

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA "JÚLIO DE MESQUITA FILHO"

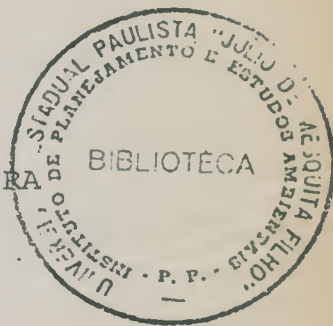
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS E CIÊNCIAS EXATAS DE RIO CLARO

O CHÃO EM PRESIDENTE PRUDENTE:
A LÓGICA DA EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

MARIA ENCARNÇÃO BELTRÃO SPOSITO

ORIENTADOR: PROF. DR. ARIIVALDO UMBELINO DE OLIVEIRA



RIO CLARO, 1983.

Ao Eliseu,
pelo nossò dia a dia.

AGRADECIMENTOS

Queremos externar os nossos agradecimentos a todos que colaboraram para a realização deste trabalho, dentre os quais destacamos:

Prof. Marcos Alegre, pelas sugestões dadas para a el
aboração do material cartográfico; e Akemi Shimasaki, pelos desenhos.

Denize Valério, Inês Aparecida Henriques dos Santos, Jussara Arantes Antonio e Marcos Daediro Sato, pela datilogra
fia; José Paulino Sobrinho e Waldomiro Ribeiro dos Santos, pela
xerografia e encadernação do trabalho.

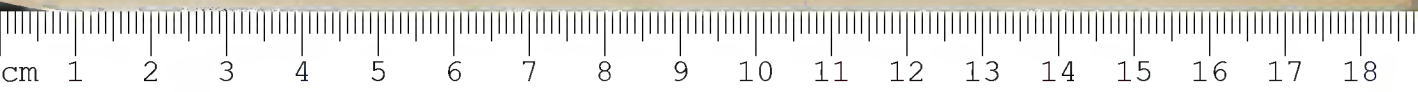
Neide Aparecida Zamuner Barrios, Olga Lucia Castreghini de Freitas e Sonia Maria Sposito, pela ajuda na pintura dos cartogramas.

Leila Maria Vasquez Beltrão, minha irmã, que além da valiosa colaboração na coloração dos mapas, auxiliou no levanta
mento dos dados junto ao jornal O Imparcial.

Ernesto Beltrão, meu pai, que também ajudou fazendo ar
tesanalmente as pastas dos cartogramas.

Os oficiais e funcionários do 1º e 2º Cartórios de Re
gistros de Imóveis de Presidente Prudente, com os quais convive
mos um ano, na fase de coleta deste material.

Maria Zelia Pelozzi e Quanjiro Nomura, pela atenção com que sempre nos receberam na Coordenadoria de Obras e Serviços
Públicos da Prefeitura Municipal.



Os colegas do Departamento de Geografia Humana e Regional do IPEAPP-UNESP, com os quais a troca de idéias nas diversas fases do trabalho foram muito importantes. Destacamos a colaboração dos Professores Dióres Santos Abreu, Marcio Antonio Teixeira e Olímpio Beleza Martins.

Eliseu Savério Sposito, meu marido e colega de trabalho, pelo apoio constante em todas as fases desta pesquisa, sugerindo, revisando, corrigindo, desenhando, etc. A ele, devemos também o visual do trabalho.

Professor Ariovaldo Umbelino de Oliveira, meu orientador, que mais que ensinar, fêz-nos refletir e aprender, revelando contínuo entusiasmo pela nossa pesquisa.



ÍNDICE

Pág.

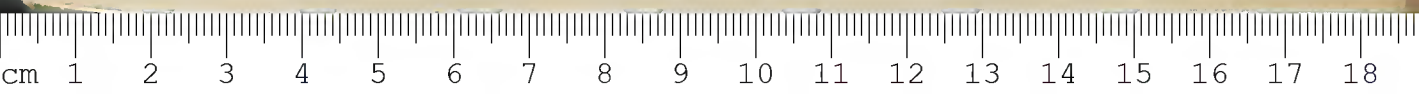
1. Introdução	15
2. O movimento de ocupação da Alta Sorocabana: a <u>ori</u> gem e o crescimento urbano de Presidente Prudente	26
3. A expansão territorial urbana de Presidente Pru dente, a partir de 1970	78
3.1. A proliferação dos loteamentos	83
3.2. A lógica do crescimento territorial urbano	105
3.3. O comércio do espaço urbano	125
4. Os agentes produtores do espaço urbano	175
4.1. A ação privada	177
4.2. A ação pública	199
5. Considerações finais: o espaço urbano produzido	211
6. Bibliografia	223
7. Fontes Orais	230



ÍNDICE DE QUADROS

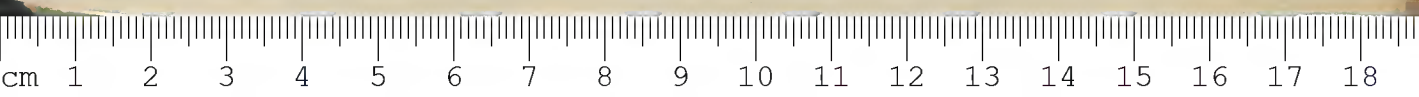
Pág.

1- Alta Sorocabana e Presidente Prudente. Evolução da população (1940-1980)	29
2- Presidente Prudente. Transações comerciais. <u>Terre</u> nos sem construções (1960-1980)	127

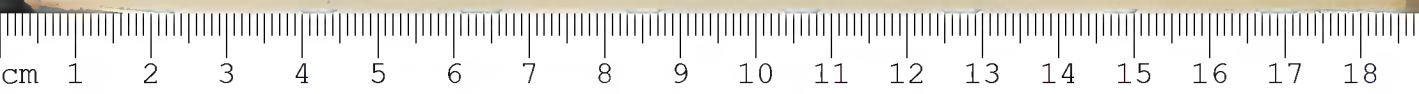


ÍNDICE DE TABELAS

	Pág.
1- Presidente Prudente. Participação da população <u>ur</u> na no total da região (1940-1980)	30
2- Brasil, Estado de São Paulo, Alta Sorocabana e Pre sidente Prudente. Participação relativa da popula- ção urbana sobre o total (1940-1980)	31
3- Proporção da população urbana brasileira, por gran des regiões (1940-1980)	33
4- Alta Sorocabana. Utilização das terras em explora ção (áreas em ha e os respectivos números-índices) 1940-1974	46
5- Estado de São Paulo, Alta Sorocabana e Presidente Prudente. Evolução da população urbana e do pes- soal ocupado na indústria, no comércio e nos servi ços (1960-1980)	52
6- Estado de São Paulo, Alta Sorocabana e Presidente Prudente. Porcentual da população urbana ocupa da indústria, no comércio e nos serviços (1960-1975)	54
7- Capitais regionais do oeste paulista. Pessoal ocu pado na indústria, comércio e nos serviços (1960- 1975)	56
8- Alta Sorocabana, exceto Presidente Prudente. Pessoal ocupa do na indústria, comércio e serviços (1960-1975)	58

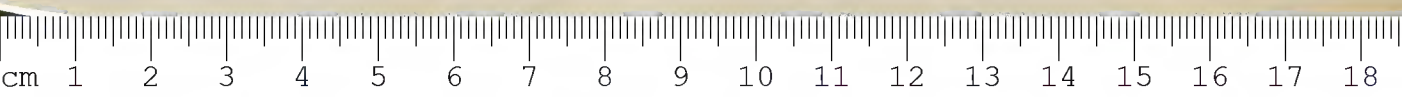


- 9- Presidente Prudente. Preço médio do m² de terrenos
sem construções, por loteamento (1976-1980) 169

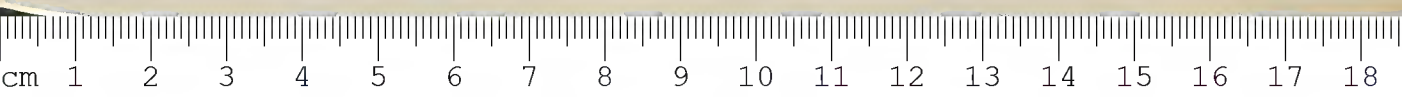


ÍNDICE DE FIGURAS

	Pág.
1- Evolução da população urbana (1940-1980)	28
2- Alta Sorocabana. Declínio da produção cafeeira	45
3- Alta Sorocabana. Produção algodoeira	45
4- Evolução da população urbana e do pessoal ocupado na indústria, comércio e serviços (1960-1980)	51
5- Alta Sorocabana, exceto Presidente Prudente. Evolu ção da população urbana e do pessoal ocupado na in dústria, comércio e serviços (1960-1980)	57
6- Presidente Prudente. Área urbana (1982)	70
7- Presidente Prudente. Esquema das tendências da ex pansão territorial urbana (1917-1982)	73
8- Planta de Presidente Prudente (1939)	75
9- Presidente Prudente. Evolução da população residen te, domicílios ocupados e transações comerciais rea lizadas (1960-1980)	82
10- Presidente Prudente. Transações comerciais de ter renos sem construções (1960-1980)	128
11- Presidente Prudente. Saldos de depósitos de cader netas de poupança (1970-1982)	132

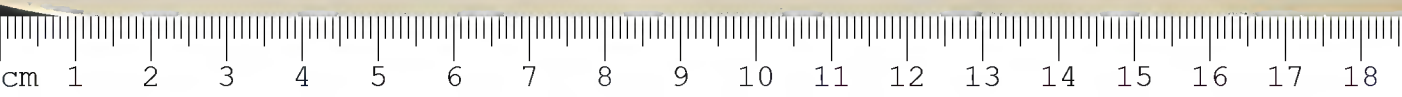


- 12- Presidente Prudente. Total anual (em UPCs) e número de empréstimos concedidos para construção de residências (1973-1982) 133
- 13- Presidente Prudente. Número de projetos de construções aprovados (1965-1981) 135
- 14- Jardim Paulista. Número de transações comerciais. Terrenos sem construções (1960-1980) 145
- 15- Presidente Prudente. Densidade de construções. Parte da porção leste da cidade (1978) 149
- 16- Presidente Prudente. Densidade de construções. Jardim Bongiovani e Vila Liberdade (1978) 160
- 17- Jardim Bongiovani e Cidade Universitária. Número de transações comerciais. Terrenos sem construções (1970-1980) 162
- 18- Presidente Prudente. Terrenos sem construções. Preço médio do m² (dados deflacionados - ano base 1976)..... 173
- 19- Publicidade do loteamento Parque Residencial São Matheus 196
- 20- Gráfico do aumento do IPTU em Presidente Prudente-SP 204
- 21- Presidente Prudente. Contribuição porcentual do IPTU sobre a receita (1970-1980) 209



ÍNDICE DE FOTOS

	Pág.
1- Planta da Vila Goulart - 1919	67
2- Planta da cidade de Presidente Prudente - 1923	68
3- Jardim Marupiara	89
4- Parque do Povo	96
5- Parque do Povo	96
6- Parque do Povo	97
7- Jardim Paulistano	99
8- Jardim Paulistano	99
9- Vila Liberdade	102
10- Vila Dubus	141
11- Jardim Paulista	147
12- Jardim Paulista	147
13- Presidente Prudente. Porção leste da cidade	150
14- Vila Mendes	152
15- Vila Verinha	153



16- Vila Marcondes 155

17- Jardim Bongiovani 159

18- Jardim Caiçara 163

19- Imediações do centro 167

20- Vista da porção leste da cidade 182

21- Jardim João Paulo II 187

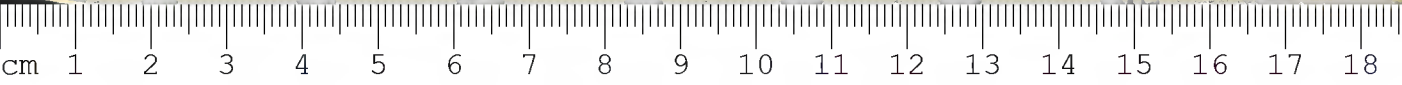
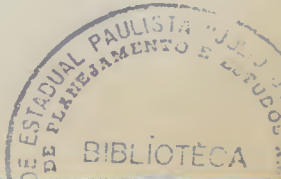
22- Out-door - Jardim Maracanã 195

23- Out-door - Parque Residencial São Matheus 195

24- Vila Mendes 218

25- Vila Boa Vista 219

26- Vista da cidade, a partir do Parque Residencial
São Matheus 221



RELAÇÃO DO MATERIAL QUE COMPÕE O ANEXO:

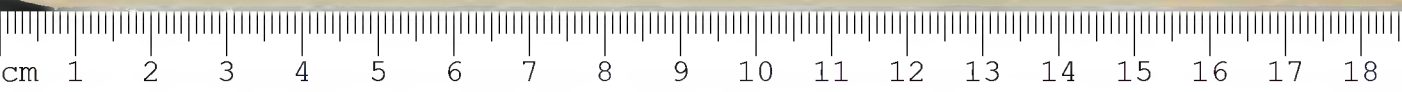
A - Figuras

- I - Presidente Prudente. Planta geral (1982).
- II- Presidente Prudente. Implantação de loteamentos (1917-1982).
- III- Presidente Prudente. Áreas não disponíveis para a implantação de loteamentos (1982).
- IV- Presidente Prudente. Área de jurisdição dos Cartórios de Registros de Imóveis.
- V - Presidente Prudente. Lotes com construções (1982).
- VI- Presidente Prudente. Terrenos sem construções. Transações comerciais.
 - VIIa - 1960.
 - VIIb - 1965.
 - VIIc - 1970.
 - VIIId - 1971.
 - VIIe - 1972.
 - VIIIf - 1973.
 - VIIIg - 1974.
 - VIIh - 1975.
 - VIIi - 1976.
 - VIIj - 1977.
 - VIIl - 1978.
 - VIIIm - 1979.
 - VIIIn - 1980.

VII - Presidente Prudente. Lotes sem construções. Preço do
m² (1976-1980).

B - Tabela

I - Presidente Prudente. Transações comerciais por loteamento.
Terrenos sem construções (1960-1980).



1. INTRODUÇÃO

Dada a importância que o processo de urbanização assumiu em nosso século, e especialmente nos países subdesenvolvidos nas três últimas décadas, optamos por um tema para pesquisa no âmbito da Geografia Urbana.

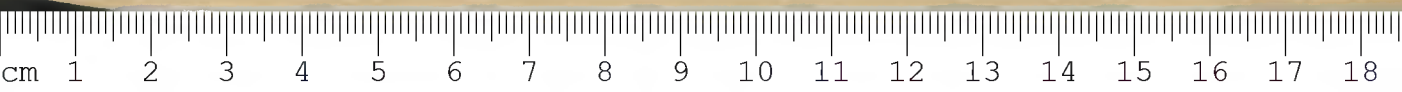
Inúmeros autores ⁽¹⁾ procederam a uma revisão bibliográfica da Geografia Urbana brasileira, e são unânimes em ressaltar o pequeno número destes estudos até o início dos anos 60, a partir de quando o expressivo processo de urbanização pelo qual passava o país, incentivou as pesquisas urbanas. Dentre os autores que tratam da questão, destacamos dois ⁽²⁾, cujos trabalhos apresentam enfoques diversos.

BINSZTOCK (1979) com o objetivo de interpretar sinteticamente as tendências metodológicas da Geografia Urbana brasileira, traçou breve histórico de sua evolução, através de inventário bibliográfico, destacando portanto o papel de cada autor, de Pierre Monbeig a Milton Santos.

De grande importância, sobretudo interpretativa, consideramos o trabalho de MAMIGONIAN (1982), na medida em que nos

(1) Dentre eles, lembramos: MONBEIG (1975), VILLAÇA (1978), BINSZTOCK (1979), MAMIGONIAN (1982), CORRÊA (1982), este último mais amplo, remete à Geografia em geral.

(2) VILLAÇA (1978) também desenvolve trabalho muito interessante, pois enfoca a questão a nível mundial, levantando as correntes sob as quais se desenvolveram os estudos preocupados com o que ele chamou "territorial", e nesta medida não se refere somente a pesquisas urbanas, mas também às de caráter regional, com vistas ao entendimento das estruturas territoriais.



suscita a refletir sobre cinco temas importantes para quem trabalha com Geografia Urbana no Brasil:

1. O posicionamento dos intelectuais brasileiros frente aos brasilianistas, e frente ao que considera ⁽³⁾ "... questão metodológica fundamental presente no mundo todo (e não só no Brasil) (...) a da opção entre a ciência técnica e a ciência crítica". (p. 203).

2. A evolução dos estudos de Geografia Urbana brasileira, desembocando na discussão em torno do objeto da Geografia Humana, que para ele deve se preocupar com o estudo da sociedade, por intermédio do espaço.

3. O conceito de cidade, e os pressupostos históricos da urbanização brasileira.

4. A estrutura urbana brasileira como resultado do desenvolvimento histórico de nossa sociedade.

5. A importância das pesquisas urbanas preocupadas sobretudo com duas linhas de pesquisas:

- o estudo do processo de industrialização para o entendimento do urbano brasileiro;
- o entendimento das relações cidade-campo, e a apreensão da origem do capital que circula na cidade brasileira.

Preocupada com estas questões levantadas por Armen Mamigonian procedemos a escolha da área de estudo, que recaiu sobre a cidade de Presidente Prudente, que se localiza no sudoeste

(3) Assim como IANNI, citado pelo autor à página 203.

te paulista, e é a capital regional da Alta Sorocabana ⁽⁴⁾. A opção deveu-se sobretudo, à expressão do fenômeno de expansão territorial urbana, que se desenvolve nesta cidade há pouco mais de dez anos. O processo chamou-nos atenção, uma vez que o crescimento desta cidade, à semelhança do que ocorre com boa parte das cidades brasileiras, e outras cidades do mundo capitalista dependente, não se deu e nem se dá em resposta a um processo de industrialização, ou tampouco na mesma progressão do aumento populacional. Desta forma gostaríamos de diferenciar este processo de urbanização de outras urbanizações, talvez semelhantes na forma, mas que respondem a processos de intensificação das atividades econômicas urbanas. A distinção não é nossa, pois vários autores já estudaram a urbanização caracterizando-a diferentemente em países desenvolvidos e subdesenvolvidos, dentre os quais destacamos SANTOS (1981) e GEORGE (1969).

Lembrando o recente aumento de interesse ^{das} às pesquisas urbanas no Brasil, podemos dizer que ainda são poucas as publicações que refletem, a nível teórico, a realidade intra-urbana brasileira, enfocando questões como ¹⁾ uso do solo urbano, conceitos de ²⁾ renda do solo urbano, ³⁾ especulação imobiliária e o ⁴⁾ papel do Estado na organização da estrutura urbana, questões pelas quais passaríamos ao desenvolver uma pesquisa no sentido de apreender processos e mecanismos que atuaram e/ou atuam no processo de estruturação intra-urbana de Presidente Prudente, e em decorrência orientam sua expansão territorial urbana.

(4) A utilização desta expressão para denominar a área em questão deve-se ao fato de que é desta forma que ela é conhecida. Podemos delimitá-la ao norte pelo Rio do Peixe, ao sul pelo Rio Paranapanema, a oeste pelo Rio Paranã, a leste pelas imediações do município de Assis, a partir do qual para leste a área leva a denominação de Média Sorocabana.

Face a isto foram de grande valia para a orientação de nossa pesquisa a leitura de artigos e livros de autores estrangeiros, os quais tratam especificamente dos temas citados acima. Sendo assim, é nossa intenção apenas levantar as idéias por eles desenvolvidas, as quais nos provocaram reflexão teórica e nos auxiliaram na orientação do trabalho empírico.

ALQUIER (1972) tece considerações sobre a aplicabilidade dos conceitos de Marx sobre renda fundiária agrária ao espaço urbano, e com esta preocupação distingue os marxistas que adaptam os referidos conceitos à realidade urbana, daqueles que dirigem suas pesquisas no sentido de apreender como as transformações manifestas no capitalismo contemporâneo introduziram elementos novos para o entendimento da questão. Ainda estabelece distinção entre a terra, a condição do trabalho e o proprietário fundiário; e trata da especulação entre outros temas.

YUJNOVSKY (1977) também ressalta a impossibilidade de se transpor "mecanicamente" os conceitos de renda estabelecidos a partir do espaço agrário, para o urbano. Entende a renda urbana como categoria que importa à "... análise dos processos de conformação do meio ambiente e o desenvolvimento urbano". (p. 100).

O texto de LOJKINE (1972) desenvolve considerações no sentido de responder a questão expressa em seu próprio título (Há renda fundiária urbana?), discutindo a introdução de elementos novos do capitalismo (como por exemplo, a intervenção do capital financeiro que promove muitas vezes a associação entre agentes imobiliários e construtores, ou seja capital bancário e industrial), que exigem a retomada das discussões iniciadas por Marx.

A importância do artigo de JUILLET (1971) também se en

contra na forma como coloca em discussão os conceitos de renda da terra urbana. Traçando um perfil histórico, ele relembra a posição dos empiristas, marginalistas e discute mais demoradamente as diferenças de ponto de vista entre aqueles que vêem a questão sob a ótica marxista. Neste sentido, compara as posições de ALQUIER (1972) e LOJKINE (1972) além de tecer considerações sobre o papel do Estado como mediador da contradição entre os interesses "sociais" e os econômicos do capitalismo.

Dentre os diversos pontos salientados por HARVEY (1980), interessam-nos aqueles referentes ao uso do solo urbano. Bem lembra o autor a falta de informações sobre as relações entre o valor de uso e o valor de troca desta mercadoria sui generis que se constitui o solo.

CAPEL (1974) assim como o fez Harvey, ao discutir a produção do espaço urbano no sistema capitalista, distingue seus agentes, e lembra que o jogo destes realiza-se dentro de um conjunto de leis (a "nomenclatura jurídica") que não é absolutamente neutra.

CASTELLS (1982) preocupado com as áreas centrais urbanas, ressalta em primeiro lugar, a contradição nelas presentes, resultado da defasagem entre sua evolução espacial lenta, e a temporal rápida. Em seguida coloca que os preços do solo neste contexto resultam da síntese de quatro critérios que se combinam: divisão social do trabalho, concentração de poder, acessibilidade ligada ao crescimento urbano e hierarquização simbólica. Por fim, lembra o papel do Estado, qual seja o de subvencionar a reorganização do espaço central para o capital.

Relacionando capitalismo, uso do solo urbano e estrutura de poder, encontramos o trabalho de LEDRUT (1981).

Entre os autores nacionais, destacamos aqueles que nos

suscitaram reflexões teóricas sobre os temas de nosso interesse. SINGER (1980) apresenta valiosa colaboração, através da análise da renda do solo urbano na economia capitalista, discutindo os tão "discutíveis" conceitos de renda absoluta, diferencial e de monopólio, além de ressaltar o papel fundamental do mercado imobiliário na diferenciação do preço do solo, e o do Estado na criação da infraestrutura "solicitada" em determinadas áreas por este mercado.

Também encontramos em LOW-BEER (1983) e RIBEIRO (1979) as mesmas preocupações, sendo que este último ainda destaca as inúmeras *estratégias imobiliárias* utilizadas na produção do espaço urbano.

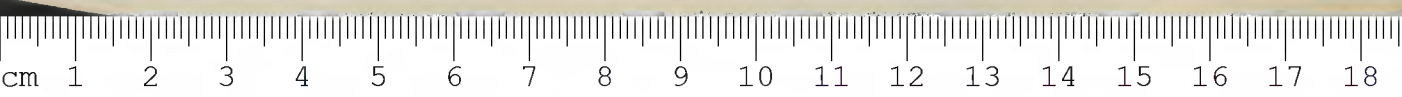
OLIVEIRA (1978) também trata da problemática da especulação imobiliária, ressaltando os mecanismos de ação desta "lógica" do sistema capitalista. Também lembramos o trabalho de VIANNA (1980), que manifesta suas reflexões frente ao processo de acumulação capitalista em nosso país e sua urbanização.

Outros autores brasileiros recorrem a interessantes levantamentos empíricos para "comprovar" suas reflexões teóricas. Dentre estes ⁽⁵⁾ chamamos atenção para o trabalho de SEABRA (1979) que fundamentando-se em boa parte da bibliografia acima citada desenvolveu pesquisa sobre o uso do solo urbano, explicando o processo de valorização da orla marítima de Santos.

Por fim ressaltamos que para a apreensão do movimento de ocupação da região ⁽⁶⁾ e portanto para o entendimento dos

(5) Outros trabalhos podem ser lembrados, como os de BATISTUZZO (1981), CHINELLI (1980), BONDUKI E ROLNIK (1979) e BRANDÃO (1980).

(6) Para a apreensão desta questão e sua análise teórica, queremos salientar a importância das obras de MARTINS (1979) e SALLUM Jr. (1982), que cuidam da interpretação do processo de expansão capitalista pelo espaço agrário brasileiro, e pelo oeste paulista, respectivamente.



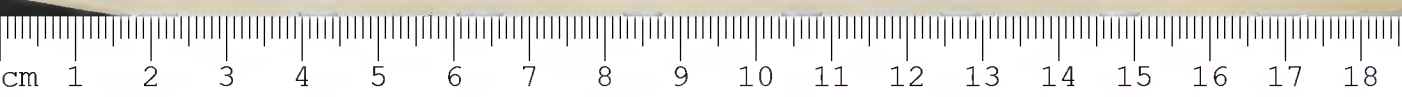
pressupostos históricos da urbanização de Presidente Prudente foram de grande valia os trabalhos de ABREU (1972 e 1982). Na primeira obra, encontramos importantes dados sobre a formação histórica de Presidente Prudente e seu processo de urbanização; da segunda obra, destacamos vários elementos que nos ajudaram a refletir sobre o poder político municipal frente ao processo de crescimento da cidade.

As leituras realizadas permitiram-nos uma melhor identificação dos objetivos.

O nosso trabalho orientou-se, baseado sobretudo nas colocações dos autores acima referidos, na perspectiva de discutir as seguintes questões:

1. Verificar em que medida o crescimento territorial urbano de Presidente Prudente é consequência do seu processo de crescimento econômico.
2. Averiguar sob que formas se deu esta expansão espacial urbana, reconhecendo os fatores que atuaram e atuam promovendo de maneira destacada o seu crescimento a partir de 1970.
3. Apreender a manifestação no espaço dos mecanismos que interagem desencadeando diferentes formas de comercializa-
ção e valorização do solo.
4. Verificar o papel desempenhado pelos agentes deste processo, identificando a importância das ações privada e pública.
5. Demonstrar os refléxos do movimento de expansão territorial na estruturação do espaço urbano.

Além destas considerações introdutórias, queremos lembrar que nossa dissertação apresenta-se disposta em mais quatro



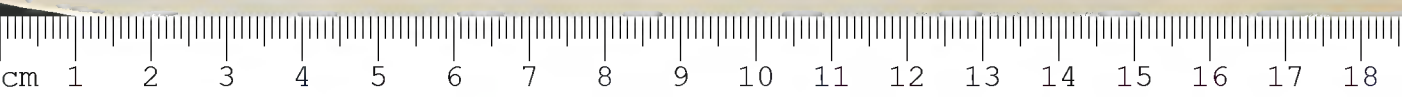
capítulos.

No capítulo 2 desenvolvemos nossas idéias no sentido de apresentar um quadro histórico do movimento de ocupação da Alta Sorocabana, na perspectiva de oferecer alguns subsídios que pudessem nos ajudar a pensar a urbanização de Presidente Prudente, e mais especificamente seu processo de expansão territorial urbana.

Assim ao iniciarmos nossas colocações, tecemos algumas considerações sobre a urbanização de Presidente Prudente, relacionando-a à brasileira e à verificada na Alta Sorocabana, atendendo para a importância de se verificar as diferenças regionais da urbanização nos países subdesenvolvidos. Voltamo-nos em seguida às origens da ocupação regional, para identificar os reflexos da expansão do capitalismo na região, através do desenvolvimento da cultura cafeeira. Também está presente neste capítulo, a preocupação de verificar um pouco da evolução da economia urbana de Presidente Prudente, discutindo o seu *dinamismo*. Para finalizar, procedemos uma recomposição do processo de crescimento espacial da cidade, para oferecer um referencial à análise deste movimento na década de 70, objeto imediato de nosso trabalho.

O capítulo 3 apresenta-se subdividido em 3 partes, ainda que reconheçamos elevado nível de relacionamento entre os temas contidos nestas três partes.

Inicialmente, analisamos o processo de expansão territorial urbana a partir da década de 70, atentando para as peculiaridades referentes ao processo de proliferação de loteamentos, como forma de produção do espaço urbano. Justamente por esta nova modalidade de produção do urbano, a valorização dos di

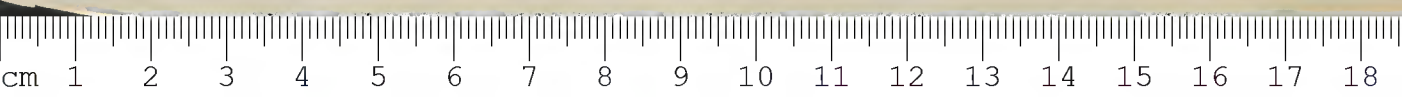


ferentes *pontos* no interior da cidade dá-se de forma mais acentuada. Tal constatação nos remeteu à discussão da cidade, da natureza de seu espaço e de seu solo enquanto mercadoria no capitalismo, bem como à reflexão em torno dos diferentes níveis de renda auferidos pelos proprietários. Tais preocupações aparecem na segunda parte deste capítulo, e interessam à identificação dos mecanismos que interagem promovendo a maior ou menor valorização destes diferentes *pontos*.

Feitas estas colocações mais amplas, passamos na última parte, à análise propriamente dita, do comércio do espaço urbano em Presidente Prudente, relacionando o aumento da demanda de terrenos na década de 70, à política econômica nacional, e depois aos fatores e processos levantados na parte anterior, os quais concorrem para maior ou menor realização do tributo fundiário urbano.

Mas, como este processo de estruturação do espaço urbano atendendo aos interesses do capital, não se desenvolve ao acaso, realizamos no capítulo 4 a análise da importância da atuação das iniciativas privada e pública, junto ao processo de produção do espaço urbano.

Na primeira parte, esperamos ter sistematizado os diversos agentes da ação privada, reconhecendo-os em Presidente Prudente e procurando chamar atenção às transformações havidas em sua atuação. Na segunda parte, quisemos relacionar as profundas transformações ocorridas no processo de produção do espaço urbano, àquelas havidas no aparelho estatal, federal e munici-pal, no que concerne às formas de administração pública, cada vez mais comprometidas com o grande capital.



Sob a forma de considerações finais, esperamos oferecer sucintamente no capítulo 5, uma idéia do quadro urbano produzido a partir das determinantes, ressaltadas nos outros capítulos (7).

(7) Queremos ainda lembrar, que pela impossibilidade de se reduzir ainda mais os cartogramas, sem o perigo de prejudicar a representação dos dados, optamos por apresentá-los separadamente. Desta forma ao nos referirmos a tabelas e figuras enumeradas com algarismos romanos, tratamos daquelas que se encontram no anexo. As outras enumeradas com algarismos arábicos estão neste mesmo volume. Acrescentamos ainda, que a figura I constitui-se uma planta geral da cidade (1982), que serve como base para comparação com todos os demais cartogramas.

2. O MOVIMENTO DE OCUPAÇÃO DA ALTA SOROCABANA: A ORIGEM E O CRESCIMENTO URBANO DE PRESIDENTE PRUDENTE.

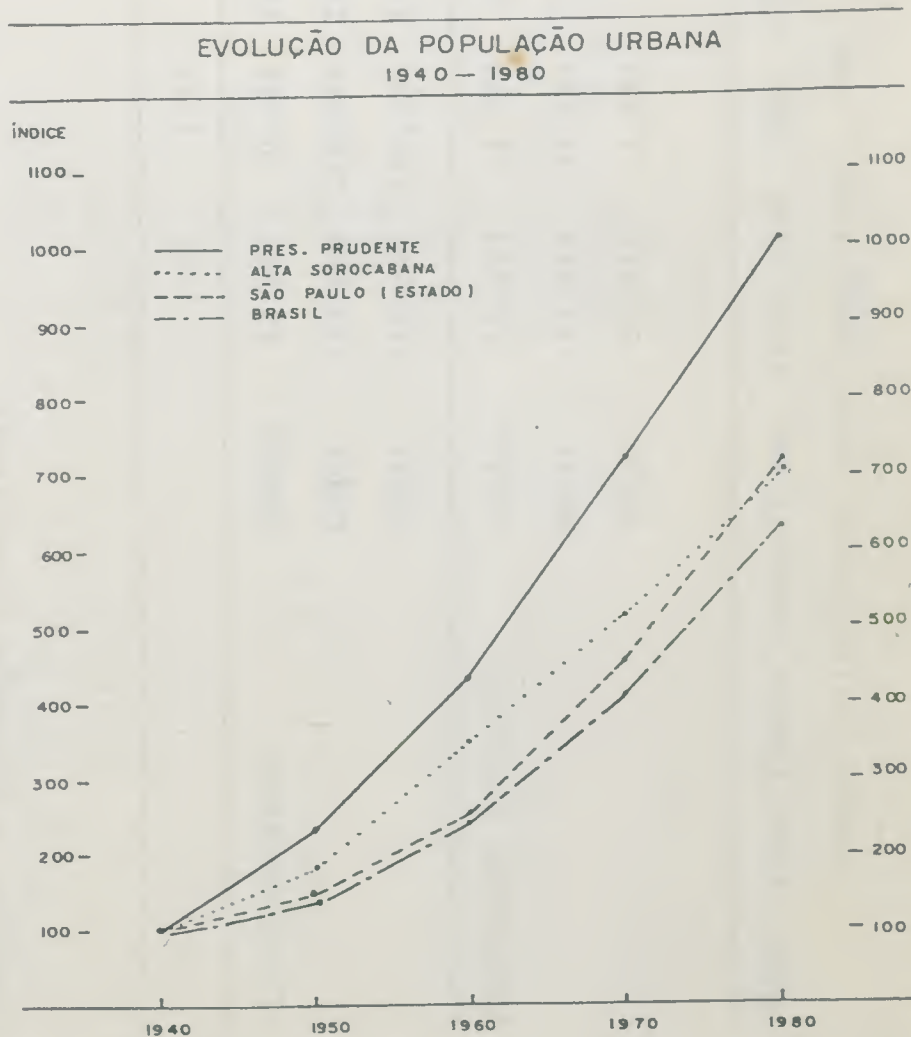
Com o objetivo de apresentar um quadro, que sirva de base para o entendimento do crescimento territorial urbano de Presidente Prudente, passaremos a destacar alguns dados que nos permitam refletir sobre a sua urbanização, entendida aqui restritamente, como o aumento da proporção da população urbana. É neste sentido, que algumas vezes nos remeteremos ao fenômeno urbano brasileiro ou paulista, bem como ao processo de expansão do capitalismo no Brasil, no sentido de recompor, ainda que de forma sucinta, as transformações no movimento de ocupação da Alta Sorocabana.

I

O crescimento da população urbana de Presidente Prudente, como destaca a figura 1, é proporcionalmente mais expressivo que aqueles referentes à Alta Sorocabana, Estado de São Paulo e Brasil. Cabe lembrar que a região foi ocupada na primeira metade deste século, com base sobretudo na exploração agrária; assim podemos entender porque o processo de evolução da população revela um crescimento urbano maior que o paulista e o brasileiro, ou seja, uma urbanização alimentada pelo movimento migratório rural-urbano, pelo qual as regiões brasileiras passaram após sua fase de ocupação. Nesta medida, o que nos parece mais importante a ser ressaltado, é a urbanização de Presidente Prudente, quando comparada à da Alta Sorocabana, pois desta forma estamos cotejando processos de povoamento, que se deram concomi-

tantemente. Se a urbanização deste núcleo urbano é mais destacada do que a da região na qual está inserida, o que se percebe através do quadro 1 e das tabelas 1 e 2, alguns aspectos de vem ser discutidos.

FIG. 1



FONTE: CENSOS DEMOGRÁFICOS, 1980
ORGANIZADO: MARIA ENCARNÇÃO B. DOS SANTOS
DESENHO: AKEMI SHIMABAKI

Quadro 1

ALTA SOROCABANA E PRESIDENTE PRUDENTE

EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO (1940-1980)

	1940	1950	1960	1970	1980
ALTA SOROCABANA					
URBANA	42.335	79.548	148.343	219.623	298.138
RURAL	173.964	266.786	234.351	199.663	107.407
TOTAL	216.299	346.334	418.694	419.286	405.545
PRESIDENTE PRUDENTE					
URBANA	12.637	28.793	54.055	91.188	127.988
RURAL	57.879	32.551	17.802	13.250	7.210
TOTAL	70.516	61.344	71.857	104.438	135.198
				(habitantes)	

FONTE: IBGE, Censos Demográficos, 1940, 1950, 1960, 1970

Sinopse preliminar do Censo Demográfico, 1980

Tabela 1

PRESIDENTE PRUDENTE

URBANO

PARTICIPAÇÃO DA POPULAÇÃO URBANA NO TOTAL DA REGIÃO (1940-1980)

	1940	1950	1960	1970	1980
-	29,8%	33,7%	36,4%	41,5%	42,9%

FONTE: IBGE, Censos Demográficos, 1940, 1950, 1960, 1970

Sinopse preliminar do Censo Demográfico, 1980

Tabela 2

BRASIL, ESTADO DE SÃO PAULO, ALTA SOROCABANA E PRESIDENTE PRUDENTE
PARTICIPAÇÃO RELATIVA DA POPULAÇÃO URBANA SOBRE O TOTAL (1940-1980)

	1940	1950	1960	1970	1980
BRASIL	31%	34%	45%	57%	67%
SÃO PAULO (Estado)	44%	53%	63%	80%	88%
ALTA SOROCABANA	19%	23%	39%	52%	74%

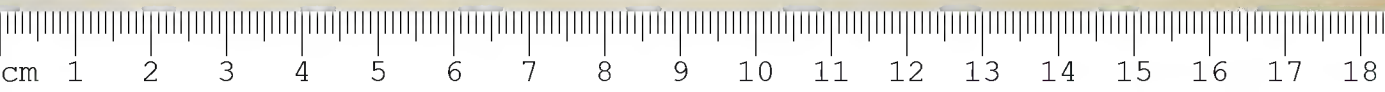
FONTE: IBGE, Censos Demográficos, 1940, 1950, 1960, 1970

Sinopse preliminar do Censo Demográfico, 1980

Na introdução de seu trabalho, SANTOS (1980:11-13) alerta para a premência de se, considerando "... perigoso todo paralelismo entre processos de urbanização em países industrializados", discutir a questão indo além da simples análise dos dados numéricos, levando em conta para tal, as categorias de tempo e espaço⁽¹⁾.

Ora, a Alta Sorocabana constitui-se numa área cuja ocupação, pelas frentes pioneiras que marcharam para o oeste paulista no fim do século passado e início deste, já se deu sob o comando capitalista, processo de ocupação este que discutiremos ainda neste capítulo. E, é por ser bastante frequente a associação do movimento de expansão capitalista à emergência de uma sociedade urbano-industrial, que OLIVEN (1980:73) com a mesma preocupação de SANTOS, chama atenção para os perigos de se continuar "... a fazer generalizações sobre toda a população urbana brasileira baseadas em observações realizadas em apenas alguns pequenos segmentos dela". Está claro que o Brasil conheceu processo de industrialização expressivo nas últimas décadas, acompanhado, em ritmos igualmente expressivos, pelo de urbanização. Contudo não podemos, por isso, apresentar a industrialização como causa da urbanização, sem espacializar este processo. O crescimento das cidades ou a urbanização (para não deixarmos de relevar o movimento populacional do campo para a cidade) é um processo que abrange todo o território brasileiro (tabela 3), des

(1) O desenvolvimento do mesmo tema aparece em outra obra de SANTOS(1981:3): "A urbanização desenvolvida com o advento do capitalismo aparece na Europa como fato moderno e logo depois da revolução industrial. Mais recentemente e paralelamente à modernização ela se generaliza nos países subdesenvolvidos; por isso, costuma-se associar a idéia de urbanização à de industrialização".



tacadamente a região sudeste, onde o desenvolvimento industrial é indiscutivelmente maior. Mas há que se regionalizar os processos pois a urbanização "... apresenta um padrão diferente da industrialização (...). O crescimento das cidades menos industrializadas apresenta um ritmo quase tão intenso como o das cidades mais industrializadas". (OLIVEN, 1980:70).

Tabela 3

PROPORÇÃO DA POPULAÇÃO URBANA BRASILEIRA, POR GRANDES REGIÕES (1940-1980).

GRANDES REGIÕES	PROPORÇÃO DA POPULAÇÃO URBANA (%)				
	1940	1950	1960	1970	1980
NORTE	27,75	31,49	37,80	45,13	51,69
NORDESTE	23,42	26,40	34,24	45,13	50,44
SUDESTE,	39,42	47,55	57,36	72,68	82,79.
SUL	27,73	29,50	37,58	44,27	62,41
CENTRO OESTE	21,52	24,38	35,02	48,04	67,75
BRASIL	31,24	36,15	45,08	55,92	67,57

FONTE: Sinopse Preliminar do Censo Demográfico, IBGE, 1980, p. XXXI.

É nesta perspectiva, a de colaborar no sentido de ve rificar as diferenças regionais da urbanização brasileira, que queremos entender o aumento relativo da população urbana de Pre sidente Prudente e da Alta Sorocabana, e para tal achamos impor^{ta}nte recolocar (2) alguns pontos sobre o processo de ocupação da Alta Sorocabana, bem como sobre os reflexos na região da ex pansão do capitalismo, através do desenvolvimento da cultura ca feeira.

II

Os primeiros moradores da área foram os índios coroa dos. Estes foram seguidos pelos chamados desbravadores da região, dos quais José Teodoro de Souza foi o pioneiro, pois em 1856 se apossou de grande faixa de terra nos Sertões do Paranapanema (3). Este ato de posse bem como os que a ela se seguiram, pre cisam ser entendidos dentro de um contexto mais amplo, qual seja o desenvolvimento do capitalismo no Brasil, processo ao qual es^{ta}o vinculados a Lei de Terras de 1850, a extinção do tráfico de escravos, a imigração de trabalhadores europeus, e posteriormen^{te} a Abolição da Escravatura, como ressaltou SALLUM Jr. (1982:9). A ocupação da área, denominada sertões do Paranapanema, também

(2) MONBEIG (1952), ABREU (1972), MARTINS (1979) e SALLUM Jr. (1982), dentre outros, contribuíram para o entendimento destas questões, e sobre eles se apóia parcialmente o desenvolvimento das idéias, que iremos proceder.

(3) "A gleba de José Teodoro de Souza estendia-se por 10 léguas da barranca do Rio Paranapanema até o espigão divisor com o Rio do Peixe, ainda desconhecido, e 25 léguas do Rio Turvo ao Ribeirão Figueira, cujas nascentes ficam a rumo do mencionado espigão". (ABREU, 1972:19)

foi alimentada pela decadência da mineração e pela Guerra do Paraguai ⁽⁴⁾, que expulsava das zonas velhas aqueles que temiam ser convocados. Todos estes processos corriam paralelos a uma redefinição da concentração do mercado consumidor brasileiro do Rio de Janeiro para São Paulo, pois a expansão cafeeira neste estado já havia atingido o Vale do Paraíba (1836), a área de Campinas (1854), e a Encosta Ocidental da Mantiqueira e Depressão Periférica (1886) ⁽⁵⁾, tornando as terras disponíveis do Planalto Ocidental Paulista mais atrativas para a ocupação.

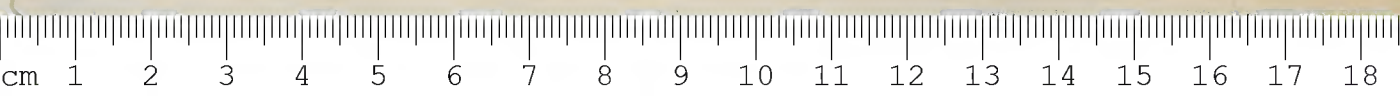
A posse de terras efetivada por Teodoro (1856) especificamente, está muito ligada à Lei de Terras de 1850 e à sua regulamentação de 1854 ⁽⁶⁾. Sobre a lei, SALLUM Jr. (1982:15-16) escreveu: "... sancionava, dentro de certas condições, todas as formas de aquisição de terra existentes até então: por concessão governamental (sesmarias), por ocupação (posses) e por compra. Todas as demais terras, à exceção das que se encontravam aplicadas em algum uso público, eram consideradas devolutas"., o que "transformava assim toda a terra em mercadoria, a que só se podia ter acesso legal através da compra".

O cotejo das referidas datas revela a ilegalidade da posse de tão extensa área, pois esta se dera em 1856, enquanto as apropriações que não fossem por compra foram vetadas em 1850. O caso da Alta Sorocabana cabe bem como ilustração da essência da referida lei, adequadamente interpretada por SALLUM Jr. (1982:17):

(4) ABREU (1972:20) também procede a uma descrição das migrações para a região do Paranapanema, provocadas pelo recrutamento de tropas para a Guerra do Paraguai, ressaltando que mesmo após o seu fim, a corrente migratória de Minas Gerais para a região manteve-se ainda, animada pelas notícias recebidas dos primeiros conterrâneos que de lá saíram.

(5) Segundo o Esquema de invasão cronológica do café, estabelecido por MILLIET (1982:23).

(6) Tratamos da Lei nº 601 de 1850 e seu regulamento, o Decreto nº 1318 de 30 de janeiro de 1854.



"... a lei de 1850 e os regulamentos que se seguiram cumpriram menos o papel previsto de regular as aquisições de terras devolutas do que o de legitimar as ocupações feitas ao arrepio da lei. A legitimação das posses era obtida por aqueles que conseguiam os favores da máquina governamental, mediante falsificações, suborno de funcionários, testemunhas convenientemente aranjadas, etc".

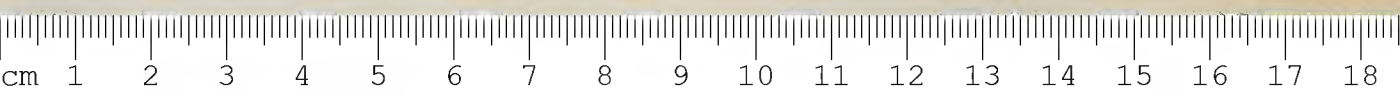
Usando exatamente destes expedientes, é que José Teodoro de Souza legalizou suas terras, pois diante do vigário de Botucatu declarou que sua posse era de 1847 (ABREU, 1972:18), e para dar veracidade ao dito, afirmou que nela morava desde o referido ano (7).

O exemplo acima não se constituiu exceção, mas regra. SALLUM Jr.(1982:19) ainda é quem ressalta que: "Na realidade as ocupações ilegais constituíram a forma básica de apropriação primária da terra no Oeste Paulista ...".

A José Teodoro de Souza seguiram-se outros homens, muitos deles mineiros, também incentivados pelo primeiro que tinha interesse em legitimar sua posse. Em Minas Gerais possuíam propriedades rurais pequenas ou médias, com base no trabalho familiar, auxiliado por alguns escravos e/ou agregados (8), dedicadas sobretudo à criação de gado. Na área do Paranapanema, tiveram acesso à terra, comprando-a de algum posseiro pioneiro (legitimando posses que se deram ilegalmente), ou procederam eles mesmos à posse de alguma porção de terra que estivesse desabitada, independentemente do fato de haverem sido apossadas anterior

(7) Conforme declarou explicitamente no documento de posse apresentado ao vigário, transcrito na obra de COBRA (1923:24).

(8) Assim eram chamados os homens brancos que sem terras de sua propriedade, habitavam e trabalhavam em terras de outros.



mente e da própria Lei de 1850, que os impedia legalmente deste ato. Podemos dizer, que aí reproduziam de forma muito ampliada (porque as propriedades eram enormes, comparadas àquelas vendidas ou deixadas em Minas Gerais) o modo de vida original, pois com base na mesma força de trabalho, eram também invernistas, já com vistas ao mercado paulista que se ampliava, com a expansão cafeeira em outras áreas do estado (8A).

Resumindo as idéias até aqui colocadas, podemos dizer que no primeiro momento de ocupação da região, o cultivo do café não foi o elemento responsável pela ocupação e tampouco a terra havia se tornado completamente mercadoria, dada a pequena convivência de formas legais (compra e venda) e maioria de formas ilegais de apropriação de terra (posse). Geograficamente, estas terras encontravam-se ao fim do século passado e começo deste, além daquelas já ocupadas com o cultivo do café em grande escala. José de Souza Martins (9) denominou este processo de ocupação de "frente de expansão", quando a economia não é mais natural, no sentido de garantir apenas a subsistência do grupo que a pratica, mas também não pode ser qualificada de especificamente capitalista, pois sua produção não se destina sobretudo à economia de mercado ou tampouco suas relações sociais são comandadas pelo capital. Mediante este processo de ocupação e aquele denominado pelo mesmo autor, de "frente pioneira" (o qual já se efetivava sob o comando capitalista), atuaram grileiros e alguns posseiros primitivos, ocupando-se de tornar legítima e até legal (ainda que por meio das ilegitimidades e ilegalidades que caracterizam as grilagens) as posses ocupadas e até, as ainda não ocupadas. Ainda é SALLUM Jr. (1982:20) quem desenvolve estas idéias, discernindo claramente qual havia sido o papel das grilagens, no

(8A) TEIXEIRA (1979:22-38) procede a um relato detalhado sobre a "reprodução do modo de vida original" dos mineiros, analisando à p. 229, como tal segmento vem reproduzir ampliadamente as formas de produção na área de origem.

(9) Citado por SALLUM Jr. (1982:19).

Oeste Paulista: "No seu conjunto, elas constituíram um proceso social mediador entre as economias da frente de expansão e a incorporação dessas frentes à produção capitalista de café no Oeste Paulista. (...) Enquadrando, assim, o território a ser ocupado pelas frentes pioneiras dentro dos limites legais que, desde muito tempo, haviam transformado, no plano institucional, a terra em mercadoria". Ou seja, a institucionalização da propriedade privada da terra se dera na prática, através de processos não institucionais, a despeito da Lei de Terras de 1850 e de sua regulamentação de 1854, que previa até três anos e meio a partir desta data, para a declaração de posse de terras efetivamente já ocupadas e em exploração (10).

Desta forma se dera nos Sertões do Paranapanema, onde tanto posseiros primitivos como compradores de terras destes (estas negociações haviam se realizado através de documentos particulares de compra e venda) não tinham obtido legalmente seus títulos de propriedades. ABREU (1972:26) assinala este fato: "A ignorância em assuntos de lei, a distância, as dificuldades de comunicação e mesmo a falta de numerário para as despesas faziam com que não se tratasse de qualquer legalização. E de mais a mais para aquela gente, bastava a palavra que respectivamente trocavam comprador e vendedor". Era na verdade o avanço do café e a consequente ampliação do espaço sob o comando capitalista no Brasil, que tornavam as terras do sertão do Paranapanema mais valorizadas, tanto quanto as do restante do Oeste paulista, disponíveis para a continuidade desta expansão, prontas para se tornarem então, na prática, mercadoria. É,

(10) Conforme NAVARRO, Odilon. Terras Devolutas. São Paulo, Edições e Publicações Brasil, s.d.; citado em ABREU (1972:18).

ainda, ABREU (1972:27) quem ressalta ⁽¹¹⁾: "Aproveitando a con fusão e as dificuldades nas legitimações, começaram a aparecer naqueles últimos anos do Império, no sertão do Paranapanema, os grileiros. Eles não tinham intenção de ocupar e explorar a ter ra, mas apenas especular com ela". (grifo nosso). A partir de então a especulação com terras rurais e mais tarde com as urba nas, será uma das formas de acumulação do capital na região, tan to quanto em todas aquelas incorporadas pela expansão capita lista.

Foi justamente o momento da ocupação do Oeste Paulis ta empreendido pela frente pioneira, o responsável pelo seu po voamento mais expressivo. O acesso à terra era agora possível pela compra, condição necessária para a sobrevivência de uma eco nomia que deixava de se apoiar no trabalho escravo. Sobre a questão, bem colocou MARTINS (1979:59): "Na iminência de trans formações nas condições do regime escravista, que poderiam com prometer a sujeição do trabalhador, criavam as condições que ga rantissem, ao menos, a sujeição do trabalho. Importava menos a garantia de um monopólio de classe sobre a terra, do que a ga rantia de uma oferta compulsória de força de trabalho à grande lavoura". Ou seja, o acesso à terra para o imigrante, deveria ser dificultado ao máximo, não fosse assim, não haveria força de trabalho disponível para a substituição do trabalho escravo, na produção cafeeira.

