



## AUTOSSEGREGAÇÃO NA AGLOMERAÇÃO URBANA DE ARAÇATUBA<sup>1</sup>

Augusto Marques da Silva<sup>2</sup>

### RESUMO

As formas de produção do espaço urbano contemporâneo, fortemente orientadas por interesses econômicos dos proprietários de terras e das empresas incorporadoras, vêm se materializando, por meio do crescimento do número de espaços residenciais fechados de médio e alto padrão, diversificando e intensificando, conseqüentemente, o processo de segregação socioespacial, que, no período atual, é também composto por formas de autosssegregação. O presente trabalho contém proposta de análise de como a produção dos espaços para autosssegregação contribui com o processo de produção do espaço urbano de Araçatuba e Birigui. A partir deste objetivo, o foco recai sobre a análise dos agentes produtores do espaço urbano que estão relacionados a implantação dos espaços residenciais fechados, sendo estes as empresas incorporadoras e o poder público municipal.

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

### ABSTRACT

The forms of production of contemporary urban space, strongly oriented by the economic interests of landowners and developing companies, have materialized through the growth in the number of closed residential spaces of medium and high standard, diversifying and intensifying, consequently, the process of socio-spatial segregation, which, in the current period, is also composed of forms of self-segregation. The present work contains a proposal to analyze how the production of spaces for self-segregation contributes to the production process of the urban space of Araçatuba and Birigui. From this objective, the focus is on the analysis of the agents that produce the urban space that are related to the implantation of closed residential spaces, these being the developer companies and the municipal government.

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

### INTRODUÇÃO

O desenvolvimento da pesquisa de mestrado, cujos resultados parciais possibilitaram a elaboração do presente trabalho, teve como objetivo contribuir para os estudos referentes ao processo de autosssegregação em duas cidades de porte médio, sendo estas as cidades de Araçatuba e Birigui, localizadas na porção noroeste do Estado de São Paulo, as quais

<sup>1</sup> Este artigo é resultado da pesquisa de mestrado apoiada pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (Número do processo: 2019/05179-5).

<sup>2</sup> Mestrando pelo programa de Pós-Graduação em Geografia da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista – FCT/UNESP – Presidente Prudente, [augusto.marques@unesp.br](mailto:augusto.marques@unesp.br).



configuram, em conjunto com Guararapes, uma aglomeração urbana não-metropolitana. É importante ressaltar que foram selecionadas para estudo as cidades de Araçatuba e Birigui.

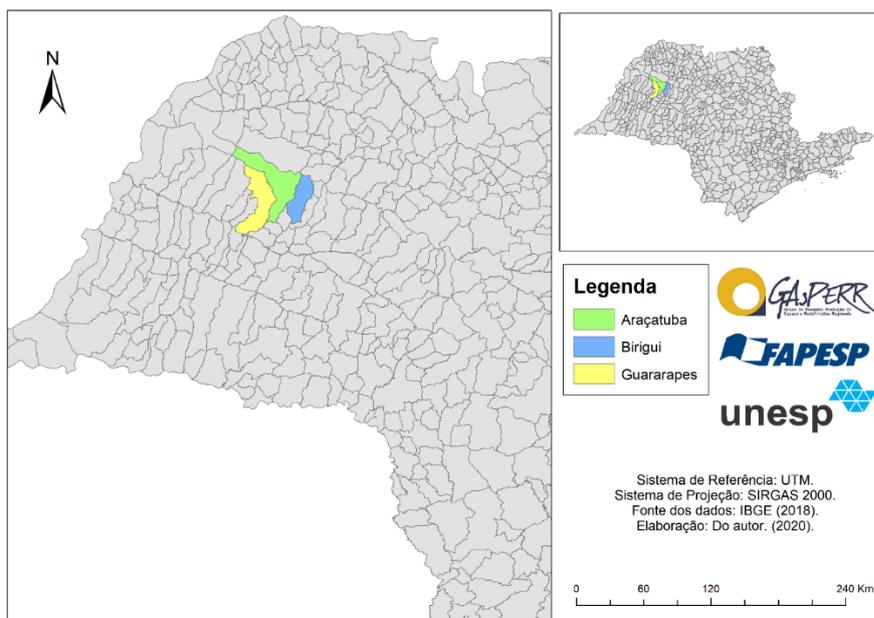
O estudo intitulado “Aglomeração urbana de Araçatuba-Birigui: eixos de produção e consumo do espaço urbano”, realizado por SILVA (2018), possibilitou verificar o crescimento no número de espaços residenciais fechados de médio e alto padrão nos eixos rodoviários que interligam as cidades de Araçatuba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

Tem sido observado que o processo de autoss segregação (CORRÊA, 1989) intensificasse a partir do crescimento no número de espaços residenciais fechados. Esta modalidade de habitat, anteriormente afeita apenas às classes altas, está se tornando cada vez mais comum nas classes médias das cidades médias brasileiras e também nas cidades de porte médio, uma vez que os custos de produção desses espaços residenciais são menores nestas cidades (SPOSITO e GÓES, 2013).

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

O objetivo deste trabalho é promover um estudo acerca do processo de autoss segregação nas cidades de Araçatuba e Birigui, identificando sua origem e analisando seus aspectos atuais. O foco principal consiste em analisar o impacto da autoss segregação na produção do espaço urbano das cidades estudadas. Para isso, é importante conhecer o perfil das empresas atuantes no mercado imobiliários destas cidades, bem como identificar os principais setores das cidades nos quais há maior interesse, por parte do capital e do poder público, para implantação destes empreendimentos e avaliar quais vetores de expansão da cidade foram favorecidos por essas alterações. O Mapa 1 apresenta a localização da aglomeração urbana no Estado de São Paulo.

