



**ENAN
PUR 2023**
Belém 22 a 26 de maio



Expansão urbana em Araçatuba (SP): relações entre o capital incorporador e as ações do poder público

Sessão Temática 1: Crise e reestruturação do espaço urbano e regional no Brasil

Resumo: Este artigo tem como proposta analisar o perfil das empresas incorporadoras que atuam no mercado imobiliário de Araçatuba (SP), mais especificamente, as responsáveis pela implantação dos espaços residenciais fechados. Além disso, propõe-se investigar as relações estabelecidas entre o capital incorporador e o poder público municipal. As empresas que fornecem esse tipo de produto imobiliário em Araçatuba são predominantemente locais, estando sediadas na própria cidade e estabelecem parcerias com outros agentes produtores do espaço urbano, como os proprietários fundiários. A partir da investigação efetuada, constata-se que os interesses por trás das ações do capital incorporador são, em grande medida, atendidos pelo poder público local e desta forma, acabam por desempenhar grande influência na produção do espaço urbano de Araçatuba.

Palavras-chave: produção do espaço urbano; capital incorporador; Araçatuba.

Urban expansion in Araçatuba (SP): relations between incorporating capital and public power actions

Abstract. This article proposes to analyze the profile of the real estate developers that operate in the real estate market in Araçatuba (SP), more specifically, those responsible for the implementation of closed residential spaces. In addition, it proposes to investigate the relations established between the incorporating capital and the municipal public power. The companies that supply this type of real estate product in Araçatuba are predominantly local, being headquartered in the city itself and establishing partnerships with other agents producing urban space, such as landowners. From the investigation carried out, it appears that the interests behind the actions of the incorporating capital are, to a large extent, attended by the local public power and, in this way, end up having a great influence in the production of the urban space of Araçatuba.

Keywords: production of urban space; incorporation capital; Araçatuba.

Expansión urbana en Araçatuba (SP): relaciones entre capital incorporado y acciones de poder público

Resumen. Este artículo se propone analizar el perfil de los desarrolladores inmobiliarios que actúan en el mercado inmobiliario de Araçatuba (SP), más específicamente, los responsables por la implementación de espacios residenciales cerrados. Además, propone investigar las relaciones que se establecen entre la capital incorporante y el poder público municipal. Las empresas que suministran este tipo de producto inmobiliario en Araçatuba son predominantemente locales, teniendo su sede en la propia ciudad y estableciendo alianzas con otros agentes productores del espacio urbano, como los propietarios de terrenos. De la investigación realizada surge que los intereses detrás de las acciones del capital incorporador son, en gran medida, atendidos por el poder público local y, de esta manera, terminan teniendo una gran influencia en la producción del espacio urbano de Araçatuba.

Palabras clave: producción de espacio urbano; incorporación de capital; Araçatuba.

1. Introdução

O presente artigo consiste em um recorte de análises de uma dissertação de mestrado e de uma tese de doutorado, cujos objetivos se relacionam à análise e compreensão da produção do espaço urbano nas cidades de Araçatuba e Birigui, por meio do estudo da implantação de espaços residenciais fechados, que, no caso dessas cidades, ocorre em setores específicos de seus respectivos espaços urbanos constituindo, assim, espaços para a autosegregação (CORRÊA, 1989). No âmbito das cidades brasileiras, o crescimento no número de empreendimentos imobiliários deste tipo contribui para a intensificação do par segregação-autosegregação (SPOSITO e GÓES, 2013).

Sendo assim, o objetivo aqui proposto visa complementar o conjunto de análises já efetuadas nas pesquisas pregressas, apresentando alguns dos principais agentes econômicos atuantes no mercado imobiliário de Araçatuba, representados pelas loteadoras e incorporadoras, responsáveis pela implantação dos espaços residenciais fechados, revelando o perfil destas empresas, bem como as possíveis articulações estabelecidas entre essas e o poder público municipal e o papel que exercem na produção do espaço urbano.

A expressão “espaços residenciais fechados”, proposta por Sposito e Góes (2013), adotada neste trabalho, refere-se aos empreendimentos imobiliários de tipo residencial horizontal (unifamiliares), portadores de muros e sistemas próprios de segurança. São excluídos desta categoria, então, os residenciais verticais (multifamiliares), os empreendimentos industriais, comerciais ou de serviços. A denominação “espaços residenciais fechados” abrange os empreendimentos do tipo condominial e não condominial, considerando que existem diferenças jurídicas entre eles e que serão melhor explicitadas adiante.

