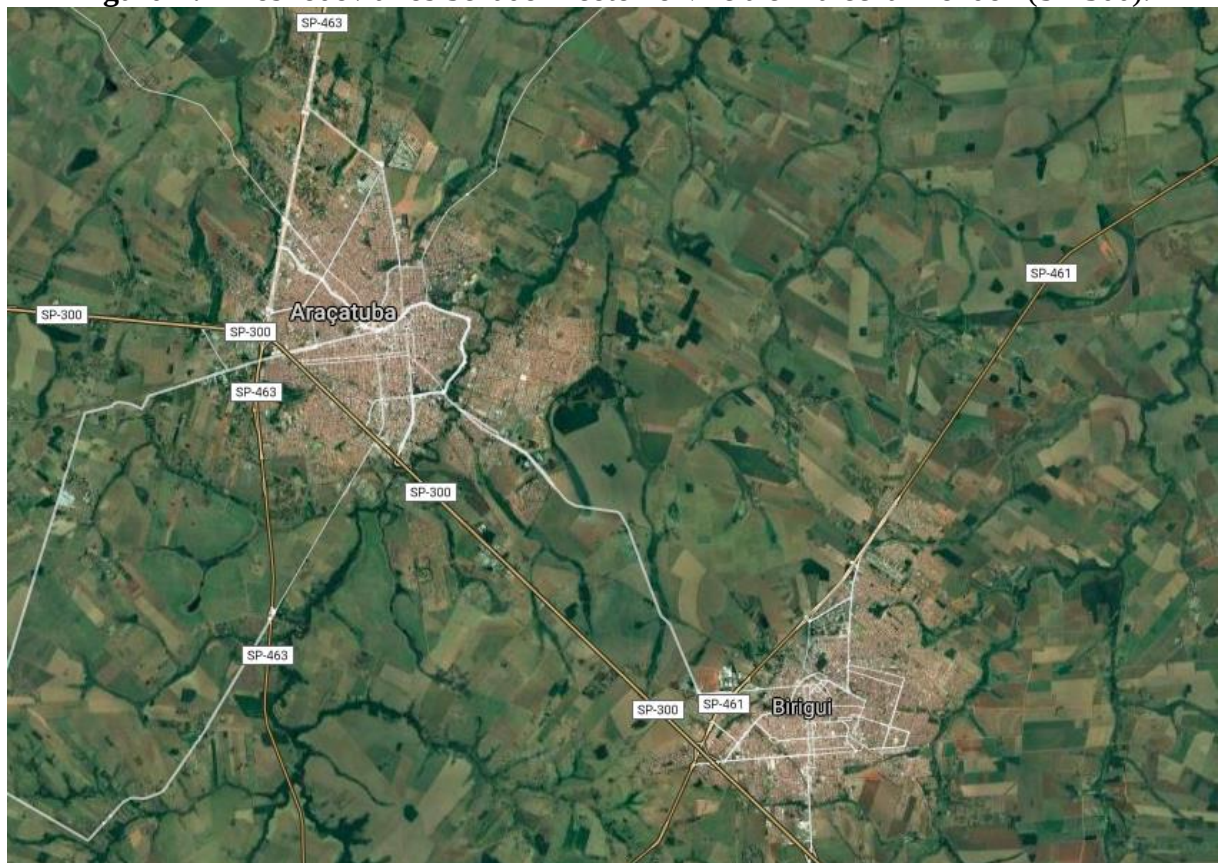
Araçatuba e Birigui, por serem importantes prestadoras de bens e serviços na porção noroeste do estado de São Paulo, exercem grande influência sobre as demais cidades localizadas em suas respectivas hinterlândias. Araçatuba e Birigui eram classificadas, respectivamente, como Capital Regional C e Centro de Zona A (IBGE, 2007). Com a divulgação do Estudo Região de Influência das Cidades, efetuado em 2018 (IBGE, 2020), verifica-se que a posição de Araçatuba se manteve – Capital Regional C – e a de Birigui evoluiu, passando para Centro Sub-Regional B.

O tecido urbano de Araçatuba é separado do tecido urbano de Birigui por aproximadamente 10 km. A interligação entre as duas cidades se dá por meio de dois eixos rodoviários: o trecho da rodovia Marechal Rondon (SP-300) e a rodovia Senador Teotônio Vilela.

1.4 Breve caracterização dos eixos rodoviários

Como anteriormente destacado, as cidades de Araçatuba e Birigui são interligadas pelos eixos rodoviários Senador Teotônio Vilela e Marechal Rondon. No caso da Senador Teotônio Vilela, a década de 2000 representa o período no qual maior número de investimentos foram efetuados, enquanto que, no trecho da rodovia Marechal Rondon, a implantação de empreendimentos diversos se intensificou principalmente a partir dos anos de 1990 (SILVA, 2018). A Figura 1 consiste em uma imagem de satélite que apresenta o tecido urbano das cidades de Araçatuba e Birigui interligados pelos dois eixos rodoviários. Ao norte, a rodovia Senador Teotônio Vilela e, mais ao sul, o trecho da rodovia Marechal Rondon (SP-300).

Figura 1: Eixos rodoviários Senador Teotônio Vilela e Marechal Rondon (SP-300).



Fonte: Google Maps, 2020.

No trecho da rodovia Marechal Rondon, de acordo com SILVA (2018), concentram-se empreendimentos variados, tanto comerciais, como indústrias, residenciais e prestadores de serviços, totalizando 26 empreendimentos, sendo que 19 deles foram implantados a partir da década de 1990. São empreendimentos de capital local, embora exista número importante de grandes empresas, de capital externo.

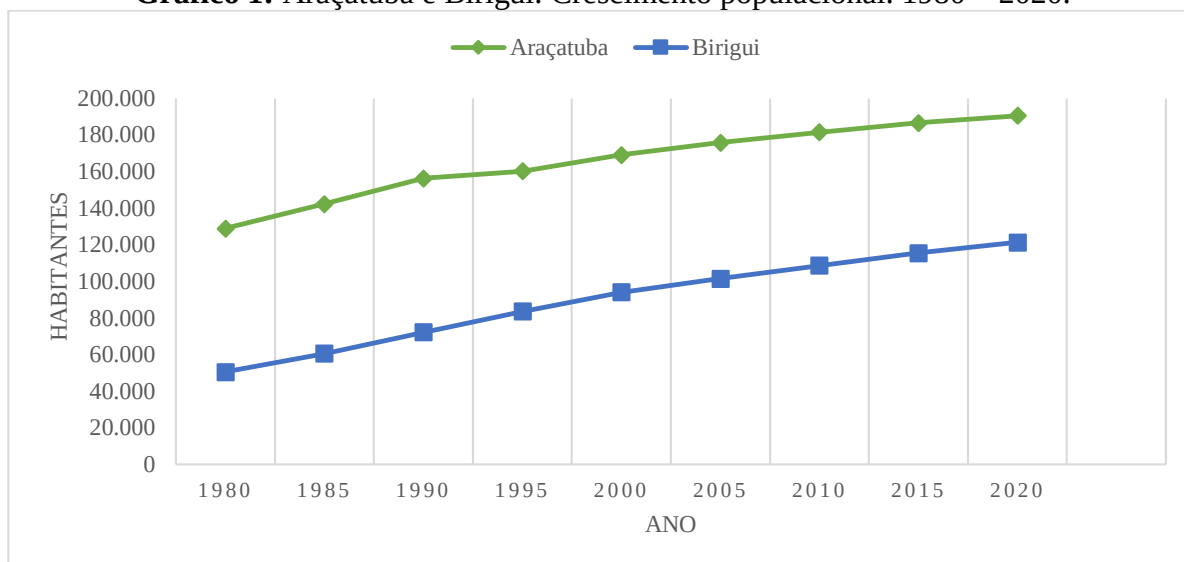
Dentre as principais empresas, merecem destaque a Nestlé, que conta com duas unidades fabris na rodovia, a Comercial Gerda, a Unimil Soluções em Colhedoras, a Volvo Lapônia, Randon Megatec, Ingá Veículos Mercedes-Benz, a Faculdade de Odontologia de Araçatuba da Universidade Estadual Paulista (UNESP), a Deere & Company (John Deere) e a Votorantim, que conta com um centro de distribuição no local. Por meio de um trabalho de campo realizado em 2020, verificou-se que todas essas empresas de maior porte, com exceção da Votorantim, estão localizadas no trecho da rodovia pertencente ao município de Araçatuba.

Em relação aos empreendimentos imobiliários, representados pelos espaços residenciais fechados, foco do presente estudo, o trecho da rodovia Marechal Rondon conta apenas com dois empreendimentos. São eles a Chácara Vila Verde, primeiro espaço residencial fechado de Birigui, implantado em 1978, e o Parque Inglês, localizado em Birigui e aprovado no ano de 2013.

A rodovia Senador Teotônio Vilela concentra, também, empreendimentos diversos, embora em menor número do que o observado no trecho da rodovia Marechal Rondon. Contabilizando aqueles que já estão implantados e os que estão em fase de execução, são 14 empreendimentos no total, sendo que sete deles são espaços residenciais fechados, todos implantados a partir dos anos 2000 e sete estabelecimentos de serviços. Desta forma, é possível constatar que os empreendimentos imobiliários caracterizam de forma mais intensa a produção do espaço neste eixo, quando comparado com a outra rodovia que interliga Araçatuba e Birigui. Dentre os demais empreendimentos, merecem destaque o campus universitário do UNISALESIANO, o hospital da UNIMED e uma unidade do SEST/SENAT.

1.5 Aspectos econômicos e populacionais dos municípios de Araçatuba e Birigui

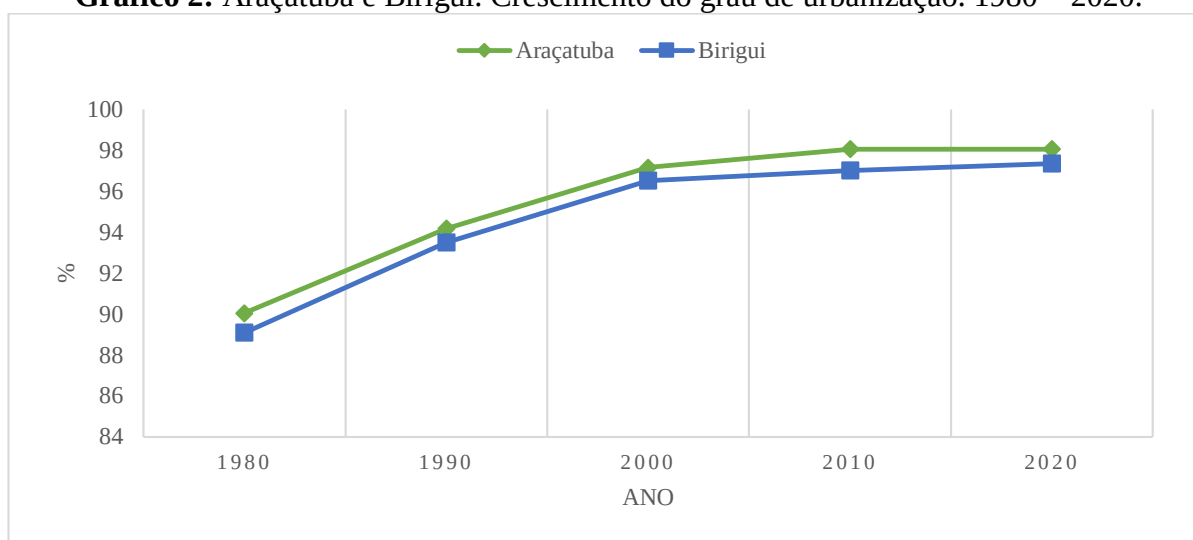
Em relação aos totais populacionais, é possível constatar uma diferença considerável entre Araçatuba e Birigui, a partir dos dados obtidos do IBGE, relativos aos Censos de 1980 a 2010 e à estimativa para 2020. Araçatuba possui 73.378 habitantes a mais que Birigui. O Gráfico 1, com base em informações obtidas no site da Fundação SEADE, mostra o crescimento populacional de ambos os municípios.

Gráfico 1: Araçatuba e Birigui. Crescimento populacional. 1980 – 2020.

Fonte: Fundação SEADE (2020). Organização: do autor.

O Gráfico 1 mostra o crescimento populacional de Araçatuba e Birigui, dos anos 1980 a 2020 e, de acordo com suas informações, verifica-se que Araçatuba, no intervalo de tempo analisado, teve sua população ampliada em 61.629 habitantes e, portanto, apresentou um crescimento populacional de 47,8%. Birigui teve sua população ampliada em 70.821 habitantes, ou seja, 139,87% de crescimento populacional. Desta forma, é possível constatar que o crescimento em número de habitantes do município de Birigui foi relativamente mais acentuado que o crescimento de Araçatuba, uma vez que a população de Birigui mais que dobrou durante o período verificado.

Em relação ao grau de urbanização, o Gráfico 2 mostra o crescimento desta taxa em Araçatuba e Birigui, tomando igualmente para o ano de 2020, a estimativa, visto que não há levantamento censitário neste ano.

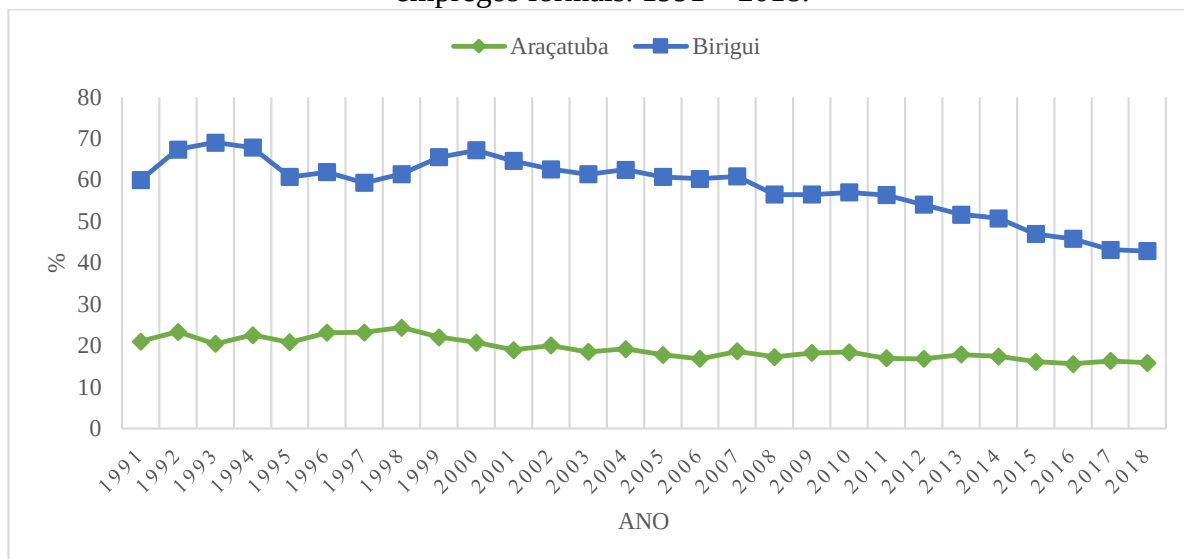
Gráfico 2: Araçatuba e Birigui. Crescimento do grau de urbanização. 1980 – 2020.

Fonte: Fundação SEADE (2020). Organização: do autor.

O Gráfico 2 mostra que o grau de urbanização de Araçatuba e Birigui evoluiu de maneira significativa de 1980 até aproximadamente o ano 2000. A partir deste período, verifica-se uma estabilidade nos valores de ambos os municípios, tendo em vista os percentuais já próximos de 100%, pois, atualmente, como se mostra no gráfico, Araçatuba apresenta grau de urbanização de 98,07%, enquanto que Birigui apresenta 97,36%.

Sobre a participação dos empregos formais da indústria, da construção e dos serviços no total de empregos formais em Araçatuba e Birigui, no período compreendido entre 1991 a 2018, é possível fazer algumas considerações. O Gráfico 3 apresenta a participação dos empregos formais da indústria no total de empregos formais em ambos os municípios.

Gráfico 3: Araçatuba e Birigui. Participação dos empregos formais da indústria no total de empregos formais. 1991 – 2018.

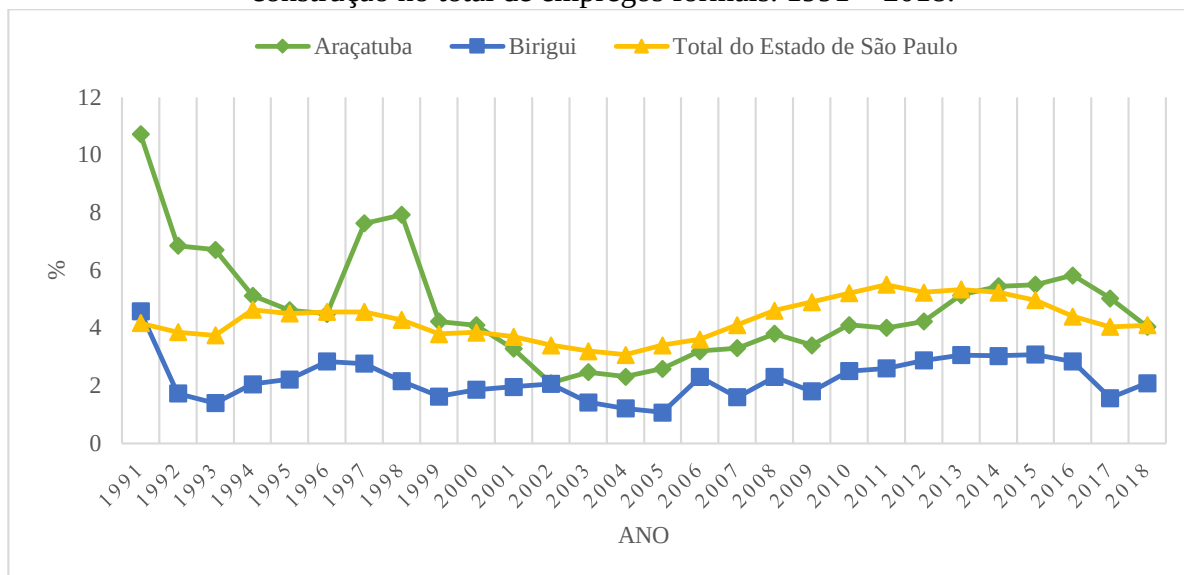


Fonte: Fundação SEADE (2020). Organização: do autor.

É possível observar que ambas as cidades apresentaram queda dos valores no decorrer do período retratado. A participação dos empregos formais da indústria em Araçatuba, no ano de 1991, foi de 21,06%, enquanto que no ano de 2018 foi de 15,88%. Birigui, em 1991, tinha uma participação de 59,95%, sendo que em 2018 a participação era de 42,84. Durante todo o período, Birigui apresentou maior participação dos empregos formais da indústria no total de empregos em relação à Araçatuba, o que reforça a economia biriguiense mais voltada para o setor industrial. Entretanto, Birigui apresentou, durante este período, uma queda maior na participação dos empregos do que Araçatuba.

O Gráfico 4 apresenta a participação dos empregos formais da construção no total de empregos formais para os municípios de Araçatuba e Birigui e para o total do Estado de São Paulo. O setor de construção é particularmente importante para este trabalho, pois está diretamente relacionado com a implantação dos espaços residenciais fechados e com a execução de suas obras. Observamos a partir dos dados presentes no gráfico que a participação dos empregos da construção em Araçatuba no ano de 1991 era de 10,72%, sofrendo queda até 1996 (4,49%) e voltando a subir em 1997 (7,62%) e 1998 (7,92%), quando voltou a cair até 2004, ano que registrou menor percentual (2,31%). O índice voltou a subir até o ano de 2016 (5,82%) e encerrou o período, no ano de 2018, com 4,04%. Desta forma, analisando o período de 1991 a 2018, Araçatuba apresentou queda na participação dos empregos formais da construção.

Gráfico 4: Estado de São Paulo, Araçatuba e Birigui. Participação dos empregos formais da construção no total de empregos formais. 1991 – 2018.



Fonte: Fundação SEADE (2020). Organização: do autor.

Birigui, de acordo com o Gráfico 4, apresentava, no ano de 1991, 4,57% de participação dos empregos formais da construção no total de empregos formais. No último ano analisado, 2018, apresentou participação de 2,09%. Durante o período analisado, os valores apresentaram oscilações, sendo que o valor mais baixo verificado foi de 1,07% em 2005, não passando, em nenhum momento, dos 4,57% verificados em 1991. Desta forma, considerando de 1991 a 2018, em Birigui também houve queda na participação dos empregos formais da construção.

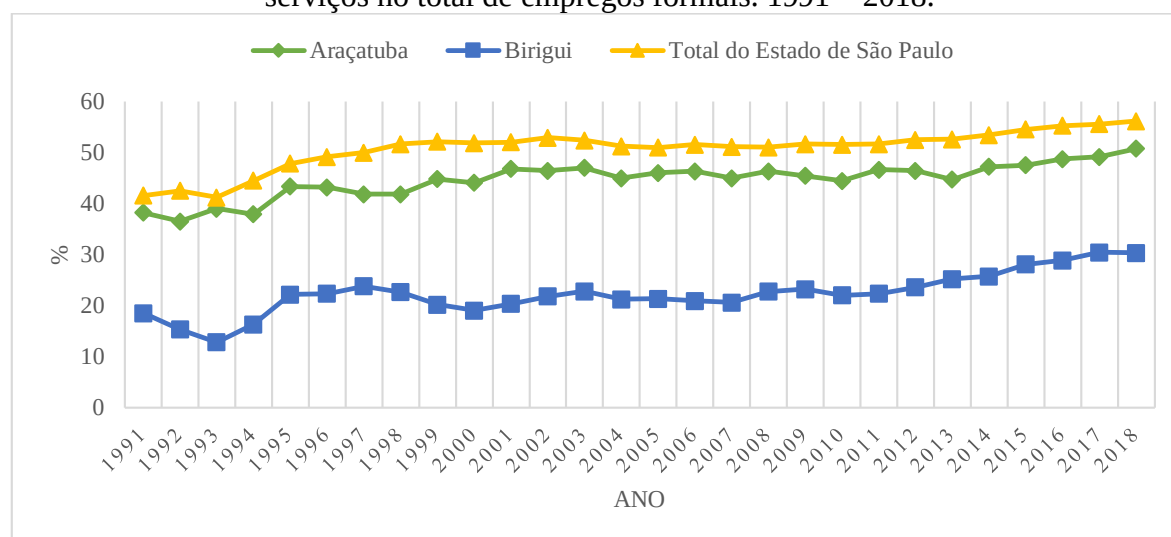
Comparando as duas cidades, é possível constatar que em Araçatuba a participação dos empregos formais da construção no total de empregos formais, embora seja baixa e tenha apresentado maior queda, foi maior do que a verificada em Birigui, durante todo o período. Em relação ao total do Estado de São Paulo, Araçatuba apresentou valores maior que o total do Estado nos intervalos de 1991 a 1995 e posteriormente de 2014 a 2017, enquanto que Birigui apresentou valor maior que o estadual somente no primeiro ano de análise, em 1991.

A evolução das curvas revela que esse setor sofre oscilações, tanto nos municípios, como no estado de São Paulo, o que é expressão das articulações entre ele e outros da economia, especialmente o financeiro.

O Gráfico 5 apresenta dados referentes à participação dos empregos formais dos serviços no total de empregos formais. É possível observar que, em Araçatuba, Birigui e o total do estado de São Paulo a participação dos empregos formais dos serviços cresceu durante o período de 1991 a 2018, apresentando, nos três casos, algumas oscilações no decorrer do intervalo de tempo analisado. Araçatuba teve crescimento de 12,54% ao longo de todo período, enquanto Birigui apresentou crescimento de 11,80% e o total do Estado de São Paulo, 14,57%

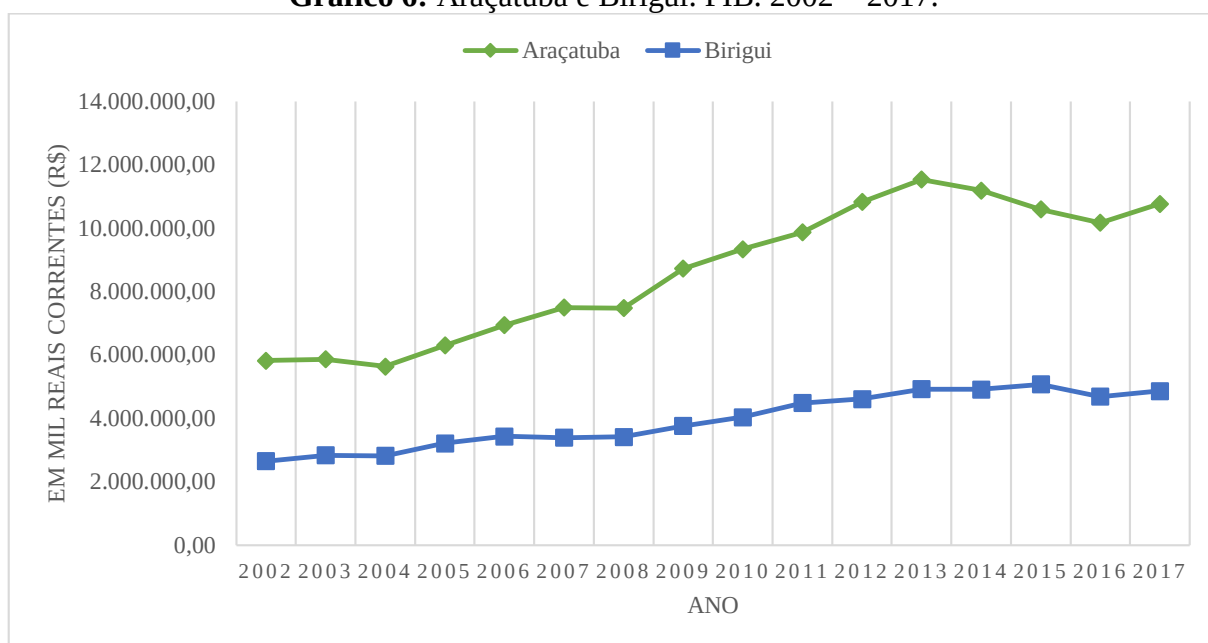
de crescimento. Este crescimento ressalta a importância do setor para estas cidades e para o estado, sendo que, em 2018, Araçatuba, Birigui e o estado de São Paulo apresentaram, respectivamente, 50,75%, 30,29% e 56,12% de participação dos empregos formais de serviços. Durante o período apresentado no gráfico, Araçatuba sempre esteve com os valores acima de Birigui, mostrando a centralidade interurbana maior da primeira do que da segunda, enquanto que o estado de São Paulo sempre teve seus valores acima de ambas as cidades.

Gráfico 5: Estado de São Paulo, Araçatuba e Birigui. Participação dos empregos formais dos serviços no total de empregos formais. 1991 – 2018.



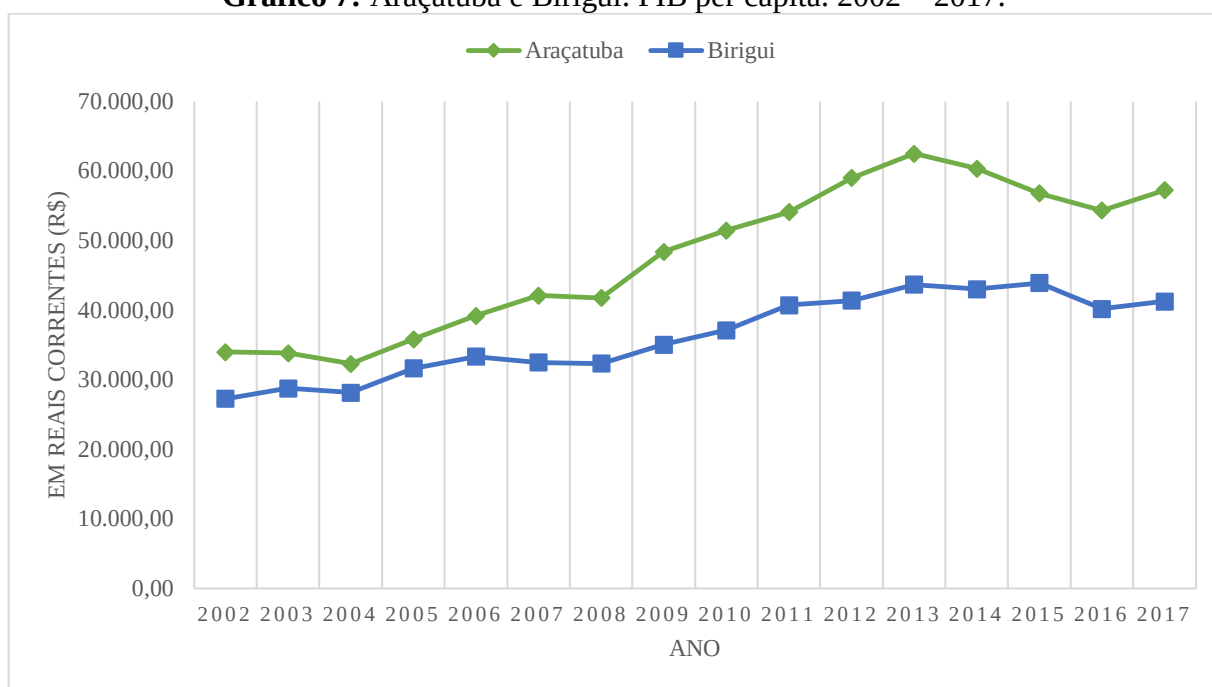
Fonte: Fundação SEADE (2020). Organização: do autor.

É importante ressaltar que os Gráficos 6 e 7, a seguir, tiveram os valores deflacionados por meio da correção de valores de acordo com a inflação calculada pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP – DI) da Fundação Getúlio Vargas, tomando como referência março de 2021. O Gráfico 6 apresenta dados referentes ao valor do PIB, em reais correntes, dos municípios de Araçatuba e Birigui, entre os anos de 2002 e 2017. Araçatuba, em 2002, tinha PIB de 5,8 bilhões de reais e, em 2017, 10,7 bilhões de reais, apresentando crescimento de aproximadamente 85%. Birigui, no ano de 2002, possuía um PIB de 2,6 bilhões de reais e, no de 2017, PIB de 4,8 bilhões de reais. O crescimento do PIB biriguiense nesse período foi de 83,5%.

Gráfico 6: Araçatuba e Birigui. PIB. 2002 – 2017.

Fonte: Fundação SEADE (2020). Organização: do autor.

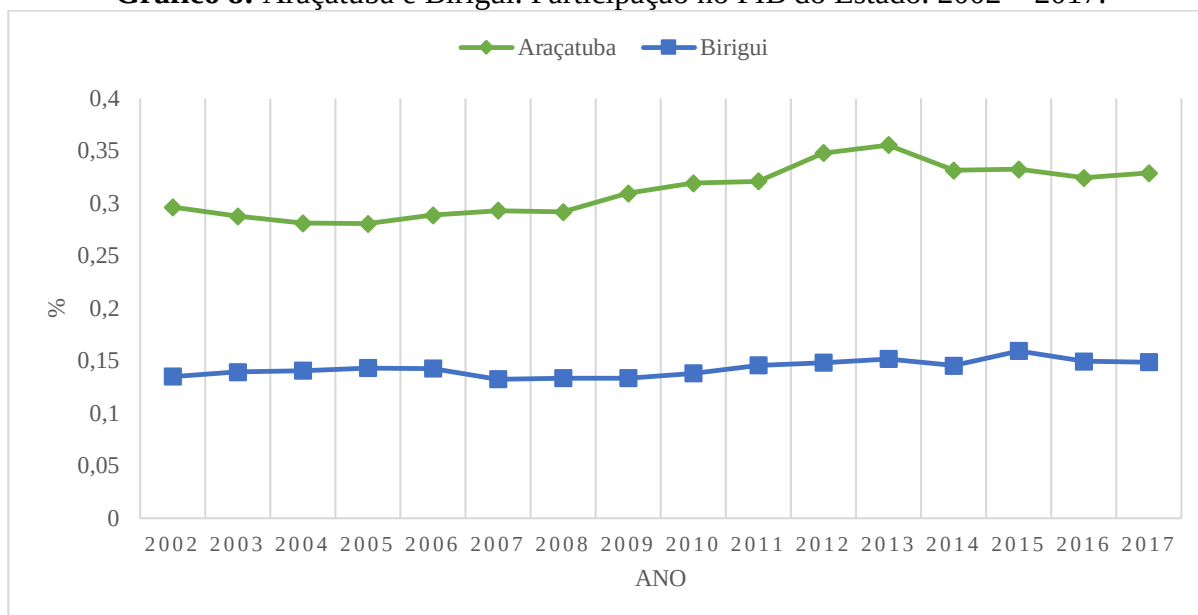
Observamos que ambas as cidades tiveram crescimento semelhante e apresentaram algumas oscilações. É importante destacar a diferença de PIB entre os municípios, sendo que Araçatuba possui PIB 54,85 % maior que o PIB de Birigui. Assim, é importante conhecer os valores relativos, ou seja, o PIB per capita, verificado no Gráfico 7.

Gráfico 7: Araçatuba e Birigui. PIB per capita. 2002 – 2017.

Fonte: Fundação SEADE (2020). Organização: do autor.

O Gráfico 7 apresenta o PIB per capita dos municípios de Araçatuba e Birigui, no período compreendido entre 2002 e 2017. Em 2002, Araçatuba tinha PIB per capita de 33.942,82 reais e, no ano de 2017, 57.222,97 reais, apresentando crescimento de 68,6%. Birigui, em 2002, possuía PIB per capita de 27.255,24 reais e no último ano do período analisado, 2017, o valor era de 41.249,02 reais, sendo que o crescimento foi de 51,3%. Desta forma, constata-se que Araçatuba possui maior PIB per capita e apresentou também maior crescimento que Birigui.

O Gráfico 8 apresenta a participação de Araçatuba e Birigui no PIB do Estado de São Paulo.

Gráfico 8: Araçatuba e Birigui. Participação no PIB do Estado. 2002 – 2017.

Fonte: Fundação SEADE (2020). Organização: do autor.

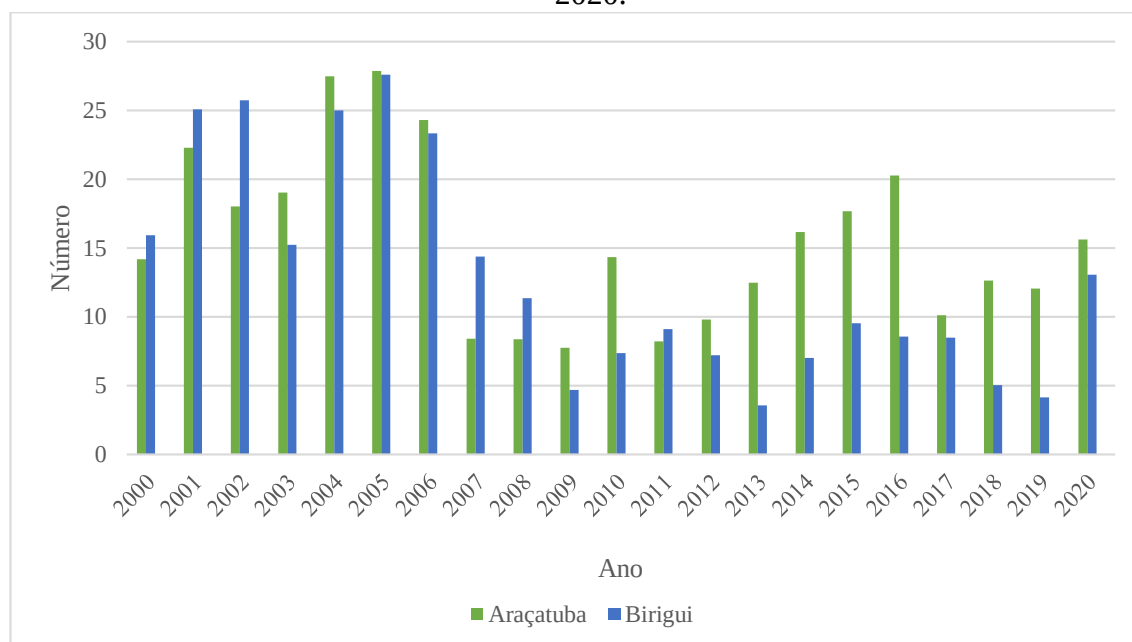
Tendo em vista o grande número de municípios do estado, verifica-se a baixa participação relativa de ambos no PIB do estado de São Paulo, principalmente no caso de Birigui, mas o mais importante no caso desse gráfico é ver a evolução. Araçatuba, em 2002, registrou participação de 0,29% e em 2017, 0,32%. O maior valor apresentado por Araçatuba foi no ano de 2013, quando registrou participação de 0,35%. Birigui, em 2002, apresentou participação de 0,134 % e, no ano de 2017, 0,14%, sendo que o ano de maior participação foi 2015 com 0,15%.

1.6 Índices de criminalidade e segurança

Os Gráficos 9 a 12 apresentam alguns índices de criminalidade relativos a Araçatuba e a Birigui, cotejando-os. São apresentados neste primeiro capítulo para oferecer ao leitor uma visão geral dos indicadores disponíveis sobre o tema, de modo a que a análise que será feita adiante sobre a autosegregação, tenha como pano de fundo informações que auxiliem a averiguar a adesão ou distância entre os fatos e a narrativa que se elabora para justificar essa forma de habitat.

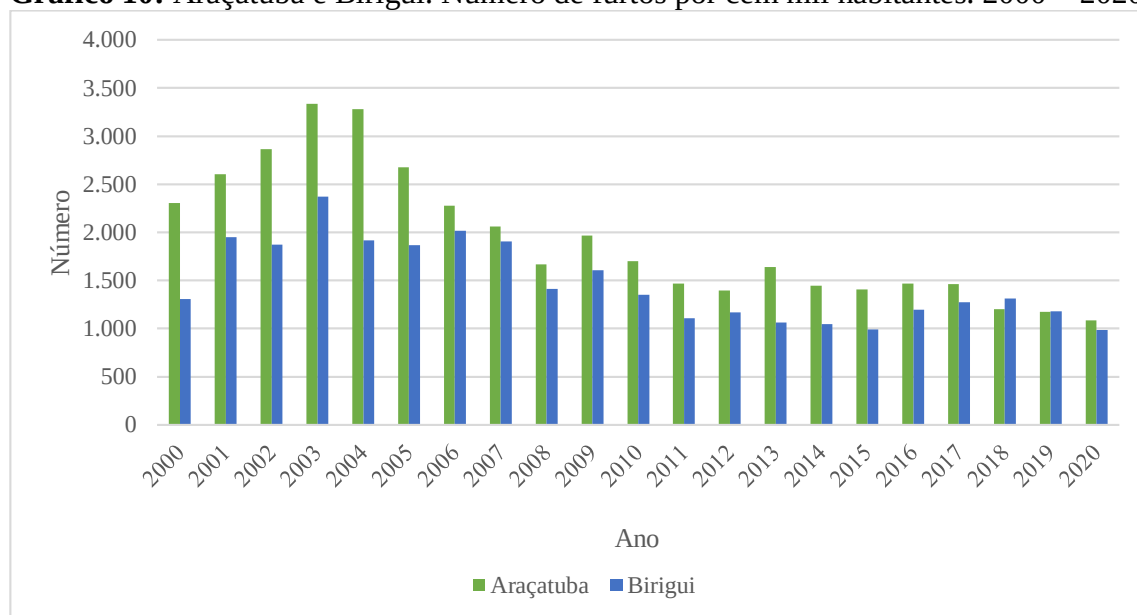
Os crimes retratados nos gráficos são: homicídio doloso, roubo, furto e roubo e furto de veículos.

Gráfico 9: Araçatuba e Birigui. Número de homicídios dolosos por cem mil habitantes. 2000 – 2020.



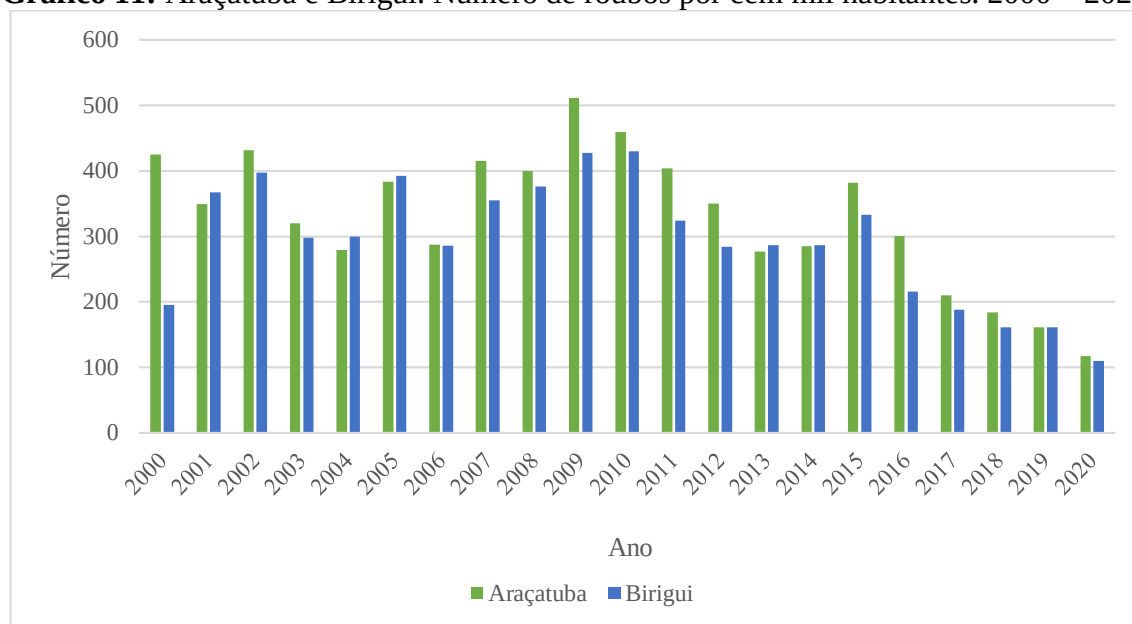
Fonte: Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo (2020). Organização: do autor.

O Gráfico 9 apresenta os números de homicídios dolosos por cem mil habitantes que ocorreram nos municípios de Araçatuba e Birigui, no período compreendido entre os anos de 2000 a 2020. Embora tenha apresentado oscilações durante o período apresentado no gráfico, pois em alguns anos houve aumento e, em outros, redução, tomando-se como base o primeiro ano e o último ano retratado no gráfico, Birigui apresentou queda no número registrado. Araçatuba também apresentou oscilações ao longo do período, mas teve aumento no número registrado, quando são verificados o primeiro e o último ano representados. Até o ano de 2011, Araçatuba e Birigui registraram números próximos de ocorrências, sendo que, a partir de 2011, os números registrados em Araçatuba são consideravelmente maiores que os de Birigui. Araçatuba teve maior ocorrência deste tipo de crime no ano de 2005, quando registrou índice de 27,87 homicídios por cem mil habitantes e o ano com menor registro foi 2009, com 7,76. Birigui apresentou maior índice também no ano de 2005, com 27,6 ocorrências e menor número em 2013, com 3,55.

Gráfico 10: Araçatuba e Birigui. Número de furtos por cem mil habitantes. 2000 – 2020.

Fonte: Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo (2020). Organização: do autor.

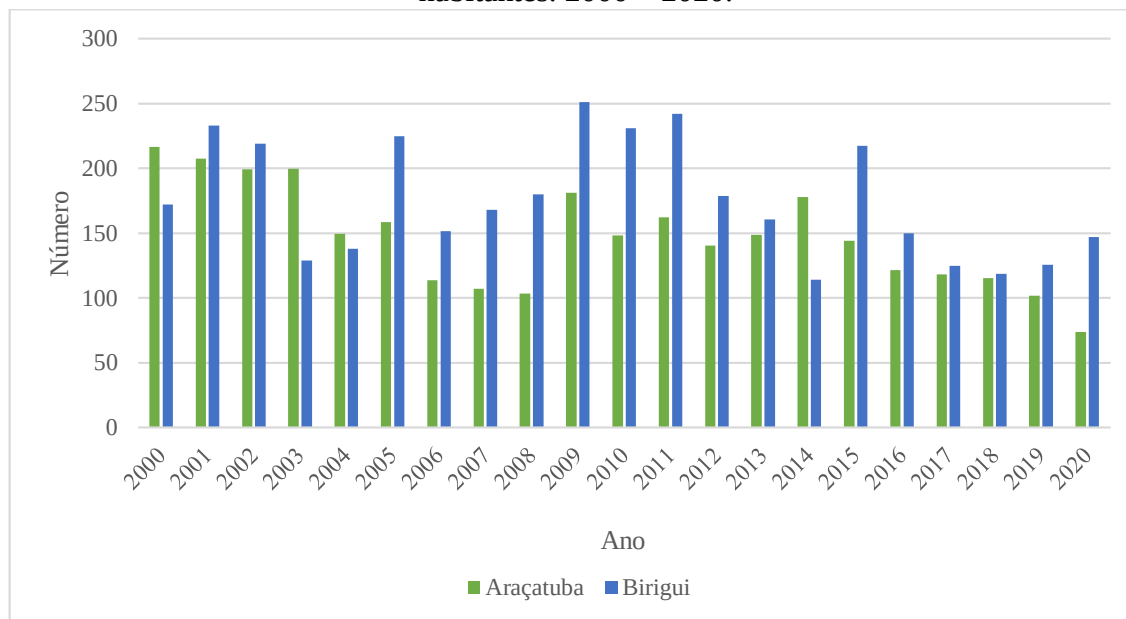
O Gráfico 10 apresenta valores referentes ao número de furtos por cem mil habitantes que ocorreram nos municípios de Araçatuba e Birigui no período de 2000 a 2020. No caso de Araçatuba, é possível observar que os primeiros anos da década de 2000 foram os que registraram maiores números, sendo o de 2003 aquele que apresentou maior registro, com 3.335 furtos por cem mil habitantes. A partir de 2003, os números começaram a cair, passando a apresentar oscilações a partir de 2008. Verificando o índice do primeiro ano, 2000, e comparando com o do último ano, 2020, constata-se que Araçatuba apresentou queda na ocorrência de furtos. Birigui apresentou índices de furtos consideravelmente mais baixos do que aqueles registrados em Araçatuba, uma vez que é um município menor e menos populoso. Durante o período apresentado no gráfico, Birigui apresentou também algumas oscilações, sendo que o ano com maior registro de furtos por cem mil habitantes foi, assim como em Araçatuba, o ano de 2003, com 2.372. Analisando o primeiro ano registrado no gráfico e o último, percebe-se que houve uma redução no número de ocorrências, ainda que a ocorrida em Araçatuba tenha sido proporcionalmente maior.

Gráfico 11: Araçatuba e Birigui. Número de roubos por cem mil habitantes. 2000 – 2020.

Fonte: Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo (2020). Organização: do autor.

Os dados contidos no Gráfico 11 apresentam o número de roubos por cem mil habitantes registrados em Araçatuba e Birigui nos anos de 2000 a 2020. Comparando o primeiro ano registrado no gráfico com o último, percebe-se que os municípios apresentaram queda no número de ocorrências. Araçatuba apresenta números mais elevados que Birigui, devido ao fato de ser maior e mais populosa. Há algumas algumas oscilações, registrando índice de roubo mais elevado no ano de 2009, com 511,32 ocorrências e número mais baixo no ano de 2020, com 117,16. Birigui, assim como Araçatuba, apresenta oscilações durante o período apresentado no gráfico, sendo que o número mais alto registrado foi no ano de 2010, quando o índice foi de 430,02 ocorrências e o número mais baixo registrado foi no ano de 2020, com 109,49.

Gráfico 12: Araçatuba e Birigui. Número de furto e roubo de veículos por cem mil habitantes. 2000 – 2020.



Fonte: Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo (2020). Organização: do autor.

O Gráfico 12 apresenta o número de furtos e roubos de veículos por cem mil habitantes ocorridos nos municípios de Araçatuba e Birigui durante o período de 2000 a 2020. É possível afirmar, a partir da análise do gráfico, que, comparando o ano de 2000 com o ano mais recente registrado, 2020, os dois municípios apresentaram queda no número de ocorrências deste tipo de crime durante o período apresentado. Em ambos houve oscilações, sendo que o ano com maior número de registros em Araçatuba foi 2000, com 216,47 ocorrências, enquanto que Birigui apresentou em 2009 o maior número de delitos, com 250,96. Araçatuba registrou menor número em 2020, com 73,94 delitos, enquanto que Birigui registrou menor número em 2014, com 113,95 delitos. Verifica-se que a diferença entre os números apresentados por Araçatuba e Birigui variou consideravelmente no decorrer do período, merecendo destaque o fato de que dentre os 21 anos registrados no gráfico, em 17 deles Birigui apresentou números mais elevados que Araçatuba, mesmo sendo menor e menos populoso.

É possível verificar, a partir da análise do conjunto de gráficos, que, embora os índices de criminalidade representados tenham apresentado algumas oscilações ao longo do período, ao se comparar o primeiro ano de análise com o último ano, percebe-se que, em ambas as cidades, o número de ocorrências apresentou redução em quase todos os tipos de crimes representados. Somente o número de homicídios dolosos por cem mil habitantes registrado em Araçatuba aumentou, sendo que no ano de 2000 foram 14,2 ocorrências e 15,62 ocorrências em 2020.

Magrini (2013) ressalta que o grande volume de notícias acerca da violência e criminalidade em outras cidades, principalmente nas metrópoles, tem papel de grande relevância na disseminação do que a autora denomina “imaginário das cidades inseguras” mesmo em cidades onde os índices de criminalidade apresentam queda, como são os casos de Araçatuba e Birigui. De acordo com a autora, quando as notícias:

[...] são veiculadas como se seus conteúdos fossem cada vez mais inerentes às cidades brasileiras como um todo, há um estímulo para a construção da representação de que a violência está por toda a parte e que é só questão de tempo para que me ocorra alguma coisa, mesmo que minha cidade não venha apresentando aumento dos índices de criminalidade (MAGRINI, 2013, p. 89).

É importante salientar que esses indicadores sejam interpretados como base para contextualização da análise e nunca tomados de modo preciso, porque os registros não correspondem necessariamente, em números absolutos ou proporcionais, as ocorrências, uma vez que parte delas não são registradas e, de outro lado, nem sempre as instituições ou órgãos responsáveis pelo registro, fazem-no segundo os mesmos critérios ou cuidados.

2 DISCUSSÃO TEÓRICA E CONCEITOS

Alguns estudos de caso realizados sobre a temática abordada na presente pesquisa, possibilitam importante suporte teórico-metodológico para nossa investigação científica. No Estado de São Paulo, os processos de segregação, autosegregação e diferenciação socioespacial foram estudados em inúmeras cidades, como: Presidente Prudente em Sobarzo Miño (1999), Ruiz (2004) e Dal Pozzo (2015); São Carlos e Marília em Dal Pozzo (2011); Araçatuba e Birigui em Magrini (2013); Osvaldo Cruz e Mariápolis em Roma (2008); Campinas em Silva (2016); Ribeirão Preto em Figueira (2013) e Dal Pozzo (2015); São José do Rio Preto em Sposito (2003).

Em cidades localizadas nos demais estados, podemos destacar os seguintes estudos: Fortaleza (CE), em Lima (2017); Maceió (AL), em Correia (2016); Anápolis (GO) em Guimarães (2017); Imperatriz (MA) em Carvalho (2016); Teresina (PI) em Castelo Branco (2012); Mossoró (RN) em Sousa (2016); as cidades médias de Caxias do Sul (RS), Passo Fundo (RS), Pelotas (RS) e Santa Maria (RS) foram estudadas por Ferreto (2018); Guarapuava (PR) por Schmidt (2009); Londrina (PR) em Bartlo (2015); e João Pessoa (PB) em Lira (2012).

Estudos de caso, que abordam especulação imobiliária, as dinâmicas do mercado imobiliário e o papel deste na produção do espaço urbano, são de grande relevância para o estudo que está sendo realizado nessa pesquisa, uma vez que possibilitam compreender como determinados agentes econômicos atuam, a partir de suas lógicas e interesses. Para tanto, destacamos alguns desses estudos e as cidades estudadas: Presidente Prudente em Sposito (1990), Melazzo (1993) e Dal Pozzo (2015); Ribeirão Preto (SP) em Abreu (2014), Dal Pozzo (2015) Barcella (2018) e Barcella e Melazzo (2020); Araçatuba (SP) em Querino Junior (2017); Pedreira (SP) em Gonçalves (2002); Sertãozinho (SP) em Beraldo (2018); Ponta Grossa (PR) em Oliveira (2013); Maringá (PR) em Amorim (2015); Londrina (PR) em Amorim (2011; 2015), Alcantara (2013) e Abreu (2014); São José do Rio Preto (SP) em Alcantara (2013); Uberlândia (MG) em Alcantara (2013); São Carlos em Jordão (2014), Barcella (2018) e Barcella e Melazzo (2020); Marília (SP) em Amorim (2016) e Querino Junior (2017); Cuiabá (MT) em Silva (2016); Mossoró (RN) em Amorim (2016); Três Lagoas (MS) em Penteado (2014); Niterói em Figueiredo (2015); e Fortaleza (CE) em Santos (2015).

No intuito de promover uma análise acerca da autosegregação em curso nos municípios de Araçatuba e Birigui, é importante compreender os fatores que a originam, abordando também os processos que se relacionam a ela, como, por exemplo, a produção do espaço urbano e a segregação socioespacial. Esses processos serão apresentados nos subcapítulos dessa seção.

2.1 Produção do Espaço Urbano

Milton Santos (1985), em sua obra *Espaço e Método*, aborda o espaço enquanto uma instância na qual todas as demais instâncias estão inclusas, enquanto que o espaço também está incluído em cada uma delas. O espaço contém e está contido por essas instâncias. De acordo com o autor, o espaço consiste em um âmbito da sociedade, da economia, da política e da cultura.

Em contrapartida, segundo Santos (1985, p. 49), a sociedade “[...] só pode ser definida através do espaço, já que o espaço é resultado da produção, uma decorrência de sua história – mais precisamente, da história dos processos produtivos impostos ao espaço pela sociedade.”

Santos (1996) compreende o espaço, como um sistema de objetos artificiais, nos quais estão inseridos os também artificiais sistemas de ações. Ambos os sistemas interagem entre si, concedendo dinâmica ao espaço. Entretanto, Santos (1985) afirma que o espaço não é formado apenas por um conjunto de objetos geográficos naturais e artificiais, mas também pela sociedade, sendo o aspecto social parte central do espaço.

A partir disto, o autor propõe, para o estudo do espaço e da organização espacial, algumas categorias, sendo estas categorias: função, estrutura, processo e forma. Nas palavras do autor:

Forma é o aspecto visível de uma coisa. Refere-se, ademais, ao arranjo ordenado de objetos, a um padrão. Tomada isoladamente, temos uma mera descrição de fenômenos ou de um de seus aspectos num dado espaço do tempo. *Função*, de acordo com o *Dicionário Webster*, sugere uma tarefa ou atividade esperada de uma forma, pessoa, instituição ou coisa. *Estrutura* implica a inter-relação de todas as partes de um todo; o modo de organização ou construção. *Processo* pode ser definido como uma ação contínua, desenvolvendo-se em direção a um resultado qualquer, implicando conceitos de tempo (continuidade) e mudança (SANTOS, 1985, p. 50).