**Mapa 1:** Localização da aglomeração urbana de Araçatuba. 2020.



Atualmente, Araçatuba é uma unidade territorial de 1.167,126 km<sup>2</sup>, com densidade demográfica de 155,54 hab./km<sup>2</sup> e população estimada de 199.210 habitantes para o ano de 2021 (IBGE, 2021). Com a divulgação do Estudo Região de Influência das Cidades, efetuado em 2018 (IBGE, 2020), verifica-se que Araçatuba está classificada como Capital Regional C. O município possui sua economia voltada para o cultivo da cana-de-açúcar e para a pecuária.

O município de Birigui apresenta população estimada em 126.094 habitantes para o ano de 2021, área da unidade territorial de 530,031 km<sup>2</sup> e densidade demográfica de 204,79 hab./km<sup>2</sup> (IBGE, 2021). Está classificado como Centro Sub-Regional B (IBGE, 2020) e se destaca pela produção industrial de calçados infantis, sendo conhecida nacionalmente como a “capital nacional do calçado infantil”.

Os municípios de Araçatuba e Birigui são importantes polos fornecedores de bens e serviços para inúmeros municípios localizados na porção noroeste do estado de São Paulo. Desta forma, é importante compreender as dinâmicas urbanas que vêm ocorrendo nestes municípios uma vez que eles exercem influência em uma área considerável do noroeste paulista.

## **APORTE TEÓRICO**

No intuito de promover uma análise acerca da autoss segregação em curso nos municípios de Araçatuba e Birigui, é importante compreender os fatores que a originam, abordando



também os processos que se relacionam a ela, como, por exemplo, a produção do espaço urbano e a segregação socioespacial.

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

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

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

Corrêa (1989) destaca os grandes produtores do espaço urbano, sendo eles: os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos. A ação dos proprietários dos meios de produção, dos proprietários fundiários e dos promotores imobiliários convergem em favor das classes dominantes, no intuito de manter o processo de acumulação, garantindo a reprodução das relações de produção.

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

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

Segregação e autosegregação seriam, dessa forma, facetas de um mesmo processo, uma vez que a distinção entre as duas proposições conceituais está no ponto de vista a partir do qual a separação se estabelece. No caso da



segregação, é a maioria (no sentido político, econômico, cultural, religioso) que decide pela separação total ou relativa da minoria, submetida a essa condição por razões de diferentes ordens e, no caso das cidades latino-americanas, sobretudo pela situação socioeconômica. No que se refere a autosegregação, é o grupo com melhores condições (brancos na África do Sul, mais ricos na América Latina etc.) que opta pelo isolamento em relação ao conjunto da cidade que, para eles, é o espaço dos outros e, portanto, não mais de todos (SPOSITO e GÓES, 2013, p. 281).

No presente estudo, a segregação residencial, apontada por Corrêa (1989), será tratada como segregação socioespacial. Sposito (2013) utiliza o termo “segregação socioespacial” por este englobar os dois principais aspectos do processo a ser analisado: a dimensão social e a dimensão espacial.

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

Sposito e Góes (2013) apontam que, no caso das cidades médias, a sensação de insegurança e a busca por exclusividade são os principais fatores responsáveis pela intensificação do processo de autosegregação.

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

## **METODOLOGIA**

O levantamento bibliográfico possibilitou a compreensão dos conceitos, processos e dinâmicas analisados no presente trabalho. Foram realizados trabalhos de campo no intuito de melhor conhecer as áreas de estudos e as localidades nas quais foram e estão sendo implantados os espaços residenciais fechados. Técnicas de geoprocessamento por meio de *softwares* de mapeamento foram utilizadas na elaboração de representações cartográficas.

A realização de entrevistas com agentes bem informados permitiu melhor compreensão dos interesses e lógicas do capital privado e do poder público de Araçatuba e Birigui, bem como das articulações estabelecidas entre estes agentes. É importante destacar que foi autorizada a



gravação de cada uma das entrevistas efetuadas, o que possibilitou, posteriormente, suas respectivas transcrições.

Foi realizada a coleta dos preços de terrenos por meio do levantamento de anúncios imobiliários junto a jornais de circulação local, permitindo identificar, na cidade, as áreas que apresentaram maior elevação de seus preços no decorrer de determinado período. Esta metodologia foi amplamente utilizada em diversos trabalhos, como Sposito (1990), Abreu (2014), Amorim (2015), Querino Jr (2017) e Barcella (2018).

## RESULTADOS

Em Araçatuba, o processo de autossegregação tem início nos anos 2000, ganhando força a partir de 2010, uma vez que os espaços residenciais fechados localizados nesta cidade são predominantemente empreendimentos recentes, aprovados a partir de 2010. Em relação a Birigui, é possível afirmar que os primeiros empreendimentos que materializam o processo de autossegregação são mais antigos quando comparados a Araçatuba, tendo sido implantados na década de 1970 (Chácara Vila Verde) e de 1980 (Alphaville). Entretanto, nesta cidade, a implantação dos espaços residenciais fechados ganha força na década de 2000, período no qual houve maior número de empreendimentos aprovados e construídos. Os Quadros 1 e 2 apresentam os agentes econômicos responsáveis pelos loteamentos fechados e condomínios horizontais em Araçatuba.