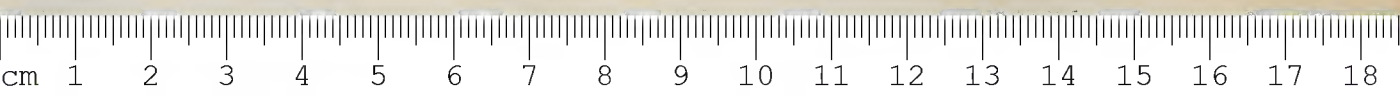
A entrada de imigrantes europeus no Brasil, era in centivada por uma política de Estado, aparentemente comprometi

(11) Na mesma página, o autor apresenta minucioso relato das for mas utilizadas pelos grileiros (da falsificação de documen tos ao assassinato) para promover a legalização das terras.

da com a preocupação de povoar o país, mas na essência imbuída da tarefa de fornecer mão-de-obra que permitisse a referida substituição da força de trabalho. Tal processo de substituição poderia ser entendido como revelador de profundas transformações no seio do modo de produção que se expandia no Brasil, absorvendo para tal as áreas desbravadas pelas frentes de expansão. Tratava-se contudo, como bem definiu MARTINS (1979:13) de "... mudar para manter". Ou seja "... para preservar o padrão de realização do capitalismo no Brasil, que se definia pela subordinação da produção ao comércio", era premente a transformação das relações de produção, porque os investimentos com a mercadoria escravo ⁽¹²⁾ já se tornavam aquela altura demasiadamente elevados, uma capitalização cuja renda só seria absorvida com os lucros obtidos com o resultado do trabalho escravo ⁽¹³⁾.

Estas idéias interessam, na medida em que ajudam a entender a urbanização de uma região, cuja economia muito se apóia nas atividades rurais. Isto porque, se seu povoamento mais expressivo deu-se como o desenvolvimento da economia cafeeira, comandada pela expansão capitalista (e apenas comandada, porque a substituição do trabalho escravo pelo livre, não significou imediatamente o estabelecimento do trabalho assala-

(12) Sobre o tema MARTINS (1979:28) escreve: "Com a demanda crescente de trabalho escravo e consequente elevação do preço do cativo, os fazendeiros teriam que imobilizar parcelas crescentes de seus rendimentos monetários sob a forma de renda capitalizada, pagando aos traficantes de negros um tributo que crescia desproporcionalmente mais do que a produtividade do trabalho. Este círculo-vicioso atingia diretamente os elementos do cálculo de lucro do fazendeiro, que se norteava menos pela avaliação direta e explícita de custos do que pela comparação dos seus rendimentos líquidos com a taxa de juros do mercado de dinheiro".



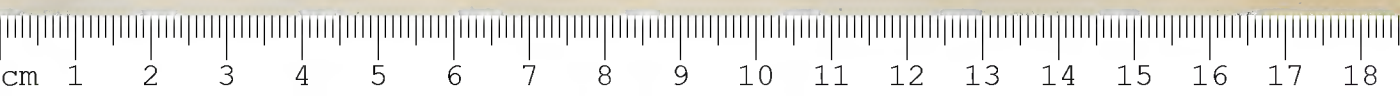
riado), é justamente quando a produção, e não apenas a sua comercialização, passa a ser diretamente organizada pelo capital e consequentemente as relações de trabalho estabelecidas no seu interior tornam-se predominantemente relações entre proprietário-capitalista e assalariado, que o processo migratório do campo para a cidade, provocado por estas mudanças estruturais no campo, combinadas a outros processos que serão tratados adiante, promove uma urbanização bastante expressiva na principal cidade da Alta Sorocabana.

Agora no sentido de elaborar um pouco mais estas colocações, partimos da introdução da cultura do café no Sertão do Paranapanema, mais especificamente em sua porção mais oeste, conhecida como a Alta Sorocabana, para tentar recompor ao nível regional, os reflexos desta introdução.

A ocupação do Planalto Ocidental Paulista ressentiu-se com a crise cafeeira do começo do século XX, a qual interrompeu a marcha para o oeste. A retomada da expansão do cultivo deu-se apoiada na política de valorização do café, que se iniciou com o Convênio de Taubaté (1906) ⁽¹⁴⁾, que objetivava diminuir o impacto sobre o preço do produto, dos estoques acumulados até o final do século passado. A intervenção governamental fizera-se necessária novamente em 1917, provocada pela diminuição do consumo causada pela Guerra Mundial. O apoio do

(13) Ainda é o mesmo autor quem escreve (1979:15): "... a transformação nas relações de produção tem menos a ver, num primeiro momento, com modificações no processo de trabalho na fazenda de café e mais a ver com modificações na dinâmica de abastecimento da força de trabalho de que o café necessitava".

(14) ABREU (1972:33) ressalta: "A crise foi resolvida com a intervenção dos governos do Estado de São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro no mercado cafeeiro, sacramentada na Convenção de Taubaté. Esta intervenção consistiu numa operação valorizadora de maneira a impedir que os preços do café caíssem a níveis vis".



governo, mais a geada de junho de 1918 (que diminuiu a produção) e o fim da guerra (que promoveu o aumento do consumo) (ABREU, 1972:34) permitiram a estabilização do preço do café, incentivando o plantio de novos pés, permitindo desta forma a retomada do processo de ocupação do oeste. A este retomar de expansão cafeeira, deve-se a origem de Presidente Prudente, como de outras cidades do Planalto Ocidental Paulista. Os núcleos urbanos nascentes desempenharam aí papel importante, por que ao contrário do que se sucedera no Vale do Paraíba por exemplo, antecederam a ocupação do campo, incentivando-a, na medida em que suas atividades estavam ligadas à criação de condições para o desenvolvimento do trabalho agrícola (15).

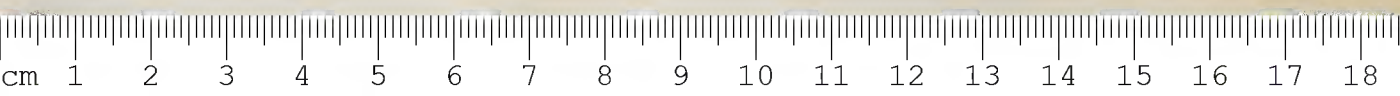
Considerando este papel manifesto das cidades, percebe-se a sua função de promover a especulação de terras. ABREU (1972:36-37) também faz referência a este aspecto, lembrando que para a região vieram além dos fazendeiros das áreas cafeeiras mais antigas, "negociantes de terras", que adquiriram glebas, as quais lotearam e puderam especular com os que os sucediam (16), pois procediam a venda de suas terras, através do loteamento delas (17).



(15) Ainda é o mesmo autor quem coloca, que este papel das cidades somente se constitui "... porque a ocupação do extremo oeste paulista pelo café se fez não só pelo latifúndio, numa repetição do que ocorrera anteriormente em outras áreas, como também pela pequena propriedade" (p.9-10).

(16) Sobre a clientela destes especuladores, ele esclarece: "... era a população rural das zonas velhas, pois desde a Abolição e do incremento da imigração, houve mais distribuição de renda entre os habitantes do campo, coincidindo com o desenvolvimento do trabalho assalariado" (p. 37).

(17) Ainda neste capítulo, relataremos como a origem de Presidente Prudente especificamente, estava ligada à necessidade de promover a venda de lotes rurais.

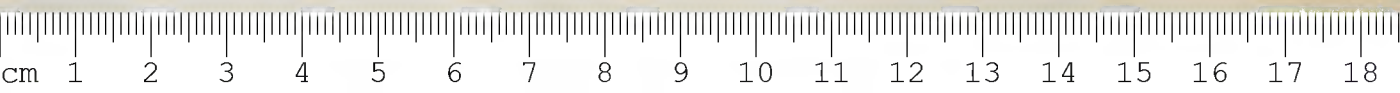


O sistema de loteamento permitiu que o Planalto Ocidental Paulista conhecesse "... ao lado do latifúndio cafeeiro, a pequena propriedade explorada pelo colono e sua família." (ABREU, 1972:37)

Na pequena propriedade, como está dito acima, o trabalho era familiar. Quando este trabalho não era suficiente para dar conta de cuidar do cultivo, estabeleciam-se então relações de trabalho como a empreitada, a meação ou o colonato (18). ABREU (1972:101) refere-se aos sistemas, descrevendo-os minuciosamente e distinguindo o colono como o único que recebia um pagamento determinado pelo seu trabalho. Ao empreiteiro ficava a obrigação de entregar até o sexto ano o cafezal formado, e o direito ao rendimento concernente aos cereais cultivados, animais criados e frutos de café colhidos dentro dos seis anos. Para o meeiro, a incumbência era de cultivo de café, com direito à metade da colheita diária, e terra para o pasto e outras culturas (19). Percebe-se assim que o cultivo do café pelo Oeste Paulista, embora já tenha se efetivado com o trabalho livre, es

(18) Parece-nos interessante distinguir aqui a expressão colono, usando para tal as palavras de MARTINS (1979:61): "Nos lugares de emigração, na Europa, colono era a denominação de quem ia colonizar as regiões novas dos Estados Unidos ou da Austrália. No Brasil, entretanto, colono passou a ser sinônimo de empregado". Este era o colono sem terra, que vinha trabalhar nas áreas recém-ocupadas, na esperança de acumular algum capital, que lhe permitisse adquirir alguma propriedade. ABREU quando usou a expressão (conforme citação acima), fê-lo para denominar o pequeno proprietário que explorava a terra com o auxílio do trabalho familiar.

(19) Para quem pretende aprofundar-se teoricamente, no sentido de distinguir as diversas formas de exploração do trabalho livre, que conviveram no seio da economia cafeeira, quando de sua expansão pelo Oeste Paulista, é importante a leitura de SALLUM Jr. (1982), na medida em que desenvolve as idéias interessando a uma distinção entre o proprietário territorial e o fazendeiro, papéis desempenhados pelo mesmo indivíduo, distinção sem a qual não se perceba a razão do referido desenvolvimento de diferentes formas de exploração do trabalho livre.



te trabalhador não era sempre um assalariado; o que se tinha era uma convivência de diferentes formas de exploração do trabalho. Esta constatação combina-se com a hipótese de MARTINS (1979:19) de que: "... o capitalismo, na sua expansão, não só redefine antigas relações, subordinando-as à reprodução do capital, mas também engendra relações não-capitalistas igual e contraditórias necessárias a esta reprodução".

O café, que além de promover a ocupação da região, foi seu principal produto agrícola durante as décadas de 20 e 30, permitirá a manutenção das referidas formas de exploração do trabalho livre na Alta Sorocabana. A introdução da cultura do algodão, seguida pela do amendoim, provocará mudanças nas relações de trabalho na área.

Embora o algodão tenha se introduzido em Presidente Prudente, por exemplo, entre 1922 e 1923, é a partir da metade da década de 30 que sua área cultivada começa a aumentar; à medida que diminui aquela ocupada com o café. A substituição de uma cultura pela outra, é evidente, não se deu abruptamente (20); LEITE (1972:75 e 79) mostra, através de dois gráficos de produção, os quais reproduzimos aqui (Figuras 2 e 3), o declínio da primeira e a concomitantemente evolução da segunda. A estas culturas seguiu-se a do amendoim, cujo período de maior produção foi o da década de 50, embora já na primeira metade dos anos 40, essa oleaginosa fosse produzida para fins industriais.

Paralela à expressividade do cultivo destes três produtos, a engorda do gado bovino sempre esteve presente na vida da Alta Sorocabana. A atividade fora introduzida pela frente

(20) ABREU (1972:113-123) e LEITE (1972:75-81) discorrem sobre as inúmeras causas que promoveram esta substituição, incluindo aquelas de ordem nacional e internacional. TEIXEIRA (1983:103-106) além de enfocar os fatores responsáveis pelo surto algodoeiro na área, procede a uma revisão bibliográfica sobre o tema.

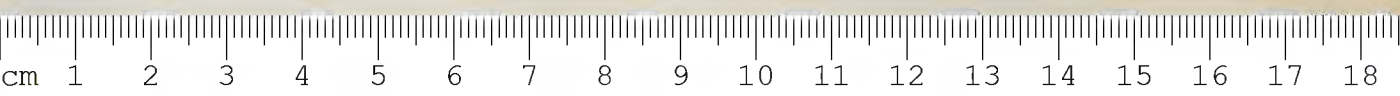
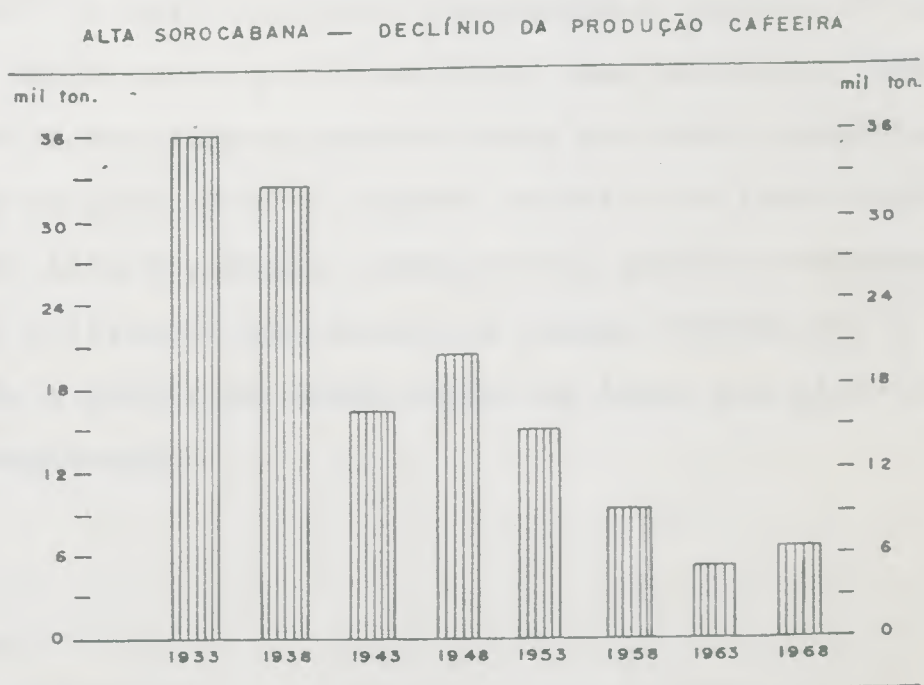
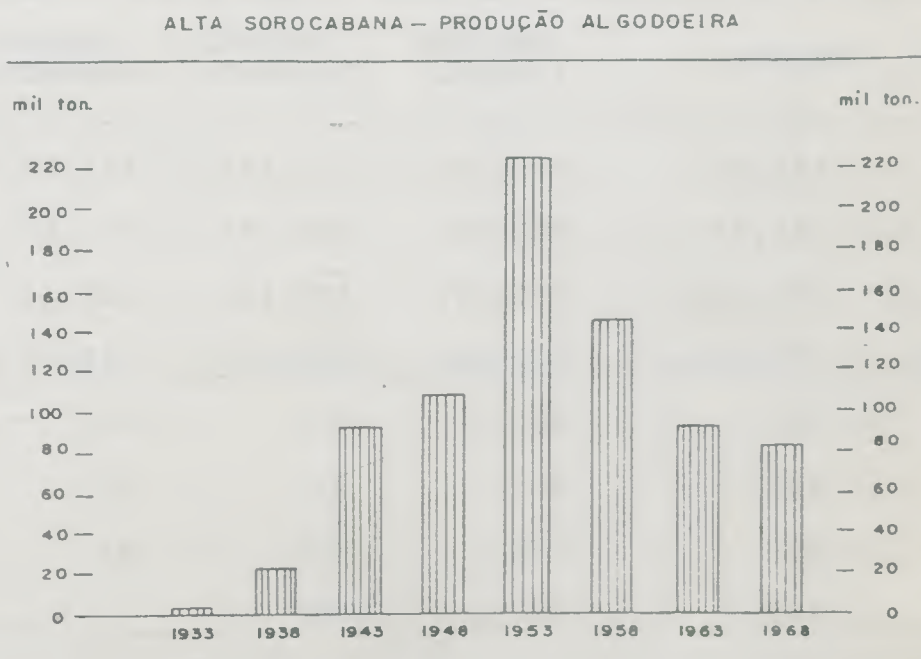


FIG. 2



FONTES: INSTITUTO DO CAFÉ DO ESTADO DE S. PAULO E DIVISÃO REGIONAL AGRÍCOLA DE PRESIDENTE PRUDENTE.
 ORÇAN.: JOSÉ FERRARI LEITE.
 DES.: AKEMI SHIMAZAKI.

FIG. 3



FONTES: BOLSA DE MERCADORIAS DE S. PAULO, ANUÁRIA ALGODOEIRA - 1941 E DIVISÃO REGIONAL AGRÍCOLA DE PRES. PRUDENTE (ARG.).
 ORÇAN.: JOSÉ FERRARI LEITE.
 DES.: AKEMI SHIMAZAKI.

de expansão, que desbravara a região no fim do século passado. Contudo, a expansão mais efetiva das pastagens ocorreu com a decadência do café, ou seja, acompanhou a entrada do algodão na região, tanto assim que já em 1940, como assinalou LEITE (1972: 103), 44,7% das terras aproveitáveis da região constituíam-se em áreas de pastagens. O aumento relativo da importância da pecuária na Alta Sorocabana ressalta-se, quando observamos a evolução da utilização das terras na região (Tabela 4), e se deu sobretudo a partir do desmatamento de áreas que ainda não estavam em exploração.

Tabela 4

ALTA SOROCABANA

UTILIZAÇÃO DAS TERRAS EM EXPLORAÇÃO

(ÁREAS EM Ha E OS RESPECTIVOS NÚMEROS-ÍNDICES)

(1940-1975).

ANO	LAVOURA PERMANENTE	LAVOURA TEMPORÁRIA	SUBTOTAL (LAVOURA)	PASTAGENS	TOTAL
1940	65.778	162.217	227.995	172.964	400.959
1960	24.270	285.086	309.356	699.485	1.088.841
1970	11.886	224.082	235.968	1.221.994	1.595.511
1975	13.341	169.260	182.601	1.352.273	1.534.874
1940	100	100	100	100	100
1960	37	176	136	404	252
1970	18	138	103	706	398
1975	20	104	80	781	383

FONTE: MELLO (1975:42); IBGE, Censo Agropecuário, São Paulo, 1970 e 1975.

Através da referida tabela percebemos a quadruplicação de terras com aproveitamento agrário (em números índices de 100 para 383, de 1940 a 1975), revelando o caráter agropecuário da região. Quando nos atemos aos tipos de exploração agrícola, ressalta o fato de que o aumento da área explorada, deve-se à expressiva expansão das terras destinadas a pastagens, pois de 1940 a 1975, o número índice correspondente à área ocupada com lavouras caiu de 100 para 80, e aquele destinado às pastagens, subiu de 100 para 781. Para este período de 35 anos, percebe-se o declínio relativo da área explorada com lavouras, por que embora tenha se verificado uma evolução de 1940 para 1950 (em números índices de 100 para 136), o declínio está presente no período seguinte, apontando para 1975 área menor do que a explorada em 1940. A diminuição da área explorada com lavouras permanentes, em oposição ao aumento da destinada às temporárias, deve-se em parte à substituição do café pelo algodão e o amendoim. Esta substituição, veremos adiante, também concorre para o processo de esvaziamento rural, que se verifica na região, destacadamente a partir de 1950.

Com o objetivo de relacionar estes dados com o movimento de urbanização da região e principalmente de Presidente Prudente, parece-nos importante tentar resumir algumas das idéias desenvolvidas por MELLO (1975), na medida em que muito contribuem para o entendimento do processo de desenvolvimento capitalista na Alta Sorocabana. Contudo, é importante distinguir que, se para a autora tanto ao nível das relações sociais de produção, quanto no da ação social "... a economia rural (da região) já se iniciou dentro do sistema capitalista de produção" (p. 68), para nós é justamente a introdução progressiva das relações de produção especificamente capitalistas na área, fator importante para o discernimento das causas que concorrem

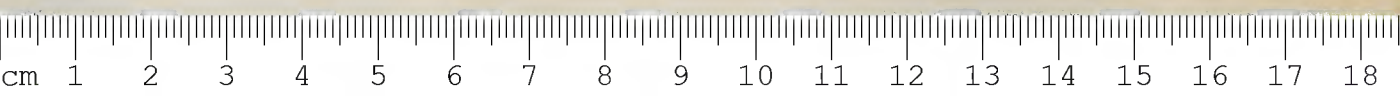
para a intensa urbanização da Alta Sorocabana e especialmente de sua principal cidade, Presidente Prudente.

Caberia lembrar que este movimento (o de urbanização) não é exclusivo da região, e "... deve ser entendido como parte do processo geral das migrações campo-cidade, que caracteriza os países da América Latina". (MELLO, 1975:67). Mas é pertinente ressaltar algumas idéias levantadas pela autora (p. 67-84) quando enfoca a questão emigração rural, destacando que neste processo os fatores de expulsão constituem-se fundamentais ⁽²¹⁾. Para ela, o movimento migratório campo-cidade resulta de fatores de mudanças estruturais na economia rural. Tais fatores podem estar resumidos em três aspectos: 1) preservação e ampliação da estrutura fundiária (monopolização de maior parte do espaço agrário pelos grandes proprietários); 2) crescimento demográfico e consequente ampliação da oferta de mão-de-obra; 3) exploração extensiva das terras, acompanhada de aumento absoluto e relativo das áreas de pastagens, como mostrou a tabela 4.

Portanto, resumir as causas do referido movimento à substituição das lavouras pela pecuária ⁽²²⁾, seria esquecer o

(21) A autora baseia-se nas colocações de Paul Singer (citado à p. 68) para quem os fatores de expulsão da população do campo para a cidade, podem ser de duas ordens: fatores de mudanças (introdução de relações de produção capitalista nestas áreas) e fatores de estagnação (menor disponibilidade de terras cultiváveis, para um contingente populacional crescente).

(22) LIMA (1977:613) assim se refere ao êxodo rural na Alta Sorocabana: "A exemplo de outras áreas do Oeste Paulista, também aqui vem ocorrendo forte evasão de população rural, evasão ligada ao esgotamento dos solos, ao deslocamento da cultura cafeeira para regiões adjacentes e, principalmente, substituição das áreas de lavouras por pastagens". (Grifo nosso)



expressivo processo de concentração fundiária brasileira, que também se manifesta na área.

As mudanças estruturais que ocorreram na organização econômico-agrária na Alta Sorocabana deram-se para MELLO (1975: 48-52) também por dois processos concomitantes, quais sejam a progressiva diminuição de terras disponíveis e a gradativa ampliação da oferta de mão-de-obra.

Subjacente ao primeiro processo, encontramos a ampliação das dificuldades para compra de terras, pois se no início da ocupação da região, haviam pequenas glebas que podiam ser adquiridas a prazo e outras porções de terras inexploradas, às quais se podia ter acesso por posse, após a ocupação mais efetiva, aquela compreendida pela expansão cafeeira, as terras valorizaram-se como consequência direta do desenvolvimento capitalista na área, configurando-se desta forma uma concentração da propriedade (sempre presente em áreas continuamente exploradas com atividades agrárias, voltadas para comercialização no mercado exterior), acentuada pela gradativa substituição da agricultura pela pecuária, a qual se praticava (como ainda se pratica) em moldes extensivos, agravando a concentração fundiária.

O segundo processo decorre do primeiro, ou seja, o aumento da mão-de-obra disponível é causado também pela concentração da propriedade, ao qual se associa a referida substituição do tipo de atividade agrária praticada na região. A década de 30 conheceu aí a decadência do café e a entrada do algodão primeiramente e o amendoim logo em seguida, culturas que necessitam de maior quantidade de mão-de-obra apenas no período da colheita; e posteriormente, pela pecuária, atividade que exige muito pouca mão-de-obra e permite menor número de ativida-

de subsidiárias (23).

Parece-nos que as questões ora colocadas, permitem concluir que se nas décadas de 10 e 20, a economia agrária estava organizada na região em moldes propícios ao incremento populacional, pois havia necessidade de trabalhadores que derrubassem a mata, "abrissem" a região, permitindo uma maior expansão capitalista sobre este espaço, o que se realizou com a introdução do café, uma cultura que também exigia mão-de-obra numerosa; já a partir dos anos 30, a organização da exploração rural foi se transformando, diminuindo as possibilidades de fixação de homem no campo.

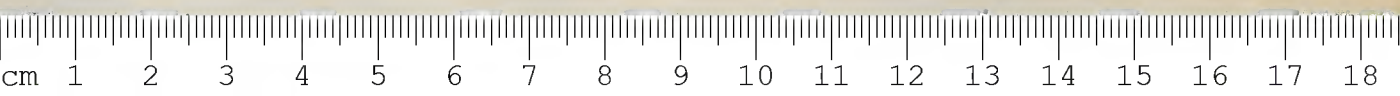
Estas transformações são responsáveis diretas pela emigração rural que a região conheceu (24). Grandes contingêntes populacionais deixaram a Alta Sorocabana - acompanhando as frentes pioneiras que se introduziam, sobretudo, no Norte do Paraná. Outra parte desta população emigrante seguia rumo às cidades da Alta Sorocabana, especialmente Presidente Prudente, que já se configurava como a mais importante delas, alimentando seu crescimento populacional.

III

Discutimos até então, processos referentes à organização agrária da região. Pretendemos agora levantar alguns as

(23) Caio Prado Junior em sua obra História Econômica do Brasil, refere-se a este caráter da pecuária, conforme citação de MELLO (1975:51).

(24) SPOSITO (1983:88-97) procede a um balanço populacional da região entre 1940 e 1980, apontando para o decréscimo absoluto e relativo da população rural.

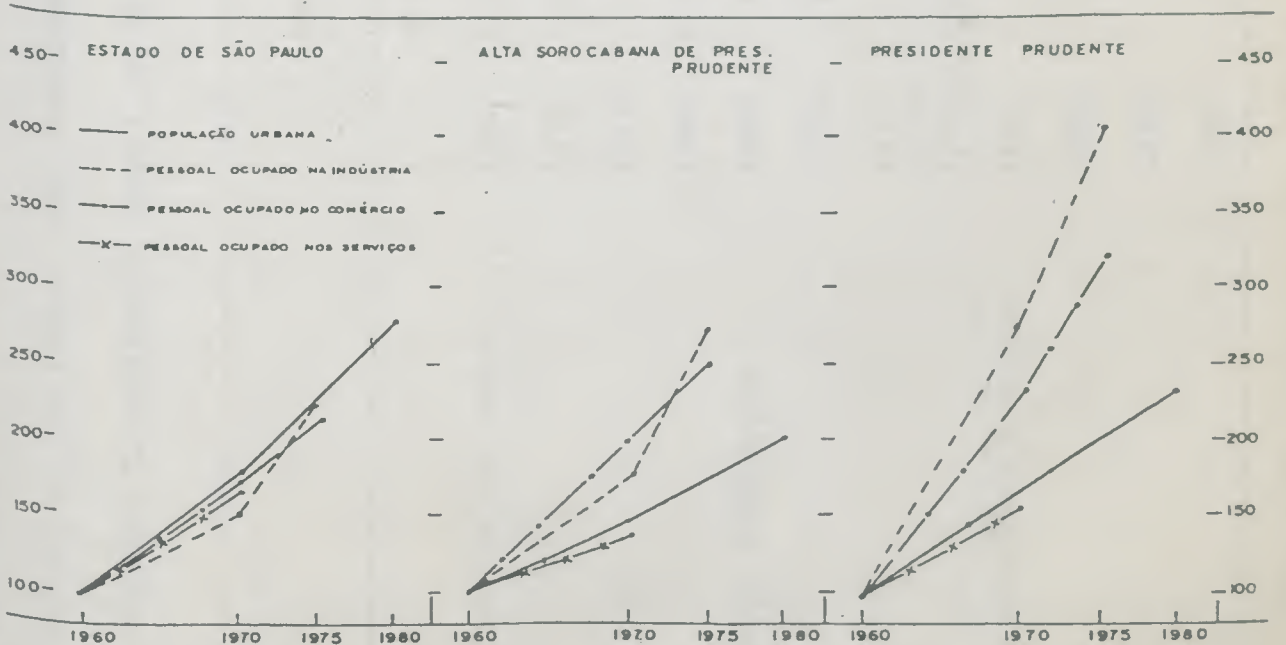


pectos no sentido de verificar um pouco a evolução da economia urbana de Presidente Prudente, no sentido de apreender quais aspectos poderiam se constituir fatores de atração, subjacentes ao desenvolvimento da cidade, ou em outras palavras, qual a capacidade deste núcleo urbano de absorver o contingente populacional saído do campo.

A tabela 5 apresenta alguns dados que interessam a uma comparação entre o crescimento populacional e as atividades econômicas do espaço urbano de Presidente Prudente. Se a população urbana desta cidade cresceu num ritmo maior do que as fixadas nas cidades da região e do estado (figura 1), atividades econômicas como a indústria e o comércio, tomando-se como referencial o aumento do pessoal ocupado, evoluíram de forma ainda mais expressiva de 1960 para 1975 (figura 4).

FIG. 4

EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO URBANA E DO PESSOAL OCUPADO NA INDÚSTRIA,
COMÉRCIO E SERVIÇOS (1960-1980)



FONTE: IBGE, CENSOS - 1960, 1970, 1975, 1980.
ORGANIZADO: MARIA ENCARNAÇÃO B. SPÓSITO.
DESENHO: AKEMI SHIMASAKI

Tabela 5

ESTADO DE SÃO PAULO, ALTA SOROCABANA E PRESIDENTE PRUDENTE

EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO URBANA, E DO PESSOAL OCUPADO NA INDÚSTRIA, NO COMÉRCIO E NOS SERVIÇOS (1960-1980)

	POP. URBANA			PESSOAL OCUPADO					
				INDÚSTRIA		COMÉRCIO		SERVIÇOS	
	nº habit.	nº ind.	nº habit.	nº habit.	nº ind.	nº habit.	nº ind.	nº habit.	nº ind.
EST. DE SÃO PAULO	1960	8.149.979	100,0	831.339	100,0	267.512	100,0	157.818	100,0
	1970	14.432.244	177,1	1.295.810	155,9	473.115	176,9	274.435	173,9
	1975			1.882.786	226,5	630.841	235,8		
	1980	22.494.328	276,0	-	-	-	-	-	-
ALTA SOROCABANA	1960	148.343	100,0	3.584	100,0	4.030	100,0	2.703	100,0
	1970	219.623	148,1	6.424	179,2	8.354	207,3	4.011	148,4
	1975			9.781	272,9	10.208	253,3		
	1980	298.138	201,0	-	-	-	-	-	-
PRESIDENTE PRUDENTE	1960	54.055	100,0	1.090	100,0	1.684	100,0	1.024	100,0
	1970	91.188	168,7	3.015	276,6	4.015	238,4	1.555	151,9
	1975			4.520	414,7	5.426	322,2	-	-
	1980	127.988	236,8	-	-	-	-	-	-

FONTE: IBGE, Censos, 1960, 1970 e 1975.

Sinopse preliminar do Censo Demográfico. 1980

Este aumento da capacidade de absorção de mão-de-obra pelas atividades urbanas de Presidente Prudente, mais rápido que o regional e o estadual, poderia ser interpretado como reflexo do dinamismo econômico da cidade, configurando a existência de fatores de atração impulsionando o movimento migratório rural-urbano. Colocamos, então, a necessidade de se questionar este dinamismo econômico urbano, considerando dois aspectos: a recente ocupação da região no quadro de expansão capitalista do Estado de São Paulo, e o papel de capital regional, desempenhado por Presidente Prudente.

Para discutir o primeiro aspecto, temos a ressaltar que constituindo-se a Alta Sorocabana uma das últimas áreas ocupadas no Estado de São Paulo, tendo sido sua exploração iniciada com bases na agropecuária e desta forma incorporado o espaço regional ao espaço capitalista nacional, somente nas últimas décadas as atividades econômicas urbanas desenvolveram-se mais intensamente. No crescimento revelado na tabela 5 o destaque fica com o aumento da capacidade de absorção de mão-de-obra pela indústria em Presidente Prudente ao estadual (com índice 100, ano base 1960, em 1975 Presidente Prudente alcança índice 414,7 para 226,5 no estado). Contudo, estes dados devem ser vistos sob outra perspectiva. A tabela 6 permite, a nosso ver, melhor interpretação do referido aumento, pois o porcentual da população urbana da cidade, dedicada à atividade industrial, ainda está bastante aquém do estadual (em 1970, 3,3% para 9,0%), o que revela um processo de industrialização ainda se iniciando, daí seu ritmo mais acelerado. No comércio, a capacidade de absorção de pessoal evolui mais rapidamente, inclusive na Alta Sorocabana, o que nos remete a pensar na importância deste setor, para auxiliar o entendimento da urbanização de Presidente Prudente (este tema voltará a ser abordado adiante).

ESTADO DE SÃO PAULO, ALTA SOROCABANA E PRESIDENTE PRUDENTE
 PORCENTUAL DA POPULAÇÃO URBANA OCUPADA NA INDÚSTRIA, NO COMÉRCIO E NOS
 SERVIÇOS (1960-1975)

	PESSOAL OCUPADO (%)		
	INDÚSTRIA	COMÉRCIO	SERVIÇOS
ESTADO DE SÃO PAULO	1960	10,2	3,3
	1970	9,0	3,3
	1975	10,5	3,5
ALTA SOROCABANA	1960	2,4	2,7
	1970	2,9	3,8
	1975		
PRESIDENTE PRUDENTE	1960	2,0	3,1
	1970	3,3	4,4
	1975		

FONTE: IBGE, Censos, 1960, 1970 e 1975

Muito embora o setor de serviços cresça praticamente no mesmo ritmo da população urbana, acompanhando inclusive o nível estadual (em 1970, percebe-se um pequeno decréscimo do pessoal ocupado neste setor, de 1,9% da população urbana para 1,7% em Presidente Prudente - 1960 para 1970, enquanto o percentual se mantém no estado em 1,9%, no mesmo período).

Com vistas ao segundo aspecto no contexto da discussão do dinamismo econômico urbano de Presidente Prudente, qual seja seu papel de capital regional da Alta Sorocabana, entendo necessário fazer algumas colocações. Em primeiro lugar compará-la às outras capitais regionais do oeste paulista (25) através da observação da tabela 7, que nos mostra o crescimento também expressivo do número de pessoas ocupadas nas atividades urbanas (26), revelando que o "dinamismo econômico"

(25) Preferimos restringir a comparação às capitais de regiões que conheceram processos de ocupação semelhantes ao de nossa área, cujas bases econômicas ainda estão predominantemente na agropecuária. São elas São José do Rio Preto, Araçatuba e Marília, respectivamente capitais regionais da 8a., 9a. e 11a. regiões administrativas.

(26) O cotejo dos índices referentes às quatro cidades revela, contudo, algumas diferenças. Temos que ressaltar que os índices referentes à indústria estão na verdade superestimados pois nelas se inclui os trabalhadores de construções, pois o IBGE os classifica em indústria de construção civil. Quanto ao pessoal ocupado na indústria destaca-se o maior índice de São José do Rio Preto, aliás o que se repete para o comércio e os serviços, pois dentre as quatro cidades São José do Rio Preto é a mais populosa, a mais industrializada e a que polariza uma área maior. Araçatuba destaca-se por apresentar índices para a indústria e serviços inferiores até mesmo aos estaduais, e sugerimos para o entendimento do fato a investigação no sentido de verificar a incapacidade da pecuária de promover o dinamismo econômico de uma capital regional, pois é muito expressiva a predominância desta atividade naquela região. Os índices de Marília apresentam comportamento aparentemente contraditório. O aumento do pessoal ocupado na indústria é destacável, mostrando que a cidade se industrializa, embora eles sejam menos expressivos para o comércio e serviços, provavelmente porque Marília comanda uma região com predominância das atividades agrícolas, o que tem assegurado a sobrevivência do comércio e serviços de cidades menores da região. A hierarquia urbana desta área revela menor disparidade entre o crescimento populacional da capital e das outras cidades da região.

CAPITAIS REGIONAIS DO OESTE PAULISTA

PESSOAL OCUPADO NA INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS (1960-1975)

PESSOAL OCUPADO NA INDÚSTRIA

	1960		1970		1975	
	A	B	A	B	A	B
ARAÇATUBA	1.953	100,0	2.434	100,0	3.535	181,0
MARÍLIA	1.278	100,0	4.094	320,3	5.036	394,0
PRESIDENTE PRUDENTE	1.090	100,0	3.015	276,6	4.520	414,7
S. JOSÉ R. PRETO	1.151	100,0	3.174	275,8	6.475	526,6

PESSOAL OCUPADO NO COMÉRCIO

	1960		1970		1975	
	A	B	A	B	A	B
ARAÇATUBA	1.596	100,0	2.994	187,6	4.101	257,0
MARÍLIA	1.750	100,0	2.740	156,6	4.098	234,2
PRESIDENTE PRUDENTE	1.684	100,0	4.015	238,4	5.426	322,2
S. JOSÉ R. PRETO	2.322	100,0	5.179	223,0	7.494	322,7

PESSOAL OCUPADO NOS SERVIÇOS

	1960		1970		1975	
	A	B	A	B	A	B
ARAÇATUBA	895	100,0	1.295	144,7	—	—
MARÍLIA	1.160	100,0	1.082	93,3	—	—
PRESIDENTE PRUDENTE	1.024	100,0	1.555	151,8	—	—
S. JOSÉ R. PRETO	1.231	100,0	2.150	174,6	—	—

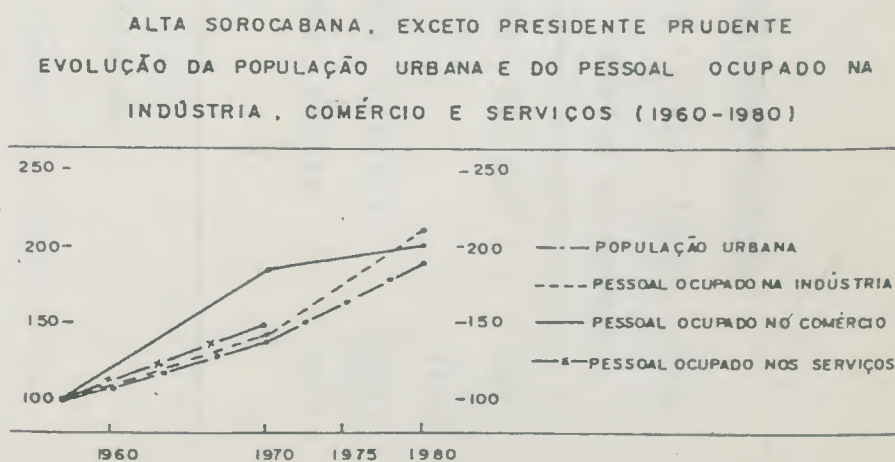
A = número de pessoas B = número-índice (base 100)

FONTE: IBGE, Censos, 1960, 1970 e 1975

de Presidente Prudente também se manifesta em outras capitais regionais do oeste paulista.

E segundo lugar, queremos discutir a origem do "dinamismo econômico" (e por isso a expressão vem acompanhada de as pas) da cidade no sentido de verificar suas causas. A tabela 8 apresenta os mesmos dados analisados até aqui, mas para a Alta Sorocabana, excetuando-se deste total regional os números referentes à Presidente, com o intuito de comparar a evolução dos números-índices àquelas do Estado de São Paulo (tabela 5), com paração esta que revela um crescimento inferior da região (figura 5). Este fato permite, a nosso ver, colocar (muito mais para discussão, do que como conclusão) a idéia de que, talvez, parte do crescimento econômico de Presidente Prudente, resulte da estagnação ou até involução das cidades menores da região.

FIG. 5



FONTE: IBGE, CENSO - 1960, 1970, 1975, 1980.
ORGANIZADO: MARIA ENCARNÇÃO B. SPOSITO.
DESENHO: AKEMI SHIRASAKI

ALTA SOROCABANA, EXCETO PRESIDENTE PRUDENTE

EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO URBANA E DO PESSOAL OCUPADO NA INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS (1960-1980)

POP. URBANA		PESSOAL OCUPADO					
		NA INDÚSTRIA		NO COMÉRCIO		NOS SERVIÇOS	
	A	B	A	B	A	B	
1960	94.288	100,0	2.494	100,0	2.346	100,0	1.679 100,0
1970	128.435	136,2	3.409	136,7	4.339	184,9	2.456 146,3
1975			5.261	210,9	4.782	203,8	- -
1980	170.150	180,4	-	-	-	-	- -

A = número de pessoas B = número-índice (base 100)

FONTE: IBGE, Censos, 1960, 1970 e 1975

Sinopse preliminar do Censo Demográfico, 1980

Neste sentido, parece-nos interessante refletir um pouco no sentido de discutir o papel de Presidente Prudente na região, e de como se tornou a principal cidade da Alta Sorocabana.

A cidade de Presidente Prudente (27) surgiu da implantação das Vilas Goulart e Marcondes (1917 e 1920), cujas jurisdições eram disputadas pelos municípios de Conceição do Monte Alegre e Campos Novos do Paranapanema. Não fora a única cidade surgida ao longo da Estrada de Ferro Sorocabana. Mas a política de loteamento urbano, implantada pelos Coronéis Goulart e Marcondes com o objetivo de promover rapidamente a venda dos lotes rurais das glebas Montalvão e Pirapõ-Santo Anastácio, respectivamente, permitiu rápido povoamento da cidade (ABREU, 1972: 202).

A colonização empreendida pelos dois coronéis e a própria concorrência que entre eles existia, animava a vida dos núcleos nascentes. No entanto, alguns fatos concorreram para que logo a cidade se destacasse como a mais importante de Assis ao Porto Epitácio. Em 1921, criou-se o Distrito Policial e no fim deste mesmo ano o Distrito de Paz e o Município. A comarca desmembrou-se da de Assis em 1922. O crescimento da cidade permitia a criação do primeiro grupo escolar (1925), da primeira casa de saúde (1926), a instalação da Paróquia (1925) e inclusive da inspetoria Distrital de Ensino (1928) (28). Portanto, num intervalo de tempo curto, Presidente Prudente (o município havia tomado o nome da estação da estrada de ferro) con

(27) A esta questão voltaremos mais detalhadamente (ainda neste capítulo).

(28) Todas, são informações retiradas da obra de ABREU (1972).

quistara um nível de autonomia político-administrativa ímpar na região, efetivando-se como a mais importante da área. Estas conquistas manifestaram-se rapidamente transformando e ampliando o papel desempenhado por Presidente Prudente, como bem definiu ABREU (1972:10-11):

"A cidade nasceu como boca de sertão em função da expansão cafeeira e da especulação de terras, sendo em seus primórdios muito mais um reflexo das condições agrárias de sua periferia do que um agente de transformação do campo. Posteriormente, esta situação se inverteu na medida em que Presidente Prudente foi organizando um aparelhamento comercial e de serviços, subordinando a si a zona rural. Além do mais, na proporção em que ganhava foros de capital regional, ia se desligando da zona rural mais próxima e estendendo sua influência para uma área mais ampla".

A importância do aparelho comercial e de serviços que a cidade desenvolvera nas décadas de 20 e 30 é incontestável (29), contudo há que se ressaltar que muito do movimento urbano que se percebia em Presidente Prudente, decorria do seu status político-administrativo. Era aí que se tratavam de negócios, pagava-se os impostos, passava-se escrituras e tratava-se de outras questões jurídicas. Nestas ocasiões, aproveitava-se para as compras ou para a utilização de quaisquer serviços oferecidos na cidade, que era sem dúvida o centro fornecedor e receptor dos produtos consumidos e/ou produzidos na região. Tanto assim, que "... mesmo com os desmembramentos efetuados em 1925, Santo Anastácio; em 1935, Regente Feijó e Presidente Bernardes; em 1938, Martinópolis, a cidade já tinha em definitivo assegurado sua posição de capital regional, situação que desfruta até hoje" (ABREU, 1972:203).

(29) ABREU (1972:140-202) procede a detalhado relato sobre o desenvolvimento das atividades industrial, comercial e de serviços, bem como de suas ligações com a área rural.

O seu papel político-administrativo confirmou-se com a criação das Regiões Administrativas do Estado (1970), das quais a sede da 10.^a região, foi instalada em Presidente Prudente. Por isto, nela se encontram órgãos regionais das Secretarias de Estado, centralizando aí portanto, a prestação de serviços desta ordem, para toda população regional.

É neste sentido, que podemos interpretar o dinamismo econômico de Presidente Prudente, como resultado em parte, da drenagem de recursos da região que ela polariza. SANTOS (1980: 94) chama atenção para o fato: "Nos países industrializados, a cidade é instrumento de acumulação de recursos e de poder, enquanto nos países subdesenvolvidos é apenas um instrumento de penetração e levantamento de riquezas".

Parece-nos, que o caso de Presidente Prudente ⁽³⁰⁾ este padrão de organização econômica, acentua-se na medida em que o aparelho comercial e de serviços vai passando para iniciativa externa à cidade. Observa-se a presença cada vez mais marcante de filiais de rede comerciais, na maior parte das vezes paulistanas. A presença é expressiva em setores como o de supermercados ⁽³¹⁾ de comércio de tecidos e de confecções ⁽³²⁾, de móveis e eletrodomésticos ⁽³³⁾. No setor financeiro, a presença externa é total, Presidente Prudente possui mais de 30 ca

(30) É provável que este papel se repita para outras cidades mêdias do interior paulista, sobretudo as capitais que não se industrializaram.

(31) Os maiores estabelecimentos de Presidente Prudente são de empresas com matrizes em São Paulo, embora tenham todas as três nas cido no oeste paulista nas décadas de 20 e 30. São os supermercados: Pastorinho (Dias Pastorinho) - 2 unidades, Carvoeiro (João Marques da Silva), Casa Moreira (Gentil Moreira) - 2 unidades.

(32) Neste setor atuam as tradicionais empresas do ramo: Per-nambucanas, Buri e Riachuelo, além da Tânger.

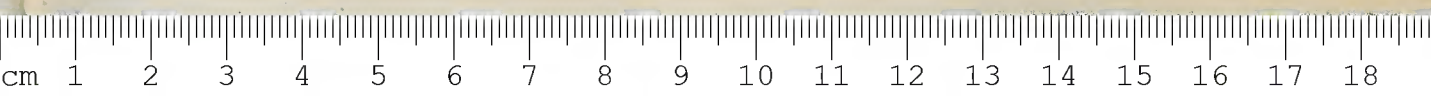
(33) Arapuã, Corazza (esta com sede em Piracicaba) são exemplos.

sas bancárias, nenhuma delas de capital originário da região. O setor de serviços em geral, ainda está menos afetado, embora em atividades mais sofisticadas como computação, a principal empresa (CETIL), seja originária de Blumenau (SC). O aparelho industrial ainda é pouco expressivo para uma cidade de quase 150.000 habitantes, mesmo assim entre as poucas empresas que aí atuam, três pelo menos são de capital externo. (34)

Com este aumento da iniciativa externa atuando na cidade, Presidente Prudente além de absorver recursos regionais, desempenha o papel de direcioná-lo ao centro da organização capitalista do estado - São Paulo. Assim sendo, acaba por exercer a função de elo de ligação dentro do processo de concentração do capital, porque não somente os habitantes da cidade servem-se deste aparelho comercial e de serviços (destacando-se os de ordem político-administrativa), mas também a população, sobretudo a urbana, dos outros municípios da região. Tanto mais especializado torna-se este aparelho, maior é a afluência da população regional a ele (35), dificultando muitas vezes a sobrevivência do comércio e serviços das cidades menores da re

(34) Frigorífico Bordon, Lotus - Indústria e Comércio de Óleos Vegetais e CICA - Companhia Industrial de Conservas Alimentícias. Sobre o papel transformador desta última empresa na organização agrária regional, ver GRIGOLETTO & SOUZA (1982:164-168).

(35) Apenas para exemplificar, ressaltamos os dados levantados em pesquisa sobre os profissionais liberais de Presidente Prudente, através da qual VASCONCELOS (1983) verificou que 44,4% da clientela dos médicos instalados nesta cidade, habitam fora do município. Constatou que esta afluência deve-se em parte ao nível de especialização do setor na cidade, ímpar na região. Mas também, ao fato de aí estar instalado o posto regional do INAMPS, obrigando que para aí se dirijam as pessoas que pretendem guias para consultas através deste órgão. Este fato mostra como a presença de um órgão público de ação regional provoca a afluência de pessoas à capital regional.



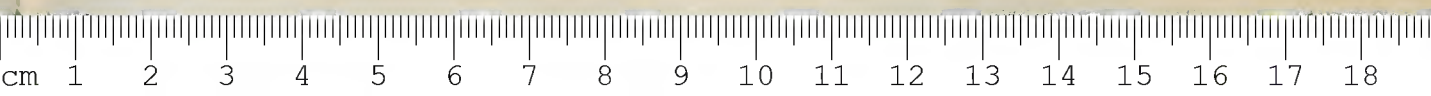
gião (36).

Neste sentido, Presidente Prudente cabe muito bem dentro da colocação de Milton Santos, citada acima, e se constitui, portanto, num polo de levantamento de riquezas regionais, as quais são drenadas para as sedes das organizações que operam na cidade. Daí, o questionamento em torno do dinamismo econômico da cidade. Diríamos, pois que ele é aparente, uma vez que o capital regional não foi investido em algumas atividades urbanas, e em outras onde havia se introduzido, não se manteve. Sendo assim expressiva parcela do equipamento urbano, responsável pelo papel regional de Presidente Prudente, implementou-se ou se encontra agora dominado pelo grande capital (nacional ou internacional), expressando o desenvolvimento cada vez mais intenso de modo de produção capitalista na região.

Este movimento poderia, precipitadamente, ser interpretado como uma incapacidade regional de produção e reprodução do capital investido na Alta Sorocabana. Na verdade, o que alguns indicadores permitem concluir é o oposto. A pecuária, principal atividade econômica regional, tem permitido um nível de capitalização, e de concentração deste capital, bastante elevado (36A). É grande o número de proprietários rurais da Alta Sorocabana, que empreendem elevados investimentos na ampliação de suas terras. O aumento da área disponível para o crescimento do rebanho bovino destes grandes proprietários realiza-se em duas

(36) SPOSITO (1976) realizou pesquisa em Tarabay, um pequeno núcleo urbano da Alta Sorocabana e constatou que a involução do aparelho comercial da cidade, deve-se também a concorrência destes estabelecimentos de Pirapózinho e Presidente Prudente, cidades que hierarquicamente polarizam o município em estudo.

(36A) BENITES (1973) desenvolveu interessante pesquisa para verificar "... em que medida as cidades da Alta Sorocabana vivem das rendas produtivas no campo".



escalas. Ao nível regional, através da compra de pequenas propriedades remanescentes, na maior parte das vezes dedicadas até então à agricultura, ou mesmo através do arrendamento de terras contíguas às suas. Em uma escala extra regional, verificamos uma ampliação ainda mais expressiva, que acompanha as frentes pioneiras que avançam com a expansão capitalista no Brasil. São aquisições realizadas sobretudo no Mato Grosso do Sul, Mato Grosso e Rondônia. Nas áreas mais próximas, estes proprietários rurais já implementaram a criação de gado; as mais distantes, constituem-se reservas, que foram adquiridas a preços baixos comparados aos do Estado de São Paulo, ou apossadas, para o que se utilizaram dos mesmos expedientes, usados anteriormente na Alta Sorocabana.

Estas colocações parecem-nos interessantes indicadores do dinamismo da economia agropastoril na região, de sua capacidade de reprodução do capital. E permitem verificar que não houve interesse em urbanizar o capital obtido nas atividades rurais, ou seja o capital regional continua a se reproduzir na mesma atividade que o origina.

É, contudo, evidente que esta não-urbanização do capital regional não significa que o espaço urbano dela não se beneficie. Embora não se realize investimentos em atividades urbanas, a cidade sente os reflexos da economia rural. E, é sobretudo, no caso regional, Presidente Prudente a cidade que mais se beneficia. É aquela escolhida para moradia dos grandes proprietários, e dos pequenos ("sitiantes"), que também passam a habitá-la quando vendem suas terras. Como é a cidade que possui o melhor aparelho comercial e de serviços de todo o espaço regional, constitui-se o principal locus para a compra de bens de consumo duráveis e não-duráveis, bem como para a utilização dos diversos serviços prestados. No setor imobiliário, também é

marcante a presença dos investimentos da burguesia rural.

Até aqui, desenvolvemos idéias no sentido de apresentar um quadro histórico, sem o qual não se poderia refletir sobre o crescimento urbano de Presidente Prudente, enquanto expansão territorial. Dentro deste contexto, levaremos a efeito, a seguir, uma descrição do referido crescimento, com o objetivo de reconstituir historicamente os eixos tomados nesse processo de expansão territorial. Nossa intenção é oferecer um arcabouço que nos permita verificar mais especificamente, como se deu este movimento na década de 70, período escolhido para nossa análise do tema.