Essas categorias, são indissociáveis entre si e estabelecem, umas com as outras, relações dialéticas (SANTOS, 1985). Estudá-las de forma individual, de acordo com o autor, resultará em uma análise incompleta, uma vez que elementos relevantes aos estudos geográficos estariam sendo desconsiderados.

Considerando alguns elementos que serão abordados no presente trabalho, é possível adequá-los as categorias propostas por Santos (1985). Desta forma, a sociedade contemporânea, regida e comandada pelo modo capitalista de produção, consiste ao que o autor se refere como estrutura, que, por sua vez, apresenta processos inerentes a este tipo de estrutura, como é o caso da segregação socioespacial. Corrêa (2000, p. 42) destaca que: “Uma dada estrutura social e

econômica possui seus processos intrínsecos que demandam funções a serem cristalizadas em formas espaciais”. Sendo assim, o processo de segregação socioespacial gera formas espaciais, como, por exemplo, espaços residenciais fechados, cuja destinação, em princípio¹, é a habitação de segmentos médio e alto da população de uma cidade.

Corrêa (2011) afirma que as formas e interações entre elementos, como pessoas, informações e mercadorias são partes componentes da organização do espaço e apresentam funcionalidades regidas por uma lógica. Compreender e analisar a distribuição destes elementos no espaço é, para o autor, uma tarefa fundamental para a Geografia, sendo a organização espacial a objetivação desta ciência (CORRÊA, 2000).

Corrêa (2000) compreende a organização espacial enquanto materialidade social, ou seja, a espacialização da sociedade. Conforme o autor, a distribuição no espaço das formas espaciais, criadas pelo homem, configuram a organização espacial, que consiste em uma “[...] segunda natureza, ou seja, a natureza primitiva transformada pelo trabalho social (Corrêa, 2000, p. 29). Desta forma, o autor afirma que a organização espacial, sendo “a expressão material do homem”, permite que a sociedade produza e se reproduza, uma vez que a instalação na superfície dos objetos construídos é capaz de satisfazer as necessidades da sociedade por um período de tempo maior.

No contexto do modo capitalista de produção o processo de produção do espaço desempenha papel chave. Desta forma, serão apresentadas aqui algumas noções referentes a produção e, posteriormente, a produção do espaço e do espaço urbano.

Carlos (2011), apoiada em Marx, aponta a posição de destaque que a ideia de produção ocupa na tentativa de estudar a vida humana, sendo uma categoria analítica central nessa tarefa. A autora chama a atenção para a importância de se considerar a produção e reprodução do espaço enquanto forma de reprodução da sociedade, sendo o espaço sua condição de existência. A sociedade, então, tem no espaço a possibilidade de se produzir e o espaço, por sua vez, consiste também no produto derivado das ações da sociedade, que o apropria em determinado contexto histórico. Desta forma, “a reprodução continuada do espaço se realiza como aspecto fundamental da reprodução ininterrupta da vida” (CARLOS, 2011, p.53).

Lefebvre (1972) trata a “produção” por meio de uma abordagem dualista, relacionando-a com tudo aquilo que envolve o humano. O aspecto histórico e a *práxis* são considerados na compreensão do autor acerca do termo “produção”, caracterizando dupla abordagem. De acordo com o autor:

¹ Atualmente, são observados também habitats desse tipo voltados aos estratos de menor poder aquisitivo.

O termo “produção” é entendido numa acepção muito mais lata do que em economia e assume o sentido de toda a filosofia: produção de coisas (produto) e de obras, de ideias e de ideologias, de consciência e de conhecimento, de ilusões e de verdade. A história vai assim do passado longínquo (original) ao presente, e o historiador refaz o caminho em sentido inverso para compreender como pôde, o passado gerar o presente. Por outro lado, a *práxis*, fundamentada neste movimento e apoiada no presente e constitui, prepara o futuro, encara o possível, isto é, no limite, a total transformação do mundo real por uma revolução total (Lefebvre, 1972, p. 38).

A partir da obra de Lefebvre, Carlos (2011) enfatiza a “dupla determinação” que a noção de espaço adquire na análise do autor. Ela destaca que a produção se refere não somente à produção de objetos e mercadorias, mas também à produção do espaço, enquanto condicionante da reprodução da vida da sociedade. O espaço, conforme a autora, é condição para a produção material e, também, para a reprodução social. Em relação a reprodução social, em uma sociedade sob a égide do capitalismo, o espaço não condiciona somente as questões relativas a sobrevivência (habitação, alimentação, saúde), uma vez também que o espaço “[...] guarda o sentido do dinamismo das necessidades e dos desejos que marcam a reprodução da sociedade em seu sentido mais amplo [...]” (Carlos, 2011, p. 56).

Lefebvre (1974), partindo de uma abordagem marxista, procura contextualizar as noções referente à “produção” do espaço, no âmbito do modo capitalista de produção. O autor analisa que o modo de produção vigente organiza e produz o seu espaço na medida em que necessita deste espaço para se estabelecer, juntamente com as relações sociais inerentes a este modo de produção.

Relacionando o capitalismo com o espaço e buscando compreender as mudanças no espaço em decorrência da evolução deste modo de produção, o autor afirma que o capitalismo foi expandindo sua projeção no espaço. Isso ocorreu através da utilização dos espaços disponíveis em cada contexto histórico. Primeiramente, por meio de rios e mares, partindo, posteriormente, para as estradas, autoestradas até chegar aos aeroportos, ampliando o alcance e a extensão do modo capitalista de produção, atingindo escalas cada vez maiores (LEFEBVRE, 1974). Conforme o autor, os primeiros meios de transporte não deixaram totalmente de existir. Eles continuaram sendo utilizados na medida em que novos meios ganhavam força. Nas palavras do autor:

Contudo, um novo espaço se constituiu no século XX, à escala mundial; sua produção, não terminada, continua. O novo modo de produção (a sociedade nova) se apropria, ou seja, organiza para seus fins, o espaço preexistente, modelado anteriormente. Modificações lentas penetram uma espacialidade já consolidada, mas as vezes as subvertem com brutalidade (caso dos campos e paisagens rurais no século XIX) (Lefebvre, 1974, p. 13).

Carlos (2011) enfatiza a importância da análise lefebvriana acerca da produção do espaço. De acordo com a autora, o principal ponto a ser destacado na obra *La production l'espace* (1974), de Henri Lefebvre, é o espaço sendo produzido por meio da reprodução social comandada pelo capital. Sendo assim, o espaço torna-se, também, um elemento condicionante para a reprodução ampliada do capital, abrangendo escalas cada vez mais amplas.

Partindo da proposição de Corrêa (2000), segundo a qual a análise da organização espacial consiste na objetivação da Geografia, é possível afirmar que esta ciência possuiu papel chave para o desenvolvimento do capitalismo, uma vez que este, abrangendo a sociedade como um todo, expande-se no espaço (Carlos, 2011). Harvey (2004, p. 40) afirma que “A acumulação do capital sempre foi uma questão profundamente geográfica”. O autor destaca que, enquanto sistema econômico e político, o capitalismo teria na expansão geográfica e nas alterações da organização espacial as ferramentas necessárias para o seu funcionamento.

A partir daquilo que foi exposto, o espaço consiste, então, em condição necessária para a produção material e para a reprodução da sociedade que, no contexto do capitalismo, ultrapassa as necessidades básicas do indivíduo, envolvendo, também, outros elementos derivados deste modo de produção. Por outro lado, o espaço também é produzido pela sociedade, por meio de suas ações e relações estabelecidas. Desta forma, no âmbito do modo capitalista de produção, o espaço assume papel chave, uma vez que possibilita sua projeção e consequente expansão.

Na tentativa de compreender os aspectos referentes ao espaço urbano contemporâneo, é de fundamental importância analisar alguns elementos responsáveis pela produção das cidades capitalistas.

Lefebvre (1972, p. 88-89), a partir da obra *Grundrisse*, de Karl Marx, compreende a terra enquanto “suporte material das sociedades”, enquanto que a cidade deriva da transformação da natureza, passando a conceder a produção o seu “receptáculo, condição, lugar e meio”. Desta forma, de acordo com o autor, a cidade nada mais é que o meio de maior relevância, substituindo a terra na medida em que o homem altera a realidade por meio das modificações na natureza e da constituição de uma sociedade.

A partir das noções referentes a produção, Lefebvre (1972) entende que a cidade reúne a supracitada dupla determinação do termo “produção”. Segundo o autor:

Sendo também ela obra, é o lugar onde se produzem obras diversas, incluindo o que dá sentido à produção: necessidades e satisfações. Igualmente constitui o lugar onde se produzem e trocam os bens, onde são consumidos. Nela, se conjugam estas realidades, estas modalidades do “produzir”, umas imediatas, outras mediatas (indiretas). Esta unidade, de que é suporte social, de que é o

“sujeito”, unidade que era abstrata e intemporal, recebe da cidade concretização e inserção no tempo (Lefebvre, 1972, p 52).

De acordo com Corrêa (1989), o espaço urbano é composto por distintos usos da terra, que podem constituir o centro da cidade, as áreas industriais, as áreas comerciais e as áreas residenciais que se distinguem em relação às formas e aos conteúdos sociais. Esses tipos de uso da terra, segundo o autor, podem ser interpretados como formas espaciais.

O espaço urbano, então, consiste em um produto social decorrente de uma série de ações que se sucederam ao longo dos anos. Estas ações foram e são concebidas por determinados agentes, responsáveis por produzir e consumir o espaço urbano conforme seus interesses, podendo também modificá-los no decorrer do tempo, gerando contradições, diferenciações e desigualdades. De acordo com o autor:

A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. É preciso considerar, entretanto que, a cada transformação do espaço urbano, este se mantém simultaneamente fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, ainda que as formas espaciais e suas funções tenham mudado (CORRÊA, 1989, p. 11).

Harvey (1980) aponta alguns agentes que atuam no mercado da moradia. Estes agentes são os usuários das moradias, os corretores de imóveis, os proprietários, os incorporadores, as instituições financeiras e as instituições governamentais. Cada um, a sua maneira, desenvolve estratégias de acordo com seus interesses. Entretanto, a análise deve ser realizada considerando-se que a atuação destes agentes não ocorre em equilíbrio, gerando divergências, uma vez que, de acordo com o autor, o valor de troca para um, pode representar valor de uso para o outro.

Neste sentido, Corrêa (1989) destaca os grandes produtores do espaço urbano, sendo eles: os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos. Essa tipologia é de grande importância para essa dissertação, uma vez que por meio dos agentes, poderemos compreender a lógica que preside a produção dos espaços residenciais fechados. A ação dos proprietários dos meios de produção, dos proprietários fundiários e dos promotores imobiliários convergem em favor das classes dominantes, no intuito de manter o processo de acumulação, garantindo a reprodução das relações de produção.

Em relação aos proprietários dos meios de produção, o autor enfatiza os interesses desses agentes em adquirir terras de largas extensões e baixos preços, a fim de implantar suas

instalações. Outro ponto que interessa aos proprietários é a localização de suas terras, uma vez que devem estar próximas a infraestrutura urbana e ser de fácil acesso à população. Os interesses desses agentes podem entrar em conflito com os interesses dos proprietários fundiários, que, por sua vez, fazem retenção da terra no intuito de valorizá-la. De acordo com o autor, esses conflitos tendem a ser “vencidos” pelos proprietários dos meios de produção, a partir de pressões exercidas junto ao poder público.

Sobre os proprietários fundiários, o autor destaca que esses agentes buscam a conversão da terra rural em terra urbana, uma vez que esse processo promove a valorização da terra. Para isso, exercem pressões sobre o poder público municipal no intuito de adequar o perímetro urbano e a legislação aos seus interesses. Desta forma, os proprietários fundiários buscam extrair a maior renda fundiária possível de suas terras, procurando destinar seus usos ao comércio ou a habitações de alto padrão. Sendo assim, o autor reforça o interesse dos proprietários fundiários no valor de troca de suas propriedades.

Em relação a outro agente produtor do espaço urbano, os promotores imobiliários, o autor destaca que estes agentes podem ser proprietários fundiários, bancos, o Estado e grandes comerciantes. Portanto, sua origem pode ser variada. Estes agentes são responsáveis por determinadas ações e as tomam, a partir de determinadas estratégias. Essas ações são: incorporação, sendo esta a gestão do capital em seu processo de transformação em mercadoria; financiamento; estudo técnico; construção do imóvel a partir de empresas especializadas; comercialização dos imóveis (CORRÊA, 1989).

Os promotores imobiliários buscam produzir habitações de alto padrão para as classes de maior poder aquisitivo e procuram alguma forma de ajuda do Estado no intuito “de tornar solvável a produção de residências para satisfazer a demanda não solvável” (CORRÊA, 1989, p. 22). Em outras palavras, o capital imobiliário busca tornar economicamente viável a construção de habitações populares por meio da concessão de crédito e outras formas possíveis de aquisição de imóveis aos futuros moradores e, para isso, recorre ao Estado.

Em relação ao Estado, enquanto agente produtor do espaço, o autor estabelece que seu principal papel é o de organizador do espaço urbano. O Estado, cujas ações não são marcadas pela neutralidade, é responsável pela instalação de serviços públicos, infraestrutura urbana e pela criação de leis de regulamentação do uso do solo e de zoneamento urbano, agindo nas esferas federal, estadual e municipal.

Gottdiener (1997), abordando aspectos relativos à intervenção do Estado refletida no espaço, destaca que o desenvolvimento derivado do crescimento desigual se depara com dificuldades que não são plenamente superadas pelo mercado de terras. Nesse sentido, o Estado

“é chamado a intervir a fim de liberar a terra para investimento mais lucrativo” (GOTTDIENER, 1997, p. 137).

No que concerne ao processo de urbanização brasileiro, Maricato (1999) enfatiza os aspectos patrimonialista e clientelista, derivados do Brasil pré-republicano. Conforme a autora, a urbanização brasileira se dá de forma segregativa e excludente. Desta forma, ela aponta como uma das principais características da urbanização brasileira o fato de que as prefeituras têm como prática o investimento regressivo. Em suas palavras:

As obras de infraestrutura urbana alimentam a especulação fundiária e não a democratização do acesso à terra para a moradia. Proprietários de terras e capitalistas da área de promoção imobiliária são um grupo real de poder e de definição das realizações orçamentárias municipais. A valorização das propriedades fundiárias ou imobiliárias é o motor que move e orienta a localização dos investimentos públicos [...] (MARICATO, 1999, p. 3).

Os grupos sociais excluídos, são, de acordo com Corrêa (1989), os últimos tipos de agentes responsáveis por produzir o espaço urbano. No contexto de uma cidade regida pelo modo capitalista de produção, em que as desigualdades sociais são extremamente profundas, os grupos sociais excluídos são impossibilitados de obter uma porção de terra para habitar. Desta forma, o autor destaca algumas das alternativas encontradas pelos grupos excluídos, sendo elas a moradias provenientes da autoconstrução, a habitação de cortiços, a habitação de conjuntos habitacionais construídos pelo Estado e a habitação de favelas. No caso da alternativa representada pelas favelas, os grupos excluídos são obrigados a habitar áreas públicas ou privadas, sendo submetidos a segregação socioespacial. Em muitos desses casos, esses grupos encontram-se em situação de vulnerabilidade socioambiental, uma vez que passam a habitar áreas de riscos, como morros e encostas (Corrêa, 1989).

Em relação aos segmentos da sociedade desprovidos da capacidade de obter, mediante a compra, de uma porção de terra para habitar, Castells (1972) destaca que quando o Estado não promove a construção de moradias suficientes, o que ocorre é a “invasão”, por parte destes segmentos, a porções de terras não ocupadas, existindo a possibilidade de terem que enfrentar questões jurídicas e violência policial, o que é algo comum nas principais cidades da América Latina.

Neste sentido, Gottdiener (1997, p. 259) argumenta que “a produção do espaço mescla uns poucos grandes ganhadores com muitos pequenos perdedores”. Segundo o autor, no contexto contemporâneo, a sociedade é impedida de promover o desenvolvimento de tal forma que beneficie a todas as camadas da população, uma vez que as relações de produção vigentes

se articulam visando a garantia dos interesses privados no controle da terra, beneficiando o setor da propriedade.

Lefebvre (2002) destaca a estratégia de sobrevivência do capitalismo, em nível global, de comprar e vender o espaço, por meio da especulação imobiliária, e, de promover, de forma total, uma nova forma de organização da produção, que será estabelecida em função dos grandes centros de decisão. De acordo com o autor:

Essa estratégia oprime o “usuário”, o “participante”, o simples “habitante”. Ele é induzido não apenas à função do habitar (ao habitat como função), mas à função de comprador de espaço, realizando a mais-valia. O espaço torna-se o lugar de funções das quais a mais importante e velada é esta: formar, realizar, distribuir, de uma nova maneira, o sobreproduto da sociedade inteira (isto é, no modo de produção capitalista, a mais-valia global) (LEFEBVRE, 2002, p. 172).

Portanto, proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos compõem um grupo de agentes sociais responsáveis, cada um à sua maneira, pela produção do espaço urbano. A questão da habitação é um ponto central neste contexto, sendo que o mercado imobiliário comanda, a partir dos proprietários fundiários e promotores imobiliários, a produção do espaço.

A partir da relação entre a produção do espaço urbano e o mercado imobiliário, Singer (1982) afirma que a produção deste espaço ocorre, de maneira geral, por meio da incorporação, transformando terras rurais em terras urbanas. Desta forma, é possível constatar o importante papel que o mercado imobiliário, por meio da produção de moradias, desempenha na produção do espaço urbano.

Alvarez (2013) aponta o conflito resultante do uso do espaço e da reprodução do espaço enquanto estratégia de produção da mais-valia global (LEFEBVRE, 2008 *apud* ALVAREZ, 2013, p. 118). A autora aponta a desvalorização e possível revalorização de setores urbanos em decorrência de reestruturação produtiva, por meio da possibilidade de novas formas de uso e também a ampliação do capital fictício, que demandou a criação de novos mecanismos. Neste sentido, destaca-se, então, o papel do imobiliário, uma vez que, segundo a autora, este setor foi responsável por atrair parte deste capital.

De acordo com Carlos (2011), o espaço consiste, então, em condição e meio para a reprodução do capital. Conforme a autora, a lógica da produção capitalista, na qual tudo aquilo que é produzido é transformado em mercadoria, engloba também a produção do espaço. Em suas palavras:

Uma nova contradição fundamenta a produção do espaço nesse período da história: essa produção, como definidora da sociedade, realiza-se socialmente – criação da totalidade da sociedade –, mas sua apropriação é privada, isto é, o acesso aos lugares de realização da vida, produzidos socialmente, realiza-se, predominantemente, pela mediação do mercado imobiliário, fazendo vigorar a lógica do valor de troca sobre o valor de uso (CARLOS, 2011, p. 60).

A partir disto, segundo a autora, na medida que o espaço é produzido, são produzidos, também, conflitos inerentes a cidade capitalista, marcada por intensas desigualdades sociais. Por meio da contradição derivada do espaço privado, prevalecendo o valor de troca em busca do lucro, o capitalismo promove outra contradição. Esta nova contradição consiste no fato de que a reprodução espacial, por meio da apropriação privada do espaço urbano, passa a ter a sua expansão limitada, uma vez que as terras urbanas se tornam escassas. Nas palavras da autora, “[...] o espaço, produto da reprodução da sociedade, entra em contradição com as necessidades do desenvolvimento do próprio capital [...]” (Carlos, 2011, p. 69), ou seja, a necessidade do espaço para sua expansão e apropriação.

Desta forma, o espaço urbano de uma cidade no modo capitalista de produção, vem sendo, de maneira cada vez mais intensa, tratado como mercadoria pelo capital. Conforme Maricato (2015), o espaço urbano é produzido e explorado a partir do seu valor de troca. Em relação à renda imobiliária, a autora destaca que uma porção de terra urbana consiste em uma mercadoria especial, cujo propósito é obter lucros sob a forma de renda, uma vez que essa porção de terra é única e irreproduzível, ou seja, apresenta condição de monopólio.

Alvarez (2013) ressalta que a terra por si só não constitui capital. Entretanto, pela sua condição de monopólio, ela permite que seus proprietários obtenham uma parcela da renda social por meio da troca, inserindo o capital imóvel no processo de valorização do capital. Desta forma, o monopólio da posse da terra permite a obtenção de parcela da mais-valia produzida socialmente, tendo esta sido extraída das demais classes sociais. Analisando a concepção de Marx acerca da renda da terra, Gottdiener (1997, p. 176) resume:

A teoria marxista da renda deriva da noção ricardiana da terra como fator material de produção. Segundo essa noção, a terra possui uma fertilidade agrícola intrínseca, que, no entanto, pode variar. Renda é o preço pago pelo uso desse recurso. Segundo Marx, em contraste com Ricardo, a capacidade da terra de comandar essa renda surge do caráter classista da sociedade. Particularmente, os proprietários de terra podem reivindicar uma porção da mais-valia produzida pelo trabalho, em virtude da instituição de propriedade privada, que legitima sua pretensão a receber pagamento pelo uso de sua terra.

O autor enfatiza, assim, que, para Marx, a renda diferencial é marcada pela própria posse da terra em relação à organização social da produção capitalista. Foram pressupostos, também,

outros dois tipos de rendas, as rendas absoluta e de monopólio, que retratam a capacidade dos proprietários de terra de atuarem no âmbito das relações de produção e de influenciar decisões acerca das localizações (GOTTDIENER, 1997).

Em relação aos proprietários de terra, Harvey (2013 [1982]) destaca o papel apresentado por esses agentes no contexto da circulação do capital, que “tratam a terra como um bem financeiro”. De acordo com o autor, os proprietários de terra manipulam e influenciam o capital de acordo com seus interesses, que consiste na garantia de obtenção das rendas fundiárias futuras, cada vez mais ampliadas (HARVEY, 2013 [1982]). Sobre a relação entre o proprietário de terras e o capitalista, Harvey (2013 [1982], p. 534) argumenta: “No caso de uma aliança ativa entre o proprietário de terra e o capitalista, o primeiro assume o papel do arrendatário que busca captar as rendas melhoradas, enquanto o capitalista busca o lucro”.

A esfera privada da produção do espaço, representada pelos promotores imobiliários e proprietários fundiários, controla, então, o mercado de terras, agindo predominantemente em favor das classes dominantes. Portanto, espaço urbano consiste em um produto social, configurado a partir dos interesses e ações dos agentes produtores do espaço urbano (CORRÊA, 1989).

2.2 Segregação Socioespacial

Como dito anteriormente, a cidade contemporânea, comandada pelo modo capitalista de produção, tem como uma de suas características a produção do processo de segregação socioespacial.

Primeiramente, o termo *segregação* remete à separação, no interior das cidades, de determinados grupos sociais em relação ao restante da população e às demais áreas da cidade. De acordo com Wirth (1980 *apud* Vasconcelos, 2013, p. 24), a origem histórica do termo provém do isolamento dos judeus numa ilhota cercada, o chamado *ghetto* de Veneza.

Alguns outros exemplos do processo de segregação, em diferentes contextos históricos, foram destacados por Vasconcelos (2013), como: regime de segregação racial, o *Apartheid*, ocorrido na África do Sul durante quase toda segunda metade do século XX; os guetos judeus presentes nas cidades medievais; os guetos criados em cidades europeias, a partir da invasão do nazismo; e a segregação residencial dos negros, nos Estados Unidos.

Sposito (2013) aponta que o conceito de segregação começou a ser estudado em âmbito acadêmico com R. Park, em 1916, e, depois, foi aprofundado por E. Burgess e R. McKenzie, da Escola de Ecologia Humana de Chicago. De acordo com a autora, futuramente o conceito

passaria a ser trabalhado por outros vieses teóricos, como no caso das análises críticas promovidas pela Escola de Sociologia Urbana Francesa.

Desenvolvendo uma análise acerca da organização urbana, Castells (1972), apoiando-se nos estudos desenvolvidos pela Escola de Ecologia Humana de Chicago, destaca que esta organização é explicada por processos ecológicos que se estabelecem entre “unidades ecológicas”. Estas unidades são representadas pelas residências, ou ambientes de trabalho, por exemplo, enquanto que os processos, de acordo com McKenzie (1926 *apud* Castells, 1972, p. 187), seriam os de: concentração, centralização, descentralização, circulação, segregação e invasão-sucessão. A segregação consistiria, então, em um processo de homogeneização do conteúdo social do espaço no âmbito de determinada unidade, apresentando intensas diferenças sociais em relação as unidades externas.

Lojkine (1997) considera a segregação um fenômeno que representa a manifestação espacial da renda fundiária urbana, que, por sua vez, consiste em um limite apresentado pelo capitalismo e que marcará por um longo período de tempo o desenvolvimento urbano. O autor propõe a hipótese de que a nova divisão espacial e social do trabalho determina os instrumentos de formação dos preços do solo urbano, que, conseqüentemente, promoverá a segregação. Em sua análise, ele identifica três tipos de segregação urbana, sendo elas:

- 1) Uma oposição entre o centro, onde o preço do solo é mais alto, e a periferia. O papel-chave dos efeitos de aglomeração explica, a nosso ver, a importância dessa “renda de acordo com a localização”.
- 2) Uma separação crescente entre as zonas e moradias reservadas às camadas sociais mais privilegiadas e as zonas de moradia popular.
- 3) Um esfacelamento generalizado das “funções urbanas”, disseminadas em zonas geograficamente distintas e cada vez mais especializadas: zonas de escritórios, zona industrial, zona de moradia, etc. É o que a política urbana sistematizou e racionalizou sob o nome de zoneamento (LOJKINE, 1997, P.189).

No âmbito de sua hipótese, na qual a segregação do espaço ocorre por meio da divisão monopolista do trabalho, o autor propõe que estes tipos de segregação sejam tomados hierarquicamente. Ele destaca que a oposição entre os chamados estratos de consumidores se torna secundária frente à oposição entre a parcela monopolista do capital, que possui a exclusividade do uso dos equipamentos coletivos e a parcela não monopolista, excluída do uso social destes equipamentos (LOJKINE, 1997).

Corrêa (1989) destaca que a segregação é um atributo da cidade regida pelo capitalismo, sendo que este processo não foi constatado nas cidades pré-capitalistas. O autor destaca que as cidades pré-capitalistas foram marcadas por uma intensa imobilidade socioespacial.

Nas cidades contemporâneas, capitalistas, o processo de segregação é dinâmico e se dá a partir do tempo e espaço (CORRÊA, 1989). Nas palavras do autor:

Em resumo, a segregação tem um dinamismo onde uma determinada área social é habitada durante um período de tempo por um grupo social e, a partir de um dado momento, por outro grupo de status inferior ou, em alguns casos, superior, através do processo de renovação urbana (CORRÊA, 1989, p. 70).

No contexto das intensas desigualdades presentes na sociedade brasileira, as cidades têm no papel dos promotores imobiliários um dos principais responsáveis pelo processo de segregação. As ações tomadas por esses agentes, produtores do espaço urbano, não ocorrem de maneira uniforme no espaço urbano, contribuindo para a segregação residencial. (CORRÊA, 1989).

Corrêa (2000) destaca que a segregação residencial, enquanto parte componente da organização espacial, é expressão da reprodução social dos distintos segmentos sociais no espaço urbano. Nas palavras do autor:

Como a segregação residencial viabiliza a reprodução das classes sociais e suas frações? Pelo fato de as diversas áreas residenciais, diferenciadas entre si, mas razoavelmente homogêneas quando consideradas internamente, configurarem meios distintos para a interação social, da qual os indivíduos derivam seus valores, expectativas, hábitos de consumo e estado de consciência. A partir do bairro enxerga-se a cidade e o mundo. Um bairro e seu sistema de valores estável possibilita maior reprodução do grupo social que ali vive. Afinal de contas, espera-se que nas localidades onde hoje residem os capitalistas esteja sendo forjada a próxima geração dos mesmos. Do mesmo modo, de um bairro de empregados do comércio, de bancos e escritórios, espera-se que saiam os futuros empregados desses setores. Para isto, contribui a localização diferenciada dos serviços de uso coletivo: melhores escolas, hospitais, policiamento, infraestrutura básica, parques e jardins localizam-se nas áreas residenciais mais nobres, minimizando os custos de reprodução de seus privilegiados habitantes (Corrêa, 2000, p. 40).

No presente estudo, a segregação residencial, apontada por Corrêa (1989), será tratada como segregação socioespacial. Sposito (2013) utiliza o termo “segregação socioespacial” por este englobar os dois principais aspectos do processo a ser analisado: a dimensão social e a dimensão espacial. A autora destaca o caráter polissêmico do termo segregação, ressaltando a importância de se ter uma preocupação teórica, no intuito de não o confundir com outros conceitos. Desta forma, a adjetivação “socioespacial” é capaz de distinguir o processo de segregação de outras dinâmicas nas quais o aspecto espacial não está necessariamente contido, como, por exemplo, a estigmatização, a marginalização e a discriminação (SPOSITO, 2013).

Sposito e Góes (2013) apontam que o processo de segregação, de fato, remete à questão do uso residencial do espaço urbano. Sendo assim, de acordo com as autoras, justifica-se o uso

da adjetivação “residencial” concedida ao termo “segregação”, originando a expressão “segregação residencial”, uma vez que esta era usada desde os primórdios dos estudos referentes a este processo, mas também adotam o adjetivo socioespacial.

Em relação ao aspecto “socioespacial”, Alvarez (2013, p. 113) argumenta que este termo caracteriza as desigualdades porque estas são:

[...] fundamentadas num processo contraditório de produção social do espaço, no qual a valorização/circulação de capitais de diferentes níveis (locais, regionais e globais) pressupõe a produção da cidade (da metrópole, do urbano) como condição e meio da sua própria realização, o que implica a adoção de estratégias e alianças (no plano econômico e político) que buscam viabilizar seus objetivos, qual seja, a reprodução ampliada.

No contexto das cidades localizadas nos países periféricos do capitalismo, Alvarez (2013) destaca que as políticas públicas não são elaboradas no intuito de assegurar o acesso à mobilidade urbana, à moradia e aos espaços nos quais a sociabilidade é produzida, impossibilitando, conseqüentemente, a prática do habitar e da realização do urbano. Desta forma, ela reforça o processo de segregação urbana enquanto um conteúdo inerente a cidade capitalista.

Como explicitado anteriormente, na cidade capitalista, a terra é tratada, de forma cada vez mais intensa, como mercadoria, predominando o valor de troca sobre o valor de uso, sendo o espaço produzido socialmente, porém apropriado de forma privada. Neste contexto, Alvarez (2013) enfatiza que a realização da vida encontra grandes dificuldades, uma vez que parte importante da sociedade se encontra excluída deste processo, já que não contam com a possibilidade de obter, mediante a compra, uma parcela de terra urbana para habitar. Estes elementos contribuem para a segregação, que, de acordo com a autora, se manifesta em inúmeros aspectos, como na morfologia desigual das habitações no interior das cidades, nas dificuldades de acesso, por parte dos mais pobres, a centralidade urbana e a possibilidade de habitar o espaço urbano.

Sposito (2013) destaca a complexidade das dinâmicas responsáveis pela segregação socioespacial. A autora destaca que o distanciamento socioespacial dos segmentos de médio baixo poder aquisitivo, decorrente das novas lógicas de produção do espaço urbano, promove um afastamento ainda maior das classes populares. Sendo assim, em contraposição ao afastamento dos mais pobres, há, concomitantemente, o afastamento da classe dominante, asseverado pela busca de espaços residenciais fechados.

A implantação destes empreendimentos e o aumento no seu número, de acordo com Sposito (2011), é responsável por reconfigurar o par centro-periferia nas cidades, uma vez que

os sistemas urbanos que atendem aos espaços públicos ou privados devem se adequar ao novo tecido social que se consolida. Nas palavras da autora:

A distância entre os desiguais, na cidade, não se opera mais, predominantemente, a partir da lógica de periferização dos mais pobres e de destinação, aos mais ricos, das áreas centrais e pericentrais, as melhores dotadas de meios de consumo coletivo (infraestruturas, equipamentos e serviços urbanos). Os sistemas de segurança urbana oferecem condições para que a separação possa se aprofundar, ainda que se justaponham, no “centro” e na “periferia” segmentos sociais com níveis *desiguais* de poder aquisitivo e com *diferentes* interesses de consumo (SPOSITO, 2011, p. 140-141).

A segregação socioespacial será sempre sustentada pelas novas lógicas de produção do espaço urbano. Magrini (2013) aponta a “perversidade” das classes dominantes de promover o afastamento dos mais pobres, ainda que a distância física entre os ricos e pobres seja pequena. A autora destaca que essa perversidade ocorre a partir da criação de barreiras, representadas pelos muros dos espaços residenciais fechados de alto padrão, que reforçam as “clivagens sociais” e impedem que estes segmentos sociais tenham qualquer tipo de contato. Desta forma, há um distanciamento e aproximação simultâneos entre as classes alta e baixa.

O processo de reestruturação urbana promoveu, dentre outras modificações tanto na escala do espaço urbano, como na escala das redes urbanas, uma dinâmica de dispersão do tecido urbano das cidades, com a criação de áreas residenciais destinadas a diferentes segmentos sociais próximas umas das outras (SPOSITO, 2013). Desta forma, de acordo com Magrini (2013), empreendimentos destinados a distintos segmentos sociais podem ser implantados em áreas próximas, sem implicar em uma desvalorização do empreendimento de alto padrão, uma vez que os muros se encarregam de manter os sujeitos autosegregados “distantes” da cidade aberta. Conforme a autora, isso não seria possível no contexto da segregação tradicional, influenciada pelo par centro-periferia, quando as áreas periféricas e menos desprovidas de condições de vida urbana eram ocupadas pelos mais pobres e o centro, pericentro e áreas melhor dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços, pelos mais ricos.

Padrões de diferenciação e separação são, segundo Caldeira (2000), responsáveis por organizar os espaços urbanos. Em seu estudo “Cidades de Muro: crime, segregação e cidadania em São Paulo”, a autora estuda, a partir das alterações ocorridas no espaço urbano ao longo do tempo, os padrões de segregação da capital paulista.

Em relação à diferenciação, Carlos (2007) a explica por meio das desigualdades. Para a autora, a diferenciação espacial é uma pressuposição do processo histórico de produção do espaço urbano e, simultaneamente, resultado deste processo. Conforme a autora:

[...] a questão da diferenciação espacial, apesar de apoiada num mesmo fundamento teórico, entendendo a desigualdade como centro explicativo da diferenciação e está imanente a produção espacial, tanto em seu sentido real e concreto (vivido, percebido praticamente, gerando segregações), quanto possível (a ideia de que a desigualdade vivida pode produzir a diferença como negatividade) (CARLOS, 2007, p. 48).

A autora afirma que a diferenciação espacial é um tema central para os estudos geográficos. Concedendo ao termo “diferenciação” a adjetivação “social”, pode-se alterar a perspectiva de análise do processo espacial, tornando-se “diferenciação socioespacial” (CARLOS, 2007). De acordo com ela, esses elementos possibilitariam a elaboração de teorias na Geografia, que relacionem práticas sociais com a produção do espaço.

Magrini (2013) chama atenção para o fato de que as desigualdades, inerentes a sociedade atual, produzem diferenças, o que, conseqüentemente, promove o surgimento de novos conteúdos ao processo de diferenciação. De acordo com a autora, estas diferenças não ficam restritas apenas as diferenças entre as classes sociais e os espaços das cidades, por exemplo, mas abrangem também “[...] as possibilidades de reprodução social e apropriação espacial que cada segmento possui, o que influencia na produção das imagens, valores e discursos que mediam suas ações” (MAGRINI, 2013, p. 362).

A diferenciação e a desigualdade socioespaciais são correlatos à segregação socioespacial, sem com ela se confundir completamente. Como destacado anteriormente, o conceito de segregação é polissêmico e, também, multidimensional (SPOSITO, 2013), o que exige certo cuidado na sua adoção. Desta forma, a autora enfatiza que nem todas as formas de diferenciação e desigualdades consistem em formas de segregação.

Para explicar as distinções, ela afirma que a segregação ocorre quando se agrava o processo de diferenciação de tal forma que resulte em uma profunda separação espacial, gerando uma ruptura relativa entre o espaço segregado e o os demais espaços da cidade, impossibilitando articulações entre as partes. Lefebvre (2002) procura diferenciar a segregação e a diferenciação. O autor afirma que a diferença se refere à uma proximidade, a partir de relações inseridas em uma ordem de caráter espaço-temporal dupla, enquanto que a segregação rompe com essas relações e com a totalidade concreta (LEFEBVRE, 2002).

Desta forma, Sposito (2013) destaca que, próprias do processo de urbanização, as diferenciações e suas formas não promovem, de maneira obrigatória, o processo de segregação, embora a segregação possa ser resultado da intensificação e do aprofundamento destas diferenciações. A autora ressalta a segregação socioespacial está associada aos sujeitos sociais que segregam e são segregados, por razões econômicas ou políticas ou culturais:

[...] a segregação vincula-se aos sujeitos sociais envolvidos no processo – os que segregam e os que estão segregados. Ela não resulta de dinâmicas da cidade em si, como se fossem resultado da competição “natural” entre diferentes grupos pelo uso do espaço. A cidade explica, apenas na medida em que revela os modos como, no âmbito de uma sociedade, as forças se estabelecem, as alianças se realizam, os conflitos emergem e se aprofundam, nos planos político, econômico e ideológico, conforme classes e segmentos sociais. Ela denota, também, contradições mais amplas, as de natureza cultural, étnica e religiosa (SPOSITO, 2013, p. 67).

Portanto, o processo de segregação socioespacial é decorrente da ação dos sujeitos, dos agentes sociais, no decorrer do tempo. A autora ressalta que a presença de barreiras naturais, como rios, ou de determinados tipos de infraestrutura, como ferrovias, podem reforçar a segregação. Entretanto, é importante considerar e compreender os fatores objetivos e subjetivos, que orientam os sujeitos, e, também, as lógicas e interesses daqueles que segregam, daqueles que favorecem a segregação e como se dão as normas que permitem que este processo ocorra, legitimando-o (SPOSITO, 2013).

De acordo com Roma (2008), o processo de segregação possui dimensões objetiva e subjetiva. A objetiva, diz respeito à diferenciação do uso do solo urbano e à separação física das classes sociais na própria cidade, onde cada segmento habitaria determinada área do espaço urbano. Em relação ao aspecto subjetivo, a autora destaca a importância de se considerar a percepção dos cidadãos segregados e não segregados sobre as diferentes áreas da cidade.

Sobre os sujeitos responsáveis pela segregação socioespacial, sabemos que, a classe dominante, controladora do mercado de terras e da incorporação imobiliária, tem a possibilidade de optar pelas áreas da cidade nas quais deseja habitar, incluindo também a opção de residir em espaços residenciais fechados, resultando, neste caso, no processo de autossegregação, que será abordado no próximo item. Desta forma, a classe dominante acaba por segregar os mais pobres, decidindo em quais área da cidade eles irão habitar (CORRÊA, 1989).

Neste sentido, Rodrigues (2013) destaca que a segregação socioespacial se constitui a partir da produção do que a autora chama “loteamentos murados” (LMs) e “condomínios fechados” (CFs), que se compreende, neste trabalho, como os espaços residenciais fechados, uma vez que, a mercadoria se consolida por meio da propriedade privada, no caso dos condomínios e da apropriação privada de áreas públicas, no caso dos loteamentos. Esta dinâmica, então, contribui para o processo de segregação socioespacial. Nas palavras da autora:

O que se observa é que nos LMs e nos CFs que produzem, como já dito, uma das formas atuais de segregação, é que a propriedade privada é a base para a incorporação da mercadoria segurança, que gera e difunde a segregação

socioespacial. São produtos imobiliários com barreiras físicas que impedem o acesso dos outros e que configuram uma nova morfologia urbana, uma genuína paisagem com lugares física e simbolicamente à parte (RODRIGUES, 2013, p. 154).

Por sua vez, o Estado, enquanto agente produtor do espaço urbano, contribui para o processo de segregação socioespacial, uma vez que acaba por permitir o fechamento dos loteamentos, incluindo no interior dos muros as áreas públicas, sendo que as rendas obtidas daquelas terras são apropriadas exclusivamente pelas empresas incorporadoras (RODRIGUES, 2013). Além disso, conforme a autora, o Estado deixa de ser responsável por questões relativas à segurança, sendo esta uma atribuição constitucional do Estado.

2.3 Processo de autosegregação

Ao apontar os agentes responsáveis pela produção da segregação, Corrêa (1989) destaca que a expressão do processo de segregação, por parte da classe dominante, ocorre a partir da possibilidade desta classe de habitar os espaços da cidade que forem mais atrativos para ela. Isso se dá, de acordo com o autor, a partir do processo de autosegregação da classe dominante, que, ao controlar o mercado de terras, opta por habitar bairros de alto padrão, dotados de equipamentos urbanos e infraestrutura, ou, então, os espaços residenciais fechados.

Rybczynski (1943), analisando a situação dos subúrbios das cidades norte-americanas no século XIX, faz referência a um empreendimento residencial denominado Llewellyn Park, localizado em West Orange, no Estado de Nova Jersey, nas proximidades da cidade de Nova Iorque. De acordo com o autor, o projeto foi iniciado por um comerciante chamado Llewellyn S. Haskell, que tinha como objetivo de criar uma “[...] saudável e pitoresca alternativa para os nova-iorquinos que queriam ter acesso rápido à cidade” (RYBCZYNSKI, 1943, p. 163). Nesta área foi proibido qualquer tipo de uso do solo que não fosse o residencial, sendo que toda a área ocupada pelo projeto, incluindo as ruas, eram propriedades privadas e contavam com cerca e portão de entrada, tendo o acesso de entrada restrito.

No Brasil, Souza (2008) afirma que a autosegregação tem origem nas metrópoles de São Paulo e Rio de Janeiro, na década de 1970, tendo como um dos principais fatores o medo e a sensação de insegurança, decorrentes das redes de tráfico de drogas. O crescimento no número das *gated communities*, espaços fechados resultantes da autosegregação, são, de acordo com o autor, um fenômeno verificado internacionalmente, como nos Estados Unidos, Europa, Chile e Argentina. Em relação ao caso das metrópoles de São Paulo e Rio de Janeiro, o autor afirma:

[...] a despeito das distâncias sociais, comumente expressas também como distâncias espaciais, entre grupos e classes, a qualidade de vida da população citadina estava longe de ser extensamente afetada por uma plethora de fronteiras impostas pela violência ou pelo medo da violência. Atualmente, sobretudo no Rio de Janeiro e em São Paulo, o que se vê, além da justaposição de territórios ilegais controlados por grupos criminosos rivais entre si, são essas territorializações de autoproteção das camadas privilegiadas, situando-se entre esses dois extremos, aqueles espaços (bairros comuns da classe média, áreas comerciais, espaços públicos) que, por serem mais desprotegidos, ou não estarem diretamente territorializados por nenhum grupo social, apresentam-se mais expostos a diversos tipos de criminalidade violenta. Na metrópole de São Paulo, os “residenciais” de Alphaville (que é como são chamados os “condomínios exclusivos” que integram a “microrurbe” que é Alphaville) e seus congêneres nos municípios de Barueri e Santana de Parnaíba, são ainda os exemplos mais emblemáticos; no Rio de Janeiro, os condomínios do setor geográfico da Barra da Tijuca constituem a ilustração por excelência da auto-segregação (SOUZA, 2008, p. 72-73).

Janoschka e Glasze (2003) fazem uso da expressão “urbanización cerrada” ao se referirem a áreas residenciais separadas por barreiras físicas dos demais espaços de acesso público. Os autores, ao abordarem a influência que o processo de globalização exerce sobre a proliferação dos espaços residenciais fechados em países de distintas realidades socioeconômicas, destacam alguns fatores de caráter político, econômico e cultural, que são responsáveis por despertar nos produtores do espaço urbano o interesse por esse tipo de moradia. São eles:

- La reducción en la prestación de servicios públicos;
- La desregulación del mercado inmobiliario;
- La transformación del ideal del estado jerárquico a un estado moderador y mínimo;
- El aumento subjetivo de la inseguridad;
- Las urbanizaciones cerradas como parte de una “cultura global”;
- La difusión de un producto inmobiliario exitoso (JANOSCHKA E GLASZE, 2003, p. 14).

Sobre a cidade de Guadalajara, no México, Barajas e Zamora (2002) destacam que as primeiras “urbanizaciones cerradas” de alto padrão foram implantadas na década de 1960. São os empreendimentos Rancho Contento e Club de Golf Santa Anita, datados de 1967, cujas implantações abriram precedentes para a criação de novos empreendimentos.

Em relação as “urbanizaciones cerradas” na Argentina, Carballo (2002) faz referência aos “clubes de campo” e “barrios cerrados”, sendo que os primeiros empreendimentos foram criados na década de 1930. De acordo com a autora:

El fenómeno de los llamados “clubes de campo”, “barrios cerrados” y, en general, como en este momento se les denomina, “urbanizaciones cerradas, especiales, de elites”, entre otras, há evolucionado em distintas etapas desde

la aparición de los primeros emprendimientos de este tipo que datan de la década de 1920, pasando por aquéllos que surgen a finales de la década de 1960, en la cual los *countries* son creados específicamente como tales, apareciendo a su vez organizaciones de este tipo en otras provincias, como Neuquén, Córdoba, Tucumán, San Luis e Mendoza (CARBALLO, 2002, p. 243).

Vidal-Koppmann (2002), analisando o caso da cidade de Buenos Aires, destaca que as “urbanizaciones privadas” surgiram na tentativa de atender aos interesses de uma classe média elevada, cujo desejo era deslocar-se, aos finais de semana, para espaços bem equipados e próximos da natureza. O autor destaca que os primeiros empreendimentos deste tipo foram os clubes de campo, sendo criados por volta da década de 1930.

Em relação ao Chile, Pinto (2002) afirma que os “barrios cerrados” é um fenômeno recente neste país, sendo que suas primeiras aparições ocorreram na cidade de Santiago. O autor ressalta a importância de se diferenciar a concepção de “condomínio” com a ideia de “barrios cerrados”, sendo que alguns elementos devem ser considerados ao se realizar uma análise acerca destes elementos. De acordo com ele, o condomínio é uma construção imobiliária prevista na lei, enquanto que os “barrios cerrados” é um fenômeno resultante de questões relacionadas a segurança e a busca por condições residenciais mais exclusivas.

É importante, também, buscar identificar determinadas particularidades relativas aos fenômenos das “urbanizaciones cerradas”. No caso do Chile, Borsdorf (2002) aponta os principais fatores responsáveis por originar os primeiros condomínios na cidade de Santiago. O autor afirma que no contexto do golpe militar, ocorrido no ano de 1973, em decorrência de uma intensa repressão política por parte do governo, inúmeras famílias esquerdistas passaram a habitar as denominadas “comunidades”, espaços fechados e protegidos por muros, onde os moradores acreditavam estar mais seguros em relação a perseguições políticas. Segundo o autor, inúmeros “barrios cerrados” foram criados com este propósito.

Caldeira (2000), analisando o caso da metrópole de São Paulo, argumenta que a proliferação destes novos empreendimentos imobiliários, denominados pela autora como “enclaves fortificados”, é responsável pela segregação da classe média e alta paulistana, ou seja, responsável pela sua autosegregação. Um aspecto constatado pela autora e que merece destaque, uma vez que configura uma consequência da proliferação destes “enclaves fortificados”, é o abandono dos espaços públicos. De acordo com ela, espaços públicos tradicionais como praças e calçadas deixaram de ser frequentados pelas classes média e alta e passaram a ser ocupados apenas pela população de baixa renda. Segundo Serpa (2007), espaços apropriados apenas por determinados segmentos da população perdem o principal elemento

responsável por caracterizar um espaço como público. Conforme o autor, espaços públicos devem conferir elementos que possibilitem suas ocupações por todos os segmentos sociais.

O processo de autosegregação ocorre, então, quando a classe alta e, mais recentemente, a classe média, optam por habitar, juntamente com indivíduos de sua mesma classe social, espaços residenciais fechados, equipados com sistemas sofisticados de segurança e vigilância e infraestrutura de lazer próprias.

Sposito e Góes (2013) destacam, assim, o aspecto de homogeneidade verificado nesses tipos de *habitat* urbano. As autoras salientam, então, que o caráter homogêneo, característico dos espaços residenciais fechados, contribui para a limitação do “encontro entre as diferenças”, inerente à vida urbana, uma vez que a proposta destes tipos de empreendimento é justamente evitar o contato com a “cidade aberta”. Desta forma, a cidade estaria se desfazendo em decorrência da eliminação do contato entre as diferenças (SPOSITO e GÓES, 2013).

É importante ressaltar que, no caso das cidades médias brasileiras, que possuem custos de vida mais baixos se comparados as metrópoles, a autosegregação vem se tornando, de forma cada vez mais intensa, uma escolha do segmento médio da população.

Com as mudanças ocorridas no modo capitalista de produção a partir do advento do neoliberalismo, o capital encontrou novas formas de produzir e se reproduzir no espaço urbano, originando, assim, novas lógicas de consumo e produção. Freitas (2008) destaca que o Brasil, em decorrência deste contexto, viu ampliar, em suas cidades, as diferenças e desigualdades socioespaciais, uma vez que as cidades estão sendo tratadas, de forma ainda mais intensa, como mercadorias. A ampliação das desigualdades socioespaciais e da diferenciação, como dito anteriormente, originam a segregação e, conseqüentemente, a autosegregação.

O crescimento no número de espaços residenciais fechados é uma realidade nas cidades brasileiras, enquanto que, por outro lado, a população de baixa renda vê mantidas suas dificuldades em ter acesso à habitação. Desta forma, as classes média e alta optam por se autosegregar, passando a habitar os espaços residenciais fechados de médio e alto padrão. Por outro lado, os mais pobres, em decorrência de questões econômicas ou políticas, são impossibilitados de pagar pela sua moradia, não podendo obter uma porção do espaço urbano para residir. Desta forma, a classe baixa é submetida à segregação e sua alternativa é habitar loteamentos clandestinos ou favelas, muitas vezes localizadas em áreas precárias desprovidas de infraestrutura, equipamentos urbanos e transporte coletivo ou em áreas de risco, que por apresentarem vulnerabilidade ambiental, não interessam ao mercado legal, passando a serem ocupadas pela classe baixa (MARICATO, 2015).

Maricato (2015) argumenta que nos países periféricos do capitalismo, a questão da habitação para a classe trabalhadora não é tarefa para o capital privado e, em muitas ocasiões, não é problema também para o Estado. Dessa forma, a autora aponta a prática da autoconstrução de moradias, em áreas ocupadas informalmente, como solução encontrada pela classe trabalhadora.

Sobre os processos de segregação e autosegregação, Sposito e Góes (2013) afirmam:

Segregação e autosegregação seriam, dessa forma, facetas de um mesmo processo, uma vez que a distinção entre as duas proposições conceituais está no ponto de vista a partir do qual a separação se estabelece. No caso da segregação, é a maioria (no sentido político, econômico, cultural, religioso) que decide pela separação total ou relativa da minoria, submetida a essa condição por razões de diferentes ordens e, no caso das cidades latino-americanas, sobretudo pela situação socioeconômica. No que se refere a autosegregação, é o grupo com melhores condições (brancos na África do Sul, mais ricos na América Latina etc.) que opta pelo isolamento em relação ao conjunto da cidade que, para eles, é o espaço dos outros e, portanto, não mais de todos (SPOSITO e GÓES, 2013, p. 281).

Sposito e Góes (2013) apontam que, no caso das cidades médias, a sensação de insegurança e a busca por exclusividade são os principais fatores responsáveis pela intensificação do processo de autosegregação. Entretanto, as autoras destacam que os índices de criminalidade apresentados por algumas cidades médias não justificam tamanha sensação de insegurança por parte das classes média e alta. Alguns elementos são importantes e devem ser levados em consideração quando se aborda a questão da insegurança, enquanto um dos grandes fatores responsáveis pelas autosegregação.

Magrini (2013) aponta cinco agentes responsáveis pela difusão da ideia de insegurança nas cidades, sendo eles a mídia, os promotores imobiliários, as empresas fornecedoras de equipamentos de segurança, os políticos e os próprios cidadãos. A autora destaca a “lógica do fechamento” por meio do aumento no número não apenas de espaços residenciais fechados, mas também de outros espaços de acesso controlado, como *shopping centers*, apontando a ação dos agentes propagadores do que autora denomina “imaginário das cidades inseguras” no sentido de justificar essa lógica.

Sposito (2013) destaca o surgimento, no período mais atual, de novos formatos, tamanhos e padrões de espaços residenciais fechados. A autora ressalta os empreendimentos murados que contam com residências de médio baixo padrão. No caso desses imóveis, ela destaca que a sua procura se dá mais pelo fato de oferecerem maior possibilidades de financiamento do que pelo desejo dos compradores em habitar especificamente esses espaços e não outras áreas da cidade. Desta forma, esses novos habitantes optam por residir nesses

espaços residenciais fechados em razão da maior facilidade de compra do imóvel e não em decorrência de outros fatores, como busca por exclusividade ou maior segurança, embora essas características, depois, passem a ser citadas por eles como fatores positivos.

Em relação ao fator exclusividade, Seabra (2004) relaciona esse elemento com o processo de autosegregação, a partir das estratégias de determinados agentes na constituição de territórios exclusivos. De acordo com Seabra (2004, p. 194): “A auto-segregação nada mais é que um recurso estratégico que visa administrar a separação consumada nos territórios do urbano”.

Outro aspecto, decorrente do processo de autosegregação, que merece destaque são as práticas espaciais dos sujeitos autosegregados. Essas práticas são responsáveis por criar no espaço intraurbano circuitos espaciais que diariamente são percorridos pelos indivíduos pertencentes a estes segmentos sociais médio e alto. *Shopping centers*, clubes privados, colégios particulares e os próprios espaços residenciais fechados são ambientes que compõe esses circuitos. Sposito e Góes (2013) destacam a variação dessas práticas conforme a cidade em análise. No caso de uma cidade média, essas práticas podem ser realizadas pela classe média, uma vez que o menor custo de vida permite que este segmento habite espaços residenciais fechados e frequente estes espaços. Em relação à metrópole, essas práticas ficam mais diretamente restritas à classe alta, uma vez que os custos são consideravelmente mais elevados.

Os sujeitos autosegregados, em muitos casos, tem pouco ou quase nenhum contato com a cidade aberta e com seus habitantes. Bauman (2009) utiliza o termo “guetos voluntários” para se referir aos espaços fechados escolhidos pela classe dominante para morar, cujas “cercas” mantém do lado de fora, excluídos, os demais habitantes da cidade. De acordo com Bauman (2009, p. 40): “Para aqueles que vivem num gueto voluntário, os outros guetos são espaços “nos quais não entrarão jamais”. Para aqueles que estão nos guetos “involuntários”, a área a que estão confinados (excluídos de qualquer outro lugar) é um espaço “do qual não lhes é permitido sair”. O autor afirma, então, que a classe dominante busca habitar “um oásis de tranquilidade e segurança”, mantendo, do lado de “fora”, os habitantes pertencentes a outras classes e procurando sempre manter esse padrão vigente (BAUMAN, 2009).