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

Loteadora	Empreendimento/ nº de lotes	Aprovação do Empreendi- mento	Proprietários do terreno	Município sede
<b>Aeroparque Empreendiment os Imobiliários LTDA</b>	Vila Madalena/ 507 (Res.) 04 (Com.)	10/10/2017	Aeroparque Empreendimentos Imobiliários LTDA	Araçatuba
	Vila Madalena II/ 615 (Res.) 04 (Mistos)	25/10/2019 (em execução)		
<b>Abitte Urbanismo</b>	Quinta do Ipê	s.i. (em construção)	s.i.	Penápolis
<b>Alphaville Urbanismo S.A</b>	Alphaville/ 379 (Res.) 03 (Mistos) 48 (Com.)	22/11/2012	Horizon 19 Participações LTDA	São Paulo
<b>Atuarq Planejamento e Construções Ltda</b>	Delta Park/ 224 lotes	31/10/2003	Isoldino Alves Ferreira Junior	São Paulo



<b>Costa Azul Empreendimentos Imobiliários LTDA</b>	Residencial Costa Azul/ 296 lotes	24/06/2005	Costa Azul Empreendimentos Imobiliários LTDA	Araçatuba
<b>Costa Azul Empreendimentos Imobiliários II LTDA</b>	Residencial Costa Azul II/ 199 lotes	27/10/2016 (em finalização)	Costa Azul Empreendimentos Imobiliários II LTDA	Araçatuba
<b>Costa Negócios</b>	Costa Home/ 237 lotes	15/12/2017	Mário José Costa Junior, Marialice Guerrero Bosco, Valmir José Costa e Aline Berge Guimarães Costa	s.i.
<b>GSP Loteamentos</b>	GSP Golden (660 lotes)	s.i. (em construção)	s.i.	Araçatuba
<b>Habiana Agrop. E Imobiliária Ltda</b>	Habiana/ 272 lotes	s.i.	Habiana Agrop. E Imobiliária Ltda	São Paulo
<b>Habiana Imóveis e Empreendimentos Ltda</b>	Habiana 2/ 289 lotes	s.i.	Habiana Imóveis e Empreendimentos Ltda	Araçatuba
<b>Laranjeiras Araçatuba Empreendimentos Imobiliários LTDA</b>	Laranjeiras/ 313 lotes	04/09/2017	Laranjeiras Araçatuba Empreendimentos Imobiliários LTDA	Araçatuba
<b>L.C.C.L. Loteamentos, Construções e Comércio Ltda</b>	Parque dos Araçás/ 187 lotes	s.i.	L.C.C.L. Loteamentos, Construções e Comércio Ltda	São Paulo
<b>Loteamento Residencial Barcelona LTDA (Razão Social)</b>	Barcelona/ 608 (Res.) 01 (Com.)	06/05/2015	Loteamento Residencial Barcelona LTDA	Araçatuba
<b>Loteamento Residencial Barcelona II LTDA (Razão Social)</b>	Barcelona II/ 535 (Res.) 10 (Com.)	20/02/2019 (aprovado/ Não iniciado)	Loteamento Residencial Barcelona II LTDA	Araçatuba
<b>M. Magoga Empreendimentos Imobiliários Ltda</b>	Casablanca/ 55 lotes	s.i.	M. Magoga Empreendimentos Imobiliários Ltda	Araçatuba
<b>Monte Trípoli Loteamentos</b>	Vila Toscana/ 307 lotes	01/12/2011	Samir Nametalla Rezek	Birigui
<b>Pau-Brasil Empreendimentos Imobiliários LTDA</b>	Green Park/ 232 lotes	04/03/2014	Pau-Brasil Empreendimentos Imobiliários LTDA	Araçatuba
	Serra Dourada	20/01/2005		
	Mansour	s.i.		
<b>Reis Alves Empreendimentos Imobiliários Ltda</b>	Copacabana Residencial/ 723 lotes	23/11/2000	Reis Alves Empreendimentos Imobiliários Ltda	Araçatuba



<b>RFP Empreendimentos Imobiliários LTDA</b>	Royal Boulevard Premium/ 374 (Res.) 02 (Com.)	14/06/2013	RFP Empreendimentos Imobiliários LTDA	Araçatuba
<b>São José Desenvolvimento Imobiliário 19 Ltda</b>	Alphaville II/ 499 (Res.) 07 (Com.)	29/09/2016 (em finalização)	São José Desenvolvimento Imobiliário 19 Ltda	São Paulo

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

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

Loteadora	Empreendimento/ Nº de lotes	Aprovação do empreendimento	Proprietário do terreno	Município sede
<b>Bravo Incorporadora</b>	San Marino	s.i.	s.i.	Araçatuba
	Villa Turin	s.i.		
<b>Cond. Res. Siena SPE Ltda</b>	Condomínio Siena 1/ 31 lotes	26/02/2019	Cond. Res. Siena SPE Ltda	Araçatuba
	Condomínio Siena 2/ 31 lotes	26/02/2019		
<b>KGN Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda</b>	Condomínio Flórida/ 32 lotes	17/08/2016 (não iniciado)	KGN Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda	Araçatuba
<b>Lomy Engenharia Eireli</b>	Residencial Sofia 29 lotes	06/10/2014	Lomy Engenharia Eireli	Araçatuba
<b>Tecol - Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda</b>	Residencial Ankara/ 99 lotes	12/07/2016	Tecol - Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda	Araçatuba/
	Campos Sales I	s.i.		
	Campos Sales II	s.i.		
	Santos Dumont I/ 45 lotes	07/11/2005		
<b>Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliárias Araçatuba I SPE LTDA</b>	Residencial Terra Nova/ 547 lotes	14/08/2009	Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliárias Araçatuba I SPE LTDA	Araçatuba
<b>Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliárias Araçatuba II SPE LTDA</b>	Residencial Moradas/ 784 lotes	08/12/2009	Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliárias Araçatuba II SPE LTDA	s.i.

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

A partir da análise dos quadros 1 e 2, verifica-se que, em Araçatuba, as empresas responsáveis pelos espaços residenciais fechados são, em grande maioria, proprietárias das



terras nas quais os empreendimentos foram implantados. Além disso, são empresas predominantemente de capital local e estão sediadas na própria cidade de Araçatuba.

No que se refere aos espaços residenciais fechados, verifica-se que a maior parte corresponde a empreendimentos recentes. Dos 35 espaços residenciais fechados, sobre 11 deles não foi possível encontrar a data de aprovação. A Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba informou que, no caso de empreendimentos muito antigos, existe a possibilidade de não se encontrar registros de suas datas de aprovação. Portanto, dos 24 loteamentos restantes, 17 deles tiveram sua aprovação datada a partir da década de 2010.