IV

Nossa tentativa de recompor o processo de crescimento espacial do núcleo urbano de Presidente Prudente, remontando à sua origem, tem o objetivo de oferecer alguns subsídios para o entendimento da sua expressiva expansão territorial na década de 70, bem como oferecer alguns elementos que nos ajudem a explicar as diferenças de ocupação e valorização de seu espaço. Neste sentido voltaremos a destacar pontos, os quais já foram levantados, quando da recomposição do processo de ocupação da região, agora voltados ao entendimento específico da referência da cidade. Dentro desta perspectiva é muito importante o trabalho de ABREU (1972), sobretudo no que se refere à apreensão da origem de Presidente Prudente, sobre o que escreve: "... nasceu da reunião de dois núcleos urbanos criados para ampararem as vendas de terras feitas pelo Coronel Francisco de Paula Goulart e Coronel José Soares Marcondes, que foram os responsáveis

por sua fundação e sistemática colonização" (p.45) (grifo nosso).

Então, percebemos que, se a região fora em sua primeira fase ocupada através das posses de grandes glebas, ao tempo do surgimento das cidades, a terra já havia se transmutado em mercadoria, tanto assim que os núcleos urbanos nasciam para estear a sua comercialização.

A primeira iniciativa foi do Coronel Goulart, que fundou seu núcleo urbano defronte à estação da Estrada de Ferro Sorocabana (37). A Avenida Rio Branco (atual Avenida Washington Luis) serviu de divisa entre a fazenda (Gleba Pirapô-Santo Anastácio), a qual estava sendo retalhada em lotes rurais para futura venda, e a Vila Goulart (foto 1) (38), na prática o primeiro loteamento urbano de Presidente Prudente. (39)

Do outro lado da linha férrea, mais um imóvel, rural era colonizado: a Fazenda Montalvão. Para receber os compradores de terras da Companhia Marcondes de Colonização, Indústria e Comércio, responsável pela divisão da fazenda em lotes rurais menores, surgiu a Vila Marcondes (ABREU, 1972:76-77).

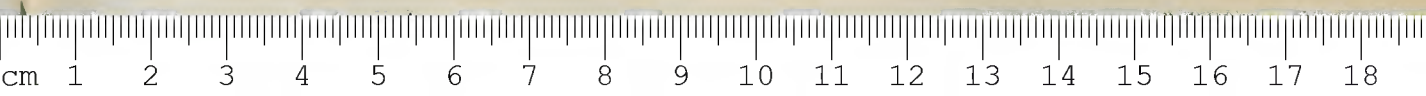
Foi justamente a partir da colonização das glebas rurais (responsável pelo crescimento das Vilas Goulart e Marcondes), que surgiu Presidente Prudente (40). (Foto 2).

(37) Era a primeira estação da Estrada de Ferro situada no Vale do Rio Santo Anastácio.

(38) O quadrilátero corresponde à Vila Goulart, constitui-se atualmente o centro da cidade e é desta última forma denominado.

(39) O dia 14 de setembro de 1917, é considerado como o de fundação da cidade, pois foi então que se iniciou a derrubada da mata, para começar a implantação do referido núcleo (ABREU, 1972:59-61).

(40) Já nos referimos anteriormente ao fato de que a jurisdição das duas vilas era disputada pelos municípios de Conceição de Monte Alegre e Campos Novos do Paranapenema, o que também acabou concorrendo para que o povoado lutasse pelo estatuto político do município, o que veio a se dar em 28 de novembro de 1921 (ABREU, 1972:93).



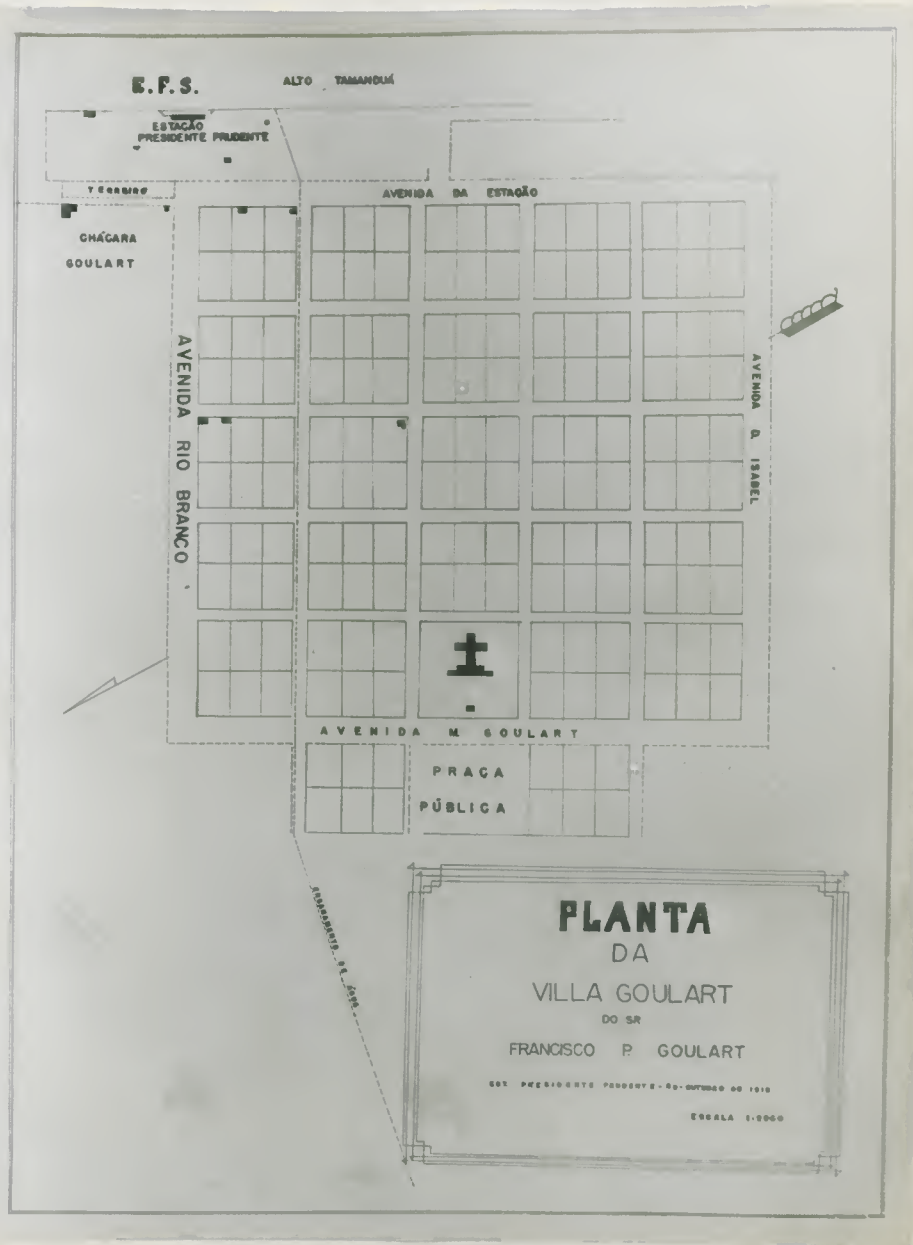
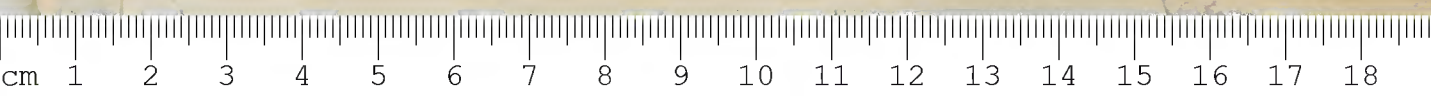
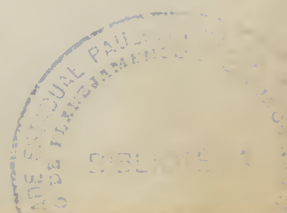


Foto 1 - Planta da Vila Goulart - 1919.



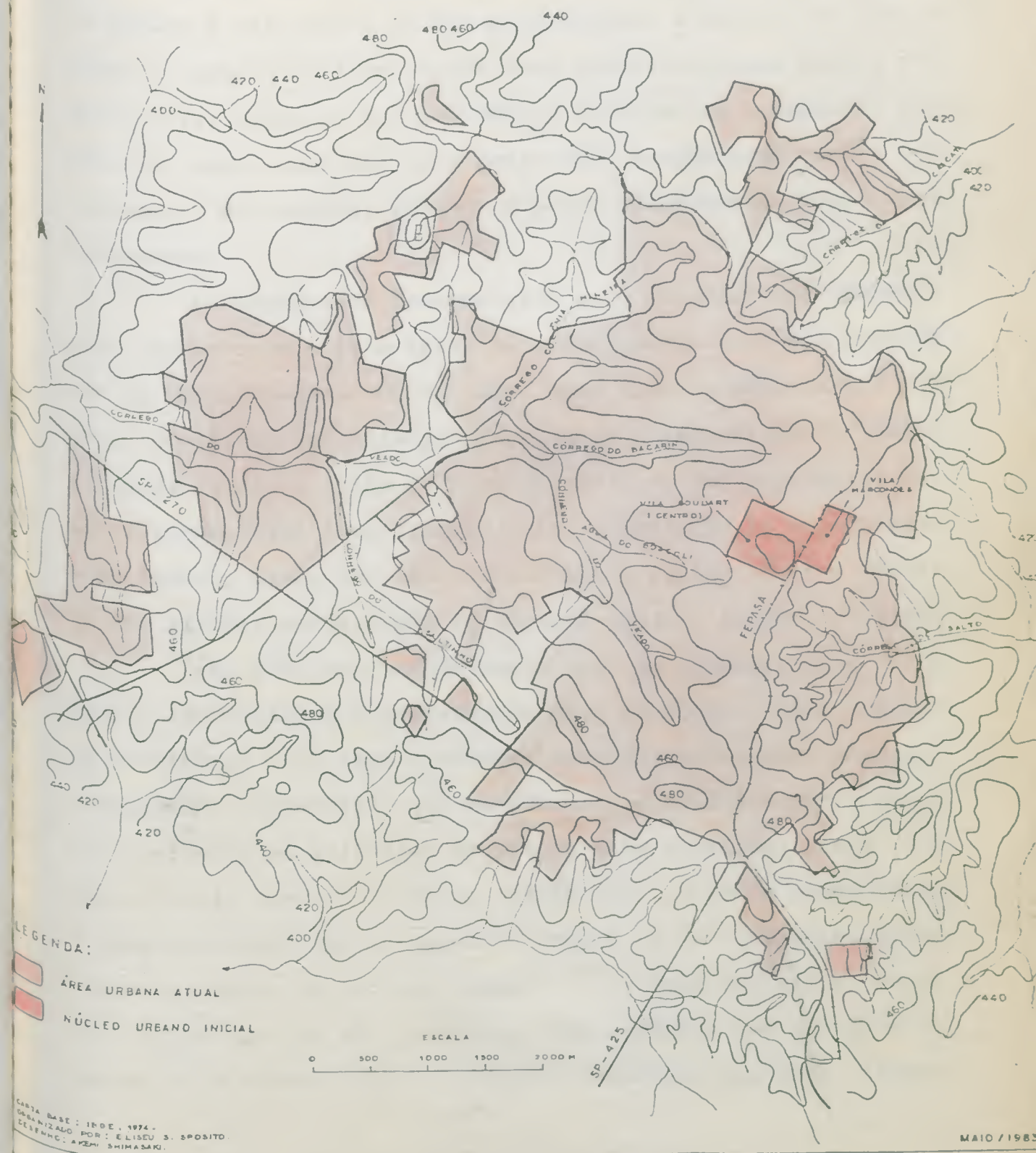
A dupla colonização que deu origem a Presidente Prudente, escondia nos traços dos empreendimentos, bem como nas personalidades de seus responsáveis, diferenças que a nosso ver também ajudam a entender sua expansão territorial futura. As distinções entre os dois empreendedores foram bem destacadas por ABREU (1972:80):

"A colonização Goulart e a colonização Marcondes, responsáveis pelos dois núcleos originários de Presidente Prudente, processaram-se por intermédio de dois tipos de empreendimentos: o primeiro, individual, pessoal, sem planificação, sem capital senão a própria terra herdada de uma época em que tudo era desconhecido e se faziam grandes posses, dependendo dos esforços e da boa vontade de um homem, era a continuação do espírito de pioneirismo do tempo de José Teodoro de Souza. O segundo, de caráter empresarial, com maior suporte financeiro, ao invés da atitude passiva de esperar compradores, investia com estudada propaganda para realizar negócios. Representava a segunda etapa do pioneirismo, a da fase da especulação capitalista, das grandes companhias de colonização. Embora de caráter empresarial, a colonização Marcondes não fugiu, porém, ao estilo pessoal de seu principal orientador, aventureiro e visionário. Ambas foram marcadas pelas personalidades de seus proprietários..."

A bipolaridade da origem urbana de Presidente, é uma herança que até hoje se manifesta na expansão territorial da cidade, cujo crescimento também foi orientado pela ferrovia, enquanto esta foi a principal via de circulação de pessoas e mercadorias a servir a cidade, assim como enquanto linha ou barreira que sempre dividiu a cidade em duas. Observando-se a atual área urbano (41) (figura 6) percebemos que o maior crescimento espa

(41) Sobre o tema escreve FIGUEIREDO (1970:64): "A escolha do sítio está ligada ao traçado da Estrada de Ferro Sorocabana, que também seguiu a linha dos espigões. É interessante notar que o núcleo inicial, já repartido pela estrada ficou dividido em dois setores com destinos diversos e os problemas urbanísticos estão ligados estreitamente ao condicionamento geomórfico (...) A maior movimentação topográfica do lado sudeste da área urbana perturbaram, inclusive a circulação, agindo a estrada de ferro como um fator de separação dos dois setores, leste e oeste, do núcleo".

FIG. 6



cial deu-se para a porção oeste, cuja extensão se originou da Vila Goulart. Mesmo considerando que a topografia nesta área da cidade é mais suave do que a encontrada à leste, e que a própria estação de ferro tinha suas portas voltadas para a primeira vila, aspectos que sem dúvida favoreceram a expansão territorial neste sentido, é, a nosso ver, fundamental para o entendimento da questão, relevar o papel desempenhado pelos dois fundadores.

● A empreitada desenvolvida pelo primeiro era marcada pelo pioneirismo e pela falta de planejamento como bem percebemos no trecho acima. Por um lado, este tipo de ação acabou por gerar conflitos dos mais diversos, dada a imprecisão da demarcação de lotes, a falta de documentação e outros problemas; sob outra perspectiva facilitou em muito a ocupação do espaço rural e do urbano, visto que esta se efetivava muitas vezes a partir de uma simples autorização do Coronel Goulart (ABREU, 1972:62).

● No lado da Fazenda Montalvão, ao contrário, as transações imobiliárias realizavam-se mais de acordo com a lei, pois as escrituras eram logo providenciadas pela Companhia Marcondes. A organização empresarial que marcou este empreendimento terá provavelmente se refletido em preços mais elevados, tanto dos lotes rurais como dos urbanos. Assim como, a pouca organização, a despreocupação com os aspectos legais e a disponibilidade sempre presente do Coronel Goulart ⁽⁴²⁾, para acolher e destinar terras aos que ali chegavam, eram aspectos que incidiam em preços mais baixos. ABREU (1972:63) assinalou que para alguns

(42) Embora residisse inicialmente em Assis, consta que o Coronel Goulart passava a maior parte do tempo em Presidente Prudente.

O Coronel Goulart fornecia até graciosamente os terrenos, pois: "A cidade precisava crescer depressa para atrair e fixar compradores de terras".

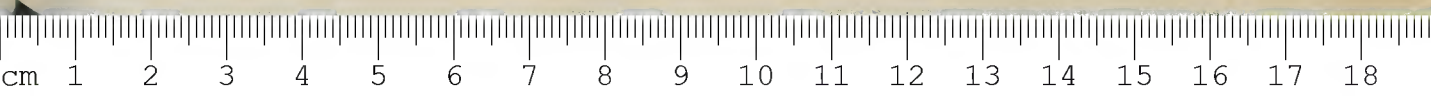
• As pretensões do coronel de promover a venda de terras concretizaram-se, tanto assim que já em 1923, a Vila Goulart já ocupada, precisava ter para onde se ampliar. Para isto a planta deste loteamento foi relocada ao seu lado, numa espécie de duplicação do plano urbano do núcleo inicial, implantando-se a Vila Nova (43).

Salientados alguns dados sobre a origem de Presidente Prudente, passamos a recompor sua expansão territorial (44), para o que servirão de base as figuras 6, 7 e II (45).

(43) Observando-se a Foto 2, a Vila Nova corresponde ao grande quadrilátero na porção inferior, demarcado pelas Avenidas Manoel Goulart, Tenente Casimiro Dias de Oliveira, Marechal Deodoro e Coronel José Soares Marcondes.

(44) Tratamos de uma tentativa de recomposição, tendo em vista que conseguimos dispor apenas de alguns indicadores, pois a falta de informações é grande, há ausência de registros legais dos empreendimentos realizados e pela imprecisão nas informações que conseguimos obter junto à Prefeitura Municipal, onde muitas vezes as fontes revelam dados contraditórios.

(45) O cartograma da figura 7 intenciona reunir de forma bastante esquemática, os dados representados na Figura II, ao quadro geomórfico apresentado na figura 6. Já o cartograma da figura II foi elaborado com o intuito de se apreender as etapas da expansão urbana de Presidente Prudente, através da implantação de seus loteamentos. A legenda foi estabelecida pela técnica de similaridade de pares recíprocos, com 12% de perda de detalhes. Os loteamentos sobre os quais as informações disponíveis eram duvidosas ou imprecisas, não foram incluídos quando do estabelecimento das classes. Eles apareceram coloridos em cinza no cartograma, e a maior parte deles parece ser anterior a 1965, quando começaram a ser regularizados, por solicitação da Prefeitura Municipal. As áreas coloridas em rosa, compreendem espaços ocupados, a partir do prolongamento das ruas dos loteamentos adjacentes, não resultam portanto de nenhum empreendimento organizado, nem legal, nem ilegal.



1917 - 1982

N

LEGENDA :

— LIMITE DA ÁREA URBANA

— RODOVIA

ESCALA

0 500 1000 1500 2000 M

CARTA BASE : 1966, 1976.
ORGANIZADO POR: ELISEU S. SPOSITO
DESENHO AKEMI YAMASAKI

CARTA BASE: 188E, 1976.
ORGANIZADO POR: ELISEU S. SPOSITO
DESENHO: AKEMI SHIMASAKI.

Já fizemos acima, menção ao papel da topografia na expansão territorial de Presidente Prudente. Nesta, como em outras cidades, o crescimento deu-se primordialmente, pelas porções mais elevadas adjacentes ao sítio inicial, ocupando assim os espigões secundários.

À leste e ao norte do retângulo que compreende as Vilas Goulart e Nova, encontramos grande área urbanizada a partir de uma extensão destes dois loteamentos, ou seja as ruas destes foram prolongadas, os lotes ocupados sem qualquer regularização em cartório, refletindo o espírito, ao qual já se fez referência, empreendido pelo Coronel Goulart, por ocasião da venda de suas terras.

Quando atentamos para a legenda do referido cartograma, percebemos que o período entre 1924 e 1940, poderia ser interpretado como de paralisação do crescimento territorial da cidade, contudo corresponde ele justamente ao daquela expansão sem planejamento, característico de um movimento de frente pioneira, ou seja sem preocupações com regularização, escrituras, ou quaisquer outros documentos que garantissem, naquela ocasião, a propriedade. A inexistência de uma simples planta, onde a quantidade e o tamanho dos lotes estivesse demarcada demonstra o espírito do empreendimento, tanto mais a falta de denominação (46) e registro em cartório destas áreas urbanas.

Na planta de Presidente Prudente de 1939 (figura 8), encontramos representadas as áreas ocupadas até o período, pois a cidade já começava a crescer tomando os espaços compreendidos pelos interflúvios (ver figura 6) entre o Córrego do Ba

(46) Atualmente, esta área leva popularmente os nomes dos loteamentos vizinhos: Bosque, Vila Ocidental ou Vila Estádio, conforme a maior proximidade.

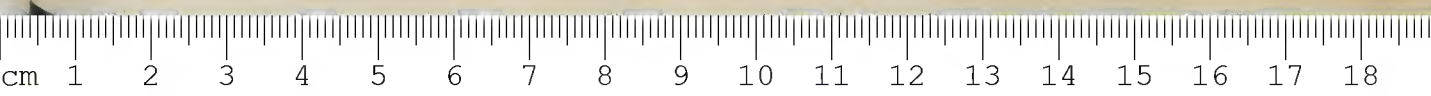
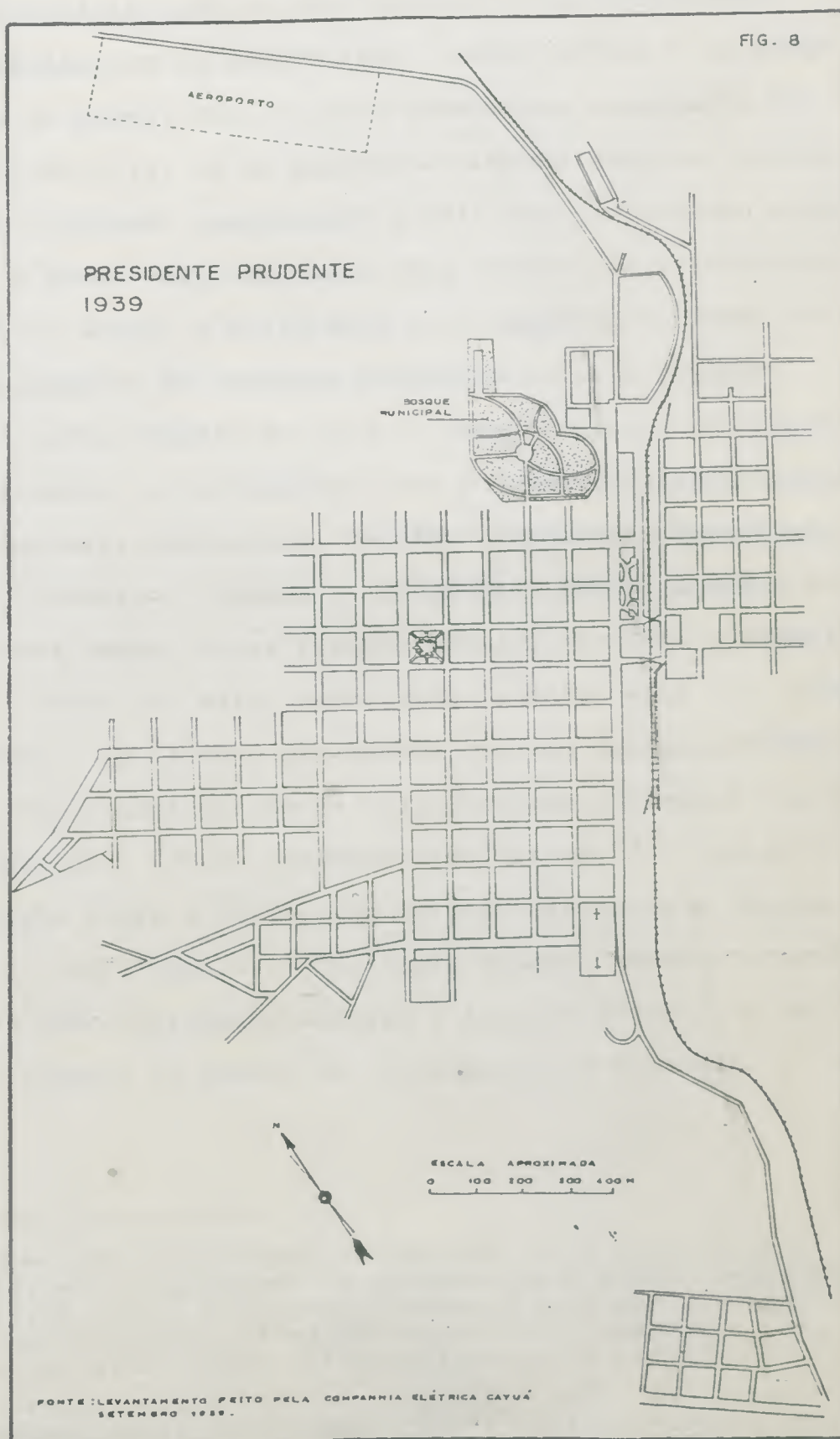


FIG. 8



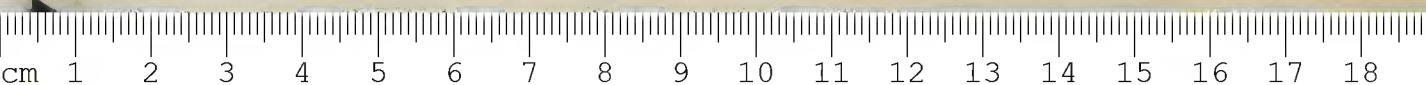
carin (47) e Água do Bôscoli, e esta e o Córrego do Veado. Na mesma planta já aparece configurada a Vila Industrial, loteamento implantado em descontinuo à malha urbana e ao longo da estrada de ferro. Este aspecto parece-nos importante ser ressaltado: em 1939, já se manifesta o crescimento da cidade, fortemente orientado especialmente pelo espigão ocupado pela ferrovia. A nosso ver, não tanto pela topografia privilegiada do divisor de águas, e muito mais pela importância dessa via, para o escoamento da produção econômica local e regional.

Nas décadas de 40 e 50 esta tendência manteve-se, com a implantação de loteamentos como o Bosque, Vilas Maristela, Coronel Goulart, Machadinho, Paraíso (atualmente denominada São Jorge), Pinheiro, Formosa e Jardim Bela Dária, a oeste da ferrovia; e a leste, Vilas Furquim, Marina, Verinha e Brasil.

Não foi este, entretanto, o único eixo de expansão territorial da cidade, que também cresceu destacadamente para oeste, com a implantação da Vila Esperança, Jardins Santa Tereza e Paulista, Cidade Jardim dentre outros (48), sobre o pequeno espigão entre o Córrego da Colônia Mineira e o Córrego do Bacarin (ver figura 6); Vila Santa Helena, sobre o interflúvio marcado pelo Córrego do Bacarin e Água do Bôscoli; e entre esta e o Córrego do Veado, as Vilas Glória e Tabajara. A sudoeste

(47) Como não encontramos denominação para este córrego nas cartas topográficas e plantas da cidade, denominamo-lo desta forma, pois popularmente o vale por ele traçado era conhecido como "Buracão do Bacarin", levando o nome da família que possuía terras adjacentes a ele.

(48) Estamos sempre nos restringindo a citar os loteamentos que foram regularizados por ocasião da implantação, portanto aqueles sobre os quais temos informações mais precisas.



te, a expansão da cidade ainda ficou delimitada pelo Córrego do Veado, embora já percebemos que a orientação do crescimento es pacial antes no sentido norte-sul, já se insinuava para oeste.

• A segunda metade da década de 50 marcou-se por uma paralização no processo de implantação de loteamentos. Na déca da de 60, alguns se estabeleceram, caracterizando um pequeno crescimento espacial neste período, quando comparado ao veri ficado nos anos 40.

• Destacamos o surgimento do Jardim Bongiovani (1962) que se localiza além do Córrego do Veado, o que permitiu que a malha urbana se lançasse no sentido de ocupar uma ampla área compreendida pelos Córregos do Veado e do Saltinho, topografi camente tão elevada quanto a do centro da cidade. Também res saltamos o aparecimento na mesma década de novas áreas lotea das à leste da ferrovia: Vilas Ramos de Freitas, Paulo Roberto e Rainho, Jardim Itatiaia e Santa Marta, e Parques Alvorada e Furquim.

A descrição que acabamos de fazer, servirá como orien tação para o que apresentamos no capítulo seguinte.

3. A EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA DE PRESIDENTE PRUDENTE, A PARTIR DE 1970.

Na década de 70, Presidente Prudente conheceu expansão territorial urbana sem precedentes, especialmente a partir de 1976, o que percebemos observando a extensão da área abrangida pelas duas últimas classes da figura II (1972 a 1975 e 1976 a 1982).

Este grande crescimento espacial chamou-nos atenção e se constituiu uma das principais razões de nossa escolha ter recaído sobre os anos de 70, como período de análise para o tema que estamos estudando. Constatamos ainda, que as formas sob as quais se efetivou esta expansão diferem em parte, e em parte são mais amplas do que aquelas que impulsionaram o crescimento da cidade em outros períodos.

Além destes dois aspectos, por si já suficientes para nos despertar para o estudo do crescimento espacial da cidade na referida década, constatamos ao proceder o levantamento de dados junto aos cartórios de registros de imóveis ⁽¹⁾, que o número de transações comerciais realizadas com terrenos sem

(1) O levantamento realizado tinha por objetivo verificar a evolução das vendas de terrenos sem quaisquer benfeitorias, para que estes dados pudessem ser confrontados aos de proliferação dos loteamentos. Para tal, foram anotados dados referentes a todos terrenos sem construções, cujas transações comerciais, estavam registradas sob a designação compra e venda. Foram excluídos portanto, os de doações, permutas e desapropriações. De 1970 a 1980 procedeu-se a um levantamento diário dos registros. Na década de 60, fizemos da mesma forma, apenas para os anos de 1960 e 1965, o que nos pareceu suficiente para avaliar o comportamento das vendas no período, servindo para balizar uma comparação com a década seguinte.

benfeitorias, aumentou de forma significativa no período, em comparação a uma relativa estagnação da década de 60 (ver figura 10, à p.128 e quadro 2, à p.127).

Estes dados seriam de pequena significância, se o crescimento demográfico urbano de Presidente Prudente, tivesse ocorrido também de forma destacável neste período de tempo, pois poderíamos assim supor, que a ampliação da malha urbana através da abertura de loteamentos, havia se dado apenas para atender as necessidades de uma população que crescia em ritmo acelerado.

HARVEY (1980:86-89) releva a relatividade do conceito de *necessidade*, tendo em vista constituir-se esta uma das categorias da consciência humana, e por isso passível a mudanças, quando a sociedade se transforma. E, ao se referir à demanda de mercado como um dos métodos para medir de uma forma socialmente justa a *necessidade*, conclui sobre a sua ineficácia ao colocar: "Esse procedimento somente é aceitável se podemos supor, razoavelmente, que nada está inibindo a demanda (como falta de dinheiro ou falta de acesso às facilidades). Aceitar a demanda de mercado como medida socialmente justa da necessidade requer que as outras condições prevaletentes na sociedade (que afetam ao mesmo tempo a demanda e a oferta) sejam elas próprias socialmente justas. Isso não é, usualmente, o que ocorre ...".

Mesmo entendendo que a satisfação das necessidades dos indivíduos (entre as quais ocupa lugar de destaque a habitação) não se constitui parâmetro que orienta o crescimento espacial urbano, pelo menos nas sociedades capitalistas, procedemos a uma comparação entre o crescimento da população residen

te na sede do município de Presidente Prudente ⁽²⁾, o número de domicílio ocupados e o de transações comerciais realizadas com terrenos sem construções (figura 9). Constatamos que a venda de terrenos cresceu na década de 70, de forma muito mais acelerada, do que aquele que poderia ser considerado o necessário, dado pelos dois outros crescimentos. Se do ponto de vista capitalista, este raciocínio fosse o lógico, a incongruência estaria revelada, pois mesmo pressupondo que o aumento do número de famílias foi semelhante ao da população residente, o de domicílios ocupados foi inferior, podendo indicar que algumas novas famílias constituem-se, dividindo habitações já ocupadas por outras.

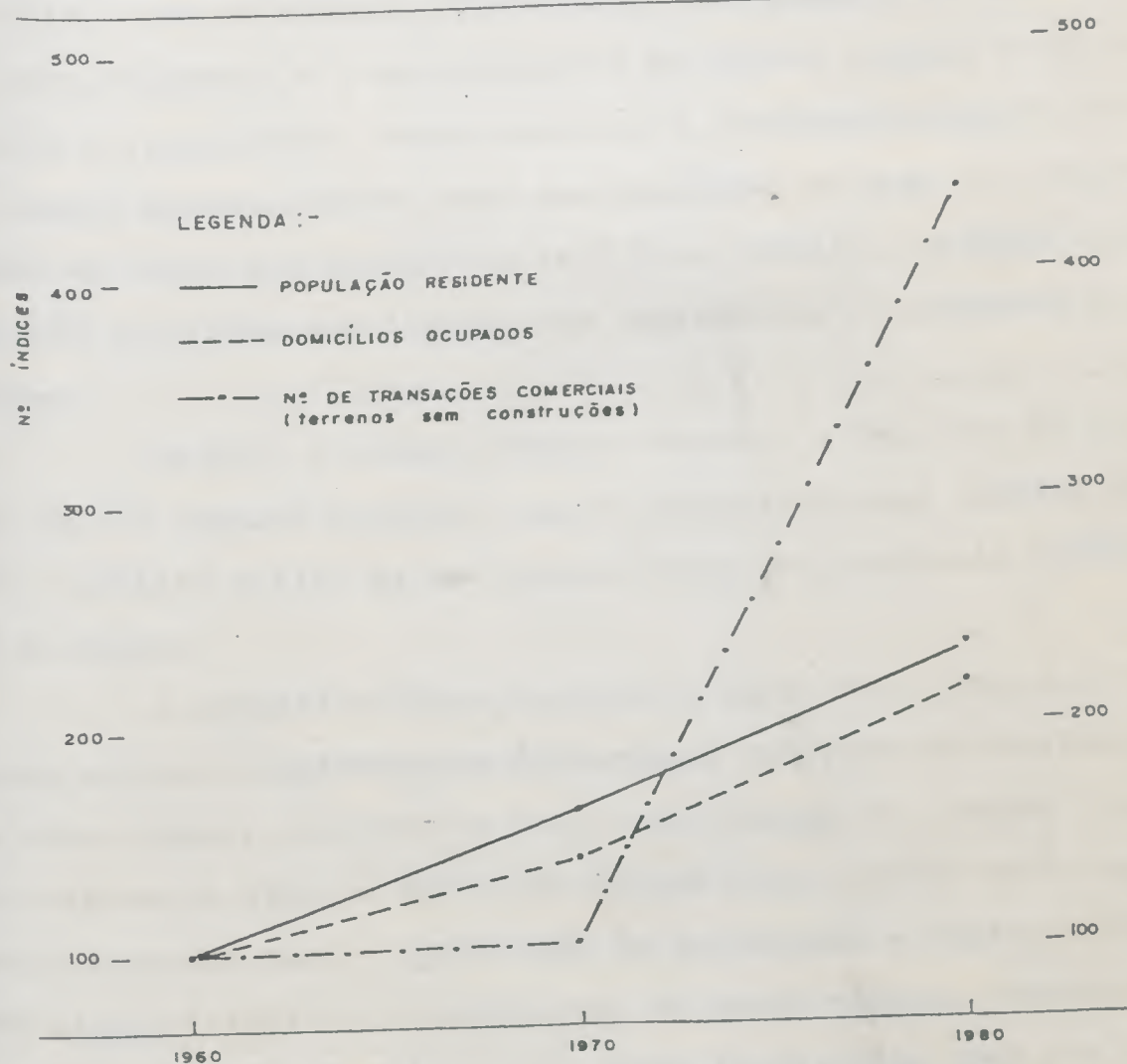
Parece-nos que as idéias desenvolvidas acima refutam a hipótese de que os terrenos são comprados e loteamentos implantados com vistas ao atendimento de uma demanda de mercado, dado pela necessidade de construção de mais moradias. O que não permite por outro lado, concluir que as necessidades de habitações em Presidente Prudente estejam plenamente satisfeitas, quantitativa e qualitativamente.

Revela-se então a nosso ver, a indagação que permeou toda a pesquisa que realizamos: que elementos, fatores e mecanismos atuaram (como ainda atuam) impulsionando e orientando o crescimento territorial de Presidente Prudente na década de 70, os quais permitiram expressiva ampliação de sua malha urbana. É no sentido de responder esta questão, que orientamos nossa pesquisa. Para tal, procederemos a seguir a uma análise desta expansão, chamando atenção para suas peculiaridades.

(2) Foi excluída a população urbana residente nas sedes de distritos do município de Presidente Prudente.

FIG. 9

PRESIDENTE PRUDENTE — EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE,
DOMICÍLIOS OCUPADOS E TRANSAÇÕES COMERCIAIS (1960 - 1980)



FONTES: IBGE . SINOPSES PRELIMINARES - CENSOS DEMOGRÁFICOS 1960, 1970, 1980.
1ª E 2ª CARTÓRIOS DE REGISTROS DE IMÓVEIS - PRES. PRUDENTE.
ORGAN.: MARIA ENCARNACÃO B. SPOSITO.
DES.: AKEMI SHIMASAKI.

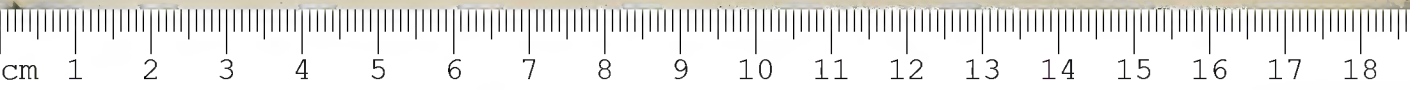
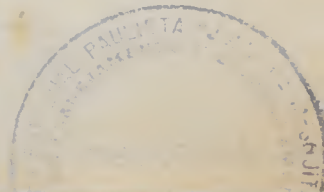
3.1. A proliferação dos loteamentos

Depois de 1972 ⁽³⁾, a expansão para a porção leste da cidade continuou, com o surgimento de alguns loteamentos (Vila Aurélio, Jardins Santana, Planaltina, São Bento, São Domingos e Santa Filomena) e o prolongamento de outros (Parque Nova Alvorada e Vila Lider). Observamos que a incorporação destas áreas ao espaço urbano, deu-se como uma ampliação do que já havia, tendo em vista que exceção feita à Vila Aurélio, as áreas loteadas são contínuas aos loteamentos implantados em períodos anteriores.

Ao sul, a cidade cresceu *rompendo a barreira* da Rodovia SP 270 (Raposo Tavares), com a implantação dos Jardins Rio 400, Satélite e Alto da Boa Vista, Parque Higienópolis e Chácara do Macuco.

A propósito deste *rompimento* parece-nos conveniente tecer algumas considerações. Observamos que para os habitantes do meio urbano, estradas de ferro, de rodagem ou mesmo rios constituem-se além de barreiras geográficas, devido as dificuldades causadas para a circulação de automóveis e pessoas, também falsas *barreiras psicológicas*, se assim podemos denominá-las. É comum ouvir-se falar das áreas localizadas além dos *obstáculos*, como "*do lado de lá do rio*", "*do outro lado da linha*", "*depois da estrada*", etc. Todas são expressões que encerram para estas áreas um caráter de não muito boas para o desenvolvimento

(3) Continua servindo de base para a descrição da expansão territorial urbana, o cartograma - Implantação de loteamentos em Presidente Prudente (Figura II).

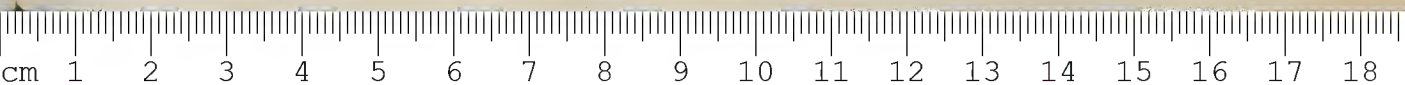


to de atividades comerciais e de serviços, ou para a habitação. SANTOS (1981:173) ressalta que nos países subdesenvolvidos: "As soluções de continuidade (ferrovias, vias aquáticas, oleodutos, áreas industriais, terrenos vazios) têm uma importância topográfica muitas vezes desproporcional ao seu papel econômico real".

● Estas áreas ficam muitas vezes desocupadas ou pouco povoadas por largos períodos de tempo, enquanto outras mais distantes do centro urbanizam-se. É comum, a partir do momento em que um empresário (comerciante, promotor imobiliário, etc) rompe a barreira, aquela área antes isolada do domínio psicológico do cidadão urbano, passar a ser aceita pelo senso comum. Esta mudança de atitude frente aquele espaço, outrora pouco considerado, pode ser desencadeada por uma campanha publicitária que ressalte outros aspectos positivos daquela área como arborização, fácil acesso, silêncio, etc. Foi o que se deu por exemplo, por ocasião da propaganda veiculada inclusive pela televisão (1º semestre de 1983 - Rede Globo), quando o lançamento das vendas dos lotes do Jardim Alto da Boa Vista (ver figura II - ao sul, além da Rodovia Raposo Tavares).

● Desta forma notamos, que áreas antes pouco adequadas para ocupação urbana, seja por sua topografia acidentada, por seu isolamento ou difícil acesso, pela proximidade de localizações indesejadas ⁽⁴⁾ ou seja por razões ligadas ao domínio psicológico de seus habitantes, podem ser imediatamente transformadas em áreas boas, quando houver interesse para o capital. Ou seja, quando o valor investido no sentido de atenuar ou superar

(4) A questão referente a efeitos de exteriorização será tratada adiante, ainda neste capítulo.

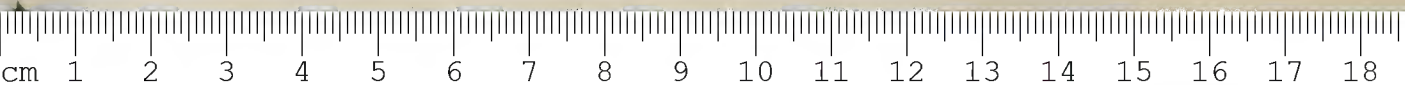


rar a barreira geográfica (investimentos em pontes, viadutos ou terraplanagem, conforme o caso) e/ou a psicológica (campanha publicitária, quase sempre associando a área antes desvalorizada, a um status social elevado), puder retornar por ocasião da venda dos lotes. É notório o poder do capital em transformar tudo, desde melhorar as condições de acesso a uma área antes relativamente isolada, até mudar a imagem que a população (ou apenas uma faixa da população) tenha dela.

• Voltando a observar o crescimento territorial urbano de Presidente Prudente a partir de 1972, verificamos que ao norte da cidade, também surgiram novos loteamentos como Jardim São Francisco e Vale das Parreiras. Outros, como os Parques Watal Ishibashi, Castelo Branco, Primavera e Alexandrina, implantaram-se já em descontinuo à malha urbana. Ou seja, grandes espaços sem quaisquer melhorias urbanas (sequer arruamento) são encontradas aquém dos novos loteamentos. Esta forma de ocupação constitui-se um procedimento que acaba por valorizar áreas ainda não loteadas, as quais são denominadas áreas em *pousio social*. Para KOWARICK (1979:33) ⁽⁵⁾ tratamos de um procedimento característico da dinâmica especulativa, pois considera que ao serem estendidos os serviços públicos do último loteamento ao que se implanta, a área em *pousio social* estaria imediatamente sendo valorizada, sem que quaisquer investimentos houvessem sido realizados pelo loteador.

• Preferimos, contudo, concordar com BONDUKI & ROLNIK (1979:123-124) para quem os mecanismos da especulação imobiliária verificam-se muito mais no interior dos loteamentos, pois

(5) O autor baseia-se em Fernando Henrique Cardoso (citado a p. 33), para fazer estas colocações.



apenas poder-se-ia pensar que o empreendedor escolheria uma área distante para promovê-la imobiliariamente, preocupado em valorizar outra localizada aquê, se esta em *pousio social* o pertencesse, o que na maior parte das vezes não se verifica.

Os autores ressaltam (p. 124):

"A questão da especulação deve ser pensada de outra forma: enquanto no interior do loteamento existe uma especulação programada, servindo como forma de obtenção de um sobrelucro para o loteador, na cidade como um todo esse processo é anárquico (sic), pois o loteador de uma área provoca a valorização das glebas vizinhas não loteadas, pertencentes em geral a outros proprietários. A especulação programada só ocorreria na cidade como um todo se o solo fosse apropriado por monopólios em regiões bem demarcadas".

●As colocações acima não negam entretanto, o fato de que realmente estas áreas em *pousio* valorizam-se ⁽⁶⁾. Não obstante, precisamos atentar para o fato de que esta valorização não é causada pela passagem de serviços públicos, mesmo porque sabemos que não basta que se instale um novo loteamento para que o Estado o provenha de infra-estrutura urbana. Muito pelo contrário, na prática estes serviços não se constituem condição mínima para que novas glebas sejam habitadas, e tampouco sua instalação dá-se norteadas pelo critério de maior ou menor ocupação demográfica.

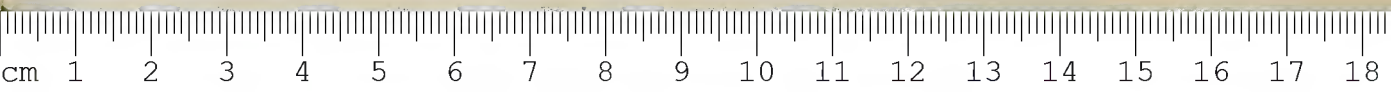
Em Presidente Prudente, é grande o número de loteamentos que não são servidos por asfalto ou esgoto, por exemplo, para não falar da água encanada. Oferecer serviços deste tipo,

(6) Quando escrevermos no capítulo seguinte, sobre a ação do poder público frente as formas de expansão territorial urbana em Presidente Prudente, voltaremos à questão.

dependem de decisões políticas, que passam pelo econômico, tanto aí como em outros espaços urbanos.

Para ilustrar o fato, passamos ao relato: a SABESP (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo) responsável pela prestação dos serviços urbanos - água e esgoto - também em Presidente Prudente, informa a^{os} contribuintes que a rede de esgotos poderá vir a passar em loteamentos ainda não beneficiados por este serviço, a partir da solicitação (através de um abaixo-assinado) de parcela representativa dos proprietários de casas ou lotes destes bairros, embora este não seja um parâmetro oficial para a determinação da alocação do benefício, tanto assim que a informação é dada verbalmente. Manifesta a reivindicação, o órgão informa que poderá estender a rede, se o fim daquela já instalada for contíguo ou muito próximo à área por onde deverá se estender. Caso contrário, os moradores poderão receber o benefício se concordarem em arcar com as despesas (bastante elevadas) da extensão dos receptores de esgoto até a porção periférica do loteamento, topograficamente menos elevada. Isso significa que uma parcela da população arcaria com os custos de extensão da rede de esgotos, através de áreas particulares (neste caso, em pousio social) ou de áreas públicas (muitas vezes, ainda não abertas ao uso público, pois podem ser apenas áreas reservadas para futuras construções).

A decisão política, dirigida pelo econômico, comprovava-se com o seguinte fato. Paralelamente a estas imposições sugeridas para que se estenda um benefício urbano a um bairro, como por exemplo o Jardim das Rosas (implantado em 1962, e já parcialmente habitado), outro loteamento, o Jardim Marupiara (próximo a este, também localizado na porção sudoeste da cidade, afastado da malha urbana contínua e dela separado pelo Córrego do Veado e áreas de estabelecimentos pertencentes a órgãos



institucionais ⁽⁷⁾ (ver figura III)) estava sendo asfaltado e recebendo rede de esgotos, antes que nele houvesse sequer uma construção (1980). Esta preferência é fácil de ser explicada. O Jardim Marupiara foi loteado pela PRUDENCO (Companhia Prudentina de Desenvolvimento), uma companhia de capital misto com participação majoritária da Prefeitura Municipal, e a ela subordinada administrativamente, que se encarregara de implantar melhorias urbanas neste espaço, fazendo assim o papel de incorporadora. O poder público municipal poderia ter indicado outras tantas áreas, para serem beneficiadas pela PRUDENCO, muitas delas já bastante ocupadas, mas entretanto a ação pública municipal neste caso transmudava-se num empreendimento econômico, voltado à obtenção de lucro, muito mais do que ao fornecimento de serviços necessários à população. A lucratividade do empreendimento estava assegurada, pois o espaço em questão estava se valorizando com tratamento e canalização do Córrego do Veado, e com o conjunto de benfeitorias realizadas ao longo de seu curso ⁽⁸⁾. Esclarecemos que o preço do m² de terreno neste loteamento estava na faixa de dois mil cruzeiros em 1980, destinando os seus lotes às classes de renda mais elevada, como podemos observar pelo padrão das construções que ali foram feitas a partir de 1981 (Foto 3).

(7) Referimo-nos às instalações: IMESPP (Instituto Municipal de Ensino Superior de Presidente Prudente), SENAI (Serviço Nacional da Indústria), PRUDENCO (Companhia Prudentina de Desenvolvimento), IPEA-UNESP (Instituto de Planejamento e Estudos Ambientais - UNESP - Campus de Presidente Prudente), dentre outras instituições menores.

(8) Trata-se do projeto Parque do Povo, ao qual nos referiremos adiante.

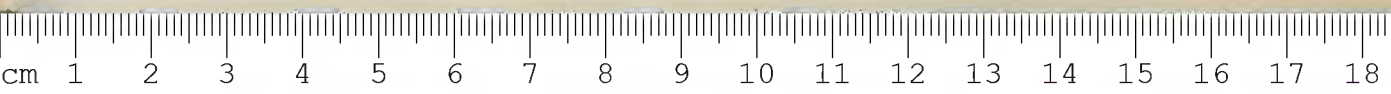
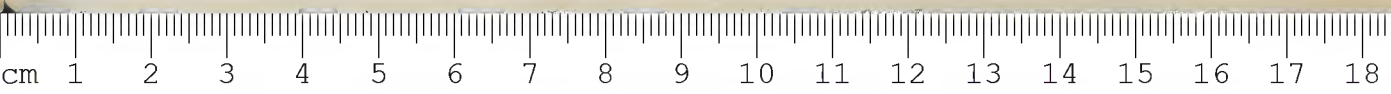




Foto 3 - Jardim Marupiara - padrão de residência.



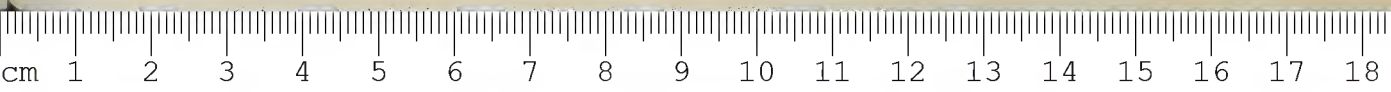
• Retomando a expansão territorial urbana prudentina, ressaltamos que foi sobretudo para oeste que a cidade mais cresceu durante a década de 70 e início da de 80, deixando neste seu ampliar, extensas áreas desocupadas. Observando o cartograma (Figura II), podemos comprovar que nesta direção, a distância do centro ao fim da malha urbana, praticamente dobrou no referido período.

• Até 1970, apenas o Jardim Monte Alto (1966) havia se instalado além do prolongamento da Avenida Manoel Goulart (acesso à Rodovia Raposo Tavares), tendo a ele se juntado em 1974, o Jardim Sabará. Foi a partir de 1976, que o número de implantações cresceu destacadamente, com a instalação dos núcleos habitacionais da COHAB, CECAP e PROFILURB, ao lado dos quais se estabeleceram outros loteamentos de iniciativa particular ⁽⁹⁾, estando todo o conjunto sendo ocupado por população de baixa renda, como se percebe pelo padrão das construções. A uma distância ainda maior, ao longo da rodovia que dá acesso às instalações da CICA (Companhia Industrial de Conservas Alimentícias) surgiram outros cinco loteamentos ⁽¹⁰⁾: Jardins Santa Fé, Itaipu, Tropical, Vale do Sol e Vila Real.

Também foi expressivo o crescimento a sudoeste, além do Córrego do Veado, onde ao lado dos que já haviam, estabeleceram-se: Jardins Morishita, dos Pioneiros, São Luís, Aquinó-

(9) São eles: Jardins Santa Eliza, Bela Vista, São Paulo, São Geraldo, Everest, São Gabriel, Santa Paula, Jequitibá e Balneário.

(10) Atualmente (1983) outro loteamento está sendo lançado na área, o Jardim Shiraiwa.



polis, Colina, Petrópolis, Social (11) e Marupiara, ao qual já nos referimos acima.

A propósito do crescimento na direção oeste e sudoeste, entendemos como importante a reflexão sobre a questão das externalidades (12).

• Se para o espaço rural, o aspecto fertilidade é importante (13), para o uso do solo urbano, o aspecto situação é fundamental, pois dificuldades apresentadas pela topografia as quais não favorecem a execução de construções em determinados terrenos, são muito mais facilmente minimizadas, do que aquelas impostas pelas diferentes localizações dentro de uma estrutura urbana (14). Este fato é eminente em cidades de países subdesenvolvidos, onde as inversões de capital no meio urbano, no sentido de suplantar dificuldades à circulação de veículos e pessoas, são destacadamente menores.