Primeiramente, é de grande relevância apresentar algumas informações acerca do município de Araçatuba. Localizado na porção noroeste do Estado de São Paulo, possui unidade territorial de 1.167,126 km² e população de 199.210 habitantes (IBGE, 2021). De acordo com a Fundação SEADE (2021), Araçatuba possui grau de urbanização de 98,07% e é classificada, de acordo com o estudo Região de Influência das Cidades (IBGE, 2020), como Capital Regional C. Juntamente com os municípios de Birigui e Guararapes, configuram uma aglomeração urbana não-metropolitana. A Figura 1 apresenta o tecido urbano de Araçatuba, em conjunto com sua situação geográfica no município, e a deste no Estado de São Paulo e no Brasil.

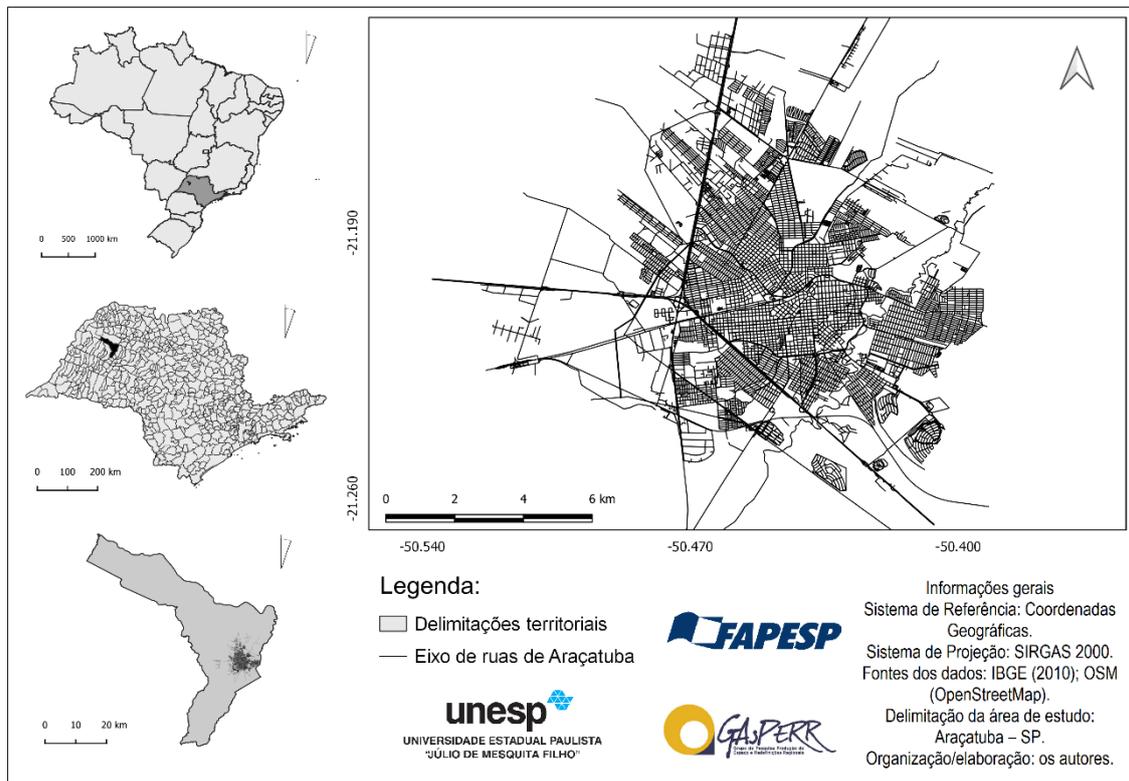


Figura 1. Araçatuba. Situação Geográfica e Tecido Urbano. 2020.

O processo de autosegregação, de acordo com Corrêa (1989), consiste na expressão do processo de segregação por parte da classe dominante, que possui a possibilidade de escolher quais áreas da cidade habitar e, desta forma, opta por bairros de alto padrão ou, então, os denominados espaços residenciais fechados.

Em Araçatuba, principalmente a partir da década de 2010, as condições materiais para que o processo de autosegregação se constitua vêm se realizando de forma cada vez mais intensa. Este fato reflete no crescente número de espaços residenciais fechados que foram implantados na cidade. Para isso, pode-se afirmar que os interesses do capital incorporador são, geralmente, atendidos pelo poder público, cujas ações são marcadas, cada vez menos, pela lógica do planejamento urbano, resultando em uma produção do espaço pouco ordenada.