Souza (2008) trata a autosegregação como uma “solução escapista”, uma vez que “soluciona o problema”, ao promover o auto-enclausuramento, em espaços residenciais fechados, de apenas uma parte da população, as classes média e alta, que possuem condições de habitar esses espaços, enquanto aqueles que não habitam esses espaços continuam sujeitos as mesmas dificuldades. Conforme o autor, não são enfrentados e nem combatidos, dessa forma,

os fatores responsáveis pela violência e pela consequente sensação de insegurança. Sobre esta questão, Wacquant (1999, p. 6) afirma:

A propósito, o desinteresse flagrante e a incapacidade patente dos tribunais em fazer respeitar a lei encorajam todos aqueles que podem buscar soluções *privadas* para o problema da insegurança – barricadas em “bairros fortificados”, guardas armados, “vigilância tolerada, e até encorajada

Em relação a Araçatuba e Birigui, Magrini (2013) identifica duas tipologias básicas de enclaves socioespaciais. Primeiramente, a autora apresenta algumas noções acerca do termo “enclaves socioespaciais”. Tendo como base a ideia de “enclaves fortificados”, proposto por Caldeira (2000), a autora afirma que o aspecto de enclave é assegurado por meio da homogeneidade social. Desta forma, esta homogeneidade pode ser pretendida ou imposta e se consolida por meio das barreiras físicas, que restringem a entrada da população de baixa renda nos “enclaves fortificados” e, também, simbólicas. As barreiras simbólicas são produzidas pela “[...] figuração de determinados espaços como áreas inimigas e perigosas, que devem ser evitadas, resultando em uma apropriação segmentada ancorada nas estigmatizações” (MAGRINI, 2013, p. 394).

A partir disto, a autora verifica, em ambas as cidades, a presença de dois tipos de enclaves socioespaciais, que estão sobrepostos ao processo de produção das cidades fragmentadas. Nas palavras da autora:

[...] a) os enclaves socioespaciais dos segmentos mais ricos, cujos controles de acesso são exercidos a partir da justificação da garantia da segurança de seus moradores/frequentedores e b) os enclaves socioespaciais estigmatizados dos segmentos pobres, cuja interdição à apropriação pelos cidadãos que ali não residem é baseada na identificação dos perigos envolvidos nesta prática, vista a criminalização destes espaços e de seus moradores (MAGRINI, 2013, p. 394 – 395).

Desta forma, a autora identifica e classifica como enclaves socioespaciais dos segmentos de classe média e alta o que denominamos, no presente estudo, de espaços residenciais fechados e determinados bairros estigmatizados, habitados pelos segmentos pobres, violentos e que devem ser evitados pelos demais cidadãos, conforme os relatos coletados pela autora.

Como anteriormente explicitado, em Araçatuba, o que se verifica, em algumas áreas periféricas, é uma proximidade entre os espaços habitados pelos segmentos médio e alto e os espaços habitados pelos segmentos populares. Entretanto, essa proximidade física não significa que os distintos segmentos possuam qualquer tipo de contato cotidiano (MAGRINI, 2013). Em

Birigui, de acordo com a autora, esta proximidade também é verificada, embora em menor medida.

De acordo com ela, a procura pelos espaços residenciais fechados nestas cidades é incentivada pela ação de determinados agentes, que, a partir da disseminação do “imaginário das cidades inseguras”, promove a criação de uma “atmosfera de insegurança”, criando, conseqüentemente, a necessidade, naqueles que possuem possibilidades financeira, de habitar estes espaços. Como citado anteriormente, estes agentes são a mídia, os promotores imobiliários, as empresas fornecedoras de equipamentos de segurança, os políticos e os próprios cidadãos.

A autora identifica no discurso dos cidadãos de Araçatuba e Birigui os principais atrativos responsáveis por fomentar o interesse em se habitar estes espaços residenciais fechados. São eles: a qualidade de vida, o lazer, a possibilidade de contato com a natureza, a organização e adequadas infraestruturas (MAGRINI, 2013). A questão do *status* obtido ao se habitar estes espaços também é identificada nas entrevistas. A autora afirma que todos estes elementos são oferecidos em espaços considerados seguros, em decorrência dos equipamentos de segurança e sistemas sofisticados de vigilância, o que torna estes produtos imobiliários ainda mais atraentes. A autora identifica, também, uma relativização da questão da “segurança” no discurso dos entrevistados, uma vez que os habitantes dos espaços residenciais fechados, por habitá-los, são mais visados e tornam-se alvos de ações criminosas.

Desta forma, é possível constatar, por meio dos elementos apontados por Magrini (2013), que, do ponto de vista dos sujeitos autoss segregados, a insegurança urbana, fortalecida pela disseminação do “imaginário das cidades inseguras”, consiste em um fator fundamental para o processo de autoss segregação nas cidades de Araçatuba e Birigui. Como pode ser verificado por meio dos índices de criminalidade apresentados, a ocorrência de delitos apresentou queda considerável em ambas as cidades. Sendo assim, reforça-se a hipótese de que as ações simultâneas dos supracitados agentes promotores da insegurança urbana continuam desempenhando papel determinante no processo de venda deste tipo de produto imobiliário.

3 ARAÇATUBA E BIRIGUI: OS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E AS EMPRESAS INCORPORADORAS

Primeiramente, é importante ressaltar alguns aspectos referentes aos empreendimentos imobiliários analisados na presente pesquisa. Como explicitado anteriormente, os espaços residências fechados, neste estudo, fazem referência aos empreendimentos horizontais, murados, juridicamente do tipo condominial ou não condominial. Desta forma, é importante apresentar algumas distinções entre estes dois tipos.

De acordo com Sobarzo e Sposito (2003 *apud* Sposito e Góes, 2013, p. 134-135), os espaços residenciais fechados do tipo “condominial” resultam do parcelamento de terras atendendo à Lei Federal nº 4.491, de 16 de dezembro de 1964. Neste caso, cada condômino possui a propriedade de um terreno e de uma edificação e a copropriedade de uma fração ideal, referente as áreas de uso comum. Em relação aos de tipo “não condominial”, os autores destacam que esta modalidade consiste no parcelamento de terras de acordo com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Esta lei exige que uma porção de terra da área a ser loteada seja atribuída ao uso público, por meio da construção de vias de circulação e equipamentos urbanos. Segundo Sposito e Góes (2013, p. 134):

No plano do senso comum, no caso brasileiro, os espaços urbanos murados e controlados por sistemas de vigilância, quando residenciais e voltados à construção de edificações unifamiliares, são chamados de condomínios horizontais e, muitas vezes, comercializados sob esse rótulo, ainda que grande parte deles não atenda à legislação vigente no país para esse tipo de empreendimento e, tampouco, seja uma gleba de propriedade condominial.

Sposito e Góes (2013) afirmam que existem iniciativas de tornar empreendimentos do tipo “não condominial” em espaços cujo uso não seja público, mas exclusivo aos moradores dos loteamentos, agora murados. Nestes casos, a porção de terra destinada ao uso público deveria, então, estarem localizadas em áreas externas aos muros, o que, de acordo com as autoras, em muitas situações, não ocorre.

O setor da incorporação imobiliária, representado pelas empresas incorporadoras, de acordo com Rodrigues (2013), consideram mais lucrativos a implantação de loteamentos fechados. Segundo a autora, isso ocorre porque sobre as áreas públicas ocupadas pelo loteamento não é cobrado o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), uma vez que estas áreas originalmente deveriam ser públicas. Desta forma, consistem em áreas públicas apropriadas de forma privada.

Em relação ao caráter inconstitucional da apropriação privada de áreas públicas, por meio do fechamento dos loteamentos, Rodrigues (2013) aponta o fato de que a ilegalidade destas ações é tratada juridicamente de formas distintas, variando de acordo com os sujeitos que as praticam. A autora destaca que quando ocorrem os fechamentos de loteamentos, não é considerado o fato de que esta prática interfere no direito de propriedade, sendo criados, inclusive, projetos de lei que visam a legalidade destas ações. Entretanto, quando ocorre a apropriação de terras públicas por parte dos mais pobres, por meio da construção de suas próprias moradias, o que se verifica são tentativas de retiradas destes segmentos de seus locais de moradias.

No que se refere aos espaços residenciais fechados localizados em Araçatuba e Birigui, estes estão implantados predominantemente nas áreas periféricas e próximos aos eixos de expansão urbana e às rodovias Marechal Rondon e Senador Teotônio Vilela, com destaque para os empreendimentos de alto padrão localizados na Senador Teotônio Vilela, no trecho da rodovia pertencente à Araçatuba, territorialmente contínuos a seu tecido urbano. Desta forma, é importante compreender as lógicas espaciais e os interesses que norteiam as ações das empresas loteadoras/incorporadoras, enquanto agentes produtores do espaço urbano. Essas empresas representam o capital incorporador.

Smolka (1979) compreende o capital incorporador como o responsável por promover o desenvolvimento do espaço geográfico, por meio da organização dos investimentos privados no ambiente construído, principalmente aqueles determinados a atender a produção de moradias. Em relação ao ambiente construído, Harvey (2013 [1982]) o define como um conjunto de valores de uso incorporados pela paisagem física, consistindo em um grande sistema de recursos criado pelo homem que podem ser utilizados nos processos de produção, troca e consumo.

Conforme Harvey (2013[1982], p. 357), o ambiente construído pode ser representado por diversos elementos como “fábricas, represas, escritórios, lojas, armazéns, rodovias, ferrovias, docas, usinas hidrelétricas, sistemas de suprimento de água e tratamento de esgoto, escolas, hospitais, parques, cinemas, restaurantes”. O autor destaca que existem também elementos que foram criados em contextos nos quais as relações de produção vigentes não eram capitalistas, como casas, igrejas e sistemas de drenagem, mas que também compõe o ambiente construído. Entretanto, no contexto do modo capitalista de produção, todos estes elementos são tratados como mercadoria. Desta forma, é importante compreender o ambiente construído como uma mercadoria composta, complexa e ordenada, do ponto de vista geográfico (HARVEY 2013 [1982]). Nas palavras do autor:

Considerados simplesmente como mercadorias, os elementos do ambiente construído exibem algumas características peculiares. A imobilidade no espaço significa que uma mercadoria não pode ser movida sem que o valor nela incorporado seja destruído. Os elementos do ambiente construído têm uma posição ou localização espacial como atributo mais fundamental que incidental. Por isso eles têm de ser construídos ou reunidos *in situ* na terra, de forma que a terra e a apropriação do arrendamento da terra se tornem significativas. Além disso, a utilidade de elementos particulares depende da sua localização em relação a outros – lojas, moradias, escolas e fábricas devem todas ser razoavelmente próximas umas das outras. Toda questão da ordenação espacial do ambiente construído tem então de ser considerada; a decisão de onde colocar um elemento não pode ser divorciada do “onde” dos outros (Harvey 2013 [1982], p. 357).

A partir das considerações apresentadas acerca da noção de “ambiente construído”, Smolka (1979, 1987) afirma, então, que o capital incorporador é responsável pela organização dos investimentos provenientes do capital privado neste ambiente, no qual serão implantados os empreendimentos imobiliários. Em suas palavras:

Tipicamente, para a realização de empreendimentos imobiliários, são envolvidos desde a compra ou aquisição de direitos sobre os terrenos até a contratação de consultoras e planejadoras, edificadoras, agentes financeiros para diversas fases do projeto e agentes responsáveis pela comercialização final de imóveis (promotores de venda, etc.) (SMOLKA, 1987, p. 47).

Desta forma, o autor define o capital incorporador como a parcela do capital que será valorizado por meio das articulações estabelecidas entre o conjunto de serviços empregados no processo de implantação do empreendimento imobiliário. De outro modo, ele compreende que o propósito deste capital, ao obter uma porção de terra, é valorizá-la na medida em que altera o seu uso, investindo “nas bases em que rendas fundiárias são formadas” (SMOLKA, 1987, p. 47). A capacidade do capital incorporador de criação e captação das rendas fundiárias, por meio da sua organização, determinará, então, o limite de valorização que poderá ser alcançado.

O autor destaca que, na prática, pode-se considerar que as etapas componentes do processo de realização de um empreendimento imobiliário consistem em “serviços prestados a terceiros” (SMOLKA, 1979, p. 12), uma vez que as referidas etapas podem se reunir em uma mesma unidade de capital. O autor enfatiza, também, o importante papel desempenhado por um sistema financeiro consolidado, paralelamente as articulações estabelecidas junto ao Estado nas alterações empregadas no ambiente construído. O processo de captação e criação das rendas fundiárias e a consequente valorização realizada pelo capital incorporador dependem, então, destes fatores. Para a captação destas rendas, então, o capital incorporador obtém terrenos estratégicos por um preço menor para, futuramente, antecipar sua valorização, reduzindo,

assim, o poder do proprietário fundiário, uma vez que o capital incorporador estaria investindo “contra a instituição da propriedade privada fundiária” (SMOLKA, 1987, p. 49).

Abramo (1989) aponta que a associação entre parcelas do capital, com funções específicas no processo produtivo imobiliário, configura o “circuito imobiliário urbano”. Desta forma, o autor compreende o capital incorporador como aquele que organiza este circuito imobiliário. De acordo com Abramo (1989, p. 49) o “capital incorporador é o “maestro” da sinfonia da produção capitalista de moradias, é o elemento que coordena a participação das várias frações de capitais no circuito imobiliário urbano”.

Em relação as frações de capitais que compõe o circuito imobiliário, o autor destaca que cada uma delas é determinada por um tipo de relação social. Sendo assim, são identificadas inúmeras formas de expressão social da apropriação do excedente da valorização. O autor aponta quatro tipos de ganho originados da apropriação do excedente por parte das frações do capital do circuito imobiliário. São eles: os industriais, comerciais, financeiros e fundiários. Cada fração do capital busca, no processo de valorização, apropriar-se de ganhos cada vez mais ampliados. Entretanto, somente o capital incorporador, enquanto o capital que organiza a atuações dos demais capitais no circuito imobiliário, possui a capacidade de apropriação dos excedentes das demais parcelas do capital e da obtenção do excedente no setor imobiliário sob as quatro formas de ganho (ABRAMO, 1989). Conforme o autor:

O fato de esse capital dispor do solo urbano para fins diferenciados investe esta fração do capital de um poder de decisão sobre o uso futuro do solo urbano. Entretanto, para o processo de mudança de uso, operado pelos capitais incorporadores, se concretize é necessária uma operação de edificação (mudança na materialidade do solo) envolvendo a atuação dos capitais construtores. Não obstante os capitais construtores produzirem a intervenção sobre a materialidade do solo urbano, são os capitais incorporadores que assumem o “controle econômico” do processo de produção da moradia – definindo as características da mercadoria produzida, sua demanda potencial, estratégias de realização (venda), localização etc – enquanto os capitais construtores irão deter o “controle técnico da produção. O atributo da definição das características do produto é, nesse caso, fundamental, pois a mercadoria habitação está imobilizada espacialmente, o que faz com que incorpore as externalidades de seu entorno e produza relativa rigidez na estrutura espacial urbana. A particularidade do capital incorporador é, então, determinada pelo controle econômico que exerce sobre a mudança do uso do solo, operada por um processo de edificação (ABRAMO, 1989, p. 48).

Segundo o autor, em relação aos proprietários de terras, estes buscam apropriar-se não somente das rendas fundiárias presentes, mas, também, das rendas futuras, por meio das modificações no ambiente construído. O capital incorporador, então, obtém um ganho suplementar, por meio da apropriação da renda fundiária, quando a renda calculada pelo

incorporador for maior que a renda calculada pelo proprietário fundiário. Desta forma, quando as previsões realizadas pelos proprietários fundiários forem mais eficientes, o ganho obtido pelo capital incorporador tende a ser reduzido (ABRAMO, 1989).

Neste sentido, entra em questão a importância da localização relativa das terras no espaço urbano. O autor enfatiza que áreas urbanas consolidadas, por apresentarem poucas alterações no ambiente construído “intra-áreas”, não propiciam rendas fundiárias consideráveis. Sendo assim, a valorização ocorrerá por meio da “redefinição das importâncias relativas de cada área no mapa da cidade”, promovida por mudanças na estrutura da cidade (ABRAMO, 1989, p.53). Segundo o autor, então, as alterações na importância relativa das áreas consolidadas dependem das alterações sofridas em outras áreas da cidade, sendo que as variações nas rendas refletem as modificações nas alterações das relações “inter-áreas”.

Desta forma, a localização das terras no interior do espaço urbano e as alterações nas relações estabelecidas entre estas áreas contribuem para que determinadas áreas obtenham posição de destaque relativo em relação as demais, passando a apresentar, assim, maior potencial de valorização, se tornando mais atraentes para a atuação do capital incorporador.

Abramo (1989) destaca que em áreas não consolidadas, onde existam frequentes alterações no tipo de ocupação e, também, no ambiente construído, ocorrem alterações na posição relativa em relação à cidade, que são maiores que as alterações das áreas já consolidadas. Se essas alterações expressarem uma posição relativa superior as demais áreas, os preços fundiários serão mais altos, ocorrendo, assim, uma valorização. Desta maneira, o autor pontua que o capital incorporador procura agir em áreas da cidade com maiores expectativas de valorização a curto e médio prazo.

Melazzo (2013) afirma, de forma conclusiva, que o capital incorporador, ao promover a transformação do uso do solo, busca obter a fração do excedente que seria apropriada pelos proprietários de terra, por meio da captação dos lucros de incorporação. O autor ressalta que no âmbito do mercado imobiliário, a soma das ações do capital incorporador no decorrer do tempo “permitem acompanhar as transformações intra-urbanas, os processos de expansão e crescimento de áreas urbanas, as mudanças de uso do solo e de densidades populacionais e construtivas e, também, a valorização/desvalorização de áreas pelo mercado” (MELAZZO, 2013, p. 34).

O capital incorporador apresenta posição de destaque no processo de produção da cidade regida pelo capitalismo, uma vez que as ações deste capital têm o poder de provocar alterações na matriz da estruturação urbana, tendo como resultado a reconfiguração das suas condições de reprodução e expansão (SMOLKA, 1987).

Neste contexto, o processo de segregação socioespacial torna-se uma tendência consolidada, uma vez que o capital incorporador age de forma hegemônica em determinadas áreas e mercados, lembrando que este capital busca “promover o empreendimento certo no lugar certo para o consumidor certo” (SMOLKA, 1987, p. 64). Além disso, a produção de moradias envolve outros elementos que são tratados também como mercadorias. Segundo o autor:

[...] a habitação constitui-se em mercadoria dotada de especificidades advindas de sua vinculação estreita à terra, o que faz com que a mesma absorva certas singularidades do local em que é produzida. Isto sugere que, ao adquirir uma habitação na mesma transação, se adquira também toda uma série de atributos associados ao cotidiano da vida urbana: meio de interação social, facilidades de acesso a outras atividades urbanas como o lazer, comércio em geral, etc (SMOLKA, 1987, p. 72).

O autor afirma que a realização da valorização por parte do capital incorporador não ocorre por meio da produção de moradias, mas sim pela mudança no uso do solo, considerando-se a sua capacidade de intensificar as diferenças na ocupação urbana.

A partir da exposição acerca do papel do capital incorporador no contexto das dinâmicas imobiliárias, é fundamental, então, conhecer alguns aspectos relativos as empresas que atuam na produção de espaços para a autosegregação em Araçatuba e Birigui. Nas duas seções que se seguem, apresentaremos os dados relativos às empresas e às duas cidades estudadas.

3.1 Araçatuba

O Quadro 1 apresenta algumas informações acerca dos loteamentos fechados presentes em Araçatuba e das empresas loteadoras responsáveis por esses empreendimentos. No capítulo 3, relativo à metodologia, já fizemos referência aos procedimentos adotados para levantar esses dados.

Quadro 1: Araçatuba. Agentes econômicos² responsáveis pela implantação dos loteamentos fechados. 2020.

Loteadora	Empreendimento/nº de lotes	Aprovação do Empreendimento	Setor da cidade	Proprietários do terreno	Tipo de empresa	Início das atividades	Incorporadoras	Município sede
Aeroparque Empreendimentos Imobiliários LTDA	Vila Madalena/ 507 (Res.) 04 (Com.)	10/10/2017	Norte	Aeroparque Empreendimentos Imobiliários LTDA	Sociedade Limitada	09/01/2017	Incorporação de empreendimentos imobiliários; construção de edifícios; compra e venda de imóveis próprios; gestão e administração da propriedade imobiliária	Araçatuba
	Vila Madalena II/ 615 (Res.) 04 (Mistos)	25/10/2019 (em execução)	Norte					
Abitte Urbanismo	Quinta do Ipê	s.i. (em construção)	Sudeste	s.i.	s.i.	s.i.	Incorporação de empreendimentos imobiliários.	Penápolis
Alphaville Urbanismo S.A	Alphaville/ 379 (Res.) 03 (Mistos) 48 (Com.)	22/11/2012	Sudeste	Horizon 19 Participações LTDA	Sociedade por ações	01/02/1995	Obras de urbanização (ruas, praças, calçadas); outras sociedades de participação, exceto holdings; incorporação de empreendimentos imobiliários; aluguel de imóveis próprios, compra e venda de imóveis próprios	São Paulo
Atuarq Planejamento e Construções Ltda	Delta Park/ 224 lotes	31/10/2003	Norte	Isoldino Alves Ferreira Junior	Sociedade Limitada	28/05/1985	Incorporação de empreendimentos imobiliários	São Paulo
Costa Azul Empreendimentos Imobiliários LTDA	Residencial Costa Azul/ 296 lotes	24/06/2005	Localizado fora do perímetro urbano	Costa Azul Empreendimentos Imobiliários LTDA	Sociedade Limitada	21/06/2004	Compra e venda de imóveis próprios; holdings de instituições não financeiras	Araçatuba

² Organizam-se nesse quadro as informações sobre os agentes econômicos, embora outros agentes estejam envolvidos no processo, como os públicos, principalmente: as prefeituras municipais, uma vez que são responsáveis pela aprovação dos empreendimentos e a vistoria da implantação e a emissão de “habita-se”, bem como as câmaras municipais que aprovam as normativas que orientam a produção do espaço urbano.

Costa Azul Empreendimentos Imobiliários II LTDA	Residencial Costa Azul II/ 199 lotes	27/10/2016 (em finalização)	Localizado fora do perímetro urbano	Costa Azul Empreendimentos Imobiliários II LTDA	Sociedade Limitada	10/08/2014	Loteamento de imóveis próprios	Araçatuba
Costa Negócios	Costa Home/ 237 lotes	15/12/2017	Norte	Mário José Costa Junior, Marialice Guerrero Bosco, Valmir José Costa e Aline Berge Guimarães Costa	s.i.	s.i.	Comercial exportadora; agronegócio; construção industrial; empreendimentos imobiliários, prospecção geológica; tecnologia da informação e ensino	s.i.
GSP Loteamentos	GSP Golden (660 lotes)	s.i (em construção)	Sul	s.i	Sociedade Limitada	02/03/2011	Compra e venda de imóveis próprios e obras de urbanização	Araçatuba
Habiana Agrop. E Imobiliária Ltda	Habiana/ 272 lotes	s.i.	Norte	Habiana Agrop. E Imobiliária Ltda	Sociedade Limitada	01/03/1996	Objeto social não cadastrado	São Paulo
Habiana Imóveis e Empreendimentos Ltda	Habiana 2/ 289 lotes	s.i.	Norte	Habiana Imóveis e Empreendimentos Ltda	Sociedade Limitada	15/01/2001	Incorporação de empreendimentos imobiliários, holding de instituições não financeiras	Araçatuba
Laranjeiras Araçatuba Empreendimentos Imobiliários LTDA	Laranjeiras/ 313 lotes	04/09/2017	Nordeste	Laranjeiras Araçatuba Empreendimentos Imobiliários LTDA	Sociedade Limitada	01/03/2016	Loteamento de imóveis próprios	Araçatuba
L.C.C.L. Loteamentos, Construções e Comércio Ltda	Parque dos Araçás/ 187 lotes	s.i.	Oeste	L.C.C.L. Loteamentos, Construções e Comércio Ltda	Sociedade Limitada	21/12/1992	Atividades específicas da construção (cobertura, alvenaria, piso, pintura, revestimento, vidraçaria, etc.); serviços de locação, arrendamento, e intermediação de bens imóveis (corretagem); loteamento e	São Paulo

							incorporação de imóveis.	
Loteamento Residencial Barcelona LTDA (Razão Social)	Barcelona/ 608 (Res.) 01 (Com.)	06/05/2015	Nordeste	Loteamento Residencial Barcelona LTDA	Sociedade Limitada	25/06/2015	Incorporação de empreendimentos imobiliários; aluguel de imóveis próprios; corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis; compra e venda de imóveis próprios; corretagem no aluguel de imóveis; loteamento de imóveis próprios.	Araçatuba
Loteamento Residencial Barcelona II LTDA (Razão Social)	Barcelona II/ 535 (Res.) 10 (Com.)	20/02/2019 (aprovado/ Não iniciado)	s.i.	Loteamento Residencial Barcelona II LTDA	Sociedade Limitada	27/09/2016	Incorporação de empreendimentos imobiliários; aluguel de imóveis próprios; corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis; compra e venda de imóveis próprios; corretagem no aluguel de imóveis; loteamento de imóveis próprios.	Araçatuba
M. Magoga Empreendimentos Imobiliários Ltda	Casablanca/ 55 lotes	s.i.	Sul	M. Magoga Empreendimentos Imobiliários Ltda	Sociedade Limitada	15/07/1996	Incorporação de empreendimentos imobiliários; construção de edifícios; aluguel de imóveis próprios	Araçatuba
Monte Trípoli Loteamentos	Vila Toscana/ 307 lotes	01/12/2011	Sul	Samir Nametalla Rezek	Sociedade Limitada	28/06/2000	Urbanização de áreas Construção civil	Birigui

Pau-Brasil Empreendimentos Imobiliários LTDA	Green Park/ 232 lotes	04/03/2014	Leste	Pau-Brasil Empreendimentos Imobiliários LTDA	s.i.	s.i.	Loteamento de imóveis próprios Compra e venda de imóveis próprios Incorporação de empreendimentos imobiliários	Araçatuba
	Serra Dourada	20/01/2005	Norte					
	Mansour	s.i.	Leste					
Reis Alves Empreendimentos Imobiliários Ltda	Copacabana Residencial/ 723 lotes	23/11/2000	Localizado fora do perímetro urbano	Reis Alves Empreendimentos Imobiliários Ltda	Sociedade Limitada (E.P.P.)	20/08/1998	Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis	Araçatuba
RFP Empreendimentos Imobiliários LTDA	Royal Boulevard Premium/ 374 (Res.) 02 (Com.)	14/06/2013	Sudeste	RFP Empreendimentos Imobiliários LTDA	Sociedade Limitada	16/08/2011	Incorporação de empreendimentos imobiliários	Araçatuba
São José Desenvolvimento Imobiliário 19 Ltda	Alphaville II/ 499 (Res.) 07 (Com.)	29/09/2016 (em finalização)	Sudeste	São José Desenvolvimento Imobiliário 19 Ltda	Sociedade Limitada	13/06/2007	Gestão e administração da propriedade imobiliária; aluguel de imóveis próprios; compra e venda de imóveis próprios	São Paulo

Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba; Junta Comercial do Estado de São Paulo. Organização: Augusto Marques da Silva.

O Quadro 1 apresenta algumas informações acerca de alguns agentes econômicos responsáveis pelos loteamentos fechados localizados no município de Araçatuba. Estão contidos nele, também, os proprietários dos terrenos nos quais o loteamento foi implantado, juntamente com o número de lotes do empreendimento, a data de aprovação, o tipo de empresa, a data de constituição da empresa, a data de início das atividades das empresas, a empresa incorporadora e o município sede. É importante destacar que as informações contidas na tabela foram obtidas por meio de consulta a Prefeitura Municipal de Araçatuba, ao site da Junta Comercial do Estado de São Paulo e aos sites das próprias empresas.

Um primeiro elemento a se destacar, a partir das informações contidas no quadro, é que a maioria das empresas loteadoras destes empreendimentos imobiliários são também proprietárias dos terrenos nos quais o empreendimento foi implantado. É possível verificar algumas exceções. Dos 23 loteamentos fechados, três são os casos em que a empresa loteadora não tinha a propriedade da terra antes da ocupação pelo empreendimento. Apenas no caso da GSP Golden, da GSP Loteamentos e da Quinta do Ipê, da Abitte Urbanismo, não foi possível conhecer os proprietários das terras onde os empreendimentos foram implantados. É importante destacar que existem mais loteamentos que empresas (23 loteamentos e 20 empresas), uma vez que determinadas empresas são responsáveis por mais de um empreendimento, como é o caso da Aeroparque Empreendimentos Imobiliários LTDA (Vila Madalena I e Vila Madalena II) e a Pau-Brasil Empreendimentos Imobiliários LTDA (Residencial Mansour, Green Park e Serra Dourada).

O empreendimento Alphaville é de responsabilidade da Alphaville Urbanismo S.A e a empresa proprietária do terreno é a Horizon 19 Participações LTDA. Merece destaque o interesse de empresas de grande capital, externo, como é o caso da Alphaville Urbanismo S.A em implantar um empreendimento imobiliário na região. Trata-se de uma das maiores empresas do ramo imobiliário, atuando em escala nacional. De acordo com o site da empresa, ela atua em 50 cidades de 23 estados brasileiros, contabilizando mais de 250 projetos implantados³.

Outro caso é o loteamento fechado, Delta Park, cuja loteadora é a Atuarq Planejamento e Construções LTDA, enquanto o proprietário do terreno é Isoldino Alves Ferreira Junior, empresário sócio de uma empresa chamada Isoldino Alves Ferreira Agropecuária LTDA, sediada em Pereira Barreto - SP, fundada no ano de 1989 e que tem como atividade a criação de bovinos para corte.

³ Informações retiradas do site da empresa. <http://alphavilleurbanismo.com.br/home>.

O terceiro loteamento, cuja empresa loteadora não é a proprietária da terra ocupada é o Vila Toscana. Esse empreendimento tem como empresa loteadora a Monte Trípoli Loteamentos e o proprietário do terreno é Samir Nametalla Rezek, que realiza assessoria em agropecuária na cidade de Araçatuba.

O empreendimento Costa Home foi implantado pela Costa Urbanizadora, marca que compõe a Costa Negócios. De acordo com o *website* da empresa, este grupo desenvolve atividades diversas como agronegócio, prospecção geológica, comercial exportadora de bens e serviços, ensino e tecnologia de informação. O proprietário das terras nas quais o empreendimento foi construído são os irmãos Costa, Mário Costa e Valmir Costa⁴.

A Abitte Urbanismo, responsável pelo Quinta do Ipê, é uma empresa pertencente ao Grupo ASPERBRAS, que atua em países como Uruguai, Congo, Angola, Portugal e Áustria. A empresa realiza atividades em diversas áreas, como geologia, mineração, agronegócio, tecnologia industrial, construção, energia e empreendimentos imobiliários⁵. A Abitte Urbanismo desenvolve projetos em inúmeras cidades como Penápolis, Barueri, Marília, São Paulo, Araçatuba, Birigui, Dourados e Cuiabá. No caso de Birigui, a empresa é responsável pelo Adisa Birigui.

No que se refere às sedes das empresas, é importante destacar que, no caso das Sociedades de Propósito Específico (SPEs), estão sendo consideradas as sedes das SPEs. Verifica-se, então, que a maioria das empresas loteadoras/incorporadoras possui sede em Araçatuba. Das 20 empresas responsáveis pelos loteamentos fechados, em apenas um caso não foi possível saber a cidade na qual está localizada sua respectiva sede. Sendo assim, das 19 empresas sobre as quais foi possível obter esse tipo de informação, 12 são sediadas em Araçatuba, cinco em São Paulo, uma em Birigui e uma em Penápolis.

Sobre alguns dos aspectos das empresas loteadoras/incorporadoras, constatados a partir da consulta aos sites das empresas e também da Junta Comercial do Estado de São Paulo, destaca-se o tipo de empresa, a data de início das atividades e o objeto da empresa.

Em relação ao tipo de empresa, foi possível levantar essa informação sobre 17 empresas das 20 que compõe o total. Observa-se que são empresas que constituem, predominantemente, sociedades limitadas, uma vez que das 17 empresas, apenas uma é composta por uma sociedade de ações, sendo essa a Alphaville Urbanismo S.A.

Sobre a data de início das atividades, foi possível obter informações sobre 17 das 20 empresas. A partir das informações contidas na Quadro 1, constata-se que sete empresas

⁴ Informações retiradas do site da empresa. <http://www.costaurbanizadora.com.br/#home>.

⁵ Informações retiradas do site da empresa. <https://www.asperbras.com/>

tiveram suas atividades iniciadas a partir dos anos 2010, quatro empresas entre os anos de 2000 a 2010, cinco empresas na década de 1990 e uma empresa na década de 1980. Esses dados mostram que o interesse na produção desses espaços residenciais fechados, no caso de Araçatuba, é relativamente recente.

Em relação às atividades desenvolvidas pelas empresas incorporadoras, observa-se que predominam: a incorporação de empreendimentos imobiliários; a compra e venda de imóveis próprios; e loteamento de imóveis próprios. A Alphaville Urbanismo S.A desenvolve, além da incorporação imobiliária e compra e vendas de imóveis próprios, obras de urbanização, assim como a Monte Trípoli Loteamentos. Empresas como a M. Magoga Empreendimentos Imobiliários Ltda e a Monte Trípoli Loteamentos realizam obras de construção civil. A L.C.C.L. Loteamentos, Construções e Comércio Ltda, além da corretagem, da abertura de loteamento e correspondente incorporação de imóveis realiza atividades como vidraçaria, pintura e alvenaria.

Em relação aos loteamentos, é possível afirmar que a maioria corresponde a empreendimentos recentes. Dos 23 loteamentos, sobre sete deles não foi possível encontrar a data de aprovação. De acordo com a arquiteta que trabalha na Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba, no caso de empreendimentos muito antigos, poderia não se encontrar registros das datas de aprovação. Portanto, dos 16 loteamentos restantes, 12 deles tiveram sua aprovação datada a partir da década de 2010. Os empreendimentos mais antigos da listagem obtida são o Copacabana Residencial (2000), o Delta Park (2003), Serra Dourada (2005), Residencial Costa Azul (2005). É possível afirmar que o GSP Golden e o Quinta do Ipê, embora não tenha sido possível obter sua data de aprovação, são empreendimentos recentes, uma vez que suas obras estão em execução.

Sobre o número e tipo de lotes presentes nos empreendimentos, nota-se que grande parte dos loteamentos fechados conta apenas com lotes residenciais. Apenas Royal Boulevard Premium, Alphaville, Alphaville II, Vila Madalena, Vila Madalena II, Barcelona e Barcelona II, além dos lotes residenciais, apresentam lotes comerciais e mistos. Portanto, dos 22 empreendimentos, sete deles apresentam e irão apresentar variações nos tipos de lotes. Em relação ao número de lotes, observa-se grande variação entre os loteamentos. O empreendimento com maior número de lotes são o Residencial Copacabana, com 723 lotes, o GSP Golden, com 660 lotes, o Vila Madalena II, com 615 lotes e o Barcelona, com 608 lotes. O loteamento fechado que apresenta menor quantidade de lotes é o Casablanca, com apenas 55 lotes.

Relativo à localização dos loteamentos fechados, é possível verificar que estes estão concentrados principalmente no setor norte e sul/sudeste da cidade de Araçatuba. Alguns

loteamentos estão localizados fora do perímetro urbano, como o Residencial Costa Azul I e II e o Copacabana Residencial, uma vez que consistem em ranchos voltados para o lazer.

O Quadro 2 apresenta as empresas responsáveis pelos condomínios no município de Araçatuba.

Quadro 2: Araçatuba. Agentes econômicos responsáveis pela implantação dos condomínios horizontais. 2020.

Loteadora	Empreendimento/ Nº de lotes	Aprovação do empreendimento	Setor da cidade	Proprietário do terreno	Tipo de empresa	Início das atividades	Incorporadoras	Município sede
Bravo Incorporadora	San Marino	s.i.	Norte	s.i.	s.i.	s.i.	Construção e incorporação de empreendimentos imobiliários financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação.	Araçatuba
	Villa Turin	s.i.	Norte					
Cond. Res. Siena SPE Ltda	Condomínio Siena 1/ 31 lotes	26/02/2019	s.i.	Cond. Res. Siena SPE Ltda	Sociedade limitada	07/11/2018	Incorporação de empreendimentos imobiliários	Araçatuba
	Condomínio Siena 2/ 31 lotes	26/02/2019	s.i.					
KGN Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda	Condomínio Flórida/ 32 lotes	17/08/2016 (não iniciado)	s.i.	KGN Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda	Sociedade limitada (M.E.)	08/05/2014	Incorporação de empreendimentos imobiliários	Araçatuba
Lomy Engenharia Eireli	Residencial Sofia 29 lotes	06/10/2014	Norte	Lomy Engenharia Eireli	GRUPO	28/04/2000	Construção de edifícios	Araçatuba
Tecol - Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda	Residencial Ankara/ 99 lotes	12/07/2016	Noroeste	Tecol - Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda	Sociedade limitada	25/01/1995	Construção de edifícios; administração de obras; construção de estações e redes de telecomunicações; existem outras atividades	Araçatuba/
	Campos Sales I	s.i.	s.i					
	Campos Sales II	s.i.	s.i					
	Santos Dumont I/ 45 lotes	07/11/2005	Nordeste					
Terra Nova Rodobens Incorporadora	Residencial Terra Nova/ 547 lotes	14/08/2009	Norte	Terra Nova Rodobens Incorporadora	Sociedade Limitada	22/11/2007	Incorporação de empreendimentos imobiliárias	Araçatuba

Imobiliárias Araçatuba I SPE LTDA				Imobiliárias Araçatuba I SPE LTDA				
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliárias Araçatuba II SPE LTDA	Residencial Moradas/ 784 lotes	08/12/2009	Norte	Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliárias Araçatuba II SPE LTDA	s.i.	s.i.	s.i.	Araçatuba

Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba; Junta Comercial do Estado de São Paulo. Organização: Augusto Marques da Silva.

É importante destacar que os condomínios horizontais apresentados no Quadro 2 contam, também, com habitações populares financiadas por programas habitacionais, como o Minha Casa Minha Vida. Uma primeira observação a ser feita, comparando os quadros 1 e 2, é que o número de loteamentos fechados é maior que o número de condomínios horizontais.

De acordo com a arquiteta da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba, os empreendimentos apresentados no Quadro 1 foram aprovados como loteamentos e, após suas respectivas implantações, foi solicitado junto à Prefeitura Municipal de Araçatuba a concessão para o fechamento do loteamento. No final deste processo, cada lote tem sua própria matrícula. Essa constatação indica que agentes associados à iniciativa privada têm acolhida às suas demandas junto ao poder público municipal, reforçando a tese de Corrêa (1989) de que a atuação deles não é neutra. Ela se realiza no âmbito de coalisões de interesses que se constituem de modo singular em cada cidade, ainda que, no caso das cidades brasileiras a associação acima aludida seja muito frequente. Como anteriormente explicitado, Rodrigues (2013, p.158) destaca que:

Ao se retirar da manutenção de áreas condominiais e “aceitar” que espaços públicos fiquem intramuros nos loteamentos, o Estado fica refém do setor imobiliário e é conivente com a segregação socioespacial. [...] Abre mão das normas constitucionais sobre a função social da cidade e da propriedade e das leis de uso do solo válidas para todo o território nacional.

Em relação aos condomínios horizontais, presentes no Quadro 2, são empreendimentos que, no caso, foram aprovados os parcelamentos já com as casas a serem construídas, não tendo a necessidade de efetuar a solicitação junto à prefeitura para o fechamento, como foi feito no caso dos loteamentos, pois a propriedade é condominial, cabendo, a cada um, a titularidade sobre seu imóvel residencial e a uma cota parte ideal das áreas comuns. Nesse caso, o lote obtido pelos futuros moradores compõe uma fração ideal do loteamento.

No tocante aos condomínios horizontais localizados em Araçatuba, é importante ressaltar que, neste caso, também não foi possível levantar parte das informações referente a algumas empresas e condomínios horizontais. Outro aspecto relevante é que, assim como no caso dos loteamentos, existem empresas que são responsáveis por mais de um destes condomínios. Desta forma há mais empreendimentos (12) que empresas (7). A Tecol - Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda possui quatro empreendimentos em Araçatuba sendo eles o Residencial Ankara, o Campos Sales I, o Campos Sales II e o Santos Dumont I. O Cond. Res. Siena SPE Ltda é responsável pelos Condomínios Siena 1 e Siena 2. Por fim, a Bravo Incorporadora é responsável pelo San Marino e pela Villa Turin. A partir disso, verifica-

se que as empresas incorporadoras são, em todos os casos, proprietária dos terrenos nos quais os empreendimentos foram implantados, podendo ser exceção, apenas os casos dos Condomínios San Marino e Villa Turin, da Bravo Incorporadora, sobre os quais não foi possível encontrar informação sobre o proprietário das terras nas quais o condomínio horizontal foi implantado e os imóveis residenciais foram construídos.

No que se refere ao município das empresas loteadoras/incorporadoras, todas possuem sede no município de Araçatuba.

Algumas informações acerca das empresas foram levantadas a partir da busca no site da Junta Comercial do Estado de São Paulo e serão apresentadas na sequência, sendo elas o tipo de empresa, a data de início das atividades e o objeto da empresa.

Em relação ao tipo de empresa, das cinco sobre as quais foi possível levantar essas informações, quatro delas são sociedades limitadas, enquanto apenas uma, a Lomy Engenharia Eireli, constitui um grupo.

Sobre a data de início das atividades, destaca-se que das cinco empresas sobre as quais foi possível obter esse tipo de informação, apenas uma teve suas atividades iniciadas antes dos anos 2000, sendo esta a Tecol - Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda, em 1995. A Lomy Engenharia Eireli teve suas atividades iniciadas, no ano 2000, a Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliárias Araçatuba I SPE LTDA, em 2007, a KGN Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda em 2014 e, por fim, a Cond. Res. Siena SPE Ltda, em 2018.

Sobre o objeto das empresas, a Lomy Engenharia Eireli e a Tecol - Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda destacam como atividades desenvolvidas pela empresa a construção civil e, no caso da segunda, administração de obras e construções de estações e redes de telecomunicações. Sobre as atividades realizadas pela KGN Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cond. Res. Siena SPE Ltda, Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliárias Araçatuba I SPE LTDA e a Bravo Incorporadora destaca-se a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Observando-se a data de aprovação dos empreendimentos, essas informações foram obtidas a partir do contato com a Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba. No caso de alguns condomínios horizontais, não foi possível levantar esse tipo de informação. No total de 12 empreendimentos apresentados no Quadro 2, não foi possível obter a data de aprovação de quatro deles. Dentre os oito empreendimentos restantes, três foram aprovados na década de 2000 e cinco na década de 2010 e, portanto, podem ser considerados empreendimentos recentes.

Em relação ao número de lotes dos condomínios horizontais, comparando com o número de lotes dos loteamentos, pode-se afirmar que os tais condomínios são menores que os loteamentos, apresentando número de lotes significativamente menor. Entretanto, considerando loteamentos fechados e condomínios horizontais, o empreendimento com maior número de lotes é o Condomínio Residencial Moradas, com 784 lotes. O segundo maior condomínio horizontal em número de lotes é o Residencial Terra Nova, com 547 lotes. Todos os demais condomínios horizontais não apresentam número de lotes superior a 100, sendo eles: Residencial Sofia (29 lotes), Residencial Ankara (99 lotes), Santos Dumont I (45 lotes), Condomínio Flórida (32 lotes), Condomínio Siena 1 (31 lotes), Condomínio Siena 2 (31 lotes). É importante destacar, que em relação a 12 condomínios horizontais, não foi possível obter o número de lotes de quatro empreendimentos.

Em relação a localização dos condomínios horizontais, sobre aqueles que foi possível conhecer sua localização, verifica-se que, com exceção do Residencial Ankara e Santos Dumont I, todos os demais estão localizados no setor norte de Araçatuba.

3.2 Birigui

O Quadro 3 apresenta informações sobre as empresas loteadoras responsáveis pelos loteamentos e condomínios de Birigui.

Quadro 3: Birigui. Agentes econômicos responsáveis pelos condomínios horizontais e loteamentos fechados. 2020.

Loteadora	Empreendimento/nº de lotes	Aprovação do Empreendimento	Setor da cidade	Proprietário do terreno	Tipo de empresa	Início das atividades	Incorporadoras	Município sede
Abdo e Capel Empreendimentos Imobiliários LTDA	Residencial Portão Azul II/ 45 lotes (loteamento)	18/02/2005	Noroeste	s.i.	Sociedade Limitada	10/02/2004	Incorporação de empreendimentos imobiliários	Birigui
Art Ville II Empreendimentos Imobiliários – SPE - LTDA	Art Ville II/ 126 lotes (loteamento)	16/04/2015	Norte	Sebastião Baceto	Sociedade Limitada	02/07/2015	Incorporação de empreendimentos imobiliários	Birigui
Astúrias Rae Imobiliária LTDA	Residencial Veneza/ 162 lotes (loteamento)	07/07/2004	Oeste	Astúrias Rae Imobiliária LTDA	Sociedade Limitada	02/08/2000	Incorporação de empreendimentos imobiliários	Ribeirão Preto
	Residencial Alamoville/ 38 lotes (loteamento)	25/03/2003	Noroeste					
Big Lot Empreendimentos Imobiliários LTDA	Guatambú Residencial Park/ 162 lotes (condomínio horizontal)	30/05/2000	Localizado fora do perímetro urbano	José Geraldo Garla	Sociedade Limitada	01/03/2000	Incorporação de empreendimentos imobiliários; construção de edifícios; instalação e manutenção elétrica	Marília
Fiorotto e Polizel S/C LTDA	Residencial Aroeiras/ 145 lotes (loteamento)	31/07/2000	Sul	Fiorotto e Polizel S/C LTDA	Sociedade Limitada	21/10/1999	Incorporação de empreendimentos imobiliários	Birigui
Imobiliária Gaivota S/C LTDA	Residencial Gávea/ 102 lotes (loteamento)	20/05/2003	Noroeste	Welson Pontes (também proprietário da Imobiliária Gaivota S/C LTDA)	Sociedade Limitada	01/12/2003	Incorporação de empreendimentos imobiliários	Birigui
Imobiliária Lago Azul S/C LTDA	Residencial Ibiza/ 103 lotes	14/07/1994	Noroeste	Jamil Buchalla	Sociedade Limitada	s.i.	s.i.	s.i.

	(loteamento) Residencial Boa Vista/ 649 lotes (loteamento)	2017	Oeste	Jamil Buchalla				
Imobiliária Terra Firme S/C LTDA (esta empresa não existe mais)	Alphaville/ 82 lotes (loteamento)	23/08/1987	Noroeste	Ewaldo Fiorotto Rodrigues (também proprietário da Imobiliária Terra Firme S/C LTDA)	s.i.	s.i.	s.i.	s.i.
Abitte Urbanismo	Residencial Adisa Birigui/ 471 lotes (loteamento)	s.i.	Norte	s.i	s.i.	s.i.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	Penápolis
JFG Empreendimentos Imobiliarios LTDA	Campo Bello/ 199 lotes (loteamento)	11/08/2014	Norte	Jamil Buchalla	Sociedade Limitada	s.i.	s.i.	s.i.
J.S. – Arriaga Imoveis LTDA	Villa Lobos/ 296 lotes (loteamento)	s.i.	Noroeste	s.i	Sociedade Limitada	15/10/2015	Loteamento de imóveis próprios	Birigui
L.E. Birigui Empreendimentos Imobiliários LTDA	Residencial San Marino/ 523 lotes (loteamento)	24/07/2003	Norte	Jamil Buchalla	Sociedade Limitada	01/08/2001	Compra e venda de imóveis próprios; construção de edifícios; incorporação de empreendimentos imobiliários; aluguel de imóveis próprios	Birigui
Nelson Calixto Empreendimentos Imobiliarios LTDA	Vila Chafariz/ 201 lotes (loteamento)	07/06/2000	Oeste	Nelson Calixto Empreendimentos Imobiliarios LTDA	Sociedade Limitada	s.i.	s.i.	Birigui
	Parque Inglês/ 179 lotes (loteamento)	24/04/2013	Oeste					
Paez de Lima Consultoria de Imóveis S/C LTDA	Sítio de Recreio Passaredo/ 54 lotes	11/04/1979	Noroeste	Família Silva Nunes	s.i.	s.i.	s.i.	Marília

Damha Urbanizadora	Village Damha Birigui/ 397 lotes (loteamento)	24/07/2013	Sul	Polizel Participações LTDA	Grupo	s.i.	Desenvolvimento de empreendimentos urbanísticos	
Tunes e Bersanete S/C LTDA	Residencial Decolores/ 106 lotes (loteamento)	26/01/2004	Oeste	Pedro Tunes	Sociedade Limitada	s.i.	s.i.	s.i.

Fonte: Secretaria Municipal de Obras de Birigui; Junta Comercial do Estado de São Paulo. Organização: Augusto Marques da Silva.

O Quadro 3 apresenta informações acerca das empresas responsáveis pelos espaços residenciais fechados localizados em Birigui. Essas informações foram obtidas nos sites da Junta Comercial do Estado de São Paulo e nos das próprias empresas, e por meio do contato com agentes bem informados do setor privado (imobiliárias, agentes imobiliários, escritórios de contabilidade) e do público (funcionários da Prefeitura de Birigui, a partir da solicitação destas informações junto à Secretaria de Obras e à Secretaria de Finanças).

Ressalta-se que Birigui apresenta maior número de espaços residenciais fechados do que empresas loteadoras, uma vez que existe empresas responsáveis pela implantação de mais de um empreendimento. Destacam-se as empresas: Astúrias Rae Imobiliária LTDA, responsável pelo Residencial Veneza e Alamoville; a Imobiliária Lago Azul S/C LTDA, responsável pelo Residencial Ibiza e Boa Vista; e, por fim, a Nelson Calixto Empreendimentos Imobiliários LTDA, responsável pelo Vila do Chafariz e Parque das Árvores II (Parques Inglês).

Observamos que, em alguns casos, a propriedade do terreno no qual o espaço residencial fechado foi implantado é da própria empresa loteadora. Entretanto, merece destaque o fato de os proprietários dos terrenos serem alguns grandes empresários que atuam em outros ramos de atividade econômica.

O empresário do setor imobiliário e pecuarista Jamil Buchalla é proprietário dos terrenos nos quais quatro espaços residenciais fechados foram implantados em Birigui: Residenciais San Marino, Boa Vista, Ibiza e Campo Bello. Ewaldo Fiorotto Rodrigues é proprietário do terreno no qual foi construído o Alphaville e também da Terra Firme S/C LTDA, imobiliária responsável por este empreendimento. Os empresários José Geraldo Garla, Pedro Tunes, Sebastião Baceto e Welson Pontes são proprietários dos terrenos ocupados respectivamente pelo Guatambu Residencial Park, Residencial Decolores, Art Ville II e Residencial Gávea. O empreendimento Sítio do Passaredo, de acordo com antigo morador desse espaço residencial fechado, foi, no seu início, uma associação de moradores e o terreno ocupado pelo loteamento era de propriedade da família do fundador de Birigui, Nicolau da Silva Nunes. O Village Damha, implantado pela Damha Urbanizadora, foi construído em terreno pertencente à empresa Polizel Participações LTDA. No caso dos empreendimentos Villa Lobos, Adisa Birigui e Portão Azul II, não foi possível conhecer o proprietário dos terrenos, uma vez que essas informações não foram concedidas pela Prefeitura Municipal de Birigui.

Podemos observar, a partir da análise do Quadro 3, que embora exista empreendimentos mais recentes, cuja data de aprovação foi posterior aos anos 2010, parte significativa dos empreendimentos localizados em Birigui foi aprovada entre os anos 2000 e 2010, sendo nove

do total de 19 empreendimentos. Não foi possível levantar essa informação no caso do Residencial Adisa e Villa Lobos, ainda não finalizados.

Em relação ao número de lotes dos empreendimentos, observamos que o Residencial Boa Vista, Residencial San Marino e o Village Damha Birigui são aqueles que apresentam maiores números de lotes. Estes empreendimentos apresentam, respectivamente 649 lotes, 523 lotes e 397 lotes. Grande parte dos empreendimentos apresentam número de lotes baixo. Dentre aqueles que contam com menor número destacam-se o Alamoville, com 38 lotes, o Residencial Portão Azul II, com 45 lotes, o Sítio Recreio do Passaredo, com 54 lotes e, por fim, o Alphaville com 82 lotes.

Grande parte das empresas responsáveis pelos espaços residenciais fechados localizados em Birigui possui suas respectivas sedes na cidade de Birigui. Dentre as 16 loteadoras apresentadas no Quadro 3, foi possível obter informações de 11 empresas acerca de suas respectivas sedes, sendo que sete delas estão sediadas em Birigui, duas em Marília, uma em Penápolis e uma em Ribeirão Preto.

Em relação às principais atividades desenvolvidas pelas empresas loteadoras, é possível afirmar, a partir das informações coletadas, que predomina a incorporação de empreendimentos imobiliários. Dentre as que apresentam outros tipos de atividades, a Polizel Participações LTDA apresentou também como atividades o aluguel de imóveis próprios, o holding de instituições não financeiras e a compra e venda de imóveis próprios. A Big Lot Empreendimentos Imobiliários LTDA apresenta, além da incorporação de empreendimentos imobiliários, a construção de edifícios e a instalação e a manutenção elétrica. L.E. Birigui Empreendimentos Imobiliários LTDA tem como atividade compra e venda de imóveis próprios; construção de edifício e aluguel de imóveis próprios.

Merece destaque a presença da empresa Damha Urbanizadora, responsável pelo empreendimento Village Damha Birigui. A empresa compõe o Grupo Encalso, juntamente com outras empresas como a Encalso Construções, a Fazenda Bonança e a D'Energy Energia. O Grupo Encalso, fundado no ano de 1964, além de promover a implantação de empreendimentos imobiliários, atua também nas áreas de engenharia civil, concessão de energia e no agronegócio⁶.

De acordo com seu *website*, o Grupo Encalso Damha atua não somente no estado de São Paulo, mas também em outros estados. A empresa conta com empreendimentos imobiliários nas cidades de Presidente Prudente (SP), São José do Rio Preto (SP), Birigui (SP),

⁶ Informações retiradas do site da empresa. <http://www.damha.com.br/encalso-damha/>.

Araraquara (SP), São Carlos (SP), Assis (SP), Mirassol (SP), Piracicaba (SP), Ipiguá (SP), Marília (SP), Catanduva (SP), Limeira (SP), Uberaba (MG), Fronteira (MG), Campos dos Goytacazes (RJ), Feira de Santana (BA), Campo Grande (MS), Conde (PB), Aracaju (SE) e Brasília (DF). No caso de algumas cidades, como São José do Rio Preto (SP), Presidente Prudente (SP), São Carlos (SP), Araraquara (SP), Mirassol (SP), Piracicaba (SP), Uberaba (MG), Feira de Santana (BA), Campo Grande (MS) e Brasília (DF), a empresa possui mais de um empreendimento.

O espaço residencial fechado Chácara Vila Verde não foi inserido no Quadro 3 pois foi um dos primeiros empreendimentos implantados e, portanto, não foi possível obter informações acerca da empresa loteadora ou do próprio loteamento, uma vez que seu nome não constava nas listas de informações fornecidas pela Prefeitura Municipal de Birigui.

Em relação a localização dos espaços residenciais fechados, nota-se que estes estão concentrados predominantemente nos setores norte, noroeste e oeste de Birigui.