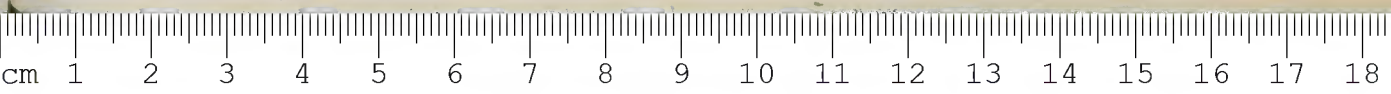
• A localização de uma atividade econômica ou de uma habitação dentro da cidade, ligam-se aspectos como *acessibilidade* e *externalidade*. O primeiro, HARVEY (1980:45) entende como o conjunto de facilidades e/ou dificuldade de acesso a "... oportunidade de emprego, recursos e serviços de bem estar...". Por externalidade, queremos chamar o conjunto de efeitos resul

(11) Atualmente denominado Jardim João Paulo II.

(12) Para HARVEY (1980:46) tais efeitos podem também ser denominados "exteriorizações", "efeitos de transbordamento" ou "efeitos de terceira ordem".

(13) Mesmo se considerando que numa economia, com predomínio de relações capitalistas de produção, fatores como a situação geográfica assumem cada vez importância maior, uma vez que as facilidades para circulação de mercadorias concorrem para melhor competitividade no mercado, ou em outras palavras para o aumento substancial do lucro.

(14) As diferenças referentes à natureza e à localização dos terrenos, originam as rendas diferenciais, questão que trataremos adiante.



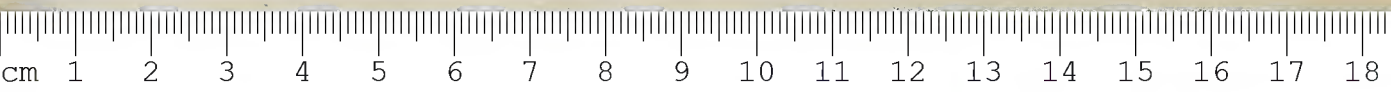
tante da alocação de atividades, serviços ou instituições, etc., que afetam a nossa localização, trazendo benefícios ou incômodos, sem que possamos decidir sobre isto, ou por eles estejamos pagando diretamente.

Estes efeitos têm origem de ordem variada, como a instalação de uma indústria (que pode provocar a degradação ambiental, através da poluição de águas, do ar ou sonora), a implantação de um conjunto de vias expressas (o que tem a possibilidade de aumentar o barulho, mas facilitar a locomoção) ou a proximidade de um parque (que coloca a disposição uma área para lazer).

Aspectos como a acessibilidade e as externalidades fogem sempre do controle do cidadão, enquanto locatário ou comprador de um terreno ou imóvel construído; e quase sempre⁽¹⁵⁾ do proprietário, enquanto seu locador ou vendedor. Apesar deste fato, estes aspectos podem atuar afetando sobremaneira, algumas vezes rapidamente, valorizando ou desvalorizando os imóveis.

As externalidades, assim como as facilidades de acesso originam-se da alocação de bens públicos ou privados. Para HARVEY (1980:48): "O processo político tem influência profunda sobre a localização dos custos e benefícios externos". Concordamos com o autor, e entendemos como evidente esta influência do Estado, sobretudo enquanto poder político, numa sociedade como a nossa, quando se tratam de bens públicos. E, não podemos desprezar este nível de poder, quando os bens são privados, uma vez que ao Estado cabe legislar, planejar e atuar sobre o uso

(15) O 'quase' aparece por conta do fato de que na prática, esta parcela da população, a dos proprietários, pode ter acesso ou alguma influência sobre o poder público, cujas decisões sobre locações de bens e serviços, podem auferir efeitos de exteriorizações positivos, para suas propriedades.



do solo urbano.

Embora sejam diminutas, as possibilidades de ação sobre decisões referentes a alocação de bens ou benfeitorias que possam provocar externalidades positivas, sobretudo para as classes sociais destituídas de poder público e afastadas dos canais de acesso a ele, tais externalidades "... podem ser transferidas para o solo sob a forma de renda para aqueles terrenos que apresentam vantagens comparativas" (YUJNOVSKY, 1977: 90).

Para a análise desta questão, são muito interessantes as colocações teóricas de RIBEIRO (1979:19)⁽¹⁶⁾, para quem:

"O proprietário não vende, juntamente com o seu terreno, parte ou totalidade da rede de água e esgoto, do sistema de iluminação, do sistema de tráfego, das canalizações, ou parte do supermercado instalado na área. (...) No caso da habitação, o solo é condição fundamental para a produção e o consumo dessa mercadoria. Para produção, ele é suporte físico sobre o qual o capital-dinheiro se metamorfoseia em mercadorias, em bens imóveis; e, para o consumo habitacional, ele apresenta, um espaço vital de reprodução. As condições externas ao imóvel têm importância no consumo habitacional, na medida em que a atividade de reprodução necessita de uma série de valores de uso que se encontram no espaço urbano. Isso significa que o proprietário, quando vende a sua propriedade, vende o direito de uso sobre um espaço e um *ticket* de acesso a esses valores de uso externos. O preço desse *ticket* será tanto maior quanto maior for a diferenciação quantitativa e qualitativa da distribuição no espaço urbano dos valores de uso externos ao imóvel. Não há, portanto, venda de equipamentos, edifícios, etc. e sim acesso a essas utilidades necessárias ao consumo habitacional".

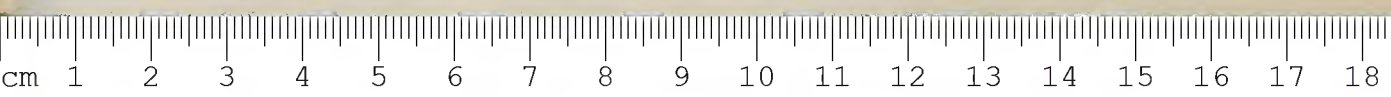
Seguindo este raciocínio, temos que a alocação de determinados bens e serviços podem provocar imediatamente a

(16) O autor, como nós, discorda do posicionamento de LEFÈVRE (1978), apontando no texto citado, tanto os problemas teóricos como os práticos manifestos no desenvolvimento de idéias criticado.

rização ou desvalorização dos terrenos próximos, conforme os benefícios ou malefícios externalizados. Assim, planos nos quais se incluem alocações que trarão vantagens, desencadeiam mecanismos encarregados de promover a valorização dos terrenos e imóveis, mesmo antes que se concretize o planejado. Estes mecanismos são chamados de *especulação imobiliária*, e são muito próprios da lógica do capitalismo. Eles podem direcionar eixos de expansão da cidade, decidindo para que áreas a cidade cresce, transformando o espaço rural em urbano. Ou, se as áreas já eram ocupadas anteriormente, a possível alocação de bens e serviços, que externalizará benefícios, promoverá uma substituição da população residente.

Trata-se, na prática, de um processo de expulsão da população de baixa renda, o qual se realiza geralmente de duas formas. Os terrenos *beneficiados* passam a ser procurados individualmente por pessoas de faixas de renda mais elevada. Os proprietários de então vêm na possibilidade de vender seus terrenos ou casas, a auferição de um quantum suficiente para talvez adquirir algo maior ou totalmente quitado em outro bairro, mais periférico. Muitas vezes, é a própria chegada de benfeitorias urbanas, pelas quais são obrigados a pagar, que os impele à venda. Por exemplo, a passagem do asfalto, pela qual a população paga preços elevados pelo m^2 , força alguns dos proprietários a venderem seus imóveis, por não poderem arcar com os custos obrigatórios⁽¹⁷⁾ advindos do benefício, pelo qual muitas vezes espe

(17) Em Presidente Prudente pelo menos, a obrigatoriedade fica patente, inclusive pelo fato de que mesmo aqueles que não concordaram na consulta prévia com a passagem desta benfeitoria, por causa do custo elevado, são obrigados a arcar com o pagamento, se a maioria dos proprietários houver firmado o compromisso. Ou seja, são obrigados a cumprir um compromisso, que não foi por eles firmado.



raram durante anos. SINGER (1980:88) enfoca o tema, salientando: "No que se refere à demanda de moradores, a disponibilidade do novo serviço atrai famílias de renda mais elevada e se dispõem a pagar um preço maior pelo uso do solo, em comparação com os moradores mais antigos, de renda mais baixa. A elevação do preço dos imóveis resultante pode deslocar os moradores mais antigos e pobres, que vendem suas casas, quando proprietários, ou simplesmente saem, quando inquilinos, de modo que o novo serviço vai servir aos novos moradores e não aos que supostamente deveria beneficiar".

No caso em estudo, este processo de remoção da população mais pobre, através de iniciativas individuais de estabelecimento de transações comerciais, deu-se em mais de um loteamento. Um exemplo bastante ilustrativo de substituição dos habitantes, desenvolveu-se a partir do lançamento do projeto Parque do Povo⁽¹⁸⁾. Trata-se da canalização do Córrego do Veado (ver fig. III), acompanhada da instalação de um conjunto poliesportivo (piscinas, quadras, ciclódromo e campo de futebol), áreas de lazer (parque infantil, áreas verdes) e quatro pontes que facilitaram a circulação e o acesso à porção sudoeste da cidade (Fotos 4, 5 e 6).. Boa parte dos loteamentos localizados ao longo do Parque⁽¹⁹⁾, foram implantados bem antes do lançamento do projeto. Para o Jardim Bongiovani e Cidade Universitária, a abertura do Parque só fez solidificar a ocupação de classes de renda alta

(18) O projeto foi lançado no decorrer do ano de 1976, quando era prefeito municipal o Sr. Walter Lemes Soares. O lançamento apoiou a candidatura do Sr. Paulo Constantino, que veio a se eleger em novembro do mesmo ano, após uma campanha bastante calcada na promessa de execução do projeto, o que se realizou em grande parte durante o seu mandato (1977-1981).

(19) As exceções são: Jardim Morishita - 1977, Jardim Social (atualmente Jardim João Paulo II) - 1980 e Jardim Marupia-ra - 1980.

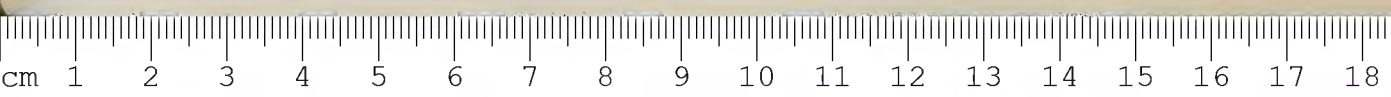




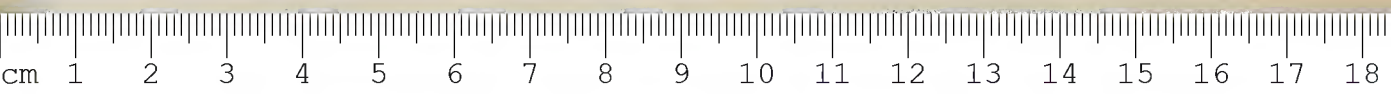
Foto 4 - Parque do Povo - Vista aérea do Centro Olímpico.



Foto 5 - Parque do Povo - vista aérea (ao fundo, Vila Liberdade).



Foto 6 - Parque do Povo - centro olímpico.



no primeiro, caindo para renda média no segundo. É justamente nos loteamentos: Jardim Paulistano, Vila Tabajara, Vila Guaiara, Jardim Caiçara e Vila Mathilde Vieira que se verificou e está se verificando um processo de substituição.

As porções mais baixas desses loteamentos, aquelas que se encontram ao longo do Córrego do Veado, já possuíam o povoamento relativamente denso; as casas eram na maior parte de madeira, revelando o nível econômico de seus habitantes. A área era bastante degradada de ponto de vista ambiental, pela poluição do córrego. As duas avenidas que agora correm paralelamente ao pequeno rio canalizado, eram ruas mal traçadas, ainda sem asfalto. Não havia linhas de ônibus que servissem diretamente esses bairros. Com a melhoria da área, os preços do asfalto (na avenida ainda mais caro do que nas ruas secundárias, por causa da largura da via) e a valorização dos terrenos⁽²⁰⁾, aos poucos esta população pobre está sendo afastada especialmente. Ainda hoje, temos construções novas ao lado de casas antigas de madeira (Fotos 7 e 8). Nas áreas mais elevadas destes loteamentos, antes vazias, as casas que estão sendo construídas são de padrão médio para cima. Ironicamente, foram os benefícios trazidos pelo Parque do Povo, muito mais do povo antes do que agora, responsáveis pela expulsão da população de baixo poder aquisitivo.

Nesse caso, o papel do poder público fora decisivo no processo de segregação espacial da população mais pobre. LOW-BEER (1983:40) chama atenção para o tema: "O Estado tem um papel preponderante em outro fator especulatório, quando são ins

(20) Mais₂ adiante enfocaremos como exemplo, o aumento do preço do m² no Jardim Caiçara.

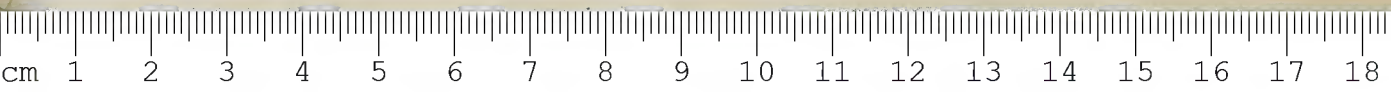




Foto 7 - Jardim Paulistano - Rua Coriolano Palmeira - Residência no
va, de padrão elevado.



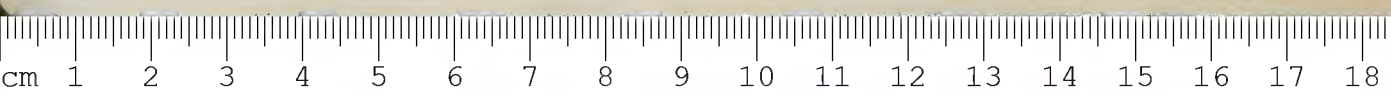
Foto 8 - Jardim Paulistano - Rua Winston Churchill - Residência an
tiga, com plantação de milho ao fundo.

talados equipamentos e serviços numa dada zona, que imediatamente sofre uma valorização que vai refletir nas possibilidades de acesso das várias camadas da população. Este fato é principalmente sentido quando são implantadas melhorias relacionadas ao sistema viário e de transportes".

A outra forma que pode promover o deslocamento de população de uma área para outra cidade, dá-se sob a orientação da ação da iniciativa privada⁽²¹⁾. Neste caso, quando se verifica a possibilidade de valorização de uma área a partir da localização futura ou transcorrente de bens e serviços, a qual promoverá externalidades benéficas, empresas incorporadoras e/ou imobiliárias adquirem lotes ainda não ocupados e/ou já ocupados, e aguardam a valorização. Este intervalo de tempo entre a compra e a venda do terreno (já valorizado) não é necessariamente igual ao período de instalação das benfeitorias. Pois, muitas vezes a empresa se encarregará de uma campanha publicitária, que valorizará os terrenos antes de que eles se beneficiem das melhorias, desencadeando nestes casos claramente, um processo especulatório.

Em Presidente Prudente, temos dois exemplos. A Vila Liberdade (fig. II) surgiu na década de 60, a partir da instalação de um núcleo habitacional do BNH (Banco Nacional de Habitação). O bairro era então afastado da cidade, nem tanto pela distância, mas muito mais pelas dificuldades de acesso impostas pelo Córrego do Veado. Não havia quaisquer estabelecimentos comerciais e de serviços (como padaria, açougue, sapateiro, bar, por exemplo) que servissem então o núcleo habitacional. Aos poucos as casas foram sendo abandonadas, passando novamente às mãos do

(21) É evidente que este processo não se desenvolve alheio ao Estado. O próprio aparato normativo-jurídico dá apoio à ação particular.



BNH. Em 1973, o conjunto foi adquirido do BNH pela Imob^lliária Roque & Seabra. A este tempo a proximidade do Jardim Bongiovani, já com construções de padrão elevado e a notícia de que o vale seria beneficiado, representaram externalidades que promoveram em bem pouco tempo a valorização das casas, antes ocupadas por classes de baixa renda, eram adquiridas depois pela classe média, tanto assim que a maior parte das construções sofreu reformas (ampliações, modernizações, transformações na fachada, etc.) (Foto 9).

O outro exemplo ao qual nos referimos, é o do Jardim das Rosas (fig. II). O loteamento é de 196⁸, mas só conseguiu ser regularizado no fim da década de 70 (22). Independente desse aspecto, já era bastante ocupado, pois sobretudo os terrenos localizados nas porções topograficamente menos favoráveis já haviam sido vendidos (23). Regularizada a situação jurídica do bairro, instaladas várias instituições públicas e privadas (24) nas proximidades, e, em andamento a construção do Parque das Águas Quentes (25), uma incorporadora paulistana está em negociações com a família proprietária dos lotes remanescentes, no sentido de adquirí-los.

Havíamos salientado acima, que o fenômeno das externalidades pode também constituir-se uma manifestação negativa, na

(22) As terras pertenciam ao espólio da Família Foz.

(23) Esta estratégia de vendas será comentada adiante.

(24) Cercando o loteamento, foram instalados nos fins da década de 60 e durante a de 70, os seguintes estabelecimentos : IPEA-UNESP, SENAI, SENAC, IMESPP e Museu Histórico Municipal (ver fig. III).

(25) Trata-se de um balneário, que está sendo construído para a exploração de fontes de águas quentes descobertas recentemente neste local.

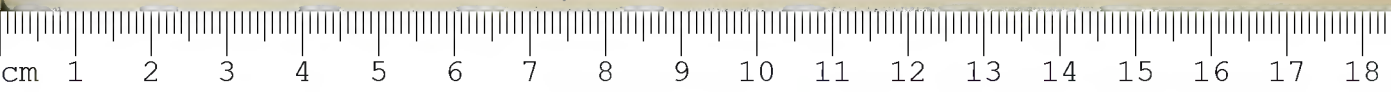




Foto 9 - Vila Liberdade - Residência reformulada, ao la
do de uma original do Conjunto Residencial do
BNH.

turalmente de acordo com o tipo de bem ou serviço implantado. O crescimento da malha urbana de Presidente Prudente para oeste, foi orientado pela presença de alguns estabelecimentos industriais localizados além do prolongamento da Avenida Manoel Goulart - acesso à Rodovia Raposo Tavares (fig. III). Embora o Distrito Industrial tenha sido implantado na porção sudeste da cidade (26), também junto à rodovia, é a oeste que encontramos uma localização industrial mais expressiva (27), após o que verificase a implantação da maior parte dos loteamentos desse núcleo (28), já vocacionados para oferecer habitação a classes de renda mais baixa. Aqui, sente-se outra vez a ação do Estado, determinando para a população mais pobre, a localização menos privilegiada, através da escolha da área para implementação dos programas COHAB, CECAP e PROFILURB. Não se poderia pressupor dentro da lógica capitalista, que a área distante do centro, afetada pela poluição ambiental (29), isolada de comércio mais elementar (como uma padaria, por exemplo), mal servida de ônibus urbanos, estaria reservada a faixas de população de maior poder aquisitivo. Em Presidente Prudente, como em tantas outras cidades do mundo capitalista dependente, estas áreas (30) estão destinadas à

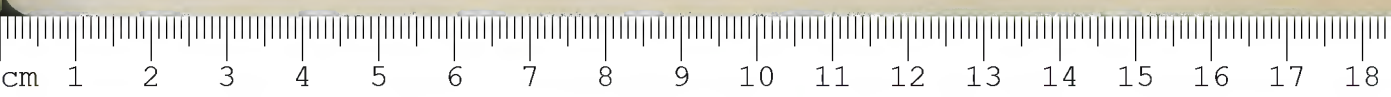
(26) SUDO (1976:65-72) salienta a inconveniência da localização do Distrito Industrial, face a direção dos ventos predominantes.

(27) Nesta área estabeleceram-se: Frigoríficos Bordon, União (posteriormente transferido para Presidente Epitácio) e Prudentino (atualmente Coocarne), os Curtumes Crepaldi, Scarbord e Couro, além da Metalúrgica Diaço.

(28) O mais antigo é o Jardim Monte Alto, instalado em 1966, quando havia apenas os Frigoríficos Bordon, Prudentino e União, e o Curtume Crepaldi.

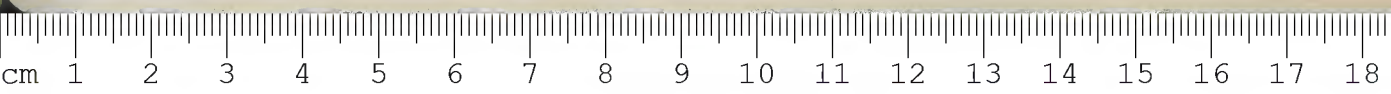
(29) A proximidade de estabelecimentos industriais como frigoríficos e curtumes polui o ar, bem como as águas do Córrego do Veado que corta a área.

(30) Encontram-se na mesma situação os loteamentos implantados, do lado oposto da Rodovia Raposo Tavares, nas proximidades da CICA.



moradia da população mais pobre.

Procedida uma análise do processo de crescimento territorial urbano de Presidente Prudente (destacando fatores e processo que sobre ele atuaram e atuam, mais notadamente de 1970 para cá) através da implantação de loteamentos, responsável pela extensão de sua malha urbana, entendemos que seria interessante refletir sobre a cidade e seu espaço no capitalismo. É neste sentido que faremos nossas colocações a seguir.



3.2. A lógica do crescimento territorial urbano.

Uma das características que distingue o espaço urbano do rural, é a concentração populacional que nele se encontra.

SINGER (1977:18) chama atenção para o fato de que: "A aglomeração urbana permite uma expansão imensa da divisão social do trabalho".

Essa divisão social do trabalho manifesta-se em vários níveis, no que concerne ao urbano: entre a cidade e o campo, entre as cidades de uma rede urbana, e no interior de um espaço urbano.

A intensificação da divisão social do trabalho, condição necessária ao desenvolvimento do capitalismo⁽³¹⁾, deu à cidade, *locus* deste processo de intensificação, a direção da organização e produção do espaço para o capital. CARLOS (1982:107) esclarece:

"A cidade, assume a forma de comando espacial: de um lado articulando e determinando a divisão espacial do trabalho através da articulação não só da rede urbana, mas também determinando o papel do campo no processo geral de produção espacial; e de outro, possibilitando, com essa produção espacial geral, as condições gerais necessárias ao desenvolvimento do processo de produção capitalista".

Desta forma, a cidade deve ser pensada como produto, mas em contrapartida também como produto do movimento impe

(31) SINGER (1977:22) salienta: "O capitalismo surge na cidade, no centro dinâmico de uma economia urbana, que lentamente se reconstitui na Europa, a partir do século XIII".

trado pelo desenvolvimento das relações de produção capitalistas. Neste sentido, os intensos processos de urbanização, que se verificam através do aumento do número de cidades, tanto quanto do adensamento populacional no interior de cada uma delas, são reflexos do processo de acumulação e concentração do capital.

A intensificação das atividades econômicas no meio urbano é própria do modo de produção capitalista (reúnem-se neste espaço, mais do que no rural, a força de trabalho e os meios de produção). Esta intensificação reproduz a aglomeração urbana, que para sua expansão necessita de mais espaço.

No seu processo de expansão territorial, a cidade absorve progressivamente espaço rural. Esta anexação dá-se através da compra de terras, cujo uso era anteriormente agrário, já refletindo a condição de mercadoria que assumiu o solo no capitalismo. Este espaço adquirido enquanto espaço rural, será vendido já como urbano, para atender as exigências da expansão urbana, dada pelo aumento das atividades produtivas na cidade (indústria, comércio e serviços) e pelo aumento da demanda de habitações, gerada pela concentração populacional.

Enquanto mercadoria, e atendendo estes dois níveis de necessidade de consumo de espaço, a cidade também dá ao seu solo, ao mesmo tempo a condição de valor de uso e de valor de troca (32). LENCIONI (1982:4) coloca: "O espaço geográfico poderia ser analisado como uma mercadoria 'sui generis', com determinações específicas tanto no que se refere ao seu processo de pro

(32) HARVEY (1980:135-137) chama atenção para a necessidade de se analisar especialmente estes conceitos em relação ao solo, dada a sua condição de mercadoria na economia capitalista contemporânea, destacando as suas peculiaridades.

dução quanto ao seu processo de apropriação e consequente consumo".

Então, contém o solo um valor de uso na medida em que se constitui condição indispensável à produção de mercadorias (pois é a base física, sobre a qual o capital será transformado em bens de produção) e à reprodução da força de trabalho (pois também sobre ele, erguem-se as habitações).

Mas, como é ao mesmo tempo "... condição necessária à produção capitalista e um elemento vital a toda atividade humana, não reprodutíveis e monopolizadas pelo proprietário fundiário" (33), a terra assume um preço.

É exatamente este seu caráter de mercadoria não substituível no processo de produção de mercadorias e reprodução da força de trabalho, que dá à terra, especialmente no meio urbano, um valor que não é só dimensionado pelas suas qualidades intrínsecas (por exemplo, tamanho, fertilidade, topografia, etc.), nem o é pela quantidade de capital dispendido para sua produção (no sentido, de aquisição de bens de produção e pagamento da força de trabalho), porque esta mercadoria não é produzida.

Logo, pelo fato de ser um bem indispensável (o que lhe assegura a demanda), não poder ser produzida, e estar nas mãos de uma parcela da sociedade (a dos proprietários), é que a terra assume um valor de troca, e assim um preço, pelo qual devem pagar os indivíduos destituídos do direito de propriedade, tanto para utilizarem-se temporariamente de uma parcela do solo (o arrendamento rural e o aluguel urbano), como para adquirir - rem o referido direito (através da compra de uma parcela do solo). LAMPARELLI (1983:30) destaca: "Basicamente, o instituto da

(33) RIBEIRO (1979:19), grifo nosso.

propriedade privada do solo confere um direito, tenha ele maior ou menor autonomia, que estabelece aos proprietários vantagens evidentes na apropriação de parcelas do excedente econômico, sem necessariamente contribuir para a sua formação".

•Essa parcela de excedente apropriada pelos proprietários, constitui-se a renda. O direito à renda é dado pelo direito da propriedade, mas o valor da renda, é dada por uma conjunção de fatores, que no espaço urbano, não inclui com relevância apenas qualidades particulares do terreno. Fosse assim, teríamos para terrenos de características de fertilidade, topografia, tamanho, etc. semelhantes, preços iguais, o que na prática não ocorre.

Estas colocações despertam para premência de se analisar a questão da renda da terra, como uma via de entendimento da estruturação do espaço urbano, uma vez que a distinção dos fatores que convergem para a determinação das diferentes rendas fundiárias incorporadas, permite a nosso ver, revelar claramente os processos que atuam direcionando a referida estruturação, através da produção do espaço para o capital e pelo capital, e determinando as formas de consumo desta mercadoria pela população.

•Estas considerações colocam-nos na perspectiva de analisar mais demoradamente a renda da terra para o solo urbano, na expectativa de mostrar no decorrer do trabalho, como a possibilidade de apropriação desta renda pelos proprietários fundiários, constitui-se um dos elementos principais para se pensar o crescimento territorial urbano, processo que transforma, mais rapidamente do que se poderia supor necessário, o solo rural em urbano. Neste sentido, já estamos explicitando a idéia de que a cidade cresce, além das exigências dadas pelo que chamamos acima, os dois níveis de necessidade de consumo de espaço pelo ur

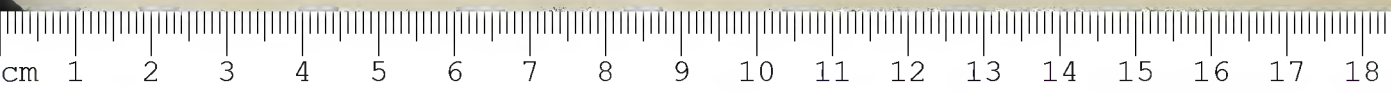
bano, quais sejam os aumentos de atividades produtivas na cidade e de demanda de habitações. Partindo destas colocações, que remos tecer as considerações abaixo.

Entendemos que a análise da renda da terra no espaço urbano dos países subdesenvolvidos, assume importância ainda maior. Desta forma, concordamos com YUJNOVSKY (1977:85) para quem verificar o problema da renda é fundamental, como categoria conceitual de análise da questão da terra no espaço urbano, especialmente nos países capitalistas dependentes, tendo em vista: "... o menor grau de desenvolvimento das forças produtivas, cujas condições determinam o surgimento da renda urbana como uma importante fonte de benefícios extraordinários. (...). Isto apesar das condições inerentes ao desenvolvimento urbano com suas consequências sociais e políticas" (34).

A questão da renda da terra constitui-se um tema, sobre o qual muito detabem aqueles que se interessam por ele. Boa parte desses, tecem suas considerações discutindo a aplicabilidade no espaço urbano, dos conceitos elaborados por Marx, com vistas ao espaço agrário.

JUILLET (1971) introduz, a nosso ver, muito bem o assunto, na medida em que procede a uma revisão dos trabalhos que interessam ao tema, distinguindo os que classificou como empiristas, daqueles que "impregnados da teoria dominante" conside-

(34) É o mesmo autor quem ressalta que a especificidade da renda urbana nos países capitalistas dependentes, está ligada geralmente a três aspectos (p. 96): 1- à inserção da economia deste país no sistema mundial; 2- ao grau de impor-tância da propriedade territorial no processo produtivo; 3- à localização dos setores sociais vinculados à renda urbana na estrutura social e em relação ao Estado.



ram dados como a utilidade de uma determinada área e sua distância do centro, os parâmetros que determinam o valor do solo. Contrapondo-o às duas correntes citadas, JUILLET apresenta o ponto de vista marxista da questão, partindo da teoria da renda agrícola elaborada por Marx.

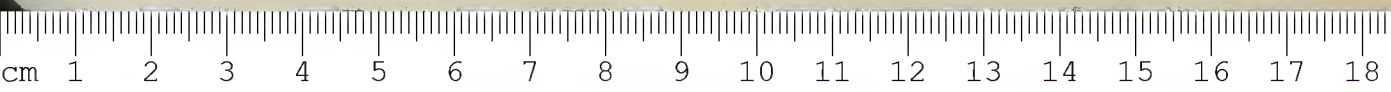
É justamente, como nos referimos acima, a transposição dos conceitos de renda absoluta, diferencial e de monopólio para o espaço urbano, o ponto sobre o qual se debatem aqueles que estão tratando do tema, pela via marxista.

LOJKINE (1972) manifesta as dificuldades de transposição, na medida em que admite a impossibilidade de se reconhecer no espaço urbano a renda diferencial II ⁽³⁵⁾, concluindo que ela "... desaparece na medida em que o locatário (como o co-proprietário) não é, em hipótese alguma, um investidor que valorizaria o terreno através do capital investido nele".

Também em FERNANDES (1982) reconhecemos o esforço de refletir sobre a questão da transposição dos conceitos para o que considerou importante ressaltar diferenças de natureza entre o espaço agrário e o urbano (p. 151):

- "1) O espaço agrário é um espaço de produção disperso, mesmo se considerando as culturas intensivas. No urbano a produção é espacialmente concentrada.
- "2) No espaço agrário a terra é um meio de produção fundamental; no urbano não.
- "3) No espaço agrário, a quase totalidade do espaço é destinada à produção, sendo ínfimo o espaço destinado à reprodução da força de trabalho e à circulação. No espaço urbano a maior quantidade de espaços se destina à reprodução da força de trabalho e à circulação, sendo que a produção ocupa um lugar relativamente pequeno.

(35) No espaço agrário, a renda diferencial decorre dos diferentes níveis de produtividade entre explorações; estas diferenças permitem realizar em relação ao pior terreno (do qual se aufera a renda absoluta) um sobreproduto, que se dado por uma qualidade própria do terreno (por exemplo, fertilidade) suscitará a renda diferencial I, e que se dado pelo capital investido nele, suscitará a renda diferencial II.



- "4) No espaço agrário, a localização não é tão fundamental quanto no espaço urbano. As escalas de distância no espaço agrário, em razão de sua dispersão, são muito maiores do que as escalas do espaço urbano, por causa de sua concentração".

As diferenças ressaltadas acima, já permitem concluir sobre as inúmeras questões advindas da transposição. Mesmo reconhecendo como valiosas as contribuições daqueles como ALQUIER (1972), SINGER (1980), FERNANDES (1982) que acreditam na possibilidade de transpor ou adaptar estes conceitos ao espaço urbano, ou mesmo de LOJKINE (1972) que questiona esta possibilidade, concordamos com JUILLET (1971), que oportunamente destaca o fato de que Marx pensou a renda fundiária agrícola num determinado contexto "... durante a produção do trigo no quadro das relações sociais em que a propriedade da terra (como condição do processo de produção) escapa ao capitalista, onde ele é obrigado a pagar um tributo ao Proprietário Fundiário para ter a disposição" (p. 239).

O fato desse contexto resultar de uma articulação de relações sociais que se transformam no tempo e no espaço não significa que os conceitos devam ser totalmente desconsiderados; e tampouco o fato de que o seio da atual organização capitalista tenhamos na maior parte das vezes o proprietário fundiário e o empreendedor capitalista na mesma pessoa, não significa que a renda da terra não se realize. São, contudo, aspectos da questão que concorrem da mesma forma que as diferenças de natureza entre o espaço urbano e o rural lembradas por FERNANDES (1982) e citadas anteriormente, para que procedamos a transposição dos referidos conceitos com muito cuidado, e que se pense no preço do solo como Tributo tirado antecipadamente pela Propriedade Fundiária, no processo de produção capitalista e na circu-

lação do capital ...", como sugere JUILLET (1971:239) (36).

Havíamos ressaltado anteriormente o fato de que a des^{peito} de suas qualidades especiais enquanto mercadoria, o solo tem um preço nas sociedades capitalistas, que não é absolutamen^{te} fixo ou igual para terrenos de qualidades intrínsecas seme^{lhantes}. Estes preços que se constituem o valor da renda ou do tributo, "... no mercado imobiliário tendem a ser determinados pelo que a demanda estiver disposta a pagar" (SINGER, 1980:79).

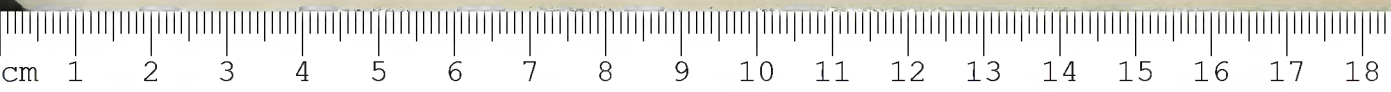
Também destacamos que a cidade no seu processo de ex^{pansão} territorial absorve progressivamente espaço rural. SINGER (1980:79) ressalta que nesta medida o *custo de produção* do espa^{ço} urbano é "... equivalente à renda (agrícola) da terra que se deixa de auferir. Mas não há uma relação necessária entre este *custo* e o preço corrente no mercado imobiliário urbano".

A variável que determina então, o preço do solo urba^{no}, seria para JUILLET (1971:240) a *situação* que determinado es^{paço} tem na Divisão Técnica e Social do Espaço.

Para o autor, a Divisão Técnica e Social do Espa^{ço} desdobra-se em Divisão Técnica do Espaço e Divisão Social do Es^{paço}. A primeira decorre da Divisão Técnica do Trabalho, por is^{so} há um lugar para a indústria, outro para o comércio, outro para a residência, etc. A segunda advém da Divisão Social do Trabalho, por esta razão há um espaço para residência de pa^{trões}, outro para dos operários, etc.

A Divisão Técnica e Social do Espaço veicula então pa^{ra} nós, a constituição da estruturação interna do espaço urbano.

(36) SEABRA (1979:4) também parte em seu trabalho "... da noção de que existiam de um lado tributos que se paga à proprie^{dade} da terra para dela se fazer uso e que cada uso especí^{fico} que se faz da terra suscita um tributo próprio".



Distinguir como ela se constitui, é caminhar no sentido de apreender os processos e fatores que atuam determinando a referida estruturação, assim como os diferentes índices de tributo fundiário percebidos pelos proprietários fundiários urbanos. Passemos a estes processos e fatores.

● A *localização* é o primeiro fator que destacamos. Constitui-se um bem incorporado à mercadoria terra, pelo qual se paga quando se adquire o direito de propriedade de uma parcela do solo (compra) ou o direito de uso dela por um determinado período (aluguel ou arrendamento). VILLAÇA (1978:15) ressalta que "Na cidade capitalista a localização é apropriada pelo proprietário do respectivo terreno, juntamente com a propriedade deste. Indistinguível do terreno, transforma-se com ele em mercadoria".

● Contudo, os vários *pontos* dados pela variada localização dos terrenos no meio urbano, possuem atributos locacionais que variam no tempo e no espaço. É ainda VILLAÇA (1978:14) quem lembra que "... tais atributos, num terreno, estão menos sujeitos à modificação determinada pela ação de seu proprietário do que pela de proprietários de outros terrenos. Assim, encarada, a *localização* é definida por um sistema de relações sociais emanadas a partir de e em direção a um ponto, face a vários outros. Assim entendida, uma localização pode ser, por exemplo 'boa' ou 'má', ou foi 'má' e hoje é 'boa' ...".

● A *localização*, ou melhor, a qualidade de seus atributos é dada principalmente, pela conjugação de três elementos: a acessibilidade, as externalidades, as benfeitorias urbanas (*infra-estrutura*).

● A *acessibilidade* no espaço urbano, é determinada pe

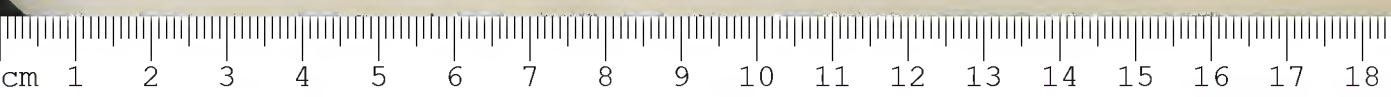
lo conjunto de vias de circulação e pelo sistema de transportes da cidade. Esta combinação distingue *acessibilidade* de *proximidade*. Já nos referimos ao fato de que áreas mais próximas do centro, por exemplo, e que seriam consideradas para determinação dos usos de solo como de boa localização, podem ter um preço de solo mais baixo do que outras mais distantes, se estiverem mal interligadas pelo sistema viário e de transportes, ou isoladas por alguma determinante física (um rio, por exemplo).

Nestas condições a *acessibilidade* é um atributo *local* cional que concorre para a determinação do preço do solo tanto mais nos países subdesenvolvidos (37), onde o nível dos investimentos para a implantação de um sistema viário e de transportes eficiente é menor (38).

4 Ao fator localização também se ligam as vantagens ou desvantagens advindas de *externalidades*. Já discorreremos sobre o tema (p.91-93) e ressaltamos que o efeito das exteriorizações pode ser positivo, tanto quanto negativo. As diferentes combinações possíveis de efeitos de externalidades (uma localização determinada está constantemente sob a ação de vários efeitos, alguns positivos, outros negativos; ou muitos positivos e poucos negativos; ou ..., etc.) concorrem também para diferentes valorações dos terrenos, o que permite que os proprietários fundiários de uma mesma cidade percebam diferentes rendas ou tributos fundiários urbanos.

(37) VILLAÇA (1978:23) destaca que: "Quanto mais baixa a mobilidade de pessoas e bens, maior a necessidade de proximidade. (...) A baixa mobilidade produz uma supervalorização dos pontos de melhor acessibilidade".

(38) Sobre a questão dos transportes urbanos nos países subdesenvolvidos, ROCHEFORT (1982:50-51) ressalta aspectos interessantes sobre as dificuldades de mobilidade de sua população, tendo em vista a precariedade da "... organização de produção do serviço de transporte ...".



Por fim, a dotação ou não de benfeitorias, consideradas como *infra-estrutura urbana*, também se constitui um atributo locacional, e estas benfeitorias também são pagas por ocasião da compra ou locação de um terreno. Assim, a existência ou possível implantação de melhorias como água encanada, luz, esgoto, galerias pluviais, ou mesmo de serviços públicos como por exemplo coleta de lixo, concorrem para a determinação do preço do solo.

Tais melhorias são indispensáveis para o meio urbano, dada a concentração populacional que neste espaço se verifica e os problemas (por exemplo, sanitários) que se registram quando da ausência destas benfeitorias e serviços públicos, tanto assim que se constituem a *infra-estrutura urbana*.

Parece então, contraditório (mas não o é, ou a contradição é condição para o desenvolvimento de um modo de produção) que nem todo o espaço urbano, e portanto parcela da sociedade estejam servidos por estas melhorias. Esta parcela da sociedade, é justamente aquela que não pode pagar o tributo pelo uso do solo urbano (os favelados, por exemplo), ou a que só pode pagar pelos terrenos mais baratos, aqueles cujos preços não incluem a compra destas benfeitorias, ou o *ticket* de acesso a esses valores de uso externos, como bem se expressou RIBEIRO (1979:19). A questão foi muito bem resumida por SINGER (1980:89-90): "Sendo o montante de serviços urbanos escasso em relação às necessidades da população, o mercado os leiloa mediante a valorização diferencial do uso do solo, de modo que mesmo serviços fornecidos gratuitamente pelo Estado aos moradores ... acabam sendo usufruídos por aqueles que podem pagar o seu preço incluído na renda do solo que dá acesso a eles".

Verificamos com as colocações acima que os atributos

locacionais variam no espaço. Para admitir que eles também variam no tempo, basta lembrar que "... a localização é um produto social, uma vez que é claramente um produto do trabalho coletivo" (VILLAÇA, 1982:15). Assim a variação no tempo dos atributos locacionais de determinado *ponto* do espaço urbano, decorre do movimento impetrado pelo desenvolvimento das relações sociais no seio de um modo de produção. Logo, este produto social decorrente deste trabalho coletivo varia no tempo, tanto quanto transformam-se ou evoluem estas relações sociais.

● A cidade é, muito mais do que o campo, um espaço em constante transformação, sobretudo pelo ritmo acelerado em que tem crescido (nos países subdesenvolvidos, principalmente nas três últimas décadas), e os níveis de concentração populacional que tem atingido. Este processo de transformação traduz-se em constantes modificações na estrutura interna da cidade, tanto porque o uso de solo se modifica no decorrer do crescimento territorial da cidade, quanto pelo fato de que novos atributos locacionais são *distribuídos* pelo espaço urbano durante este processo de constante reestruturação da cidade.

● Desta forma conceitos como o de acessibilidade ou proximidade tornam-se muito relativos, quando se considera a dimensão do tempo | A construção de uma via de circulação expressa pode valorizar imediatamente uma área da cidade servida por ela, e ao mesmo tempo desvalorizar os pontos comerciais localizados ao longo de seu trajeto. A simples implantação de um loteamento além daquele que era o *mais periférico* de um espaço urbano, tira-o da condição de a mais distante localização (muito embora, a distância à área central por exemplo, permaneça a mesma), pro

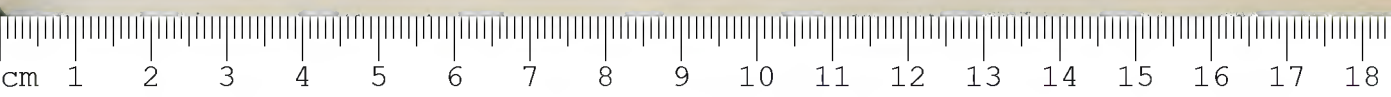
movendo-lhe imediatamente a valorização ⁽³⁹⁾. Ou em outras palavras, se antes o proprietário recebia por um terreno desse loteamento, o que se qualificaria como renda absoluta, viria a receber uma renda diferencial.

Da mesma maneira, constatamos a relatividade, quando tomamos a variável tempo, de atributos locacionais ligados às externalidades e as benfeitorias de infra-estrutura urbana. Estas acabam por se implantar, à medida que a cidade vai se estendendo; tudo se resume a uma questão de tempo (e de tempos diferentes para classes de renda que possam pagar diferentes tributos fundiários urbanos). Em algumas áreas da cidade tais benfeitorias chegarão antes de que sejam ocupadas ⁽⁴⁰⁾; para que se estendam até outras, será necessário que sejam expressivamente ocupadas (o que ainda não lhes garantirá necessariamente a passagem das benfeitorias), valorizadas por melhores condições de acessibilidade e pela proximidade de outras melhorias urbanas, a partir de quando outra parcela da população se servirá das benfeitorias implantadas.

Quanto às externalidades, a questão se repete. Um exemplo bastante utilizado para se demonstrar a relatividade de um atributo, é o da implantação de uma linha de metrô. Durante toda a fase de construção, os estabelecimentos comerciais localizados ao longo da linha, sentem os reflexos negativos, trazidos pela diminuição do fluxo de pessoas, de ônibus e carros. Muí

(39) Voltaremos a este aspecto, quando tratarmos da ação da iniciativa privada, junto ao processo de expansão territorial urbana.

(40) Em Presidente Prudente, temos dois exemplos bastante ilustrativos: os Jardins Social (atualmente João Paulo II) e Marupiara (ao qual já nos referimos anteriormente).



tos comerciantes não tem condições de arcar com os prejuízos causados pela diminuição das vendas e são obrigados a vender ou locar seus *pontos*. Em contrapartida a este período que não permite o retorno do capital investido, temos a fase posterior, quando a linha em funcionamento promove uma rápida valorização dos *pontos*, já que os empresários comerciais estão dispostos a pagar mais pela compra ou locação de imóveis, dado que o período de retorno do capital se reduzirá pela maior circulação de pessoas, promovida pelo funcionamento da linha de metrô.

O exemplo acima, permite ainda que ressaltemos o fato de que a cada localização corresponde uma combinação de atributos locacionais, pois se a linha de metrô constitui-se uma externalidade positiva depois de implantada, ela também melhora de forma considerável as condições de acessibilidade das áreas circunvizinhas.

No intuito de continuar refletindo sobre a estruturação urbana da cidade capitalista, decorrente da D.T.S.E., e de verificar os processos que concorrem para a determinação de diferentes tributos fundiários no espaço urbano, vamos pensar como a disponibilidade de recursos econômicos de uma sociedade, e de espaço para a expansão da malha urbana também se constituem fatores que concorrem para esta estruturação e constante reestruturação urbana.

Já nos referimos às palavras de SINGER (1980) para quem, a tendência é que o preço do solo seja determinado pelo que a demanda estiver disposta a pagar. Também já vimos que este preço é diferenciado, daí a idéia de JUILLET (1971:256) de se utilizar a expressão "... *tributo diferencial* para designar a desigualdade dos tributos suscitados pela diversidade das for

mas e condições de valorização do capital". Sabemos também que "... a origem de sua valorização não é a atividade produtiva e sim a monopolização do acesso a uma condição indispensável àque la atividade" (41) (SINGER, 1980:78) e que, muito mais do que as qualidades intrínsecas dos terrenos, o que determina suas valorizações diferenciadas, são suas qualidades externas, ou seja, sua situação em relação ao conjunto urbano (ao sistema viário e de transportes, a serviços públicos, à infra-estrutura urbana, etc.), decorrente da Divisão Técnica e Social do Espaço.

Se apenas estes fatores interferissem na determinação dos diferentes níveis de tributo fundiário urbano, poderíamos pressupor que terrenos com atributos locacionais semelhantes de terminassem tributos semelhantes, em todas cidades do mundo ca pitalista.

Isto não ocorre, o que se verifica são diferenças en tre os tributos percebidos por terrenos de qualidades intrínsecas e extrínsecas semelhantes, localizados em países diferentes, tanto quanto em cidades diferentes do mesmo país.

A nível do espaço nacional, entendemos como YUJNOVSKY (1977:96), que o grau de inserção da economia de cada país no sistema mundial, é um aspecto a ser considerado. O grau de dis ponibilidade de recursos econômicos de uma sociedade, entendemos nós, também concorre para a diferenciação dos tributos fun diários alcançados entre países, tanto quanto entre cidades do mesmo país.

Este aspecto decorre diretamente da composição da so ciedade, enquanto classes de renda econômica e está diretamente ligado ao fato de que, como já ressaltamos, o preço do solo tam

(41) Refere-se à atividade imobiliária.

bem é determinado pelo que a demanda estiver disposta a pagar (42).

① A limitação vem do fato de que aquilo que a demanda está disposta a pagar, depende diretamente (e especialmente nos países do Terceiro Mundo) do que ela pode pagar, ou de que parcela da sociedade tem condições e que nível de condições para pagar o preço que interessa ao proprietário fundiário (43). Ao tratar da produção capitalista de residências, ROCHEFORT (1982: 41) tocou na questão: "Nos países subdesenvolvidos, o processo de produção capitalista do espaço urbano tem o problema que ele vai atender só uma parte da população, a parte que pode pagar, só que esta parte pode ser 70% da população de uma cidade da França e que talvez aqui (44) seja 30% ou 25% da população, não se tem dados precisos".

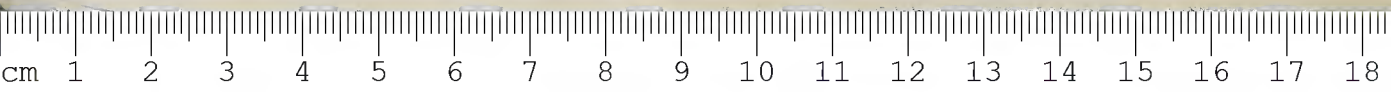
② Desta forma, o maior ou menor *poder aquisitivo* (se assim podemos chamá-lo) de uma população, tanto em seu nível quantitativo quanto qualitativo, age sobre a determinação do preço do solo.

③ Poderíamos pressupor que esta ação repercutiria provocando um abaixamento dos preços do solo, quando o poder de compra de uma sociedade fosse baixo, e se elevaria quando o contrário se desse. Mas na realidade, esta variável apenas concorre para regular a maior ou menor oferta de terrenos, através do tempo; ou em outras palavras, para determinar quais são os mo

(42) Adiante verificaremos que esta *disposição em pagar* resulta também de uma série de mecanismos que atuam sobre o indivíduo, inclusive ao nível do ideológico.

(43) Aqui lembramos SINGER (1980:78): "Convém observar que o 'valor' da propriedade imobiliária, na economia capitalista, não passa da renda que ela proporciona, capitalizada a determinada taxa de juros".

(44) Referindo-se ao Brasil (nota nossa).



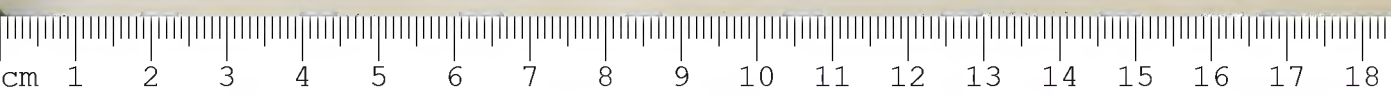
mentos mais propícios à ampliação da malha urbana, sob a forma de implantação de loteamentos (45).

Isto advém a nosso ver, primeiro do fato de que solo é uma mercadoria da qual não se pode prescindir nem para a produção do capital, nem para a reprodução da força de trabalho. Em segundo lugar, decorre do fato de que o reverso deste baixo poder de compra da população dos países subdesenvolvidos, é a concentração fundiária urbana que neles se verifica. Ou seja, se a composição da sociedade reflete-se nestes países em baixo ou nenhum nível de poder de compra de uma grande parcela da população, é esta mesma composição que determina que a propriedade seja privilégio de um reduzido número de pessoas, o que significa que o contingente de indivíduos que precisa pagar pelo uso do solo, é proporcionalmente maior do que nos países capitalistas desenvolvidos.

A diferença entre este *quantum* que não tem a propriedade do solo que precisa pagar pelo seu uso, e aquele que realmente pode por ele pagar, é sentida na proliferação de sub-moradias (se assim podemos chamar as favelas, cortiços e *debaixos da ponte*) (46), que é um tema muito importante de ser estudado, mas que não vamos tratar aqui.

(45) Fazendo referência ao caso de Presidente Prudente, basta que observemos o cartograma II, e lembremos que a proliferação de loteamentos observada na década de 70, inicia-se no momento de euforia econômica do "milagre brasileiro".

(46) SINGER (1980:87-88) traduz muito bem esta questão, ao escrever: "Em última análise, a cidade capitalista não tem lugar para os pobres. A propriedade privada do solo urbano faz com que a posse de uma renda monetária seja requisito indispensável à ocupação do espaço urbano. Mas, o funcionamento normal da economia capitalista não assegura um mínimo de renda a todos. Antes pelo contrário, este funcionamento tende a manter uma parte da força de trabalho em reserva, o que significa que uma parte correspondente da população acaba morando em lugares em que, por alguma razão, os direitos da propriedade privada não vigoram: áreas de propriedade pública, terrenos em inventário, glebas mantidas vazias com fins especulativos etc., formando as famosas invasões, favelas, mocambos, etc...".