O Quadro 3 apresenta os agentes econômicos responsáveis pelos espaços residenciais fechados localizados em Birigui.

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

Loteadora	Empreendimento/nº de lotes	Aprovação do Empreendimento	Proprietário do terreno	Município sede
<b>Abdo e Capel Empreendimentos Imobiliários LTDA</b>	Residencial Portão Azul II/ 45 lotes (loteamento)	18/02/2005	s.i.	Birigui
<b>Art Ville II Empreendimentos Imobiliários – SPE - LTDA</b>	Art Ville II/ 126 lotes (loteamento)	16/04/2015	Sebastião Baceto	Birigui
<b>Astúrias Rae Imobiliária LTDA</b>	Residencial Veneza/ 162 lotes (loteamento)	07/07/2004	Astúrias Rae Imobiliária LTDA	Ribeirão Preto
	Residencial Alamoville/ 38 lotes (loteamento)	25/03/2003		
<b>Big Lot Empreendimentos Imobiliários LTDA</b>	Guatambú Residencial Park/ 162 lotes (condomínio)	30/05/2000	José Geraldo Garla	Marília
<b>Fiorotto e Polizel S/C LTDA</b>	Residencial Aroeiras/ 145 lotes (loteamento)	31/07/2000	Fiorotto e Polizel S/C LTDA	Birigui
<b>Imobiliária Gaivota S/C LTDA</b>	Residencial Gávea/ 102 lotes (loteamento)	20/05/2003	Welson Pontes (também proprietário da Imobiliária Gaivota S/C LTDA)	Birigui
<b>Imobiliária Lago Azul S/C LTDA</b>	Residencial Ibiza/ 103 lotes (loteamento)	14/07/1994	Jamil Buchalla	s.i.
	Residencial Boa Vista/ 649 lotes (loteamento)	2017	Jamil Buchalla	
<b>Imobiliária Terra Firme S/C LTDA</b>	Alphaville/ 82 lotes	23/08/1987	Ewaldo Fiorotto Rodrigues (também	s.i.



(esta empresa não existe mais)	(loteamento)		proprietário da Imobiliária Terra Firme S/C LTDA)	
<b>Abitte Urbanismo</b>	Residencial Adisa Birigui/ 471 lotes (loteamento)	s.i.	s.i	Penápolis
<b>JFG Empreendimentos Imobiliários LTDA</b>	Campo Bello/ 199 lotes (loteamento)	11/08/2014	Jamil Buchalla	s.i.
<b>J.S. – Arriaga Imoveis LTDA</b>	Villa Lobos/ 296 lotes (loteamento)	s.i.	s.i	Birigui
<b>L.E. Birigui Empreendimentos Imobiliários LTDA</b>	Residencial San Marino/ 523 lotes (loteamento)	24/07/2003	Jamil Buchalla	Birigui
<b>Nelson Calixto Empreendimentos Imobiliários LTDA</b>	Vila Chafariz/ 201 lotes (loteamento)	07/06/2000	Nelson Calixto Empreendimentos Imobiliários LTDA	Birigui
	Parque Inglês/ 179 lotes (loteamento)	24/04/2013		
<b>Paez de Lima Consultoria de Imóveis S/C LTDA</b>	Sítio de Recreio Passaredo/ 54 lotes	11/04/1979	Família Silva Nunes	Marília
<b>Damha Urbanizadora</b>	Village Damha Birigui/ 397 lotes (loteamento)	24/07/2013	Polizel Participações LTDA	s.i.
<b>Tunes e Bersanete S/C LTDA</b>	Residencial Decolores/ 106 lotes (loteamento)	26/01/2004	Pedro Tunes	s.i.

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

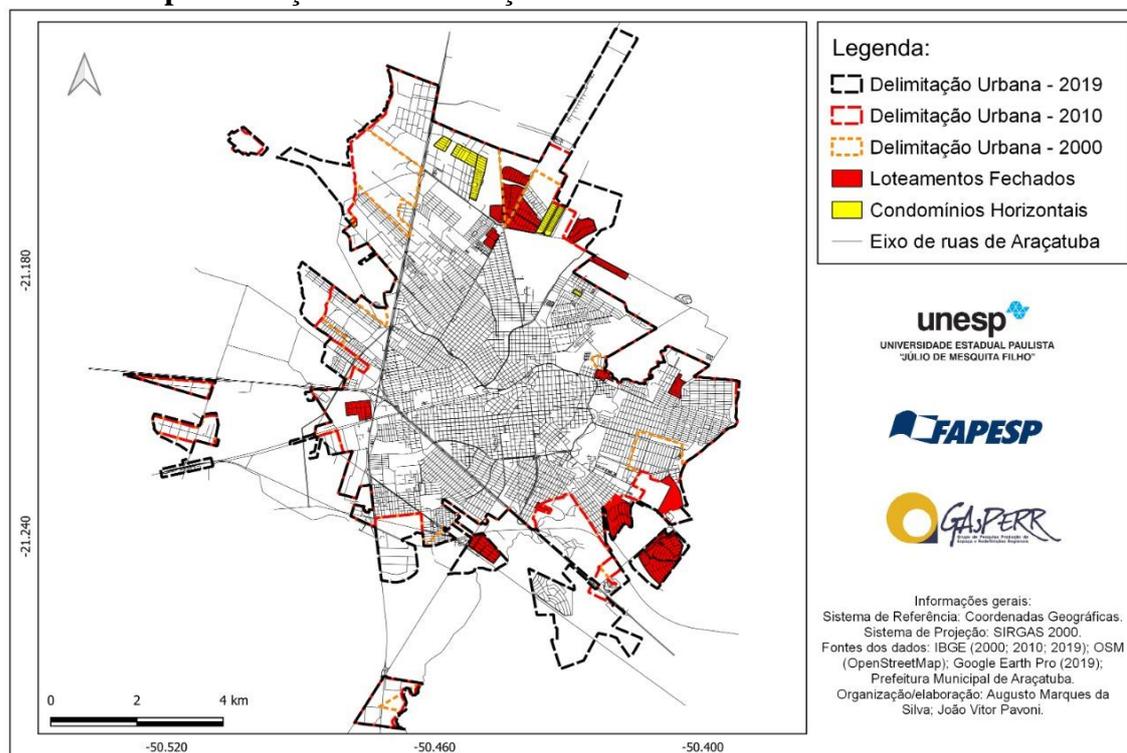
Observa-se que, em Birigui, os empreendimentos imobiliários foram implantados em terras pertencentes as próprias empresas responsáveis ou então à grandes empresários proprietários de terras na cidade. Assim como em Araçatuba, as empresas responsáveis pelos espaços residenciais fechados de Birigui são, em grande parte, de capital local e apresentam, como principal atividade, a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Em relação aos espaços residenciais fechados, verifica-se que, dos 19 empreendimentos imobiliários localizados em Birigui, cinco foram aprovados na década de 2010 e nove na década de 2000, sendo que os empreendimentos mais antigos São o Sítio Recreio do Passaredo (1979), o Alphaville (1987) e o Residencial Ibiza (1994). Não foi possível levantar essa informação no caso do Residencial Adisa e Villa Lobos, ainda não finalizados.