4 PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM ARAÇATUBA E BIRIGUI A PARTIR DA IMPLANTAÇÃO DOS ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS

4.1 Espaços urbanos: uma leitura a partir de indicadores socioespaciais

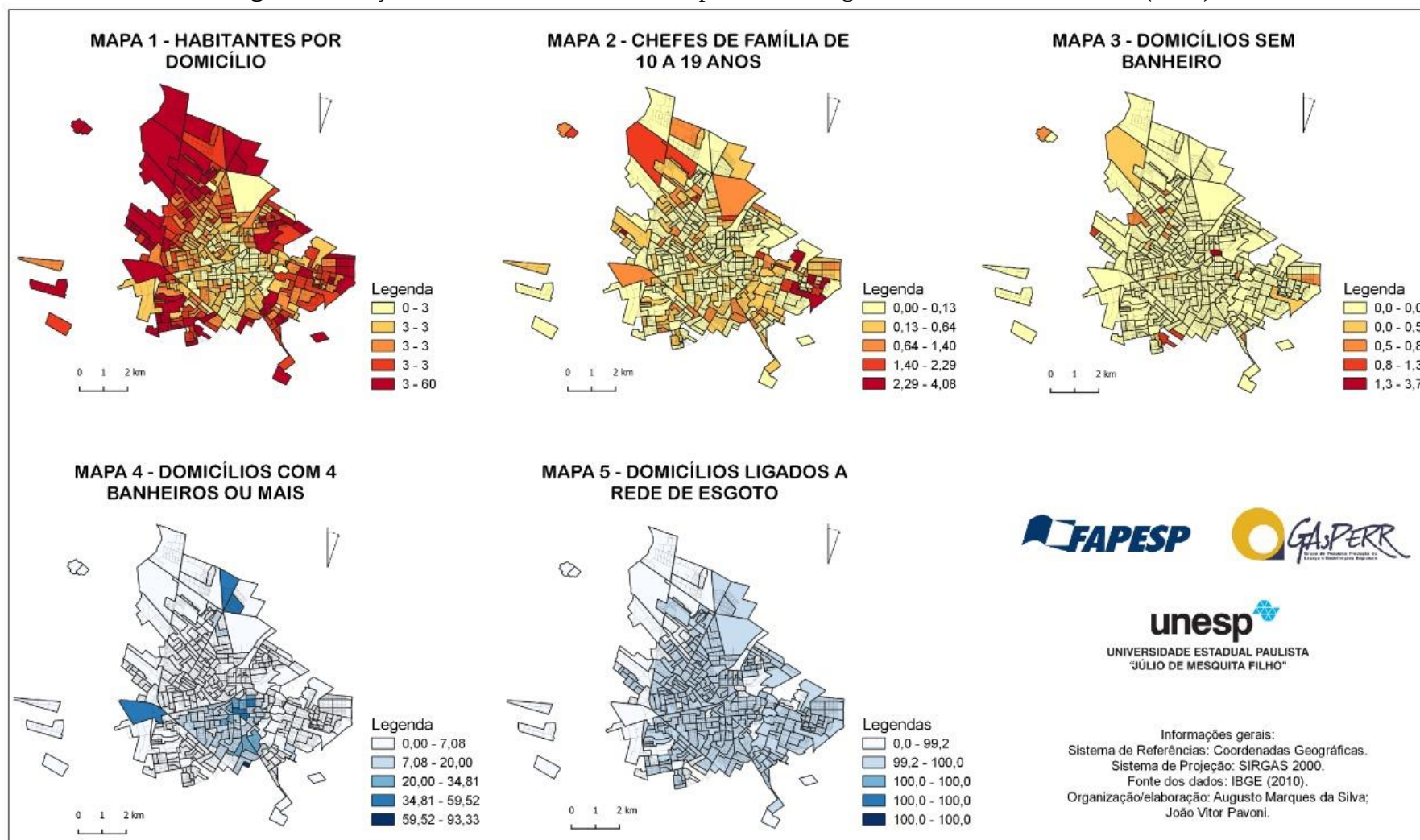
Os mapas representados nas Figuras 2, 3, 4 e 5 fazem parte de uma leitura dos espaços urbanos de Araçatuba e Birigui, com base nos dados dos setores censitários coletados e disponibilizados pelo IBGE, referente ao Censo Demográfico do ano de 2010. Os setores censitários são constituídos por unidades territoriais cadastradas para fins estatísticos, obedecendo as delimitações urbanas e rurais de cada um dos municípios.

Tal como adotado por Jannuzzi (2001) e Camacho (2013), as variáveis representadas nos mapas temáticos contribuem para maiores compreensões acerca de processos e tendências das desigualdades socioespaciais, aferidas por indicadores quantitativos e qualitativos relacionados a concentração demográfica, concentração de renda e pobreza, níveis de escolaridade e infraestrutura pública e privada na escala da cidade.

Para fins de representação cartográfica, foi realizado tratamento estatístico das variáveis com o método de divisão por “quartis”, agrupando em intervalos regulares os dados referentes a cada setor censitário e dividindo-os em cinco intervalos de classes. Por conta disso, as legendas, ao lado de cada um dos mapas, indicam as concentrações da composição total das variáveis, alternando entre os modos de classificação que melhor representam os processos analisados.

Do total de dez variáveis para cada cidade, resultará um mapa síntese (Mapas 3 e 4), contendo a média dos setores censitários que indicam, em níveis de inclusão/exclusão social, um panorama geral frente aos indicadores demográficos, socioambientais, econômicos e educacionais.

Figura 2: Araçatuba, SP. Indicadores socioespaciais: demografia e infraestrutura. IBGE (2010).



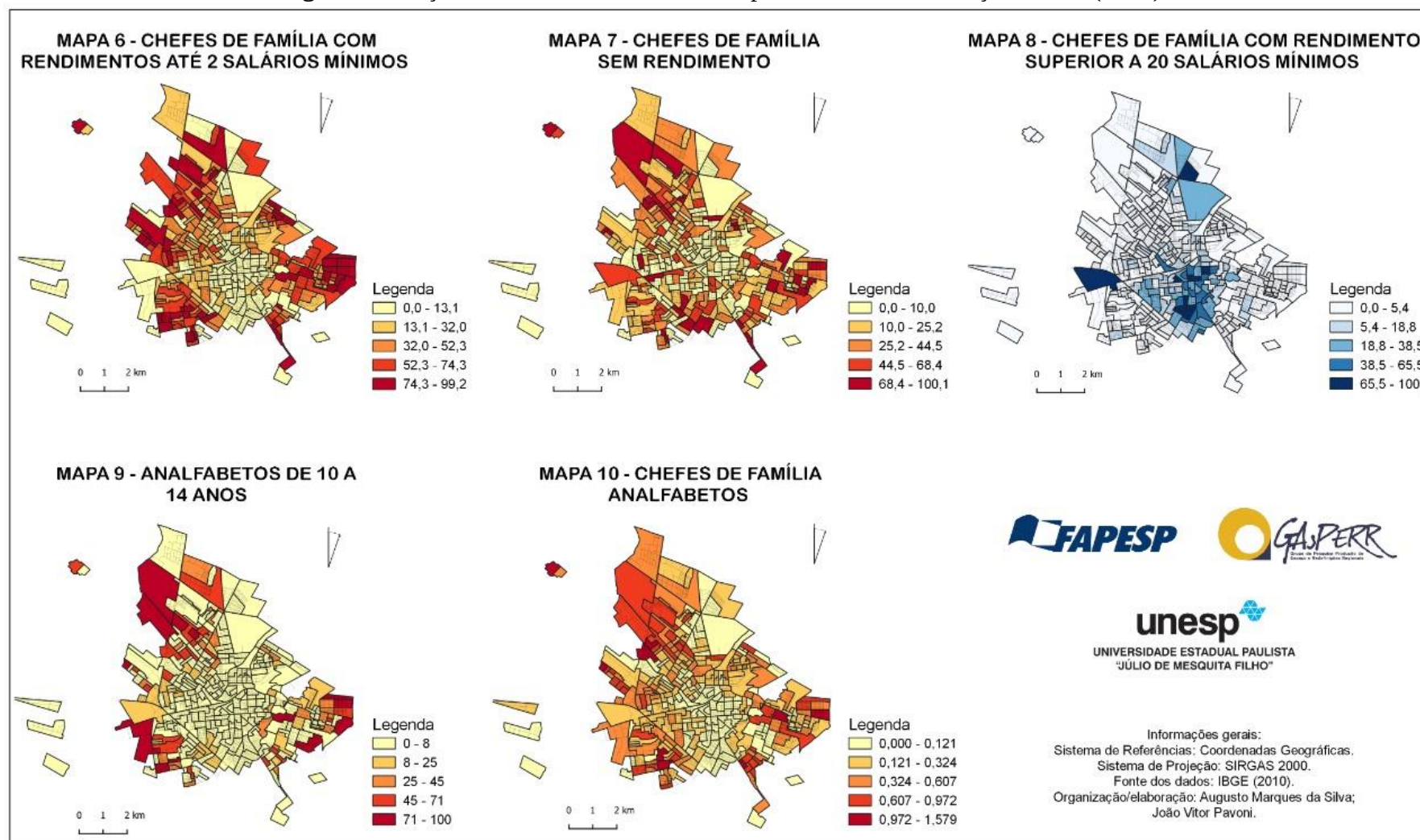
Tal como representado na Figura 2, os indicadores demográficos demonstram maiores concentrações de habitantes por domicílios nas áreas periféricas, predominantemente na área norte de Araçatuba, além de ser constatado alguns setores com chefes de família de 10 a 19 anos localizados nas mesmas áreas.

No caso dos indicadores relacionados à infraestrutura pública e privada, há concentrações de domicílios sem banheiro em alguns setores específicos, principalmente nas áreas norte, sul e leste da cidade. Em contraposição, os setores que mais representam domicílios com quatro banheiros ou mais estão localizados no centro-sul da cidade, na área oeste e em alguns setores localizados ao norte, áreas estas com as mesmas localizações atuais de alguns espaços residenciais fechados.

A concentração de setores com quatro banheiros ou mais na área centro-sul da cidade coincide, também, com a área central e pericentral da cidade, onde estão localizados estabelecimentos comerciais, *shopping center* e redes de *fast-food*.

Em relação aos domicílios ligados à rede de esgoto, a cidade apresenta bom percentual sobre o total dos setores censitários, com predominância no centro comercial da cidade ao tempo em que tende a diminuir na medida que se aproxima da periferia, mas especificamente na área oeste.

Figura 3: Araçatuba, SP. Indicadores socioespaciais: renda e educação. IBGE (2010).



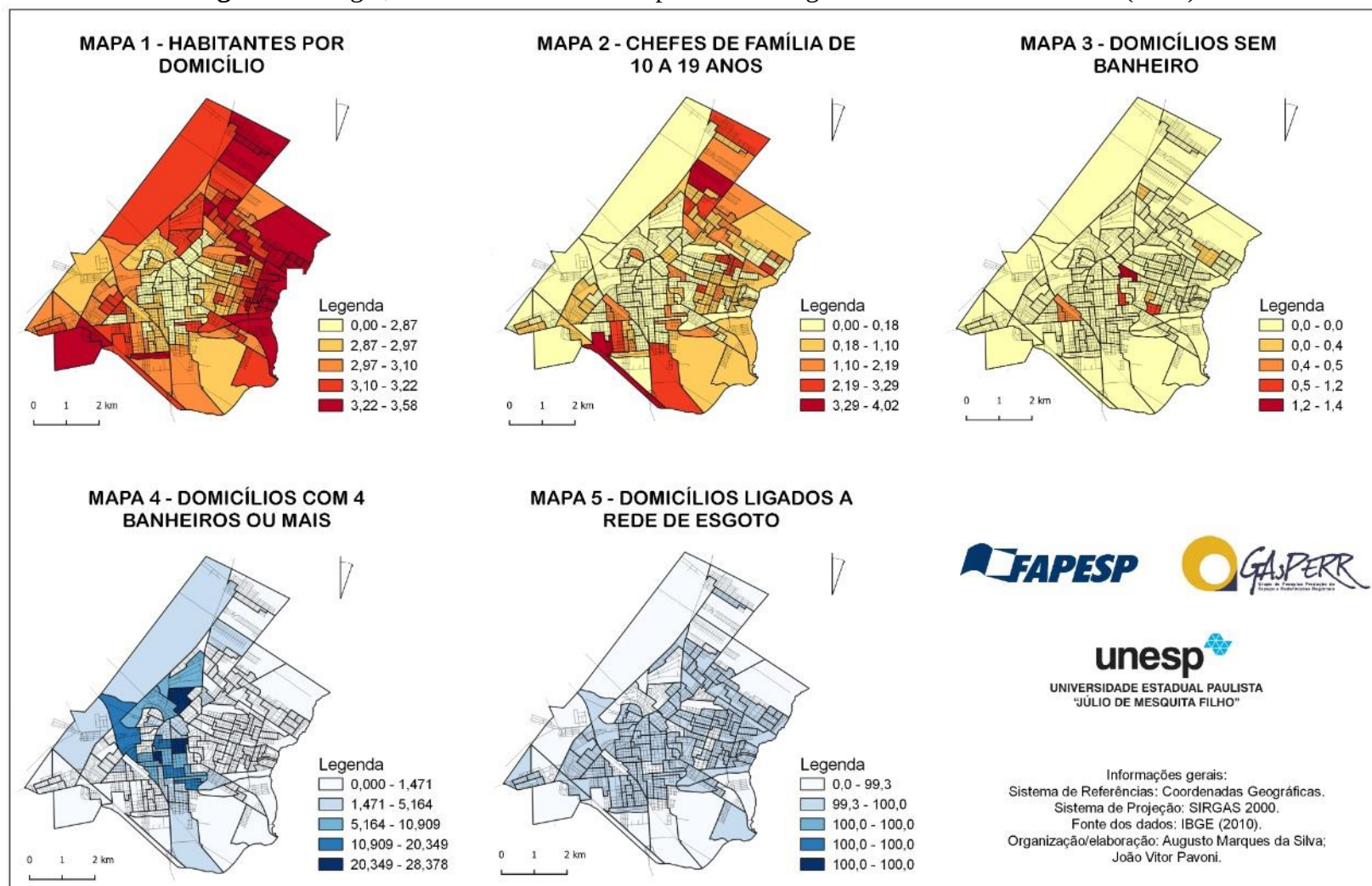
Tal como representado nos mapas da Figura 3, os indicadores econômicos relacionados aos chefes de família com rendimentos de até dois salários mínimos e os chefes de família sem rendimento, demonstra-se maiores concentrações nas áreas leste e noroeste da cidade, nos limites das áreas urbanas.

Em relação ao mapa que representa os chefes de família com rendimentos superiores a 20 salários mínimos, evidencia-se uma tendência de desconcentração dos setores localizados no centro comercial da cidade (centro-sul), ao tempo em que tende a se concentrar em alguns setores localizados na área oeste e norte, áreas estas correspondentes as localizações de alguns espaços residenciais fechados de alto padrão. Verifica-se, também, que setores censitários com baixas concentrações de renda estavam localizados próximos aos setores com maior concentração, como pode ser observado no norte e sul da cidade.

Como retratado nos Mapas 9 e 10, pertencentes à Figura 3, os indicadores educacionais evidenciam maiores concentrações de chefes de família analfabetos na maioria dos setores correspondentes aos indicadores econômicos, em especial a concentração de pobreza.

As duas próximas figuras representam os indicadores socioespaciais da cidade de Birigui, conforme será exposta.

Figura 4: Birigui, SP. Indicadores socioespaciais: demografia e infraestrutura. IBGE (2010).

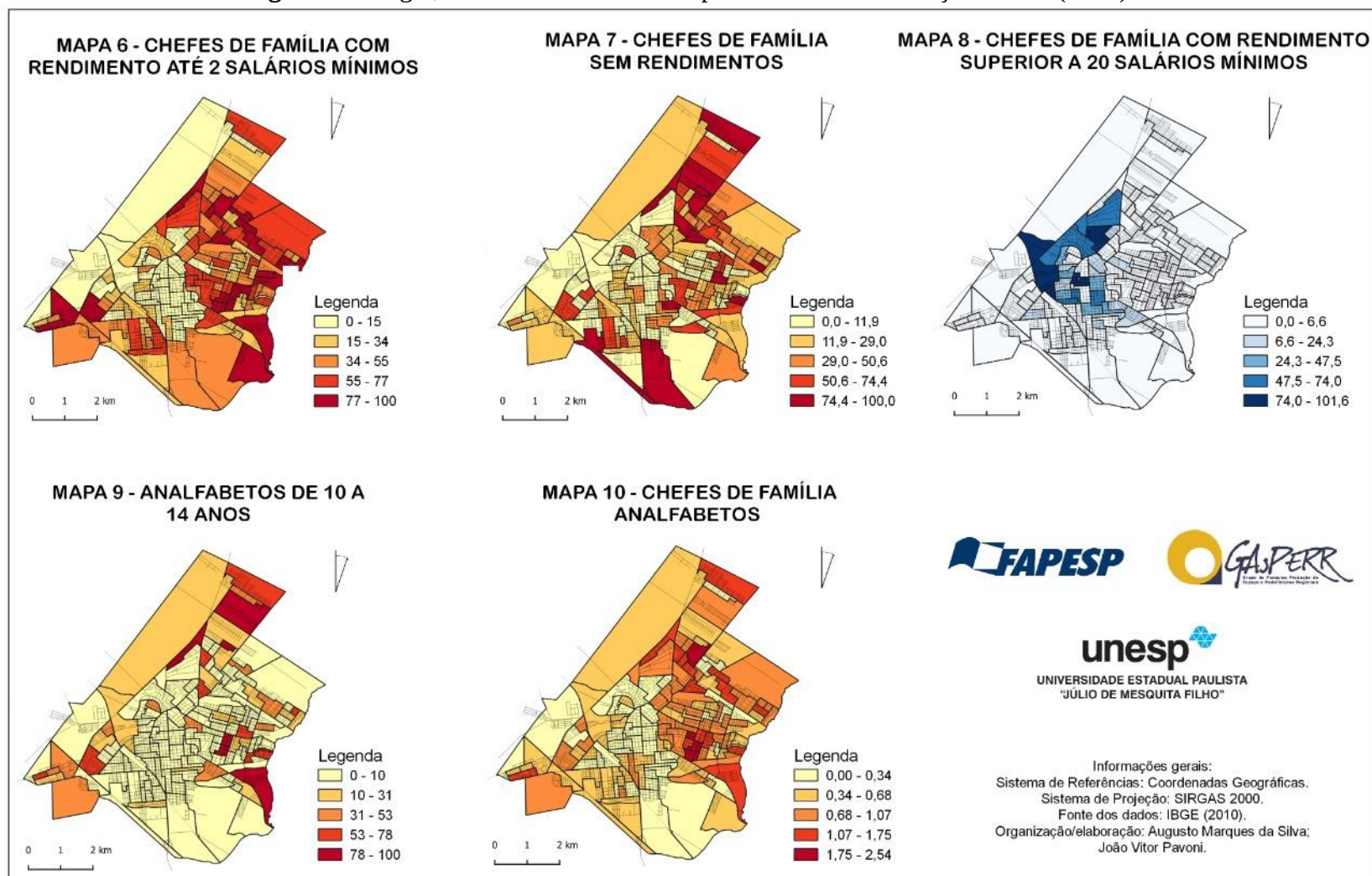


Tal como representado na Figura 4, os indicadores demográficos demonstram maiores concentrações de habitantes por domicílios nas áreas periféricas, predominantemente na área leste de Birigui e, com menor intensidade, na área norte. Em relação aos setores com chefes de família de 10 a 19 anos, pode ser observado maiores concentrações nas áreas norte e sul da cidade.

No caso dos indicadores relacionados à infraestrutura pública e privada, há concentrações de domicílios sem banheiro em alguns poucos setores. Em contraposição, os setores que mais representam domicílios com quatro banheiros ou mais se localizam no centro comercial da cidade, na área oeste e noroeste, áreas que concentram grande parcela do número de espaços residenciais fechados.

Em relação aos domicílios ligados à rede de esgoto, Birigui apresenta, assim como Araçatuba, bom percentual sobre o total dos setores censitários, com predominância no centro comercial da cidade. Alguns setores localizados na área noroeste apresentam percentuais reduzidos de domicílios que apresentam maior infraestrutura pública.

Figura 5: Birigui, SP. Indicadores socioespaciais: renda e educação. IBGE (2010).



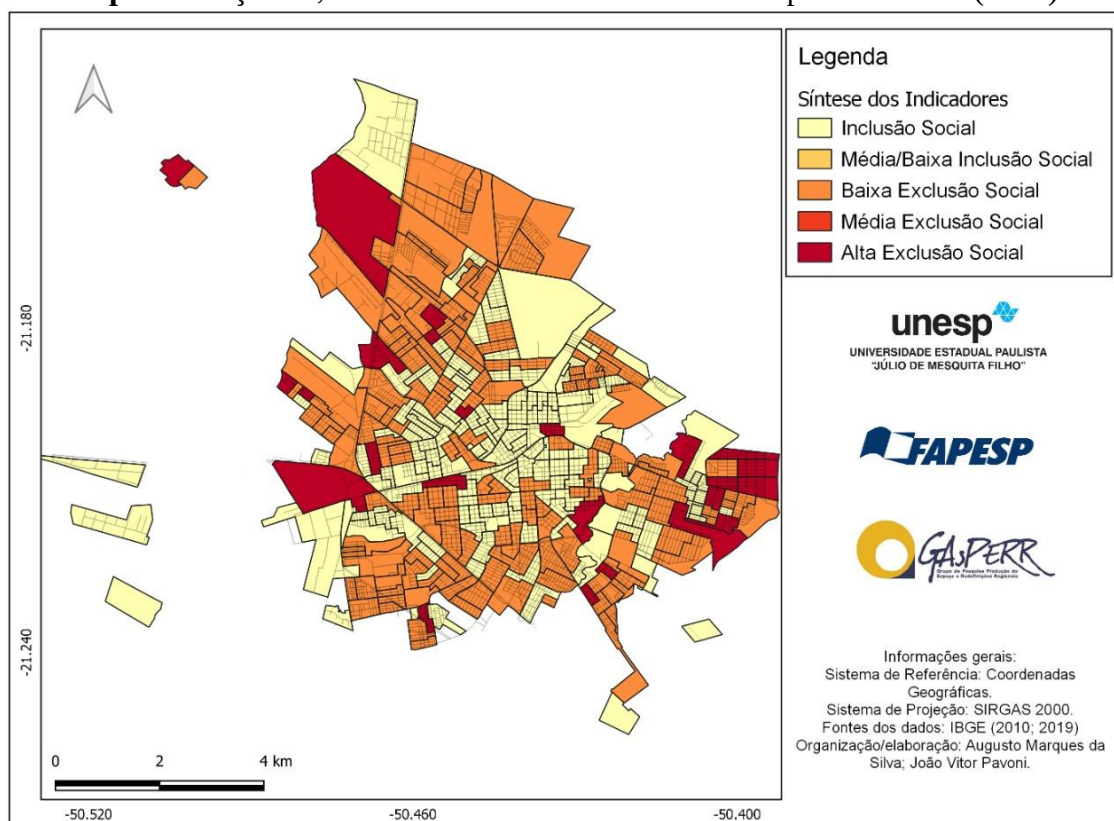
Observando os mapas contidos na Figura 5, os indicadores econômicos relacionados aos chefes de família com rendimentos de até dois salários mínimos e os chefes de família sem rendimento, é possível verificar maiores concentrações em setores censitários localizados nas áreas norte, nordeste, leste e, em menor medida, na área oeste.

Em relação ao mapa que representa os chefes de família com rendimentos superiores a 20 salários mínimos, é possível observar uma concentração dos setores censitários no centro comercial da cidade e nas áreas oeste e noroeste, áreas estas correspondentes as localizações de alguns espaços residenciais fechados. Observa-se, também, que havia presença de poucos setores censitários com baixas concentrações de renda localizados próximos aos setores com maior concentração, diferentemente de Araçatuba, onde a proximidade entre estes setores é verificada em maior intensidade.

Como retratado nos Mapas 9 e 10, contidos na Figura 5, os indicadores educacionais também evidenciam maiores concentrações de chefes de família analfabetos na maioria dos setores correspondentes aos indicadores econômicos, em especial a concentração de pobreza, representados pelas áreas norte, nordeste e leste.

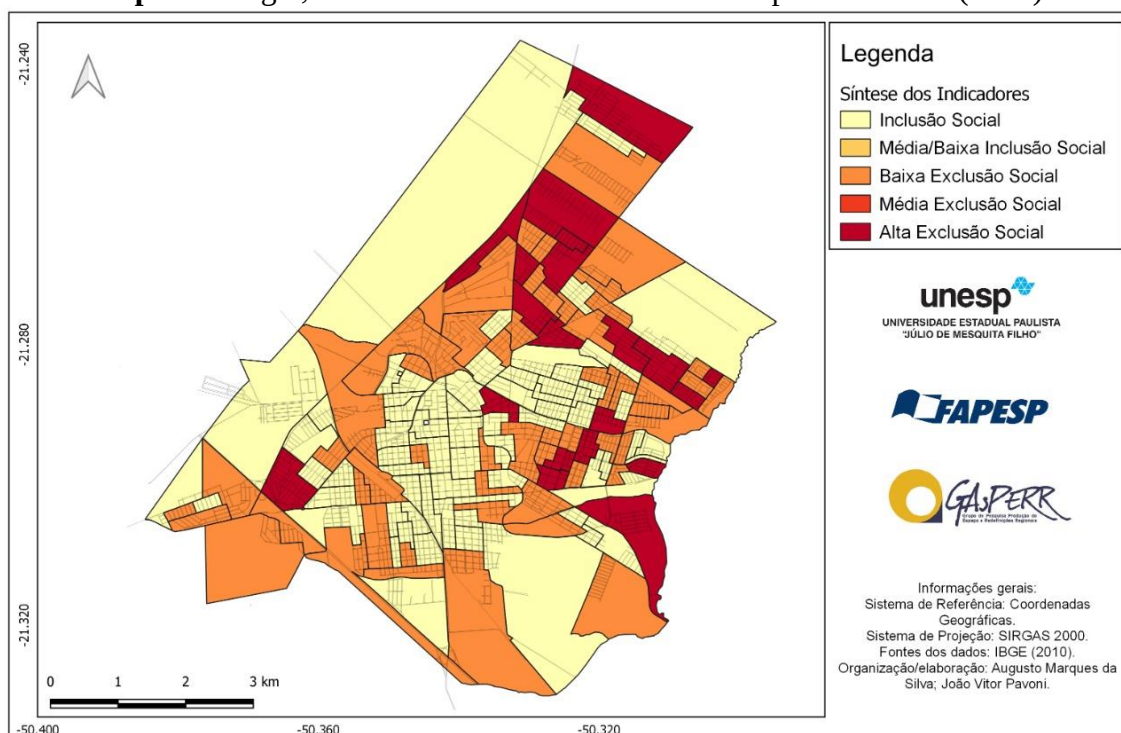
A partir da média dos indicadores socioespaciais representados nas figuras anteriormente analisadas, os Mapas 3 e 4, a seguir, contêm a síntese dos indicadores de renda, infraestrutura, educação e demografia, por setores censitários, em cada cidade. É importante ressaltar que a leitura de tais mapas faz parte de uma abordagem relacional, por onde as médias entre alguns setores censitários com alta inclusão social estão relacionados às médias dos setores censitários com alta exclusão social.

Mapa 3: Araçatuba, SP. Síntese dos indicadores socioespaciais. IBGE (2010).



Sobre o Mapa 3, representando a cidade de Araçatuba, a média dos indicadores por setores censitários evidenciam que, no ano de 2010, os setores de alta exclusão social estavam localizados nas áreas noroeste, oeste e leste, com médios e baixos níveis de exclusão social na medida em que se aproxima das áreas periféricas da cidade. As áreas correspondentes aos setores de inclusão social estavam localizadas predominantemente na porção central da cidade de Araçatuba.

Mapa 4: Birigui, SP. Síntese dos indicadores socioespaciais. IBGE (2010).



Em Birigui, representado no Mapa 4, verifica-se que a média dos indicadores por setores censitários indicam que, no ano de 2010, os setores de alta exclusão social estavam localizados predominantemente nas áreas norte, nordeste e leste da cidade e em alguns pontos específicos da área pericentral e oeste, enquanto que os setores de baixa exclusão social estão presentes nas áreas norte, sul, leste e oeste da cidade. Em relação aos setores de inclusão social, é importante desconsiderar algumas áreas periféricas marcadas como setor de inclusão social, sendo estas as áreas desprovidas de edificações e arruamentos, como podem ser observadas nas áreas sul, nordeste, noroeste e norte. Desta forma, os setores de inclusão social estão concentrados na área central, sul e na área compreendida entre a área central e a área nordeste da cidade.

4.2 Os preços fundiários em Araçatuba

Este subcapítulo tem o objetivo de analisar como vem ocorrendo as dinâmicas mais recentes de valorização da terra na cidade de Araçatuba, sendo fundamental, primeiramente, apresentar alguns aspectos referentes à metodologia utilizada para o cumprimento do objetivo proposto.

Ressalta-se que a coleta dos preços dos terrenos por meio do levantamento junto a jornais de circulação local consiste em uma metodologia amplamente utilizada em outros trabalhos como os de Sposito (1990), Abreu (2014), Amorim (2011; 2015), Querino Jr (2017)

e Barcella (2018). A escolha pelo tipo de fonte que alimenta o levantamento está pautada na baixa disponibilidade de informações referentes ao mercado imobiliário, porque ele é pouco transparente e as formas de divulgação e registro de informações não são uniformes.

A partir disto, optou-se pela coleta de informações por meio da consulta a anúncios imobiliários, uma vez que a cidade de Araçatuba possui jornais de circulação local, tornando viável a realização desta metodologia. É importante ressaltar que, no caso de Birigui, não foi possível aplicar esta metodologia devido ao fato desta cidade não contar com jornal local.

Querino Jr (2017) destaca algumas limitações inerentes a este tipo de procedimento metodológico. O autor enfatiza que esta não é a única forma de compilar este tipo de informação referente ao mercado imobiliário. Porém, em decorrência da precariedade de material confiável para se desenvolver qualquer tipo de análise, a utilização dos jornais torna-se uma opção exequível. O autor afirma que esta metodologia não possibilita abranger a totalidade das transações imobiliárias realizadas na cidade no decorrer do período em análise. Entretanto, ele argumenta que os anúncios em jornais impressos apresentam uma “composição peculiar”, uma vez que contêm os preços ofertados e não os preços que foram pagos na realização da venda do terreno, podendo haver diferença entre eles. Em relação à utilização deste procedimento, o autor destaca:

[...] dados confiáveis e em volume representativo são fundamentais para realização da análise [...]. Seu registro através de uma fonte segura ao longo dos anos possibilita não apenas a compreensão da atual conjuntura do mercado imobiliário, mas a sua evolução, o que associado a uma análise histórica e multi-escalar pode nos oferecer importantes indícios para apreender as transformações inerentes a esse mercado de características tão peculiares [...] (QUERINO JR, 2017, p. 24)

O objetivo da realização deste procedimento é promover a análise de algumas dinâmicas mais recentes do mercado imobiliário de Araçatuba, complementando a investigação iniciada por Querino Jr (2017). Como anteriormente destacado, seu estudo abarca os anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013.

Sendo assim, propõe-se nesta dissertação avançar a análise, coletando e sistematizando as informações relativas aos anos de 2015, 2016 e 2017. Foi utilizado para a realização deste procedimento o jornal “Folha da Região”. A Biblioteca Municipal de Araçatuba, onde foi possível ter acesso aos anúncios imobiliários do referido jornal, contava somente com jornais destes anos. Desta forma, a partir destes foi possível realizar a coleta dos anúncios.

Foram selecionados para o levantamento os domingos dos meses de outubro e dezembro, dos anos de 2015, 2016 e 2017. No caso de indisponibilidade de algum dos meses

selecionados, foi realizada a coleta de anúncios do mês anterior. As variáveis escolhidas para a análise foram: dia, mês, ano, bairro, área do terreno, imobiliária anunciante e preço do terreno. A seguir, está apresentada, separadamente, a justificativa para a escolha destas variáveis.

- Dia, mês e ano: referem-se ao período analisado. Foram selecionados os meses de outubro e dezembro dos anos de 2015, 2016 e 2017. Na ausência de um dos meses, foram compilados os anúncios do mês anterior.
- Bairro: variável que possibilita conhecer a localização do terreno ofertado. Permite identificar os vetores de valorização da cidade e onde está ocorrendo maior número de oferta de terrenos, possibilitando a compreensão das dinâmicas imobiliárias e as estratégias adotadas pelos agentes envolvidos com a produção do espaço urbano.
- Área do terreno: a metragem em metros quadrados do terreno ofertado. Esta variável possibilita caracterizar o terreno anunciado e tem papel crucial na composição do cálculo que resultará no preço do metro quadrado.
- Imobiliária anunciante: possibilita conhecer os agentes que atuam no mercado imobiliário de Araçatuba e que são responsáveis pelas ofertas.
- Preço do terreno: a última variável selecionada possui papel fundamental, uma vez que, em conjunto com a variável “área do terreno”, possibilita determinar o preço do metro quadrado. Desta forma, é possível realizar comparações entre os preços das diversas áreas da cidade no decorrer do tempo. É importante destacar que todos os preços utilizados foram deflacionados por meio da correção dos valores de acordo com a inflação calculada pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP –DI) da Fundação Getúlio Vargas, tomando como referência o mês de março de 2021.

Foram compilados 13.794 anúncios imobiliários obtidos por meio da consulta ao jornal de circulação local “Folha da Região”. Tais anúncios correspondem ao período analisado, sendo este composto pelos anos de 2015, 2016 e 2017. Do total de anúncios, 6.934 são relativos à oferta de casas, 5.428 correspondem a oferta de apartamentos e 1.432 correspondem aos terrenos. A Tabela 1 apresenta o número de anúncios referentes aos três tipos de ofertas em cada um dos anos analisados.

Tabela 1: Araçatuba. Compilação dos anúncios, segundo o tipo. 2015, 2016 e 2017.

Tipo	2015		2016		2017		Total	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Casas	2.670	53,19	1.694	49,45	2.570	48,05	6.934	50,27
Apartamentos	1.805	35,96	1.345	39,25	2.278	42,6	5.428	39,35
Terrenos	545	10,85	387	11,3	500	9,35	1.432	10,38
Total	5.020	100	3.426	100	5.348	100	13.794	100

Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba.

Analisando a Tabela 1 é possível observar o total de anúncios coletados para cada ano em análise. Verifica-se número de anúncios referentes a casas e apartamentos muito superior ao de terrenos em todos os anos. Observando cada ano separadamente, nota-se, em 2016, uma queda geral no número de ofertas em relação a 2015, sendo que, em 2017, o número de ofertas volta a aumentar, sendo superior ao ano de 2015, com exceção do número de terrenos.

A Tabela 2 apresenta o número de bairros que foram contemplados nos anúncios imobiliários nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013, organizados por Querino Jr (2017), em conjunto com os anos de 2015, 2016 e 2017.

Tabela 2: Araçatuba. Bairros contemplados ao longo dos anos analisados. 1995 a 2017.

Ano	Casas		Apartamentos		Terrenos		Total
	Número	%	Número	%	Número	%	
1995	70	94,6	20	27,0	45	60,8	74
2000	92	100	28	30,4	59	64,1	92
2005	87	96,6	32	35,5	46	51,1	90
2010	100	93,5	43	40,2	76	71	107
2012	88	96,7	39	42,9	45	49,45	91
2013	104	94,5	40	36,4	49	44,5	110
2015	99	83,9	45	38,1	43	36,4	118
2016	85	89,5	41	43,2	43	45,3	95
2017	87	88,8	43	43,9	43	43,9	98

Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba e Querino Jr (2017).

Analisando a Tabela 2, é possível verificar oscilações no número de bairros contemplados pelos anúncios imobiliários ao longo do período. Observa-se um aumento expressivo no número de bairros entre os anos de 1995 e 2015, apresentando queda repentina nos anos de 2016 e 2017. De forma geral, contata-se que o número de bairros contemplados aumentou. Querino Jr (2017) enfatiza a expansão do processo de verticalização de Araçatuba, resultado de modificações de caráter estrutural que vêm ocorrendo na cidade no decorrer das últimas décadas. As oscilações verificadas no decorrer dos anos são reflexos das dinâmicas de expansão e contração espacial do mercado imobiliários, revelando alterações na liquidez dos tipos de imóveis e nos estoques (QUERINO JR, 2017).

A Tabela 3 apresenta o número total de anúncios imobiliários referente apenas aos espaços residenciais fechados.

Tabela 3: Araçatuba. Anúncios referentes aos espaços residenciais fechados. 2015 a 2017.

Tipo de empreendimento	Casas		Terrenos		Total	
	Número	%	Número	%	Número	%
Loteamentos fechados	1.008	73,9	355	26,1	1.363	100
Condomínios horizontais	101	100,0	0	-	101	100
	1.109	75,7	355	24,2	1.464	100

Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba.

Verifica-se, por meio da análise da tabela, que foram contabilizados 1.464 anúncios referentes aos espaços residenciais fechados, compondo uma parcela de 10,6% do total de anúncios imobiliários compilados. Constata-se que o número de anúncios referentes aos loteamentos fechados é muito superior ao relativo aos condomínios horizontais, sendo que o primeiro grupo compõe 93,1% do total referente aos espaços residenciais fechados, enquanto o segundo representa 6,9%. É possível observar, também, que o número de anúncios de casas nos espaços residenciais fechados é muito superior ao número de terrenos ofertados, sendo que as casas compõem 75,75% do total de anúncios, enquanto os terrenos representam 24,25% do total. Destaca-se que, nenhum terreno foi ofertado em condomínios horizontais durante o período analisado. No que se refere à distribuição das ofertas, por tipo de imóvel, observa-se que pouco mais de 75% recai sobre casas.

Do total de 6.934 casas ofertadas em Araçatuba durante os anos de 2015, 2016 e 2017, 1.109 estão localizadas em espaços residenciais fechados ou, então, 16% do total. Em relação aos terrenos, do total de 1.432 terrenos ofertados, 355 estão localizados em espaços residenciais fechados, ou 24,8 % do total. Portanto, é possível afirmar que o número de terrenos ofertados nos espaços residenciais fechados representa parcela maior do total de terrenos anunciados do que o número de casas ofertadas nestes espaços representa para o total de casas anunciadas.

A Tabela 4 apresenta o número de ofertas referentes aos espaços residenciais fechados em cada ano analisado.

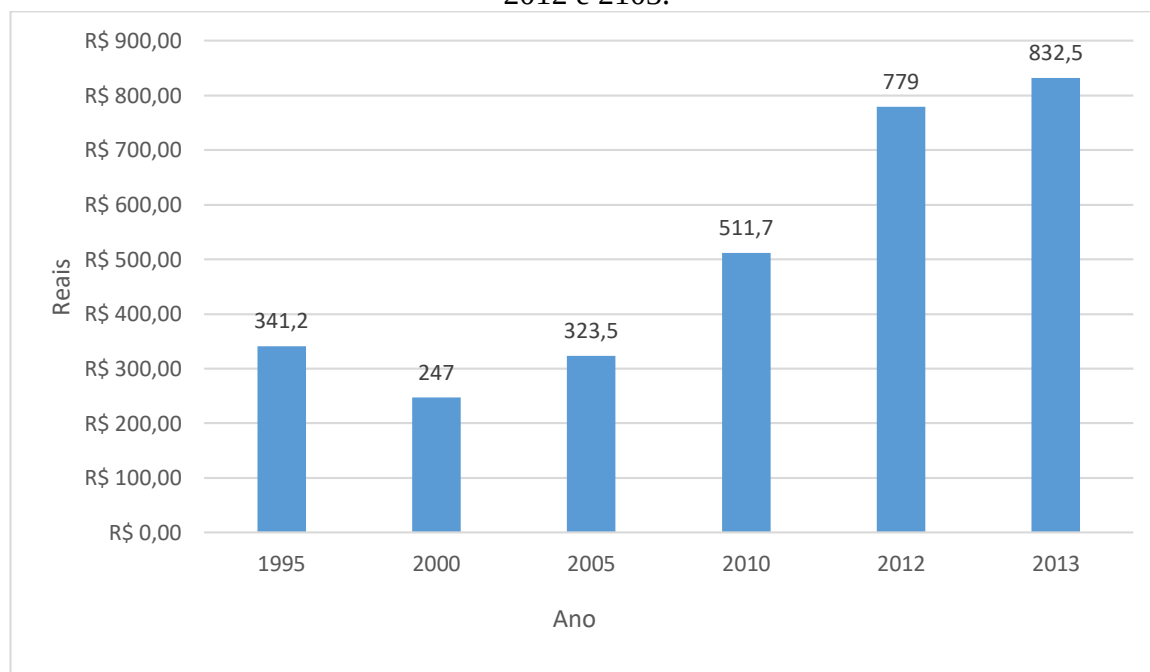
Tabela 4: Araçatuba. Anúncios referentes aos espaços residenciais fechados. 2015 a 2017.

Tipo de empreendimento	2015	2016	2017	Total
Loteamentos fechados	542	355	466	1.363
Condomínios horizontais	41	27	33	101
Total	583	382	499	1.464

Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba.

Observando a tabela, verifica-se que, em relação aos loteamentos fechados, o número de ofertas em geral, considerando casas e terrenos, diminuiu de 2015 para 2016, voltando a aumentar em 2017. No caso dos condomínios horizontais, ocorreu a mesma variação. Desta forma, é possível constatar uma queda geral significativa de aproximadamente 200 anúncios do ano de 2015 para 2016, sendo que, no ano de 2017, o número de ofertas nos espaços residenciais fechados voltou a aumentar em 117 ofertas.

Em relação ao preço médio dos terrenos ofertados em Araçatuba, o Gráfico 13 apresenta as médias do preço real do metro quadrado dos terrenos ofertados nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013, organizados por Querino Jr (2017).

Gráfico 13: Araçatuba. Média do preço real do M² dos terrenos. 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013.

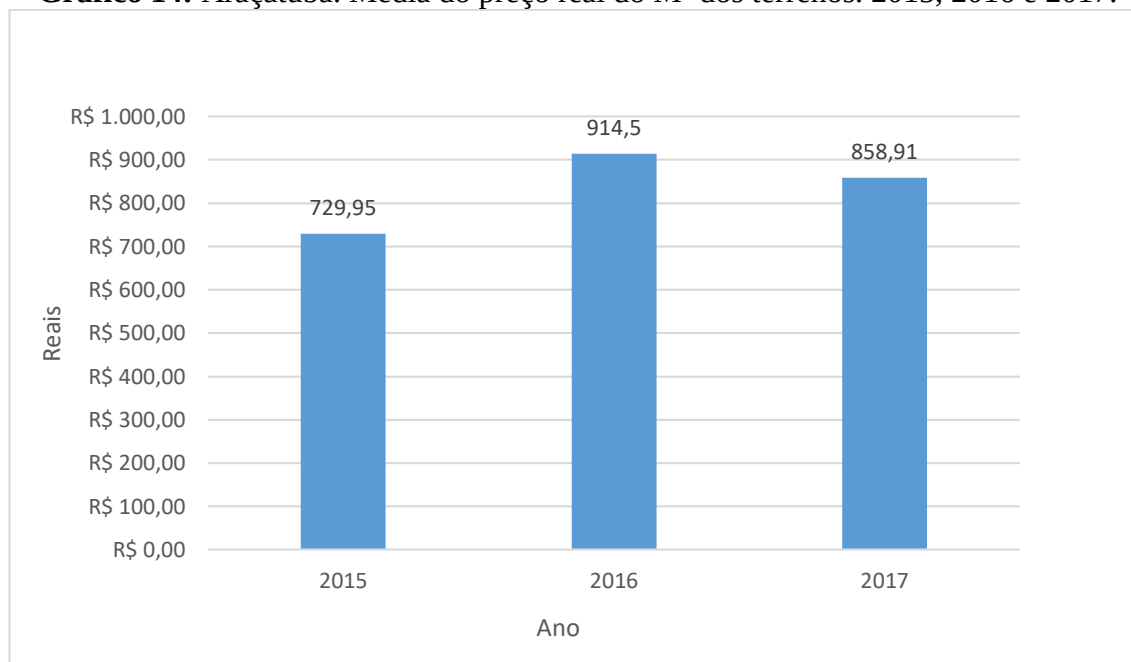
Obtido em: Querino Jr (2017).

Os preços apresentados no Gráfico 13 foram deflacionados utilizando o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP –DI) da Fundação Getúlio Vargas, tomando como referência, também, o mês de março de 2021. Uma vez refeita a deflação, é possível verificar

queda no preço real do metro quadrado apenas entre 1995 e 2000. A partir deste ano observa-se aumento considerável do preço real do metro quadrado, sendo que o ano de 2013 representa um aumento de 144% em relação ao ano de 1995.

O Gráfico 14 apresenta as médias do preço real do metro quadrado dos terrenos nos anos de 2015, 2016 e 2017. Os preços apresentados também foram deflacionados utilizando o índice supracitado.

Gráfico 14: Araçatuba. Média do preço real do M² dos terrenos. 2015, 2016 e 2017.



Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba.

Analisando o Gráfico 14 e comparando-o com o Gráfico 13, nota-se que houve queda na média do preço real do metro quadrado dos terrenos do ano de 2013 para 2015. Em 2016 foi registrado a média de preço mais alta ao longo de todo período analisado. O ano de 2017 apresentou queda em relação a 2016. Comparando o primeiro ano registrado, 1995, com o último ano registrado, 2017, verifica-se um aumento considerável no preço real do metro quadrado, sendo este aumento de 152%.

A Tabela 5 apresenta a amplitude dos preços médios dos terrenos anunciados em Araçatuba nos anos 2015, 2016 e 2017.

Tabela 5: Araçatuba. Amplitude dos preços médios do M² dos terrenos ofertados. 2015, 2016 e 2017.

Ano	Maior preço médio registrado (R\$)	Menor preço médio registrado (R\$)	Amplitude (R\$)
2015	2.229,38	125,92	2.103,46
2016	3.275,58	215,85	3.059,73
2017	2.800,27	207,65	2.592,62

Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região, Araçatuba.

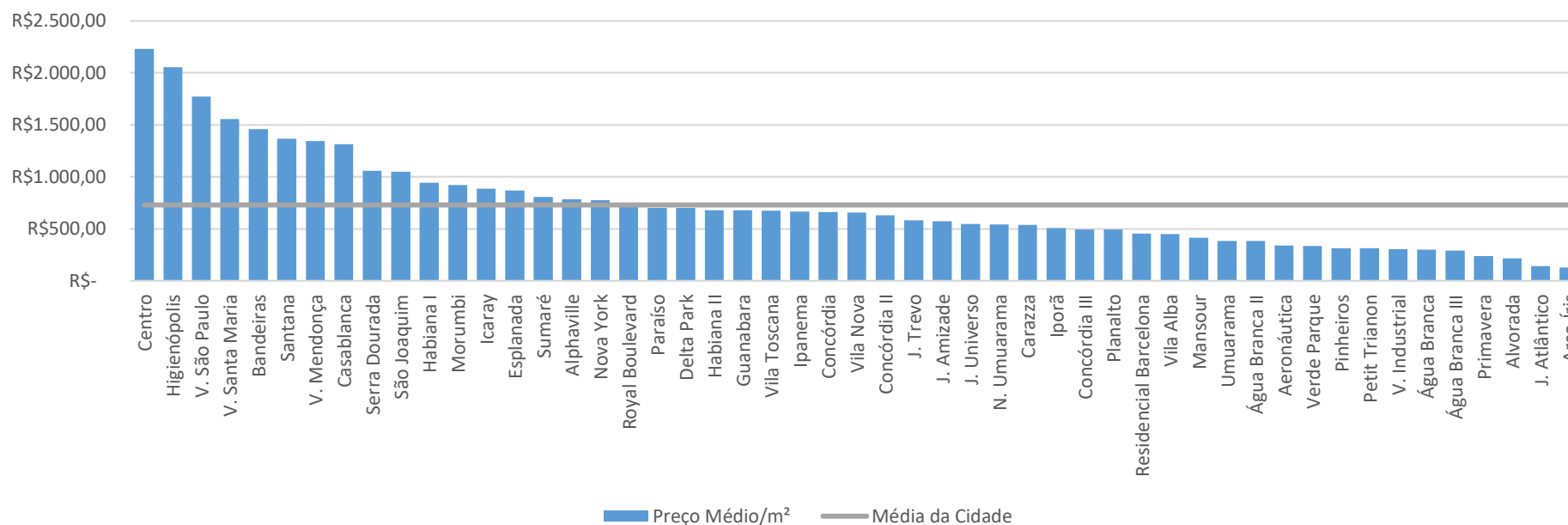
Verifica-se que o maior e o menor preço registrados ao longo do período, assim como a amplitude, apresentaram aumento de 2015 para 2016 e, na sequência, apresentaram queda de 2016 para 2017. Merece destaque o aumento de 45,5% registrado na amplitude dos preços médios no ano de 2016 em relação a 2015, ou seja, a diferença entre maior e menor preço médio registrado do ano de 2015 para 2016. Sobre a amplitude do ano de 2017, é verificado um aumento de 23,2% em relação a 2015 e uma queda de 15,3% em relação a 2016.

Ressalta-se que, nos três anos apresentados na tabela, os maiores preços médios registrados são referentes ao bairro Centro. Entretanto, é importante relembrar que o foco do presente trabalho recai sobre o uso residencial do solo urbano. Existem fatores responsáveis por tornar as áreas centrais da cidade mais caras frente aos demais setores. O primeiro deles é a escassez de terrenos, que promove o encarecimento daqueles disponíveis. O segundo refere-se ao tipo de uso do solo, que, nas áreas centrais, é predominantemente associado à atividade comercial ou de serviços, que, por objetivar lucros e se privilegiar das melhores localizações, pode enfrentar preços mais elevados. Desta forma, não é possível afirmar, a partir dos elementos apresentados, que, tomando como referência o uso residencial do solo urbano, a estrutura espacial de Araçatuba permanece sendo do tipo centro-periférica, sendo possível identificar a reversão desta lógica.

No ano de 2015, o menor preço médio foi registrado no bairro Chácaras Arco Íris, localizado no setor norte de Araçatuba. Em 2016, o menor preço médio pertence ao Residencial Vista Verde, no setor leste da cidade e, por fim, no ano de 2017, o preço médio mais baixo foi registrado, mais uma vez, no bairro Chácaras Arco Íris.

A partir dos dados apresentados até então, é possível constatar que houve um aumento geral nos preços médios dos terrenos dos anos de 1995 até 2017. O conjunto de gráficos elaborados e apresentados a seguir (Gráficos 15 a 18), revelam o preço médio do metro quadrado por bairros nos anos de 2015, 2016 e 2017 e, também, no conjunto dos três anos analisados. Desta forma, será possível partir de uma análise mais geral, efetuada por meio da verificação dos preços médios dos terrenos ofertados na cidade de forma geral, para uma análise mais aprofundada, observando as variações de preços entre os bairros de Araçatuba.

Gráfico 15: Araçatuba. Preços médios do M² de terrenos por bairros. 2015.



Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba.

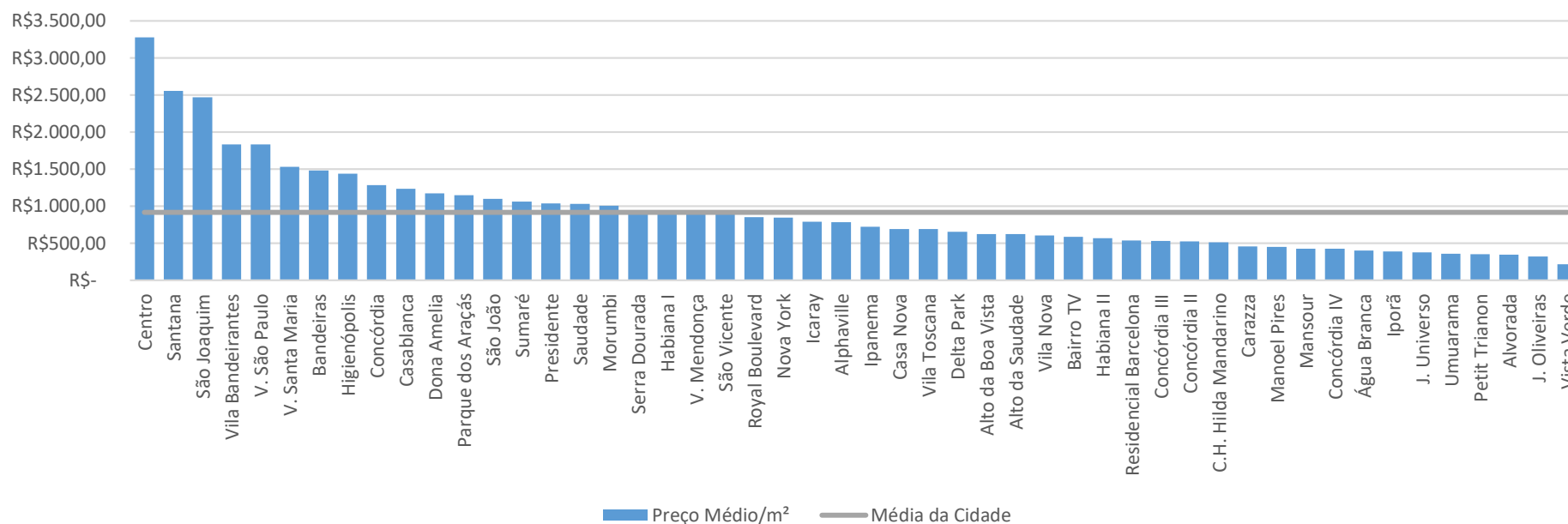
Analisando o Gráfico 15, é possível identificar alguns pontos importantes a serem destacados. Primeiramente, observa-se que, em 2015, o bairro Centro registrou o preço médio do metro quadrado mais alto da cidade, R\$ 2.229,38, sendo muito superior à média registrada na cidade, que foi de R\$ 729,95.

Verifica-se, também, que 18 bairros, do total de 51, possuíam preço médio do metro quadrado superior à média da cidade, o que representou, portanto, aproximadamente 35% do total. Por outro lado, os 33 bairros restantes registraram preço médio do metro quadrado inferior à média da cidade, representando 65% do total.

Desta forma, constata-se que, neste ano, pouco mais de um terço dos bairros apresentaram atributos responsáveis por torná-los mais valorizados frente aos demais bairros da cidade sobre os quais havia ofertas publicadas.

Relativo aos espaços residenciais fechados, nota-se que o Casablanca, Serra Dourada, Habiana I, Alphaville e Royal Boulevard apresentaram preços médios acima da média da cidade, enquanto o Delta Park, Habiana II, Vila Toscana e Mansour, abaixo.

Gráfico 16: Araçatuba. Preços médios do M² de terrenos por bairros. 2016.