Feitas algumas considerações sobre a disponibilidade de recursos econômicos de uma sociedade como fator que também interfere na D.T.S.E., e portanto na determinação dos diferentes tributos percebidos no espaço urbano, passemos à questão da disponibilidade de espaço para expansão da malha urbana, o que vale dizer para a produção da *mercadoria* solo urbano.

As condições que possibilitam o crescimento territorial urbano não são as mesmas para todas as cidades. Elas podem facilitar ou dificultar o processo de absorção de espaço rural pelo meio urbano.

O conjunto topográfico e hidrográfico (o sítio) de uma cidade pode se constituir um fator regulador da quantidade de terras colocadas no mercado urbano. Se a topografia por exemplo, for muito acentuada, as possibilidades de expansão da cidade estarão reduzidas. Não que a tecnologia da engenharia civil não esteja desenvolvida o suficiente para superar estes entraves. Mas, é o nível de capitalização exigido para tal, que determinará a quantidade de terras a serem incorporadas pelo meio urbano, justamente a quantidade pela qual pagará a reduzida parcela da sociedade que pode arcar com os elevados níveis de tributo fundiário, determinados também pela escassez de terras disponíveis.

A situação de uma cidade também pode interferir, desencadeando processos de valorização semelhantes. Uma cidade litorânea por exemplo, tem o limite de sua expansão territorial justamente na porção em que geralmente tem a maior demanda de solo, ou pela presença de um porto, ou pela condição de cidade turística, ou pela própria localização do centro da cidade (a

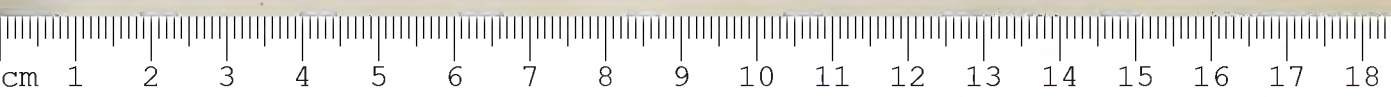
área de maior valorização no espaço urbano) nesta área (47).

● O processo histórico do desenvolvimento de uma cidade (entendido de forma bastante ampla) interfere significativamente. A sua época de origem, as atividades econômicas que desenvolvia, tanto quanto as que desenvolve, as lideranças empresariais como as políticas (48) que sobre o seu espaço atuaram, as atividades desenvolvidas no espaço agrário de seu entorno, bem como a estrutura fundiária deste espaço, constituem-se fatores que interferem na determinação do grau de disponibilidade de terras a serem loteados ou deixadas em *pousio social*.

● Dentre estes fatores ocupa lugar de destaque em nosso entender, a estrutura fundiária das áreas localizadas imediatamente ao redor da cidade, quando são áreas nas quais não se verifica nenhum processo de aglomeração urbana, como é o caso de Presidente Prudente. Se as terras do entorno urbano são de pequenas propriedades, apoiadas ^{de}destadamente no trabalho familiar, as possibilidades de sua incorporação pelo urbano são maiores. Via de regra, as propriedades vão sendo adquiridas uma a uma, por representantes de segmentos sociais urbanos, e passam a se constituir reserva de valor, ou em outros casos são loteadas imediatamente. A capacidade destes pequenos proprietários de resistir ao preço pago pelos *compradores urbanos* é reduzida, e dada pela própria impossibilidade de virem a incorporar suas terras ao meio urbano, loteando-as, pelo nível de capitalização exigi-

(47) O Rio de Janeiro parece-nos um bom exemplo de cidade, onde tanto o sítio, quanto a situação limitaram o estendimento da malha urbana. Verificamos então, que o tributo fundiário atinge níveis mais elevados do que em São Paulo, para comparar com outra metrópole. O nível de verticalização do espaço construído permite-nos atestar isto, sem que tenhamos procedido uma pesquisa nesse sentido.

(48) A este aspecto voltaremos adiante.



do neste empreendimento.

Se existem em volta da cidade propriedades maiores , a situação pode se alterar. A capacidade de grandes e médios proprietários de *resistirem* à espera da valorização de suas terras é maior, ou mesmo o desinteresse em incorporá-las rapidamente ao meio urbano pode ocorrer, porque o nível de renda e/ou lucro percebido nesta propriedade é grande (e maior do que o tributo fundiário que lhe poderia advir se incorporasse sua propriedade à cidade).

Resta-nos ainda, colocar que controlando, combinando, *regendo* a intersecção dos fatores que fomos destacando até aqui, duas ordens de atuação realizam-se sobre o espaço urbano capitalista, e mais expressivamente sobre as cidades de países capitalistas dependentes - a ação pública e a privada. Estas iniciativas desencadeiam processos e mecanismos que interagem sobre os fatores citados, determinando e direcionando o crescimento territorial urbano, tanto como os tributos fundiários *produzidos* neste espaço. | Sobre a ação destas duas iniciativas, voltaremos de forma mais reflexiva no último capítulo.

3.3. O comércio do espaço urbano

Verificamos como a sequência da implantação de loteamentos em Presidente Prudente, orientou a ampliação física do aglomerado urbano. Vimos que o aumento da população urbana e da demanda de domicílios, não dão conta de explicar a referida expansão. Fizemos algumas reflexões sobre a cidade e seu espaço, metamorfoseado no capitalismo em mercadoria. Verificamos a importância que assume, sobretudo nos países subdesenvolvidos, a análise da renda da terra urbana, para o entendimento da estruturação do urbano, enquanto produtor e produto do desenvolvimento capitalista. Entendemos então, que a análise das vendas de terrenos sem construções pode oferecer subsídios, no sentido de que possamos reconhecer as causas da expansão territorial urbana de Presidente Prudente a partir da década de 70.

Através da análise das vendas, queremos verificar:

- 1- se a procura de lotes para compra acompanhou o ritmo da proliferação dos loteamentos;
- 2- se essa procura seguiu as mesmas tendências espaciais, do movimento de implantação dos loteamentos;
- 3- se há possibilidade de se proceder a um zoneamento da cidade, a partir da identificação de áreas com maior ou menor índice de vendas;
- 4- quais os mecanismos que atuam provocando o aumento ou diminuição das vendas nas diversas áreas da cidade.

Com o objetivo de fornecer dados para a discussão das questões colocadas acima, levantamos informações concernentes às transações imobiliárias realizadas com terrenos sem construções (49) e registradas em cartório, em Presidente Prudente de 1970 a 1980, anotando também aqueles referentes a 1960 e 1965, para podermos ter alguma base para comparação.

Os dados compilados estão apresentados de forma resumida no quadro 2, onde encontramos além do total anual de vendas de terrenos sem construção, a discriminação dos registrados no 1º e 2º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente. A distinção das vendas por cartório, não teria relevância, não fosse o fato de que a cada um deles cabe a escrituração de uma parte da cidade, espacialmente definida (50).

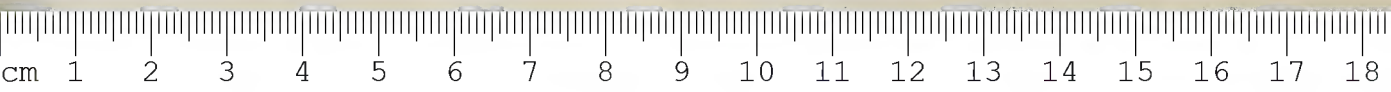
Esses dados estão representados na figura 10, que sintetiza as informações levantadas e permite verificar que o comportamento das vendas pouco se alterou na década de 60, pois se na primeira metade observamos um aumento delas, na segunda metade do período, o declínio é correspondente.

(49) Tivemos que nos ater apenas àqueles lotes sobre os quais ainda não havia qualquer edificação, por ocasião da transação comercial. Somente assim, com terrenos sem melhorias, podemos fazer comparações e evidenciar áreas com maior ou menor valorização. Houvessem sido incluídos lotes com construções, a comparabilidade estaria prejudicada, pois o padrão de construções, muito difícil de ser mensurado objetivamente, teria que ser abatido do preço do terreno, para se verificar seu valor de mercado.

(50) A divisão é dada pela Rua Tenente Nicolau Maffei e seus prolongamentos. A grosso modo, a linha imaginária corta a cidade na direção WNW - ESE, como podemos ver na figura IV.

Anexo

** importante*



Quadro 2

*

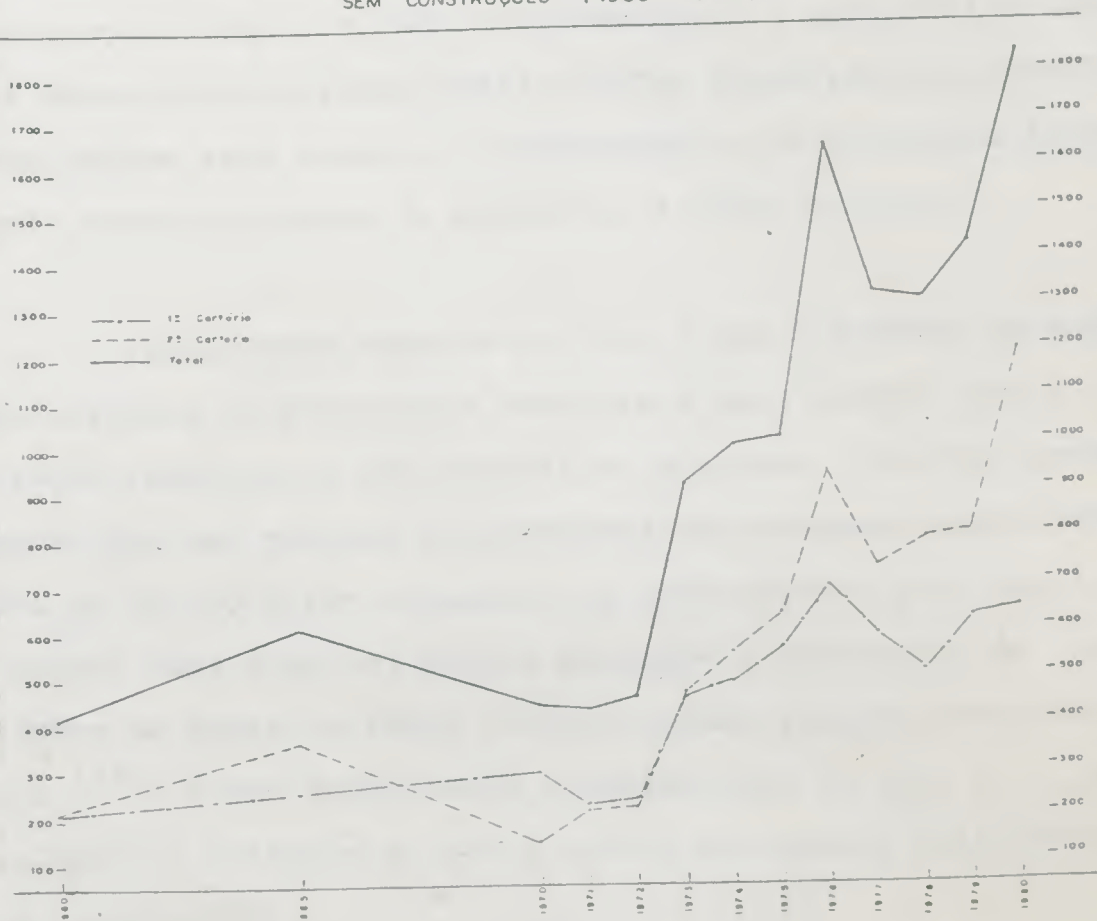
PRESIDENTE PRUDENTE - TRANSAÇÕES COMERCIAIS DE TERRENOS SEM CONSTRUÇÕES (1960 - 1980)

	1960	1965	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
1ª Cartório	211	254	297	225	238	460	488	560	696	590	515	623	644
2ª Cartório	208	361	143	210	220	465	555	639	942	734	791	801	1190
T O T A L	419	615	440	435	458	925	1043	1199	1638	1324	1306	1424	1834

Fonte: 1ª e 2ª Cartórios de Registro de Imóveis de Presidente Prudente.

FIG. 10

PRESIDENTE PRUDENTE — TRANSAÇÕES COMERCIAIS DE TERRENOS
SEM CONSTRUÇÕES (1960 - 1980)



FORNECIDA PELO 1.º E 2.º CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE PRUDENTE.
ORGANIZADO: MARIA ENCARNÇÃO B. SPÓSITO.
DESENHO: AGENCIA SHIMABAKI

Em comparação a uma evolução pouco significativa nos anos 60, verificamos um aumento muito destacável das vendas de terrenos na década de 70. Até 1976, o crescimento é contínuo, caindo um pouco entre 1976 e 1978.

O comportamento da curva que representa a evolução das transações comerciais efetivadas com terrenos sem construções, é dirigido por uma série de fatores e processos que atuaram e/ou atuam sobre o espaço urbano de Presidente Prudente, como sobre o de outras cidades do mundo capitalista dependente. Sobre estes fatores e processos fizemos algumas reflexões no sentido de apreender a lógica da produção do espaço urbano. Mais adiante,

tentaremos verificar de que forma e com que intensidade estes aspectos manifestam-se em Presidente Prudente ao nível de sua estruturação urbana, e como concorrem para o progressivo aumento da demanda de terrenos nesta cidade. Antes porém, gostaríamos de pensar este aumento, relacionando-o ao movimento impetrado pelo desenvolvimento da economia, a nível nacional.

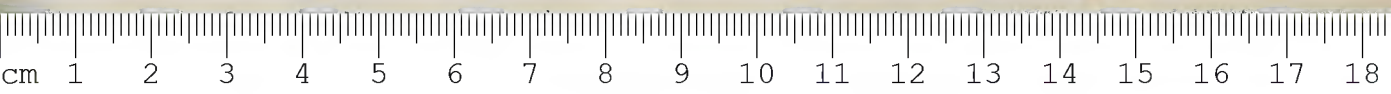
Verificamos através da fig. 9 que o aumento da demanda de terrenos em Presidente Prudente é mais notável que o da população residente e dos domicílios ocupados. Isto nos permite entender que uma parcela considerável dos terrenos negociados na década de 70 não foram ocupados com construções. Para configurar melhor esta questão, merece destaque o percentual de terrenos sobre os quais em 1982, incidia apenas imposto territorial urbano (51). Estes dados estão representados na fig. V, onde se salienta a extensão da malha urbana que possui baixa densidade de construções.

Comparando este cartograma ao da implantação de loteamentos (fig. II), podemos notar que as áreas de baixa densidade, correspondem no geral àquelas decorrentes da implantação de loteamentos, verificada na década de 70. Os setores 54 e 113, apresentam maior densidade de construções, por compreenderem os núcleos habitacionais do BNH.

A constatação acima, vem a se constituir mais um dado,

(51) A partir dos dados referentes à cobrança do imposto predial e territorial urbano (IPTU) de Presidente Prudente, por cada um dos setores que compõem a Planta Genérica de Valores, pudemos estabelecer a porcentagem de terrenos com construções para cada setor. A legenda foi estabelecida pela técnica de similaridade de pares recíprocos, com 17% de perda de detalhes. Como os setores estabelecidos pela prefeitura, compreendem áreas que ainda não foram loteadas, sobrepusimos à Planta Genérica de Valores, a de loteamentos implantados. (Fig. V).

do
Anexo



que nos remete a pensar o crescimento territorial urbano de Presidente Prudente, a partir de 1970, como reflexo do processo de proliferação de loteamentos.

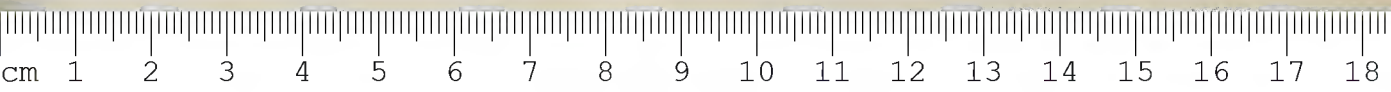
✕ Estas colocações permitem atestar que a parcela de indivíduos que adquirem lotes sem a intenção de *consumi-los*, tornou-se mais expressiva a partir de 1972. Ou seja, houve um aumento proporcional, além de absoluto, do número de terrenos adquiridos como *valor de troca* (tanto para o vendedor, como para o comprador), em detrimento do percentual de terrenos comprados, enquanto *valor de uso* (embora, para quem os vendeu também se constituíssem valor de troca).

✕ Isto significa em outras palavras, que aumentou o percentual de aquisições de terras urbanas, realizadas como *investimentos*.

Se consideramos que o aumento das transações comerciais de terrenos sem construções decorre sobretudo da ampliação dos investimentos imobiliários, temos que concordar que a ampliação ou retração deste mercado de terras resulta por sua vez, também do comportamento de outras formas ou setores de investimentos.

Neste sentido é pertinente lembrar que até 1971, o nível de investimentos financeiros em ações estava elevado, devido ao crescente aumento do valor dos *papéis* na Bolsa de Valores, tanto de São Paulo, como do Rio de Janeiro. A queda da Bolsa, como foi denominada a diminuição brusca da cotação das ações (1971), desviou completamente deste setor, a atenção dos investidores.

— Observando a fig. 10, notamos que é justamente a partir de 1972, que a curva correspondente à demanda de lotes sem construções, inicia seu crescimento mais relevante, o que nos faz pressupor que o aumento dos investimentos neste setor tam



bem resulta da diminuição de investimentos naquele. A queda da demanda de terrenos de 1976 a 1978, parece-nos reflexo de uma retomada dos incentivos para investimentos financeiros, pois sabemos que com o acirramento das dificuldades do Estado em cumprir as parcelas do pagamento da dívida externa brasileira, desenrolou-se a nível nacional, uma política de tentar retirar do mercado todo o capital disponível.

Por causa desta conduta econômica e de um de seus correlários - o elevado índice inflacionário, observamos o desinteresse do capital nacional em investimentos nas atividades produtivas, dando preferência aos outros investimentos, que pelo menos teoricamente, oferecem menor risco ao capital.

Embora não tenhamos procedido ao levantamento da demanda de terrenos depois de 1980, os dois cartórios atestam a queda das vendas, especialmente a partir de 1982, segundo eles em decorrência da preferência por investimentos financeiros, até nas simples cadernetas de poupança, que apenas cuidam para que a correção do capital imobilizado não fique aquém dos índices inflacionários. Por outro lado, ao observarmos a fig. 11, embora possamos confirmar a expressividade do aumento destes investimentos, notamos o início do declínio deles a partir de 1981.

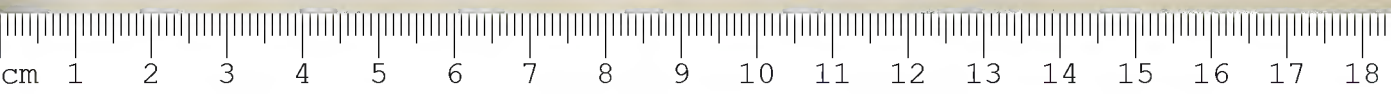
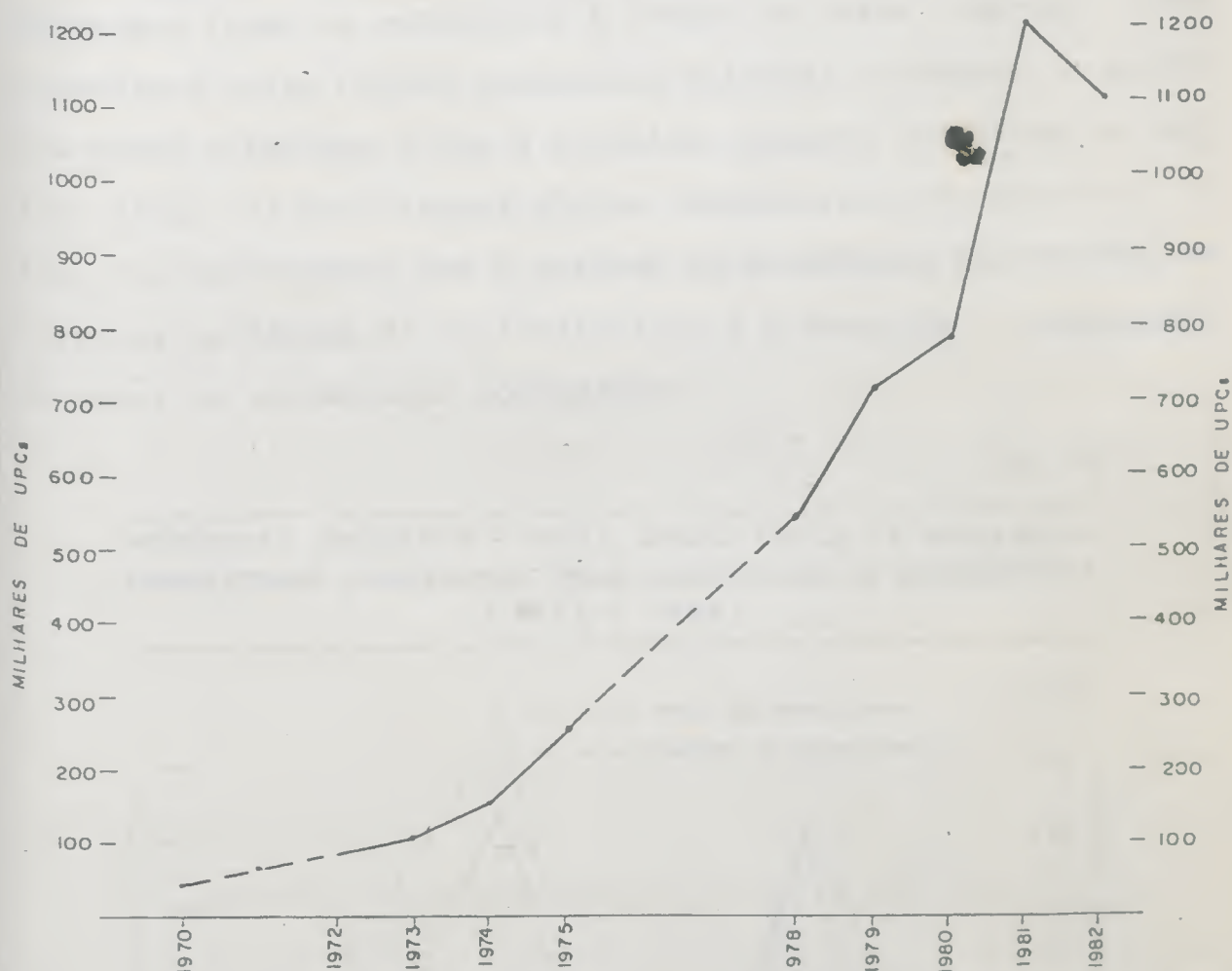


FIG. II

PRESIDENTE PRUDENTE — SALDOS DE DEPÓSITOS DE CADERNETAS DE POUPANÇA (1970 - 1982)



FONTE : CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL (FILIAL DE PRESIDENTE PRUDENTE) .
ORG. : MARIA ENCARNÇÃO B. SPOSITO
DES. : AKEMI SHIMASAKI

Poderíamos concluir que a perda de poder aquisitivo tem sido tão significativa que a classe média não tem tido sequer a possibilidade de realizar qualquer investimento e/ou forma de poupança.

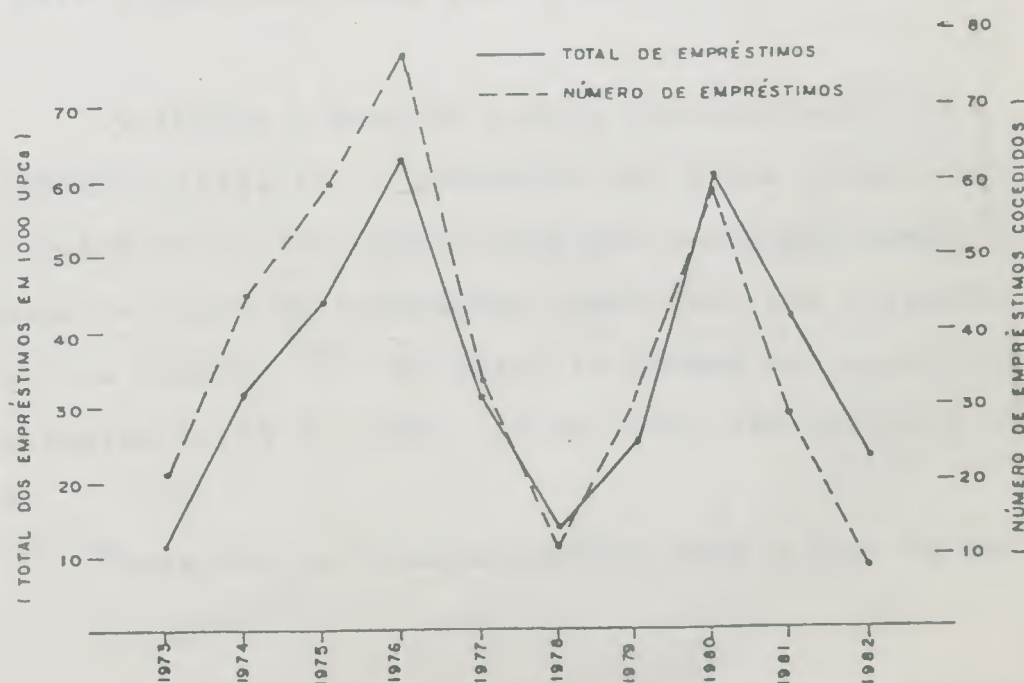


Retomando novamente a análise da fig. 10, queremos ressaltar mais um fator que concorre para a elevação da demanda de terrenos, qual seja os empréstimos concedidos pelo BNH, para a construção de residências.

Até 1972, não havia em Presidente Prudente, nenhuma agência bancária repassadora do BNH. De 1972 até 1979, estes empréstimos (como os referentes à compra de casas próprias) eram concedidos pelas Caixas Econômicas Estadual e Federal. A partir dos dados coletados junto à primeira, pudemos organizar um gráfico (fig. 12) que oferece alguns indicadores. Comparando-o à fig. 10, verificamos que o período de decadência das vendas de terrenos na década de 70 (1976-1978) é o mesmo da diminuição do total de empréstimos concedidos.

FIG. 12

PRESIDENTE PRUDENTE — TOTAL ANUAL (UPCs) E NÚMERO DE EMPRÉSTIMOS CONCEDIDOS PARA CONSTRUÇÃO DE RESIDÊNCIAS (1973 — 1982)



FONTE: CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL (FILIAL DE PRESIDENTE PRUDENTE).
 ORG.: MARIA ENCARNÇÃO B. SPOSITO
 DES.: AKEMI SHIMASAKI

Esta semelhança de comportamento deve contudo, ser encarada apenas como um indicador da tendência de mercado, porque ela perde um pouco a significância ao ressaltarmos que porcentualmente estes dados não são tão expressivos. Em 1976, o número de empréstimos concedidos para construções de residências atingiu a casa dos 77, o que é apenas 4,7% do total de terrenos vendidos naquele ano, que foi de 1.638.

Por fim, queremos apresentar a progressão do número de projetos de construções aprovados, junto à prefeitura (fig. 13), para realmente constataremos que este número sempre esteve perto da metade daquele referente ao total de terrenos comercializados ao ano (ver quadro 2). O destacado aumento da aprovação de projetos em 1979 e 1980, não deve ser considerado quando da comparação que efetivamos, porque nestes totais incluem-se as aprovações dos projetos dos núcleos habitacionais COHAB, CECAP e PROFILURB, para cuja efetivação não houve demanda de terrenos, pois a área foi doada pela prefeitura.

Voltando a atentar para a representação das vendas por cartório (fig. 10) e lembrando das áreas concernentes a cada um deles (fig. IV), concluímos que houve um aumento proporcionalmente maior de transações comerciais com terrenos, na porção sul da cidade ⁽⁵²⁾. Em 1970, as vendas deste setor da cidade perfaziam 32,5% do total, já em 1980, alcançavam o nível dos 64,9%.

• Tais índices chamam atenção para o fato de que as ven

(52) Chamamos de porção norte a área correspondente à jurisdição do 1º Cartório de Registro de Imóveis e de porção sul, a do 2º (ver fig. IV).

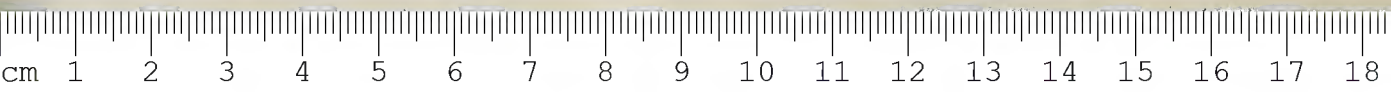
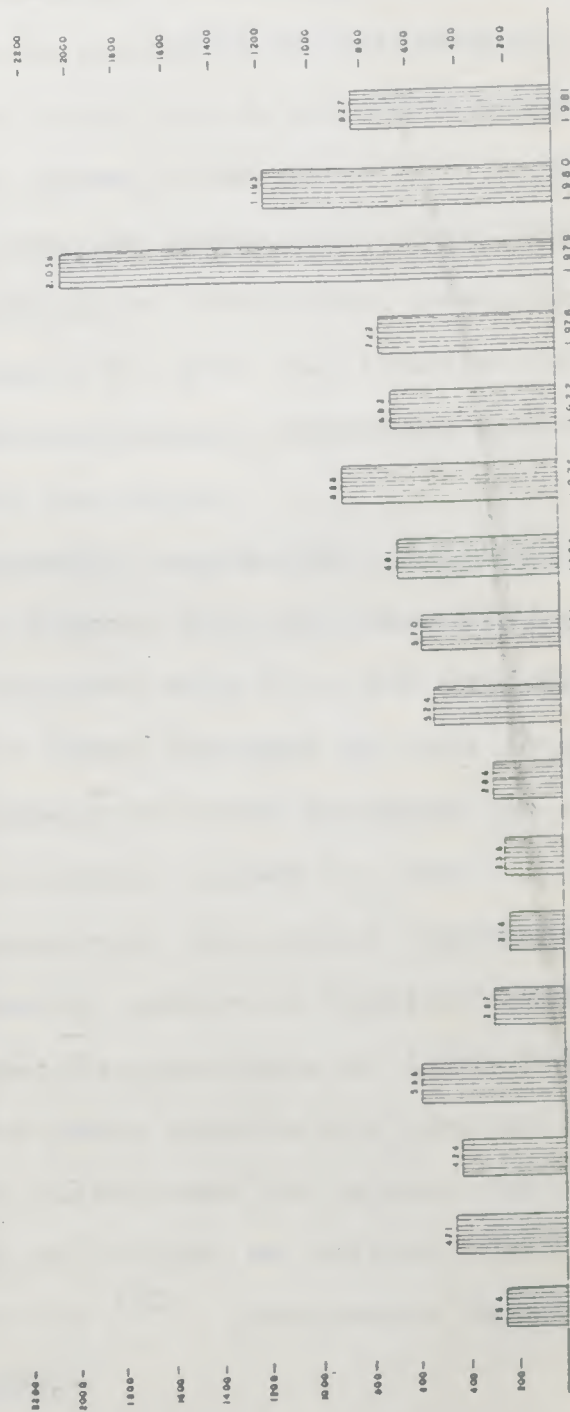


FIG. 13

PRESIDENTE PRUDENTE - NÚMERO DE PROJETOS DE CONSTRUÇÕES APROVADOS (1965 - 1981)



Fonte: Estatística Municipal de Edificações - Prefeitura Municipal de Presidente Prudente

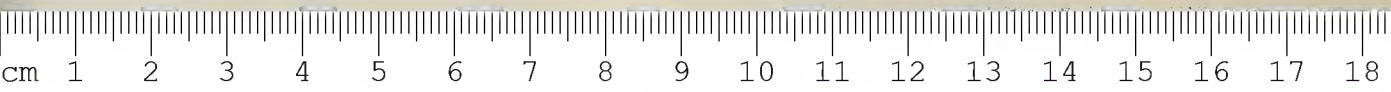
das crescem, mas não o fazem homogeneamente por todo o espaço urbano. Há, portanto, necessidade de se verificar se o aumento muito rápido das vendas de terrenos efetuadas em Presidente Prudente, não resulta de aumento de transações imobiliárias em determinados loteamentos ou conjuntos de loteamentos. Ou seja, será que sob o rótulo de total, não se *esconde* o aumento de vendas de lotes, relativo apenas a uma parcela do espaço urbano.

Com a finalidade de investigar nessa linha, levamos a efeito uma separação dos dados levantados, reunindo-os por loteamento, e ao ano (Tabela I). Para facilitar a análise das informações, assim tão especificadas, tornou-se necessário dar um tratamento cartográfico aos dados.

Esta representação compreende o conjunto de cartogramas, identificados por figura VI, (VI, VIa, VIb, VIc, ... VI_n). Os dados foram tabulados para este fim, sob duas dimensões: 1- a absoluta (o número de lotes vendidos em cada loteamento, por ano) e a relativa (o número de lotes vendidos, em relação ao total de lotes deste loteamento, também por ano).

Sentimos necessária, essa dupla representação, por duas razões. Primeiramente, porque ao considerarmos o número absoluto, teríamos a noção da quantidade de lotes vendidos por loteamento, destacando-se assim aqueles que tiveram maior demanda no mercado. A série de cartogramas ano a ano, daria a evolução desta demanda, através do período em análise. Com a utilização dos círculos proporcionais ⁽⁵³⁾, pretendemos ter dado conta de representar estes aspectos.

(53) Através de um ábaco simples, o número de lotes vendidos foi transformado em raio do círculo a ser representado.



Em segundo lugar, era necessário espacializar estes dados, ou seja tomá-los em relação ao tamanho do loteamento. Como obter a área (em m^2) de cada um deles era muito difícil, e o da do que iria se representar era o número de lotes vendidos ao ano (não estávamos considerando o tamanho dos lotes), preferi-mos tomá-los em relação ao número total de terrenos de cada loteamento. Assim, procedemos ao cálculo da porcentagem de lotes transacionados (sempre aqueles sem benfeitorias) ao ano, em relação ao total do loteamento (54).

Os dados assim trabalhados haviam sido plotados num cartograma, com o limite dos loteamentos que existiam em setembro de 1982, ocasião da confecção dos mapas. Percebemos então, ao observarmos por exemplo, o cartograma de 1960, que a impressão visual oferecida, poderia ser rapidamente interpretada, como uma grande cidade espacialmente falando, com vendas de terrenos apenas nas áreas próximas ao centro.

Não conseguimos obter plantas da cidade, ou outros documentos que permitissem representar ano a ano, a malha urbana tal como ela o era então, para desta forma evitar uma impressão visual equivocada. Decidimos por realizar, nós mesmos a reconstituição desta expansão territorial, com base nas informações de que dispúnhamos, quais sejam os anos de implantação dos loteamentos, ainda que conscientes das inconveniências do uso deste critério para a reconstituição histórico-cartográfica do

(54) A legenda foi estabelecida pela técnica de similaridade de pares recíprocos, com 15% de perda de detalhes.

crescimento territorial da cidade (55).

A observação da série de cartogramas, permite verificar que a forma urbana, compreendida como o *desenho* resultante do seu conjunto territorial sofreu no seu processo de crescimento, profundas alterações.

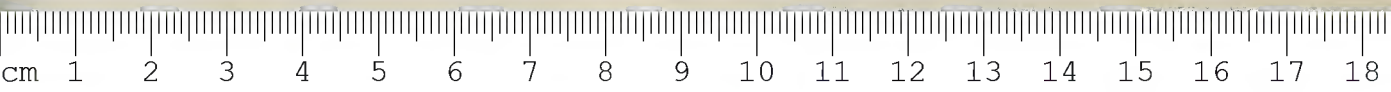
Até 1965, a cidade se alongava acompanhando o sentido da estrada de ferro Sorocabana. Especialmente, a partir de 1970, ela começou a crescer para oeste. Esta tendência perdurou até 1980, dando ao conjunto urbano, a forma aproximada de um triângulo. Notamos também, como já foi salientado anteriormente, que a expansão foi muito maior para a porção oeste da cidade, quando tomado o crescimento a partir do centro.

(55) Uma das inconveniências advêm do fato de que o ano considerado como o de implantação de loteamento pela Prefeitura Municipal, é o da sua regularização. Embora, depois de 1965, todos os loteamentos tenham sido acompanhados de processos de regularização e aprovação junto ao poder público, na prática ocorre com frequência uma defasagem temporal entre os dois atos: tanto se implantam loteamentos antes que sejam aprovados, como são aprovados outros que não se estabelecem imediatamente (normalmente este período não ultrapassa dois anos).

Com os incluídos no segundo caso, estaríamos incorrendo no erro de tê-los representado em cartogramas de anos, nos quais eles ainda não existiam. Com os do primeiro caso, o problema seria oposto: loteamentos já existentes não estariam configurados no mapa.

Para a análise da evolução das vendas, os loteamentos incluídos no primeiro caso, ofereceriam a informação de uma cidade um pouco maior, do que ela o era na verdade. A representação dos incluídos no segundo caso, permitiu verificar que existiam loteamentos com registro de transações comerciais em Cartório, antes de estarem regularizados junto à Prefeitura Municipal, os quais não puderam ser representados (adiante comentaremos esta ilegalidade, praticada com bastante frequência nas primeiras quatro ou cinco décadas de existência da cidade, e já em número menor nos últimos anos).

De qualquer forma, como as exceções não são tantas de 1960 a 1980, e o objetivo principal da série de cartogramas não é a reconstituição do processo de crescimento urbano, como documento histórico, mas apenas permitir a análise da evolução das vendas de lotes, optamos por representar a malha urbana, a partir dos indicadores de que dispúnhamos.



Atentando para o conjunto de cartogramas, observamos que quanto à evolução de vendas ⁽⁵⁶⁾, houve uma extensão espacial relevante durante a década de 70, como apreendemos pelo aumento do número de loteamentos com registro de transações comerciais (em 1960, efetivaram-se vendas em 31 loteamentos; em 77, em 1970; e, em 134, em 1980).

Houve também um aumento destacável, do número de lotes vendidos por loteamento. Em 1960, todos os loteamentos incluíam-se na primeira classe do cartograma ⁽⁵⁷⁾; em 1970, praticamente quase todos; e durante o decorrer da década de 70, as vendas foram aumentando de forma significativa no interior dos loteamentos, como se observa pelo maior número de classes abrangidas nos cartogramas, especialmente a partir de 1976.

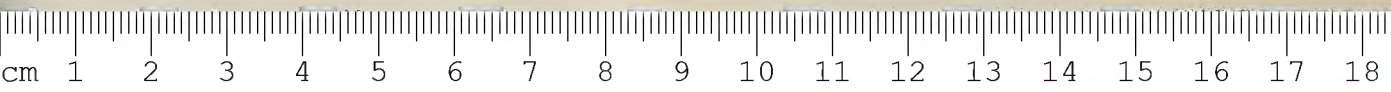
Passemos à espacialização das vendas de terrenos sem construções, no interior do espaço urbano de Presidente Prudente.

Os cartogramas de 1960 e 1965 indicam que a grande área de demanda de terrenos da década de 60, foi aquela correspondente aos loteamentos localizados ao norte da Avenida Washington Luís e oeste da Avenida Coronel Marcondes (comparar com a fig. I). Tratamos de uma área compreendida pelos Córregos do Becarim e Colônia Mineira, na qual se conjugam vários atributos locais interessantes.

A área corresponde a uma encosta que vai da Avenida

(56) Referir-nos-emos sempre a vendas de terrenos sem construções, quando usarmos simplesmente a expressão *vendas*.

(57) As classes foram determinadas, tomando-se o universo dos dados que deveriam ser representados. Se houvésssemos estabelecido um conjunto de classes para cada ano, teríamos um detalhamento maior nos primeiros mapas, mas perderíamos a possibilidade de compará-los.



Washington Luís até o espigão por onde passa a ferrovia (58), e a acessibilidade a esta área é facilitada pelas duas avenidas. Os loteamentos de localização mais próxima destas vias já foram loteadas para classes de maior poder aquisitivo. Assim, Bosque, Vila Machadinho, Jardim Aviação, Vila Boa Vista, Vila Residencial e Vila do Estádio são loteamentos que se implantaram a partir de 1940, e já foram sendo ocupados com construções de padrão médio para cima. Até praticamente o início dos anos 70, esta área era a de maior prestígio social na cidade.

As Vilas Residencial e do Estádio para dar dois exemplos, já iniciaram suas vendas com o preço dos terrenos elevados e sem financiamento, o que determina a clientela. O próprio loteador ao se referir às duas áreas, confirmou que a intenção "era oferecer uma área para construção de residências finas" (59).

Não poderia ser outro o setor destinado às classes de renda mais alta, pois a estrutura urbana de Presidente Prudente é extremamente marcada pela presença das quatro avenidas que se cruzam no centro, e que se constituem as principais vias de circulação da cidade. As Avenidas Brasil e Manoel Goulart, por se constituírem acessos à Rodovia SP-270, tiveram seu uso de solo caracterizado por atividades comerciais e de prestação de serviços típicas de vias deste gênero (oficinas, hotéis próximos à

(58) Este aspecto topográfico é bastante valorizado. Primeiro, porque o clima quente da cidade, determina maior procura por áreas de maior ventilação. Em segundo lugar, porque as encostas permitem construções que possibilitam uma vista da cidade (entendida como centro da cidade). Observamos a importância deste aspecto, através da frequência de jornais que apresentavam estas características como um dos atributos de terrenos colocados à venda.

(59) Informações dadas pelo Sr. Antonio Sandoval Netto, ex-prefeito e responsável pelo empreendimento de implantação e vendas destes dois loteamentos e da Vila Esperança.

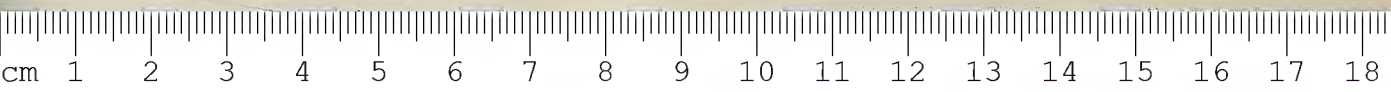
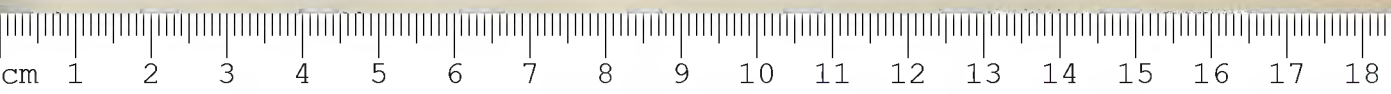




Foto 10 - Vila Dubus - Rua XV de Novembro - Convivência
de casas de padrão baixo e médio.



rodoviária, lojas de auto-peças, postos de gasolina, etc.). As Avenidas Washington Luís e Coronel Marcondes (esta situada no trecho que demanda do centro para a porção nordeste da cidade) foram inicialmente caracterizadas pelo uso de solo residencial (60), e desta forma promoveram rapidamente a valorização das porções contíguas a elas.

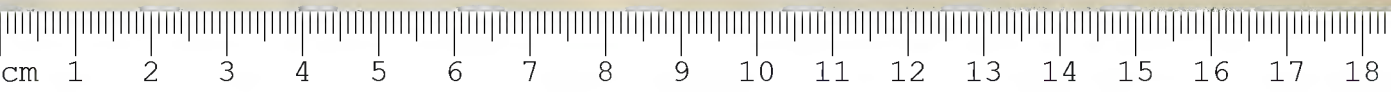
A importância destas vias de circulação para a determinação do tributo fundiário nesta grande área da cidade, manifesta-se quando observamos que o padrão das construções vai caindo à medida que delas nos distanciamos (Jardim Santa Cecília, Vila Ramos, Vila Santa Isabel, Jardim Santa Tereza, Parque São Judas Tadeu e Jardim Estoril).

A Vila Dubus, com boas condições de acessibilidade teve uma ocupação de padrão mais baixo, nela foram construídas inclusive casas de madeira (Foto 10) especialmente ao longo da Rua São Sebastião (61). Isto se deve provavelmente ao fato de que este loteamento apresenta-se em forma de faixa acompanhando o Córrego Bacarin (já canalizado neste trecho), ocupando portanto as porções mais baixas desta grande área.

Mas uma topografia privilegiada, não é suficiente por si só para provocar uma elevação nos preços dos terrenos. O conjunto de loteamentos localizados no *alto*, além da ferrovia (Jardins Guanabara e São Francisco, Vilas Operária e Angélica e Vale das Parreiras), embora tenham tido demanda garantida, como

(60) Atualmente, este uso de solo está se modificando, pois estas duas vias estão sendo bastante procuradas para a instalação de atividades comerciais especializadas (como por exemplo boutiques) e estabelecimentos de prestação de serviços (especialmente, clínicas e consultórios médicos e dentários).

(61) Esta corre paralela à Avenida Washington Luís e demanda à Vila Tazitsu (comparar fig. I e VI), e constituiu-se uma rua de pequeno comércio (bares), por onde circulam as linhas de ônibus que servem a área.



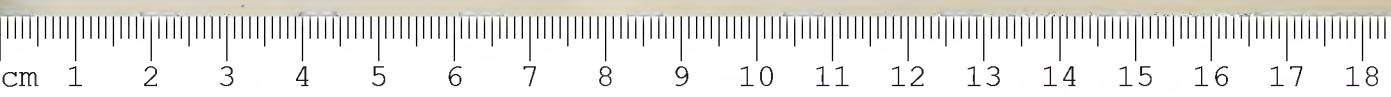
observamos nos conjuntos de cartogramas sobre as vendas (fig. IV), foram ocupados por casas de padrão mais baixo. Já nos referimos anteriormente ao que significa a presença da ferrovia, enquanto obstáculo concreto e psicológico, para a expansão da malha urbana.

● A análise da demanda de vendas durante a década de 70, mostra que neste setor da cidade, os índices mais elevados de transações imobiliárias foram se registrando acompanhando este mesmo eixo em direção a oeste, abrangendo progressivamente a partir de 1973, os seguintes loteamentos: Vila Rosa, Bosque da Saúde, Vilas Esperança, Ramos, Santa Isabel e Tazitsu, Jardins Santa Tereza, Europa e Paulista, Cidade Jardim, Vila Geni, Parque São Judas Tadeu; e crescendo a partir de 1978 para o norte: Jardins Estoril, Iguaçu e Regina.

Pareceria contraditório esta demanda elevada de lotes neste conjunto de loteamentos, também compreendido por este setor da cidade, após haveremos ressaltado a valorização alcançada pelos loteamentos deste mesmo setor, mais próximos do centro e das duas grandes vias de circulação. Se tivéssemos um conjunto de cartogramas semelhante para a década de 50, veríamos que este conjunto mais próximo, conheceu demanda significativa neste período e que na década de 70 já se encontrava com a maior parte dos terrenos ocupados com construções de padrão elevado, o que significa menor disponibilidade de terrenos para comercialização (62).

Justamente esta ocupação foi provocando a expansão da *mancha* de vendas no mesmo eixo, na direção oeste.

(62) Adiante verificaremos como o preço do m^2 no Jardim Aviação atingiu níveis elevados, também em função desta menor disponibilidade de terrenos desocupados.

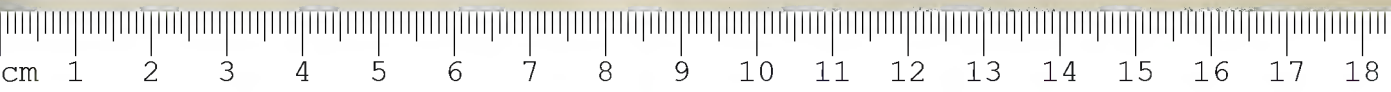


O Jardim Paulista constitui-se um exemplo significativo deste processo de expansão qualitativa e quantitativa da demanda de vendas neste setor. Este loteamento foi implantado em 1946, e seu prolongamento foi regularizado em 1967. O limite desta área é dado ao sul pela Avenida Washington Luís, que só veio a ser asfaltada neste trecho contíguo ao loteamento por volta de 1968. A primeira parte do Jardim Paulista teve seus lotes vendidos no decorrer das décadas de 50 e 60 para famílias de baixa renda. Constituíam-se então, uma área distante do centro, mal servida de infra-estrutura e serviços públicos. Foi justamente, no começo da década de 70 que este loteamento começou a se configurar como uma área interessante para a ocupação de classes mais abastadas. O asfalto já havia se estendido pela Avenida e começava a ser feito nas ruas internas (63) do loteamento. Inúmeros proprietários venderam seus imóveis, por não poderem arcar com os custos desta benfeitoria.

O Bosque havia sido o baixo *classe A* de Presidente Prudente na década de 50, como as Vilas Residencial, Machadinho, Boa Vista e Aviação o foram na década de 60. No decênio seguinte, como numa espécie de extensão da *mancha* de demanda de terrenos para as classes de maior renda, o Jardim Paulista durante a primeira metade da década alcançou grande *status* junto à população.

Como este loteamento havia surgido na mesma fase dos outros a que fizemos referência, nele o auge das vendas promoveu um claro processo de substituição da população. Quando ain

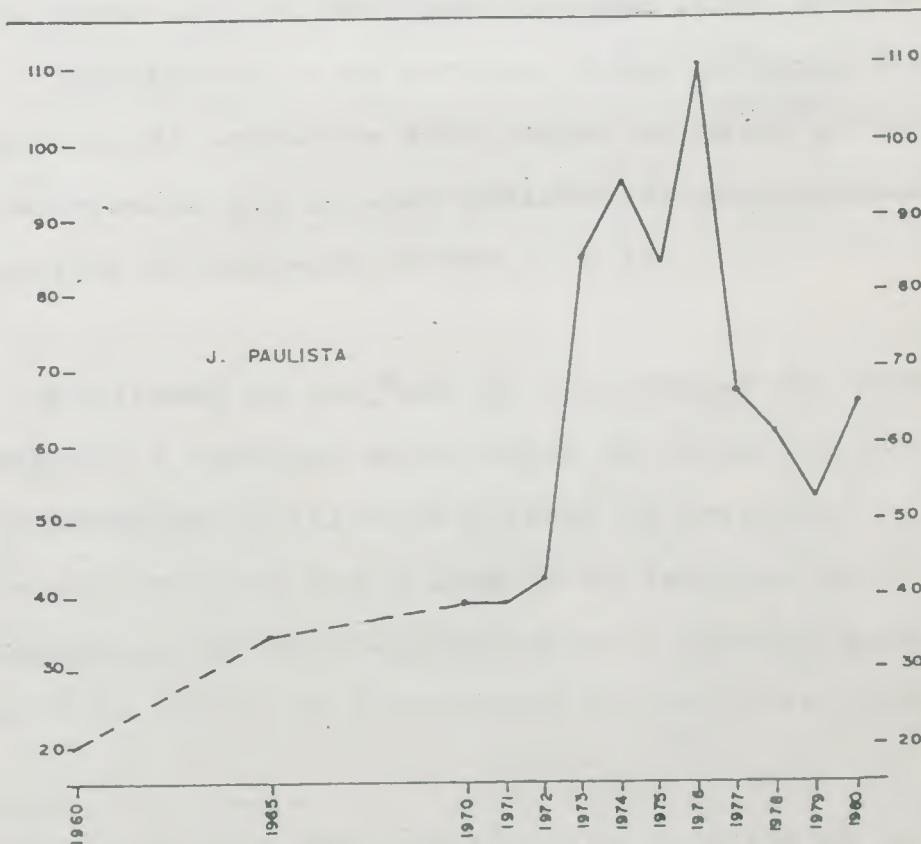
(63) O loteamento estende-se até a Rua Antonio Sandoval Filho, que corre no mesmo sentido da Avenida, a qual fora asfaltada na mesma época desta. Por *ruas internas* chamamos aquelas entre estas duas vias limítrofes do loteamento.



da era *afastado* e mal servido de benfeitorias e serviços públicos, o bairro ⁽⁶⁴⁾ fora ocupado, e era grande o número de residências de madeira. A demanda de lotes começou a crescer de forma muito rápida a partir de 1972 (fig. 14). Só na década de 70, houve 741 transações realizadas como terrenos sem construção, que é um número expressivo quando consideramos que o loteamento tem 1.246 lotes no total, e que além destes negócios realizados, outros se fizeram com lotes com construções ⁽⁶⁵⁾.