Merece destaque o recente interesse de grandes empresas do setor imobiliário nas cidades estudadas, como é o caso da Alphaville Urbanismo, com dois empreendimentos em Araçatuba e da Damha Urbanizadora, pertencente ao Grupo Encalço Damha, com o empreendimento Village Damha, em Birigui.

O Mapa 2 apresenta as alterações na delimitação urbana de Araçatuba entre os anos de 2000, 2010 e 2019, de acordo com os censos demográficos realizados pelo IBGE e a localização dos espaços residenciais fechados.

**Mapa 2:** Araçatuba. Delimitação urbana entre os anos de 2000 a 2019.



Observa-se que, em Araçatuba, os setores norte/nordeste e sul/sudeste concentram grande parte dos loteamentos fechados, enquanto que, no setor norte, está a maior parte dos condomínios horizontais. Nesta cidade, os setores norte, nordeste, sul e sudeste configuram-se áreas de recente expansão urbana, uma vez que a delimitação do perímetro urbano foi expandida de forma mais intensa nesses setores.

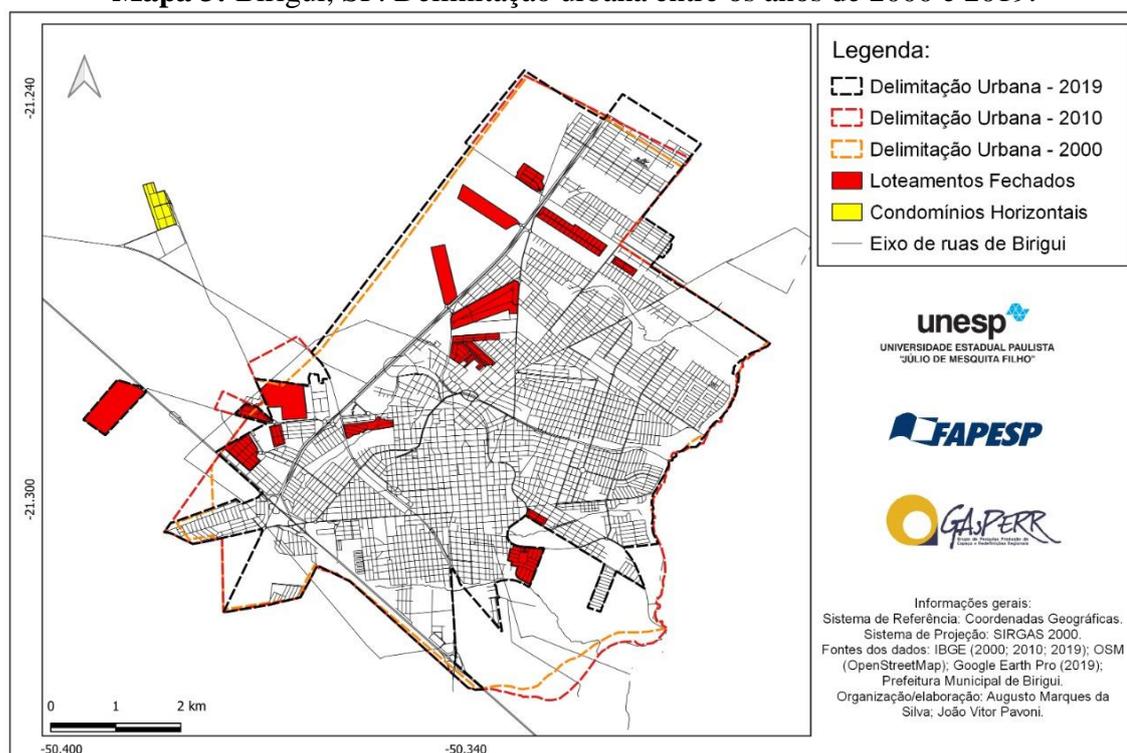
Os representantes do poder público de Araçatuba apontaram o setor norte de como o mais procurado para a implantação de novos empreendimentos imobiliários, uma vez que apresenta boas vias de circulação e concentração de espaços residenciais fechados. O setor sul/sudeste também apresenta número significativo de empreendimentos, indicando o interesse do capital privado nestas áreas. Entretanto, os entrevistados destacam que, embora existam tentativas de implantação de novos empreendimentos no setor sudeste da cidade, sua viabilização é comprometida uma vez que contam com áreas de interesse ambiental e ausência de vias de circulação adequada. Os entrevistados ressaltam que os interesses do capital incorporados norteiam a expansão do perímetro urbano de Araçatuba, uma vez que, sendo

realizada a contrapartida por parte da incorporadora, o poder público fornecerá as condições necessárias para a implantação de novos empreendimentos.