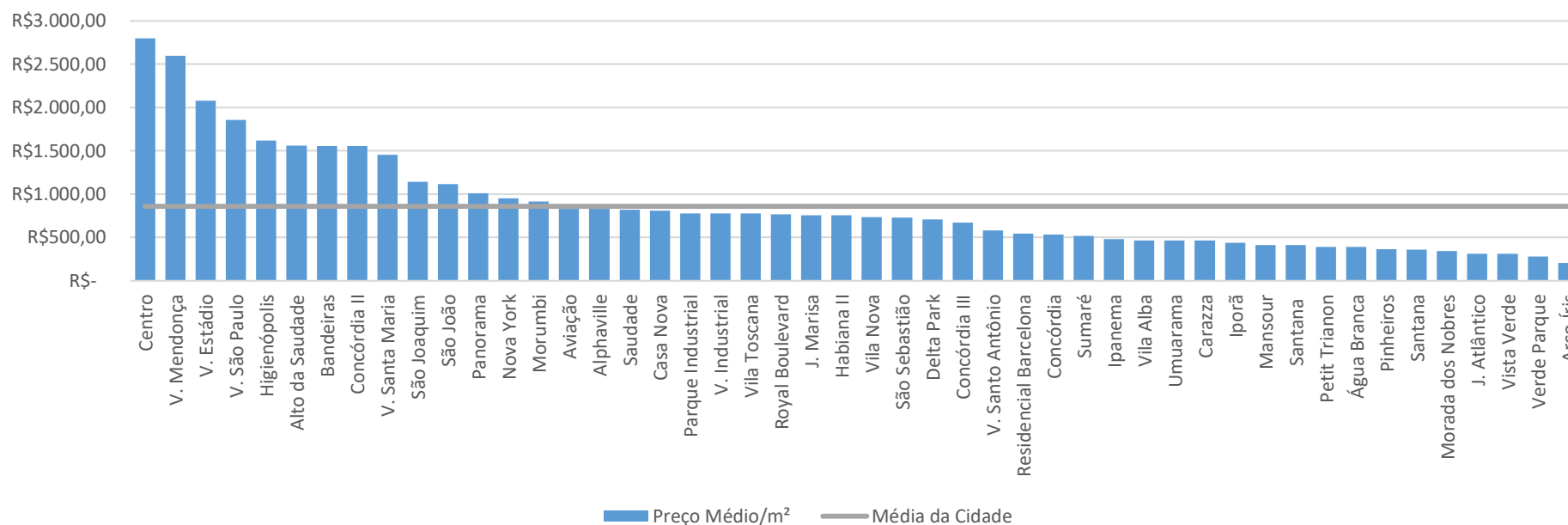
Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba.

Analisando o Gráfico 16, observa-se que, em 2016, o bairro Centro permanece sendo aquele que registrou maior preço médio do metro quadrado na cidade, de R\$ 3.275,58, apresentando aumento considerável quando comparado ao ano de 2015. Nota-se, também, que, neste ano, o preço médio do metro quadrado registrado foi de R\$ 914,50, apresentando aumento em relação ao ano de 2015.

Verifica-se que do total de 50 bairros que foram registrados, 17 deles apresentaram preço médio do metro quadrado superior à média da cidade, ou, então, 34% do total. Em relação aos bairros com preço médio inferior à média da cidade, estes contabilizam 33 bairros, ou 66% do total. Comparando com o ano de 2015, nota-se, então, redução no número de bairros com preço médio superior à média da cidade.

Neste ano, somente os espaços residenciais fechados Parque dos Araçás e Casablanca apresentaram preços médio superior à média da cidade. O Habiana I e II, o Delta Park, Alphaville, Royal Boulevard e Redencial Barcelona estiveram abaixo da média de Araçatuba.

Gráfico 17: Araçatuba. Preços médios do M² de terrenos por bairros. 2017.



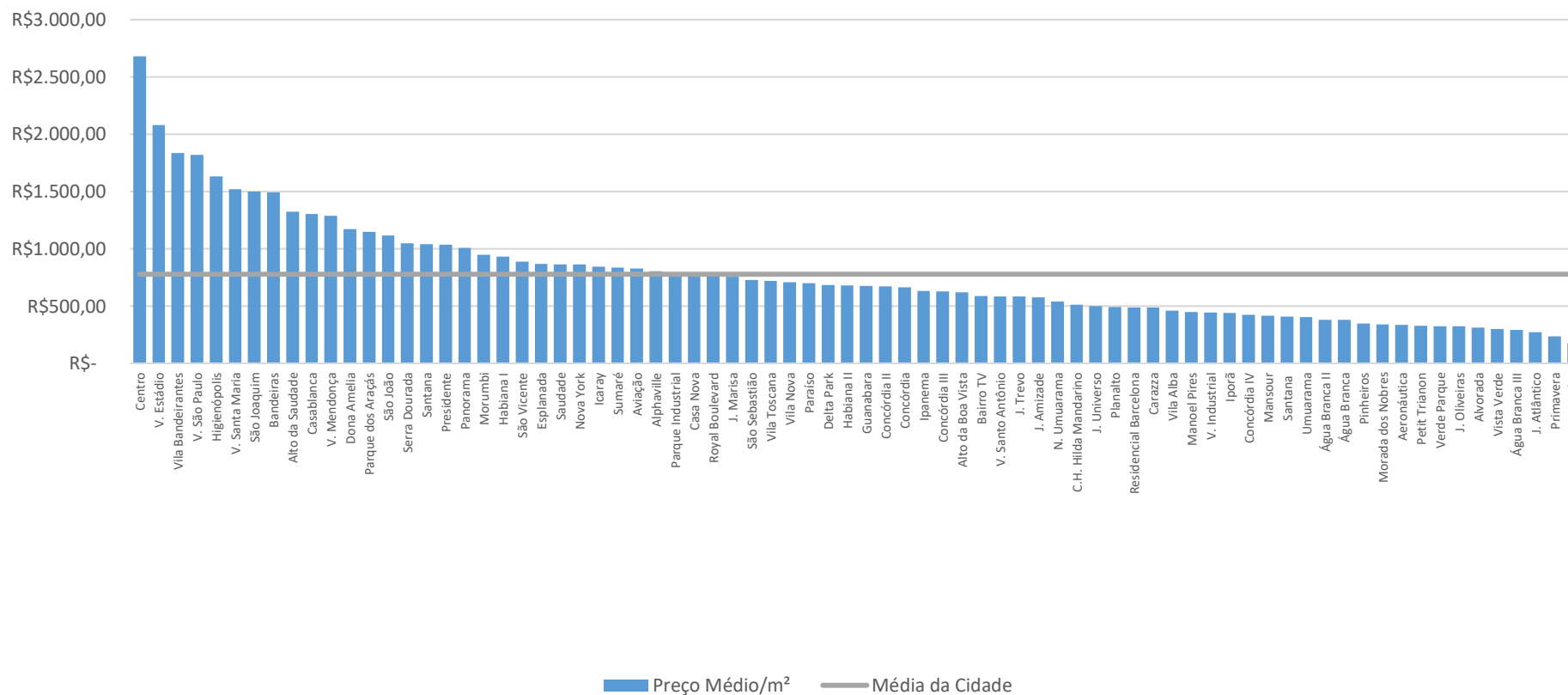
Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba.

Analisando o Gráfico 17, é possível observar que, em 2017, o bairro Centro continua sendo aquele que registrou maior preço médio do metro quadrado na cidade, de R\$ 2.800,27, embora tenha apresentado queda em relação ao ano anterior. Este bairro apresentou, novamente, preço médio muito superior à média da cidade, de R\$ 858,91.

Verifica-se que do total de 48 bairros que foram registrados, 14 deles apresentaram preço médio do metro quadrado superior à média da cidade, ou, então, 29% do total. Em relação aos bairros com preço médio inferior à média da cidade, estes contabilizam 34 bairros, ou 71% do total. Comparando com o ano de 2016, nota-se, então, uma redução no número de bairros com preço médio superior à média da cidade.

No ano de 2017, todos os espaços residenciais fechados apresentaram preços médios inferiores à média da cidade e estão situados distantes do Centro, nos setores norte e sul/sudeste.

Gráfico 18: Araçatuba. Preços médios do M² de terrenos por bairros 2015 a 2017.



Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba.

O Gráfico 18 apresenta o preço médio do metro quadrado de cada bairro no decorrer dos três anos analisados e, portanto, as médias registradas diferem daquelas registradas em cada ano separadamente, uma vez que, no Gráfico 18, os valores são referentes ao conjunto dos anos de 2015, 2016 e 2017.

Verifica-se, então, que o preço médio registrado em Araçatuba é R\$ 777,65, sendo que, do total de 76 bairros, 29 deles registraram preço médio superior à média da cidade, ou então 38% do total. Em relação aos bairros que registraram preço médio inferior à média da cidade, estes contabilizaram 47 bairros, ou 62% do total.

É possível constatar, por meio da análise dos dados apresentados no conjunto de gráficos elaborados, que existe uma diferença significativa entre os preços médios dos bairros mais caros e os preços médios dos bairros mais baratos. Esta disparidade, verificada nos três anos, significa que a valorização da terra urbana, em Araçatuba, ocorre de forma desigual. A Tabela 6 mostra o conjunto de bairros que tiveram, ao longo de 2015, 2016 e 2017, os preços médios do metro quadrado superior à média da cidade nos respectivos anos.

Tabela 6: Araçatuba. Número de vezes que os bairros apresentaram preços médios acima da média da cidade. 2015 a 2017.

Bairro	2015	2016	2017	Total
Centro	1	1	1	3
Vila Mendonça	1	0	1	2
Vila Estádio	0	0	1	1
Vila São Paulo	1	1	1	3
Higienópolis	1	1	1	3
Alto da Saudade	0	0	1	1
Bandeiras	1	1	1	3
Concórdia II	0	0	1	1
Vila Santa Maria	1	1	1	3
São Joaquim	1	1	1	3
São João	0	1	1	2
Panorama	0	0	1	1
Nova York	1	0	1	2
Morumbi	1	1	1	3
Santana	1	1	0	2
Vila Bandeirantes	0	1	0	1
Concórdia	0	1	0	1
Dona Amélia	0	1	0	1
Jardim do Trevo	0	0	0	0
Sumaré	1	1	0	2
Presidente	0	1	0	1
Saudade	0	1	0	1
Icaray	1	0	0	1
Esplanada	1	0	0	1

Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba.

Analisando a Tabela 6, verifica-se que sete bairros tiveram seus preços médios superiores à média registrada na cidade nos três anos contemplados, sendo eles o Centro, Vila São Paulo, Higienópolis, Bandeiras, Vila Santa Maria, São Joaquim e Morumbi. Desta forma, é possível afirmar, que em um período mais recente, estes são bairros mais seletivos e valorizados em relação às outras áreas da cidade.

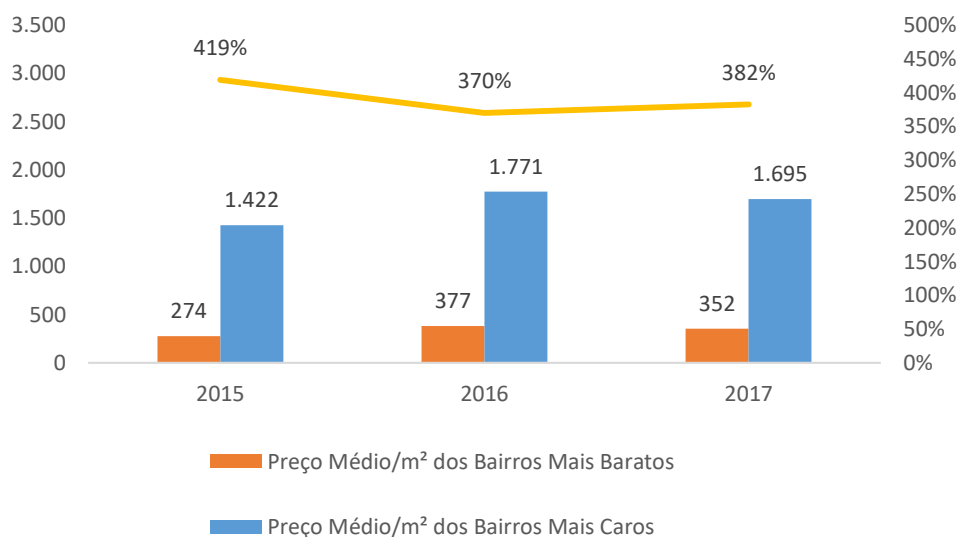
Em relação aos bairros que, em dois anos, tiveram seus preços médios superiores à média da cidade, identifica-se o Vila Mendonça, São João, Nova York, Santana e Sumaré, enquanto que os bairros Panorama, Vila Bandeirantes, Concórdia, Dona Amélia, Presidente, Saudade, Icaray e Esplanada tiveram seus preços médios superiores à média da cidade em apenas um ano.

No tocante à situação espacial, na cidade, dos seis bairros, além do Centro, que tiveram preços médios acima da média da cidade nos três anos contemplados: o Vila São Paulo está situado no limite sul do Centro; o Higienópolis no limite oeste do Centro; o Bandeiras está situado, também, no limite sul do Centro; o Vila Santa Maria no setor centro-sul; o São Joaquim está no limite norte do Centro; e o Morumbi, também no setor centro-sul. Desta forma, pode-

se afirmar que, em período mais recente, o Centro e seu entorno são as áreas mais valorizadas de Araçatuba, estando distantes das áreas ocupadas por espaços residenciais fechados. Sem dúvida, o menor estoque de terrenos não edificadas em áreas que já são consolidadas no espaço urbano e bastante ocupadas, é um fator explicativo dos preços mais elevados.

O Gráfico 19 apresenta, no decorrer do período analisado, a diferença entre o preço médio do metro quadrado registrado pelos bairros mais caros de Araçatuba e o preço médio dos bairros mais baratos.

Gráfico 19: Araçatuba. Diferença do preço médio do M² entre bairros mais caros e mais baratos. 2015 a 2017.



Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba.

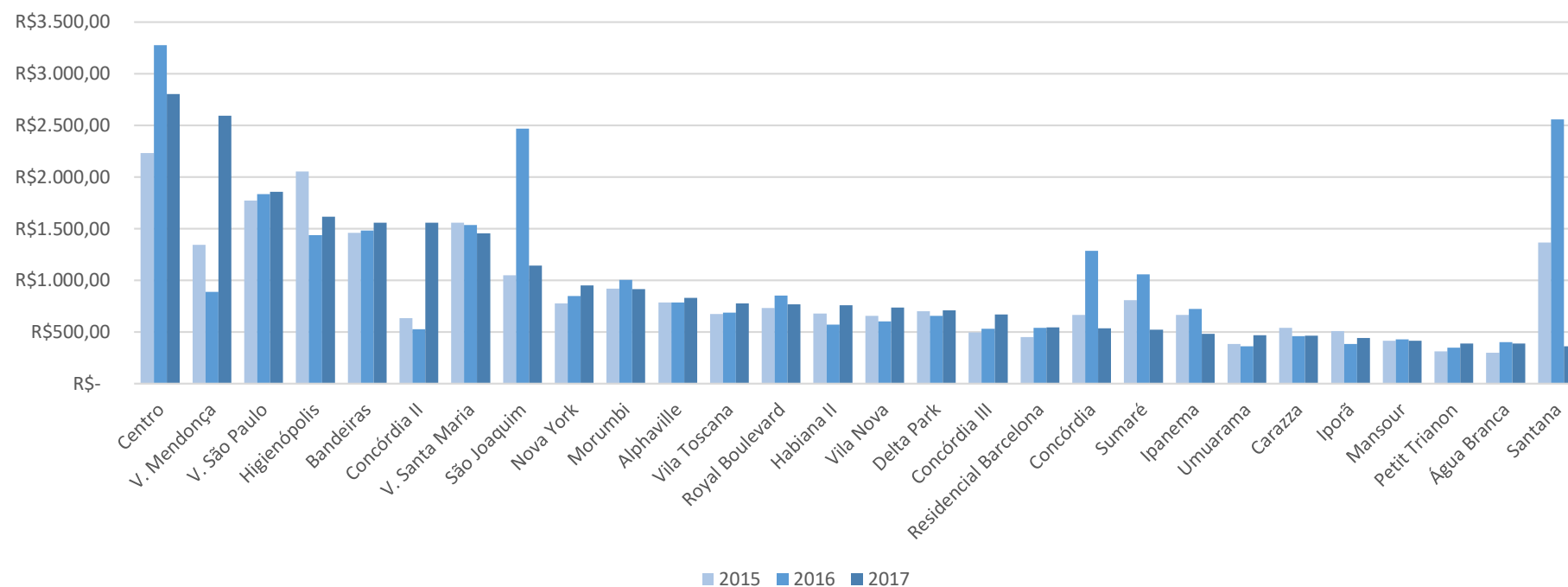
Para a identificação dos bairros mais caros e mais baratos, optou-se por selecionar o primeiro e o último quartil de bairros, sendo que o primeiro representa os mais caros e o último os mais baratos, considerando o total de bairros contemplados em cada um dos anos estudados separadamente. Por meio da seleção dos bairros com maior preço médio e dos com menor preço médio, foi efetuada a média de cada conjunto, cujos valores resultaram no Gráfico 19.

Analisando o gráfico, é possível identificar uma grande disparidade entre o preço médio dos bairros mais caros e o preço médio dos mais baratos ao longo do período. Entretanto, esta disparidade não apresenta intensa variação no decorrer dos anos, uma vez que, em 2015, a diferença em percentual entre o preço médio dos bairros mais caros e mais baratos era de 419%, caindo para 370%, em 2016, e aumenta para 382%, em 2017. Portanto, a diferença entre os bairros mais caros e mais baratos é elevada em cada um dos anos. Contudo, esta diferença se

mantém ao longo do período. Estes aspectos reforçam que a valorização não ocorre de forma uniforme no espaço urbano de Araçatuba, tendo em vista a grande disparidade de preços médios entre os bairros.

O Gráfico 20 apresenta somente os bairros que foram contemplados nos três anos analisados, sendo possível observar a variação de seus preços médios ao longo do período.

Gráfico 20: Araçatuba. Variação dos preços médios dos bairros contemplados com anúncios. 2015 a 2017.



Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba.

Analisando o Gráfico 20, verifica-se que grande parte dos bairros não apresentou variações significativas ao longo dos três anos. Entretanto, alguns como Centro, Vila Mendonça, Higienópolis, Concórdia II, São Joaquim, Concórdia e Sumaré apresentaram variações mais expressivas durante o período, em alguns casos aumentando ou diminuindo.

O Centro e outros bairros como Vila São Paulo, Vila Mendonça, Higienópolis, Bandeiras e Vila Santa Maria tiveram seus preços médios altos no decorrer do período. Em relação ao Santana, é importante destacar que a queda do preço médio de 2016 para 2017 ocorreu devido ao fato de não ter sido registrado, em 2017, número considerável de terrenos anunciados, o que provocou a redução na média.

A Tabela 7 apresenta comparação entre os preços médios do metro quadrado dos espaços residenciais fechados e os preços médios dos bairros adjacentes a estes espaços.

Tabela 7: Araçatuba. Comparação entre os preços médios do M² dos espaços residenciais fechados e bairros adjacentes. 2015, 2016 e 2017.

Espaço Residencial Fechado	Preço médio do M² do ERF (em reais)	Bairros adjacentes	Preço médio do M² do bairro adjacente (em reais)
Alphaville	803,7	Alvorada	311,7
Casablanca	1.306	Nova York	865,8
Delta Park	683,6	Aeroporto	-
Habiana I	931,5	Aeroporto	-
Habiana II	679,4	Aeroporto	-
Mansour	415,7	Pinheiros	350,7
Parque dos Araçás	1.147,5	Jardim Trevo	583,5
Residencial Barcelona	487,8	Aeroporto	-
Royal Boulevard	769,1	Alvorada	311,7
Serra Dourada	1.047,4	Vilela	-
Vila Toscana	722,2	Iporã	439,1
Média da cidade (em reais): R\$ 777,65			

Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba.

Primeiramente, é importante ressaltar que não existem dados relativos ao preço médio dos bairros Aeroporto e Vilela, uma vez que não houve oferta de terrenos no decorrer do período analisado. Por meio da Tabela 7, é possível observar, então, que todos os espaços residenciais fechados apresentaram preço médio do metro quadrado muito superior aos preços registrados nos bairros lindeiros a esses espaços, o que revela, também, a proximidade entre áreas valorizadas (espaços residenciais fechados) e áreas menos valorizadas (bairros adjacentes aos espaços residenciais fechados).

Esta proximidade pode ser verificada por meio de alguns exemplos. O espaço residencial fechado Parque dos Araçás apresenta um dos preços do metro quadrado mais

elevados dentre todos os empreendimentos contidos na Tabela 7. Este empreendimento está situado em contiguidade ao Jardim do Trevo, que, de acordo com a tabela, apresenta preço médio do metro quadrado muito inferior a este espaço residencial fechado e à média da cidade.

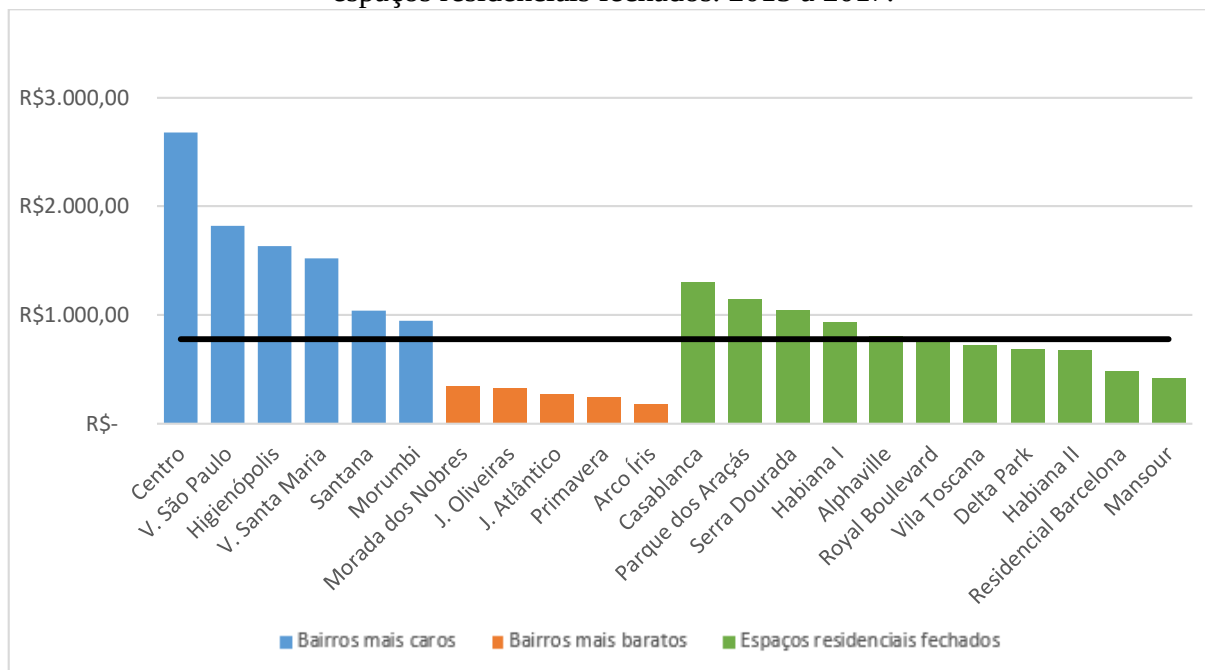
Outro exemplo de proximidade de áreas que apresentam preços médios altos e baixos reside no caso dos espaços residenciais fechados contíguos ao bairro Aeroporto, sendo estes o Delta Park, Habiana I, Habiana II e Residencial Barcelona. Apesar de não ter sido possível obter dados referentes ao preço médio do bairro Aeroporto, sabe-se, por meio de trabalhos de campo, que este é um bairro popular, onde estão situados conjuntos habitacionais, como Jardim das Oliveiras e Conjunto Habitacional Antonio Vilela. Desta forma, verifica-se a justaposição de segmentos sociais de alto e baixo poder aquisitivo em áreas periféricas de Araçatuba, tal como destacado por Sposito (2011).

Pode-se afirmar, então, que os espaços residenciais fechados são responsáveis por alterar o conteúdo econômico, mas também social dos setores da cidade nos quais estão situados, uma vez que os preços médios mais elevados destes empreendimentos imobiliários conferem seletividade ao público que tem a possibilidade de praticar a autosegregação, ou seja, que podem habitar estes espaços, intensificando, também, a diferenciação socioespacial em Araçatuba. Através desta perspectiva, é nítida a alteração das lógicas espaciais que orientam o processo de estruturação das cidades médias, como é o caso de Araçatuba⁷, sendo importante ressaltar, então, que, nas cidades contemporâneas, a separação dos segmentos sociais tem obedecido cada vez menos a lógica centro-periférica, o que em grande medida expressa a sobreposição desta lógica espacial por novas dinâmicas que têm levado os interesses fundiários e imobiliários para áreas distantes que, antes, eram destinadas somente aos segmentos mais pobres, indicando que já teve início o processo de fragmentação socioespacial.

O Gráfico 21 apresenta os preços médios do metro quadrado de alguns dos bairros mais caros e mais baratos de Araçatuba, em conjunto com os preços médios dos espaços residenciais fechados.

⁷ Pesquisas realizadas pelo Grupo Produção do Espaço e Redefinições Regionais indicam dinâmicas semelhantes, por exemplo, em Ribeirão Preto, São Carlos, Marília, São José do Rio Preto, Bauru e Presidente Prudente, no estado de São Paulo; Londrina e Maringá, no estado do Paraná.

Gráfico 21: Araçatuba. Preços médios do M² dos bairros mais caros e mais baratos e dos espaços residenciais fechados. 2015 a 2017.



Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba.

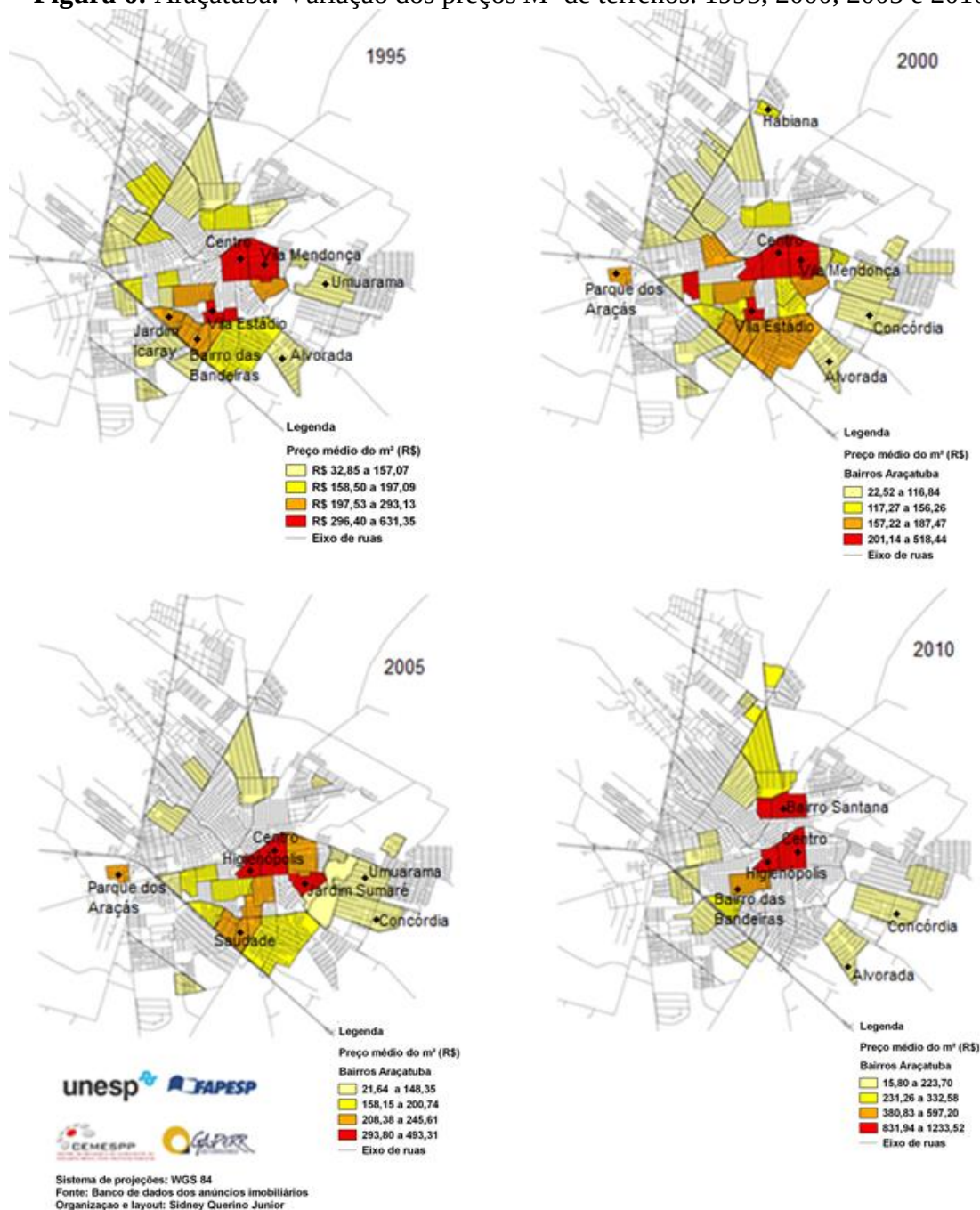
O Gráfico 21 possibilita comparar os preços médios do metro quadrado dos espaços residenciais fechados com os preços médios registrados em alguns dos bairros mais caros e mais baratos de Araçatuba. Primeiramente, ressalta-se que os bairros mais caros presentes no gráfico estão localizados na área central e pericentral da cidade, como o Centro, V. São Paulo, Higienópolis, V. Santa Maria e Morumbi e, também, no eixo centro-norte da cidade, como o bairro Santana. Os bairros com preços médios mais baratos estão localizados em áreas periféricas do setor norte e oeste da cidade.

Analisando o gráfico, verifica-se que os preços médios do metro quadrado nos espaços residenciais fechados são muito superiores aos preços médios dos bairros mais baratos. Destaca-se que os preços dos espaços residenciais fechados são predominantemente menores que os preços apresentados pelos bairros mais caros. Somente os empreendimentos Casablanca, Parque dos Araçás, Serra Dourada, Habiana I e Alphaville possuem preços superiores à média registrada na cidade, sendo que apenas os preços dos três primeiros se assemelham aos preços dos bairros centrais e pericentrais.

A Figura 6, elaborada por Querino Jr (2017), apresenta a variação dos preços do metro quadrado dos terrenos na cidade de Araçatuba. A sequência de mapas, contidos na figura, possibilita visualizar quais áreas da cidade tiveram maior aumento no preço do metro quadrado, no decorrer do tempo. As datas representadas pelo autor são os anos de 1995, 2000, 2005 e 2010. Os preços verificados foram deflacionados pelo autor por meio da correção dos valores,

de acordo com a inflação calculada pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), da Fundação Getúlio Vargas. Ele utiliza como referência os dados mais recentes usados em seu trabalho, cuja data é dezembro de 2013. Desta forma, as informações apresentadas na Figura 6 são relativas a este período e, portanto, não representam valores atualizados para o ano de 2021.

Figura 6: Araçatuba. Variação dos preços M² de terrenos. 1995, 2000, 2005 e 2010.



Fonte: Querino Jr (2017).

É possível verificar, por meio da observação da figura, que, em 1995, os preços mais altos dos terrenos ofertados estão localizados na porção centro-sul da cidade de Araçatuba. No ano 2000, a seguir, é possível notar que o centro-sul permanece sendo uma área com concentração de terrenos ofertados com preços mais elevados. Entretanto, Querino Jr (2017) destaca que algumas áreas passaram a apresentar maior valorização, como o setor oeste, onde está localizado um espaço residencial fechado de padrão elevado, o Parque dos Araçás.

Em sequência, no ano de 2005, é possível notar que a configuração se mantém, com destaque para o setor centro-sul, que continua sendo uma área valorizada da cidade. No último ano representado, 2010, é possível observar alterações mais significativas, uma vez que áreas localizadas no setor norte de Araçatuba começaram a apresentar maior concentração de terrenos com preços mais altos.

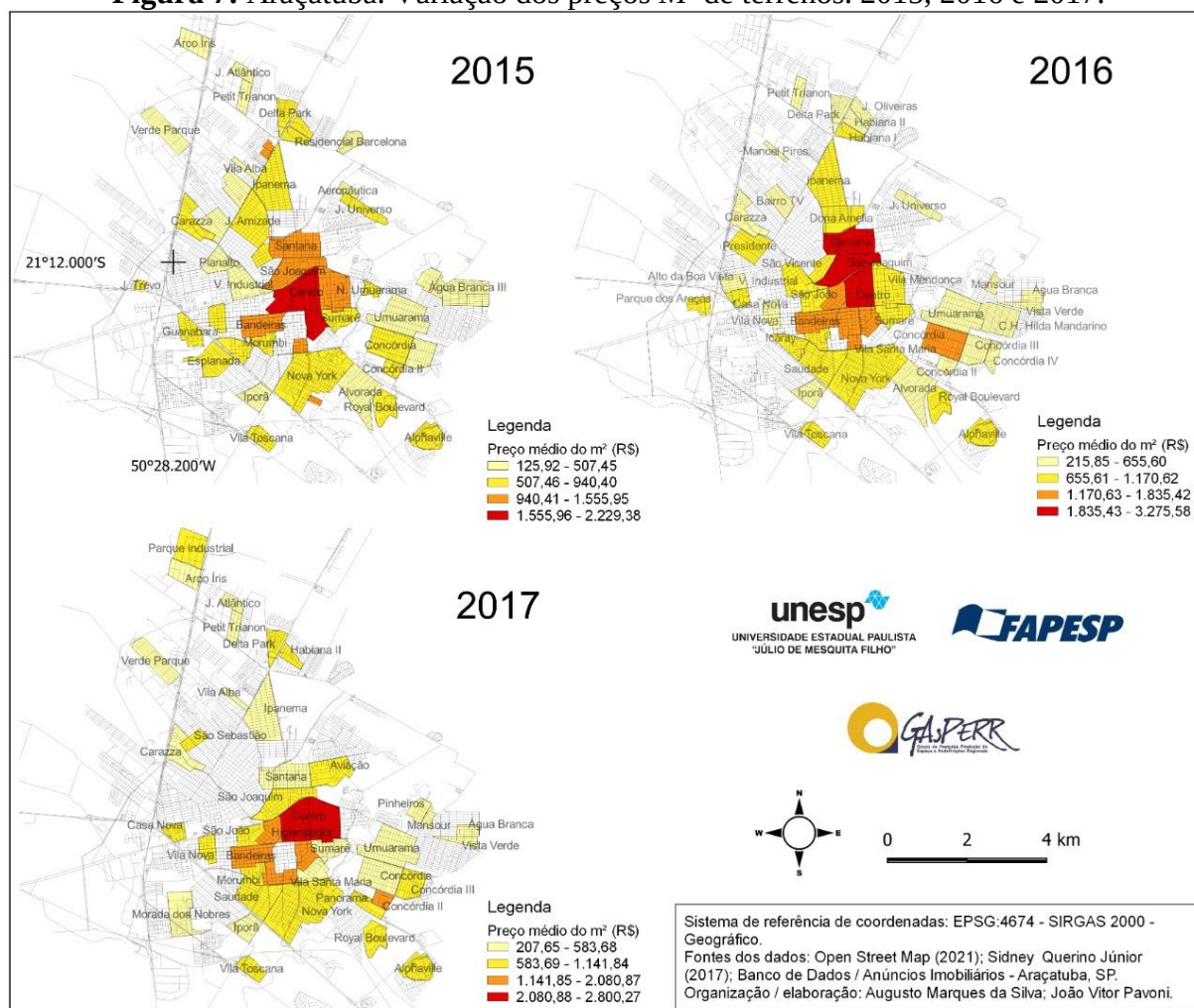
Querino Jr (2017) destaca que a concentração de lotes mais valorizados em determinadas áreas da cidade reforça a desigualdade social no espaço urbano. De acordo com o autor:

Ao longo do período analisado, temos a intensificação dos padrões de desigualdade observados na cidade, uma vez que as maiores ofertas de terrenos são espacialmente concentradas em algumas áreas específicas, as quais têm apresentado uma valorização acima da média observada na cidade, o que significa um aumento de riqueza para os seus proprietários (QUERINO JR, 2017, p.161).

Sintetizando a Figura 6, é possível notar que, no decorrer do período representado, que o setor centro-sul da cidade de Araçatuba se consolidou, naquele período, como uma área mais valorizada da cidade. Em relação ao setor norte, então, observa-se que este passou a concentrar ofertas de terrenos, cujos preços se tornaram mais elevados no decorrer do período em questão.

A Figura 7 apresenta a espacialização dos preços médios do metro quadrado dos terrenos ofertados em Araçatuba nos anos de 2015, 2016 e 2017.

Figura 7: Araçatuba. Variação dos preços M² de terrenos. 2015, 2016 e 2017.



Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba.

Analisando a Figura 7, verifica-se que, no ano de 2015, o Centro e o bairro Higienópolis, localizado a oeste do Centro, apresentavam preço médio mais alto da cidade, sendo, portanto, os bairros mais valorizados de Araçatuba naquele ano. É possível observar que os bairros próximos ao Centro possuíam preço médio do metro quadrado mais elevado. Algumas áreas que compõe a porção norte da cidade também apresentaram preços médios mais altos, como o bairro Santana, por exemplo. Os setores sul e sudeste da cidade apresentaram predominância da mesma faixa de preço médio, sendo esta inferior aos preços verificados no Centro e em suas adjacências. Alguns bairros localizados ao sul do Centro apresentaram preços médios mais elevados, como o Vila São Paulo, por exemplo. O setor leste, com os bairros Umuarama e Água Branca III, apresentavam o preço médio mais baixo da cidade, sendo, no ano de 2015, a área menos valorizada da cidade.

No mapa referente ao ano de 2016, contido na Figura 7, é possível observar que, em relação a 2015, alguns aspectos foram mantidos, enquanto outros foram alterados.

Primeiramente, verifica-se que o Centro permanecia sendo, em 2016, o bairro com preço médio do metro quadrado mais elevado. Os bairros São Joaquim e Santana, localizados ao norte do Centro também apresentaram, em 2016, preço médio elevado, enquanto que outros próximos ao Centro, como o Vila Mendonça e o Vila São Paulo apresentaram queda no preço médio, em relação a 2015.

Em relação ao setor norte da cidade, verifica-se que, comparando com 2015, o bairro Santana e São Joaquim apresentaram aumento do preço médio, enquanto o Jardim Universo apresentou queda e outros mantiveram suas médias na mesma faixa de preço.

As porções sul e sudeste de Araçatuba apresentaram alterações em relação ao ano anterior, uma vez que, embora alguns bairros tiveram seus preços médios mantidos na mesma faixa, outros apresentaram queda de preço. O Concórdia apresentou elevação do preço médio, enquanto o Concórdia II apresentou queda, sendo que os demais bairros tiveram mantidos seus preços. A porção leste e oeste da cidade, em 2016, concentram bairros com os preços médios mais baixos da cidade.

Portanto, é possível constatar que, na porção norte de Araçatuba, os bairros que, em 2015, possuíam preços médios mais altos se valorizaram em 2016, enquanto que os bairros com preços médios mais baixos em 2015 apresentaram queda. Em relação ao sul e sudeste da cidade, nota-se que grande parte dos bairros apresentaram preços médios na mesma faixa que no ano anterior. Desta forma, o Centro e o conjunto com os bairros adjacentes a ele permaneciam apresentando os preços médios mais elevados.

No mapa referente ao ano de 2017, verifica-se que, neste ano, somente os preços médios do Centro e Vila Mendonça (ao lado do Centro) compunham a faixa de preços mais alta, sendo, portanto, os mais valorizados em 2017. Os bairros Santana e São Joaquim, localizados ao norte do Centro e que possuíam, em 2016, preços médios na faixa de preço mais alta, apresentaram queda.

Observando o setor norte de Araçatuba, é possível notar que, em 2017, o bairro Santana e Ipanema apresentaram grande desvalorização, enquanto que Petit Trianon teve mantido seu preço médio na mesma faixa de preço.

Em relação as porções sul e sudeste da cidade, verifica-se que, em 2017, não houve grandes alterações em relação ao ano anterior, sendo que a maioria dos bairros tiveram suas médias mantidas na mesma faixa de preço.

Constata-se, então, que, em 2017, o Centro se manteve valorizado, sendo que os bairros localizados em suas adjacências também apresentaram preços médios mais elevados, embora alguns deles tenham apresentado desvalorização em relação a 2016.

Referente aos espaços residenciais fechados, verifica-se que esses tiveram seus preços médios mantidos, no decorrer dos três anos, na segunda faixa de preço, representada pela cor amarelo escuro. Desta forma, pode-se afirmar que os preços destes espaços não estavam entre os mais elevados da cidade.

É importante destacar que o período analisado na Figura 7 representa um recorte temporal pequeno e, portanto, não se observou grandes alterações, uma vez que mudanças consideráveis na estruturação da cidade não são verificadas em curto prazo. Para a compreensão das alterações e variações no decorrer do tempo, é fundamental, então, promover uma comparação entre a realidade verificada no período representado por Querino Jr (2017), por meio da análise da Figura 6, elaborada pelo autor, e a realidade verificada em período mais recente, representado pela Figura 7.

Como anteriormente explicitado, os valores apresentados na Figura 6 foram deflacionados por Querino Jr (2017) tomando como referência o mês de dezembro de 2013 e, portanto, são dados referentes a este período. Desta forma, não serão estabelecidas relações diretas entre o período estudado pelo autor e o período mais recente analisado aqui, para não se cair na armadilha de promover uma análise incompatível com os preços reais, uma vez que não foi possível deflacionar, para o período atual, os preços individuais dos terrenos referentes a 2013. O que se propõe fazer aqui, então, é comparar, por meio da análise das Figuras 6 e 7, as realidades de cada período, no intuito de identificar o que se alterou e o que se manteve.

Por meio da análise da Figura 6, referente aos anos 1995, 2000, 2005 e 2010, verifica-se, neste período, que o Centro se consolidou como o bairro mais caro de Araçatuba. O setor centro-sul da cidade apresentou, entre os anos 1995 e 2005, preços médios mais altos em relação ao restante da cidade, tornando-se um eixo de valorização importante. Em relação ao norte de Araçatuba, é possível constatar, em 2010, que este setor passou a concentrar ofertas de terrenos, cujos preços se tornaram mais elevados no decorrer do período em questão, como é o caso do bairro Santana (QUERINO JR, 2017).

Em relação à Figura 7, que representa o período mais recente, pode-se afirmar, por meio da análise do conjunto de mapas apresentados, que o Centro e os bairros de seu entorno, constituem as áreas mais valorizadas da cidade. Alguns bairros situados no setor norte de Araçatuba, o que foi apontado pelo Secretário de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba, Tadeu Consoni⁸ e pelo Chefe de Gabinete da Secretaria de Planejamento Urbano e

⁸ Tadeu Consoni, Secretário de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba, é formado em engenharia civil e engenharia de segurança. Atuou por cinco gestões na Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação de

Habitação de Araçatuba, José Rubens Garcia⁹, em entrevista realizada, como o mais valorizado da cidade nos últimos anos, apresentaram preços médios mais altos que os setores sul e sudeste. Portanto, comparando os setores norte e sul/sudeste de Araçatuba, onde estão concentrados grande parte dos espaços residenciais fechados, observa-se que o setor norte apresentou preços médios do metro quadrado mais elevados nos anos de 2015 e 2016, sendo que, em 2017, os preços apresentaram equivalência entre essas duas áreas da cidade.

Comparando os períodos apresentados nas Figuras 6 e 7, é possível notar que, no período mais recente, apresentado na Figura 7, embora ainda existam bairros situados no sentido centro-sul com preços médios mais altos, constata-se que esta área esteve mais desvalorizada quando comparada ao período anterior, uma vez que entre os anos de 1995 a 2005, apresentados na Figura 6, este eixo encontrava-se mais valorizado. Verifica-se, assim, que os bairros situados no setor centro-sul, como o Nova York e o Saudade, eram mais valorizados no período representado pela Figura 6, sendo que no período mais recente estes bairros se encontram menos valorizados, como pode ser visualizado na Figura 7.

Relacionando os elementos verificados na Figura 6 com as narrativas registradas nas entrevistas realizadas, é possível constatar que as dinâmicas visualizadas na figura confirmam algumas das informações fornecidas pelos representantes do poder público de Araçatuba, uma vez que apontam o norte da cidade como um setor que se tornou mais valorizado, passando a apresentar preços médios mais altos. Os representantes do poder público destacaram, em entrevista, o setor norte de Araçatuba como uma área da cidade que estava apresentando maior valorização, enquanto o setor sul, embora conte com a presença de empreendimentos imobiliários de alto padrão, apresenta problemas relativos a infraestrutura e adequadas vias de acesso.

A Tabela 8 apresenta o preço médio do metro quadrado de alguns bairros separados de acordo com alguns segmentos previamente delimitados conforme o preço e a localização.

Araçatuba. Durante quatro anos foi Secretário de Planejamento em Marília, tendo atuado, também, na iniciativa privada.

⁹ Entrevista realizada em 21/07/2020, na Secretaria de Planejamento Urbano e de Habitação de Araçatuba.

Tabela 8: Araçatuba. Preço médio do M² dos bairros de acordo com segmentos. 2015, 2016 e 2017.

Média da cidade: R\$ 777,65		Bairro	Preço médio do M ²
Área central e pericentral		Centro	2.680,25
		Vila São Paulo	1.821,71
		Higienópolis	1.633,14
		Vila Santa Maria	1.520,01
		São Joaquim	1.501,91
		Bandeiras	1.491,34
Eixo Centro - Norte		Dona Amélia	1.170,62
		Santana	1.041,19
		São Sebastião	727,06
		Ipanema	634,70
		J. Amizade	574,94
Bairros adjacentes aos espaços residenciais fechados		Nova York (Setor Sul)	865,78
		J. Trevo (Setor Oeste)	583,48
		Alvorada (Setor Sudeste)	311,73
		Iporã (Setor Sul)	439,09
Bairros populares (periféricos)		Morada dos Nobres	343,10
		Petit Trianon	327,38
		J. Oliveiras	323,25
		Vista Verde	300,83
		J. Atlântico	273,79
		Primavera	238,87
		Arco Íris	178,46

Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba.

Analisando a Tabela 8, verifica-se que os bairros que compõe a área central e pericentral de Araçatuba são aqueles que apresentaram preços médios do metro quadrado mais elevado, todos superiores à média registrada na cidade. Como anteriormente explicitado, determinadas características das áreas centrais como a escassez de terrenos e o uso do solo destinados a atividades relacionadas ao comércio e serviços, de maior rentabilidade, podem constituir os fatores responsáveis pelos preços elevados.

Os bairros localizados no eixo centro sentido ao norte, de acordo com os representantes do poder público de Araçatuba, são aqueles que apresentaram maior valorização nos últimos anos e, também, maior tendência à valorização. Alguns destes apresentaram preços médios superiores à média da cidade, enquanto outros, inferiores. Entretanto, todos os bairros localizados neste eixo registraram preços muito superiores aos bairros populares, sendo que

alguns deles possuíam preços médios superiores à bairros contíguos aos espaços residenciais fechados.

Relativo aos bairros adjacentes aos espaços residenciais fechados, verifica-se que apenas o Nova York registrou média superior à da cidade. Eram predominantemente superiores aos bairros localizados nas áreas periféricas e inferiores aos bairros centrais e pericentrais e àqueles localizados no eixo centro-norte. Estes aspectos indicam que o processo de valorização social desses espaços que podem estar em curso não se expressa, ainda, em elevação significativa dos preços de seus terrenos.

Os bairros populares possuem preços médios muito abaixo da média da cidade e de todos os demais bairros. É possível constatar, então, as áreas central e pericentral consolidadas como as mais caras da cidade, seguida dos bairros do eixo centro-norte, apontados pelos entrevistados como bairros com potencial de valorização e dos bairros contíguos aos espaços residenciais fechados, situados predominantemente nos setores sul e sudeste de Araçatuba.

Por meio do levantamento dos anúncios imobiliários foi possível identificar as agências imobiliárias de Araçatuba que mais têm atuado no mercado imobiliário da cidade. Ressalta-se que as informações aqui apresentadas são referentes às vendas de casas, apartamentos e terrenos, não à locação.

Primeiramente, é importante apresentar, de forma, sucinta, o papel das agências imobiliárias no âmbito do mercado imobiliário. Segundo Amorim (2015), a função da imobiliária é comercializar e administrar imóveis por meio da venda ou locação de terrenos ou qualquer tipo de edificação implantada sobre ele. De acordo com o autor, a atividade desempenhada pelas imobiliárias constitui o mercado do setor imobiliário, que, por seu turno, consiste em uma ramificação do setor secundário da economia.

A Tabela 9 apresenta o número de ofertas de casas, apartamentos e terrenos de cada uma das imobiliárias da cidade, sobre as quais foi possível obter informações, para o período analisado.

Tabela 9: Araçatuba. Número de ofertas das agências imobiliárias. 2015, 2016 e 2017.

Imobiliária anunciante	Casas	Apartamentos	Terrenos	Total
Acertto Imóveis	429	418	154	1.001
Amaro Pineze Negócios Imobiliários	78	86	22	186
City Bens Negócios Imobiliários	47	10	17	74
CM Gomes de Carvalho	7	7	0	14
Colucci Imóveis	358	209	12	579
Contratto Negócios Imobiliários	81	188	44	313
Correta Imóveis	81	39	14	134
Documenta Assessoria Imobiliária	614	823	13	1.450
Eunice Guimarães Corretora de Imóveis	14	36	0	50
Expansão Imóveis	96	40	28	164
Fernandes & Nascimento Negócios Imobiliários	594	388	96	1.078
Gesa Imóveis	431	342	168	941
Imobiliária Canaã	398	3	3	404
Imobiliária Eldorado	541	116	130	787
Imobiliária Residencial	6	1	0	7
Imobiliária Solar	539	646	111	1.296
Leão Imóveis	292	84	82	458
Local Imóveis	543	601	12	1.156
MC Imóveis	123	20	18	161
Meta Imobiliária	159	128	33	320
Moraes Imóveis	16	0	18	34
Pena de Ouro Imóveis	0	21	14	35
Quatro Consultoria Imobiliária	164	76	23	263
Real Imóveis	514	408	113	1.035
Rede Bens Imóveis	251	222	29	502
Rosário Perez Negócios Imobiliários	113	114	67	294
Torturello Imóveis	47	45	4	96
Vanderlino Souza Imóveis	239	301	160	700
Viviane C. Corretora de Imóveis	11	10	6	27
Zane Imóveis	148	46	41	235

Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba.

Por meio da análise da Tabela 9, é possível verificar que algumas agências imobiliárias apresentam número consideravelmente maior de ofertas de vendas em relação às outras. São os casos da Acertto Imóveis, Documenta Assessoria Imobiliária, Fernandes & Nascimento

Negócios Imobiliários, Imobiliária Solar, Local Imóveis e Real Imóveis, todas apresentando, no decorrer do período, número superior a mil ofertas, incluindo casas, apartamentos e terrenos. Outras imobiliárias como a Gesa Imóveis, a Imobiliária Eldorado e a Vanderlino Souza Imóveis também apresentarem número significativo de ofertas anunciadas. Portanto, é possível afirmar que estas nove imobiliárias, dentre as 30 apresentadas na tabela, concentram as ofertas de imóveis em Araçatuba, contabilizando 9.444 ofertas do total de 13.794.

A Tabela 10 contém o número de ofertas referentes somente aos loteamentos fechados de cada uma das agências imobiliárias no decorrer dos anos de 2015, 2016 e 2017. Como explicitado anteriormente, o número de ofertas referentes aos espaços residenciais fechados é muito inferior ao número de ofertas referentes as casas e terrenos localizados fora destes espaços e aos apartamentos. De acordo com uma representante da Imobiliária Eldorado¹⁰, não tem ocorrido, nos últimos anos, uma procura significativa de casas e terrenos a venda em loteamentos fechados ou condomínios horizontais. Conforme a entrevistada, a maior parte dos negócios realizados pela imobiliária são locações de apartamentos e casas, fora dos espaços residenciais fechados.

Tabela 10: Araçatuba. Número de casas e terrenos ofertados em loteamentos fechados pelas agências imobiliárias. 2015, 2016 e 2017.

Imobiliária anunciante	Casas	Terrenos	Total
Acertto Imóveis	158	73	231
Amaro Pineze Negócios Imobiliários	13	18	31
City Bens Negócios Imobiliários	6	1	7
Colucci Imóveis	35	1	36
Contratto Negócios Imobiliários	16	21	37
Correta Imóveis	9	2	11
Documenta Assessoria Imobiliária	165	11	176
Eunice Guimarães Corretora de Imóveis	2	0	2
Fernandes & Nascimento Negócios Imobiliários	130	36	166
Gesa Imóveis	28	32	60
Imobiliária Canaã	9	0	9
Imobiliária Eldorado	20	4	24
Imobiliária Residencial	1	0	1
Imobiliária Solar	54	7	61
Leão Imóveis	0	3	3
Local Imóveis	74	9	83
MC Imóveis	2	0	2
Meta Imobiliária	68	6	74

¹⁰ Entrevista realizada, *online*, em 24/08/2021.

Quatro Consultoria Imobiliária	27	1	28
Real Imóveis	88	64	152
Rede Bens Imóveis	46	18	64
Rosário Perez Negócios Imobiliários	46	33	79
Vanderlino Souza Imóveis	7	15	22
Viviane C. Corretora de Imóveis	4	0	4

Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba.

Observado a Tabela 10, verifica-se que as imobiliárias Acertto Imóveis, Documenta Assessoria Imobiliária, Fernandes & Nascimento Negócios Imobiliários e Real Imóveis apresentam número de ofertas muito superior ao número das demais imobiliárias. Desta forma, estas quatro agências, dentre as 24 apresentadas na tabela, concentram as ofertas de imóveis nos loteamentos fechados em Araçatuba, contabilizando 725 ofertas do total de 1.363 e, portanto, mais da metade.

A Tabela 11 apresenta o número de ofertas referente somente aos condomínios horizontais de cada agência imobiliária no decorrer do período analisado.

Tabela 11: Número de casas e terrenos ofertados em condomínios horizontais pelas agências imobiliárias. 2015, 2016 e 2017.

Imobiliária anunciante	Casas	Terrenos	Total
Acertto Imóveis	7	0	7
Colucci Imóveis	3	0	3
Contratto Negócios Imobiliários	8	0	8
Correta Imóveis	1	0	1
Documenta Acessoria Imobiliária	13	0	13
Fernandes & Nascimento Negócios Imobiliários	7	0	7
Gesa Imóveis	6	0	6
Imobiliária Canaã	9	0	9
Imobiliária Solar	6	0	6
Local Imóveis	8	0	8
Quatro Consultoria Imobiliária	8	0	8
Rede Bens Imóveis	23	0	23
Torturello Imóveis	2	0	2

Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba.

Como destacado anteriormente, nenhum terreno foi ofertado em Araçatuba nos condomínios horizontais em Araçatuba nos anos de 2015, 2016 e 2017, sendo que o número de ofertas de casas também é baixo. Desta forma, verifica-se, por meio da Tabela 11, que nenhuma imobiliária de Araçatuba apresentou concentração tão intensa no número de oferta de imóveis. As imobiliárias Documenta Assessoria Imobiliária e Rede Bens Imóveis são as que apresentaram número mais alto.

4.3 Identificação do padrão de construção dos espaços residenciais fechados

Este subcapítulo tem como proposta procurar identificar, a partir das imagens de satélite atuais obtidas a partir do Google Earth Pro, os padrões de construção dos espaços residenciais fechados localizados em Araçatuba e Birigui. Este procedimento possibilita conhecer qual padrão é predominante em relação aos tipos de empreendimentos implantados pelas empresas loteadoras em ambas as cidades. Além disso, a partir da localização dos espaços residenciais fechados, será possível identificar as principais áreas das cidades escolhidas pelas empresas para a implantação destes espaços residenciais fechados.