FIG. 14

JARDIM PAULISTA — NÚMERO DE TRANSAÇÕES COMERCIAIS —
TERRENOS SEM CONSTRUÇÕES



FONTE: 12 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE PRUDENTE.
ORG.: MARIA ENCARNÇÃO B. SPOSITO
DES.: AKEMI SHIMASAKI

- (64) Aqui cabe muito bem o uso da expressão *bairro*, porque so cialmente ele é reconhecido assim pela comunidade. O nome do loteamento é utilizado também para denominar os lotea mentos adjacentes.
- (65) Os imóveis eram comprados, as casas eram demolidas para o aproveitamento do terreno para construções melhores, pois o elevado nível de tributo fundiário que se percebia nos negócios, permitia esta prática.

O levantamento realizado no Cartório permitiu que verificássemos que algumas destas compras realizadas na década de 70, foram aquisições diretas do Sr. Mario Ramos de Freitas ⁽⁶⁶⁾, a maior parte delas eram compras de terrenos que já haviam sido adquiridos até antes de 1960. A demanda de terrenos provocou um claro processo especulatório, pois encontramos com frequência lotes que passaram por transações comerciais, duas ou três vezes nesta década. A demanda de terrenos foi acompanhada por uma elevação muito acentuada do preço dos lotes ⁽⁶⁷⁾: em 1971, o preço do m² de terreno neste bairro estava em torno de 0,3 UPC; em 1976, em torno de 1,95 UPC, para cair em 1980, em 1,55 UPC ⁽⁶⁸⁾.

Atualmente, o se verifica é uma paisagem urbana totalmente modificada: casas de alto padrão na maior parte do loteamento, convivendo com algumas residências remanescentes do primeiro período de ocupação (Fotos 11 e 12).

0 Voltando ao conjunto de Cartogramas de vendas (fig. VI), passemos a observar outro setor da cidade, o que compreende os loteamentos localizados a leste da ferrovia. A análise permite-nos verificar que a demanda de terrenos foi crescendo paulatinamente, sem grandes destaques. O aumento mais significativo foi o do número de loteamentos em que houve ocorrência de

(66) Este Sr. consta como proprietário de todos os terrenos do Jardim Paulista. Contudo, tivemos indicações de que ele era apenas um dos proprietários, e fazia o papel de *testa de ferro*, pois dentre os verdadeiros proprietários, encontrava-se o próprio oficial do Cartório de Registro de Imóveis, o que não poderia aparecer, porque o loteamento foi implantado sem regularização, e mesmo assim as escrituras eram registradas em Cartório.

(67) Estes índices foram calculados a partir de informações de alguns terrenos vendidos.

(68) A essa questão da queda geral dos preços a partir de 1976, voltaremos adiante, ainda neste capítulo.

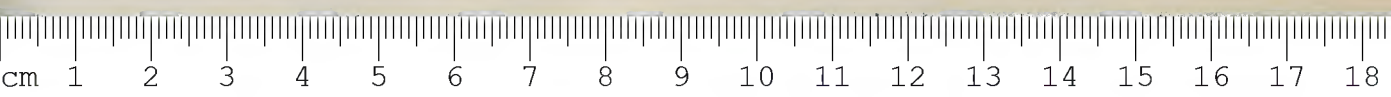
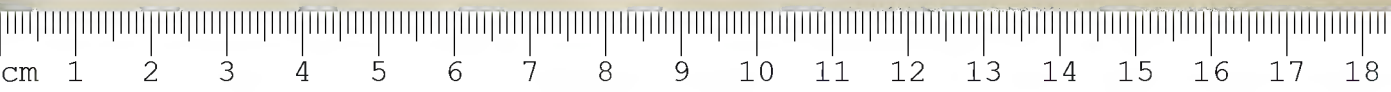




Foto 11 - Jardim Paulista - Rua D. Pedro II - Duas construções no mes-
mo terreno, remanescentes da primeira fase de ocupação.



Foto 12 - Jardim Paulista - Rua Armando Salles de Oliveira - Constru-
ção da segunda fase da ocupação.



transações comerciais (em 1960 registraram-se vendas em apenas dois loteamentos, para 17 em 1970). Este crescimento espacial das vendas na porção leste da cidade, deve ser minimizado pelo fato de que uma parcela dos loteamentos deste setor, foram implantados sem regularização (ver fig. II), o que veio a se dar entre 1967 e 1968. A partir de então, começaram a ser registradas em cartórios transações realizadas anteriormente (69). Desta forma, como os proprietários reais (mas ainda não legais)vão fazer os registros na medida de suas disponibilidades financeiras, durante alguns anos após a regularização do loteamento, registraram-se negócios que foram realizados anteriormente.

Considerada esta informação, podemos concluir que este setor da cidade não conheceu aumento expressivo de vendas, o que contrasta com uma densidade de construções muito grande em toda porção localizada ao sul da Vila Marcondes (fig. 15) (Foto 13).

A topografia acidentada não permite que a área seja interessante para a ocupação de classes de renda mais alta, pelo menos enquanto houver para tal outras áreas que exijam menor inversão de capital para as construções. Quando a disponibilidade de terras para expansão urbana estiver mais exígua, também as áreas acidentadas suscitarão tributos fundiários elevados. As dificuldades de acesso impostas pela presença da ferrovia (70) e o domí

(69) Quando os loteamentos não são regularizados, normalmente (porque há exceções, nós já vimos acima), as transações são firmadas através de um contrato de compromisso de compra e venda, que permitirá depois da regularização do loteamento, que se registre o negócio, como se ele tivesse se realizado então.

(70) Para todo este conjunto de loteamentos pobres, localizados ao sul da Vila Marcondes e leste da ferrovia, sõ existem 3 passagens sobre a estrada de ferro, todas ao nível desta, na altura das Vilas Mendes, Brasil e Jardim Brasília.

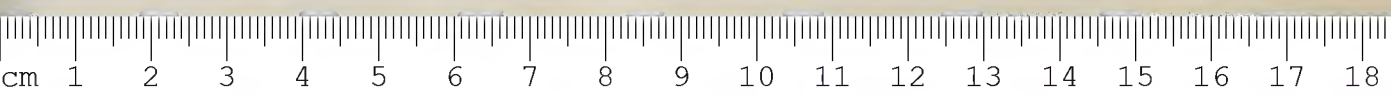
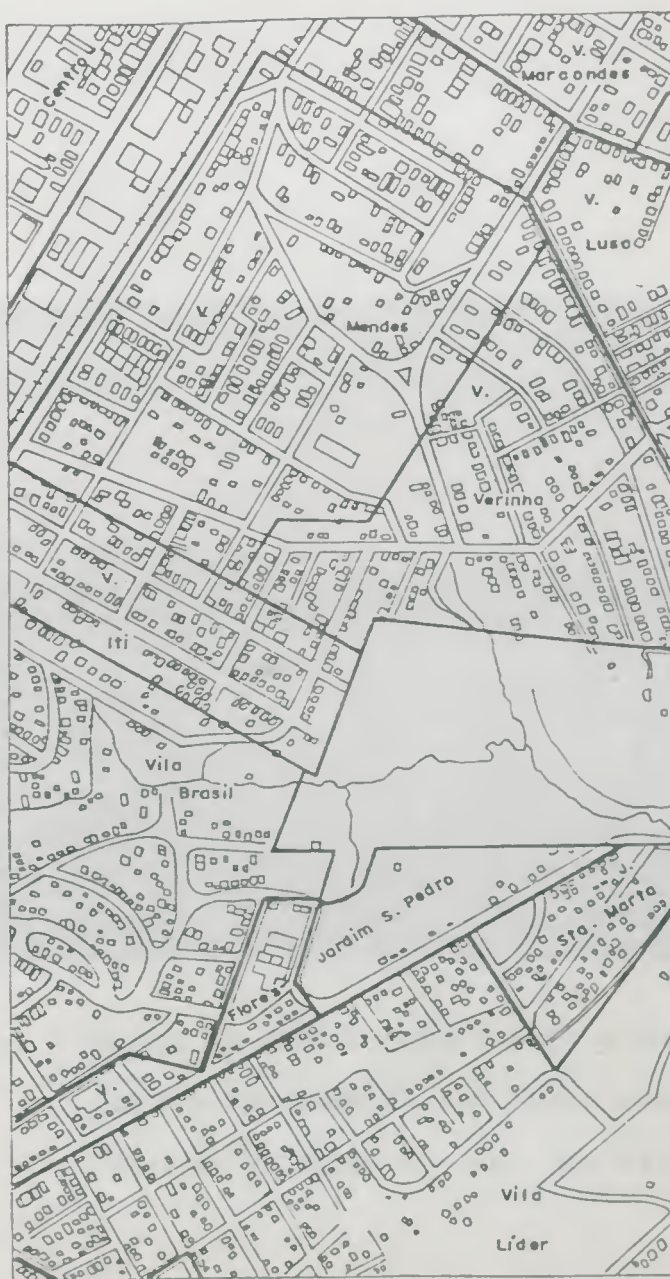


FIG. 15

PRESIDENTE PRUDENTE
DENSIDADE DE CONSTRUÇÕES — 1978

PARTE DA PORÇÃO LESTE DA CIDADE



ESCALA APROXIMADA 1:8.000

FONTE: FOTOGRAFIAS AÉREAS, 1978.

ORGANIZADO: MARIA ENCARNÇÃO B. SPOSITO

DESENHO: AKEMI SHIMASAKI

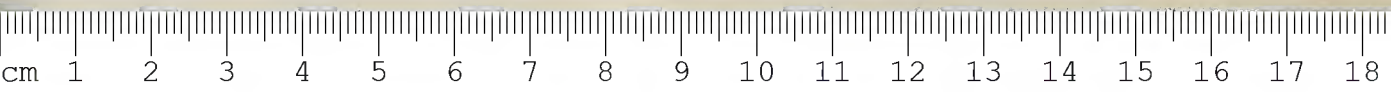
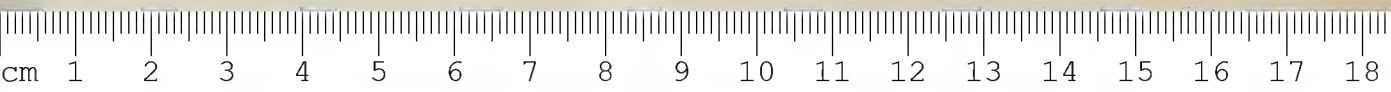




Foto 13 - Vista do Jardim São Pedro e da Vila Lider, a
partir da esquina das Ruas Américo Marques e
Olímpio Ribeiro da Luz, na Vila Iti.



nio psicológico da população que vê esta porção da cidade, como a "do lado de lá da ferrovia", concorreram para que o preço dos lotes fossem reduzidos, e portanto se efetivasse uma demanda de terrenos pelas classes de renda mais baixa.

① O processo de loteamento das Vilas Brasil, Flores, Líder, Iti, Mendes e Jardim São Pedro, para ressaltar alguns deles, desenvolveu-se sem qualquer critério legal. Foram implantados sem observação à lei vigente; as ruas são estreitas, os lotes chegam a ter apenas 5,5 metros de frente em decorrência da subdivisão de lotes de 11 m, não foram reservadas áreas públicas, a regularização junto à Prefeitura Municipal foi deixada de lado propositalmente, para diminuir os "custos do produto". Os lotes foram vendidos a longo prazo e sem entrada. O proprietário de três destes loteamentos referiu-se ao fato de que muitos deixavam de pagar as prestações, mas que não havia interesse em tomar os terrenos, pois o nível de valorização (ou de correção dos preços) na área, era muito baixo. Muitos proprietários de lotes, para superar as dificuldades em efetivar o pagamento das prestações, revenderam metade dos terrenos, do qual legalmente ainda não eram proprietários, pois os loteamentos não sendo regularizados, os negócios haviam se firmado apenas através de um contrato de compra e venda. A retalhação fundiária é tão acentuada nesta área que chegamos a constatar até três casas construídas em um terreno longo e estreito (Fotos 14 e 15), o que dá a este espaço o aspecto de encortiçados.

② A constatação da paisagem urbana bastante degradada e a densidade ocupacional desta área da cidade, acrescidas das observações realizadas em Cartório, permitem concluir que o nível de vendas registradas aí, não foi significativo durante a década de 70, quando comparado a outros setores da cidade. Isto deve-se ao tipo de consumo de terrenos neste setor. A maior par



Foto 14 - Vila Mendes - Rua Salvador Zangari - Três
residências no mesmo lote.

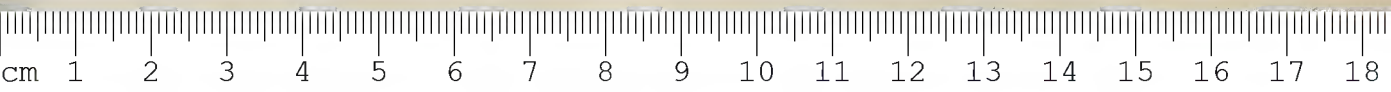
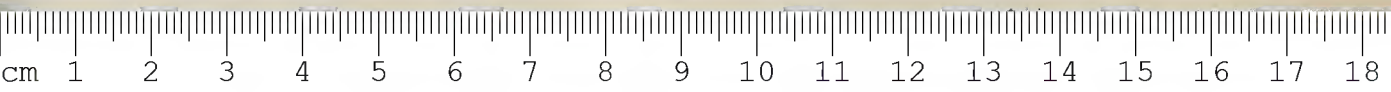




Foto 15 - Vila Verinha - Rua 8 - Quatro residências
no mesmo lote.



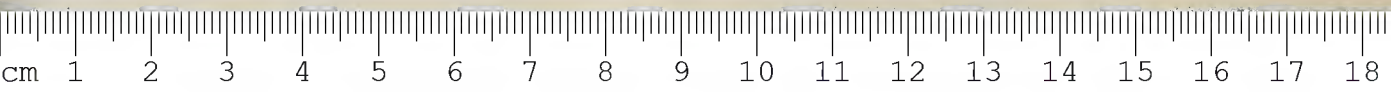
te dos lotes foi adquirida por pessoas de baixa renda, interessadas em construir suas moradias. A aquisição do lote é nestes casos seguida pelo início da construção e, em pouco tempo os terrenos são ocupados, pois eles se constituem *valor de uso* para seus compradores.

① Ao contrário do que acontece em outros loteamentos, os terrenos não são revendidos e nem ficam à espera de uma valorização, tampouco as casas são construídas por construtores interessados em obter parcela do tributo fundiário, na sua venda, com a consequente revenda incorporada do terreno.

② Apesar das dificuldades de muitos em continuar a pagar as prestações dos terrenos, os esforços são para continuar no lote (pois, deixando-os, a perspectiva é de ter que arcar com os custos do aluguel), mesmo que para isso seja necessário vender parte do terreno, ou locar parte da casa, ou outra construção feita no mesmo terreno.

O que verificamos então é que ao contrário do que ocorreu no Jardim Paulista, para lembrar o exemplo já citado, um terreno não era transacionado várias vezes, refletindo-se nos cartogramas de vendas, numa ausência de destaques, uma vez que para a feitura da legenda foram considerados os totais de vendas de todos os loteamentos da cidade.

③ No mesmo setor, o localizado a leste da ferrovia, na porção ao norte da Vila Marcondes (para tomar como referência o loteamento que originou o povoamento nesta porção da cidade) encontramos a Vila e o Parque Furquim. Podemos dizer que estes dois loteamentos reproduzem o padrão de ocupação da Vila Marcondes, que ainda guarda muito do padrão original da cidade. Este fato nos dá a impressão de estarmos em outra cidade, tipicamente uma pequena cidade do interior: há uma rua principal com um pequeno



comércio (a Vila Marcondes é o único bairro com um sub-centro em Presidente Prudente), onde encontramos inclusive uma agência bancária e uma dos correios. As calçadas são estreitas e as construções não guardam distância delas. Quanto ao uso do solo residencial, observamos a convivência de casas de padrão médio e baixo (Foto 16). Apesar da proximidade do centro, os terrenos são pouco valorizados, e a demanda de vendas é baixa, porque a área já está bastante ocupada há várias décadas. Muitas famílias que ali se instalaram por ocasião do empreendimento realizado pelo Coronel Marcondes, ainda permanecem no bairro.

Retomando novamente a interpretação da espacialização das vendas de lotes sem construções, ressaltamos a expressividade alcançada pelo setor dominado pelo Jardim Bongiovani ⁽⁷¹⁾. O aumento da demanda de terrenos começa a se destacar a partir de 1974. O Jardim Bongiovani não se ressalta no conjunto, enquanto os dados estão tratados relativamente na legenda, quando tomados absolutamente este loteamento é aquele onde se verificou maior número de vendas durante a década de 70: 184 terrenos vendidos só em 1976, e 1.117 de 1970 a 1980, para um total de 1.824 lotes existentes, incluindo os já ocupados antes deste período.

O Jardim Bongiovani, enquanto loteamento surgiu em 1962. A Família Bongiovani responsável pelo empreendimento, man

(71) Pensamos que assim podemos considerar o conjunto que compreende os loteamentos Jardim Bongiovani, Vila Liberdade, Cidade Universitária, Jardins Morishita e Caiçara e Vila Mathilde Vieira, porque popularmente é comum ouvir-se a expressão "lá pros lados do Bongiovani", ao se fazer referência a esta área.

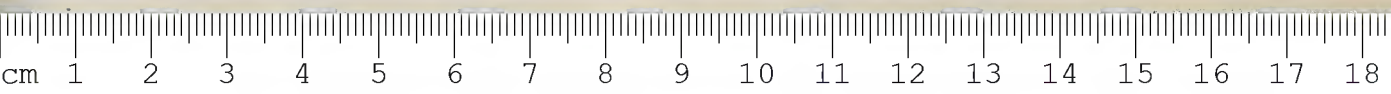
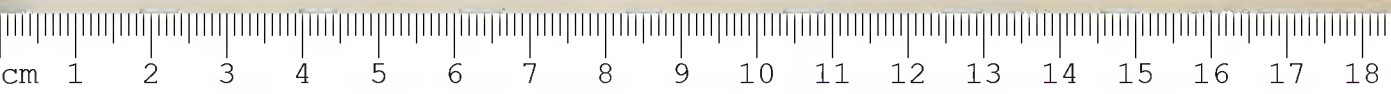




Foto 16 - Vila Marcondes - Rua Quintino Bocaiuva -
Principal rua comercial do bairro.



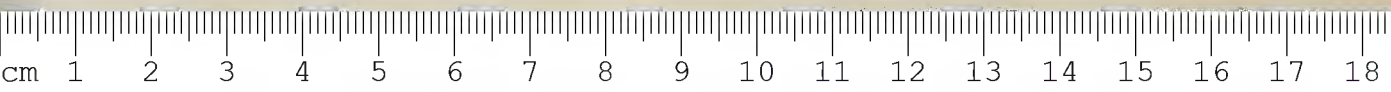
teve desde o início, os preços dos terrenos mais elevados, do que o mercado estaria disposto a pagar por um lote numa área que não era servida por asfalto, esgoto, de acesso difícil, longe de serviços públicos, e portanto considerada muito distante do centro. Outros loteamentos que surgiram nestas condições, tiveram os lotes vendidos a preços reduzidos, e já nos referimos ao processo de substituição que decorre disto, quando as áreas são valorizadas pela melhoria de condições de acessibilidade, por externalidades promovidas pela localização de algum bem público ou privado, ou pela extensão das benfeitorias urbanas, como se deu no Jardim Paulista.

Resultante desta política de manutenção de preços elevados e portanto de seleção das classes de renda que deveriam consumir este espaço, cujos atributos locacionais ainda não eram interessantes, a demanda de lotes permaneceu baixíssima durante a década de 60 (por exemplo, em 1965 não se registrou nenhuma venda de lote no Jardim Bongiovani).

Uma série de fatores conjugaram-se para que a demanda se tornasse expressiva, especialmente a partir de 1974 (para nenhuma venda registrada em 1965, houve 96 em 1974, 119 em 1975, 184 em 1976, etc...). Durante seu último mandato como Prefeito Municipal (1969-1973), o Sr. Antonio Sandoval Netto estendeu o asfalto da Avenida Coronel Marcondes, da altura da Santa Casa (72) até a Rodovia SP-270, o que se constituiu fator fundamental no processo de melhoria das condições de acessibilidade ao loteamento (73). Na primeira metade da década de 70 o asfalto

(72) Cruzamento com a Rua Marechal Deodoro (ver fig. I).

(73) A Avenida Coronel Marcondes passa pelo Jardim Bongiovani, cortando-o em dois: - a porção localizada a leste é menor, e não é reconhecida popularmente como Jardim Bongiovani (e sim Vila Formosa, o nome do loteamento contíguo), o que significa também não ser reconhecida como uma área de status social; - a porção localizada a oeste é maior, de topografia mais privilegiada, de onde também se tem uma "boa vista da cidade" (entenda-se boa vista do centro da cidade).



foi levado ao interior do loteamento. E, a partir de 1973/74 já começaram a circular as notícias de realização do projeto de canalização do Córrego do Veado (que é limite do loteamento a sudeste) com a implantação do Parque do Povo (ver p. 95), que além de ampliar as condições de acessibilidade, promoveu uma série de externalidades positivas para os loteamentos adjacentes.

O Jardim Bongiovani tornava-se cada vez mais atraente para as classes de renda mais elevadas, que viriam a pagar tributos mais elevados (comparando-se com o Jardim Paulista para voltar ao exemplo já citado), inclusive para não terem o ônus de conviver com uma vizinhança de baixo padrão econômico, uma vez que neste loteamento não se verificava nenhum processo de substituição populacional, pois os preços mantidos elevados desde o início, já reservaram a área para os mais ricos.

Durante o levantamento de dados junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis, observamos que muitos terrenos comprados antes do *boom* da demanda constituíam-se reserva de valor, pois somente após muitos anos vieram a se registrar construções, ou vieram a ser revendidos no período de aumento da procura. Notamos ainda, que determinados lotes foram negociados, duas, três, ou mais vezes (alguns eram renegociados em questão de meses), revelando que os terrenos não eram sempre *consumidos* para habitação, pois antes de chegarem às mãos de pessoas que os adquiriam para construir, eram transacionados várias vezes. Também verificamos, que dada a classe de renda a que se destinavam muitos negócios eram realizados com dois, três ou até mais lotes.

A densidade de construções começou a se elevar a partir da segunda metade da década de 70. O elevado padrão de ocupação pode ser atestado pelo tamanho das construções e pela área disponível nos terrenos ocupados (fig. 16) (Foto 17).

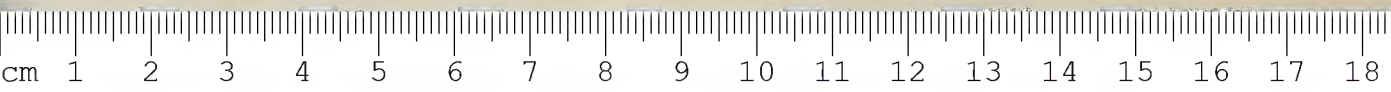




Foto 17 - Jardim Bongiovani - Rua Guilherme de Carvalho
Whitaker - Residência de padrão elevado.

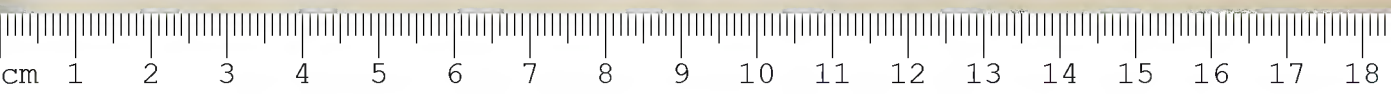


FIG. 16

PRESIDENTE PRUDENTE
DENSIDADE DE CONSTRUÇÕES — 1978
JARDIM BONGIOVANI E VILA LIBERDADE



ESCALA APROXIMADA 1:8.000

FONTE: FOTOGRAFIAS AÉREAS, 1978.
ORGANIZADO: MARIA ENCARNÇÃO B. SPOSITO
DESENHO: AKEMI SHIMASAKI

Os loteamentos adjacentes beneficiaram-se da proximidade do Jardim Bongiovani, e sobretudo das externalidades que se efetivaram (ou iam se efetivar), com a implantação do Parque do Povo. A Cidade Universitária merece destaque, porque além dos atributos positivos ressaltados, ela se privilegiou com a instalação de um conjunto de faculdades ⁽⁷⁴⁾, na sua área. Os terrenos para a instalação inicial foram doados pela Prefeitura Municipal (gestão do Sr. Antonio Sandoval Netto, 1969/1973), e como os cursos proliferaram rapidamente, com a afluência de mui

(74) Referimo-nos à APEC (Associação Prudentina de Educação e Cultura), cuja implantação se iniciou no começo da década de 70, contando atualmente com vários cursos superiores.

tos alunos de fora, a área foi sendo procurada para a instalação de vários estabelecimentos comerciais e de serviços afins (lanchonetes, papelaria, lojas de materiais e aparelhos dentários) e até para o uso residencial, pois foram construídos pelo próprio dono das faculdades, vários prédios de apartamentos de três andares, para serem alugados para repúblicas de estudantes. Além disto, acrescentamos que para a ampliação do espaço físico do conjunto educacional, houve uma demanda de terrenos. Os gráficos de vendas (fig. 17), feitos na mesma escala do Jardim Paulista permitem atestar o grau de elevação da demanda de terrenos no Jardim Bongiovani e Cidade Universitária.

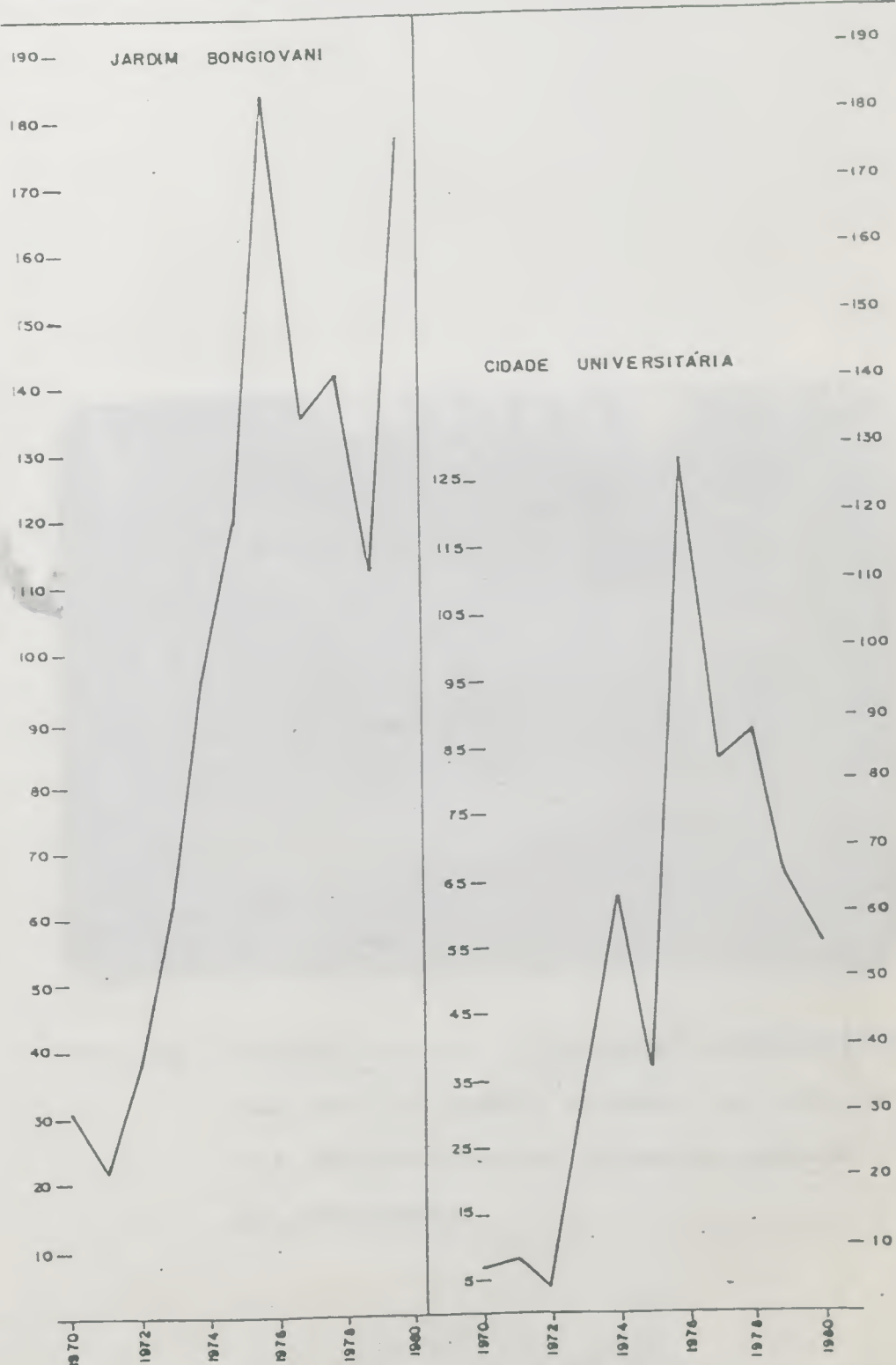
Neste mesmo setor da cidade, ainda merecem ser enfocados os casos do Jardim Caiçara e Vila Mathilde Vieira, que conheceram processos de ocupação diferentes daqueles citados acima.

Os dois loteamentos surgiram na década de 60, com péssimos atributos locacionais; seus terrenos foram então vendidos para população de baixo poder aquisitivo. Depois de 1975, com a melhoria das condições gerais desta localização e como reflexo da expansão da *mancha de demanda de terrenos* no Jardim Bongiovani e Cidade Universitária, a área valorizou-se rapidamente, verificando-se também aqui um processo iniciante de substituição da população pobre pela classe média. Atualmente, encontramos residências de madeira reminiscentes, ao lado de novas construções de alvenaria (Foto 18). A fig. VII permite constatar que o ritmo de aumento do preço dos terrenos do Jardim Caiçara, acompanhou o dos loteamentos mais valorizados de Presidente Prudente, tendo sido mais expressivo ainda de 1979 para 1980.

Salientadas as peculiaridades deste conjunto de loteamentos, podemos notar um início de aumento de demanda de terrenos nos loteamentos implantados no mesmo eixo, tomando-se a di

FIG. 17

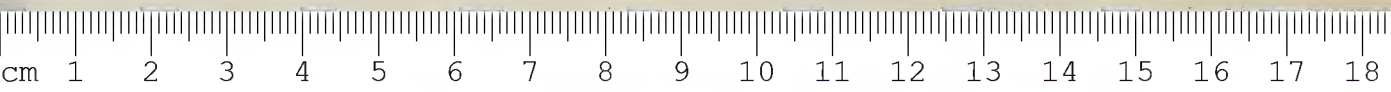
JARDIM BONGIOVANI E CIDADE UNIVERSITÁRIA
NÚMERO DE TRANSAÇÕES COMERCIAIS—TERRENOS SEM CONSTRUÇÕES



FONTE: 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE PRUDENTE.
ORG.: MARIA ENCARNÇÃO B. SPOSITO.
DES.: AKEMI SHIMASAKI.



Foto 18 - Jardim Caiçara - Rua Angelo Casarotti - Residên
cia nova de padrão elevado, ao lado de residên
cia remanescente da primeira fase de ocupação
do loteamento.

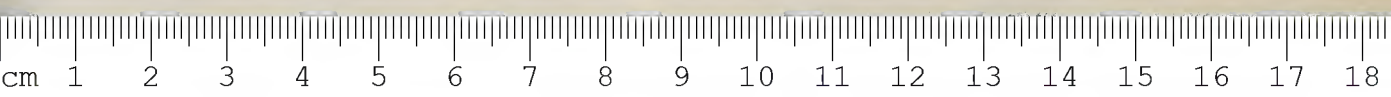


reção oeste, em descontinuo à malha urbana (75). Todos eles foram implantados depois de 1966. Para a maior parte deles as condições de acessibilidade não são boas até hoje (exceção ao Jardim Marupiara - 1980 e Jardim das Rosas - 1962, para os quais a implantação do Parque do Povo foi fundamental), tanto quando o nível das benfeitorias e serviços públicos. Desta forma, os terrenos também foram vendidos por preços baixos a longo prazo, para famílias que vieram a residir neles. Contudo, alguns destaques são necessários.

O Jardim Morumbi constitui-se o primeiro loteamento fechado de Presidente Prudente. Não podemos dizer que ele se localiza na porção *mais nobre* da cidade, pois se encontra entre loteamentos *pobres*. Apesar disto o número de terrenos vendidos merece relevância (ver Tabela I); para um total de 67 lotes, 30 negócios foram realizados em 1979 e mais 30 em 1980, que soma as vendas de 1977 e 1978 perfaz um total de 70, o que significa que alguns lotes foram negociados mais de uma vez neste curto período de tempo. Apesar da grande demanda e do nível de investimentos realizados no loteamento, o preço do m² em 1979 estava na faixa de Cr\$ 485,00 em comparação a Cr\$ 785,00 na Cidade Universitária por exemplo, um loteamento de melhor localização, mas sem as vantagens de um condomínio fechado.

O Jardim das Rosas (ver p. 101) merece uma ressalva: o destaque das vendas que se registra em 1979 e 1980 deve-se ao fato já mencionado aqui, de que os lotes pertenciam a um espólio. Como juridicamente a questão só veio a ser resolvida em

(75) São eles: Jardim Aquinópolis, Esplanada, Cinquentenário, Colina, Morumbi, Icaraí, Campo Belo e Petrópolis, cujo acesso é dado pela Rua Ciro Bueno. E, Jardim Marupiara e das Rosas, com acesso pela pista sul do Parque do Povo e Rua João Gonçalves Foz, respectivamente.



1979 (embora o loteamento tenha se implantado em 1962), o desta que não é de vendas de terrenos, mas de registros de escrituras de lotes que haviam sido comercializados até então, através de compromisso de compra e venda.

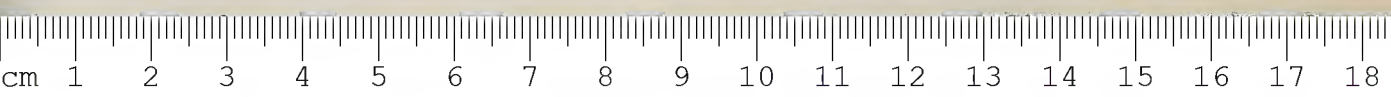
Ainda lembramos que tendo surgido mais tarde, já com o Parque do Povo implantado, o Jardim Marupiara alcançou elevado nível de renda (ver p. 88), comparado a outros deste eixo da cidade, pelos motivos que já destacamos.

④ Ressaltamos até agora três grandes conjuntos de loteamentos: - um localizado a leste, com evolução da demanda de terrenos sem grande crescimento e tributos fundiários baixos; - os outros dois (um a noroeste, outro a sudoeste) com demanda mais expressiva (com destaque no primeiro conjunto para o Jardim Pau lista, e no segundo conjunto, para o Jardim Bongiovani) e tributos fundiários mais elevados (76). Sem nos preocuparmos em enumerar todos os outros loteamentos ou pequenos conjuntos de loteamentos nos quais se verificou alguma demanda de terrenos, e sem nos atermos ao grande conjunto de novos loteamentos localizados na porção extremo oeste da cidade (ver p.103), resta-nos tecer rápidas considerações sobre o conjunto central de loteamentos (77).

Este grande conjunto resulta da ocupação mais antiga da cidade (ver fig. II), e nele encontramos grande diversificação no padrão da paisagem urbana. As áreas mais próximas à Ave

(76) Voltaremos com mais informações sobre este aspecto ainda neste capítulo.

(77) A grosso modo, o triângulo demarcado a noroeste pela Aveni da Washington Luís, a sudoeste pelo Parque do Povo e a les te pela ferrovia.



nida Washington Luís, que compreendem as ruas que demandam ao centro, possuem construções de padrão médio tendendo para o elevado, embora encontremos neste área, a apenas três quadras do centro, residências de madeira (Foto 19). Os trechos mais próximos à Avenida Manoel Goulart (comparar com a fig. I) ^{do Anexo} são caracterizados por uma ocupação mais modesta, embora na própria avenida, encontram-se algumas casas de padrão bastante elevado. Os loteamentos que demandam ao Parque do Povo, destacadamente o Jardim Paulistano e Vila Tabajara, estão sofrendo modificações no seu processo de ocupação causadas pelas externalidades do Parque do Povo (ver p. 95 a 98).

As caracterizações que procedemos acima, permitem constatar que nas áreas mais antigas, o processo de ocupação foi bastante diversificado o que pressupõe que a diferenciação entre os preços de terrenos das diversas localizações não era tão grande. A discriminação social está mais notadamente expressa na estruturação da cidade a partir dos loteamentos implantados mais recentemente (nas duas últimas décadas), ou naqueles que implantados há mais tempo, sofreram um processo de substituição de sua população.

Alguns mecanismos influíram provocando um uso do solo residencial mais diferenciado, refletindo uma separação social mais efetiva no espaço urbano; sobre ele falaremos no próximo capítulo, pois ainda queremos comentar alguns dados obtidos quanto aos preços de terrenos em Presidente Prudente.

○ A análise da evolução espacial das vendas de terrenos sem construções ficaria bem mais aprofundada, se ao invés de estarmos utilizando indicadores como o padrão de construção das moradias, pudéssemos nos basear nos preços dos terrenos, e por

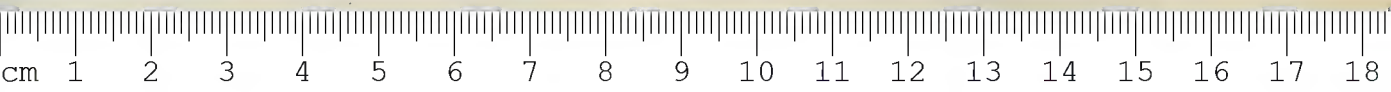
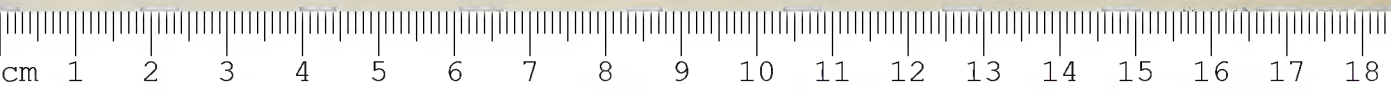




Foto 19 - Rua José Dias Cintra (entre Ruas Dr. Gurgel e Nicolau Maffei) - Residência de madeira a três quadras do centro da cidade.



tando tratar dos diferentes tributos fundiários auferidos nesse espaço urbano.

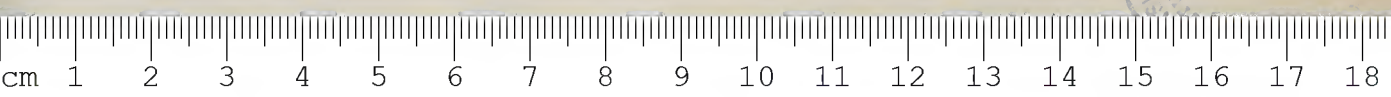
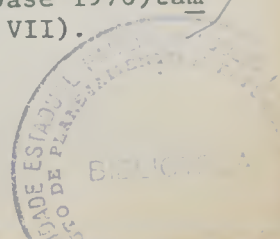
Esta possibilidade ficou prejudicada pelo fato de que os dados concernentes ao *valor de venda* dos negócios realizados e registrados em Cartório estão longe da realidade e sequer guardam proporcionalidade com ela, ou seja por ocasião do registro da escritura, o valor declarado é aquele pelo qual decidem vendedor e comprador, via de regra bem abaixo do preço real (78).

Para tentar superar esse problema, procedemos um levantamento de anúncios de terrenos a venda, junto ao único jornal diário da cidade (79), para avaliar qual o preço médio do m^2 por loteamento, o que se constitui um bom indicador do tributo fundiário possivelmente percebido em Presidente Prudente.

As médias obtidas não permitem avaliar o comportamento do preço médio do m^2 para toda a cidade, pois observamos que apenas dos loteamentos de preços mais altos, aparecem anúncios nos classificados. Nos loteamentos de menor valorização, as vendas

(78) A única condição é que este preço declarado não esteja abaixo do valor venal estipulado pela Prefeitura. Como até 1976, este *quantum* era baixíssimo, o valor declarado ficava sempre muito longe da realidade. Atualmente com a paulatina correção do valor venal, já há maior aproximação do valor real.

(79) O levantamento foi realizado no Jornal "O Imparcial". Os dados obtidos de 1970 a 1976 ficaram prejudicados pois apresentavam-se nos anúncios, apenas o valor da entrada exigido e o prazo para o pagamento do saldo, não permitindo portanto, a avaliação do preço do m^2 . De 1976 a 1980, procedemos ao levantamento diário dos dados de todos os anúncios que contivessem 3 informações fundamentais sobre o terreno oferecido à venda: loteamento onde se localizava, tamanho do lote e preço do mesmo. Para o cálculo do preço médio do m^2 , consideramos apenas os loteamentos nos quais havíamos conseguido dados sobre pelo menos quatro lotes durante o ano, sendo no mínimo um por trimestre. As médias obtidas foram deflacionadas (ano base 1976) a partir do Índice Geral de Preços (oferta global), dado pela revista Conjuntura Econômica (Tabela 9). Para que pudéssemos comparar as médias obtidas para cada loteamento, transformamos as médias calculadas e deflacionadas em números-índices (ano base 1976) também deflacionados. Estes dados estão representados na fig. VII).



PRESIDENTE PRUDENTE - PREÇO MÉDIO DO M² DE TERRENOS SEM CONSTRUÇÕES, POR LOTEAMENTO (1976-1980)

LOTEAMENTOS	1976				1977				1978				1979				1980			
	A	B	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D		
Aviação, J.	471,85	100	643,92	448,10	136,46	94,96	849,59	428,65	180,05	96,84	1248,78	408,36	264,64	86,55	2394,00	467,39	507,36	99,06		
Bongiovanni, J.	324,35	100	442,84	308,16	136,53	95,01	619,22	312,45	190,92	96,32	899,62	294,19	277,36	90,70	1674,79	326,98	516,40	100,82		
Caçara, J.	159,33	100	x	-	-	-	x	-	-	-	435,37	142,37	273,25	89,36	1138,40	222,26	714,49	139,50		
Centro	1062,53	100	x	-	-	-	x	-	-	-	x	-	-	-	6035,40	1178,40	568,02	110,90		
Cid. Universitária	278,04	100	390,58	271,80	440,48	97,76	508,43	256,52	162,86	92,26	764,19	256,44	282,04	92,23	1616,48	315,60	581,38	113,51		
Formosa, V.	377,22	100	417,71	290,66	110,73	77,05	690,76	348,52	183,12	92,39	679,17	222,10	190,05	58,88	1153,00	225,10	305,66	59,67		
Montebá, J.	161,25	100	x	-	-	-	x	-	-	-	485,37	158,72	301,00	98,43	x	-	-	-		
Paulista, J.	327,52	100	497,93	346,50	152,03	105,86	736,84	372,77	225,58	113,81	1006,30	329,72	307,85	100,67	1693,94	330,72	517,19	100,97		
Paulistano, J.	x	-	337,94	235,17	-	-	839,36	423,50	-	-	984,12	312,82	-	-	1823,79	356,07	-	-		
Parque S. Judas Tadeu	253,12	100	280,44	195,16	110,79	77,10	417,76	210,78	165,04	83,27	441,25	144,29	174,32	57,00	1043,65	203,76	412,31	80,50		
Rosas, J. das	130,30	100	185,00	128,74	141,98	98,80	294,65	148,66	226,13	114,09	363,57	118,89	279,03	91,24	x	-	-	-		

x = ausência de dados A = preço médio do m² B = preço médio do m² deflacionado

C = preço médio do m² em índice base 100 D = preço médio do m² deflacionado, em índice base 100

Fonte para os cálculos de deflação: Índice geral de preços (oferta global) - Revista Conjuntura Econômica (Dados e Notícias)

Fonte dos Dados: Jornal "O Imparcial" (classificados de 1976 a 1980)

são realizadas a prazo, e a frequência de ocorrência de revenda dos lotes é bem reduzida, pois como já nos referimos eles são *consumidos* como valor de uso.

Desta forma, os gráficos reunidos no cartograma na fig. VII ^{Anexo} são pertinentes aos loteamentos nos quais se confere maior demanda de lotes, pelo menos no que se refere ao período representado.

Observando o conjunto podemos notar que no geral não houve aumento do preço médio do m^2 , o que significaria dizer que não ocorreu uma *valorização* destes terrenos. Já fizemos contudo, referência ao fato de que justamente a partir de 1976, começou a se desenvolver uma política federal de incentivo aos investimentos financeiros, o que na prática reflete-se em diminuição de investimentos imobiliários.

Comparando os gráficos entre si, verificamos entretanto, que algumas diferenças devem ser destacadas. Na Vila Formosa e Parque São Judas Tadeu por exemplo, o preço do m^2 caiu, o que significa que não foi sequer corrigido de acordo com o índice inflacionário. Dentre os loteamentos destacados no cartograma, estes dois são os de piores atributos locais.

A Vila Formosa estende-se ao longo da Avenida Brasil, que como já nos referimos tem seu uso de solo ligado à condição de acesso à rodovia. Se este aspecto promove um aumento dos preços de lotes ao longo da avenida, torna os terrenos *internos* de *sinteressantes* para o uso residencial, por classes de renda mais alta. O padrão das construções deste loteamento é médio, havendo algumas construções de madeira.

O Parque São Judas Tadeu tem um padrão de ocupação semelhante, que começou a melhorar a partir da valorização do Jardim Paulista e Cidade Jardim (deste em menor escala), para as

classes de maior poder aquisitivo. Há entretanto, que se ressaltar que o acesso a este bairro não é tão fácil, nem as externalidades tão positivas, quanto as encontradas no Jardim Paulista.

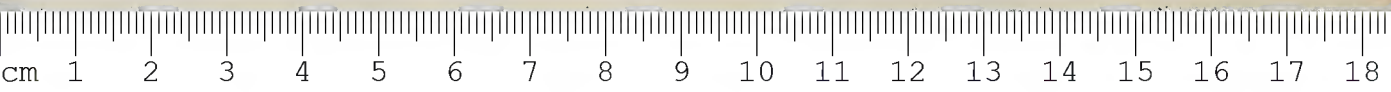
No que concerne a loteamentos cujo preço médio do m^2 cresceu, o destaque é para o Jardim Caiçara. Já nos referimos ao rápido processo de valorização deste loteamento, em função das vantagens advindas da implantação do Parque do Povo, além do asfalto, esgoto e iluminação pública instalados entre 1977 e 1981. Os dados levantados à p. 146 ; sobre a elevação do preço do m^2 no Jardim Paulista, permitem concluir que se tivéssemos mais informações disponíveis, para que se tomasse para esta análise, como ano base 1970, verificaríamos um crescimento maior no Jardim Caiçara; como veríamos o mesmo para o Jardim Bongiovanni, e os outros loteamentos, que de 1976 a 1980 permaneceram com o nível do preço de variações expressivas.

Sobre o Jardim das Rosas, queremos lembrar que 1978 foi o ano da regularização do loteamento, o que terá provocado além do aumento da demanda de terrenos, ao que já nos referimos antes, a elevação do preço do m^2 neste ano, de forma relevante.

Nos outros loteamentos praticamente não há mudança no valor dos lotes.

O gráfico construído a partir dos preços médios do m^2 , sem considerá-los em números-índices (fig. 18) demonstra que diferentes níveis de renda fundiária urbana são auferidos, mesmo considerando-se apenas os loteamentos mais valorizados.

O centro atinge o preço mais alto, inclusive porque nesta área, o solo já se aproxima de suscitar a renda de monopólio. As colocações de SANTOS (1981:181) contribuem para aclarar o papel desempenhado pelo centro da cidade: "Nos países subdesenvolvidos suas características mais marcantes são a de consti

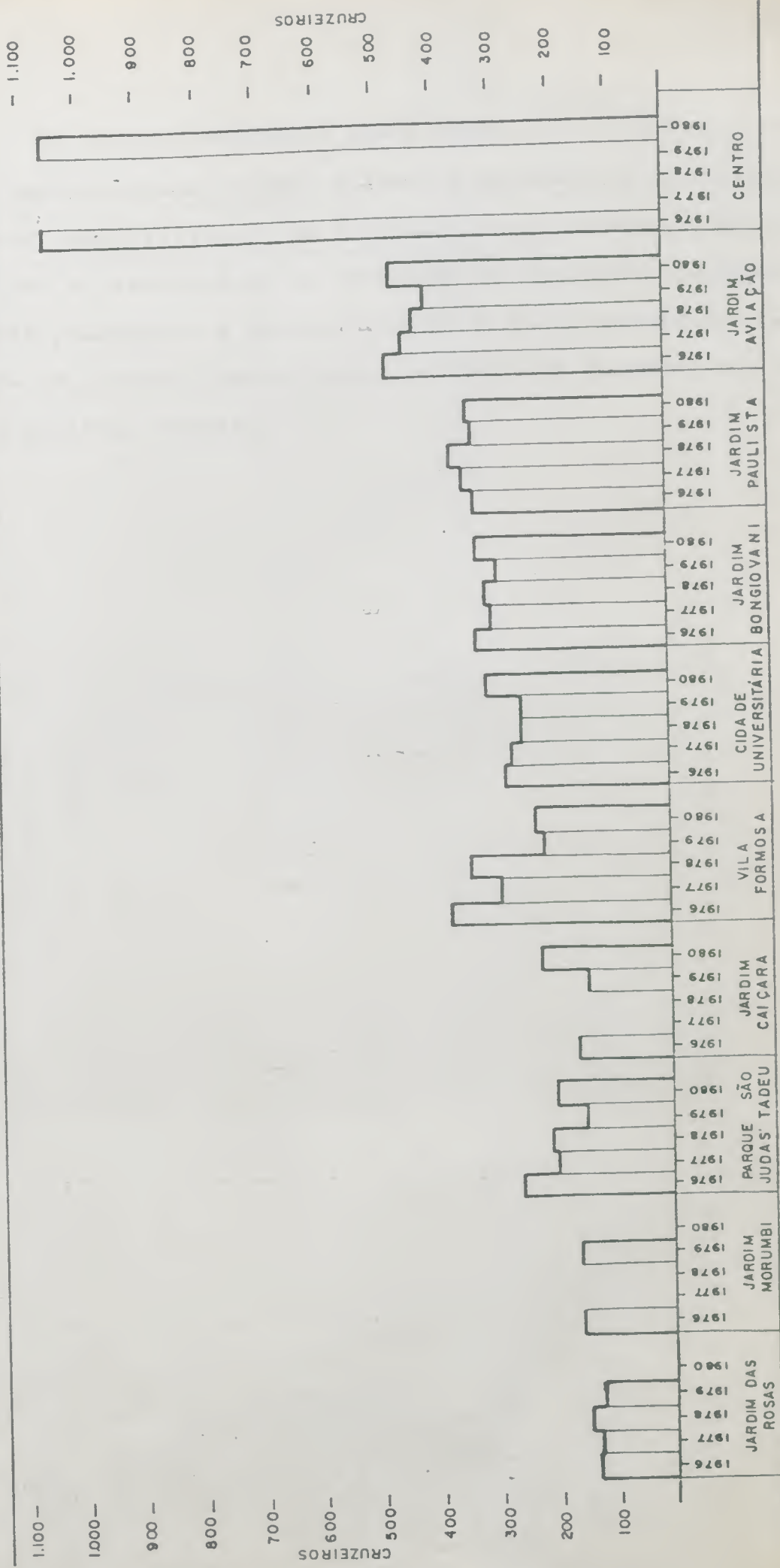


tuir o nódulo principal da rede de vias urbanas (quanto a este ponto, pode haver vários centros dentro de uma mesma cidade) e de apresentar uma forte concentração de serviços de todos os níveis, especialmente comércios. Em certo número de cidades dos países subdesenvolvidos, especialmente nas cidades de importância média ou nas que se desenvolveram rapidamente, o centro é único e monopoliza todas as funções correspondentes: serviços urbanos e serviços à escala da região ou do país". É justamente este o papel desempenhado pelo centro em Presidente Prudente.

Ao analisarmos os cartogramas referentes à demanda de terrenos, salientamos que a menor disponibilidade de lotes nas áreas mais valorizadas, decorrente de maior densidade de construções, provoca um deslocamento da tendência de maior consumo de terrenos. Este fato não significa entretanto, que esse deslocamento promoverá o aumento do preço no loteamento que está sendo mais valorizado, e diminuição do preço naquele que deixa de ser o de maior *status social*.