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

O Mapa 3 apresenta as alterações na delimitação urbana de Birigui entre os anos de 2000, 2010 e 2019, conforme os censos demográficos levantados pelo IBGE e a localização dos espaços residenciais fechados.

**Mapa 3:** Birigui, SP. Delimitação urbana entre os anos de 2000 e 2019.



Em Birigui, os setores norte, noroeste e oeste concentram grande parte dos espaços residenciais fechados, sendo os setores sul, sudeste e oeste são as áreas nas quais houve ampliação da delimitação urbana, ou seja, são áreas de recente expansão urbana. Conforme o empresário Jairo Abdo e o agente imobiliário Roberto Haddad, o setor norte e oeste de Birigui são as áreas mais procuradas para a implantação de espaços residenciais fechados, embora o setor oeste encontra-se menos viável para a implantação de novos empreendimentos, uma vez que esse setor já apresenta concentração de espaços residenciais fechados e não conta com suficiente infraestrutura.



No que se refere à análise dos preços fundiários de Araçatuba, optou-se pela coleta de informações por meio da consulta a anúncios imobiliários, uma vez que a cidade de Araçatuba conta com jornais de circulação local, tornando possível a realização desta metodologia. Birigui não contar com jornal de circulação local, o que inviabilizou a aplicação desta metodologia.

Foram selecionados para o levantamento os domingos dos meses de outubro e dezembro, dos anos de 2015, 2016 e 2017. No caso de indisponibilidade de algum dos meses selecionados, foi realizada a coleta de anúncios do mês anterior. As variáveis escolhidas para a análise foram: dia, mês, ano, bairro, área do terreno, imobiliária anunciante e preço do terreno.

A Tabela 1 apresenta o número de anúncios referentes à oferta de casas, apartamentos e terrenos em cada um dos anos analisados.

**Tabela 1:** Araçatuba. Compilação dos anúncios, de acordo com o tipo. 2015, 2016 e 2017.

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

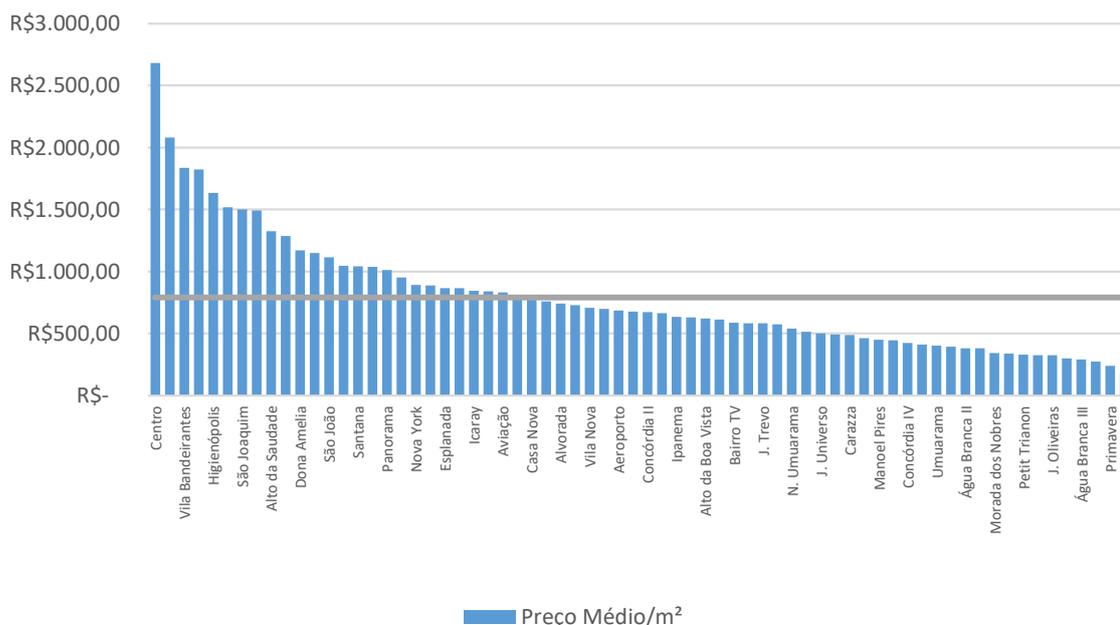
Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba.

A Tabela 1 permite verificar que o número de anúncios referentes a casas e apartamentos muito superior ao de terrenos em todo o período analisado. Observando cada ano separadamente, nota-se, em 2016, uma queda geral no número de ofertas em relação a 2015, sendo que, em 2017, o número de ofertas volta a aumentar, sendo superior ao ano de 2015, com exceção do número de terrenos.

O Gráfico 1 apresenta o preço médio do metro quadrado de cada bairro no decorrer dos três anos analisados.



**Gráfico 1:** Araçatuba. Preços médios do m<sup>2</sup> de terrenos por bairros 2015 a 2017.



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

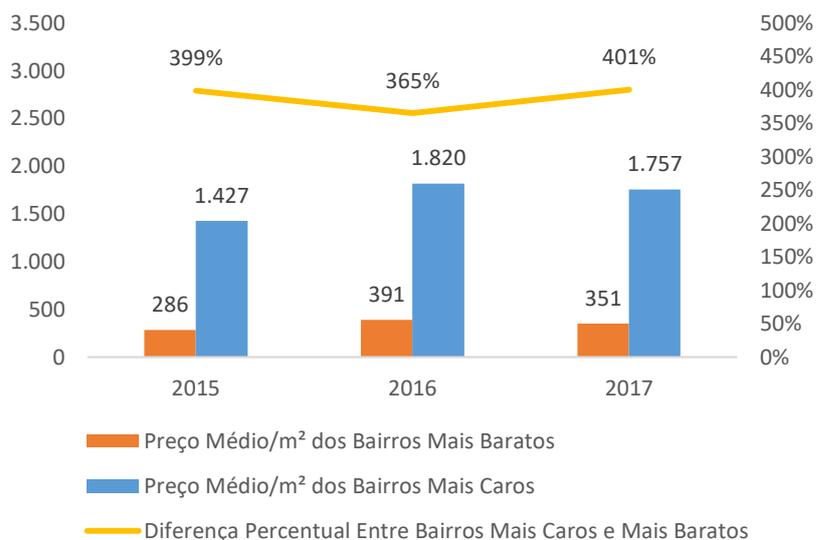
É possível observar que o preço médio registrado em Araçatuba é R\$ 789,20. Do total de 68 bairros apresentados, 25 deles apresentaram preço médio superior à média registrada na cidade, ou então 36,8% do total. No que se refere aos bairros que registraram preço médio inferior à média da cidade, estes contabilizaram 43 bairros, ou 63,2% do total.