Na tarefa de identificação dos padrões de construção, adotaremos a metodologia utilizada por Dal Pozzo (2011). A tipologia de padrões que o autor utiliza é proposta na Lei nº 2089 de 23 de janeiro de 1989¹¹, composta pelos seguintes tipos: padrão construtivo de “característica popular”, padrão construtivo médio, padrão construtivo alto e padrão construtivo muito alto. A tipologia aqui adotada considera, também, as adaptações feitas por Dal Pozzo (2011). Conforme o autor:

- Padrão construtivo de “característica popular”: refere-se às edificações de um pavimento, geminadas ou isoladas, marcadas pela exígua dimensão de área construída e de área livre entre as edificações vizinhas. Além disso, são dotadas de padrões arquitetônicos simples e, por vezes, idênticos às edificações do espaço residencial fechado;
- Padrão construtivo médio: refere-se às edificações de um ou dois pavimentos, geminadas ou isoladas, podendo ser marcadas pela exiguidade de área livre entre as edificações vizinhas, porém, mantendo maiores dimensões de área construída do que àquelas de característica popular. Embora adotem padrões arquitetônicos mais elevados que àqueles de característica popular, tendem a guardar muitas semelhanças e, por vezes, são idênticas às demais edificações do espaço residencial fechado;
- Padrão construtivo alto: refere-se às edificações de um ou dois pavimentos, isoladas, podendo ser marcadas pela exiguidade de área livre entre as edificações vizinhas, porém, tendo maiores dimensões de área construída. Além disso, tendem a adotar padrões arquitetônicos elevados e distintos das demais edificações do mesmo loteamento;
- Padrão construtivo muito alto: refere-se às edificações predominantemente de dois pavimentos, isoladas, caracterizadas por espaços livres amplos e ajardinados, ainda que possa haver casos de exiguidade de espaço entre as edificações, em decorrência de um aproveitamento mais extenso da área do lote ou unidade habitacional reservando às grandes dimensões de área construída. Além disso, adotam padrões arquitetônicos

¹¹ Disponível em: <<https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/446631/lei-2089-89>>. Acesso em: 10 de maio de 2020.

diferenciados, com alto grau de sofisticação e acabamento de luxo. (DAL POZZO, 2011, p. 140-141)

A partir da apresentação dessa tipologia de padrões, é de grande importância destacar que, de acordo com o autor, a classificação proposta é abrangente e, portanto, é desprovida de critérios muito rígidos, o que leva a relativo grau de generalização como, de maneira geral, ocorrer com tipologias cuja finalidade é o agrupamento. A finalidade dessa classificação neste trabalho é apresentar, a partir da visualização das imagens de satélite, um panorama dos padrões de construção de habitações nos empreendimentos implantados nas cidades em análise, o que não determina com exatidão o segmento social que predominantemente habita esses espaços residenciais.

O Quadro 4 apresenta os loteamentos fechados localizados em Araçatuba que estão finalizados. Desta forma, excluem-se do quadro e de sua respectiva análise, os empreendimentos, cujas obras não foram iniciadas as obras ou que ainda estão em execução. Não estão presentes também o Condomínio Copacabana Residencial Park e o Residencial Costa Azul I e II, pois são condomínios de ranchos, localizados às margens do Rio Tietê e muito distantes da área urbana. Alguns espaços residenciais fechados não estão contidos no Quadro 4, pois a data das imagens de satélite obtidas a partir do Google Earth Pro são de 2019, quando alguns empreendimentos ainda não estavam com número suficiente de habitações construídas, o que impossibilita a identificação de qualquer padrão.

Quadro 4: Araçatuba. Loteamentos fechados e padrões de construção. 2020.

Empreendimento	Padrão de Construção	Data de aprovação	Localização
Royal Boulevard Premium	Alto	14/06/2013	Setor Sudeste
Alphaville	Alto	22/11/2012	Setor Sudeste
Delta Park	Alto	31/10/2003	Setor Norte
Habiana	Alto	Informação não encontrada	Setor Norte
Habiana 2	Alto	Informação não encontrada	Setor Norte
Parque dos Araçás	Alto	Informação não encontrada	Setor Oeste
Casablanca	Alto	Informação não encontrada	Setor Sul
Serra Dourada	Médio	20/01/2005	Setor Norte
Mansour	Médio	Informação não encontrada	Setor Leste
Barcelona	Médio	06/05/2015	Setor Nordeste
Vila Toscana	Alto	01/12/2011	Setor Sul

Fonte das imagens que apoia a tipologia: Google Earth Pro, 2019. Organização: Augusto Marques da Silva.

A partir da análise do Quadro 4, é possível afirmar que se verificou, em Araçatuba, que os loteamentos fechados possuem padrão de construção predominantemente alto. Apenas os espaços residenciais fechados Serra Dourada, Mansour e Barcelona apresentaram padrão de construção médio.

Em relação às datas de aprovação dos espaços residenciais fechados apresentados no Quadro 4, entre os 11 empreendimentos, cinco foram os casos sobre os quais não foi possível obter esse tipo de informação. Entretanto, observando imagens de satélites obtidas a partir do Google Earth Pro e datadas de 2002, constatamos que já haviam sido implantados os espaços residenciais fechados Habiana 1 e Parque dos Araçás. Observando imagens de satélite do registro seguinte, no ano de 2009, observamos que o Habiana II e o Casablanca já haviam sido implantados, enquanto que o Mansour ainda não havia sido construído, embora o arruamento e o fechamento do loteamento já haviam se iniciados, o que possivelmente indica que o empreendimento já estava aprovado no ano de 2009. Conclui-se, assim, que dentre os 5 loteamentos que não foi possível obter a data de aprovação, todos já haviam sido aprovados antes da década de 2010. A partir dessas informações e em conjunto com a análise do Quadro 4, pode-se afirmar que dentre os loteamentos construídos em Araçatuba, quatro foram aprovados e implantados a partir da década de 2010, sendo esses o Royal Boulevard Premium, Alphaville, Vila Toscana e Barcelona, sendo que, com exceção do último, todos apresentam padrão de construção alto. Araçatuba não conta com espaços residenciais fechados que apresentam padrão de construção classificável como muito alto.

Em relação à localização desses espaços residenciais fechados na cidade, quatro empreendimentos de padrão de construção alto estão localizados no setor sul/sudeste de Araçatuba. No setor norte/nordeste estão localizados cinco espaços residenciais fechados, sendo que dois apresentam padrão de construção médio e três apresentam padrão alto. No setor leste está localizado um empreendimento de padrão médio, enquanto que no setor oeste está localizado um de padrão alto.

As Figuras 8, 9, 10 e 11 apresentam imagens de satélite que exemplificam os padrões de construção verificados nestes espaços residenciais fechados.

Figura 8: Araçatuba. Delta Park. Padrão de construção alto. 2019.



Fonte: Google Earth Pro (acesso: maio de 2020).

Figura 9: Araçatuba. Parque dos Araçás. Padrão de construção alto. 2019.



Fonte: Google Earth Pro (acesso: maio de 2020).

Figura 10: Araçatuba. Serra Dourada. Padrão de construção médio. 2019.



Fonte: Google Earth Pro (acesso: maio de 2010).

Figura 11: Araçatuba. Comparação entre distintos padrões de construção. 2019.



Fonte: Google Earth Pro (acesso: maio de 2020).

A Figura 11 possibilita uma comparação entre os diferentes padrões de construção. A área apresentada nessa imagem corresponde ao setor norte de Araçatuba, principal espaço para autossegregação da cidade, concentrando número significativo de espaços residenciais fechados implantados e em execução. O empreendimento delimitado com a cor vermelha apresenta padrão de construção alto, enquanto que aquele delimitado com a cor amarela tem padrão de construção popular. O empreendimento delimitado com a cor azul corresponde a padrão de construção médio, enquanto que a área delimitada na cor verde é ocupada por um conjunto habitacional popular.

Observando a Figura 11 é possível constatar, então, que o setor norte de Araçatuba é caracterizado por uma intensa heterogeneidade de tipologias de construções, uma vez que espaços residenciais fechados de padrões alto, médio e popular estão situados próximos a loteamentos abertos destinados a população de baixa renda, tal como apontado por Magrini (2013), evidenciando, também o processo de desigualdade socioespacial. Desta forma, é possível verificar, também, um processo de “contiguidade sem continuidade” (SALGUEIRO, 2001), uma vez que estes espaços apresentam entre si contiguidade territorial, sem apresentarem continuidade espacial, que é marcada pelas interações espaciais entre áreas que são descontínuas territorialmente (SPOSITO, 2004). De acordo com Sposito (2006, p. 195):

Lado a lado, loteamentos abertos e loteamentos fechados justapõem-se conformando um mosaico que, aparentemente, poderia ser lido como diversidade social nos espaços urbanos mais recentemente implantados. Entretanto, as barreiras físicas e de controle social que são impostas, legalizadas e/ou legitimadas socialmente, a partir da implantação de loteamentos fechados, tornam a segregação clara e indiscutível, na escala intraurbana. Neste caso, a relação centro-periferia não se orienta mais pela distância geométrica entre o que é central e o que é periférico, mas pela distância espacial (grau de mobilidade de cada um) e social (numa formação social marcadas por profundas disparidades socioeconômicas), entre áreas que estão justapostas.

Em relação ao setor sul e sudeste de Araçatuba observa-se o contrário. Considerando os espaços residenciais fechados nestas áreas da cidade, como o Vila Toscana, Alphaville, Royal Boulevard Premium e Casablanca, verifica-se que são empreendimentos de alto padrão de construção, o que possibilita identificar um caráter de homogeneidade de construções. Desta forma, o setor sul e sudeste de Araçatuba concentra espaços residenciais fechados destinados a população de renda mais alta.

O Quadro 5 apresenta os condomínios horizontais, os respectivos padrões de construção, a data de aprovação e a localização de cada espaço residencial fechado.

Quadro 5: Araçatuba. Condomínios horizontais e padrões de construção. 2020.

Empreendimento	Padrão de Construção	Data de aprovação	Localização
Terra Nova	Característica popular	14/08/2009	Setor Norte
Moradas	Característica popular	08/12/2009	Setor Norte
Residencial Sofia	Característica popular	06/10/2014	Setor Norte
San Marino	Característica popular	Informação não encontrada	Setor Norte
Villa Turin	Característica popular	Informação não encontrada	Setor Norte
Residencial Ankara	Característica popular	12/07/2016	Setor Noroeste
Condomínio Santos Dumont I	Característica popular	07/11/2005	Setor Nordeste
Condomínio Santos Dumont II	Característica popular	Informação não encontrada	Setor Nordeste

Fonte das imagens que apoia a tipologia: Google Earth Pro, 2019. Organização: Augusto Marques da Silva.

Analisando o Quadro 5, observa-se que, em relação aos condomínios horizontais, predominam padrões de construção de “característica popular”, uma vez que são empreendimentos com imóveis financiados por programas habitacionais, como o Minha Casa Minha Vida. Essa opção tem relação direta com a possibilidade de os lotes, em situação jurídica condominial, serem menores do que o mínimo exigido pela legislação urbana vigente, o que é valorizado para a produção habitacional de interesse social, para a qual o preço da terra tem um peso considerável no preço de custo. Todos os empreendimentos apresentam esse tipo de padrão.

Em relação, às datas de aprovação, não foi possível obter essa informação dos espaços residenciais fechados San Marino, Villa Turin e Santos Dumont II. Observando imagens de satélite do Google Earth do ano de 2009, constata-se que o Santos Dumont II e o Villa Turin já haviam sido implantados, enquanto que a San Marino, não. Na imagem de satélite obtida em 2013, o San Marino já havia sido implantado. Desta forma, destaca-se que o San Marino (implantado entre 2009 e 2013), o Residencial Sofia e o Residencial Ankara são empreendimentos recentes, implantados a partir da década de 2010.

Em relação às áreas da cidade ocupadas por esses espaços residenciais fechados, de padrão de construção de “característica popular”, observa-se que todos estão localizados no setor norte/nordeste de Araçatuba. A Figura 12 exemplifica esse tipo de padrão.

Figura 12: Araçatuba. Terra Nova e Moradas. Padrão de construção de “característica popular”.



Fonte: Google Earth Pro (acesso: maio de 2020).

As informações acerca dos padrões de construção apresentados pelos espaços residenciais fechados de Birigui foram sistematizadas a partir da elaboração do Quadro 6. Não foram considerados, os espaços residenciais fechados que não tiveram suas obras iniciadas, ou que ainda não apresentam residências construídas.

Quadro 6: Birigui. Espaços residenciais fechados e padrões de construção.2020.

Empreendimento	Padrão de construção	Data de aprovação	Localização
Guatambú Residencial Park (condomínio)	Alto	30/05/2000	Apresenta descontinuidade territorial com a malha urbana
Chácara Vila Verde	Muito Alto	Informação não encontrada	Apresenta descontinuidade territorial com a malha urbana
Residencial San Marino	Alto	24/07/2003	Setor Norte
Residencial Veneza	Médio	07/07/2004	Setor Oeste
Residencial Alamoville	Médio	25/03/2003	Setor Noroeste
Residencial Gávea	Médio	20/05/2003	Setor Noroeste
Residencial Portão Azul II	Médio	18/02/2005	Setor Noroeste
Village Damha Birigui	Alto	24/07/2013	Setor Sul
Sítio Recreio do Passaredo	Alto	11/04/1979	Setor Noroeste
Residencial Ibiza	Alto	14/07/1994	Setor Noroeste
Vila do Chafariz	Alto	07/06/2000	Setor Oeste
Parque das Árvores II (Parque Inglês)	Alto	24/04/2013	Setor Oeste
Residencial Aroeiras	Alto	31/07/2000	Setor Sul
Residencial Decolores	Médio	26/01/2004	Setor Oeste
Alphaville	Médio	23/08/1987	Setor Noroeste

Fonte das imagens que apoia a tipologia: Google Earth Pro, 2019. Organização: Augusto Marques da Silva.

A partir da análise do Quadro 6, é possível afirmar que, assim como em Araçatuba, Birigui contém espaços residenciais fechados que apresentam padrão de construção predominantemente alto, embora apresente maior número de empreendimentos com padrão de construção médio que Araçatuba. Desta forma, dos 15 espaços residenciais fechados, oito apresentam padrão de construção alto, seis apresentam padrão médio e apenas um apresentou padrão de construção muito alto. Birigui não apresenta nenhum caso de empreendimento com padrão de “característica popular”.

Em relação às datas de aprovação, é relevante informar que, em um caso, não foi possível obter essa informação, sendo este caso o espaço residencial fechado Vila Verde. Entretanto, observando imagens de satélite de 2002, obtidas a partir do Google Earth, constata-se que o Vila Verde já havia sido implantado no ano de 2002 e, portanto, é um espaço residencial fechado mais antigo. Desta forma, é possível afirmar que, dentre os empreendimentos que já contam com habitações construídas em Birigui, aqueles que foram aprovados mais recentemente, a partir de 2010, são o Village Damha Birigui e o Parque das Árvores II (Parques Inglês), ambos apresentando padrão de construção alto. É importante destacar que, dentre todos os espaços residenciais fechados apresentados no Quadro 6, nove deles foram aprovados na década de 2000, sendo que quatro apresentam padrão de construção alto e cinco apresentam padrão médio.

Em relação aos setores da cidade de Birigui ocupados por esses espaços residenciais fechados, verifica-se que estão localizados predominantemente nos setores noroeste, com seis empreendimentos e oeste, com quatro. Dentre os seis empreendimentos localizados no setor noroeste, quatro apresentam padrão de construção médio e dois apresentam padrão alto. Dentre os quatro empreendimentos do setor oeste da cidade, dois apresentam padrão de construção alto e dois apresentam padrão de construção médio.

Merecem destaque os espaços residências fechados Ibiza e o Residencial Aroeiras, uma vez que ambos apresentam padrões de construção com elementos pertencentes ao padrão médio e alto. Entretanto, nos dois empreendimentos foi possível notar uma predominância em números de residências que corresponde ao padrão de construção alto e, por isso ambos foram classificados com padrão alto.

As Figuras 13, 14 e 15 exemplificam alguns padrões de construção dos espaços residenciais fechados implantados em Birigui.

Figura 13: Birigui. Chácara Vila Verde. Padrão de construção muito alto. 2019.



Fonte: Google Earth Pro (acesso: maio de 2020).

Figura 14: Birigui. Sítio Recreio do Passaredo. Padrão de construção alto. 2019.



Fonte: Google Earth Pro (acesso: maio de 2020).

Figura 15: Birigui. Alphaville. Padrão de construção médio. 2019.



Fonte: Google Earth Pro (acesso: maio de 2020).

A Chácara Vila Verde, representada na Figura 13, é o único espaço residencial fechado, considerando em conjunto Araçatuba e Birigui, que apresenta padrão de construção muito alto. É possível observar que são grandes edificações residenciais, distintas uma das outras, isoladas e que apresentam entre si, extensas áreas ajardinadas.

Observando o setor sul/sudeste de Araçatuba e, em menor medida, o setor oeste de Birigui, onde estão localizadas as saídas para as rodovias Marechal Rondon e Senador Teotônio Vilela, que interligam as duas cidades, verifica-se que estes setores concentram empreendimentos de padrão de construção alto, sendo caracterizados, então, por um grau mais elevado de homogeneidade de construções. Portanto, constata-se que os espaços residenciais fechados implantados nestas áreas da cidade, nos eixos rodoviários ou próximo a eles, são empreendimentos destinados a população de renda mais alta.

5 ARAÇATUBA E BIRIGUI: OS ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS NO TEMPO E NO ESPAÇO

Nas cidades de Araçatuba e Birigui, principalmente a partir dos anos 2000, vê-se a produção dos espaços urbanos dar-se com o crescimento significativo no número de espaços residenciais fechados, de forma significativa. Assim, também é possível afirmar que o processo de segregação socioespacial, a partir da autosegregação, têm se intensificado nestas cidades, como mostraremos na sequência, da mesma maneira como vem ocorrendo em grande parte das cidades brasileiras.

No município de Araçatuba, tomando como referência apenas os espaços residenciais fechados, contata-se que, a partir de 2010, 14 empreendimentos foram e estão sendo implantados, considerando que alguns destes estão em fase de execução, enquanto que, em Birigui, no mesmo período, foram implantados seis empreendimentos. Magrini (2013) destaca que o aumento constatado no número de espaços residenciais fechados nestas cidades faz “com que consideremos os loteamentos fechados como novos conteúdos que marcam a experiência contemporânea de apropriação das cidades” (Magrini, 2013, p. 258).

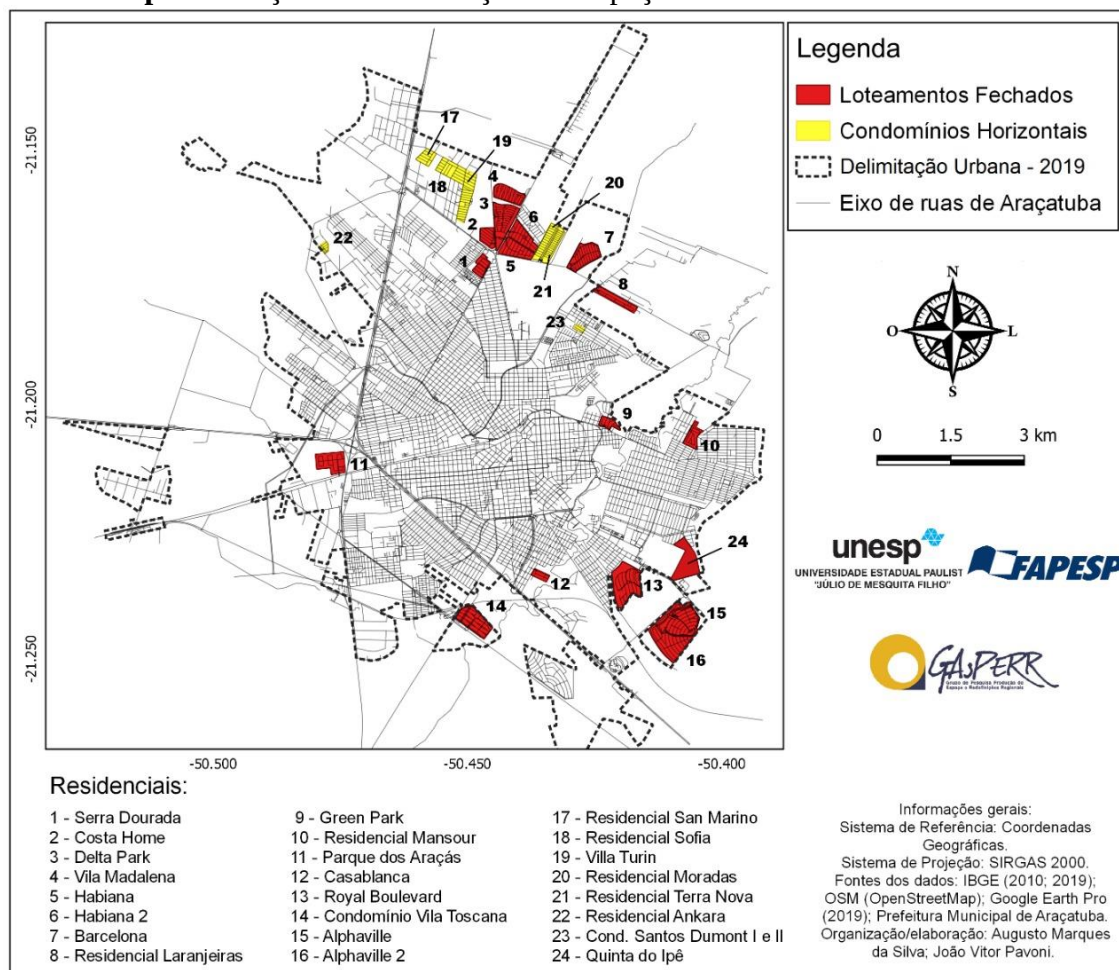
Observando a localização destes empreendimentos, é possível afirmar que, em ambas as cidades, eles estão sendo implantados em áreas distantes do centro principal e recém parceladas, próximas a grandes vias urbanas de circulação e aos principais eixos rodoviários de circulação interurbana. Nos dois eixos rodoviários que interligam as cidades de Araçatuba e Birigui, a rodovia Senador Teotônio Vilela e o trecho da rodovia Marechal Rondon (SP-300), é significativo o número de empreendimentos implantados a partir dos anos 2000, com destaque para a rodovia Senador Teotônio Vilela (SILVA, 2018).

O trecho da rodovia Marechal Rondon que interliga as duas cidades, conta, atualmente, com dois espaços residenciais fechados, ambos localizados dentro do limite do município de Birigui. Na rodovia municipal Senador Teotônio Vilela, estão presentes sete espaços residenciais fechados, sendo três dentro do limite municipal de Birigui e os outros quatro no limite de Araçatuba. Os quatro empreendimentos localizados na rodovia Senador Teotônio Vilela, na porção do eixo pertencente a Araçatuba, são empreendimentos recentes de alto padrão. São estes o Royal Boulevard Premium, Alphaville, Alphaville 2 e o Quinta do Ipê, este último ainda em execução.

A visualização da espacialização dos espaços residenciais fechados (loteamentos fechados e condomínios horizontais) no território de Araçatuba é possível a partir da observação

do Mapa 5. Nesta representação, verifica-se a localização dos condomínios, marcados na cor amarela, e dos loteamentos, marcados na cor vermelho, implantados na cidade.

Mapa 5: Araçatuba. Localização dos espaços residenciais fechados.2020.



Analisando o Mapa 5, é possível observar que todos os espaços residenciais fechados, tanto os loteamentos, quanto os condomínios horizontais, estão integrados à malha urbana de Araçatuba, sem descontinuidades territoriais importantes.

Observa-se que existe uma concentração de empreendimentos nos setores norte/nordeste/noroeste da cidade, sendo 15 espaços residenciais fechados localizados nesta porção da cidade, dos quais oito são loteamentos e sete condomínios. No setor sul/sudeste da cidade, estão localizados seis loteamentos fechados, sendo que quatro deles estão localizados às margens da rodovia Senador Teotônio Vilela: Royal Boulevard, Alphaville, Alphaville 2 e Quinta do Ipê. Por fim, o setor leste da cidade conta com dois loteamentos, enquanto que o setor oeste da cidade conta apenas com um. Os setores norte/nordeste/noroeste e sul/sudeste consistem, então, nos principais espaços para autoss segregação.

Dentre os empreendimentos mais recentes, aprovados a partir da década de 2010, foram implantados cinco no setor sul/sudeste da cidade (Alphaville, Alphaville II, Royal Boulevard Premium, Vila Toscana e Quinta do Ipê), sendo todos loteamentos fechados, seis no setor norte/nordeste/noroeste, sendo quatro loteamentos (Vila Madalena, Barcelona, Costa Home, Residencial Laranjeiras) e dois condomínios horizontais (Residencial Sofia e Residencial Ankara) e apenas um loteamento fechado no setor leste da cidade (Green Park).

É possível constatar, a partir da observação do Mapa 5, que todos os espaços residenciais fechados estão localizados em áreas periféricas da cidade. Sposito (2011) destaca a redefinição do par centro-periferia a partir da alteração na lógica que estabelecia o centro como área habitada pelos ricos e a periferia, pelos pobres. De acordo com a autora, o crescimento no número de espaços residenciais fechados contribui para mudanças nessa lógica, sendo que empreendimentos de alto padrão podem estar situados próximos de bairros habitados pela população mais pobre. Esta proximidade é permitida em decorrência dos muros e dos sistemas de segurança, que mantêm afastados os sujeitos autosegregados dos moradores vizinhos.

Magrini (2013) destaca que, diferentemente de Birigui, Araçatuba não apresenta intensa separação entre os espaços residenciais fechados e os bairros mais pobres, sendo que em Araçatuba há maior número de empreendimentos imobiliários de médio/alto padrão localizados próximos a conjuntos habitacionais populares. Desta forma, reforça-se que sujeitos pertencentes a distintas realidades socioeconômicas estão habitando áreas próximas, separadas por muros e sistemas sofisticados de vigilância e segurança. Isso pode ser verificado, como anteriormente explicitado, no setor norte de Araçatuba, onde empreendimentos como Habiana, Habiana II e Delta Park estão localizados próximo do Conjunto Habitacional Jardim das Oliveiras e o Serra Dourada está próximo ao Conjunto Habitacional Antonio Vilela (MAGRINI, 2013).

Alguns empreendimentos imobiliários apresentados nos Quadros 1 e 2, no capítulo anterior, não estão presentes no Mapa 5. São eles:

- Quadro 1
 - a) Barcelona 2: não iniciado;
 - b) Vila Madalena 2: em execução;
 - c) GSP Golden: em execução;
- Quadro 2
 - a) Campos Sales 1 e 2: não foi possível obter a localização dos empreendimentos;
 - b) Condomínio Flórida: não iniciado;
 - c) Condomínio Siena 1 e 2: não iniciados.

No intuito de melhor compreender as dinâmicas imobiliárias de Araçatuba e região, foi realizada entrevista¹² com o proprietário da empresa Monte Trípoli Loteamentos, Jairo Abdo. Ela é sediada em Birigui e é responsável pelo Vila Toscana, empreendimento de alto padrão localizado no setor sul de Araçatuba (ver Mapa 5). A atividade da empresa consiste no desenvolvimento de projetos para parcelamento de solo e incorporação de terras. A empresa possui empreendimentos próprios, mas também estabelece parcerias com proprietários rurais, por meio da criação de SPEs (Sociedades de Propósito Específico), com base nas quais esses concedem a terra e a incorporadora desenvolve o projeto, executa as obras e promove as vendas, tal como destacado por Smolka (1987). Aproximadamente 80% dos empreendimentos produzidos pela empresa são loteamentos abertos, destinados às classes populares, enquanto que os demais empreendimentos projetados e implantados são espaços residenciais fechados destinados às classes média e alta.

O entrevistado justifica a opção pelos empreendimentos populares em virtude da maior viabilidade e menor tempo para o retorno financeiro, embora as taxas de ganho sejam menores, quando comparadas às resultantes dos empreendimentos de alto padrão. A empresa atua predominantemente no Estado de São Paulo, contando apenas com um empreendimento em Inocência (MS) e contabilizam 46 projetos distribuídos espacialmente por inúmeras cidades paulistas, como Araçatuba, Birigui, Penápolis, Lins, Mogi-Guaçu, Mogi-Mirim, Aguaí, Campinas e São José dos Campos.

De acordo com o entrevistado, atualmente, o setor sul de Araçatuba é o mais promissor e valorizado da cidade. Essa foi a razão pela qual o empresário optou por uma área localizada no setor sul, para a implantação do espaço residencial fechado Vila Toscana. Segundo ele, o setor norte, que apresenta a maior concentração de empreendimentos implantados, está muito distante do centro da cidade e apresenta vias de acesso de grande tráfego, o que amplia o tempo de deslocamento até o centro e outras áreas da cidade. Em relação ao setor sul, afirma que esse se encontra mais próximo ao centro da cidade e conta com melhores vias de acesso e circulação. Ele destaca que na área sul, cujas terras pertencem a grandes famílias de proprietários rurais, não se concentra maior número de espaços residenciais fechados, pois os proprietários de terra não se interessavam, no passado, pelo mercado imobiliário. Isso mudou, nos últimos anos, e como podemos verificar, a partir do Mapa 5 e dos Quadros 1 e 2, os empreendimentos imobiliários localizados no setor sul e sudeste são recentes, tendo sido implantados a partir da

¹² Entrevista realizada em 14/07/2020, *online*, com o proprietário da empresa Monte Trípoli Loteamentos, Jairo Abdo.

década de 2010, como o Alphaville, Alphaville 2, Royal Boulevard Premium, Vila Toscana e Quinta do Ipê, todos eles espaços residenciais fechados de alto padrão.

Entretanto, o Secretário de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba, Tadeu Consoni e o Chefe de Gabinete da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba, José Rubens Garcia, apontam alguns problemas relativos à implantação de novos empreendimentos imobiliários no setor sul e sudeste.

Sobre o setor sul, os entrevistados, em contraposição ao que foi explicitado pelo empresário Jairo Abdo, destacaram que a área apresenta dificuldades relativas à ligação entre a cidade e aos possíveis novos espaços residências fechados, que possam vir a ser nela implantados, uma vez que a presença da fábrica da Nestlé, localizada na rodovia Marechal Rondon, dificulta o acesso. Afirmaram que existem diretrizes para a implantação de novos empreendimentos imobiliários, mas o acesso ruim dificulta a implantação. Para isso, as empresas loteadoras são as responsáveis pela execução da infraestrutura de acesso, a partir da criação de novos trechos de rodovias, avenidas e ruas, para que o empreendimento se torne viável. Caso novas vias de acesso e circulação sejam implantadas, o setor sul seria, de fato, uma área extremamente valorizada e promissora, de acordo com os entrevistados.

Em relação ao setor sudeste, onde estão localizados espaços residenciais fechados de alto padrão como o Alphaville I, Alphaville II, Royal Boulevard Premium e Quinta do Ipê, na rodovia Senador Teotônio Vilela, os entrevistados frisaram que a metragem quadrada dos lotes e o fato de existirem áreas de interesse ambiental são os fatores que dificultam a implantação de novos empreendimentos. Há uma determinação, a partir da legislação municipal, de que os lotes nessa área devem possuir 300 metros quadrados. Entretanto, as empresas loteadoras entram com projetos junto ao poder público municipal, na tentativa de implantar empreendimentos com lotes menores, de 200 metros quadrados, com o objetivo de comercializar maior número de lotes.

Questionados sobre os setores mais valorizados de Araçatuba, os entrevistados apontaram o setor norte de Araçatuba como o setor mais procurado pelos empreendedores para a implantação de novos espaços residenciais fechados, o que é relativamente contraditório ao fato de que, nos setores sul e sudeste haja maior número de empreendimentos de mais alto padrão. Eles destacam a implantação futura de um grande projeto como um dos fatores de valorização do setor norte da cidade. Esse projeto será desenvolvido pelo empresário Jarrier Belmonte e contará com centro comercial, cinema, *shopping center*, teatro e faculdade. De acordo com os entrevistados, o setor norte apresenta boa infraestrutura e vias de acesso importantes, sendo que um empreendimento foi aprovado recentemente nesse setor, o Vila

Madalena, em 2017 e outro empreendimento, o Vila Madalena II, entrará em fase de execução. Os entrevistados destacam que não há interesse, por parte do poder público de Araçatuba, de favorecer as empresas locais. Eles ressaltam que, havendo uma contrapartida da empresa, por meio da instalação da infraestrutura necessária, o poder público fornecerá as condições para que o empreendimento seja implantado.

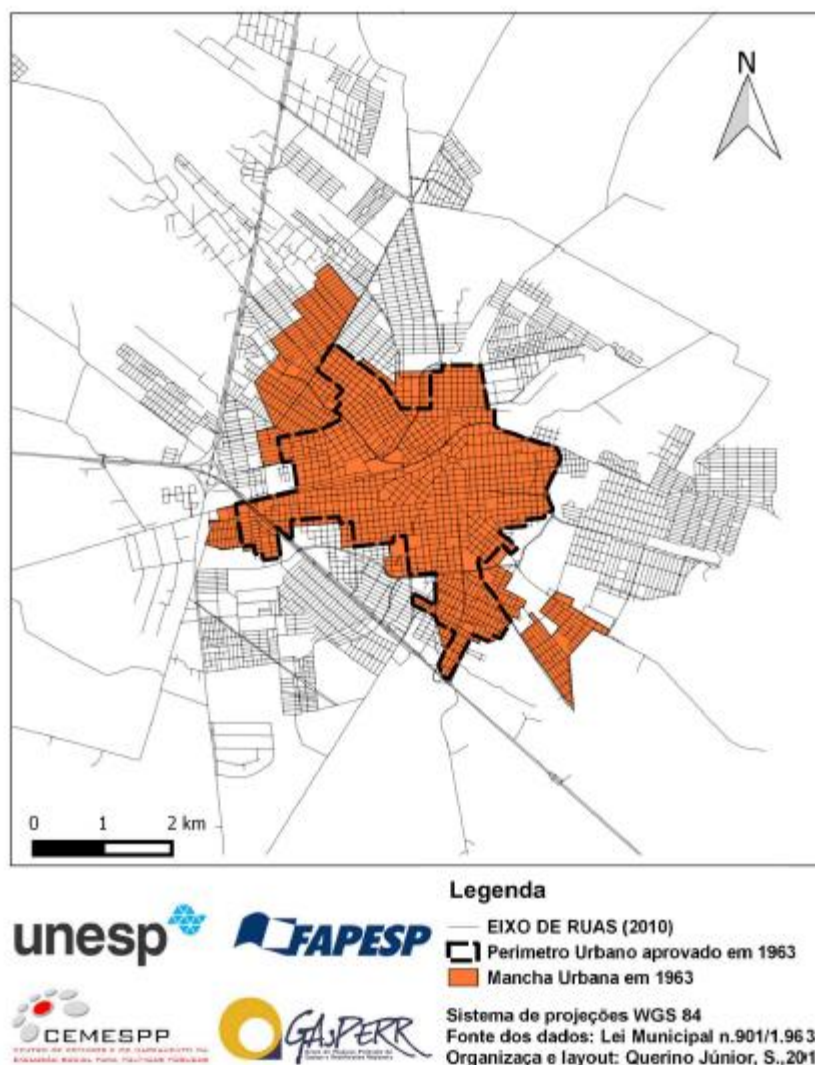
O setor norte de Araçatuba concentra, também, grande número de espaços residenciais fechados de médio e alto padrão e, como destacado, de acordo com os representantes do poder público municipal, têm sido o mais procurado para a implantação de novos empreendimentos. De acordo com Botelho (2007), a presença desses tipos de empreendimentos, destinados às classes de maior poder aquisitivo, contribui para a implantação de infraestrutura e de equipamentos urbanos em suas proximidades, bem como para a implantação de grandiosos projetos, como o que será construído no setor norte, que inclui centro comercial, cinema, faculdade e *shopping center*, como foi apontado pelos entrevistados.

Em relação a projetos futuros, os entrevistados fazem referência aos novos empreendimentos que serão implantados nos eixos rodoviários que interligam Araçatuba com Birigui. Um deles é o Aero Rancho, que será implantado pelo empresário do ramo educacional Chaim Zahaer na rodovia Marechal Rondon; o segundo é o Le Jardin, do Grupo Tarraf Empreendimentos Imobiliários, na rodovia Senador Teotônio Vilela. Consoni ressalta que o empreendimento Le Jardin será implantado em uma área que ocupa tanto o limite do município de Araçatuba, quanto o limite de Birigui e enfatiza que o principal problema em “ligar” as duas cidades é a questão da infraestrutura de esgoto. De acordo com ele:

O Tarraf está fazendo uma parte de um loteamento dentro de Araçatuba e outra parte dentro de Birigui (empreendimento Le Jardin) e ele está vindo de trazer esse esgoto para Araçatuba. Ele não consegue levar o esgoto para Birigui. Então veja bem, ele vai trazer todo o esgoto para Araçatuba, a parte que está em Araçatuba e a parte que está em Birigui.

No que se refere à expansão urbana, através das alterações do perímetro urbano de Araçatuba ao longo do tempo, as Figuras 16 e 17, obtidas em Querino Jr (2017), retratam a evolução do perímetro urbano entre as décadas de 1960 e 1970.

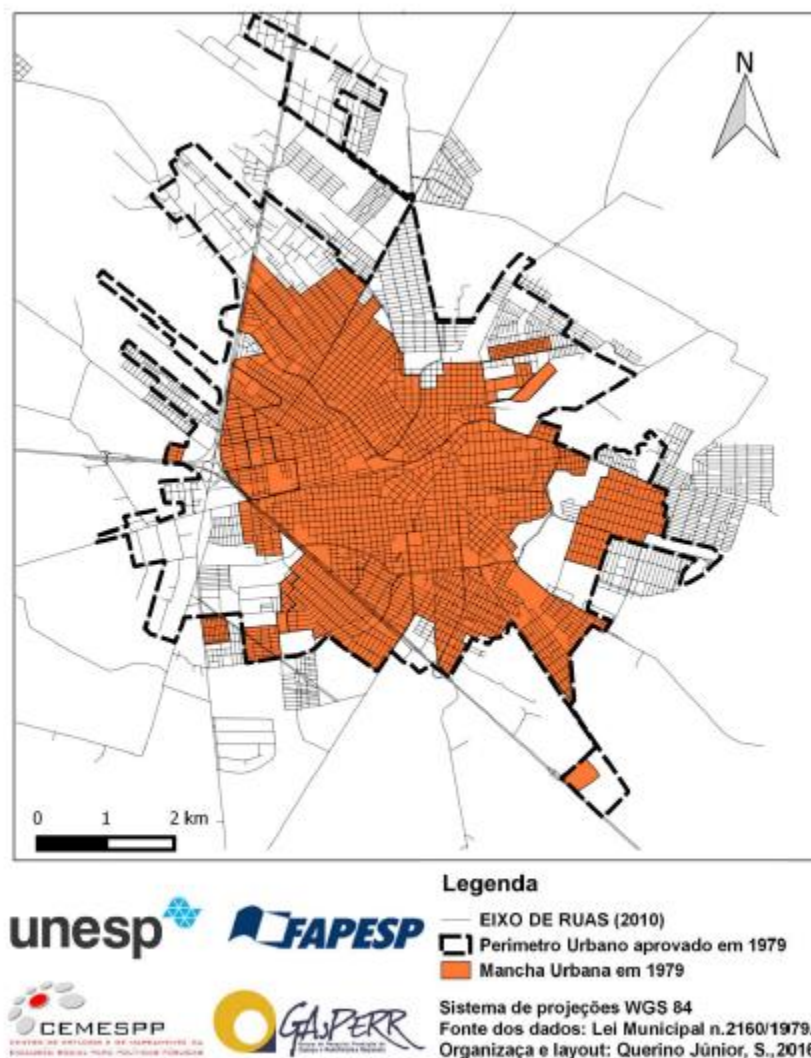
Figura 16: Araçatuba. Malha Urbana e Perímetro Urbano em 1963.



Fonte: Querino Jr (2017).

É possível observar, por meio da análise da Figura 16, a mancha urbana de Araçatuba no ano de 1963 e a delimitação do perímetro urbano aprovado neste mesmo ano. Verifica-se que o perímetro urbano não abarca algumas áreas da mancha urbana, principalmente nas porções noroeste e sudeste da cidade. De acordo com Querino Jr (2017), as mudanças ocorridas no âmbito das administrações públicas favoreceram a reprodução do capital, sendo que as alterações promovidas no perímetro urbano da cidade e também nos impostos favoreceram a classe alta.

Figura 17: Araçatuba. Malha Urbana e Perímetro Urbano em 1979.



Fonte: Querino Jr (2017).

Analisando a Figura 17, que apresenta a mancha urbana no ano de 1979 e a delimitação do perímetro urbano aprovado neste mesmo ano, nota-se que tanto a mancha urbana, quanto o perímetro, foram ampliados de forma significativa em relação ao ano de 1963, retratado na Figura 16. Outro ponto a ser destacado é que, diferentemente do ano de 1963, no ano de 1979 existem poucas áreas ocupadas pela mancha urbana que não estão abarcadas pelo perímetro urbano.

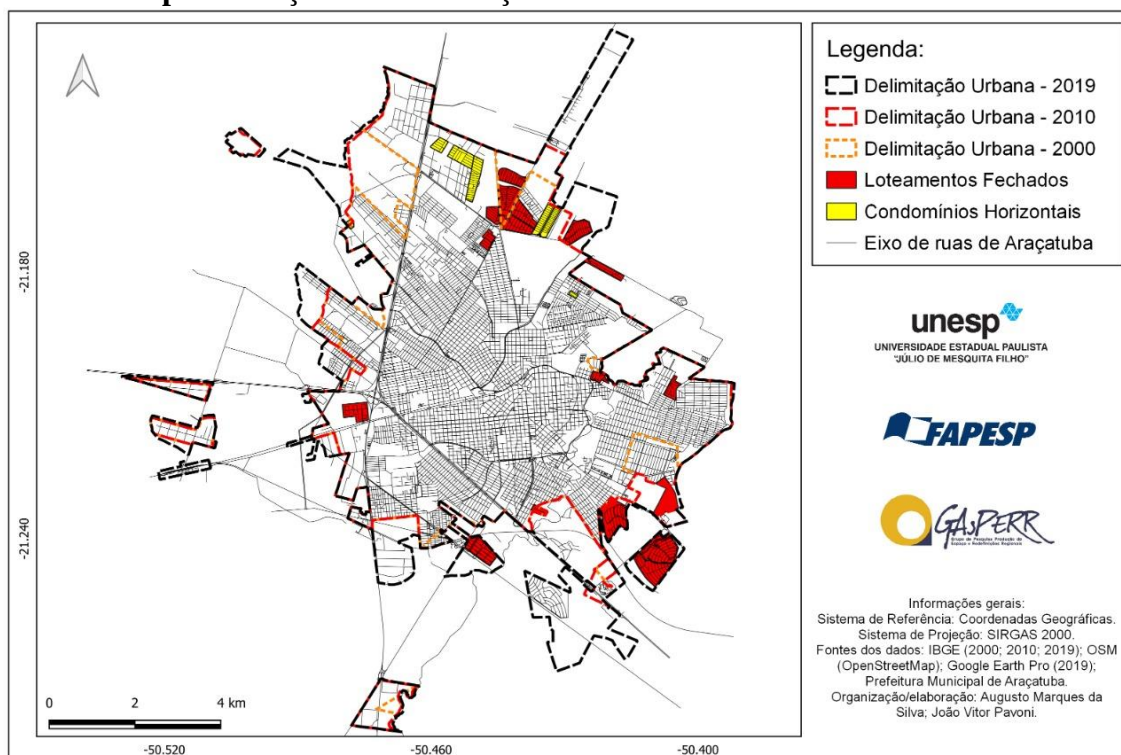
Sobre estes aspectos, Querino Jr (2017) destaca que a ampliação do perímetro urbano, verificado neste período, promoveu modificações nas formas de cobrança da tributação, uma vez que a transformação de terras rurais em terras urbanas gera alterações no preço do Imposto Predial e Territorial que passa a ser urbano (IPTU). O autor enfatiza que este aumento do imposto é justo, uma vez que recursos públicos são direcionados para a implantação de infraestrutura urbana nestas áreas e, desta forma, torna-se necessária a cobrança daqueles que

possuem a propriedade privada do solo. Entretanto, o autor destaca a seletividade da política de distribuição do espaço, uma vez que o aumento do imposto territorial urbano força a retirada de proprietários que não possuem condições de pagar os valores da nova tributação. Por outro lado, nas palavras do autor:

[...] aqueles que possuem as maiores rendas apresentam condições para continuar pagando os impostos crescentes (resultante da transformação de terras rurais em terras urbanas), até que tenham a intenção de transformar as terras em sua propriedade, em *pousio social*, em valores de uso (caso destinadas a construção de suas próprias moradias, por exemplo), ou valores de troca (no caso do loteamento ou comercialização) (QUERINO JR, 2017, p. 99).

O Mapa 6 apresenta a evolução da delimitação urbana de Araçatuba entre os anos de 2000, 2010 e 2019.

Mapa 6: Araçatuba. Delimitação urbana entre os anos de 2000 a 2019.



Pelo mapa nota-se que algumas áreas da cidade tiveram sua delimitação estendida de forma mais intensa, como a norte, noroeste, sudeste e sul da cidade.

É importante destacar que alguns espaços residenciais fechados apresentados nesse mapa foram implantados após a delimitação urbana realizada pelo Censo Demográfico do IBGE (2010). São os casos dos empreendimentos: Alphaville (2012), Alphaville 2 (2016), Royal Boulevard Premium (2013), Vila Toscana (2011), Green Park (2014), Barcelona (2015), Laranjeiras (2017), Vila Madalena (2017), Costa Home (2017), Residencial Sofia (2014) e

Residencial Ankara (2016). O empreendimento Quinta do Ipê, mesmo não tendo sido possível obter sua data de aprovação, sabe-se que é um empreendimento recente, uma vez que ainda não foi finalizado.

Desta forma, tomando como referência os espaços residenciais fechados que foram implantados após a delimitação do IBGE de 2010, pode-se observar, no Mapa 6, um maior crescimento da cidade na área sul/sudeste, próxima dos eixos rodoviários Marechal Rondon e, com maior intensidade, da rodovia Senador Teotônio Vilela, uma vez que os espaços residenciais fechados Royal Boulevard Premium, Alphaville, Alphaville 2 e Vila Toscana (ver Mapa 5) foram implantados em áreas que, no ano de 2010, estavam localizadas fora da delimitação urbana. Em relação ao setor nordeste, observa-se que o Barcelona e Residencial Laranjeiras são empreendimentos implantados em áreas que, em 2010, também não compunham áreas abrangidas pela delimitação urbana.

Tomando como referência os espaços residenciais fechados que foram implantados em um intervalo de 10 anos (Censos Demográficos realizados pelo IBGE entre 2000 e 2010), o Delta Park, Serra Dourada, Residencial Terra Nova, Residencial Moradas e o Santos Dumont I foram implantados dentro da delimitação urbana.

No Mapa 6, é possível observar, então, que algumas áreas ocupadas por espaços residenciais fechados implantados após a definição da delimitação urbana de 2010 estavam localizadas, no ano de 2010, fora da área por ele compreendida. Entretanto, comparando a delimitação de 2010 com a do ano de 2019, mais recente, observa-se que algumas áreas ocupadas por espaços residenciais fechados implantados neste interregno temporal foram incorporadas à nova delimitação. São os casos dos empreendimentos Alphaville, Alphaville 2, Vila Toscana, Royal Boulevard Premium e o Barcelona. Nota-se que o Laranjeiras permanece localizado fora desta delimitação urbana.

Como anteriormente explicitado, Singer (1982) enfatiza que a produção do espaço urbano se dá a partir da incorporação, com as terras rurais sendo convertidas em terras urbanas. Desta forma, verifica-se, então, a produção do espaço urbano de Araçatuba ocorrendo por meio da ação do mercado imobiliário, com a transformação de terras rurais em terras urbanas no intuito de abranger os novos espaços residenciais fechados implantados.

A Figura 18 contém o mapa da planta urbana de Araçatuba, concedido pela Secretaria de Planejamento Urbano e de Habitação de Araçatuba. Nesta figura observa-se a configuração do perímetro urbano do município, datado de maio de 2018, realizado pelo próprio poder público municipal.

dos espaços residenciais fechados Royal Boulevard Premium, no setor sudeste, Barcelona, no setor nordeste e, por fim, Laranjeiras, localizado no setor nordeste (ver Mapa 5).

É importante destacar que, na Figura 18, a área demarcada na cor rosa, pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba, compreende as parcelas de expansão urbana. Observa-se que foi delimitado, como áreas deste tipo, algumas localizadas fora do perímetro urbano, como é o caso dos espaços residenciais fechados Alphaville, Alphaville 2 e Vila Toscana. Nota-se, então, que o poder público de Araçatuba entendia as áreas ocupadas por esses novos empreendimentos como áreas de expansão urbana, mesmo que estejam localizadas fora do perímetro urbano. Atualmente, estas áreas de expansão urbana estão incorporadas a delimitação urbana, como é possível verificar no Mapa 6.

De acordo com o Secretário de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba, a ampliação do perímetro urbano nesta cidade sempre ocorre em função dos interesses das empresas loteadoras, como pode ser verificado no seguinte trecho da entrevista.

[São muitos os casos de ampliação do perímetro urbano em função da implantação desses empreendimentos em Araçatuba?]

Tadeu Consoni: Tem que aumentar o perímetro urbano. O empreendedor vem aqui e se ele quer fazer, ele tem que pedir a ampliação do perímetro urbano. Vai para a câmara, para a câmara aprovar. E isso é feito rapidamente.

José Rubens Garcia: É feito um memorial descritivo e enviado para a câmara e a câmara vota que aquela área está em perímetro urbano. Tem muitos loteamentos que levaram o perímetro urbano até eles. Eles pagam IPTU, porque foi uma extensão do perímetro urbano.

Tadeu Consoni: E temos porções de perímetro urbano distantes do perímetro principal, não estando contidos no principal.

[No caso dos empreendimentos do setor norte, ocorreu dessa forma?]

Tadeu Consoni: Sim. Eles vão solicitando a ampliação e vão implantando. A gente não amplia por vontade própria.

José Rubens Garcia: Ele está numa área rural, aí ele faz o mapa e solicita que a área seja colocada dentro do perímetro urbano, aí ele vem e coloca. Aí ele altera na INCRA e no cartório de registro de imóveis, para a área ser urbana, aí ele implanta o loteamento.

[Isso aconteceu bastante no setor norte, então por isso que existe uma concentração de empreendimentos ali?]

José Rubens Garcia: Sim.

Tadeu Consoni: Hoje, toda ampliação do perímetro urbano é provocada pelas empresas.

José Rubens Garcia: Eu quero que você me dê a expansão do perímetro até lá. Nós damos. Tira a área do INCRA e vai para aprovação na câmara, mas ele sabe que a infraestrutura ele tem que levar lá.

A partir do trecho da entrevista em destaque, verifica-se, então, que a criação de espaços para a autoss segregação em Araçatuba, por meio da implantação de espaços residenciais fechados, ocorre com o aval do poder público, que age em confluência aos interesses do capital privado. Desta forma, a implantação destes empreendimentos é responsável direto pela expansão urbana, que não ocorre seguindo estratégias de planejamento urbano definidas pelo Plano Diretor, mas sim, por meio dos interesses das empresas loteadoras/incorporadoras.

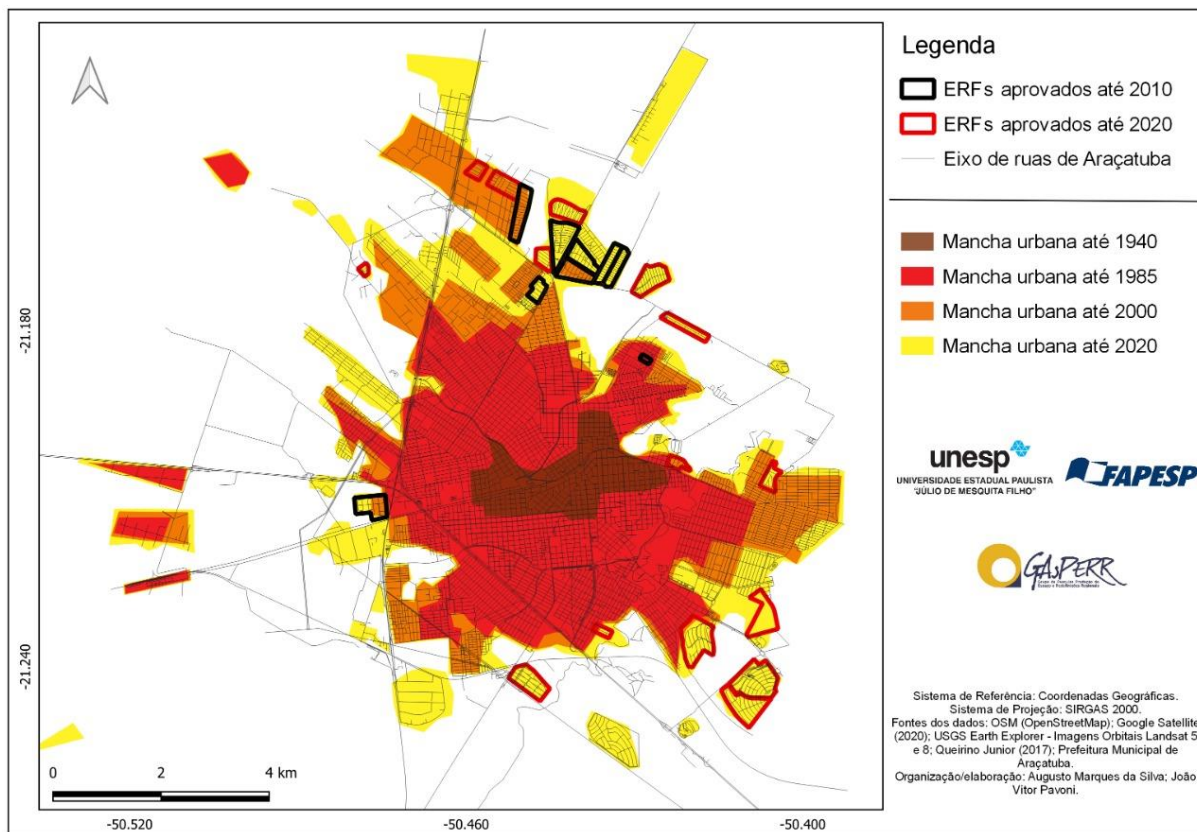
O entrevistado destaca que os setores sudeste, oeste e norte são as áreas que mais foram expandidas, como é possível observar no Mapa 6 e na Figura 18, sendo também que existem espaços delimitados por perímetro urbano e que se encontram territorialmente descontínuos à malha urbana principal.

A partir das informações fornecidas pelos representantes do poder público de Araçatuba, constata-se que alguns fatores podem ter se tornado obstáculos aos interesses do capital privado, mesmo que o Secretário de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba tenha afirmado, por exemplo, que as ampliações no perímetro urbano ocorram em função das empresas incorporadoras, revelando que, geralmente, os interesses privados são contemplados nas decisões e ações do poder público.