A observação da fig. 18 permite-nos atestar este fato. Enquanto sequencialmente os loteamentos mais valorizados socialmente foram Jardim Aviação (década de 60), Jardim Paulista (primeira metade da década de 70) e Jardim Bongiovani (a partir da segunda metade da década de 70), e atualmente este último seja o de maior demanda, temos diferentes rendas diferenciais, dadas pelos preços do m^2 nestes três loteamentos. A do Jardim Aviação é a mais elevada, em decorrência da cada vez menor disponibilidade de terrenos para serem adquiridos. Se tivéssemos dados sobre o mais novo loteamento (o mais distante, com piores atributos locacionais e todos os lotes disponíveis para venda), encontraríamos um preço do m^2 , e portanto nível de renda a ser auferido pelo proprietário(s), aproximando-se da renda absoluta.

PRESIDENTE PRUDENTE — TERRENOS SEM CONSTRUÇÕES — PREÇO MÉDIO DO M² POR LOTEAMENTO
(DADOS DEFLACIONADOS — ANO BASE 1976) 1976 — 1980



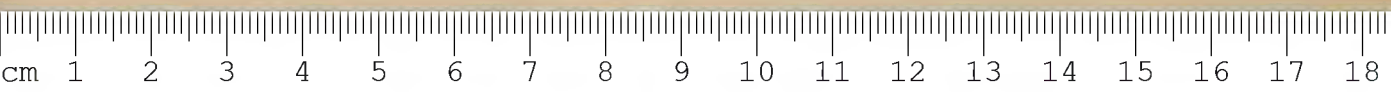
FONTE : "O IMPARCIAL" CLASSIFICADOS — 1976 A 1980.
ORB.: MARIA ENCARNÇÃO B. SPOSITO
DES.: AKEMI SHIMASAKI

As idéias levantadas neste capítulo referem-se à natura do espaço urbano no capitalismo, e portanto ao processo de produção e comercialização da mercadoria solo. Estas reflexões, colocam-nos a premência de se apreender de que forma se desenvolve este processo e a partir da ação de quais segmentos sociais ele se efetiva, dentro desta perspectiva queremos nos orientar no capítulo seguinte.

4. OS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO

Discutimos no capítulo anterior, questões referentes à natureza do espaço urbano na sociedade capitalista, chamando atenção para as peculiaridades do Terceiro Mundo. Vimos que a terra se constitui uma *mercadoria sui-generis*, cujo valor de troca é dado por uma conjugação de fatores, que se constituem os atributos locacionais das diferentes localizações do espaço urbano. A determinação destes fatores reflete-se na estrutura - ção urbana do espaço, e resulta da Divisão Técnica e Social do Trabalho, que se desenvolve no seio do modo de produção capitalista. A cidade é então organizada pelo capital e para a reprodução do capital. Ocorre que esse processo de organização do espaço para o capital não se desenvolve espontaneamente, ao contrário resulta da prática de alguns segmentos da sociedade.

Nesse processo de organização do espaço urbano, a produção da *mercadoria solo*, é o que nos interessa mais imediata - mente e resulta de práticas da ação privada e da ação pública , que se constituem então, os agentes que determinam fatores e desencadeiam processos que atuam sobre o espaço urbano, promovendo a valorização diferencial dessa mercadoria, e portanto concorrendo para a realização de diferentes tributos fundiários urbanos.



4.1. A ação privada

A análise da ação da iniciativa privada no processo de produção do solo (enquanto mercadoria indispensável para a produção capitalista, tanto como para a reprodução da força de trabalho), permite reconhecer, três agentes deste processo:

- 1- Os proprietários fundiários.
- 2- Os incorporadores.
- 3- Os corretores imobiliários (1).

Ao focar o papel desempenhado pelos proprietários do solo, CAPEL (1974:28) destaca que "... a construção da cidade - sua expansão e transformação - tem se realizado essencialmente em função dos interesses da iniciativa privada e tem sido determinada quase sempre pela estrutura da propriedade".

No capítulo anterior, ao tratarmos a questão da disponibilidade de espaços para a expansão urbana, ressaltamos a importância da análise da estrutura fundiária do espaço agrário imediato à cidade, como um dos aspectos que concorrem para a determinação do ritmo de incorporação de áreas rurais pelo espaço urbano.

Analisando a questão a partir da perspectiva urbana, temos o fato de que vários proprietários de áreas periféricas e

(1) Se a análise fosse mais ampla, e compreendesse inclusive a questão da produção de moradias, deveríamos considerar mais dois agentes: os construtores e os agentes financeiros. CAPEL (1974:19) discrimina os agentes interessados na produção do espaço urbano e HARVEY (1980:139-142) chama atenção para as diferentes perspectivas daqueles que operam no mercado de moradias.

as vezes de áreas internas da cidade, estão potencialmente prontos para lotearem suas terras.

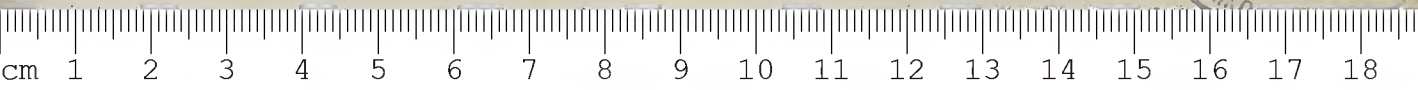
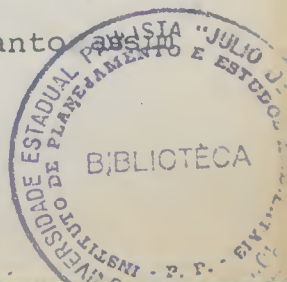
Tais proprietários podem pertencer a diferentes seg mentos sociais.

A- Podem ser proprietários rurais e se exploram suas terras, também são empresários. O tamanho da propriedade é fator que determina o papel deste proprietário rural, enquanto futuro proprietário urbano.

Se a propriedade for pequena, o capital disponível pa ra a incorporação das terras ao urbano, é praticamente nulo, por que como empresário rural o nível de lucro auferido com o desen volvimento de atividades agrárias é bastante reduzido.

A partir dessa constatação, observamos que duas práti cas podem se desenvolver. Um dos caminhos seguidos, é o da ven da das terras, para representantes de outros segmentos da socie dade interessados em loteamentos urbanos, os quais promoverão a transformação da gleba. Neste caso a renda auferida pelo peque no proprietário será reduzida, em comparação ao valor de troca que essas terras atingirão no mercado depois de incorporados, co mo colocou SINGER (1980:79): "A produção do espaço urbano se dá, em geral, pela incorporação à cidade de glebas que antes tinham uso agrícola. O seu custo de produção é, nestes casos, equi valente à renda (agrícola) da terra que se deixa de auferir. Mas não há uma relação necessária entre este custo e o preço con corrente no mercado imobiliário urbano".

Em Presidente Prudente é significativo o número de lo teamentos que se originaram deste tipo de negócio. Tanto nas pri meiras fases de expansão da malha urbana, quanto nas mais recen tes, esta forma de incorporação tornou-se frequente, tanto



que diversos loteamentos guardam a forma das pequenas propriedades que os originou, as quais nesta região alongavam-se pelas encostas desde as aguadas até os pequenos espigões por onde se estendiam os caminhos e estradas. Na porção leste da cidade (ver fig. II) ^{- Anexo} podemos destacar alguns exemplos: Vilas Centenário, Áurea, Rainho, Luso e Jardim Santa Filomena. Para observarmos ocorrência semelhante em outras áreas, chamamos atenção a sudoeste, para os Jardins Colina e Aquinópolis; e a nordeste, para os Jardins América, Barcelona e Parque Alto da Boa Vista.

Outra prática que se desenvolve é a associação do pequeno proprietário rural a um representante do meio urbano, que geralmente se constitui numa incorporadora. Nesta sociedade, o proprietário entra com a terra, e a empresa incorporadora com os investimentos necessários à regularização e implantação das benfeitorias. Neste caso o proprietário se apropriará de parte do tributo urbano que será auferido, e o incorporador de outra parte, inferior é claro, ao que ~~se~~ auferiria se ao invés de se associar ao proprietário, adquirisse as suas terras, mas propor - cional à menor imobilização de capital, pois não houve investi - mentos com a compra da gleba.

Em Presidente Prudente, esta prática ainda é pouco frequente, primeiro porque a atuação de empresas incorporadoras é recente; em segundo, porque na maior parte das vezes o pequeno proprietário não *resiste* com suas terras até que elas se tornem atraentes para serem loteadas a curto prazo, a partir de quando se torna interessante para a incorporadora, a sociedade. Ou seja, a primeira prática é ainda mais frequente.

Se a propriedade for grande, a situação é diferente, como já comentamos no capítulo anterior. O seu nível de renda

e/ou lucro auferido, enquanto proprietário e/ou empresário rural permite que ele mesmo proceda a incorporação de suas terras ao urbano, no momento em que lhe parecer conveniente; e poderá esticar o prazo de espera, se a perspectiva de aumento do tributo urbano a ser incorporado for grande, pois sua condição de grande proprietário rural garante-lhe já satisfatório nível de reprodução do capital.

Quando decide pelo loteamento de parte de suas terras, o grande proprietário geralmente procede ele mesmo a incorporação do espaço, constituindo-se para tal em pessoa jurídica ⁽²⁾, através da abertura de uma empresa que vai cuidar desde a regularização do loteamento junto aos poderes públicos, e implantação das melhorias urbanas exigidas por lei, até a venda dos lotes.

Citamos em Presidente Prudente, o caso da Família Furquim, uma das pioneiras da cidade, que possui grande propriedade a leste da ferrovia. Duas porções desta propriedade já foram loteadas (Vila e Parque Furquim) sob a responsabilidade administrativa dos proprietários. No primeiro capítulo referimo-nos às dificuldades impostas à expansão da malha urbana de Presidente Prudente para leste, a elas acrescentamos a existência da referida propriedade (direção ENE), uma vez que eles não tem tido pressa em loteá-la totalmente, pela perspectiva de virem a auferir tributos fundiários urbanos mais elevados, quando a malha urbana estiver tão estendida para oeste, que a capitalização exigida para superar as dificuldades topográficas e de acesso desta porção da cidade, forem compensadas pela atração exercida pela

(2) A lei veta a possibilidade de implantação de loteamentos urbanos a pessoas físicas.

proximidade desta área, em relação ao centro. A foto 20 permite verificar como a cidade cresceu pouco nessa direção.

Em outros casos o grande proprietário pode associar-se a uma incorporadora (quando ela faz os investimentos para implantação da infra-estrutura) ou apenas contratar seus serviços, entrando para tal, com o capital necessário.

B- Os proprietários são homens do meio urbano, que tiveram acesso à terra através de herança, pois seus ancestrais desenvolviam atividades ligadas ao espaço agrário. A propriedade pode ser explorada até vir a ser loteada, embora seu proprietário desenvolva predominantemente alguma atividade urbana. Outras vezes a gleba a ser loteada constitui-se alguma parcela restante de uma propriedade que foi maior, ou era uma pequena propriedade que sem estar sendo explorada, aguarda a valorização. São as terras em *pousio social* como nos referimos no capítulo anterior (3). Aqui também quando chegar o momento de realizar o loteamento, o proprietário poderá contratar uma incorporadora ou dirigir o empreendimento.

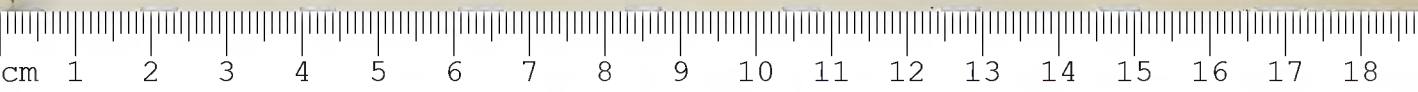
Em Presidente Prudente, o Jardim Campo Belo resulta de uma prática desse gênero. O dono da propriedade que originou este loteamento é um advogado bastante conceituado na cidade, e que se destaca enquanto componente desta sociedade urbana. Neste caso para proceder a incorporação da propriedade foi contratado o serviço de uma empresa ligada ao setor em Presidente Prudente (4).

(3) Neste período de espera ela pode estar sendo arrendada, auferindo portanto renda da terra agrária, ou sendo utilizada como chácara, para lazer.

(4) Referimo-nos a Enterprises S.A. - Comércio, Representações e Corretagens.



Foto 20 - A partir do centro da cidade, vista da porção
leste da área urbana, vendo-se a cerca de 1 Km
propriedades rurais.



C- Os proprietários são homens do meio urbano, que adquiriram alguma pequena propriedade e aguardaram a sua valorização, ou lotearam-na imediatamente. Estes são os compradores de terras vendidas pelos pequenos proprietários, incluídos no primeiro caso. Estes homens urbanos podem ser industriais, comerciantes, ou mesmo algum profissional liberal, com vencimentos típicos de classe média alta.

Podemos citar alguns exemplos. A Família Di Colla iniciou-se na atividade comercial, partindo depois para o setor industrial, com a implantação de uma indústria média em Presidente Prudente; não eram portanto ligados ao meio rural, mas adquiriram pequena propriedade, que foi loteada (aqui também uma empresa cuidou da prestação de serviços referente à regularização e implantação de benfeitorias), originando o Jardim Everest (5).

O Jardim São Matheus (6) também resulta de iniciativa semelhante, o proprietário da gleba, Sr. Anderson Ribeiro é comerciante, possui o maior hotel da cidade. Sua acumulação de capital é de origem urbana, tendo realizado posteriormente investimentos na aquisição de propriedades rurais. Outros exemplos podem ser rapidamente citados: Sr. Luiz Gonzaga dos Santos, professor e vereador, proprietário do Jardim Barcelona; Sr. Watal Ishibashi, ex-prefeito municipal, fiscal de renda do Estado, implantou o Parque Watal Ishibashi.

D- Os proprietários são empresas ligadas ao setor imo

(5) Localizado junto ao núcleo habitacional da COHAB, no setor oeste da cidade.

(6) Não consta dos cartogramas, porque foi implantado em 1983, mas localiza-se a leste do Parque Alto da Bos Vista, na porção noroeste da cidade.

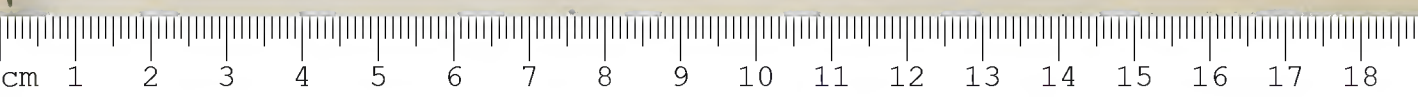
biliário, os quais fizeram aquisições de terras de pequenos pro
prietários rurais (os englobados no primeiro grupo). Também ,
 aqui, a implantação pode ficar a cargo de uma empresa incorpora
dora, enquanto prestadora de serviços. Pelo menos, é o que pude
 mos verificar em Presidente Prudente, onde os exemplos conheci-
 dos de empresas proprietárias, constituem-se capital externo à
 cidade. Para exemplificar, citamos: Procil - Const. e Com. Ltda.,
 de São Paulo, proprietária dos Jardins Itaipu e Tropical; Provenda
 - Promotora Ind. Vendas S.A., também de São Paulo, proprietária
 do Jardim Morumbi, o primeiro loteamento fechado de Presidente
 Prudente; JOP - Empreendimentos Imobiliários, de Lençóis Paulis-
 ta, proprietária do Jardim Santa Fé (7).

As informações colocadas até aqui, permitem concluir so
 bre a importância do papel desempenhado pelo proprietário fundiá-
 rio, para a apreensão das formas sob as quais se realiza a ab
sorção do espaço rural pela cidade. Verificamos também, como já
 havíamos ressaltado anteriormente, que a estrutura fundiária do
 espaço rural do entorno da cidade também influi no processo de
 extensão da malha urbana. Passemos então, à análise dos outros
 agentes privados, que atuam na produção do espaço urbano.

A análise da ação das empresas incorporadoras e corre-
 toras imobiliárias, parece-nos que pode ser feita simultaneamen-
 te, tanto porque ambas as atividades estão ligadas à prestação
 de serviços ao proprietário fundiário, como pelo fato de que é
 comum, uma mesma empresa dedicar-se às duas tarefas (8).

(7) Todos os loteamentos foram implantados e negociados por em
presa de Presidente Prudente, a Enterprises.

(8) Em alguns casos, cada vez menos frequentes em Presidente Pru-
 dente, é o proprietário fundiário quem desenvolve as duas
 tarefas.



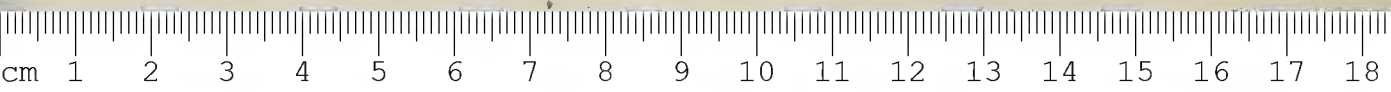
As empresas incorporadoras desempenham as atividades concernentes à transformação do solo rural em urbano. São as responsáveis pela regularização do loteamento junto às instituições públicas (Câmara dos Vereadores, Prefeitura Municipal e Cartório de Registro de Imóveis), pela implantação da infra-estrutura, pelo arruamento e demarcação dos lotes. Para HARVEY (1980: 141), os incorporadores (assim como a indústria de construção de moradias) "... estão envolvidos no processo de criar novos valores de uso para outros, a fim de realizar valores de troca para si próprios".

A atuação dessas empresas pode se restringir à prestação desses serviços para o proprietário fundiário, e então o incorporador receberá por este trabalho desempenhado.

Se, ao contrário, a empresa se responsabilizar pelos investimentos necessários para a efetivação da incorporação, ela não será apenas remunerada pelo serviço prestado, porque os investimentos realizados lhe assegurarão o direito de participar do tributo fundiário que será auferido pelo proprietário, por ocasião da venda dos lotes. Isto ocorre, porque se o proprietário fundiário não possuía recursos para proceder ele mesmo a incorporação, só poderá pagar pelo serviço prestado e pelo capital adiantado pela empresa, quando realizar a venda.

Resumindo, podemos dizer que no primeiro caso, a incorporadora apropria-se antecipadamente de uma parcela do tributo fundiário que será auferido pelo proprietário apenas por ocasião da realização da venda; no segundo caso, o incorporador torna-se *sócio* do proprietário, e se apropriará de uma parcela maior do tributo fundiário, mas apenas quando se derem as vendas. †

Os dois exemplos que podemos citar de Presidente Prudente são recentes, e nos dois casos as informações obtidas (embora não confirmadas pelos incorporadores, segundo eles - por



"uma questão de ética") são de que a cada uma das partes cabe 50% da renda suscitada, ficando para a incorporadora também a tarefa de administrar as vendas.

O primeiro exemplo é o loteamento Jardim João Paulo II (9). A proprietária das terras é a Cúria Diocesana de Presidente Prudente (10), que associou-se a Encalso - Engenharia e Construções Ltda., que se encarregou de efetivar todas as melhorias: o loteamento foi murado, servido por água, luz, esgoto (11), asfalto, antes que qualquer construção se efetivasse. A localização privilegiada do loteamento (pista sul do Parque do Povo, em frente ao conjunto de piscinas), associada a todas as benfeitorias implantadas garantiriam preços elevados dos lotes. O loteamento concluiu-se em 1982, alguns lotes foram vendidos, mas a própria incorporadora manifestou-se sem desejo de promover muito as vendas (12), porque entende que o momento de crise econômica e o processo inflacionário não permitem a auferição de renda tão elevada, como eram as perspectivas. Eles esperam que a efetivação de algumas construções no loteamento e a superação deste momento econômico, permitam uma destacada elevação dos preços dos terrenos. A partir do segundo semestre de 1983, iniciavam-se duas construções no loteamento, como podemos ver ao fundo, na Foto 21.

(9) Consta nos cartogramas com o primeiro nome do loteamento - Jardim Social (ver fig. II, porção sudoeste da cidade).

(10) Constituiu-se uma área anexa ao seminário, que funciona depois da implantação do loteamento, em área mais reduzida.

(11) Por não haver receptores de esgoto na mesma encosta do loteamento, em área mais baixa, foi necessário a instalação de bombas para conduzir o esgoto à rede implantada, o que veio a acentuar os custos do beneficiamento.

(12) Pertencente ao mesmo grupo da Encalso, as vendas ficaram a cargo da DAMA, corretora imobiliária responsável pelo loteamento.

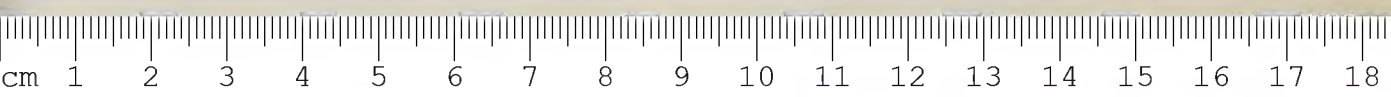
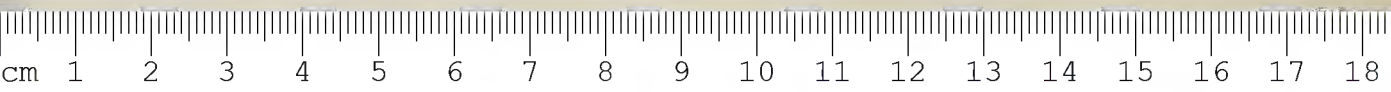




Foto 21 - Entrada do loteamento fechado João Paulo II -
Pista Sul do Parque do Povo.

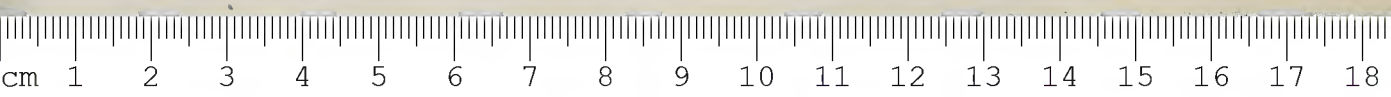


O outro exemplo de associação de incorporadora e proprietário fundiário, é o do Jardim Vale do Sol, para cuja efetivação reuniram-se o Sr. Francisco Rebs, pequeno sitiante e a Incoorporadora Enterprises. Neste caso o nível de melhorias implantadadas é menor, mas como os lotes são vendidos a longo prazo, o período de prestação de serviços da empresa torna-se maior, o que explicaria o mesmo porcentual de participação na renda auferida pelo empreendedor do loteamento acima.

Para a estruturação do espaço urbano, o papel desempenhado pelo incorporador é fundamental, porque embora haja uma legislação que dita parâmetros e limites para as formas de incorporação, é comum que a atuação destes agentes (incluimos aqui os três) estabeleça-se sem considerar as imposições legais. CAPEL (1974:19) destaca este aspecto: "A produção do espaço urbano é resultado das práticas de uns agentes que atuam dentro do marco do sistema capitalista utilizando os mecanismos legais a sua disposição ou realizando sua atuação a margem destes mecanismos obtendo posteriormente a sanção legal correspondente", e ainda completa que esta normativa jurídica não é "... neutra , mas sim representa e depende das classes dominantes na formação social ...".

Estas formas de atuação (fora ou dentro da lei) concretizam-se na prática na existência de loteamentos regularizados e não-regularizados - os clandestinos.

Em Presidente Prudente, cerca de 1/3 dos loteamentos existentes, foram implantados sem qualquer processo de regularização, o que significa desobedecendo totalmente à legislação vigente. E não nos parece muito adequado que eles recebam o rôtulo de *clandestinos*, porque num espaço urbano ainda pequeno (quando comparado por exemplo, ao de uma metrópole) é praticamente im



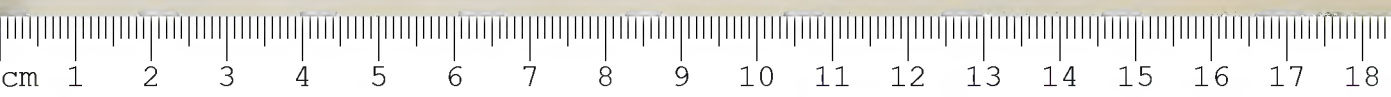
possível . esconder um empreendimento deste porte. Na prática o que ocorre é que se desenvolve um jogo de interesses, e às vezes até mesmo uma identidade entre os interesses dos incorporadores e/ou proprietários fundiários e aqueles órgãos encarregados de zelar para que a implantação se realize dentro da lei. Podemos citar alguns exemplos ocorridos no espaço em questão.

A Vila Lessa (ver fig. II, ^{anexo} próxima ao centro, na direção NNE) terá provavelmente sido implantada na década de 40, quando o tamanho da cidade era ainda menor, não permitindo que se imagine que tenha se efetivado, sem que as autoridades responsáveis pela regularização tenham se dado conta. Mas, a prática fora mais comprometedora, porque o loteamento resultou da iniciativa do oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente, o Dr. Lessa, co-responsável *teoricamente* pela regularização do loteamento (13). Sob o comando do jogo de interesses particulares, a prática tornou-se ainda mais ilegal, quando verificamos que as escrituras de vendas dos lotes correspondentes, foram normalmente registrados no próprio cartório (14).

É muito interessante ressaltar que a interpretação veiculada pelo discurso do poder, oferece uma versão totalmente modificada. Questionado sobre o caso em questão em 1982, o cartorário, filho do cartorário-loteador, referiu-se à prática do pai,

(13) O incorporador foge da regularização, não para fugir da burocracia, mas para diminuir consideravelmente os *custos do produto*, pois além de se livrar das despesas referentes ao acompanhamento técnico de um topógrafo e mais recentemente de um engenheiro, está desobrigado a reservar a parte do loteamento destinada ao uso público, conforme exige a lei, a cumprir a largura das ruas e o tamanho dos lotes também determinados por lei.

(14) Somente após o registro no Cartório do loteamento já totalmente regularizado junto aos poderes públicos, é que esta repartição pode registrar as escrituras de compra e venda dos lotes correspondentes.



dizendo que a intenção daquele "era facilitar o crescimento da cidade e ajudar aqueles que afluíam a Presidente Prudente; se ele houvesse se prendido à lei, a cidade hoje não seria tão importante" (15).

Esta prática abriu precedentes, pois o Dr. Lessa passou a registrar escrituras de todos os loteamentos de pessoas, como ele, amigos da cidade.

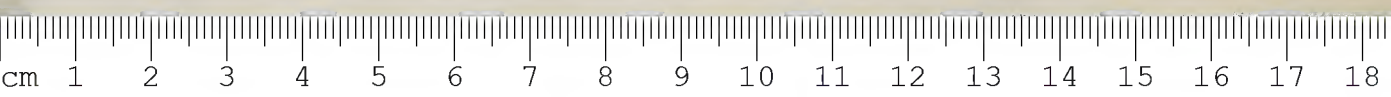
Os casos multiplicaram-se e para lembrar outros exemplos mais recentes, referimo-nos à implantação da Vila Residencial e do Estádio, por um homem ligado ao poder público local (16), e lembramos as formas como se efetivaram os loteamentos além-linha, como já nos referimos no capítulo anterior.

Neste último caso mais especificamente, a necessidade de se diminuir os custos eram mais prementes, pois os atributos locacionais da área já determinavam qual o padrão de demanda que se efetivaria naquele momento, o que se traduz em baixa percepção de renda fundiária urbana, significando que se o custo de produção daquele espaço não fosse reduzido ao máximo, a taxa de lucro estaria prejudicada (17). O loteador da Vila Líder por exemplo, referiu-se ao empreendimento, dizendo que não regularizava a situação (com a aquiescência da própria Prefeitura Municipal), "para ajudar a população menos favorecida, a fazer sua casinha".

(15) Informações obtidas com o Sr. Paulo de Tarso da Rocha Lessa.

(16) Ainda neste capítulo voltaremos à questão.

(17) Tratando da questão na Grande São Paulo, BONDUKI & ROLNIK (1979:126) fazem referência a mesma questão: "Em função da diminuição da demanda solvente, condicionada, em última instância, pelos baixos rendimentos percebidos pelos trabalhadores, são numerosos os empreendedores que não submetem seus loteamentos à aprovação, causando o que genericamente se costuma chamar de *loteamentos clandestinos*."



É bastante comum, pelo menos o é em Presidente Prudente, o incorporador quando se trata de uma empresa desempenhar o papel de corretor imobiliário. Estes, segundo HARVEY (1980:140) "... operam no mercado de moradia para obter valor de troca. Eles obtêm lucro através de cobrança de custos de transação para seus serviços como intermediários". Eles são em última instância, os vendedores da mercadoria, e nesta medida recebem um pagamento pelo serviço prestado, o que significa que se apropriam de parcela de renda auferida, e desta forma concorrem para a elevação do preço do solo, porque o custo do seu trabalho também é repassado para o comprador.

A atividade de corretagem imobiliária acompanhou muito a evolução dos empreendimentos com terras urbanas em Presidente Prudente.

Até os primeiros anos da década de 70, os incorporadores eram os próprios proprietários fundiários que se responsabilizaram pelo empreendimento de transformação do solo em urbano. A venda dos terrenos também ficava sob a mesma responsabilidade (18), embora fosse repassada para alguns corretores imobiliários individuais, conhecidos em Presidente Prudente como *picaretas*. Os *picaretas* são indivíduos que vivem de comissões de negócios imobiliários que realizam, sem sequer se estabelecerem para isto, ou seja, não trabalham em nenhuma imobiliária (embora possam ocasionalmente trabalhar para alguma delas), não tem nenhum escritório ou espaço físico de trabalho. Para encontrá-lo ou contratar (19) seus serviços é preciso ir ao ponto do

(18) Nestes casos, os três agentes que atuam para a produção do espaço urbano, reuniam-se em um só indivíduo.

(19) A expressão vem salientada, porque ela não seria a mais adequada, pois não há nenhum contrato, não é dada opção de venda ou firmado qualquer compromisso que não seja verbal pelo trabalho que ele vai desempenhar.

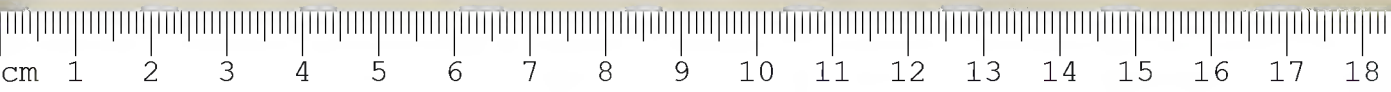
picareta (20). A este propósito remetemos a SANTOS (1977:35-60), que ao desenvolver suas idéias sobre os dois sistemas de fluxo da economia urbana e suas implicações espaciais, permite que se reconheça nos *picaretas*, representantes do trabalho, no circuito inferior.

Até o começo da década de 70, atuavam em Presidente Prudente, apenas duas agências imobiliárias - a Agência Franco e a Imobiliária Rio Branco, e a participação proporcional dos *picaretas* no volume de vendas realizadas era muito maior do que agora, quando temos entre imobiliárias e incorporadoras, que também atuam como corretores imobiliárias, cerca de 40 agências constituídas. Este processo de aumento do número de imobiliárias corre paralelo ao de substituição paulatina das iniciativas individuais de incorporação, pela ação de empresas incorporadoras.

Podemos associar esta substituição à expressiva extensão da malha urbana de Presidente Prudente na década de 70 (ver fig. II) e aumento da demanda de terrenos (ver. fig. VI ^{Prudente}). ^{Prudente} Para resumir a simultaneidade destes processo, podemos dizer que a produção do espaço urbano em Presidente Prudente, a partir do início da década de 70, caracterizou-se por ser *empresarial*, em contraposição a uma atuação menor organizada para o capital nas décadas anteriores. Ou para voltar a Milton Santos, houve aumento da proporção do circuito superior na economia urbana de Presidente Prudente, pelo menos neste setor.

Estas colocações remetem-nos de volta às idéias que levantamos anteriormente, pois resulta desta atuação mais orga

(20) Há vários pontos de picaretas. Alguns com maior afluência de picaretas de bois (esquina da Rua Tenente Nicolau Maffei com Rua Dr. José Foz), outros com maior afluência de picaretas de imóveis (confluência das Ruas Barão do Rio Branco e Joaquim Nabuco, conhecida como *esquina da pedra*), etc.



nizada para o capital, a característica que marcou o crescimento territorial urbano de Presidente Prudente na última década, qual seja a proliferação dos loteamentos implantados em descontinuo à malha urbana. Para os incorporadores, a tarefa é suscitar a transformação de áreas distantes da cidade, para os corretores imobiliários vender a idéia de que estas áreas não são tão distantes, promovendo a valorização de um espaço desvalorizado.

Este papel desempenhado pelo corretor imobiliário remete à discussão em torno da questão *especulação imobiliária*. Esta expressão é bastante utilizada e num sentido mais amplo do que o deveria ser. É comum ouvirmos falar que o aumento dos preços de determinados terrenos decorre da especulação imobiliária, quando pode ser resultado de melhoria de seus atributos locais, por exemplo. Por isto é preciso distinguir o aumento do nível de tributo fundiário urbano, das estratégias imobiliárias (especulação imobiliária), que também acabam por concorrer para este aumento.

RIBEIRO (1979:23) ao analisar as estratégias de localização dos empreendimentos imobiliários no Brasil, embora esteja tratando mais especificamente do ramo de construção habitacional, refere-se a estratégias imobiliárias, entre as quais destacamos o *superlucro de antecipação* e o *superlucro de propaganda*.

Para ele o *superlucro de antecipação* "... surge quando a realização de equipamentos urbanos pelo poder público é antecipada pelos empresários imobiliários, que, tendo informações sobre as intenções do governo, adquirem glebas nas zonas onde eles serão construídos, por preços inferiores ao que atin-

girão quando da conclusão dos equipamentos" (21).

Em Presidente Prudente, lembramos o exemplo de uma grande área de localização adjacente ao Córrego do Veado, que viria a ser beneficiado com a implantação do Parque do Povo, a qual foi adquirida em 1975, por Cr\$ 1.400.000,00, de um pequeno proprietário. Para a execução do projeto, a Prefeitura Municipal teve que pagar em 1976, por uma parcela desta área (a incluída no projeto) com cerca de 22.000 m², Cr\$ 30.000.000,00, sem que qualquer investimento houvesse sido realizado no sentido de incorporar estas terras ao espaço urbano (22). Atualmente, esta área ainda se encontra em pousio social.

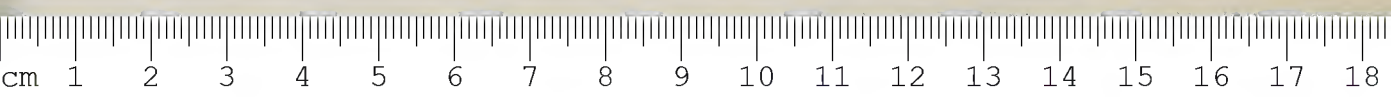
Como *superlucro de propaganda*, o autor entende o lucro adicional obtido "... através da propaganda que associa ao empreendimento símbolos de status cobiçados pelos mais altos estratos de renda".

Realmente, a campanha publicitária constitui-se um mecanismo capaz de superar obstáculos existentes no domínio psicológico (ver p. 83), assim como supervalorizar os atributos de uma determinada localização (ver p. 84).

Em Presidente Prudente, nos últimos três anos verificamos uma tendência cada vez maior em se investir na campanha publicitária, com propagandas veiculadas por out-doors (fotos 22 e 23), por folhetos (fig. 19) e inclusive pela televisão (ver p. 84). O custo deste investimento será repassado para o

(21) Sobre este tema também lembramos as colocações de OLIVEIRA (1978:87-88): "Outra questão que envolve este assunto é a do monopólio das informações por parte das classes dominantes, que têm a seu serviço os *técnicos*, que colocam a sua disposição as informações *técnicas* que permitem a aquisição prévia (por parte das classes dominantes) das terras a receberem investimentos públicos".

(22) Informações dadas pelo Sr. Paulo Constantino, ex-prefeito municipal (1977-1981).

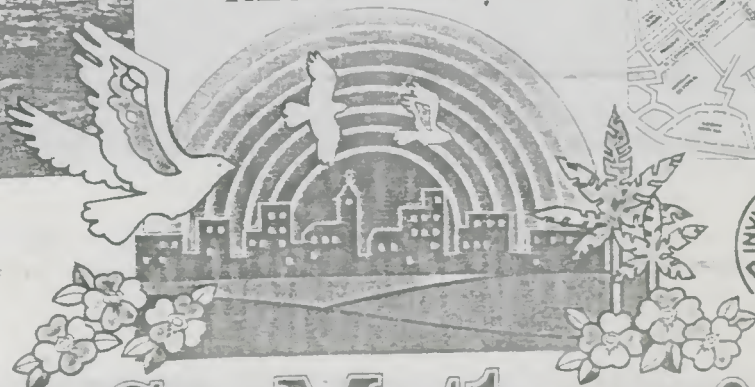


CHEGOU A SUA VEZ!

FUJA DO ALUGUEL! VENHA MORAR NO QUE É SEU.

AQUÍ!

PARQUE
RESIDENCIAL



São Matheus

O loteamento que você esperava.

"Eu já
comprei
o meu."
(Hortência)

30

meses para
pagar.
sem juros nem
correção.

Preço a partir de
12.000
p/mês.

Apenas a 2.600 mts.
do centro.
Próximo de padaria,
bar, supermercado,
Igreja, hospital e escola.
Farta condução, arborização,
água e luz.

Plantão de vendas no local ou



IMOVILLE
CENTRAL IMOBILIÁRIA

Rua Joaquim Nabuco, 417
Tel.: (PABX) 22-4888 - Presidente Prudente

Creci 12.950



INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SÃO MATEUS S/C LTDA.
Av. Coronel Marcondes, 1.115
Presidente Prudente

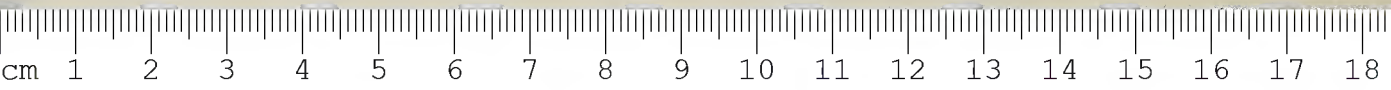
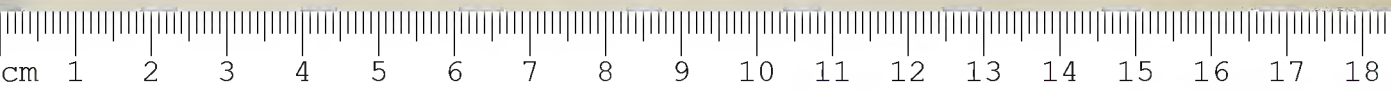




Foto 22 - Out-door - Jardim Maracanã.



Foto 23 - Out-door - Parque Residencial São Matheus.



comprador, o que significa que o consumidor paga para que lhe convençam de que ele está fazendo um bom negócio, mesmo quando não o está.

Encontramos em BONDUKI & ROLNIK (1979:124) referência à existência de uma especulação programada no interior do loteamento, e OLIVEIRA (1978:77) procede a análise da lógica a ser trilhada no processo de implantação de um loteamento, ressaltando algumas estratégias imobiliárias de venda, como podemos observar:

"O segundo passo é colocar apenas parte da gleba loteada à venda (a oferta de lotes deve ser, sempre que possível inferior à procura). Esta primeira parte coincide com as piores áreas em termos de localização dentro da gleba (...).

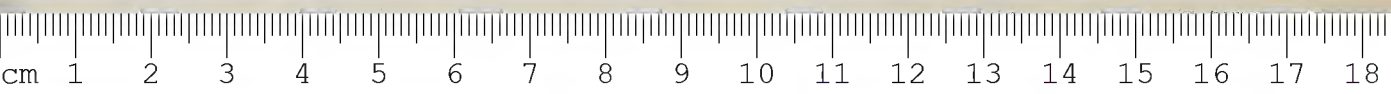
"Uma vez efetivada não são a venda como a ocupação dos lotes, saem os loteadores ou seus testas-de-ferro na defesa dos trabalhadores e residentes, ajudando-os a formar comissões ou associações de bairros com a finalidade de reivindicarem junto ao poder público toda sorte de infra-estrutura e serviços (...).

"Instalados os serviços básicos, é chegada a hora de colocar novas áreas à venda, obviamente por um preço superior às primeiras ...".

Esta prática também se verifica em Presidente Prudente. Como exemplo, citamos o Jardim das Rosas (ver p. 101), loteado em 1962, a partir de quando foram vendidos vários lotes nas porções mais baixas do loteamento e reservados cerca de 250 lotes dos 565 totais, para a família proprietária da gleba. A responsabilidade do negócio estava a cargo de um advogado, que veio a morar no próprio loteamento (construindo a única casa suntuosa do bairro), oferecendo-se constantemente para liderar movimentos de reivindicações de benfeitorias (como asfalto e esgoto, por exemplo). Atualmente o advogado é vereador, o loteamento se privilegiou com a alocação de várias benfeitorias, que

trouxeram externalidades positivas, com o asfalto e a regularização do loteamento. Como já nos referimos anteriormente, os terrenos remanescentes estão sendo negociados com uma empresa paulistana.

→ Os relatos feitos acima permitem verificar que a atuação da iniciativa privada no sentido de promover a valorização de determinadas áreas, depende diretamente da alocação de benfeitorias e bens públicos, o que quer dizer que depende também da atuação da iniciativa pública. É este o tema que vamos tratar adiante. ✓



4.2. A ação pública

O papel do Estado frente ao processo de estruturação urbana é incontestado. Vários autores ressaltam a predominância desta atuação, para a determinação de diferentes níveis de valorização no interior do espaço urbano. LOW-BEER (1983:37) introduz muito bem a questão: "Um outro fator que contribui para aumentar a rentabilidade do investimento em terras urbanas tem sido o grau de intervenção do Estado no desenvolvimento urbano, através das políticas de inversões em transportes, vias públicas, habitação e outros serviços (...). Através desses investimentos é potencializada a percepção da renda fundiária por parte dos agentes privados, sendo, em outras palavras, apropriada de forma privada uma parte do excedente social, desviado de sua realização sob a forma de lucro". ✓

→ Mas a ação do Estado não se manifesta somente através da determinação das políticas de inversões financeiras para a implantação de bens e serviços públicos. LAMPARELLI (1983:32) resalta que além desta ordem de investimentos que transformam a cidade, a atuação do poder público manifesta-se em outras três frentes. Primeiramente, através do estabelecimento do conjunto de leis que regem (ou pelos menos deveriam reger) a estruturação do espaço urbano, que se constitui a normativa jurídica a que se refere CAPEL (1974:19). Em segundo lugar, através de medidas de caráter tributário (captação de impostos e contribuições). E, por último através da "... ação estatal na produção e comercialização do solo urbano, assimilado à iniciativa privada, pa

ra suprir a escassez de terrenos e habitações para determinados segmentos desfavorecidos da população".

Desenvolveremos nossas idéias no sentido de verificar como podemos constatar a atuação pública no espaço urbano de Presidente Prudente, de acordo com estes quatro níveis de intervenção. Para tal, vejamos como a década de 70 foi marcada no plano político por uma mudança de atitude administrativa do poder público municipal, em Presidente Prudente.

A nível nacional, o Movimento Militar de 1964 marcou o início de uma nova postura política, assim como inaugurou uma nova conduta econômica. Se governos anteriores haviam facilitado a entrada do capital externo no país, a nova ordem governamental permitia a remessa de lucros para fora deste espaço.

A concorrência das multinacionais e a entrada deste grande capital foram responsáveis também, através do apoio do Estado, pelo desenvolvimento mais generalizado do capitalismo no Brasil. A extensão de relações de produção especificamente capitalistas a todas as frentes de produção e reprodução do capital, permite atestar isso; e, se refletem em administrações mais modernas, de caráter mais nitidamente empresarial, apoiando a produção, reprodução e concentração do capital. O Estado modernizou sua máquina administrativa, incorporando em suas instituições mais expressivas, uma organização empresarial.

Esta mudança ideológica no aparelho estatal federal manifestou-se em seguida nos níveis estadual e municipal, através de segmentos sociais que tiveram acesso ao poder político.

Em Presidente Prudente, estas transformações vieram a se manifestar de forma mais generalizada a partir de 1973, quando assumiu a Prefeitura Municipal, o Sr. Walter Lemes Soares.

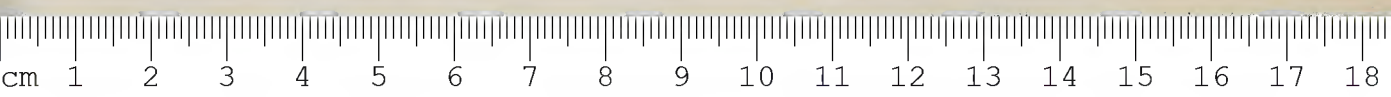
tas transformações ocorridas no plano político, resultam também de um processo de urbanização que ocorria paralelamente.. ABREU (1982:310) colocou: "As modificações estruturais de Presidente Prudente nas décadas de 60 e 70 - aceleração da urbanização, de desenvolvimento ind^Uustrial e do terciário superior - provocaram uma crise das lideranças locais tradicionais da cidade".

A vitória do Sr. Walter Lemes Soares nas eleições municipais de 1972, pode ser considerada como um marco na vida política de Presidente Prudente.

O mandato anterior havia sido o terceiro do Sr. Antonio Sandoval Netto ⁽²³⁾, o último a administrar de forma personalista a Prefeitura Municipal. "O poder político local em Presidente Prudente foi exercido no período estudado, não pelo coronel típico, senhor de terras e de gentes, mas por Dr. Domingos Leonardo Cerávolo e Antonio Sandoval Netto", e continua ABREU (1982:09-10) na introdução de seu trabalho: "Antonio Sandoval Netto, fazendeiro, permissionário da Loteria Federal e banqueiro do Jogo do Bicho, pertenceu ao PSD (...). Desenvolveu relacionamento populista com os prudentinos e foi companheiro e sucessor de Dr. Domingos Leonardo Cerávolo" (grifo nosso).

Desse relacionamento populista, advinha a forma personalista ~~de~~ pessoal de administração do município. Todas as questões eram tratadas individualmente, ora atendendo representantes de um segmento social, ora atendendo outros. Esta política refletia-se imediatamente nas formas de crescimento da cidade. Para ilustrar a forma como eram resolvidas as questões, salientamos nova

(23) Exerceu o cargo de prefeito municipal em 1947, 1956-1959 e 1969-1973, tendo se candidatado novamente em 1976, e sido derrotado pelo Sr. Paulo Constantino.



mente ABREU (1982:261): "... não era rigoroso na cobrança de impostos de quem reclamava pessoalmente em seu Gabinete contra os lançamentos. Sandoval atendia um por um, dava os descontos ou prazos de que cada reclamante necessitasse para saldar o compromisso. Os impostos atrasados não eram executados e procurava-se recebê-los amigavelmente".

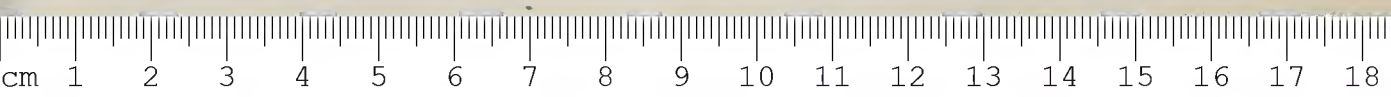
A cidade era assim administrada, através de relações de amizade. Sobre a mesma questão da cobrança de impostos, citamos a fala do loteador Sr. Abdon Galindo ⁽²⁴⁾, reproduzindo suas conversas com o então prefeito Sr. Antonio Sandoval Netto:

"Os loteadores já estão ajudando a cidade, dando mão-de-obra, oferecendo terrenos para esses pobres". E depois concluiu: "Até o Sandoval não se pagava (impostos), mas quando entrou o Walter e o Constantino acabou. Agora, o governo está puxando nos impostos demais".

Vários segmentos sociais quando chamados a opinar sobre a questão são unânimes em dizer que a política administrativa transformou-se completamente com a entrada dos Srs. Walter Lemes Soares (1973-1977) e Paulo Constantino (1977-1981) ⁽²⁵⁾. Os proprietários de incorporadoras e imobiliárias ressaltavam nas entrevistas conce

(24) O Sr. Abdon Galindo implantou quatro loteamentos em Presidente Prudente: Vila Líder, Vila Iti, prolongamento do Jardim Planalto e Jardim Iguaçu, nos períodos que ocuparam a prefeitura o Sr. Sandoval e o Dr. Furquim. Trata-se tipicamente de um homem urbano (tenete reformado) que adquirira pequenas áreas de sitiantes. Efetivava ele mesmo a incorporação e a comercialização dos terrenos, não se esquecendo de citar em sua entrevista, que era muito ajudado pelos dois prefeitos a que se fez referência, dizendo "... que até emprestavam o trator da prefeitura para ajudar a abrir o loteamento".

(25) O Sr. Walter Lemes Soares é empresário, um dos proprietários da Empresa de Transportes Andorinha (que possui a concessão da linha Presidente Prudente - São Paulo). Foi eleito, segundo ABREU (1982:306) com o apoio de seu antecessor, passando a hostilizá-lo posteriormente. O Sr. Paulo Constantino também é um dos proprietários da referida empresa. Foi eleito com o apoio de seu antecessor, sob a promessa de continuar seu trabalho de dinamização da máquina administrativa. Na prática as mudanças que começaram a se realizar no mandato anterior, sõ se manifestaram mais destacadamente na sua gestão.



didas, que ambos vieram dar dinamismo à cidade, e oferecer confiança ao empresariado. Parece-nos interessante transcrever a própria opinião do Sr. Antonio Sandoval Netto, ao cotejar os dois tipos de administração:

"Então a cidade naturalmente foi crescendo, de acordo com as necessidades e com a previsão. Depois começou esta especulação imobiliária e eu não sei aonde é que vai parar. Isto traz muitos problemas para a população. Traz progresso, mas também uma porção de coisas. (...)

"A cidade, se for sendo realizada assim como está sendo, esses loteamentos, essas imobiliárias, isso não deixa de trazer problemas.

Outra coisa, a prefeitura tem uma lei, aprovaram umas leis muito exigentes. Eu acho que não está muito certo, porque a realidade da vida é poder dar uma moradia. Às vezes se cria burocracia, dificuldades, encargos, que muita gente não pode acompanhar... (26).

"Todo mundo quer o progresso, mas o progresso não deixa de ser um ônus na vida da gente".

→ As mudanças suscitadas com a transformação administrativa na prefeitura, revelavam-se em relação à questão urbana, extremamente favorável à reprodução do capital. A forma como foram tratadas questões como o perímetro urbano e o aumento dos impostos, duas medidas de caráter tributário, permite verificar que segmentos sociais mais ricos beneficiaram-se com esta poli-tica administrativa. ✓

Em contrapartida à atitude do poder público municipal até 1972, que isentava o pagamento do imposto territorial urbano para aqueles "loteadores que já estavam ajudando a cidade", a administração do Sr. Paulo Constantino foi bastante criticada pelo aumento expressivo de impostos. O gráfico correspondente à fig. 20 foi organizado por um proprietário urbano, que des

(26) Aqui revela-se a nosso ver, o espírito paternalista que orientava o poder político local.

GRÁFICO DO AUMENTO DO IPTU EM PRES. PRUDENTE - SP.