2. Procedimentos metodológicos

Para este artigo, quatro procedimentos metodológicos foram de fundamental relevância, sendo eles: a realização de entrevistas; a elaboração de representações cartográficas; levantamento, organização e sistematização, em quadros, de informações referentes a empresas e espaços residenciais fechados; e trabalhos de campo. A realização de cada procedimento, em conjunto com o embasamento teórico e conceitual, norteou os caminhos percorridos na pesquisa, possibilitando a compreensão das dinâmicas urbanas e dos processos em curso na cidade de Araçatuba.

No que se refere ao primeiro procedimento, as entrevistas foram essenciais para a compreensão dos interesses que norteiam as ações do capital incorporador e das possíveis articulações estabelecidas entre esse e o poder público municipal. Foram realizadas, portanto, entrevistas com representantes do poder público de Araçatuba, sendo eles o Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba, Tadeu Consoni e com o Chefe de Gabinete da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, José Rubens Garcia. Outras entrevistas foram efetuadas junto ao empresário Jairo Abdo, proprietário da Monte Trípoli Loteamentos, e ao arquiteto Diego Domingues, do escritório de arquitetura DE Pojetos, ambos atuantes em Araçatuba.

Referente às representações cartográficas, foram elaborados mapas de localização dos espaços residenciais fechados, de expansão da delimitação do perímetro urbano e da evolução da mancha urbana de Araçatuba. Foram utilizados, nesta etapa, softwares de geoprocessamento, especialmente o Google Earth Pro – 2019 e o QGis. Os eixos de ruas da cidade foram obtidos com base na ferramenta OSM (OpenStreetMap).

As informações referentes às empresas foram obtidas através da busca na página eletrônica da Junta Comercial do Estado de São Paulo, por meio das páginas das próprias incorporadoras ou, então, via ligação telefônica, entrando em contato com as mesmas. Esta etapa foi de grande relevância na tarefa de traçar o perfil das empresas atuantes no mercado imobiliário local. Em relação aos espaços residenciais fechados, as informações foram obtidas por meio da visita aos cartórios de registros de imóveis e da solicitação junto a representantes do poder público.

Por fim, os trabalhos de campos foram realizados no intuito de realizar registros fotográficos e conhecer os espaços residenciais fechados, bem como os setores da cidade onde a implantação destes empreendimentos vem ocorrendo de forma mais intensa.

3. Capital incorporador: algumas considerações

Existe uma importante bibliografia que embasou teórica-conceitual e metodologicamente a realização da investigação, cujos resultados serão apresentados, parcialmente, no presente artigo. Topalov (1979), Harvey (2013 [1982]), Camagni (2005), e Jaramillo (2009) forneceram reflexões fundamentais para a compreensão da renda fundiária e sua relação com a produção do espaço urbano, enquanto Smolka (1979; 1987), Singer (1982), Abramo (1989) e Melazzo (1993) contribuíram com elementos que possibilitam conhecer a atuação do capital incorporador e os movimentos de valorização do capital. Os estudos de Botelho (2007), Shimbo (2010), Sanfelici (2013), Amorim (2015) e Leopoldo (2018) se dedicaram a investigar as dinâmicas imobiliárias e, também, a atuação de importantes grupos econômicos, sendo, portanto, de grande relevância para a análise proposta aqui, fornecendo importantes caminhos metodológicos.

Como explicitado na Introdução, os espaços residenciais fechados consistem em empreendimentos horizontais, murados, juridicamente do tipo condominial ou não condominial (loteamentos fechados). É relevante, então, apresentar ao leitor as diferenças entre as duas modalidades.

De acordo com Sobarzo e Sposito (2003), os empreendimentos do tipo “condominial” resultam do parcelamento de terras conforme a Lei Federal nº 4.491, de 16 de dezembro de 1964. Neste tipo, cada condômino possui a propriedade de um terreno e de uma edificação, juntamente com a copropriedade de uma fração ideal, referente as áreas de uso comum (áreas de lazer como piscinas, quadras, salão de festas, por exemplo).

No que se refere aos empreendimentos “não condominiais”, os autores ressaltam que neste tipo o parcelamento de terras é realizado conforme a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Esta legislação determina que uma parcela de terra da área a ser loteada seja destinada ao uso público, por meio da construção de vias de circulação e equipamentos urbanos.