Alguns destes obstáculos podem ser apontados. Primeiramente, a presença de áreas de interesse ambiental no setor sudeste da cidade representa um impeditivo à implantação de novos espaços residenciais fechados. Outro obstáculo identificado, no setor sul de Araçatuba, é a ausência de uma infraestrutura viária adequada e que possibilitaria rápido acesso entre as principais vias de circulação e os novos empreendimentos, caso fossem construídos. Desta forma, constata-se que, em determinados casos, os interesses privados encontram-se inviabilizados, uma vez que, de acordo com os entrevistados, existem projetos para a construção de empreendimentos nestes setores de Araçatuba, que não se concretizaram em decorrência dos impeditivos apontados.

O Mapa 7 apresenta a evolução da mancha urbana de Araçatuba e os espaços residenciais fechados implantados no decorrer do tempo.

Mapa 7: Araçatuba. Espaços residenciais fechados (ERFs) implantados sobrepostos à mancha urbana. 2010 e 2020.



Primeiramente, é importante destacar que alguns dos espaços residenciais fechados delimitados no Mapa 7 não apresentam sua data de aprovação no Quadro 3, pela falta de informações precisas. Desta forma, foi utilizada a visualização histórica de imagens de satélite fornecida pelo Google Earth, que permitiu identificar, na cidade, a data de construção destes empreendimentos.

Analisando o Mapa 7, verifica-se que a mancha urbana até o ano de 1940 ocupava o que, atualmente, corresponde à área central de Araçatuba e ao seu entorno. No intervalo seguinte, que corresponde ao período de 1940 a 1985, é possível notar uma expansão significativa da mancha urbana em todas as direções.

No período compreendido entre 1985 e 2000, observa-se, novamente, uma expansão considerável da mancha urbana em todos os setores da cidade, embora menor do que a verificada no período anterior. Os setores que foram expandidos com maior intensidade durante este período foram o norte e oeste. Entre os anos 2000 e 2020, verifica-se expansão da mancha urbana em todos os setores, em especial no norte e sul/sudeste.

Merece destaque, no período mais recente, as áreas ocupadas pela mancha urbana e que são descontínuas à mancha urbana principal, principalmente nos setores norte e sul/sudeste. Em

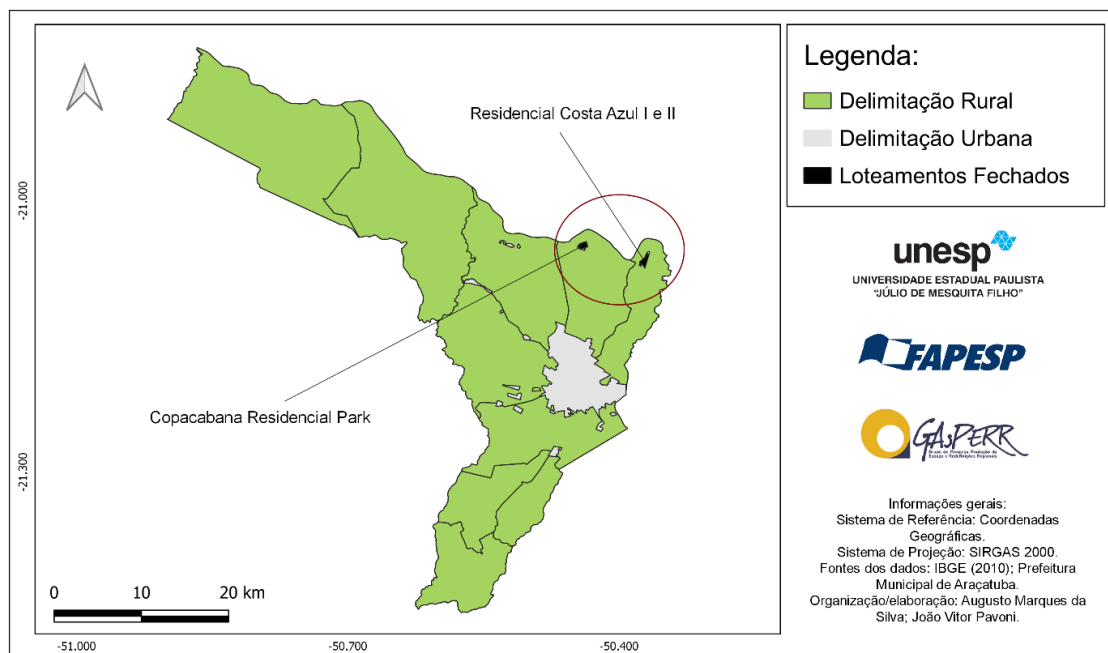
relação a elas, destaca-se que são áreas ocupadas por espaços residenciais fechados, como são os casos do Alphaville e Alphaville II.

Em relação aos espaços residenciais fechados, nota-se que dos 24 delimitados no mapa, nove foram aprovados até o ano de 2010, enquanto 15 foram aprovados entre 2010 e 2020. É possível verificar que nenhum espaço residencial fechado foi implantando em Araçatuba até o ano de 1985.

Verifica-se, no setor norte de Araçatuba, a existência de quatro empreendimentos, sendo dois deles aprovados até o ano de 2010 e os outros dois aprovados até 2020 que estão localizados em áreas que eram ocupadas pela mancha urbana de 2000. Constata-se, então, que, com exceção destes quatro espaços residenciais fechados, todos os demais estão ocupando áreas de mancha urbana do ano 2020. Desta forma, pode-se afirmar que a implantação destes empreendimentos contribuiu, principalmente a partir dos anos 2000, para a expansão territorial urbana de Araçatuba, com destaque para os setores norte e sul/sudeste da cidade.

O Mapa 8 foi elaborado com o intuito de abranger a localização de três espaços residenciais fechados, que, por estarem territorialmente descontínuos à malha urbana de Araçatuba e muito distantes da cidade, não puderam ser visualizados. São estes os loteamentos Copacabana Residencial, o Residencial Costa Azul I e Residencial Costa Azul II. Os três empreendimentos estão situados à margem do Rio Tietê.

Mapa 8: Araçatuba. Localização dos loteamentos fechados descontínuos à malha urbana. 2020.



É possível observar que os empreendimentos citados estão localizados na área rural do município de Araçatuba, não apresentando continuidade territorial com a cidade. São constituídos por ranchos e voltados ao lazer, principalmente como segunda moradia.

As Figuras 19, 20 e 21 mostram alguns espaços residenciais fechados de alto padrão localizados na área urbana de Araçatuba.

Figura 19: Araçatuba. Alphaville. 2020.



Fonte: Trabalho de campo, 2020.

Figura 20: Araçatuba. Royal Boulevard Premium. 2020.



Fonte: Trabalho de campo, 2020.

Figura 21: Araçatuba. Alphaville 2, em construção. 2020.

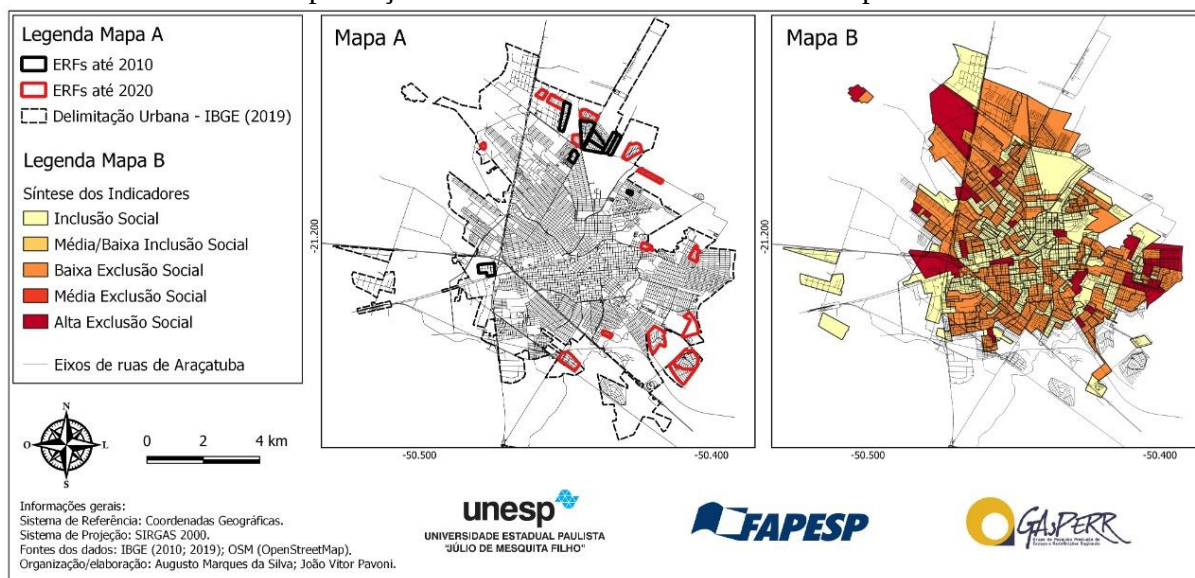


Fonte: Trabalho de campo, 2020.

Os empreendimentos imobiliários apresentados são recentes e representam a chegada do grande capital à cidade. Todos estão localizados na rodovia Senador Teotônio Vilela, que liga a cidade de Araçatuba à Birigui.

A Figura 22 apresenta a localização dos espaços residenciais fechados de acordo com suas respectivas datas de aprovação (Mapa A), em conjunto com a média dos setores censitários que indicam, em níveis de inclusão/exclusão social, os indicadores demográficos, socioambientais, econômicos e educacionais de Araçatuba (Mapa B).

Figura 22: Araçatuba. Localização dos espaços residenciais fechados de acordo com a data de aprovação e síntese dos indicadores socioespaciais.



É importante ressaltar que, no caso do Mapa B, os dados dos setores censitários, disponibilizados pelo IBGE, são referentes ao Censo Demográfico do ano de 2010. Desta forma, considerando somente os empreendimentos implantados até o ano de 2010, é possível observar que a área norte de Araçatuba, em 2010, contava com seis espaços residenciais fechados (Delta Park, Habiana, Habiana II, Serra Dourada, Residencial Terra Nova e Residencial Moradas), sendo a área da cidade com maior concentração de empreendimentos. Observando a área norte da cidade na Figura 22, verifica-se, então, que os espaços residenciais fechados estavam implantados em setores de baixa exclusão social.

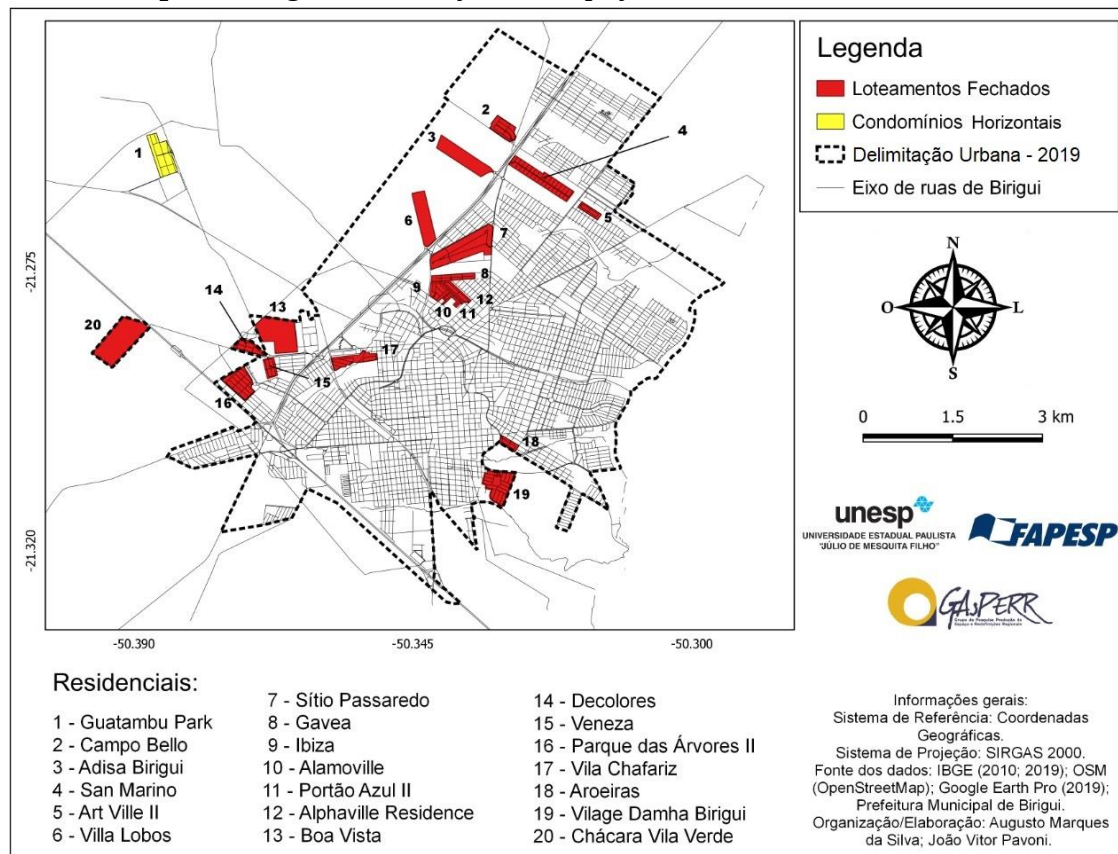
Comparando a Figura 22, que contém a localização dos espaços residenciais fechados com a Figura 3 (Página 101), que apresenta especificamente os indicadores socioespaciais de educação e renda, é possível constatar que, em 2010, as áreas nas quais havia maior presença destes empreendimentos (norte), a concentração de renda era maior. Outro ponto a ser destacado, ao analisar a Figura 3 e compará-la com a Figura 22, é que existiam setores censitários com prevalência de famílias com baixa renda localizados próximos aos setores com maior concentração de famílias de alta renda e, também, casos de alguns mesmos setores apresentarem concentração de altos e baixos rendimentos, como pode ser observado também na área norte e sul da cidade. Estes elementos revelam que áreas habitadas por segmentos de maior renda, como os espaços residenciais fechados de mais alto padrão, estavam e ainda estão localizadas próximos a bairros populares de menor renda.

É importante lembrar que alguns dos espaços residenciais fechados localizados em Araçatuba foram implantados após o ano de 2010. Desta forma, é possível afirmar, por meio

do conhecimento da localização atual dos novos espaços deste tipo, que as áreas da cidade que apresentavam, no ano de 2010, maior concentração de renda corresponde atualmente a áreas nas quais novos empreendimentos foram ou serão implantados, considerando que alguns ainda não tiveram obras iniciadas. São estas as áreas centro-sul e norte de Araçatuba. São os casos dos empreendimentos Residencial Sofia, Vila Madalena, Vila Madalena II e Costa Home, na área norte, e o GSP Golden e Vila Toscana, no sul. Outras áreas próximas ao norte e sul da cidade, mais especificamente no sudeste e nordeste foram, também, espaços escolhidos para a implantação de novos empreendimentos como o Barcelona e o Residencial Laranjeiras, na área nordeste, e o Alphaville, Alphaville II, Royal Boulevard Premium e Quinta do Ipê, no sudeste da cidade. Sendo assim, as áreas centro, sul, sudeste, norte e nordeste de Araçatuba possuem a tendência de concentração de renda maior.

Birigui apresenta, de acordo com informações obtidas na sua Prefeitura Municipal, apenas um empreendimento aprovado como condomínio horizontal, o Guatambú Residencial Park, sendo que os demais são loteamentos. O Mapa 9 apresenta a localização dos espaços residenciais fechados no município de Birigui.

Mapa 9: Birigui. Localização dos espaços residenciais fechados. 2020.



No Mapa 9, é possível observar a localização dos espaços residenciais fechados de Birigui. Nota-se que a grande maioria dos empreendimentos estão situados na malha urbana já consolidada. O Guatambu Park e o Residencial Vila Verde, localizados, respectivamente, nas rodovias Senador Teotônio Vilela e no trecho da rodovia Marechal Rondon, ambos no sentido de Araçatuba, estão territorialmente descontínuos da malha urbana, sendo que o Guatambu Park está localizado fora da delimitação urbana, indicando que o processo de aglomeração urbana entre as duas cidades deve ser um vetor que orienta a implantação desses empreendimentos. É importante destacar que o Residencial Vila Verde foi incorporado a delimitação urbana somente no ano de 2019.

Percebe-se, a partir da observação do mapa, que grande parte dos espaços residenciais fechados estão nos setores norte, noroeste e oeste do tecido urbano de Birigui, sendo estes, então, os principais setores ocupados por espaços para autossegregação. Os empreendimentos Boa Vista, Decolores, Veneza, Vila do Chafariz e Parque das Árvores II (Parque Inglês) estão localizados no setor oeste da cidade, enquanto que os empreendimentos Campo Bello, San Marino, Adisa Birigui, Art Ville II estão localizados no setor norte e, por fim, o Villa Lobos, Sítio Passaredo, Ibiza, Alamoville, Portão Azul II, Alphaville Residence e Gávea estão localizados no setor noroeste.

Os empreendimentos mais recentes, implantados a partir de 2010, estão localizados predominantemente nestes setores das cidades. Campo Bello, Adisa Birigui, Art Ville II, os três ainda não totalmente implantados, estão localizados no setor norte. O Villa Lobos, não finalizado, está localizado no noroeste da cidade e, por fim, o Parque das Árvores II (Parque Inglês), concluído, e o Boa Vista, em etapa de implantação, estão localizados no setor oeste. O único espaço residencial fechado, aprovado neste período, que não está localizado nestes setores é o Village Damha, situado na área sul da cidade.

De maneira geral, todos os espaços residenciais fechados estão localizados nas áreas periféricas da cidade, próximos aos eixos de expansão e às rodovias e principais vias de acesso à cidade e essas escolhas espaciais são claramente indicativas da reversão do modelo centro-periférico de estruturação espacial, que predominou na produção do espaço urbano latino-americano desde a segunda metade do século XX. Freitas (2008) destaca que as áreas periféricas das cidades têm se tornado, em períodos mais recentes, espaços selecionados para a implantação de empreendimentos imobiliários, sendo que, anteriormente, estas áreas eram habitadas pelos mais pobres. Esta dinâmica pode ser visualizada no caso de Birigui. Entretanto, Magrini (2013), que aborda em seu estudo os “enclaves socioespaciais” e os bairros estigmatizados, mais pobres, destaca que, no caso de Birigui, não há uma proximidade física

tão notável entre os espaços residenciais fechados e os bairros populares, ainda que alguns empreendimentos voltados aos estratos de médio e alto poder aquisitivo estejam localizados próximos a bairros populares (Residencial Veneza localizado próximo ao bairro Eurico Caetano e o Villa do Chafariz, próximo ao bairro Pedro Marin Berbel).

De acordo com Saulo Giampietro, engenheiro civil e Secretário Municipal de Obras da Prefeitura Municipal de Birigui, em entrevista realizada em abril de 2018, no âmbito de pesquisa anterior que resultou na monografia já citada nessa dissertação, não existe mais a possibilidade da cidade de Birigui se expandir para o setor leste, uma vez que o tecido urbano já chegou no limite do município de Coroados. Dessa forma, segundo Jairo Abdo, proprietário da Monte Trípoli Loteamentos, o setor norte de Birigui, com a rodovia Deputado Roberto Rollemberg (SP-461), no sentido para Buritama e o setor oeste, com as rodovias Senador Teotônio Vilela e Marechal Rondon, no sentido para Araçatuba, são as principais áreas de expansão da cidade.

No caso do setor norte, ele destaca que a infraestrutura instalada na área favorece a implantação de novos espaços residenciais fechados. Trata-se de uma grande estação de tratamento de esgoto implantada nesse setor. Em relação ao setor oeste, esse não conta com essa superestrutura, o que torna a criação de novos empreendimentos menos viável na área, uma vez que, para sua implantação, obras deveriam ser efetuadas para o transporte do emissário de esgoto a uma grande distância. O setor norte, atualmente, encontra-se mais valorizado e adequado à expansão urbana, embora o setor oeste apresente também tendência à expansão.

Observamos, a partir do Mapa 9 e do Quadro 3 que os empreendimentos localizados no setor norte são, de fato, os mais recentes da cidade, implantados a partir da década de 2010, sendo esses o Art Ville II, Adisa Birigui e Campo Bello, os três não finalizados. Outro empreendimento ainda não finalizado, o Villa Lobos, está localizado no setor noroeste, próximo ao setor norte.

Roberto Haddad, agente imobiliário da Haddad Imóveis¹³, agência imobiliária localizada em Birigui, aponta os setores norte e leste, como as principais áreas procuradas para empreendimentos mais populares, apesar do setor leste estar no limite com o município de Coroados. Em relação aos setores destinados aos empreendimentos de alto padrão, ele aponta os setores sul e oeste, onde estão localizadas as saídas para as rodovias Marechal Rondon e Senador Teotônio Vilela. É possível confirmar, a partir do Mapa 9, que, em maior medida, o setor oeste e, em menor medida, o setor sul, contam, de fato, com empreendimentos de padrão

¹³ Entrevista realizada, *online*, em 31/07/2020.

mais elevado como o Parque Inglês, Vila do Chafariz, Veneza, Decolores, Boa Vista (oeste) e Aroeiras e Village Damha (sul).

Referente ao perfil dos empresários que atuam no ramo imobiliário na cidade de Birigui, Haddad destaca a presença de algumas empresas sediadas em cidades próximas, como foi apresentado no Quadro 3 e também grandes empresas do setor, como o Grupo Encalso Damha. Questionado sobre a existência de empresários de ramos distintos que começaram a atuar no setor imobiliário, o entrevistado afirma:

Sim. Isso é uma constante em Birigui. Temos diversos empreendedores locais, que se associam a outros empreendedores e passam a atuar no mercado imobiliário. Aqui temos o exemplo de uma empresa que era do setor de eletricidade, que não deixa de estar no mercado imobiliário, que é a ETB, que passou a atuar também em loteamentos, na implantação de loteamentos fora de Birigui [...] Empresários do setor de calçados também investem em parcerias com outros empresários do setor imobiliário (ROBERTO HADDAD, agente imobiliário da Haddad Imóveis, 2020).

Desta forma, verifica-se articulações estabelecidas entre as empresas que atuam no mercado imobiliário e ramos distintos do capital privado, como são os casos do setor de energia e de calçados. Entretanto, o entrevistado ressalta que estes empresários passaram a desenvolver atividades no ramo imobiliário predominantemente em outras cidades, sendo que, em Birigui, seus investimentos e parcerias resultaram em poucos empreendimentos.

É possível notar que as informações obtidas a partir do contato com o empresário Jairo Abdo e do agente imobiliário Roberto Haddad convergem em alguns aspectos. Ambos apontam o setor norte como importante área de expansão urbana de Birigui e como área mais procurada para a implantação de novos espaços residenciais fechados. Entretanto, Haddad afirma que o setor norte é buscado para empreendimentos populares, enquanto que é possível observar, a partir do Mapa 9, que empreendimentos de alto padrão foram e estão sendo aí implantados, como é o caso do San Marino, Adisa Birigui e Campo Bello, sendo que os dois últimos não foram finalizados. Em relação ao setor oeste, Jairo Abdo e Haddad apontam-no como outro setor importante para expansão urbana, embora esse setor, de acordo com Abdo, apresente limitações, em decorrência da ausência de adequada infraestrutura de esgoto.

Diego Domingues, arquiteto da empresa DE Projetos, de Birigui, em entrevista realizada, contribuiu, também, com elementos importantes acerca das dinâmicas imobiliárias em curso Birigui¹⁴. Esta empresa desenvolve projetos técnicos e de urbanismo para as empresas incorporadoras, como a definição de arruamentos, articulação do espaço ocupado pelos

¹⁴ Entrevista realizada, *online*, em 11/08/2020.

empreendimentos com áreas públicas e divisão de quadras e lotes, atuando em conjunto com escritórios de engenharia, tanto em Birigui, como em outras cidades da região, como Araçatuba, Andradina, Assis, Bilac, Coroados, Garça, Glicério, Guararapes, Lins, Penápolis e tem como foco os loteamentos abertos, fechados e, mais recentemente, em condomínios horizontais, sendo que a opção pelos espaços residenciais fechados gera lucros maiores, uma vez que investimentos em infraestrutura de segurança, jardins e áreas de lazer conferem maior valor aos lotes, tornando-se mais caros.

De acordo com Domingues, a aquisição dos terrenos, envolvendo proprietários de terras e empresas incorporadoras, ocorre por meio de duas formas. Conforme dito anteriormente pelo empresário Jairo Abdo, a primeira forma de articulação entre esses agentes ocorre quando o proprietário de terras, com o objetivo de ampliar seus negócios, opta por manter sua propriedade, estabelecendo parcerias com empresas incorporadoras, que, por sua vez, são encarregadas das demais etapas de implantação do empreendimento, desde a regularização até a comercialização dos lotes. A outra forma ocorre por meio da compra, por parte das empresas, do terreno no qual será realizada a implantação do espaço residencial fechado. Como destacado por Harvey (2013 [1982]), quando estes dois tipos de agentes constituem uma parceria, o propósito do proprietário fundiário é capturar rendas ampliadas de suas terras, por meio da valorização, enquanto que o objetivo das empresas é o lucro.

Em relação aos principais setores de expansão e setores da valorização da cidade de Birigui, o entrevistado apontou o setor norte e também o setor nordeste, como as principais áreas, uma vez que estes setores apresentam espaços para expansão urbana e possibilitam alguma proximidade com Araçatuba, o que atrai não somente empreendimentos imobiliários, mas também comerciais. Os setores norte e nordeste, de fato, concentram maior parte dos espaços residenciais fechados de Birigui, sendo sete na porção nordeste e quatro, na porção norte.

O entrevistado pontua que nos últimos 10 ou 12 anos, o preço da terra urbana esteve alto, em decorrência do grande número de empreendimentos imobiliários implantados e do crescimento econômico da cidade. Em anos mais recentes, os empreendedores locais, por conta da concorrência com empresas de fora e do baixo mercado, buscaram, nas palavras do entrevistado, “agregar novos valores aos empreendimentos”, procurando referências em projetos urbanísticos de centros urbanos maiores, resultando em empreendimentos diferenciados em relação aqueles que já haviam sido implantados.

Sobre a importância do setor imobiliário, sobre o crescimento no número de espaços residenciais fechados em Birigui e Araçatuba e em relação ao discurso utilizado pelas empresas incorporadoras, o entrevistado afirma:

“[...] as duas cidades produzem muitos empreendimentos, principalmente de loteamentos fechados visando atender a demanda de mercado por bairros “planejados”, que atraem o público alvo através da retórica de segurança, conforto, qualidade de vida, além da propaganda de contato com a natureza, etc. Essa retórica multiplicada pela publicidade dos empreendimentos criam a ideia ou sentimento de um “ambiente seguro” para famílias” (DIEGO DOMINGUES, arquiteto da empresa DE Projetos, 2020).

Questionado sobre as influências que a presença dos espaços residenciais fechados exerce sobre a expansão urbana da cidade no decorrer do tempo, o entrevistado afirma que os empreendimentos destinados às classes de média e alta renda causaram grande impacto em Birigui, uma vez que foram implantados em locais pouco articulados com a malha urbana da cidade, o que criou novos vetores de expansão urbana, promovendo a dispersão urbana. Como exemplo, o entrevistado aponta os empreendimentos localizados nas rodovias que dão acesso a Araçatuba, no setor oeste da cidade.

Em relação às articulações com a política local, o entrevistado afirmou que o andamento dos projetos, o tempo de aprovação e as tramitações de uma forma geral podem, eventualmente, ser influenciados a partir da mudança dos grupos políticos, com o término dos mandatos, o que ele avalia ser comum em cidades menores, como é o caso de Birigui. Entretanto, entende que, em Birigui, as periódicas alterações dos representantes do poder público local não têm interferido no desenvolvimento dos projetos de implantação de novos empreendimentos, mantendo bom andamento nos sistemas de tramitações, em conjunto com a legislação municipal.

Tanto o proprietário da Monte Trípoli Loteamentos, Jairo Abdo, como o arquiteto Diego Domingues, afirmaram que são frequentes as alterações na legislação municipal, que visam, principalmente, ampliações no perímetro urbano de Birigui e mudanças nas formas de parcelamento do solo, no intuito de favorecer os interesses dos empreendedores imobiliários, excluindo desse processo, os interesses populares e de outros setores. Nas palavras do empresário Jairo Abdo:

“O ideal é que o município tenha um plano diretor e ele direcione esse crescimento em função do plano diretor. E ele que define a expansão do perímetro urbano em virtude do interesse do município como comunidade. Por que? As vezes vem um empreendedor de fora e compra uma área que não está no perímetro urbano, daí ele vai lá e fala para prefeito que comprou uma área e quer fazer um loteamento, solicitando a ampliação do perímetro urbano. Então, acaba-se fazendo uns puxadinhos que não são bons. O ideal seria a

prefeitura ter um plano diretor, mesmo a menor cidade que exista, ter um plano diretor e ela direcionar o crescimento da cidade para o local” (JAIRO ABDO, proprietário da Monte Trípoli Loteamentos, 2020).

Estes aspectos reforçam que a expansão urbana destas cidades está, então, estreitamente relacionada com os interesses do capital incorporador e, conseqüentemente com a implantação dos espaços residenciais fechados, desconsiderando a prática do planejamento como instrumento norteador da expansão urbana. Sobre a mesma questão, o arquiteto Diego Domingues reforça:

“Algo que ocorre com frequência são mudanças de legislações para ampliação do perímetro e detalhes na legislação de parcelamento, também, claro, são mudanças que visam atender os interesses exclusivos do setor imobiliário e sem discussão ou participação ampla da população e de outros setores” (DIEGO DOMINGUES, arquiteto da empresa DE Projetos, 2020).

O Secretário Municipal de Obras de Birigui, Saulo Giampietro, em entrevista concedida¹⁵, reforçou a avaliação de que os setores norte e oeste de Birigui são aqueles que mais têm sido expandidos nos últimos anos. Entretanto, atualmente, o setor norte, de acordo com o representante do poder público, é mais adequado a expansão urbana, apresentando quatro espaços residenciais fechados, sendo três deles empreendimentos recentes. Como explicado anteriormente pelo empresário Jairo Abdo, o setor norte conta com emissário de esgoto, enquanto que o setor oeste encontra-se desprovido de tal infraestrutura. Em decorrência disso, segundo Saulo Giampietro, o poder público não tem autorizado a implantação de novos empreendimentos imobiliários no setor oeste de Birigui.

Questionado sobre a preferência, por parte dos empreendedores imobiliários, em implantar os espaços residenciais fechados nas rodovias Marechal Rondon ou Senador Teotônio Vilela, o entrevistado avalia situações distintas em cada um dos eixos rodoviários.

Em relação ao trecho da rodovia Marechal Rondon, ele afirma ser uma tendência a busca por esse espaço para a implantação de empreendimentos de qualquer tipo, enfatizando a presença de empreendimentos comerciais neste eixo. Em relação a rodovia Senador Teotônio Vilela, ele destaca que esse trecho, de fato, concentra número importante de empreendimentos imobiliários. É possível constatar, a partir de Silva (2018) que o trecho da rodovia Marechal Rondon, interligando as cidades de Araçatuba e Birigui, apresenta, predominantemente, empreendimentos comerciais, contando apenas com dois espaços residenciais fechados. Em relação a rodovia Senador Teotônio Viela, existem sete empreendimentos imobiliários localizados neste eixo.

¹⁵ Entrevista realizada, *online*, 13 de agosto de 2020.

O setor oeste da cidade, onde estão localizadas as saídas de ambas as rodovias, concentra grande número de empreendimentos imobiliários, como é possível observar no Mapa 9. Desta forma, constata-se que a ausência de uma adequada infraestrutura de esgoto configura-se, atualmente, em um obstáculo aos interesses do capital privado. De acordo com o entrevistado, existe interesse por parte das empresas em construir novos espaços residenciais fechados neste setor da cidade, o que não tem se concretizado, uma vez que o poder público não autorizou novas implantações.

Em relação a possibilidade de novos espaços residenciais fechados serem implantados em áreas não construídas e distantes da malha urbana consolidada, o Secretário Municipal de Obras afirmou não haver interesse, por parte do poder público municipal, em construir novos empreendimentos nesses espaços. De acordo com ele, esses espaços muitas vezes são desprovidos de infraestrutura, equipamentos urbanos e até mesmo de serviços públicos. Dessa forma, a prioridade sempre é autorizar a implantação de novos empreendimentos em áreas próximas ou contíguas a bairros já consolidados, localizados, assim, dentro do perímetro urbano.

Sobre a questão do perímetro urbano ser ampliado no intuito de favorecer os interesses dos empreendedores imobiliários, Giampietro afirma que, caso uma empresa apresente, junto ao poder público, uma proposta de implantação de um empreendimento imobiliário em uma área localizada fora do perímetro urbano, o projeto será analisado pela equipe técnica da Secretaria, sendo avaliado os prós e contras da implantação do empreendimento. Caso não existam grandes dificuldades relativas a distância entre o local onde o empreendimento será construído e a malha urbana consolidada, ou relativas a ausência de infraestrutura e havendo uma contrapartida por parte da empresa, comprometendo-se a contribuir para a instalação da infraestrutura necessária, o projeto de implantação será aprovado, bem como a ampliação do perímetro urbano. Em Birigui, de acordo com Giampietro, na atual administração, que teve início em 2017, houveram três alterações no perímetro urbano da cidade.

Sobre a questão da relação entre o poder público municipal e o capital incorporador, o entrevistado afirma que a cidade sempre estará de “portas abertas” para as empresas, uma vez que essas podem favorecer o município, por meio das contrapartidas de novas infraestruturas, o que indica claramente a associação entre esses dois agentes por meio do apoio do primeiro ao segundo. Ele destaca a importância do setor imobiliário e da construção civil para Birigui, uma vez que, a partir do crescimento econômico municipal e do aumento no número de empregos, a implantação de espaços residenciais fechados destinados a todas as classes é responsável por absorver, também, o crescimento populacional.

O sócio-diretor da Elmar Empreendimentos Imobiliários LTDA¹⁶, Lineu Gajardoni Capel, em entrevista realizada¹⁷, destaca que o número de parcerias das empresas com proprietários de terras têm aumentado nos últimos 10 anos, uma vez que os proprietários contam com a perspectiva de auferirem um lucro maior de suas propriedades, em decorrência do aquecimento do mercado imobiliário na região e da valorização da terra urbana, como havia sido destacado pelo arquiteto Diego Domingues.

Ao ser questionado sobre as relações estabelecidas entre as empresas e a Prefeitura Municipal, Lineu Capel afirma que o poder público municipal faz exigências relativas a implantação da infraestrutura urbana necessária, como contrapartida, para que a implantação do empreendimento imobiliário seja autorizada. O empresário ressalta que este tipo de exigência, por parte das prefeituras municipais, podem prejudicar os interesses do capital privado, uma vez que estaria impedindo a implantação de novos empreendimentos.

A partir da fala do entrevistado, é possível identificar um conflito entre o poder público e as empresas, uma vez que as determinações das prefeituras municipais podem ir contra os interesses privados. Desta forma, constata-se que a necessidade de instação da infraestrutura urbana em determinadas áreas é um fator que pode frear as ações de empresas, dificultando a implantação de espaços residenciais fechados.

A Figura 23, obtida em Miyazaki (2013) apresenta a expansão territorial urbana de Birigui no decorrer do tempo.

¹⁶ Sediada em Birigui, a Elmar Empreendimentos Imobiliários LTDA, de acordo com o *website* da empresa, atua há 17 anos no mercado imobiliário do noroeste paulista, contando com empreendimentos horizontais nas cidades de Araçatuba (SP), Auriflama (SP), Birigui (SP), Coroados (SP), Guzolândia (SP), Monte Aprazível (SP), Osvaldo Cruz (SP), Parapuã (SP), Piacatu (SP) e Rinópolis (SP).

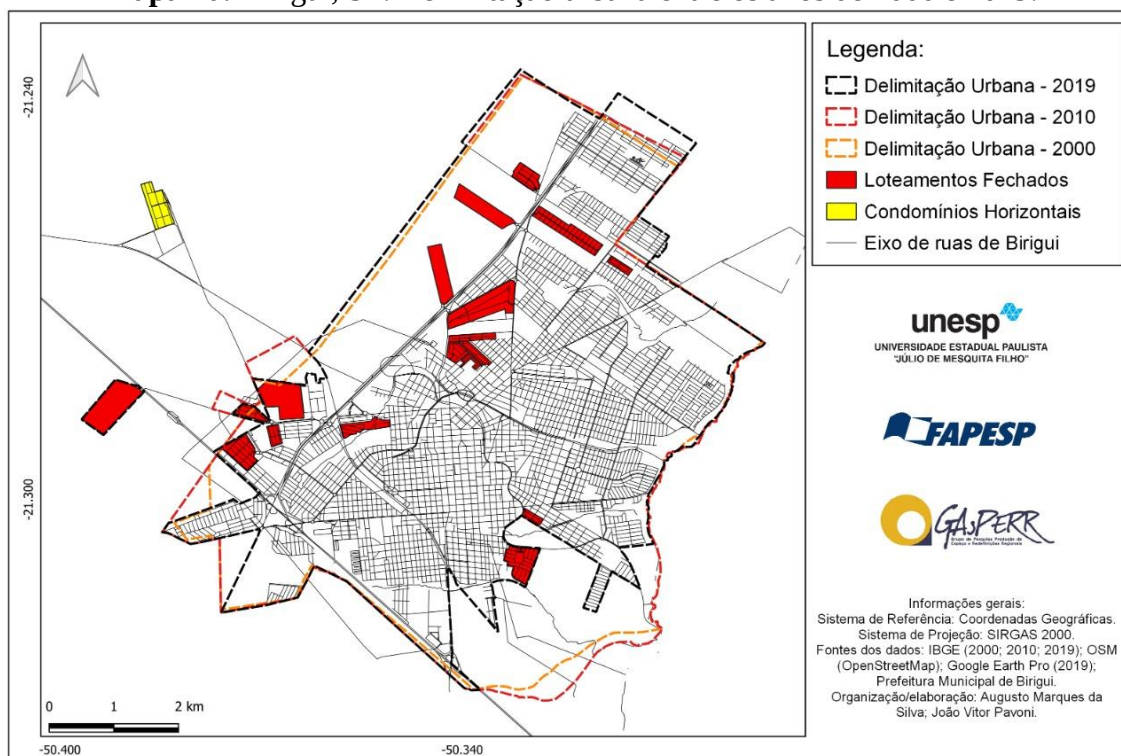
¹⁷ Entrevista realizada, *online*, em 10/03/2021.

produção do café. Do ano 1930 até a década de 1960, o autor destaca a instalação de indústrias de beneficiamento agrícola, em decorrência do crescimento na produção do algodão e, também, o intenso crescimento populacional, merecendo destaque a chegada de imigrantes europeus e japoneses. Estes fatores provocaram mudanças significativas no núcleo urbano, que se expandiu principalmente em direção do bairro Silves e passou a concentrar atividades do ramo industrial, comercial e de serviços.

A partir da década de 1960, a presença da indústria na cidade se intensificou, passando a ser a principal atividade econômica de Birigui. Este fato, em conjunto com o processo de êxodo rural verificado no município, promoveu o crescimento populacional, ampliando, também, a taxa de urbanização. Desta forma, estes fatores contribuíram de forma direta para a expansão urbana, uma vez que novos loteamentos e bairros operários foram implantados (ZAMPIERI, 1978 *apud* MIYAZAKI, 2013, p. 263).

O Mapa 10 apresenta a delimitação urbana de Birigui no período compreendido entre os anos de 2000, 2010 e 2019.

Mapa 10: Birigui, SP. Delimitação urbana entre os anos de 2000 e 2019.



O Mapa 10 apresenta a delimitação urbana do município de Birigui. Observa-se que, entre os anos de 2000 e 2010, com base nos censos demográficos realizados pelo IBGE, são poucas as alterações verificadas na delimitação urbana de Birigui. É possível notar uma expansão da delimitação nos setores oeste e sul/ sudeste da cidade.

Entre os anos de 2010 a 2019 (nova delimitação dos setores urbanos, e consequentemente da delimitação urbana proposta pelo IBGE), ocorreu nova categorização dos setores censitários, classificados em: Núcleo Urbano, Área Urbana de Alta Densidade de Edificações, Área Urbana de Baixa Densidade de Edificações, e Área Rural (com aglomerados). Por conta disso, os limites urbanos (delimitação urbana) para a cidade de Birigui apresentam alguns recuos nas delimitações das áreas sudoeste e sudeste, sendo alguns setores agora classificados como Áreas Rurais, mas que também apresentam algumas edificações. Destacam-se, para estes casos, os setores sul e, em menor intensidade, o setor oeste. O setor norte teve, no ano de 2019, a sua delimitação urbana expandida no último intervalo temporal.

Assim como no caso de Araçatuba, alguns espaços residenciais fechados apresentados no Mapa 10 foram implantados na década de 2010. São esses: o Village Damha Birigui, em 2013, no setor sul; o Boa Vista, em 2017, no setor oeste; o Parque das Árvores II (Parque Inglês), em 2013, no setor oeste; o Art Ville II, em 2015, no setor norte; o Campo Bello, em 2014, no setor norte; e, por fim, os empreendimentos Villa Lobos (setor noroeste) e Adisa Birigui (setor norte), que, embora não tenha sido possível obter informações acerca de suas respectivas datas de aprovação, sabe-se, por meio de trabalhos de campo, que ainda estão com as obras em execução. Sintetizando, tomando como referência os espaços residenciais fechados implantados a partir de 2010, observa-se que todos estão em áreas que no ano de 2000 já faziam parte da delimitação estabelecida pelo perímetro urbano de Birigui, de acordo com os Censos Demográficos realizados pelo IBGE.

Com exceção do Guatambu Residencial Park, aprovado no ano de 2000 e da Chácara Vila Verde (por ser um empreendimento antigo, não foi possível obter a data de aprovação), todos os espaços residenciais fechados de Birigui foram implantados em áreas, que, no ano de 2000, já estavam abarcadas pela delimitação urbana estabelecida pelo perímetro. O Guatambu Residencial Park permanece fora dos limites desta delimitação, enquanto que a Chácara Vila Verde foi incorporada na delimitação de 2019. Entretanto, observa-se que a delimitação urbana foi expandida no setor oeste da cidade, área que concentra cinco espaços residenciais fechados, mostrando que pode ter relações entre esses fatos.

A partir dos Mapas 9 e 10, é possível notar, ainda, que alguns espaços residenciais fechados como o Campo Bello, o Villa Lobos e o Adisa Birigui, aprovados recentemente, foram implantados em áreas internas a delimitação urbana de 2000, mas que não são preenchidas nem pelo tecido urbano e nem pela malha urbana de Birigui. São áreas desprovidas de arruamentos e de construções. De acordo com o arquiteto da empresa DE Projetos, Diego Domingues, essa

área é constituída por terras “estocadas” por empreendedores imobiliários, que visam, no futuro, investir na construção de espaços residenciais fechados.

Verifica-se, então, a partir da observação dos Mapas 9 e 10, que há uma concentração de espaços residenciais fechados nos setores oeste, norte e noroeste de Birigui. No setor oeste, observa-se que os empreendimentos estão mais próximos do perímetro urbano do que os empreendimentos localizados nos demais setores da cidade. A Figura 24 apresenta a planta de Birigui, concedida pelo Secretário de Obras do município. Nela, é possível observar o perímetro urbano atual de Birigui. Na figura não está contida a data da planta. Entretanto, de acordo com o Secretário de Obras, que concedeu esse material, a planta foi elaborada no ano de 2020.

Figura 24: Birigui. Planta da área urbana. 2020.



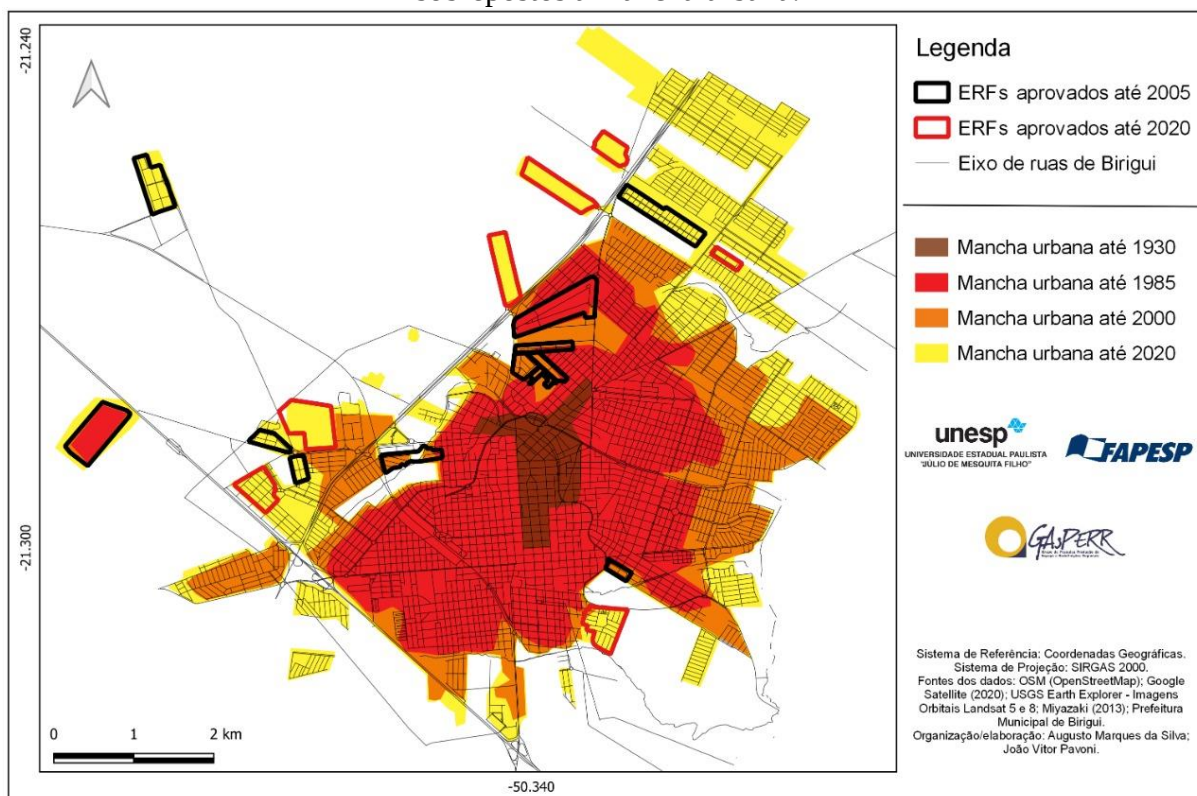
Fonte: Secretaria de Obras - Prefeitura Municipal de Birigui, SP.

O perímetro urbano está desenhado com a cor vermelha. As direções adotadas pela Prefeitura Municipal na elaboração da planta contida na Figura 24, não obedeceu ao sentido norte como referência e a área representada na figura à esquerda, corresponde, na realidade, ao setor sul de Birigui. E é, no setor sul de Birigui, que é possível observar uma ampliação do perímetro urbano, embora nenhum espaço residencial fechado tenha sido implantado especificamente nessa área.

Portanto, constatamos que os espaços residenciais fechados aprovados a partir da década de 2010 foram implantados predominantemente no setor norte (Campo Bello, Adisa Birigui e Art Ville 2), noroeste (Villa Lobos), oeste (Boa Vista e Parque Inglês) e sul (Village Damha Birigui) da cidade. No período de 2000 a 2010, de acordo com o Mapa 10, o perímetro urbano foi expandido principalmente nos setores oeste e sul/sudeste, enquanto que, mais recentemente, a partir da Figura 24, observa-se que a maior expansão do perímetro ocorre no setor sul, onde não há nenhum empreendimento imobiliário implantado.

O Mapa 11 apresenta a evolução da mancha urbana de Birigui e os espaços residenciais fechados implantados na cidade.

Mapa 11: Birigui. Espaços residenciais fechados (ERFs) implantados até 2005 e até 2020 sobrepostos à mancha urbana.



Analisando o Mapa 11, verifica-se o processo de expansão da mancha urbana de Birigui. É possível observar que até o ano de 1930, ela estava restrita apenas à região central da cidade

e ao seu entorno. O intervalo seguinte, que compreende 1930 até 1985, foi o período que apresentou maior crescimento da mancha urbana, que foi estendida em todas as direções, especialmente no sentido leste, oeste e sul/sudoeste.

No período compreendido entre 1985 até 2000, verifica-se que a mancha urbana cresceu em ritmo menos intenso, embora tenha sofrido expansão significativa, principalmente no setor leste da cidade. Em relação à mancha urbana estabelecida até 2020, verifica-se expansão significativa no setor norte de Birigui e, em menor intensidade, nos demais setores.

É possível constatar, também, que grande parte dos espaços residenciais fechados de Birigui foram aprovados até o ano de 2005. Nota-se que a expansão das manchas urbanas até 2000 e entre 2000 e 2020 ocorreu de modo predominante nas áreas nas quais grande parte dos empreendimentos aprovados foram implantados, sendo que apenas o Sítio Recreio do Passaredo, no setor noroeste, foi implantado em área urbana loteada antes de 1985.

Verifica-se que parte significativa dos empreendimentos aprovados até 2005 estão concentrados no setor noroeste de Birigui, em áreas de expansão da mancha urbana até 2000. Desta forma, pode-se afirmar que estes espaços residenciais fechados constituíram um importante fator responsável pela consolidação da expansão territorial urbana neste setor da cidade.

Constata-se, então, que os espaços residenciais fechados mais recentes, loteados entre 2005 e 2020, foram implantados na mancha urbana expandida entre 2000 e 2020, enquanto que alguns empreendimentos aprovados e implantados até 2005, porém depois dos anos 2000, também foram implantados em áreas de expansão mais recente da mancha urbana. Desta forma, é possível constatar que este conjunto de empreendimentos, concentrados principalmente nos setores norte e oeste de Birigui, contribuíram para a consolidação da atual mancha urbana.

Assim como no caso de Araçatuba, é possível notar que existem espaços residenciais fechados em descontínuos à mancha urbana principal, sendo estes a Chácara Vila Verde e o Guatambú Residencial Park.

As Figuras 25, 26 e 27 mostram alguns empreendimentos de alto padrão implantados, recentemente, em Birigui.

Figura 25: Birigui. Village Damha. 2020.



Fonte: Trabalho de campo, 2020.

Figura 26: Birigui. Parque das Árvores II (Parque Inglês). 2020.



Fonte: Trabalho de campo, 2020.

Figura 27: Birigui. Residencial Boa Vista, em construção. 2020.

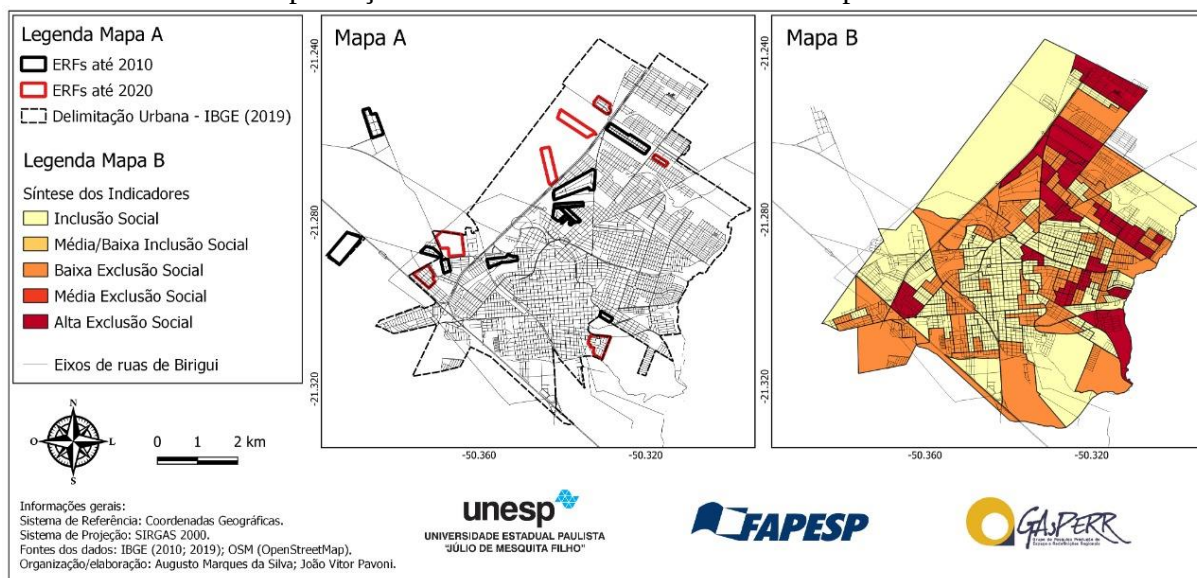


Fonte: Trabalho de campo, 2020.

As Figuras 25 e 26 representam o Village Dahma e o Parque das Árvores II (Parque Inglês), respectivamente, sendo que o Village Dahma está localizado no setor sul de Birigui, enquanto que o Parque das Árvores II está no setor oeste às margens da rodovia Marechal Rondon, no sentido para o município de Araçatuba. A Figura 27 mostra as obras de construção dos muros e portaria frontais do Residencial Boa Vista, localizado próximo à Rodovia Senador Teotônio Vilela, também no setor oeste da cidade.

A Figura 28 contém a localização dos espaços residenciais fechados de acordo com a data de aprovação (Mapa A), em conjunto com a média dos setores censitários que indicam, em níveis de inclusão/exclusão social, os indicadores demográficos, socioambientais, econômicos e educacionais de Birigui (Mapa B).

Figura 28: Birigui. Localização dos espaços residenciais fechados de acordo com a data de aprovação e síntese dos indicadores socioespaciais.



Considerando somente os empreendimentos implantados até o ano de 2010, ao qual os dados se referem, verifica-se que as áreas noroeste e oeste concentravam, no ano de 2010, maior número de espaços residenciais fechados. Neste período, na área noroeste estavam implantados o Sítio Recreio do Passaredo, Alphaville, Residencial Ibiza, Residencial Gávea, Residencial Alamoville e Residencial Portão Azul II, enquanto que a área oeste contava com os empreendimentos Residencial Veneza, Residencial Decolores e Vila do Chafariz. Observando estas áreas na Figura 28, é possível constatar que os espaços residenciais fechados estão localizados em setores de inclusão social e baixa exclusão social.

Comparando a Figura 28, que contém a localização dos espaços residenciais fechados, com os mapas contidos na Figura 5 (Página 105), que apresenta os indicadores socioespaciais de educação e renda, observa-se que as áreas onde havia, em 2010, maior presença destes empreendimentos, as áreas oeste e noroeste, há maior concentração de renda, enquanto a área norte, que atualmente concentra número importante de empreendimentos, apresentava, naquele período, concentração de baixos rendimentos. Por outro lado, constata-se, também, que havia presença de poucos setores censitários com baixas concentrações de renda localizados próximos aos setores com maior concentração. Assim como Araçatuba, Birigui também apresentava setores com concentrações mais elevadas de alto e baixos rendimentos, principalmente na área noroeste, revelando que os espaços residenciais fechados de mais alto padrão estavam e ainda estão localizados, também, próximos a bairros populares de menor renda.

Como no caso de Araçatuba, é possível afirmar que as áreas da cidade que apresentava, no ano de 2010, maior concentração de renda corresponde, atualmente, a áreas nas quais novos

espaços residenciais fechados foram implantados, sendo estas as áreas noroeste e oeste de Birigui. São os casos dos empreendimentos Residencial Boa Vista e Parque Inglês, na área oeste e o Villa Lobos, na área noroeste. Entretanto, é importante destacar que a área norte de Birigui, próxima à área noroeste, tem, atualmente, três empreendimentos de mais alto padrão em fase de implantação. Esta área, de acordo com o agente imobiliário Roberto Haddad, funcionário da Haddad Imóveis, é bastante procurada, também, para a implantação de empreendimentos populares. Sendo assim, atualmente, as áreas centro, oeste e noroeste de Birigui possuem a tendência de concentração de renda mais alta, ressaltando que na porção oeste da cidade estão localizadas as saídas para os eixos rodoviários Senador Teotônio Vilela e Marechal Rondon, que interligam as cidades de Araçatuba e Birigui.