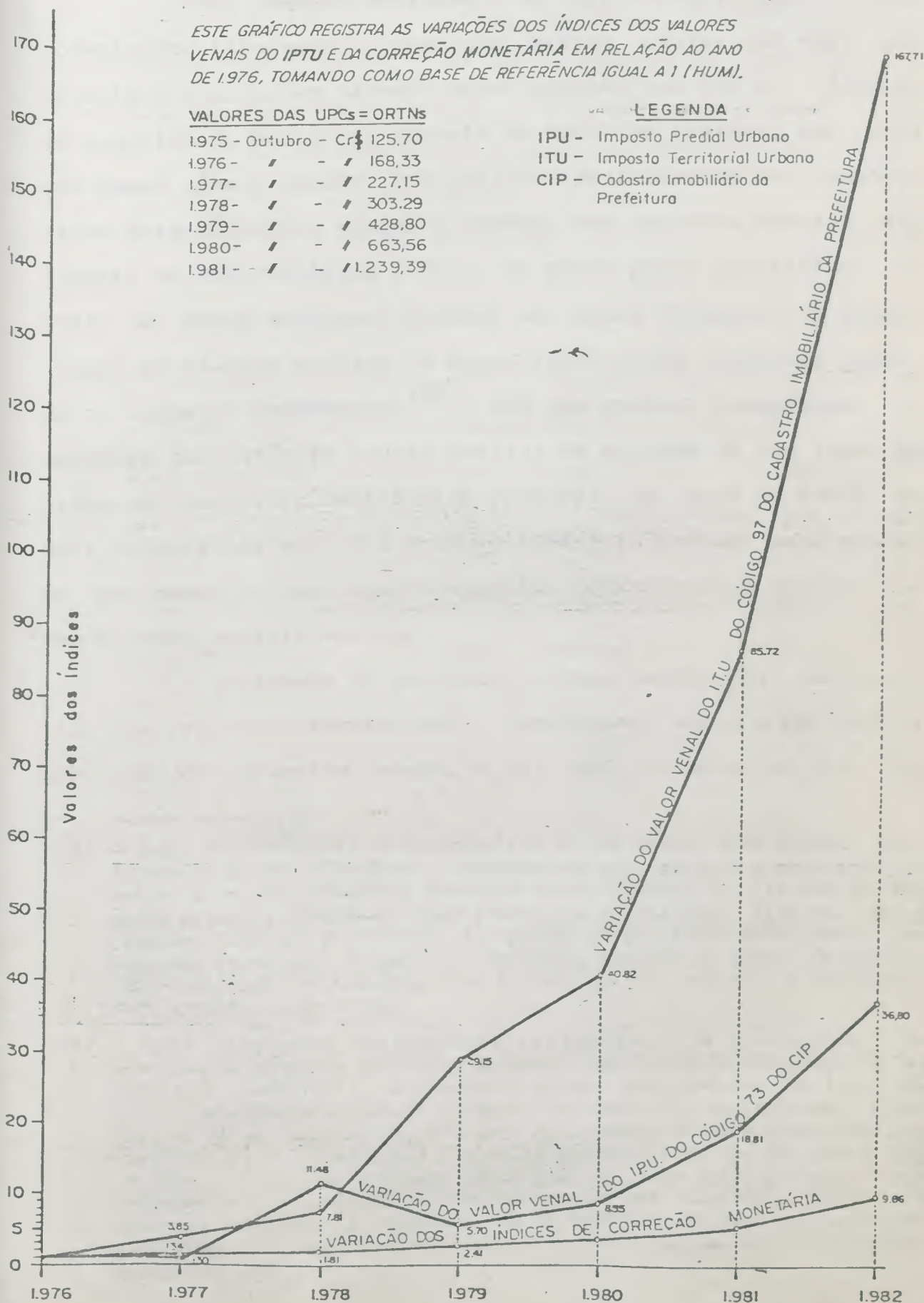
ESTE GRÁFICO REGISTRA AS VARIAÇÕES DOS ÍNDICES DOS VALORES VENIAIS DO IPTU E DA CORREÇÃO MONETÁRIA EM RELAÇÃO AO ANO DE 1976, TOMANDO COMO BASE DE REFERÊNCIA IGUAL A 1 (HUM).

VALORES DAS UPCs = ORTNs

1975 - Outubro - Cr\$	125,70
1976 - // - //	168,33
1977 - // - //	227,15
1978 - // - //	303,29
1979 - // - //	428,80
1980 - // - //	663,56
1981 - // - //	1.239,39

LEGENDA

- IPU - Imposto Predial Urbano
- ITU - Imposto Territorial Urbano
- CIP - Cadastro Imobiliário da Prefeitura



Organização: Geraldo Costa

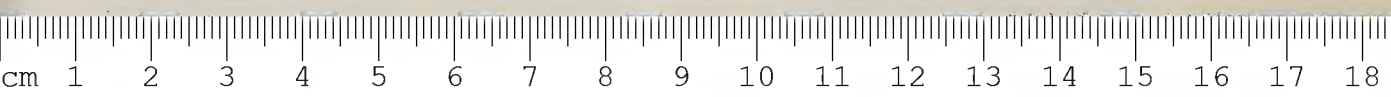
contente com a política de aumento do IPTU, calculado além da correção monetária, processou a prefeitura (27).

9 Este aumento expressivo do imposto territorial urbano poderia ser interpretado como uma *medida justa*, uma vez que veicula a aumento da taxaço sobre aqueles que têm o direito de propriedade sobre uma parcela do solo. Na prática, uma atuação deste gênero promove uma política distributiva do espaço, ainda mais seletiva, porque o aumento dos impostos expulsa exatamente os proprietários urbanos de menor poder aquisitivo, os quais não podem continuar arcando com estas despesas. Os componentes de classes sociais de maior renda podem continuar pagando os impostos crescentes (28), até que queiram transformar os terrenos que estão em *pousio social*, em valores de uso (caso decidam por construir residências para si), ou valor de troca, ou seja negociá-los quando o tributo fundiário estiver mais elevado, por causa do afastamento espacial dos segmentos sociais de menor poder aquisitivo.

A ampliação do perímetro urbano também foi uma política que provocou discriminação. Questionado sobre o porquê da ampliação do perímetro urbano, o Sr. Paulo Constantino foi cla

(27) O Cel. Geral^{do} Costa é proprietário de uma grande área urbana junto à Avenida Coronel Marcondes, extremamente afetada pelo aumento dos impostos e as sobretaxas que recaíram sobre ~~terrenos~~ ^{impostos} localizados ao longo da avenida, através da Planta Genérica de Valores. Além de mover processo contra a prefeitura, o referido proprietário desencadeou uma campanha procurando desgastar o prefeito, através do jornal de oposição "O Diário" (pertencente a um filiado do PTB, que veio a ser candidato a prefeito em 1982).

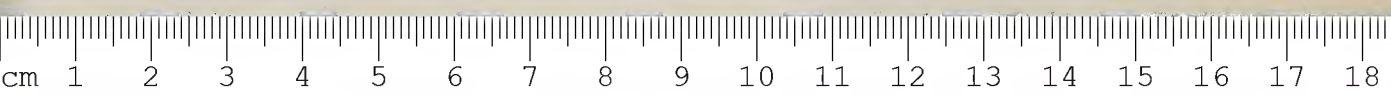
(28) A este propósito pareceu-nos interessante a transcrição do discurso do prefeito municipal da época, Sr. Paulo Constantino: "A especulação imobiliária era grande no centro. Nós tínhamos que fazer uma lei que obrigasse o pessoal a vender ou construir, ao invés de ficar abrindo novos loteamentos, foi onde nós conseguimos o Projeto CURA, em préstimos para a prefeitura que muita gente critica mas que pouca gente sabe ... Só paga o Projeto CURA quem tem lote vago, porque cada ano aumenta o porcentual na mesma proporção que aumentam os juros e a correção monetária (do projeto). Em 18 anos a prefeitura vai pagar com a diferença do imposto arrecadado nos lotes vagos no centro, vai pagar o Projeto CURA".



ro: "Era exatamente por causa dos loteamentos clandestinos ou de proprietários de áreas que não estavam atendendo as exigências do INCRA, nem do município". Ou seja, ao ampliar o perímetro urbano, o poder público forçava pequenos proprietários a incorporarem suas terras, beneficiando na maior parte das vezes o grande capital representado pelas incorporadoras, em detrimento do pequeno capital.

→ A ampliação do perímetro urbano, associamos então a proliferação dos loteamentos. Poder-se-ia interpretar que o aumento indiscriminado do número de lotes colocados a venda no mercado, provocaria imediatamente o abaixamento dos preços dos terrenos. Mas o que ocorre é justamente o oposto. Quanto mais a malha urbana estende-se, no seu processo de absorção de espaço rural, a localização dos terrenos já existentes torna-se mais privilegiada em relação ao conjunto urbano. Em outras palavras, cada vez que um novo loteamento é implantado, os terrenos que antes ocupavam a pior localização, e pelos quais se auferia apenas renda absoluta, deixam esta condição, embora continuem a ocupar o mesmo ponto no espaço urbano, ou seja mesmo não mudando de localização deixam de ser a pior localização, e passam a suscitar por isso também renda diferencial para seus proprietários. E assim toda a escala de preços alcançada pelos diversos terrenos urbanos, dada também pelas diversas localizações que estes terrenos ocupam no espaço, é totalmente alterada, com uma imediata elevação dos preços de lotes. ↵

A administração empresarial, legalista (nenhum loteamento fora implantado sem regularização) e dinâmica não deixava mais lugar aos proprietários individuais, que incorporavam e negociavam seus lotes, sem regularização e com a aquiescência e apoio da prefeitura até 1973. Para fazer frente aos entraves bu



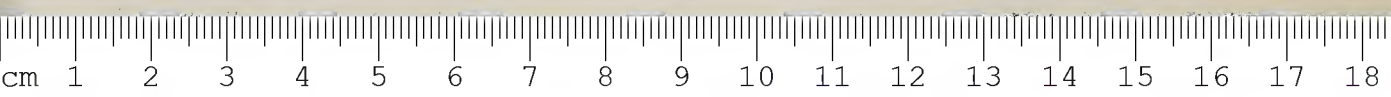
rocráticos, aos investimentos necessários à implantação das benfeitorias exigidas por lei, constituíram-se em Presidente Prudente, algumas empresas incorporadoras. Para dar conta de *vender a mercadoria*, que fora *produzida* pelos incorporadores, muitas imobiliárias instalaram-se.

Se até a década de 60 a maior parte dos loteamentos resultou de iniciativas individuais, do último decênio para cá, a incorporação de áreas rurais ao urbano ficaram a cargo de empresas de capital local ou externo à cidade.

Estas transformações refletem-se diretamente em aumento dos preços de terrenos. O *custo do produto* ficou mais elevado (investimentos com a regularização, implantação de benfeitorias e publicidade), o que significa que o tributo fundiário cobrado daqueles sem o direito à propriedade, também será mais alto.

Na década de 60 também famílias muito pobres (entre 1 e 2 salários mínimos) adquiriram seus terrenos (para eles um valor de uso) e habitam atualmente o setor leste da cidade (ver p. 148). As transformações a que fizemos referência acima, promoveram um aumento tão significativo no tributo a ser cobrado, que aos muito pobres ficou vetada a possibilidade de adquirir um lote, e restou a possibilidade de comprar uma das quatro mil moradias colocadas à disposição pela mesma administração municipal, através da implantação dos programas habitacionais COHAB, CECAP e PROFILURB (porção oeste da cidade) ⁽²⁹⁾. Desta forma, na prática, esta atuação ajudou a promover uma segregação espacial da população, a partir de seus extratos de renda.

(29) Aqui sentimos a atuação do poder público na produção e comercialização monopolística do solo urbano, uma das frentes da ação estatal, destacadas por LAMPARELLI (1983:32), e às quais fizemos referência anteriormente.



✓ Ressaltamos por último, a mais importante das frentes de atuação do poder público junto ao processo de expansão territorial de uma cidade, qual seja as inversões de capital realizadas com a implantação de melhorias de infra-estrutura urbana, de vias públicas, e de outros bens e serviços públicos. SINGER (1980:88) ressalta: "Sempre que o poder público dota uma zona qualquer da cidade de um serviço público: água encanada, escola pública ou linha de ônibus, por exemplo, ele desvia para esta zona demandas de empresas e moradores que, anteriormente, devido à falta do serviço em questão, davam preferência a outras localizações. Estas novas demandas, deve-se supor, estão preparadas a pagar pelo uso do solo, em termos de compra ou aluguel, um preço maior do que as demandas que se dirigiam à mesma zona quando esta ainda não dispunha do serviço. Daí a valorização do solo nesta zona, em relação às demais".

A dinâmica empresarial adotada pela prefeitura, concorreu tanto para o aumento da arrecadação de impostos, como podemos verificar na figura 21, como para que se efetivasse uma política de empréstimos junto ao governo federal (Projeto Cura). Desta forma em muito pouco tempo a cidade teve seu espaço urbano valorizado pela realização de vários investimentos públicos, dentre os quais o destaque maior é do Parque do Povo, que, como vimos no capítulo anterior, foi responsável pela elevação acentuada do tributo fundiário nos loteamentos adjacentes (30).

(30) Não nos preocupamos em enumerar os exemplos de dotação de benfeitorias e serviços públicos pelo espaço urbano prudentino, porque em outros capítulos à medida que fomos procedendo a análise da proliferação de loteamentos e da evolução da demanda de vendas, referimo-nos a esses exemplos.

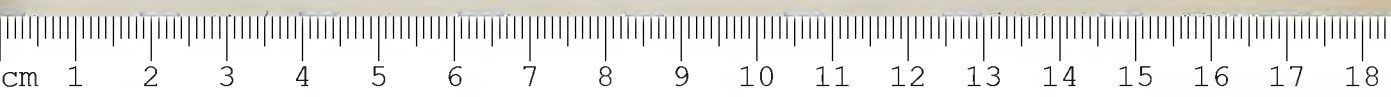
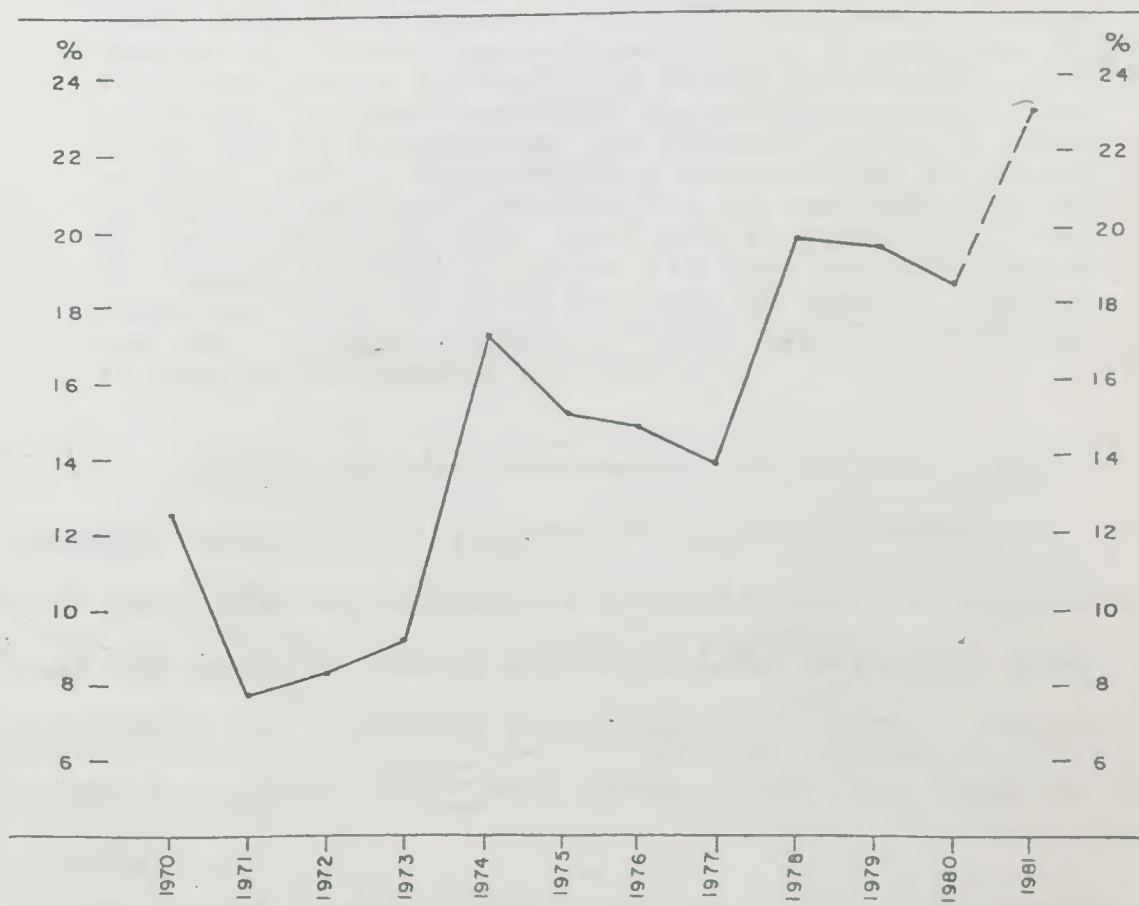


FIG. 21

PRESIDENTE PRUDENTE — CONTRIBUIÇÃO PORCENTUAL DO
I.P.T.U. SOBRE A RECEITA (1970 — 1980)



FONTE : CÂMARA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE.
ORG.: MARIA ENCARNACÃO B. SPOSITO.
DES.: AKEMI SHIMASAKI.

Apesar da política de produção do espaço desencadeada pela iniciativa privada e apoiada, deliberadamente ou não, pelo poder público, através do aumento do perímetro urbano, da tributação dos impostos, e da dotação de bens e serviços pelo espaço urbano, ao ser questionado sobre a sua concepção de expansão da malha urbana, e sobre a importância do poder público frente a este processo, o Sr. Paulo Constantino assim se manifestou:

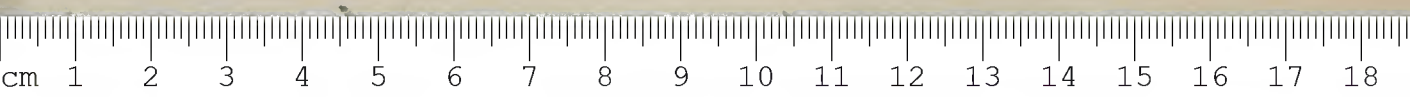
"É difícil a gente entender como a prefeitura pode admitir loteamentos afastados do centro quando existem áreas ainda para serem implantadas loteamentos,"

onde facilitaria bem para o poder público a manutenção, a conservação. Levar por exemplo, luz elétrica, água, esgoto, nestes loteamentos como Jardim Barcelona, Parque Watal Ishibashi, Jardim Santa Fé, Vila Real ...

Nós chegamos a pensar isto no nosso governo, se não seria bom nós darmos um basta no crescimento desordenado da cidade, impondo parâmetros e traçando diretrizes para a aprovação de novos loteamentos. É até mesmo criando condições para dificultar a implantação de loteamentos que viessem onerar o poder público, para a implantação e conservação de infraestrutura. Você vê por exemplo, um caminhão que está coletando lixo aqui, para ele ir buscar o lixo lá naquela distância, então ele anda tanto terreno baldio e vazio. Você vê uma rede de água e esgoto que sai por aqui, passando vários terrenos vagos para vir em loteamentos distantes".

Podemos perceber claramente nas palavras acima a explicitação das práticas que promovem a renda diferencial, através da descrição da sistemática de implantação de loteamentos, a qual faz parte da lógica do capitalismo. O próprio poder público lembra que os custos dos serviços públicos (sustentados por toda sociedade) elevaram-se em decorrência das áreas em pouso social.

Essas palavras revelam a nosso ver, a contradição entre o discurso e a prática, entre a intenção e a atuação do poder público, que promove através da valorização diferenciada do espaço, a segregação social.



5. CONSIDERAÇÕES FINAIS: O ESPAÇO PRODUZIDO

Ao desenvolvermos esta pesquisa, procuramos nos orientar na perspectiva de entender a expansão territorial urbana de Presidente Prudente, a partir de 1970, reconhecendo as peculiaridades deste momento do crescimento urbano, em contraposição aos anteriores.

Finalizando nossa dissertação, queremos tecer algumas considerações, que serão apresentadas de forma sucinta, a propósito de três questões que se revelaram fundamentais no decorrer do trabalho:

- 1- A produção do espaço urbano.
- 2- O comércio do espaço urbano.
- 3- O espaço urbano produzido.

● No seio do modo de produção capitalista, o solo também se constitui uma mercadoria, considerada *sui generis*, tendo em vista que para sua produção não são necessários meios de produção ou tampouco força de trabalho. É contudo, a partir do momento em que esse bem elaborado pela natureza configura-se como necessário para a produção e reprodução do capital, que ele se transforma em mercadoria.

● A ocupação da Alta Sorocabana já se deu como resultado deste processo de consumo das terras disponíveis, pela expansão do capitalismo, através da economia cafeeira. A cidade de Presidente Prudente, objeto de nossa pesquisa, originou-se justamente da iniciativa de dois loteadores, os Coronéis Goulart e Marcondes, o que significa portanto que a comercialização de ter-

ras rurais ou urbanas já havia assumido importância na região, como forma de produção e reprodução do capital.

• Deste então, durante todo o processo de crescimento da cidade, a sua expansão territorial esteve ligada à principal forma de produção do espaço urbano, qual seja a implantação de loteamentos, que é na prática a forma como se realiza a absorção do espaço rural pela cidade, ou como o espaço urbano é produzido.

• A cidade foi sendo assim produzida através da implantação contínua de loteamentos. A partir do momento que este processo torna-se descontínuo espacialmente, observamos uma nova forma de produção do espaço urbano em Presidente Prudente.

• Antes da década de 70, a cidade crescia tanto quanto agora através da implantação de novos loteamentos, apenas que este crescimento estava muito mais determinado pelo nível de consumo desta mercadoria, pela população em geral. A partir de 1972, dado o novo ritmo e as novas formas sob as quais passou a se efetivar a expansão territorial urbana de Presidente Prudente, seu crescimento passou a ser muito mais determinado pelo nível de sua produção de espaço, espaço este que passa a se constituir reserva de valor, ou seja produz-se o espaço como reserva de valor.

• Em outras palavras, do ponto de vista do consumidor da mercadoria, o solo urbano configurava-se antes muito mais como valor de uso. A proporção de lotes adquiridos como valor de troca, a partir de 1972, cresceu com o aumento dos investimentos imobiliários.

Este aumento, por outro lado, não ocorreu por acaso, mas é exatamente resultado da forma como passou a ser produzida esta mercadoria.

• O solo é produzido pela natureza, mas o espaço urbano

é um produto social, que resulta do trabalho coletivo desta sociedade, através do tempo.

Como nem todos os segmentos desta sociedade tem direito à propriedade, e portanto direito à cidade no sentido dado por Lefêbvre, mas apenas uma parcela dela o tem, o poder de decidir sobre a produção que é resultado do trabalho coletivo, fica restrito a certos segmentos sociais, que através da posse do capital e/ou do acesso ao poder público, *adquirem* o direito de decidir sobre o processo de produção desta mercadoria.

Nesta medida foi para nós de grande importância, a análise das ações privada e pública junto à produção do espaço urbano. Através desta análise verificamos tanto as novas formas sob as quais se dá a implantação de loteamentos pela iniciativa privada, quanto a importância das decisões tomadas pelo poder público, sobretudo no que se refere à dotação de bens e serviços pelo espaço urbano.

Como resultado das diversas localizações dos lotes na cidade, deste movimento de alocação de bens e serviços, das condições de acesso ao lote, da disponibilidade de recursos econômicos da sociedade e de espaço para a expansão urbana, de condições naturais e históricas, realizam-se diferentes níveis de valoração dos lotes, e portanto de tributos decorrentes deste processo.

O comércio destes lotes depende diretamente das formas como eles são produzidos, e seus diferentes preços resultam do mesmo processo. Verificamos que determinadas modalidades de incorporação do espaço urbano desenvolveram-se em Presidente Prudente na década de 70 e vieram acompanhadas de novos tipos de comercialização desta mercadoria.

Em decorrência do aumento da proporção de aquisições

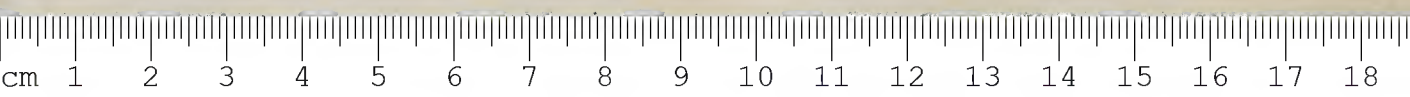
de lotes, tendo em vista seu valor de troca,^o a década de 70 destacou-se no que se refere ao aumento da demanda de terrenos, assim como se destacou pela proliferação dos loteamentos.

Ao iniciarmos o tratamento do tema comércio do espaço urbano, colocamo-nos algumas questões concernentes ao aumento de vendas, às quais voltamos no decorrer do desenvolvimento do tema. Alguns aspectos apreendidos merecem destaque no sentido de sistematizarmos o que foi observado.

Do ponto de vista espacial não podemos dizer que os processos tenham se dado de forma concomitante, ou que tampouco o crescimento da demanda tenha se efetivado necessariamente acompanhando a direção tomada pela implantação de loteamentos.

Enquanto a maior extensão das áreas surgidas na década de 70 encontra-se localizada em descontínuo à malha urbana, e mais especialmente na porção oeste da cidade, a maior demanda de terrenos ocorreu em dois conjuntos de loteamentos compactados à malha urbana contínua: na primeira metade da década de 70, na aquele dominado pelo Jardim Paulista, e na segunda metade, no dominado pelo Jardim Bongiovani.

A fig. V ^{Anexo} permitiu verificar que mesmo em 1982, a densidade de lotes ocupados nos loteamentos implantados a partir de 1972, era ainda reduzida (comparar com a fig. II), mostrando o fato comentado acima de que o aumento das vendas decorre do aumento proporcional de investimentos imobiliários, e não de consumo de terrenos como valor de uso. Há ainda que se ressaltar que parcela considerável dos lotes dos loteamentos mais recentes ainda não foi negociada, constituindo-se para o proprietário e/ou incorporador uma reserva de valor, que embora não tenham ainda sido consumidos, já promovem para outros lotes da cidade, maior renda diferencial.

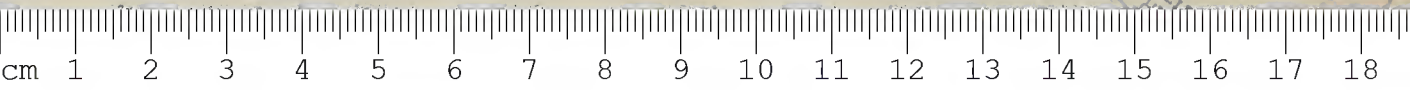
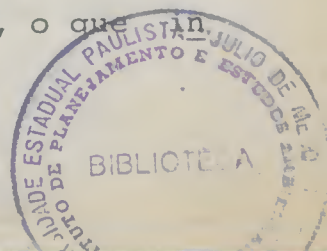


Podemos destacar espacialmente as diferenças de demanda de lotes nos diversos setores da cidade, chamando atenção para o fato de que realmente o aumento do total das vendas verificado na década de 70 em comparação à de 60, não resulta de um processo que se deu de forma homogênea por todo espaço urbano, mas do aumento progressivo das vendas de terrenos em determinadas áreas da cidade. / Este aspecto decorre do fato de que se o aumento geral é função do aumento de investimentos imobiliários, estes investimentos só irão se concretizar em loteamentos onde haja qualquer possibilidade de auferição de maior renda diferencial, ou seja naqueles loteamentos que estão se valorizando, porque estes terrenos se realizarão sob a forma de valor de troca. /

Assim, podemos destacar que em função da Divisão Técnica e Social do Trabalho e da forma como consequentemente está estruturado e sendo constantemente reestruturado o meio urbano, as duas áreas de maior demanda de terras são exatamente aquelas cuja localização bem como os atributos dela decorrentes (inclusive o prestígio social) são as mais rentáveis.

Para ilustrar voltamos à idéia da importância que assumiu a implantação do Parque do Povo no processo de valorização dos loteamentos adjacentes, para as classes de maior poder aquisitivo, transferindo inclusive o eixo de maior demanda de lotes e de maior status social, dos loteamentos localizados a grosso modo ao norte da Avenida Washington Luís, para aqueles localizados ao longo do Parque do Povo.

Quanto aos mecanismos que atuaram como atuam provocando maior ou menor demanda de lotes nas diversas áreas da cidade, devemos salientar que decorrem exatamente das transformações verificadas no processo de produção do espaço urbano, o que in-



clui dizer da mercadoria solo, e para cujas transformações, como já ressaltamos, a ação da iniciativa privada e do poder público concorreram de forma muito significativa.

Em função das formas sob as quais se produziu o espaço urbano em Presidente Prudente (da mesma maneira como se dá em outras cidades do mundo capitalista), e dos mecanismos e procesos que interagindo determinam as modalidades de consumo desta mercadoria, efetiva-se o *espaço urbano produzido*.

● O *produzido* manifestou-se em Presidente Prudente numa acentuação da segregação social no espaço (Fotos 24 e 25)..

● A progressiva valorização de algumas áreas da cidade impetrada sobretudo pela alocação de benfeitorias, serviços públicos, e de todas as externalidades advindas desta alocação, promoveu na década de 70 um destacável processo de afastamento espacial dos extratos sociais de renda mais baixa.

Este processo verificou-se no Jardim Paulista, tanto quanto naqueles loteamentos adjacentes ao Parque do Povo e ocupados antes da implantação do projeto.

● O reverso deste processo de consumo das *melhores loca*-lizações por aqueles que podem pagar o maior tributo fundiário urbano, é o surgimento dos núcleos habitacionais, a partir de 1978.

Então, em outras palavras, as formas de produção do espaço urbano, que se efetivaram em Presidente Prudente na década de 70 provocaram um aumento muito expressivo do *custo do produ*-to. Primeiro, porque até 1970 as várias etapas da incorporação do espaço rural pelo urbano estavam via de regra reunidas sob a mesma responsabilidade. Em segundo lugar, porque o nível de investimento exigido era menor, tanto porque o loteamento não se



Foto 24 - Vila Mendes - Rua Olavo Bilac - Exemplo de pa
drão de ocupação dos bairros pobres da cidade.

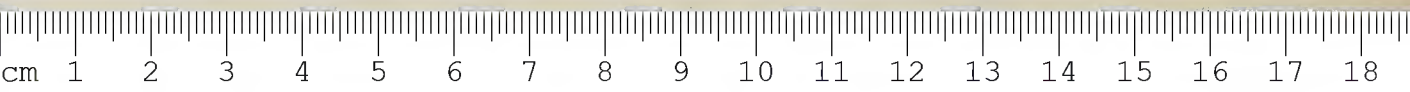
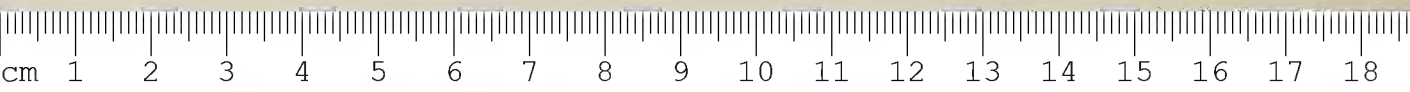




Foto 25 - Vila Boa Vista - Rua XV de Novembro - Exemplo
de padrão de ocupação dos bairros ricos da
cidade.



efetivava de forma regular, como pelo fato de que as práticas especulativas em torno da incorporação das propriedades rurais eram de menor expressão. Em terceiro lugar, porque o custo do produto eleva-se mais ainda em função dos mecanismos publicitários desencadeados para provocar maior demanda.

Se o custo do produto aumenta, parcela maior da sociedade afasta-se da possibilidade de adquirir o que para eles se constitui um valor de uso. Como este contingente populacional não é absolutamente inexpressivo, o mesmo Estado que atuou promovendo a valorização de determinados espaços e portanto o afastamento espacial destes segmentos sociais, atribui-se a tarefa de lhes produzir de forma monopolística a moradia ⁽¹⁾, de maneira diversa da fase anterior, mais concernente com a etapa concorrencial do capitalismo.

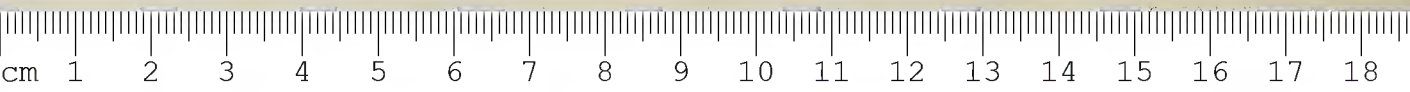
As novas modalidades de produção do espaço urbano, responsáveis pelo estendimento bastante expressivo da malha urbana, concorreram também para o maior desenvolvimento da verticalização das construções (Foto 26).

Isto se dá, à medida que novos loteamentos são implantados e, conseqüentemente, rendas diferenciais mais elevadas são auferidas. O preço do solo nas áreas centrais da cidade atinge níveis que se aproximam da renda de monopólio, pela qual só podem pagar grandes empresas, que interessadas em auferir parcela dessa elevada renda, dedicar-se-ão à produção da mercadoria habitação, acentuando o processo de segregação social da população, dado pelo maior custo do produto.

(1) Somente na administração do Sr. Paulo Constantino, foram construídas 4.000 moradias através de implantação da COHAB, CECAP e PROFILURB.

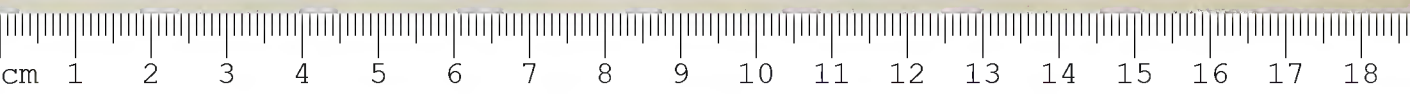


Foto 26 - Vista da cidade, a partir do Parque Residencial
São Matheus.



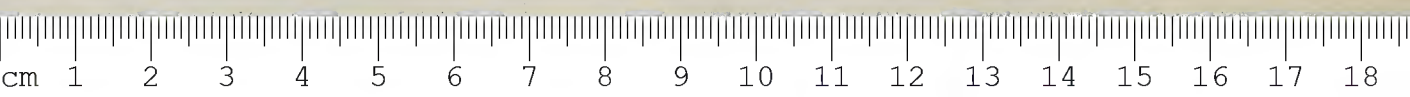
De esta forma acirram-se as contradições do espaço urbano de Presidente Prudente. A cidade está maior, com grande número de lotes disponíveis, enquanto nas áreas centrais, melhor servidas de bens e serviços públicos e privados, verificamos um adensamento de construções.

E o *chão* urbano vai sendo valorizado, o que vale dizer, segregado socialmente. É a produção e distribuição desigual do urbano.

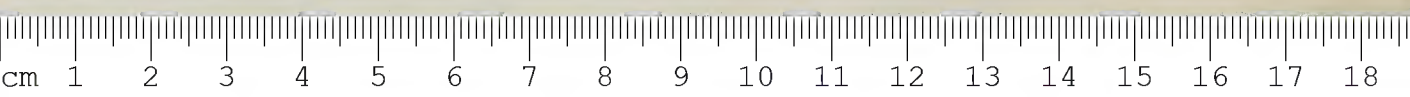


6. BIBLIOGRAFIA

- ABREU, Diôres Santos. Formação histórica de uma cidade pioneira paulista: Presidente Prudente. Presidente Prudente, FFCLPP, 1972.
- _____. Poder político local no populismo - Presidente Prudente (SP) - 1928-1959. Presidente Prudente, IPEAPP, xeroc., 1982.
- ALQUIER, François. Contribution à l'étude de la rente foncière sur les terrains urbains. Espaces et Sociétés. Paris, 4:75-87, 1972.
- ANDRADE, Thompson & LODDER, Celsius A. Sistema urbano e cidades médias no Brasil. Rio de Janeiro, IPEA e INPES, 1979.
- ASCHER, François. Quelques critiques de l'economie urbaine. Espaces et Sociétés. Paris, 4:25-40, 1972.
- BATISTUZZO, Adriana & PACHECO, Regina. O processo de valorização dos terrenos em uma área de intervenção pública concentrada: Vila dos Remédios. Espaço & Debates. São Paulo, NERU, 1(2):19-59, mai 1981.
- BENITES, Miguel Gimenez. Domínio fundiário das cidades da Alta Sorocabana. Anais. São Paulo, AGB, 18:300-304, 1973.
- BINSZTOCK, Jacob. "Tendências metodológicas da Geografia Urbana brasileira". In: _____ et alii. Regionalização e urbanização. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira, 1979: 21-35.
- BONDUKI, Nabil e ROLNIK, Raquel. "Periferia da Grande São Paulo - Reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho". In: MARICATO, Ermínia (org.). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo, Alfa-Omega, 1979:117-154.

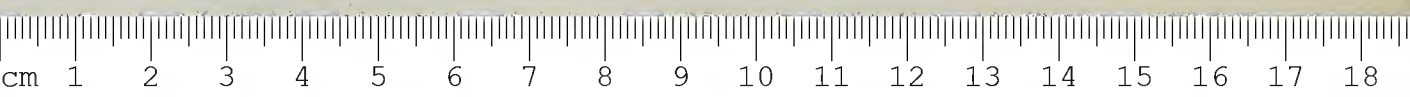


- BRANDÃO, Maria de Azevedo. "O último dia da criação: mercado , propriedade e uso do solo em Salvador". In: VALLADARES, Licia do Prado. Habitação em questão. Rio de Janeiro, Zahar, 1980:125-142.
- CAPEL, Horacio. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. Revista de Geografia. Barcelona, 8(1-2):19-56, 1974.
- CARLOS, Ana F.A. A cidade e a organização do espaço. Revista do Departamento de Geografia. São Paulo, USP, 1:105-111, 1982.
- CHINELLI, Filippina. "Os loteamentos da periferia". In: VALLADARES, Lícia P. et alii. Habitação em questão. Rio de Janeiro, Zahar, 1980:49-68.
- CASTELLS, Manuel. A intervenção administrativa nos grandes centros urbanos. Espaço & Debates. São Paulo, NERU, 6: 64-75, jun-set. 1982.
- COBRA, Amador Nogueira. Em um recanto do sertão paulista. São Paulo, Hennesy, 1923.
- COSTA, Manoel A. Urbanização e migração urbana no Brasil. Rio de Janeiro, IPEA e INPES, 1975.
- DAVIS, Kingsley et alii. Cidades - a urbanização da humanidade. Rio de Janeiro, Zahar, 1972.
- FERNANDES, Nelson N. "Sentido espacial da renda da terra e espaço urbano". In: MOREIRA, Ruy (org.). Geografia: teoria e crítica. Petrópolis, Vozes, 1982:151-158.
- FIGUEIREDO, Alvanir et alii. Notas preliminares sobre a elaboração da carta geomorfológica do sítio urbano de Presidente Prudente. Boletim do Departamento de Geografia. Presidente Prudente, FFCL, 3:56-67, 1970.



- GEORGE, Pierre. Geografía Urbana. Barcelona, Ariel, 1969.
- GRIGOLETTO, M.F. & SOUZA, N.M. Análise de uma agro-indústria de tomate na Alta Sorocabana. Caderno Prudentino de Geografia. Presidente Prudente, AGB, 3:164-168, 1982.
- HARVEY, David. A justiça social e a cidade. São Paulo, Hucitec, 1980.
- JOHNSON, James. Geografia Urbana. Barcelona, Oikos-tau, 1974.
- JUILLET, Alain. Sur la rente foncière urbaine. La vie urbaine. Paris, DUNOD, 4:235-261, 1971.
- KOWARICK, Lucio. A espoliação urbana. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1979.
- LAMPARELLI, Carlos Monteiro. Uso do solo urbano e direito de propriedade. Estudos FUNDAP, 1(1):28-32, 1983.
- LEDROUT, Raymond. Política urbana e poder local. Espaço & Debates. São Paulo, NERU, 1(3):5-20, set. 1981.
- LEFÈBVRE, Henri. Le droit à la ville. Paris, Antrhopos, 1972.
- LEITE, José Ferrari. A Alta Sorocabana e o espaço polarizado de Presidente Prudente. Presidente Prudente, FFCL, 1972.
- LENCIONI, Sandra e CARLOS, Ana F.A. Alguns elementos para a discussão do espaço geográfico como mercadoria. Borrador. São Paulo, AGB, 1:01-09, mai. 1982.
- LIMA, Olga M.B. & CORRÊA, R.L. "Sistema urbano". In: IBGE. Geografia do Brasil - Região Sudeste. Rio de Janeiro, IBGE, 1977:569-661.
- LOJKINE, Jean. O Estado capitalista e a questão urbana. São Paulo, Martins Fontes, 1981.

- _____. Y-a-t-il une rente foncière urbaine? Espaces & Sociétés. Paris, 2:89-94, 1972.
- LOW-BEER, Jacqueline Doris. Renda da terra - algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano. Espaço & Debates. São Paulo, NERU, 8:31-41, jan. abr. 1983.
- MAMIGONIAN, Armen. "Notas sobre a Geografia Urbana Brasileira". In: SANTOS, Milton. Novos rumos da Geografia brasileira. São Paulo, Hucitec, 1982:202-208.
- _____. Tendências recentes do processo de urbanização na Alta Sorocabana. Anais. São Paulo, AGB, 18:289-291, 1973.
- MARTINS, José de Souza. O cativo da terra. São Paulo, Ciências Humanas, 1979.
- MELLO, M. Conceição D'Incao e. O "Bóia-Fria": acumulação e miséria. Petrópolis e Presidente Prudente, Vozes e FFCL, 1975.
- MILLIET, Sérgio. Roteiro do café e outros ensaios. São Paulo, Hucitec, 1982.
- MONBEIG, Pierre. Pionniers et planteurs de São Paulo. Paris, Armand Colin, 1952.
- O IMPARCIAL (jornal). Classificados. Presidente Prudente, 1976-80.
- OLIVEIRA, Ariovaldo U. A lógica da especulação imobiliária. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, AGB, 55:75-92, nov. 1978.
- OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o urbano no Brasil. Espaço & Debates. São Paulo, NERU, 6:36-54, jun. set. 1982.
- _____. O terciário e a divisão social do trabalho. Estudos CEBRAP. São Paulo, Vozes, 24:139-168, s.d.



OLIVEN, Ruben George. Urbanização e mudança social no Brasil.

Petrópolis, Vozes, 1980.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. "Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação". In: SILVA, L. A. Machado (org.). Solo urbano - tópicos sobre o uso da terra. Rio de Janeiro, Zahar, 1982:29-47.

_____. Notas sobre a renda da terra urbana. Chão - Revista de Arquitetura. Rio de Janeiro, 5:18-23, mar.abr.mai. 1979.

ROCHEFORT, Michel. Problemas da organização do espaço urbano. Caderno Prudentino de Geografia. Presidente Prudente, AGB, 4:29-51, 1982.

SALUM Jr., Brasílio. Capitalismo e cafeicultura: Oeste paulista, 1888-1930. São Paulo, Duas Cidades, 1982.

SANTOS, Milton. A urbanização desigual. Petrópolis, Vozes, 1980.

_____. Desenvolvimento econômico e urbanização em países subdesenvolvidos: os dois sistemas de fluxo da economia urbana e suas implicações espaciais. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, AGB, 53:35-60, fev. 1977.

_____. Espaço e sociedade. Petrópolis, Vozes, 1979.

_____. Manual de Geografia Urbana. São Paulo, Hucitec, 1981.

_____. "Análise e síntese: alguns princípios gerais de uma Geografia Urbana dos países subdesenvolvidos". In:

_____. O trabalho do geógrafo no Terceiro Mundo. São Paulo, Hucitec, 1978:51-110.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. A muralha que cerca o mar (uma modalidade de uso do solo urbano). São Paulo, FFLCHUSP, mimeog., 1979.

SINGER, Paul. Economia política da urbanização. São Paulo, Brasiliense, 1977.

_____. O uso do solo urbano na economia capitalista. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, AGB, 57:77-92, dez. 1980.

SPOSITO, Eliseu Savério. Migração e permanência das pessoas nas cidades pequenas. São Paulo, USP, FFLCH, xeroc., 1983.

_____. Tarabay: um centro pré-urbano. Boletim do Departamento de Geografia. Presidente Prudente, FFCL, 7:53-60, 1976.

SUDO, Hideo. Considerações em torno de algumas correlações fisiográficas do sistema urbano-industrial de Presidente Prudente. Boletim do Departamento de Geografia. Presidente Prudente, FFCL, 7:65-72, 1976.

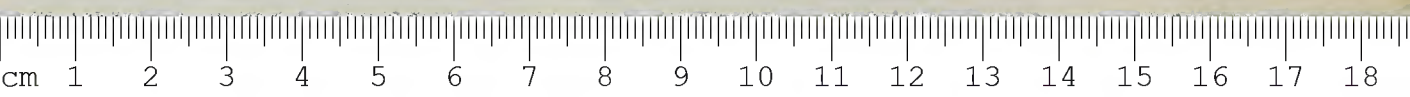
TEIXEIRA, Marcio Antonio. Notas sobre a cultura do algodão no contexto dos ciclos econômicos do oeste paulista. Caderno Prudentino de Geografia. Presidente Prudente, AGB, 5:103-106, julho 1983.

_____. Organização do espaço rural no município de Paraguaçu Paulista. São Paulo, USP, FFLCH, xerog., 1979.

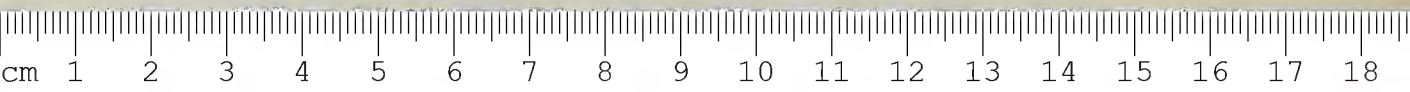
VASCONCELOS, M.A.P. O estudo geográfico do setor de serviços profissionais liberais. Presidente Prudente, mimeog., 1983.

VIANA, Myrna T.R. Algumas reflexões sobre a luta pela terra na cidade. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, AGB, 57:90-99, dez. 1980.

VILLAÇA, Flavio. Uso do solo urbano. São Paulo. Fundação Prefeito Faria Lima, 1978.



YUJNOVSKY, Oscar. La renta del suelo y la configuración del espacio y del medio ambiente urbano. Revista Interamericana de Plantificación, 11(41):85-101, mar. 1977.



7. FONTES ORAIS

ABDON GALINDO

ANTONIO SANDOVAL NETTO

ARMANDO GARMS

DIÓRES SANTOS ABREU

GENIVAL BERTASSO

GERALDO COSTA

JACKSON FRANCO

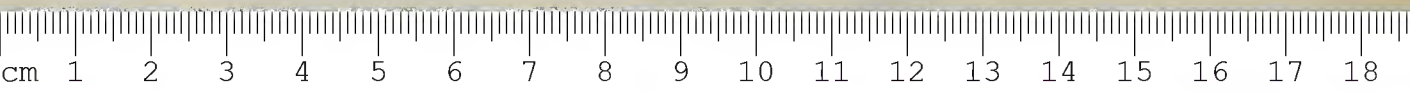
LUIZ GONZAGA DOS SANTOS

MARCIO ANTONIO TEIXEIRA

PAULO CONSTANTINO

PAULO DE TARSO DA ROCHA LESSA

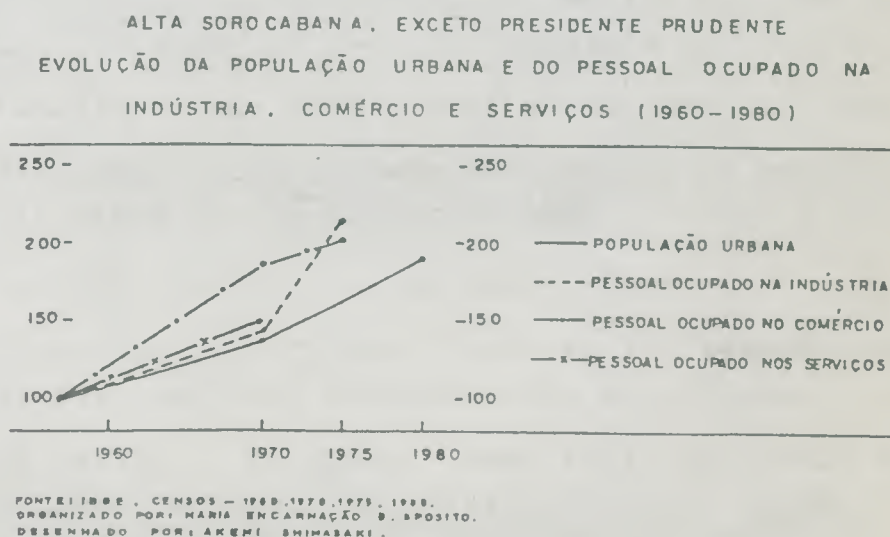
WALTER AFFONSO



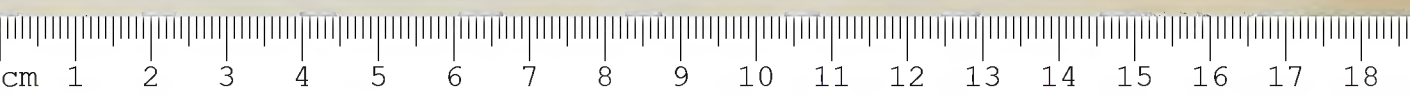
ERRATA

- X p. 18 - 1º parág. - 11.^a linha - onde se lê: respondem a processos; leia-se: respondem a diferentes processos.
- X p. 24 - 4º parág. - 3.^a linha - onde se lê: atenção as transformações; leia-se: atenção às transformações.
- X p. 30 - título da tabela - onde se lê: Participação da população urbana no total da região; leia-se: Participação da população urbana no total urbano da região.
- X p. 32 - nota de rodapé: fechar aspas e ponto.
- X p. 41 - 1º parág. - 1.^a linha - onde se lê: assalariado, é justamente; leia-se: assalariado), é justamente.
- X p. 50 - 2º parág. - última linha - onde se lê: fixação de homem; leia-se: fixação do homem.
- X p. 53 - 2º parág. - 9.^a linha - onde se lê: em Presidente Prudente ao estadual; leia-se: em Presidente Prudente comparado ao estadual.
- p. 57 - 2º parág. - 6.^a linha - onde se lê: referentes à Presidente; leia-se: referentes à Presidente Prudente.
- p. 57 - substituição da fig. 5.

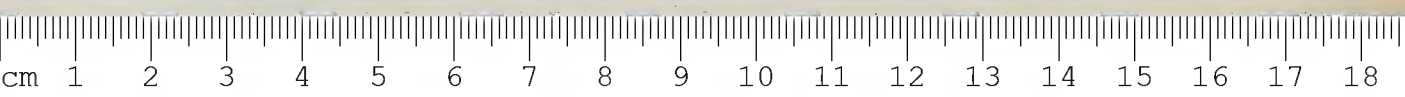
FIG. 5



- X p. 62 - 2º parág. - 3.^a linha - onde se lê: o papel de direcionã-lo; leia-se: o papel de direcionã-los.
- X p. 69 - 3º parág. - última linha - onde se lê: urbano (figura 6); leia-se: urbana (figura 6).
- X p. 71 - 2º parág. - 5.^a linha - onde se lê: a falta de documetação; leia-se: a falta de documentação.



- X p. 74 - 3º parág. - 5.^a linha - onde se lê: característico de um movimento; leia-se: característica de um movimento.
- X p. 85 - 1º parág. - 3.^a linha - onde se lê: associando; leia-se: associando.
- X p. 86 - 3º parág. - 7.^a linha - onde se lê: contrátio; leia-se: contrário.
- X p. 87 - 1º parág. - 1.^a linha - onde se lê: dependem; leia-se: depende.
- X p. 101 - 2º parág. - 2.^a linha - onde se lê: é de 1966; leia-se: é de 1962.
- X p. 107 - 5º parág. - 7.^a linha - onde se lê: o arrecadamento rural; leia-se: o arrendamento rural.
- X p. 117 - 2º parág. - 3.^a linha - onde se lê: e as benfeitorias; leia-se: e às benfeitorias.
- X p. 121 - 3º parág. - 2.^a linha - onde se lê: do solo que precisa; leia-se: do solo e que precisa.
- X p. 144 - 1º parág. - 14.^a linha - onde se lê: começaca; leia-se: começava.
- X p. 158 - 3º parág. - 9.^a linha - onde se lê: de pessoas que os adquiria; leia-se: de pessoas que os adquiriam.
- X p. 166 - 4º parág. - 2.^a linha - onde se lê: ao invés de estaremos; leia-se: ao invés de estarmos.
- ~~X~~ p. 169 - tabela 9 - ano 1976 - onde se lê: A e B; leia-se A e C.
- X p. 179 - 2º parág. - 8.^a linha - onde se lê: ao que se auferiria; leia-se: ao que auferiria.
- X p. 190 - nota de rodapé - fechar aspas e ponto.
- X p. 192 - 3º parág. - 7.^a linha - onde se lê: atuação menor organizada; leia-se: atuação menos organizada.
- X p. 197 - 3º parág. - 2.^a linha - onde se lê: a aferta de lotes; leia-se: a oferta de lotes.
- X p. 200 - 5º parág. - 2.^a linha - onde se lê: níveis estadual e minucipal; leia-se: níveis estadual e municipal.
- X p. 201 - 1º parág. - 5.^a linha - onde se lê: desenvolvimento indistrial; leia-se: desenvolvimento industrial.
- X p. 201 - 4º parág. - 1.^a linha - onde se lê: a forma personalista pessoal de administração; leia-se: a forma personalista de administração.



X p. 203 - 2º parág. - 12.^a linha - onde se lê: da vida é podar
dar; leia-se: da vida é poder dar.

X p. 203 - 3º parág. - 3.^a linha - onde se lê: extremamente favo
rável à reprodução; leia-se extremamente favoráveis à
reprodução.

X p. 205 - 1.^a nota de rodapé - 3.^a linha - onde se lê: sobre impos
tos localizados; leia-se sobre terrenos localizados.

X p. 220 - 4º parág. - 6.^a linha - onde se lê: elevada renaa;
leia-se: elevada renda.