Constata-se que existe uma diferença significativa entre os preços médios dos bairros mais caros e os preços médios dos bairros mais baratos. Esta disparidade, verificada no decorrer do período, significa que a valorização da terra urbana, em Araçatuba, ocorre de forma desigual.

O Gráfico 2 apresenta a disparidade entre o preço médio do metro quadrado registrado pelos bairros mais caros de Araçatuba e o preço médio dos bairros mais baratos.



**Gráfico 2:** Araçatuba. Diferença do preço médio do m<sup>2</sup> entre bairros mais caros e mais baratos. 2015 a 2017.



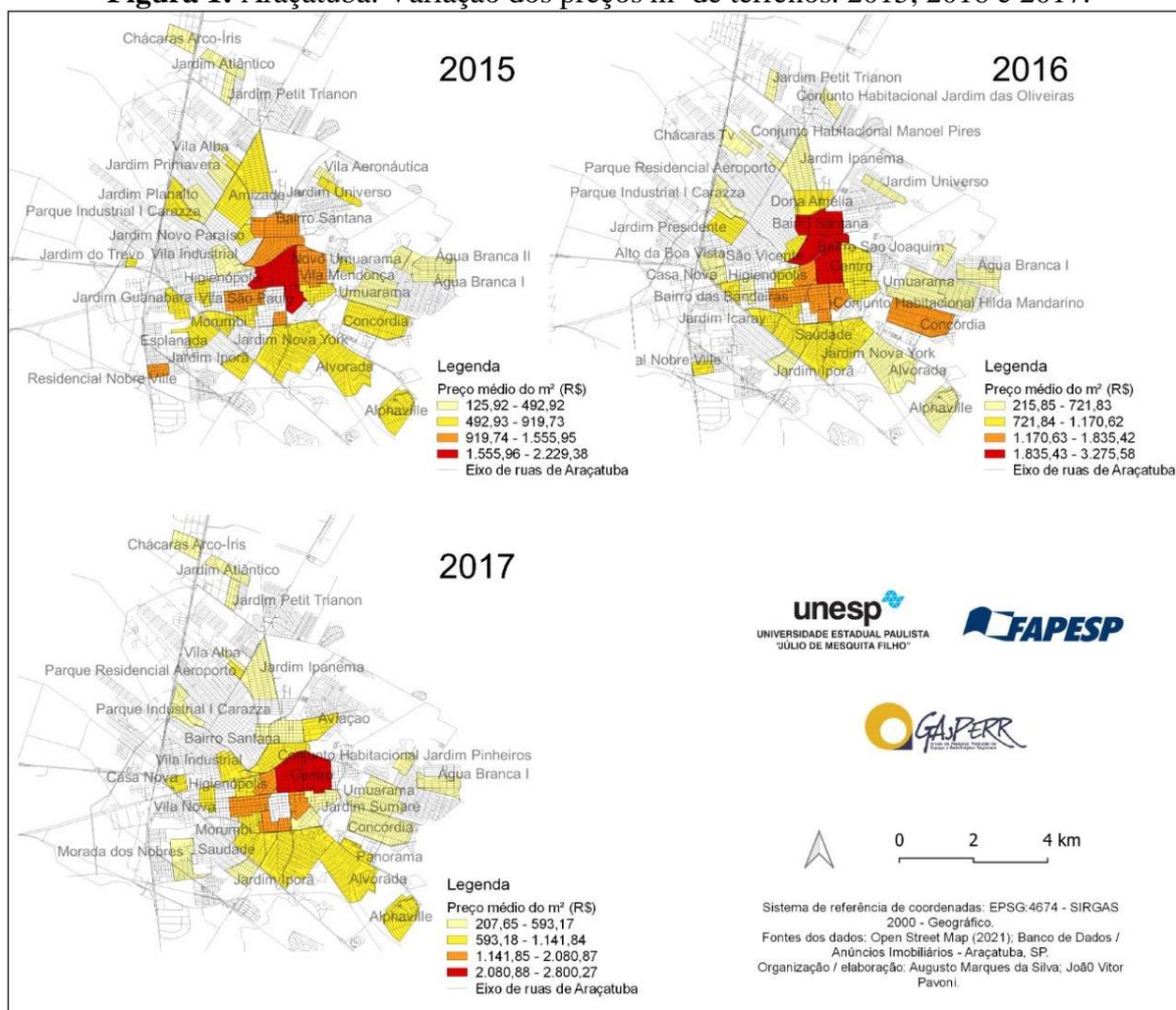
Fonte: Banco de dados dos anúncios imobiliários publicados no jornal “Folha da Região”, Araçatuba.

O Gráfico 2 revela a disparidade citada entre o preço médio dos bairros mais caros e o preço médio dos bairros mais baratos ao longo do período. Entretanto, esta disparidade não apresenta intensa variação no decorrer dos três anos. Estes aspectos reforçam que a valorização não ocorre de forma uniforme no espaço urbano de Araçatuba, tendo em vista a grande diferença de preços médios entre os bairros.

A Figura 1 apresenta a espacialização dos preços médios do metro quadrado dos terrenos ofertados em Araçatuba nos anos de 2015, 2016 e 2017.