Sposito e Góes (2013) afirmam que, no Brasil, é muito comum a prática de construir empreendimentos residenciais murados, com edificações unifamiliares, e comercializá-los com o nome de condomínios horizontais, mesmo que suas implantações não atendam à Lei Federal nº 4.491. As autoras apontam a existência de iniciativas de transformar em empreendimentos “não condominiais” espaços cujo uso não seja público, mas restrito aos sujeitos que habitam os loteamentos, agora murados e dotados de sistemas de vigilância. Nestes casos, a porção de terra que deveria ser destinada ao uso da população deveria, então, estar localizadas em áreas extra-muros, o que, em muitas situações, não ocorre.

A explicação para esta prática, de acordo com Rodrigues (2013), é que o setor da incorporação imobiliária considera mais lucrativo a implantação de loteamentos, uma vez que sobre as terras

públicas ocupadas por este tipo de empreendimento não é taxado o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), considerando que estas áreas inicialmente deveriam ser públicas. Desta forma, pode-se afirmar que são áreas públicas que foram apropriadas de forma privada. A autora, então, revela o caráter inconstitucional desta prática, sendo, portanto, ações ilegais, tendo em vista que promover o fechamento de loteamentos interfere no direito à propriedade.

Faz-se necessário, diante do contexto exposto, apresentar, de forma objetiva, no que consiste o papel do capital incorporador. Desta forma, será possível compreender como os agentes econômicos que representam esse capital contribuem para a produção do espaço urbano.

De acordo com Smolka (1979), o capital incorporador é o responsável por promover o desenvolvimento do espaço geográfico, através da organização dos investimentos provenientes do capital privado no ambiente construído, sobretudo aqueles destinados à produção de moradias.

No que se refere ao conceito de ambiente construído, Harvey (2013 [1982]) o compreende como um conjunto de valores de uso incorporados pela paisagem física, consistindo em um grande sistema de recursos criado pelo homem e utilizados nos processos de produção, troca e consumo. No âmbito do modo capitalista de produção, todos os componentes do ambiente construído são tratados como mercadoria. Portanto, é importante compreender o ambiente construído como uma mercadoria composta, complexa e ordenada, do ponto de vista geográfico (HARVEY, 2013 [1982]). Nas palavras do autor:

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

Smolka (1979, 1987) argumenta, portanto, que o capital incorporador é responsável pela organização dos investimentos provenientes do capital privado no ambiente construído, no qual serão implantados os empreendimentos imobiliários. Em suas palavras:

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

O capital incorporador consiste, então, na parcela do capital que será valorizado por meio das articulações estabelecidas entre o conjunto de serviços empregados no processo de implantação do empreendimento imobiliário. O autor compreende que o propósito deste capital, ao adquirir um terreno, é valorizá-lo na medida em que modifica o seu uso, investindo “nas bases em que rendas fundiárias são formadas” (SMOLKA, 1987, p. 47). A capacidade do capital incorporador de criação e captação das rendas fundiárias, por meio da sua organização, determinará, então, o limite de valorização que poderá ser alcançado.

O autor enfatiza a importância da constituição de um sistema financeiro consolidado, em conjunto com as articulações estabelecidas junto ao Estado nas alterações empregadas no ambiente construído. A captação e criação das rendas fundiárias e a posterior valorização realizada pelo capital incorporador dependem desses fatores.

Para a captação destas rendas, o capital incorporador adquire terrenos estratégicos por um menor preço para, no futuro, antecipar sua valorização, reduzindo, desta forma, o poder do proprietário fundiário, tendo em vista que o capital incorporador estaria investindo “contra a instituição da propriedade privada fundiária” (SMOLKA, 1987, p. 49).

Abramo (1989) aponta que a associação entre parcelas do capital, com funções distintas no processo produtivo imobiliário, constitui o “circuito imobiliário urbano”, sendo o capital incorporador aquele que organiza este circuito imobiliário. Em relação a essas parcelas, o autor destaca que cada uma é determinada por um tipo de relação social. O autor destaca quatro tipos de ganho derivados da apropriação do excedente por parte das frações do capital do circuito imobiliário: industriais, comerciais, financeiros e fundiários. Cada um deles busca, no processo de valorização, apropriar-se de ganhos cada vez maiores. Entretanto, somente o capital incorporador, enquanto o capital que organiza a atuações dos demais capitais no circuito imobiliário e dispõe do solo urbano para diferentes fins, possui a capacidade de apropriação dos excedentes das demais parcelas do capital e da obtenção do excedente no setor imobiliário sob as quatro formas de ganho (ABRAMO, 1989).