De acordo com Jairo Abdo, existe um desinteresse, atualmente, por parte das empresas, em implantar novos empreendimentos nas cidades de Araçatuba e Birigui. Conforme o entrevistado, houve uma “superprodução” de empreendimentos imobiliários, principalmente nos últimos 10 anos, que inviabiliza, no contexto atual, a implantação de novos projetos imobiliários, em decorrência da demanda por esses produtos apresentar impactante queda. Essa avaliação refere-se a empreendimentos destinados às classes alta, média e baixa. Essa constatação, de acordo com ele, ocorreu a partir de pesquisas desenvolvidas pela equipe técnica da empresa, responsável por estudar o mercado nas cidades onde serão implantados novos empreendimentos imobiliários.

Araçatuba e Birigui apresentaram, na última década, um grande número de espaços residenciais fechados implantados, em conjunto, também, com a construção de grande número de condomínios verticais. Em Araçatuba, na década de 2010, foram implantados 14 espaços residenciais fechados no total, enquanto que em Birigui, no mesmo período, foram implantados seis. Isso provocou, segundo o entrevistado, uma saturação do mercado em ambas as cidades, promovendo desvalorização. Outra consequência desse fator, de acordo com ele, é que muitos projetos aprovados em Araçatuba e Birigui estão parados e não tiveram iniciadas a execução de suas obras. Questionado sobre essa realidade, o entrevistado respondeu:

“Olha, como é que você prevê a valorização de terras cruas, ou de terras já consolidadas, com a infraestrutura já executada? Normalmente, você começa avaliando a área rural. Quanto custa 24.200 metros quadrados, que seriam um alqueire rural? Então, nos últimos 30 anos, 20 anos para cá, houve uma supervalorização da área rural aqui. Por que? Porque se mecanizou muito a agricultura, criou-se aqui na região várias indústrias sucroalcooleiras, vieram investimentos de fora e houve uma procura muito grande por área rural, onde o gado foi saindo e começou a ter a agricultura mais moderna e um setor de agroindústria, que seria o setor sucroalcooleiro. Isso começou a ter uma valorização na área rural. Essa valorização na área rural, ela influi na área de

expansão urbana, ou na área urbana, porque se um alqueire de terra na área rural custa 100 mil reais, um alqueire de terra na expansão urbana ou na área urbana não pode ser esse preço e à medida que a área rural vai subindo, isso aqui também sobe. Isso é um indicativo que a gente vê. Outro indicativo é o mercado. Hoje, nós chegamos a ter alqueire de terra em Birigui de 500 mil reais, em Araçatuba, de 600 mil reais. Hoje você consegue comprar terras urbanas por 350 mil, ou 400 mil. Por que? Porque não está tendo mercado e existe um desinteresse em produção de lotes, ou em produção de apartamentos nas duas cidades, em função da superprodução que teve nos últimos 10 anos, então eu não vejo uma perspectiva de valorização nos próximos anos, pelo menos por enquanto” (JAIRO ABDO, proprietário da Monte Trípoli Loteamentos, 2020).

O entrevistado avalia que o caso de Araçatuba é um pouco melhor que o caso de Birigui, embora ambas as cidades se encontram com o mercado imobiliário saturado em decorrência da superprodução, porque, de acordo com ele, Araçatuba é um centro regional importante, que teve uma de suas principais atividades econômicas, o agronegócio, pouco afetada pela crise.

Entretanto, o Secretário de Planejamento e Habitação de Araçatuba e o Chefe de Gabinete da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação de Araçatuba afirmaram, categoricamente, que, no caso de Araçatuba, essa queda na demanda pelos loteamentos fechados e condomínios horizontais não se verifica. Eles admitem que houve uma queda temporária na procura pelos empreendimentos imobiliários de forma geral, quando o mercado imobiliário desacelerou na cidade, mas foi durante um curto período. De acordo com os entrevistados, hoje, a construção civil é uma atividade econômica de grande importância para a cidade. Eles afirmaram que inúmeros empreendedores e grandes empresas, como a MRV, por exemplo, a partir do contato com o poder público de Araçatuba, demonstram interesse na implantação de empreendimentos imobiliários de diversos tipos, sendo o setor norte a área que mais os atrai.

Tanto o Secretário de Planejamento e Habitação de Araçatuba, quanto o Chefe de Gabinete da Secretaria de Planejamento, atribuíram essa percepção de desaceleração do mercado imobiliário em ambas as cidades, como demonstrada pelo empresário Jairo Abdo, a alguns fatores.

O primeiro deles, está relacionado com a localização dos novos espaços residenciais fechados implantados. Nesse caso, de acordo com os entrevistados, se esses empreendimentos estiverem localizados em áreas de baixo fluxo e circulação de pessoas, eles serão pouco atrativos e os possíveis interessados talvez não tomem conhecimento da existência desses novos empreendimentos e, dessa forma, buscarão aqueles que estão localizados em áreas mais acessíveis e de maior circulação.

“E esse movimento, a gente percebe, que os empreendimentos que estão situados em beira de avenida, você percebe que a corrida até eles é grande. O pessoal vê e já vai em cima. Então, o Alphaville já é um empreendimento mais escondido. Então, esses loteamentos mais escondidos de fato são mais difíceis de vender. Você tem que levar a pessoa até lá e é difícil. A pessoa passa em frente e vê, que é o caso do Costa Home, em uma semana se vende um monte” (TADEU CONSONI, Secretário de Planejamento e Habitação de Araçatuba).

O segundo fator, pode ser o pouco investimento no *marketing* e a pouca divulgação dos novos espaços residenciais fechados. Dessa forma, é possível observar, até o momento, perspectivas divergentes entre agente privado e poder público em relação ao mercado imobiliário e a construção civil, no caso da cidade de Araçatuba.

Em relação a Birigui, o agente imobiliário Roberto Haddad destaca também a grande produção de novos produtos imobiliários que ocorreu na cidade de Birigui, na última década. De acordo com ele, o crescimento no número de loteamentos fechados, condomínios horizontais e empreendimentos imobiliários em geral foi e está sendo fundamental na acomodação da população que cresce de forma acelerada.

O arquiteto Diego Domingues da DE Projetos, diverge do que foi exposto pelo empresário Jairo Abdo em relação à redução de demanda por condomínios horizontais e loteamentos fechados. De acordo com ele, em Birigui continua havendo procura considerável por esses produtos imobiliários. Ele afirma que, proporcionalmente, Birigui conta com maior número de espaços residenciais fechados que Araçatuba, que, por sua vez, apresenta como destaque a intensa verticalização, a partir da construção de condomínios verticais. Em relação a Birigui, os condomínios verticais mais recentes apresentaram dificuldades de vendas. Domingues destaca que a ideia de habitar espaços seguros, em conjuntos com “seus iguais”, juntamente com o desejo de *status*, tal como enfatizado por Sposito e Góes (2013), está muito presente nos segmentos de médio e alto poder aquisitivo de Birigui, representadas, principalmente, pelos proprietários de indústrias da cidade. Esse consiste, de acordo com o entrevistado, em um dos principais fatores responsáveis pela não redução de busca por esses empreendimentos imobiliários.

Analisando os discursos dos representantes do poder público, é possível afirmar que os principais eixos de expansão urbana de Araçatuba e Birigui, a partir da implantação de espaços residenciais fechados, são, nas duas cidades, o setor norte. Em Araçatuba e Birigui, os setores sudeste e oeste, respectivamente, apresentam, atualmente, dificuldades decorrentes da ausência de infraestrutura.

A pesquisa desenvolvida possibilitou analisar os aspectos do processo de produção de espaços para autosegregação na aglomeração urbana de Araçatuba e compreender algumas das dinâmicas relacionadas ao mercado imobiliário e como estas se refletem na produção do espaço urbano das respectivas cidades, sendo possível identificar semelhanças e diferenças entre elas.

O número significativo de espaços residenciais fechados implantados no setor sudeste de Araçatuba e oeste de Birigui, principalmente a partir da década de 2010, indicava uma tendência à continuidade territorial das duas cidades. Entretanto, a partir das informações obtidas nas entrevistas, pode-se afirmar que, a curto prazo, não haverá novos empreendimentos implantados nestes setores de Araçatuba e Birigui, o que indica, em princípio, uma desaceleração no processo de continuidade territorial das duas cidades. Consequentemente, a Aglomeração urbana de Araçatuba permanecerá sendo marcada, então, pela continuidade espacial e esta realidade perdurará até o momento em que a ausência de infraestrutura deixe de ser um obstáculo aos interesses do capital incorporador.

A partir das informações coletadas e das entrevistas realizadas, verifica-se que o processo de produção de espaços para a autosegregação, no caso de Araçatuba, tem início nos anos 2000, ganhando força a partir da década de 2010, uma vez que os espaços residenciais fechados (loteamentos fechados e condomínios horizontais) localizados nesta cidade são predominantemente empreendimentos recentes, aprovados a partir de 2010.

Em relação a Birigui, é possível afirmar que os primeiros empreendimentos deste tipo são mais antigos quando comparados a Araçatuba, pois foram implantados na década de 1970 (Chácara Vila Verde) e de 1980 (Alphaville). Entretanto, nesta cidade, a implantação dos espaços residenciais fechados ganha força na década de 2000, período no qual houve maior número de empreendimentos construídos.

O Capítulo 1 teve como objetivo destacar alguns aspectos econômicos e populacionais que caracterizam os municípios de Araçatuba e Birigui, bem como a aglomeração urbana, do tipo não metropolitana, formada por eles e, também, alguns índices de criminalidades registrados. São apresentados também os eixos rodoviários que interligam ambas as cidades, evidenciando o número de espaços residenciais fechados construídos nestes eixos, indicando o interesse, por parte do capital privado, em implantar seus empreendimentos nestas localidades.

A proposta do Capítulo 2 foi a de apresentar alguns estudos responsáveis por embasar, teórica, metodológica e conceitualmente, a presente dissertação. Em seguida, ainda neste capítulo, foram apresentados, de forma sucinta, alguns processos, bem como os agentes sociais, cujas articulações estabelecidas historicamente entre si são responsáveis por tais processos. São

estes a produção do espaço urbano, a segregação socioespacial e a autosegregação, cuja compreensão possibilita contextualizar e analisar a realidade verificada no presente estudo.

No Capítulo 3, foram apresentadas algumas noções referentes à atuação do capital incorporador, enquanto agente responsável por organizar os investimentos privados e as etapas de implantação dos empreendimentos imobiliários. Com essa finalidade, foram expostas informações sobre as empresas responsáveis pelos espaços residenciais fechados presentes em Araçatuba e Birigui, bem como destacados determinados aspectos relacionados a estas empresas, aos empreendimentos implantados e aos proprietários de terras.

Em Araçatuba, as empresas responsáveis pelos espaços residenciais fechados são, em grande maioria, proprietárias das terras nas quais os empreendimentos foram implantados. Além disso, são empresas predominantemente sediadas na própria cidade de Araçatuba e têm como principal atividade, a incorporação de empreendimentos imobiliários e o loteamento de imóveis próprios. No caso de Birigui, os empreendimentos imobiliários foram implantados em terras pertencentes as próprias empresas responsáveis ou então à grandes empresários proprietários de terras na cidade. Assim como em Araçatuba, as empresas responsáveis pelos espaços residenciais fechados de Birigui estão, em grande parte, sediadas em Birigui e apresentam, como principal atividade, a incorporação de empreendimentos imobiliários.

O Capítulo 4 teve como objetivo apresentar os indicadores socioeconômicos de Araçatuba e Birigui, como uma forma de fornecer um panorama geral da realidade destes municípios; a análise dos preços fundiários relativos a cidade de Araçatuba, identificando os setores da cidade que estiveram mais valorizados; e, por fim, os padrões de construção dos espaços residenciais fechados localizados nas cidades estudadas.

Observando com atenção os mapas que apresentam os rendimentos médios acima de 20 salários mínimos em ambas as cidades no ano de 2010, é possível verificar que, tanto em Araçatuba, como em Birigui, os setores censitários que representam este rendimento estão localizados em áreas que, atualmente, concentram espaços residenciais fechados, apresentando, assim, tendências que se confirmaram. São os casos das porções norte e sul de Araçatuba e oeste e noroeste, em Birigui.

Em Araçatuba, os setores norte/nordeste e sul/sudeste concentram grande parte dos loteamentos fechados, enquanto que, no setor norte, está a maior parte dos condomínios horizontais. Dentre os loteamentos fechados, predomina padrão de construção alto, enquanto que, nos condomínios horizontais, predomina padrão de construção de característica popular. Em Araçatuba, o setor norte é marcado por uma intensa heterogeneidade de tipos de construção, uma vez que, nesta mesma área, estão concentrados espaços residenciais fechados de padrão

alto, médio, popular e loteamentos abertos, destinados a população de renda mais baixa. Em Birigui, os setores norte, noroeste e oeste concentram grande parte dos espaços residenciais fechados estudados nessa dissertação, que apresentam padrão de construção alto.

Em relação aos preços fundiários registrados na cidade de Araçatuba, verifica-se, ao longo do período analisado, uma grande disparidade entre a média dos bairros com preços mais baixos e a média dos bairros com preços mais altos. Essa disparidade se mantém durante o período, sendo que o Centro e os bairros situados em seu entorno configuram as áreas mais valorizadas de Araçatuba. Em relação as áreas da cidade que concentram maior número de espaços residenciais fechados, o setor norte apresentou preços médios mais elevados que os setores sul/sudestes.

As análises desenvolvidas no Capítulo 5 foram realizadas com o intuito de revelar as particularidades do processo de produção do espaço urbano em Araçatuba e Birigui, observando a importância que o crescimento no número de empreendimentos imobiliários tem neste processo. Este capítulo possibilitou, também, compreender algumas das articulações verificadas entre os agentes produtores do espaço urbano atuantes nas cidades estudadas, identificando suas lógicas e interesses, bem como as áreas da cidade mais procuradas para a implantação dos espaços residenciais fechados, que se configuraram, assim, em espaços para a autoss segregação.

A partir da análise de mapas e figuras, foi possível observar que, em Araçatuba, os setores norte, nordeste, sul e sudeste configuram-se áreas de recente expansão urbana, uma vez que a delimitação do perímetro urbano foi expandida nesses setores. A entrevista com o Secretário de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba e com o Chefe de Gabinete da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação apontou o setor norte de Araçatuba como o mais procurado para a implantação de novos empreendimentos imobiliários, uma vez que apresenta boas vias de circulação e concentração de espaços residenciais fechados. O setor sul/sudeste também apresenta número significativo de espaços residenciais fechados, indicando o interesse do capital privado nestas áreas. Entretanto, os entrevistados destacam que, embora existam tentativas de implantação de novos empreendimentos nestes setores da cidade, sua viabilização é comprometida uma vez que estes setores contam com áreas de interesse ambiental e ausência de vias de circulação adequadas.

Em Birigui, os setores sul, sudeste e oeste são as áreas nas quais houve ampliação da delimitação urbana, ou seja, são áreas de recente expansão urbana. De acordo com o empresário Jairo Abdo e com o agente imobiliário Roberto Haddad, o setor norte e oeste de Birigui são as áreas mais procuradas para a implantação de espaços residenciais fechados, embora o setor

oeste encontra-se menos viável para a implantação de novos empreendimentos, uma vez que já apresenta concentração de espaços residenciais fechados e não conta com suficiente infraestrutura.

Em relação aos eixos rodoviários Marechal Rondon e Senador Teotônio Vilela, verifica-se que a segunda rodovia, especialmente na área ocupada pelo setor sudeste de Araçatuba, tem se tornado, de forma cada vez mais intensa, uma área de interesse para a implantação de empreendimentos imobiliários, mesmo que existam dificuldades, já explicitadas. Dos sete espaços residenciais fechados localizados neste eixo, quatro foram implantados a partir de década de 2010, todos em Araçatuba.

Como destacado na Introdução, a dimensão da tríade lefebvriana que recebeu enfoque neste trabalho é a do espaço concebido. Desta forma, é fundamental apresentarmos algumas importantes considerações acerca da concepção dos espaços para autoss segregação, que consistem, no âmbito do presente caso, nos setores periféricos das cidades de Araçatuba e Birigui que concentram número importante de espaços residenciais fechados.

Nestas cidades, portanto, estes espaços são concebidos exclusivamente por meio dos interesses do capital privado, representado, predominantemente, por empresas locais, de menor porte, ou pela associação, mediante a criação de Sociedades de Propósito Específico, entre empresários locais e proprietários de terras com empresas de maior porte, em alguns casos sediadas em outras cidades. As únicas grandes empresas do ramo imobiliário atuantes na aglomeração urbana são a Alphaville Urbanismo S.A e a Damha Urbanizadora, pertencente ao Grupo Encalso. Desta forma, pode-se afirmar que em ambas cidades não existe um conjunto de agentes que atue de forma hegemônica, monopolizando a implantação de espaços residenciais fechados ou o mercado de terras.

Este aspecto também é evidenciado pelo fato de que existem poucas empresas, tanto em Araçatuba, quanto em Birigui, responsáveis pela implantação de mais de um espaço residencial fechado, ou seja, existe número significativo de empresas atuando simultaneamente nas cidades. Isto sugere uma intensa concorrência entre essas empresas, que desenvolvem estratégias no intuito de diferenciar os seus produtos e atrair o público consumidor.

Os espaços para autoss segregação são concebidos, também, pelas ações do poder público dos municípios de Araçatuba e Birigui, que ocorrem em harmonia com os propósitos das empresas loteadoras e incorporadoras, mesmo que existam situações nas quais estes propósitos não são concretizados em decorrência dos fatores anteriormente apresentados. Foi possível verificar, a partir das entrevistas efetuadas junto ao poder público, que a expansão urbana das cidades não é norteadada pela lógica do planejamento urbano. Os representantes do poder público

de Araçatuba enfatizam que as alterações no perímetro urbano, por exemplo, ocorrem a partir dos interesses do capital incorporador, que são responsáveis, então, por orientar a expansão urbana, por meio da implantação de espaços residenciais fechados e, conseqüentemente, de alterações na delimitação do perímetro urbano e da implementação de infraestruturas urbanas.

Este tipo de empreendimento imobiliário é concebido, nas cidades estudadas, aos segmentos sociais médio e alto, uma vez que, por não se constituírem grandes cidades, a possibilidade de se habitar estes espaços não fica restrita somente aos segmentos de maior poder aquisitivo. A partir da perspectiva do capital privado, a busca por *status* e exclusividade, bem como a procura por ambientes seguros, mesmo que os índices de criminalidade apresentem queda no decorrer das últimas décadas, são os principais fatores responsáveis pelo interesse em habitar este tipo de empreendimento.

A análise dos resultados possibilitou constatar, nas duas cidades, elementos que evidenciam a complexidade da divisão social do espaço. Principalmente em Araçatuba, mas também em Birigui, foi possível constatar que espaços residenciais fechados de alto padrão, situados em áreas periféricas, foram e estão sendo construídos em áreas próximas a bairros populares. Isto reforça que os elementos inerentes à autosegregação, tais como as barreiras físicas, representadas pelos muros, e os sofisticados sistemas de segurança, possibilitam que este tipo de habitat ocupe os mesmos setores da cidade que conjuntos habitacionais populares, por exemplo, revelando uma heterogeneidade social dos espaços periféricos destinados ao uso residencial do solo no espaço urbano destas cidades e, também, elementos que apontam para a reversão da lógica centro-periférica, na qual a área central e pericentral é destinada aos ricos e as áreas periféricas, aos pobres.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, Pedro. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, p. 47-70, Ano III, Nº Especial, 1989.

ABREU, Marlon Altavini. **Diferenciando o espaço e produzindo cidades: lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto /SP e Londrina/PR**. 2014. 172 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

ALCANTARA, Danilo Marcondes de. **Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG): análise comparativa da dinâmica imobiliária recente**. 2013. 191 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

ALVAREZ, Isabel Pinto. A segregação como conteúdo da produção do espaço urbano. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria. **A Cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013, p.112 – 126.

AMORIM, Wagner Vinicius. **A produção social do espaço urbano em Londrina - PR: a valorização imobiliária e a reestruturação urbana**. 2011. 289 f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

_____. **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias: Londrina e Maringá/PR**. 2015. 413 f. Tese (Doutorado) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

AMORIN, Edna Maria Jucá Couto. **As cidades médias e suas múltiplas particularidades: produção e consumo do espaço urbano em Marília /SP e Mossoró/RN**. 2016. 246 f. Tese (Doutorado) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

BARAJAS, Luis Felipe Cabrales; ZAMORA, Elia Canosa. Nuevas formas y viejos valores: urbanizaciones cerradas de lujo em Guadalajara. In: BARAJAS, Luis Felipe Cabrales. (Org.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. UNESCO, 2002, p.93-116.

BARCELLA, Bruno Leonardo Silva. **A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias: da reprodução do capital à reprodução das desigualdades socioespaciais**. 2018. 217 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

BARCELLA, Bruno Leonardo Silva; MELAZZO, Everaldo Santos. Expansão urbana e dinâmica imobiliária: comparando as estratégias fundiárias dos agentes imobiliários em cidades médias. **Sociedade & Natureza**.V. 32, p. 108-125, 2020.

BARTLO, Roger Henrique. **Padrões de segregação residencial em Londrina – PR: 1930 – 2010**. 2015. 191 f. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) – Universidade Estadual de Londrina, Londrina.

BAUMAN, Zygmunt. **Confiança e medo na cidade**. Rio de Janeiro: Zahar, 2009.

BERALDO, Ana Maria. **O Programa Minha Casa Minha Vida em Sertãozinho-SP: habitação e produção da cidade**. 2018. 190 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos.

BORSODORF, Axel. Barrios cerrados em Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación socio-espacial em capitales andinas. In: BARAJAS, Luis Felipe Cabrales. (Org.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. UNESCO, 2002, p.581-610.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007.

CALDEIRA, Teresa. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000.

CAMACHO, Vitor Augusto Luizari. **Problematizando mudanças espaciais e temporais entre os censos dos anos de 2000 e 2010: os mapas de exclusão/inclusão social de Presidente Prudente/SP**. 2013. 91 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Bacharelado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente.

CARBALLO, Cristina Teresa. Buenos Aires y urbanización cerrada: nuevas formas de apropiación y fragmentación del espacio urbano. In: BARAJAS, Luis Felipe Cabrales. (Org.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. UNESCO, 2002, p. 237-260.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Diferenciação socioespacial. **Cidades**. Presidente Prudente, GEU, v. 4, n. 6, p. 45-60, 2007.

_____. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana Fani; SOUZA, Marcelo Lopes; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. (Org.). **A produção do espaço urbano: agente e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011b, p. 53-73.

CARVALHO, Sheryda Lila de Souza. **Autossegregação urbana em Imperatriz/MA: um estudo a partir dos condomínios horizontais do bairro Santa Inês**. 2016. 222 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Tocantins, Porto Nacional.

CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 1972.

CASTELO BRANCO, Antonio Frederico Vilarinho. **A ação do Estado e do mercado imobiliário no processo de segregação socioespacial em bairros da zona leste de Teresina**. 2012. 190 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro.

CICERO, Elaine Cristina. **A Indústria de Calçados de Birigui: origem, reestruturação produtiva e formação de uma economia de aglomeração**. 2011.182f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

CORREA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

_____. **Processo, forma e significado**: uma breve consideração. Publicado no site do Instituto Histórico e Geográfico do Rio Grande do Sul em 10/11/2009. Disponível em: <https://www.ihgrgs.org.br/artigos/contibuiacoes/Roberto%20Lobato%20Corr%C3%A7%C3%A3o%20-%20Processo,%20Forma%20e%20Significado.pdf>

_____. Organização do espaço: dimensões, processo, forma e significados. **Geografia**, Rio Claro, v. 36, p. 7-16, 2011.

CORREIA, Renato Braga. **Condominizarização urbana**: uma análise da segregação residencial da classe de alta renda, no litoral norte de Maceió/AL. 2016. 138 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geografia, Desenvolvimento e Meio Ambiente, Universidade Federal de Alagoas, Maceió.

DAL POZZO, Clayton Ferreira. **Territórios de autosegregação e de segregação imposta**: fragmentação socioespacial em Marília e São Carlos. 2011. 316 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

_____. **Fragmentação socioespacial em cidades médias paulistas**. Os territórios do consumo segmentado de Ribeirão Preto e Presidente Prudente. 2015. 400 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

FERRETO, Diego. **Segregação socioespacial em cidades médias gaúchas**. Caxias do Sul, Passo Fundo, Pelotas e Santa Maria. 2018. 222 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

FIGUEIRA, Tânia Maria Bulhões. **Produção social da cidade contemporânea**. Análise dos Condomínios Urbanísticos e Loteamentos Fechados de Alto Padrão do Subsetor Sul de Ribeirão Preto / SP. 2013. 198 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos.

FIGUEIREDO, Kelly Soares. A incorporação do espaço urbano pelo setor imobiliário na cidade de Niterói (RJ) e a questão da localização e das forças de monopólio. **Ensaios de Geografia**, v. 4, n° 8, p. 49-69, 2015.

FREITAS, Eleusina Lavôr Holanda de. **Loteamentos Fechados**. 2008. 206f. Tese (Doutorado-Área de Concentração: Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

GHIRARDELLO, Nilson. **À beira da linha**: formações urbanas da Noroeste Paulista. São Paulo: Editora Unesp, 2002.

GOMES, Maria Terezinha Serafim. **O processo de reestruturação produtiva em cidades médias do Oeste Paulista**: Araçatuba, Birigui, Marília, Presidente Prudente e São José do Rio Preto. 2007. 331 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade de São Paulo.

GONÇALVES, Juliano Costa. **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos**: um estudo de caso. 2002. 152 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Econômico, Espaço e Meio Ambiente) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. (2ª ed.). São Paulo: Edusp, 1997.

GUIMARÃES, Pollyana Martins Santana. **Os condomínios residenciais fechados em Anápolis/GO**: a produção do espaço intraurbano (2000-2016). 2017. 103 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais e Humanidades) – Universidade Estadual de Goiás, Anápolis.

HARVEY, David. **A Justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **Espaços de Esperança**. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

_____. **O novo imperialismo**. São Paulo: Edições Loyola, 2004b.

_____. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013a.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Região de Influência das cidades 2007. Rio de Janeiro: IBGE, 2008.

_____. Região de Influência das cidades 2018. Rio de Janeiro. IBGE, 2020.

_____. 2021. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/aracatuba/panorama>> Acesso em: 28/09/2021.

_____. 2021. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/birigui/panorama>> Acesso em: 28/09/2021.

_____. 2021. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/guararapes/panorama>> Acesso em: 28/09/2021.

JANOSCHKA, Michael; GLASZE, Georg. Urbanizaciones cerradas: um modelo analítico. **Ciudades**, RNIU, Puebla, México, n. 59, p. 9-20, 2003.

JANNUZZI, Paulo de M. **Indicadores sociais no Brasil**: conceitos, fontes de dados e aplicações. Campinas: Alínea, 2001.

JORDÃO, Larissa Caroline Silva. **[Sub]urbanização**: a expansão urbana de São Carlos por meio dos condomínios. 2014. 185 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de Brasília, Brasília.

JUCESP. **Junta Comercial do Estado de São Paulo**. Governo do Estado de São Paulo. Secretaria de Desenvolvimento Econômico. Pesquisa de empresas. Disponível em: <<http://www.institucional.jucesp.sp.gov.br/>> Acesso em: 06/04/2020.

LEFEBVRE, Henri. **O Pensamento marxista e a cidade**. Lisboa: Ulisseia, 1972.

_____. **La production de l'espace**. 4. ed. Paris: Anthropos, 1974.

_____. **A revolução urbana.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 2002.

LIMA, Lara Silva. **Espraçamento urbano por autoss segregação e seus impactos na acessibilidade urbana de Fortaleza.** 2017. 130 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Transportes) – Universidade Federal do Ceará, Fortaleza.

LIRA, Anneliese Heyden Cabral de. **O fenômeno dos condomínios horizontais em João Pessoa – PB.** 2012. 206 f. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa.

LOJKINE, Jean. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MAGRINI, Maria Angélica. **Vidas em enclaves.** O imaginário das cidades inseguras e fragmentação socioespacial em contextos não metropolitanos. 2013. 488f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

MARICATO, Erminia. A terra é um nó na sociedade brasileira...também nas cidades. **Cultura Vozes**, v. no/dez. 1999, n. 6, p. 7-22, 1999.

MARICATO, Erminia. **Para entender a crise urbana.** São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MELAZZO, Everaldo Santos. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intraurbanas: o caso de Presidente Prudente - SP.** 1993. Dissertação. (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR), Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

_____. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, V. 12, Nº Especial (2), 2013, p. 29-40.

MIYAZAKI, Vitor Koiti. **Estruturação da cidade e morfologia urbana:** um estudo sobre cidades de porte médio da rede urbana paulista. 2013. 305 f. Tese (Doutorado) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

MOURA, Rosa. **Arranjos urbano-regionais no Brasil: uma análise com foco em Curitiba.** 2009. 243f. Tese (Doutorado) – Setor de Ciências da Terra, Universidade Federal do Paraná, Curitiba.

OLIVEIRA, Ana Carolina Rodrigues. Agentes e efeitos da especulação imobiliária em Ponta Grossa – PR. **RA'E GA.** Curitiba, v. 28, p. 37 – 63, 2013.

PENTEADO, Kleber Rodrigo. **Mercado imobiliário e dinâmica de valorização dos terrenos urbanos em Três Lagoas – MS – BRASIL no período de 2006 a 2013.** 2014. 100 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Mato Grosso do Sul, Três Lagoas.

PINTO, Adriano Rovira. Los barrios cerrados de Santiago de Chile: em busca de la seguridad y la privacidad perdidas. In: BARAJAS, Luis Felipe Cabrales. (Org.). **Latinoamérica:** países abiertos, ciudades cerradas. UNESCO, 2002, p. 351-369.

QUERINO JR., Sidney. **A produção do espaço urbano e os programas de habitação de interesse social:** COHABs, CDHU e o Programa Minha Casa Minha Vida em Marília e Araçatuba. 2017. 225 f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

ROMA, Cláudia Marques. **Segregação socioespacial em cidades pequenas.** 2008. 156 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria. **A Cidade contemporânea: segregação espacial.** São Paulo: Contexto, 2013, p.147 – 168.

RUIZ, João Antonio Martinez. **Shopping Centers:** segregação, exclusão e inclusão. Análise a partir de bairros residenciais em Presidente Prudente – SP. 2004. 231 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

RYBCZYNSKI, Witold. **Vida nas cidades:** expectativas urbanas no novo mundo. Rio de Janeiro: Record, 1996.

SADER, Ana Paula Cabral. **Transformações urbanas em Araçatuba e Birigui:** a complexificação das estruturas espaciais. 2020. 348 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

SALGUEIRO, Teresa. **Lisboa, periferia e centralidades.** Oeiras: Celta, 2001.

SANTOS, Milton. **Espaço & Método.** São Paulo: Nobel, 1985.

_____. **A Natureza do Espaço:** Técnica e Tempo, Razão e Emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.

SANTOS, Elizete de Oliveira. **Produção do espaço, habitação e circuito imobiliário em Fortaleza – CE:** temporalidades e espacialidades no eixo sudeste de valorização da metrópole. 2015. 374 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal do Ceará, Fortaleza.

SCHMIDT, Lisandro Pezzi. **A (re)produção de um espaço desigual:** poder e segregação socioespacial em Guarapuava (PR). 2009. 282 f. Tese (Doutorado) – Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. Territórios do uso: cotidiano e modo de vida. **Cidades,** Presidente Prudente, v. 1, n.2, p. 181-206, 2004.

SEADE. **Perfil dos municípios paulistas:** Araçatuba. Página Inicial. Disponível em: <<http://www.perfil.seade.gov.br/>> Acesso em: 27/03/2020.

_____. **Perfil dos municípios paulistas:** Birigui. Página Inicial. Disponível em: <<http://www.perfil.seade.gov.br/>> Acesso em: 27/03/2020.

SERPA, ANGELO. **O espaço público na cidade contemporânea**. São Paulo: Contexto, 2007.

SILVA, Augusto Marques. **Aglomeração urbana de Araçatuba-Birigui: eixos de produção do espaço urbano**. Monografia (Conclusão de Curso em Geografia). Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2018.

SILVA, Dafne Sponchiado Firmino. **Para dentro das portarias, por detrás das cancelas: características e condicionantes da autosegregação das elites em Campinas**. 2016. 170 f. Dissertação (Mestre em Demografia) – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.

SILVA, Vânia da. **A dinâmica da incorporação imobiliária na produção espacial em Cuiabá – MT**. 2016. 235 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geociências, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. Editora Alfa-Ômega (vol. 1). 1982.

SMOLKA, Martim Oscar. **Preço da terra e valorização imobiliária urbana: esboço para o enquadramento conceitual da questão**. Rio de Janeiro: IPEA, 1979.

_____. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, p. 41-78, ano II, n.1, jan/abr. 1987a.

SOBARZO MIÑO, Oscar Alfredo. **A segregação sócio-espacial em Presidente Prudente: análise dos condomínios horizontais**. 1999. 213 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

SOJA, Edward. **Geografias Pós-Modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica**. Rio de Janeiro: Zahar, 1993.

SOUSA, Michelle de. **A produção da diferenciação socioespacial em Mossoró/RN**. 2016. 287 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

SOUZA, Marcelo Lopes. **Abc do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003. 190p.

_____. **Fobópole: o medo generalizado e a militarização da questão urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SPOSITO, Eliseu Savério. **Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente**. 1990. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Universidade de São Paulo, São Paulo.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A cidade dentro da cidade. Uma edge city em São José do Rio Preto**. **Scripta Nova**. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona:

Universidad de Barcelona, n. 146(045), vol. VII, 1 ago. 2003a. Disponível em: < [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(045\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(045).htm)> Acesso em: 27/07/2020.

_____. **O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo.** 2004b. 510f. Tese (Livre Docência). Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

_____. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas. Brasil. In: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar (organizadores). **Cidades médias: produção do espaço.** São Paulo: Expressão Popular, 2006.

_____. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **Cidades médias: espaços em transição.** São Paulo: Expressão Popular, 2007, v. 1, p. 233 – 253.

_____. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, Ana Fani; SOUZA, Marcelo Lopes; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. (Org.). **A produção do espaço urbano: agente e processos, escalas e desafios.** São Paulo: Contexto, 2011, p. 123-145.

_____. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria. **A Cidade contemporânea: segregação espacial.** São Paulo: Contexto, 2013, p. 61 – 93.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão.; GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial.** 1.ed. São Paulo: Editora Unesp, 2013. 359p.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria. **A Cidade contemporânea: segregação espacial.** São Paulo: Contexto, 2013.

VIDAL-KOPPMANN, Sonia. Nuevas fronteras intraurbanas: de los barrios cerrados a los pueblos privados. Buenos Aires, Argentina. In: BARAJAS, Luis Felipe Cabrales. (Org.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas.** UNESCO, 2002, p. 261-283.

WACQUANT, Loic. **As prisões da miséria.** Rio de Janeiro: Zahar, 2011.

APÊNDICES

Roteiros de entrevistas



PROJETO TEMÁTICO:

FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL E URBANIZAÇÃO BRASILEIRA: ESCALAS, VETORES, RITMOS, FORMAS E CONTEÚDOS – FRAGURB

Processo FAPESP nº 18/07701-8

Pesquisadora Responsável: Maria Encarnação Beltrão Sposito

Faculdade de Ciências e Tecnologia (FCT), Universidade Estadual Paulista (Unesp), Presidente Prudente – SP

PESQUISA DE MESTRADO VINCULADA:

Autossegregação Socioespacial na Aglomeração Urbana de Araçatuba

Processo FAPESP nº 2019/05179-5

Bolsista: Augusto Marques da Silva

Faculdade de Ciências e Tecnologia (FCT), Universidade Estadual Paulista (Unesp), Presidente Prudente – SP

Roteiro de entrevista com representante do poder público de Araçatuba/Birigui

Roteiro elaborado por Eda Maria Góes e adaptado por Augusto Marques da Silva e Maria Encarnação Beltrão Sposito

Cidade: Araçatuba – SP e Birigui – SP

Entrevistado(a):

Cargo/função:

Entrevistador(es):

Local de realização da entrevista:

Telefone do(a) entrevistado(a):

Dia:

Horário aproximado:

Gravada () sim () não	
Transcrita () sim () não	Transcrita por:
Nome do arquivo com a gravação:	
Nome do arquivo com a transcrição:	
Orientações prévias: a) Explicar para o(a) entrevistado(a) em que consiste a pesquisa e qual o intuito de realização dela. Ressaltar que os dados e as informações coletados serão utilizados, exclusivamente, para fins científicos. Citar a Unesp e a FAPESP para dar segurança ao entrevistado sobre a finalidade da pesquisa; b) Perguntar se a entrevista pode ser gravada. Em caso negativo, anotar as respostas. 1. Para começar nossa entrevista, gostaríamos que nos contasse um pouco de sua trajetória profissional até chegar à Prefeitura de Araçatuba/Birigui e sobre a experiência no cargo. 2. Falando sobre a cidade, poderia fazer uma avaliação geral das mudanças urbanas ocorridas em Araçatuba/Birigui nos últimos anos. 3. Levando em conta que a missão [secretaria na qual o entrevistado atua] é formular e executar políticas urbanas relacionadas ao ordenamento físico e territorial do município, quais são as principais metas na sua gestão? 4. Uma das mudanças muito observadas no Brasil, das últimas décadas, é relativa à diversificação das formas de moradia – conjuntos habitacionais grandes, verticalização, loteamentos fechados e condomínios horizontais para diferentes segmentos sociais, chácaras de lazer etc. – como vem observando tais transformações em Araçatuba/Birigui? 5. Especialmente, em relação aos loteamentos fechados e condomínios horizontais, o que mais poderia ser relatado? 6. [se não comentou antes] Quem são os principais agentes responsáveis pelo lançamento desses novos produtos imobiliários (empresas locais, outras...)? Isso mudou nos últimos anos? 7. [Frente às mudanças destacadas] Qual a posição do poder público? Há políticas e iniciativas para favorecer a entrada de grandes empresas? Esforços para proteger o empresariado regional e local? 8. Há investimentos em infraestruturas ou serviços para apoiar a realização de grandes investimentos de capitais locais e regionais? 9. Há esforços para conter ou estimular o crescimento territorial da cidade? Em quais áreas (ou zonas)? 10. Quais são os principais vetores de expansão territorial urbana de Araçatuba/Birigui? Os loteamentos fechados e condomínios horizontais estão em quais vetores? Na sua opinião, por que? 11. É possível observar uma preferência por parte das empresas e incorporadoras pelas rodovias Marechal Rondon e Senador Teotônio Vilela?	

12. Quem mais promove o crescimento da cidade (tecido urbano): os empreendedores, voltado ao mercado imobiliário, ou o poder público, com a produção habitacional para os segmentos mais pobres?
13. Estas novas áreas residenciais, ao se localizarem distantes e gerarem vazios urbanos, trazem necessidades de mais investimentos? Tem sido necessário alterar a lei do perímetro urbano para abarcar estas áreas?

Ao finalizar esta entrevista, pergunto se haveria algum outro ponto importante a acrescentar, que o Sr. (Sra.) esteja lembrando.

Em meu nome, da Unesp e da FAPESP, agradeço a atenção que me foi concedida. Caso o Sr. (Sra.) queira entrar em contato, poderá fazê-lo por meio do meu e-mail guto_marques_silva@hotmail.com ou através do seguinte número: **(18) 9 9635-1839**.



PROJETO TEMÁTICO:

FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL E URBANIZAÇÃO BRASILEIRA: ESCALAS, VETORES, RITMOS, FORMAS E CONTEÚDOS – FRAGURB

Processo FAPESP nº 18/07701-8

Pesquisadora Responsável: Maria Encarnação Beltrão Sposito

Faculdade de Ciências e Tecnologia (FCT), Universidade Estadual Paulista (Unesp), Presidente Prudente – SP

PESQUISA DE MESTRADO VINCULADA:

Autossegregação Socioespacial na Aglomeração Urbana de Araçatuba

Processo FAPESP nº 2019/05179-5

Bolsista: Augusto Marques da Silva

Faculdade de Ciências e Tecnologia (FCT), Universidade Estadual Paulista (Unesp), Presidente Prudente – SP

Roteiro de entrevista com agente imobiliário

Roteiro elaborado por Eda Maria Góes e adaptado por Augusto Marques da Silva e Maria Encarnação Beltrão Sposito

Cidade: Araçatuba – SP e Birigui – SP

Entrevistado(a):

Cargo/função:

Entrevistador(es):

Local de realização da entrevista:

Telefone do(a) entrevistado(a):

Dia:

Horário aproximado:

Gravada () sim () não

Transcrita () sim () não

Transcrita por:

Nome do arquivo com a gravação:

Nome do arquivo com a transcrição:

Orientações prévias:

a) Explicar para o(a) entrevistado(a) em que consiste a pesquisa e qual o intuito de realização dela. Ressaltar que os dados e as informações coletados serão utilizados, exclusivamente, para fins científicos. Citar a Unesp e a FAPESP para dar segurança ao entrevistado sobre a finalidade da pesquisa;

b) Perguntar se a entrevista pode ser gravada. Em caso negativo, anotar as respostas.

I – Perfil do Entrevistado

1. Descreva o seu perfil profissional – área de formação, experiências profissionais anteriores e cargo que ocupa na empresa.
2. Em caso de não tenha sido dito: Desde quando está trabalhando nesta empresa e, se for o caso, que outras funções já desempenhou?

II – Perfil da empresa

3. Quando foi fundada a empresa?
4. A quem coube a iniciativa? Empresário(s) de que ramo?
5. Atuam em negócios imobiliários em outras cidades? Em caso de negativa: Pensam em atuar? Em quais cidades?
6. Que posição esta empresa ocupa hoje no mercado imobiliário de Araçatuba/Brigui? Que outras empresas considera importantes neste mercado?
7. Qual o número de funcionários fixos da empresa?

III – Atividades da empresa

8. Quais as atividades desenvolvidas por vocês? Apenas compra e venda de imóveis? Reforma de imóveis? Incorporação imobiliária? Implantação de loteamentos?
9. Desde a origem da empresa, houve mudanças neste perfil de atuação?
10. Vocês têm se associado a outras empresas ou proprietários de terras na cidade? Quais?
11. Há alguma entidade que representa os interesses do setor de vocês?
12. Como comparam a organização das empresas nesta cidade com o que se observa em outras?
13. Há divisões da empresa voltadas à pesquisa de mercado ou a outros tipos de iniciativas, como organização de informações, formação de bancos de dados etc.?
14. Há ações de *marketing*? As campanhas são veiculadas em que tipo de mídia?
15. Há oferecimento de cursos, treinamentos para funcionários da empresa?
16. Há realização de workshops ou reuniões para discutir projetos conjuntos com outras empresas?

IV – A visão da empresa sobre os empresários do setor

17. Como está organizado hoje o mercado imobiliário nesta cidade? Dominam empresas locais ou têm sido crescente a entrada de empresas maiores? Quais?

18. Como as empresas de capital local têm se comportado frente às maiores que entram no mercado? Têm se associado a elas? Têm concorrido? Observa-se uma divisão de mercado entre os agentes imobiliários, por setor da cidade ou por padrão ou tipo de imóvel?
19. Tem ocorrido de empresários de outros ramos começarem a atuar no imobiliário? Poderia citar alguns casos?
20. Os negócios imobiliários têm relação com o melhor ou pior desempenho da agropecuária como ocorre em outras cidades?
21. Feito este balanço: Quem são hoje os principais investidores imobiliários na cidade?
22. Qual o papel do financiamento público nos negócios imobiliários? Como isto evoluiu recentemente?
23. Tem sido importante a participação dos bancos privados na oferta de financiamento?

V – Os compradores ou locadores de imóveis

24. Quais tipos de imóveis têm sido os mais negociados na cidade? Comerciais? Residenciais? Casas? Apartamentos?
25. A procura por aquisições têm sido maior que por locações?
26. Há algum tipo de imóvel para o qual há demanda e não oferta?
27. A maior parte dos compradores depende de financiamento dos imóveis ou parte considerável dos consumidores têm feito aquisições à vista?
28. Tem se notado mudança no perfil dos compradores? Há preferência por imóveis aos quais estão agregados novos valores? Áreas de lazer? Home Theater? Sistemas de segurança?
29. Observam relação direta entre a compra do imóvel e a aquisição de equipamentos, móveis e serviços de decoração?
30. Quais são os clientes que mais frequentam a empresa? Investidores? Compradores do primeiro imóvel? Moradores da cidade? Moradores de outras cidades? Gente jovem começando a vida?
31. É importante o número de clientes que já têm um imóvel e procura um novo para mudar o estilo de vida e/ou sua posição geográfica na cidade?

VI – A visão da associação sobre o crescimento da cidade

32. Qual a opinião da empresa sobre a cidade? Ela tem crescido economicamente?
33. No Brasil todo tem se verificado um crescimento grande das cidades tanto em número de loteamentos novos como de empreendimentos imobiliários. Este setor é importante em Araçatuba/Birigui?
34. Olhando para o mapa da cidade, quais setores se valorizam mais? Para quais setores a cidade deve se expandir?
35. Há bairros ou setores mais procurados que outros? Quais? Têm sido observadas mudanças, nos últimos anos, neste aspecto?
36. Tanto em Araçatuba, como em Birigui, alguns empreendimentos recentes foram implantados próximos as rodovias Senador Teotônio Vilela e Marechal Rondon. Qual a importância das áreas ocupadas por estes eixos para o mercado imobiliário?

37. Haveria tendência de retomada da valorização dos bairros consolidados? Ou é mais importante o vetor de crescimento dos negócios nos novos ou em condomínios?

VI – Encerramento

38. Há mais algum ponto que o senhor(a) gostaria de acrescentar?
39. Há algum material publicitário ou sobre o histórico da instituição que possa ser fornecido? (não esquecer de anotar no quadro específico que está na primeira página)
40. Há alguém que o senhor(a) poderia indicar para nos dar outra entrevista nesta cidade? (não esquecer de anotar no quadro específico que está na primeira página)

Ao finalizar esta entrevista, pergunto se haveria algum outro ponto importante a acrescentar, que o Sr. (Sra.) esteja lembrando.

Em meu nome, da Unesp e da FAPESP, agradeço a atenção que me foi concedida. Caso o Sr. (Sra.) queira entrar em contato, poderá fazê-lo por meio do meu e-mail guto_marques_silva@hotmail.com ou através do seguinte número: **(18) 9 9635-1839**.



PROJETO TEMÁTICO:

FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL E URBANIZAÇÃO BRASILEIRA: ESCALAS, VETORES, RITMOS, FORMAS E CONTEÚDOS – FRAGURB

Processo FAPESP nº 18/07701-8

Pesquisadora Responsável: Maria Encarnação Beltrão Sposito

Faculdade de Ciências e Tecnologia (FCT), Universidade Estadual Paulista (Unesp), Presidente Prudente – SP

PESQUISA DE MESTRADO VINCULADA:

Autossegregação Socioespacial na Aglomeração Urbana de Araçatuba

Processo FAPESP nº 2019/05179-5

Bolsista: Augusto Marques da Silva

Faculdade de Ciências e Tecnologia (FCT), Universidade Estadual Paulista (Unesp), Presidente Prudente – SP

Roteiro de entrevista com representante de uma empresa incorporadora

Roteiro elaborado por Eda Maria Góes e adaptado por Augusto Marques da Silva e Maria Encarnação Beltrão Sposito

Cidade:

Entrevistado(a):

Nome da empresa:

Cargo/função:

Entrevistador(es):

Local de realização da entrevista:

Telefone do(a) entrevistado(a):

Dia:

Horário aproximado:

Gravada () sim () não

Transcrita () sim () não

Transcrita por:

Nome do arquivo com a gravação:

Nome do arquivo com a transcrição:

Orientações prévias:

a) Explicar para o(a) entrevistado(a) em que consiste a pesquisa e qual o intuito de realização dela. Ressaltar que os dados e as informações coletados serão utilizados, exclusivamente, para fins científicos. Citar a Unesp e a FAPESP para dar segurança ao entrevistado sobre a finalidade da pesquisa;

b) Perguntar se a entrevista pode ser gravada. Em caso negativo, anotar as respostas.

1. Para iniciar nossa entrevista, gostaria que o senhor(a) fizesse um breve resumo da construtora/incorporadora (origem, expansão, áreas de atuação, principais empreendimentos já realizados).
2. Quais são as principais características dos empreendimentos e do público alvo da empresa?
3. O que justifica a opção da empresa pelos empreendimentos horizontais? Há preferência por loteamentos fechados ou condomínios horizontais?
4. Como é a relação da empresa com outras empresas do mercado imobiliário e da construção (parcerias, terceirizações, intermediações, compras de terra etc.)? Isso sempre foi assim, ou houve uma mudança nas atividades desempenhadas, e por quê?
5. Como vem ocorrendo as relações, especialmente, com os proprietários de terras rurais que vão ser transformadas em loteamentos ou condomínios urbanos?
6. No geral, as taxas de ganho são maiores ou menores, quando se opta por esses tipos de espaços residenciais fechados?
7. Há uma concorrência com outras empresas, se sim, de que modo influencia as estratégias adotadas?
8. Como ocorre a expansão da empresa em direção a outras cidades, estados etc.? Qual o porte e o por quê da escolha destas cidades?
9. Estas mudanças partiram das transformações do setor imobiliário no país na última década? E as transformações financeiras do setor, como impactam as estratégias da empresa?
10. O que mudou em Araçatuba/Birigui, na produção e no mercado imobiliário, que levou a este cenário (grandes empreendimentos, entrada de novas empresas, empreendimentos multiusos, desenvolvimento de novas áreas etc.)?
11. Como se dá a comercialização/financiamento do produto oferecido (quem compra, porque compra, como paga)?
12. Como o senhor(a) vê essa tendência de valorização da terra na cidade? Como é lidar com estes negócios? Com isso tem se alterado nos últimos anos? E a política local?
13. No Brasil todo tem se verificado um crescimento grande das cidades tanto em número de novos loteamentos. Este setor é importante em Araçatuba/Birigui?
14. Olhando para o mapa da cidade, quais setores se valorizam mais? Para quais setores a cidade deve se expandir?

Ao finalizar esta entrevista, pergunto se haveria algum outro ponto importante a acrescentar, que o Sr. (Sra.) esteja lembrando.

Em meu nome, da Unesp e da FAPESP, agradeço a atenção que me foi concedida. Caso o Sr. (Sra.) queira entrar em contato, poderá fazê-lo por meio do meu e-mail guto_marques_silva@hotmail.com ou através do seguinte número: **(18) 9 9635-1839**.



PROJETO TEMÁTICO:

FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL E URBANIZAÇÃO BRASILEIRA: ESCALAS, VETORES, RITMOS, FORMAS E CONTEÚDOS – FRAGURB

Processo FAPESP nº 18/07701-8

Pesquisadora Responsável: Maria Encarnação Beltrão Sposito

Faculdade de Ciências e Tecnologia (FCT), Universidade Estadual Paulista (Unesp), Presidente Prudente – SP

PESQUISA DE MESTRADO VINCULADA:

Autossegregação Socioespacial na Aglomeração Urbana de Araçatuba

Processo FAPESP nº 2019/05179-5

Bolsista: Augusto Marques da Silva

Faculdade de Ciências e Tecnologia (FCT), Universidade Estadual Paulista (Unesp), Presidente Prudente – SP

Roteiro de entrevista com representante de empresa de arquitetura e urbanismo

Roteiro elaborado por Eda Maria Góes e adaptado por Augusto Marques da Silva e Maria Encarnação Beltrão Sposito

Cidade:

Entrevistado(a):

Nome da empresa:

Cargo/função:

Entrevistador(es):

Local de realização da entrevista:

Telefone do(a) entrevistado(a):

Dia:

Horário aproximado:

Gravada () sim () não

Transcrita () sim () não

Transcrita por:

Nome do arquivo com a gravação:

Nome do arquivo com a transcrição:

Orientações prévias:

a) Explicar para o(a) entrevistado(a) em que consiste a pesquisa e qual o intuito de realização dela. Ressaltar que os dados e as informações coletados serão utilizados, exclusivamente, para fins científicos. Citar a Unesp e a FAPESP para dar segurança ao entrevistado sobre a finalidade da pesquisa;

b) Perguntar se a entrevista pode ser gravada. Em caso negativo, anotar as respostas.

1. Para iniciar nossa entrevista, gostaria que o senhor(a) fizesse um breve resumo da empresa (origem, expansão, áreas de atuação, atividades desenvolvidas, principais empreendimentos já realizados).
2. Quais são as principais características dos empreendimentos imobiliários e do público alvo da empresa?
3. O que justifica a opção da empresa pelos empreendimentos horizontais? Há preferência por loteamentos fechados ou condomínios horizontais?
4. Como é a relação da empresa com outras empresas do mercado imobiliário e da construção (parcerias, terceirizações, intermediações, compras de terra etc.)? Isso sempre foi assim, ou houve uma mudança nas atividades desempenhadas, e por quê?
5. Como vem ocorrendo as relações, especialmente, com as empresas incorporadoras?
6. E com os proprietários de terras? Eles se tornam sócio-quotistas do empreendimento ou as terras são adquiridas pelas empresas incorporadoras?
7. No geral, as taxas de ganho são maiores ou menores, quando se opta por esses tipos de espaços residenciais fechados?
8. Há uma concorrência com outras empresas? São empresas sediadas em quais cidades? Se sim, de que modo influencia as estratégias adotadas?
9. O que mudou em Araçatuba/Birigui, na produção e no mercado imobiliário, que levou a este cenário (novos empreendimentos, entrada de novas empresas, empreendimentos multiusos, abertura de novas áreas etc.)?
10. Como se dá a comercialização/financiamento do produto oferecido (quem compra, porque compra, como paga)?
11. Como o senhor(a) vê essa tendência de valorização da terra na cidade? Como é lidar com estes negócios? Com isso tem se alterado nos últimos anos?
12. No Brasil todo tem se verificado um crescimento grande das cidades em número de novos loteamentos fechados e condomínios horizontais. Este setor é importante em Araçatuba/Birigui?
13. Olhando para o mapa da cidade, quais setores se valorizam mais? Para quais setores a cidade deve se expandir?
14. O crescimento no número de loteamentos fechados e condomínios horizontais em Birigui exerce grande influência na expansão urbana da cidade, a partir da ampliação do perímetro urbano? Ou esses espaços residenciais fechados são implantados em vazios urbanos?
15. A política local interfere nos negócios? Tem havido apoio do executivo municipal? Houve necessidade de alteração da legislação vigente (ampliação do perímetro urbano, mudança na lei de uso e ocupação do solo)?

Ao finalizar esta entrevista, pergunto se haveria algum outro ponto importante a acrescentar, que o Sr. (Sra.) esteja lembrando.

Em meu nome, da Unesp e da FAPESP, agradeço a atenção que me foi concedida. Caso o Sr. (Sra.) queira entrar em contato, poderá fazê-lo por meio do meu e-mail guto_marques_silva@hotmail.com ou através do seguinte número: **(18) 9 9635-1839**.