**Figura 1:** Araçatuba. Variação dos preços m<sup>2</sup> de terrenos. 2015, 2016 e 2017.



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

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

No mapa referente ao ano de 2016, verifica-se que, em relação a 2015, alguns aspectos foram mantidos, enquanto outros foram alterados. O Centro permanecia sendo, em 2016, o



bairro com preço médio do metro quadrado mais elevado, enquanto que os bairros São Joaquim e Santana, localizados ao norte do Centro também apresentaram, em 2016, preço médio elevado. Outros bairros próximos ao Centro, como o Vila Mendonça e o Vila São Paulo apresentaram queda no preço médio, em relação a 2015.

Em relação ao setor norte, comparando com 2015, observa-se que o bairro Santana apresentou aumento do preço médio, enquanto que alguns bairros, como o Jardim Universo e Ipanema, apresentaram queda e outros mantiveram suas médias na mesma faixa de preço.

As porções sul e sudeste de Araçatuba apresentaram desvalorização em relação ao ano anterior, uma vez que, embora alguns bairros tiveram seus preços médios mantidos na mesma faixa, outros apresentaram queda de preço, como são os casos do Iporã, onde está localizado o espaço residencial fechado Vila Toscana e Alvorada, onde estão localizados os espaços residenciais fechados de alto padrão como o Alphaville, Alphaville II e Royal Boulevard. Os setores leste e oeste da cidade, em 2016, concentram bairros com os preços médios mais baixos da cidade.

Portanto, na porção norte de Araçatuba, os bairros que, em 2015, possuíam preços médios mais altos se valorizaram em 2016, enquanto que os bairros com preços médios mais baixos em 2015 apresentaram queda. Em relação aos setores sul e sudeste da cidade, verifica-se uma desvalorização de 2016 para 2015, uma vez que alguns bairros apresentaram queda no preço médio. Desta forma, o Centro e o conjunto com os bairros adjacentes a ele permaneciam apresentando os preços médios mais elevados.

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

Observando o setor norte de Araçatuba, é possível notar que, em 2017, o bairro Santana apresentou grande desvalorização, enquanto que os bairros Petit Trianon e Ipanema tiveram mantidos seus preços médios na mesma faixa de preço. Já o bairro Parque Residencial Aeroporto apresentou valorização em relação a 2016.

Em relação ao sul e sudeste da cidade, verifica-se que, em 2017, não houveram profundas alterações em relação à 2016, sendo que grande parte dos bairros tiveram suas médias mantidas na mesma faixa de preço. O bairro Alvorada, onde estão localizados o Alphaville, Alphaville II e Royal Boulevard apresentou aumento do preço médio em relação a 2016, enquanto que o bairro Concórdia apresentou queda.



Constata-se, portanto, que, no ano de 2017, o Centro se manteve valorizado, sendo que os bairros localizados em suas adjacências também apresentaram preços médios mais elevados, embora alguns bairros tenham apresentado desvalorização em relação a 2016.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em Araçatuba, o processo de autoss segregação ganha força na década de 2010, uma vez que grande parte dos espaços residenciais fechados são implantados neste período. Referente as empresas, predominam as de capital local e que possuem a incorporação e o loteamento de imóveis próprios como principal atividade.

Os setores norte/nordeste e sul/sudeste de Araçatuba concentram grande parte dos espaços residenciais fechados, configurando, então, áreas de recente expansão urbana, uma vez que a delimitação do perímetro urbano foi expandida de forma significativa nesses setores. Entretanto, os setores que concentram espaços residenciais fechados não são, durante o período analisado, os mais valorizados da cidade, uma vez que o centro e seu entorno apresentaram preços médios mais elevados.

Em Birigui, a autoss segregação ganha força na década de 2000, a partir da implantação de número significativo de espaços residenciais fechados. Predominam empresas de capital local e que possuem como principal atividade a incorporação. Os setores norte, noroeste e oeste concentram maior parte dos espaços residenciais fechados, sendo os setores sul, sudeste e oeste são as áreas nas quais houve ampliação da delimitação urbana, ou seja, são áreas de recente expansão urbana.

## REFERÊNCIAS

ABREU, Marlon Altavini. **Diferenciando o espaço e produzindo cidades: lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto /SP e Londrina/PR.** 2014. 172 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

AMORIM, Wagner Vinicius. **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias: Londrina e Maringá/PR.** 2015. 413 f. Tese (Doutorado) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

BARCELLA, Bruno Leonardo Silva. **A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias: da reprodução do capital à reprodução das desigualdades socioespaciais.** 2018. 217 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.



CARLOS, Ana Fani Alessandri. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana Fani; SOUZA, Marcelo Lopes; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. (Org.). **A produção do espaço urbano: agente e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011b, p. 53-73.

CORREA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Região de Influência das cidades 2007. Rio de Janeiro: IBGE, 2008.

\_\_\_\_\_. 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/aracatuba/panorama>. Acesso em: 28/09/2021.

\_\_\_\_\_. 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/birigui/panorama>. Acesso em: 28/09/2021.

LEFEBVRE, Henri. **La production de l'espace**. 4. ed. Paris: Anthropos, 1974.

QUERINO JR., Sidney. **A produção do espaço urbano e os programas de habitação de interesse social: COHABs, CDHU e o Programa Minha Casa Minha Vida em Marília e Araçatuba**. 2017. 225 f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

SILVA, Augusto Marques. **Aglomeración urbana de Araçatuba-Birigui: eixos de produção do espaço urbano**. Monografia (Conclusão de Curso em Geografia). Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2018.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. Editora Alfa-Ômega (vol. 1). 1982.

SPOSITO, Eliseu Savério. Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente. 1990. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Universidade de São Paulo, São Paulo.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria. **A Cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013, p. 61 – 93.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão.; GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. 1.ed. São Paulo: Editora Unesp, 2013. 359p.