Segundo o autor, no que se refere aos proprietários fundiários, estes objetivam apropriar-se não apenas das rendas fundiárias presentes, mas, também, das rendas futuras, por meio das modificações no ambiente construído. O capital incorporador obtém um ganho extra, por meio da apropriação da renda fundiária, quando a renda calculada pelo incorporador for maior que a renda calculada pelo proprietário fundiário. Dessa maneira, quando as previsões dos proprietários fundiários forem mais eficientes, o ganho obtido pelo capital incorporador tende a ser menor (ABRAMO, 1989).

A partir dos elementos expostos, é imprescindível destacar a relevância da localização relativa das terras no interior do espaço urbano. O autor argumenta que áreas urbanas consolidadas, por apresentarem poucas alterações no ambiente construído “intra-áreas”, não propiciam rendas fundiárias consideráveis. Assim, a valorização ocorrerá por meio da “redefinição das importâncias relativas de cada área no mapa da cidade”, desencadeada por alterações estruturais na cidade (ABRAMO, 1989, p.53). Portanto, as mudanças na importância relativa de áreas consolidadas da cidade dependem das mudanças ocorridas em outras áreas, sendo as variações nas rendas reflexo das modificações das relações “inter-áreas”.

Em áreas não consolidadas, onde existam frequentes alterações no tipo de ocupação e no ambiente construído, ocorrem mudanças na posição relativa em relação à cidade, que são superiores às alterações de setores consolidados. Se essas alterações revelarem uma posição relativa superior as demais áreas, os preços fundiários serão mais altos, ocorrendo, então, a valorização. Desta maneira, o autor destaca que o capital incorporador foca suas ações em áreas da cidade com maiores expectativas de valorização a curto e médio prazo.

Melazzo (2013) assevera que o capital incorporador, ao transformar do uso do solo, busca obter a fração do excedente que seria apropriada pelos proprietários de terra, por meio da captação dos lucros de incorporação. No âmbito do mercado imobiliário, a somatória das ações do capital incorporador ao longo do tempo “permite acompanhar as transformações intra-urbanas, os processos de expansão e crescimento de áreas urbanas, as mudanças de uso do solo e de densidades populacionais e construtivas e, também, a valorização/desvalorização de áreas pelo mercado” (MELAZZO, 2013, p. 34).

4. As relações entre capital incorporador e poder público

A partir do que foi exposto, torna-se evidente o papel central do capital incorporador no processo de produção do espaço urbano. Relacionando a produção do espaço urbano e o mercado imobiliário, Singer (1982) enfatiza que a produção desse espaço ocorre, de maneira geral, por meio da incorporação, transformando terras rurais em terras urbanas. Desse modo, verifica-se o importante papel que as empresas incorporadoras, atuantes no mercado imobiliário, por meio da produção de moradias, desempenha na produção das cidades.

Os quadros 1 e 2, a seguir, apresentam as empresas que atuam em Araçatuba na implantação, respectivamente, dos loteamentos fechados e condomínios horizontais. Um primeiro aspecto que merece destaque é o número de loteamentos fechados consideravelmente superior ao de

condomínios horizontais. São 23 loteamentos e 12 condomínios, o que reforça o argumento de Sposito e Góes (2013) e Rodrigues (2013) acerca da opção, por parte das empresas, pela implantação de loteamentos abertos, para que, posteriormente, sejam fechados.

Quadro 1. Araçatuba. Empresas responsáveis pelos loteamentos fechados. 2020.

Loteadora	Empreendimento /nº de lotes	Proprietários do terreno	Início das atividades	Incorporadoras	Município sede
Aeroparque Empreendimentos Imobiliários LTDA	Vila Madalena/ 507 (Res.) 04 (Com.)	Aeroparque Empreendimentos Imobiliários LTDA	09/01/2017	Incorporação de empreendimentos imobiliários; construção de edifícios; compra e venda de imóveis próprios; gestão e administração da propriedade imobiliária	Araçatuba
	Vila Madalena II/ 615 (Res.) 04 (Mistos)				
Abitte Urbanismo	Quinta do Ipê	s.i.	s.i.	Incorporação de empreendimentos imobiliários.	Penápolis
Alphaville Urbanismo S.A	Alphaville/ 379 (Res.) 03 (Mistos) 48 (Com.)	Horizon 19 Participações LTDA	01/02/1995	Obras de urbanização (ruas, praças, calçadas); outras sociedades de participação, exceto holdings; incorporação de empreendimentos imobiliários; aluguel de imóveis próprios, compra e venda de imóveis próprios	São Paulo
Atuarq Planejamento e Construções Ltda	Delta Park/ 224 lotes	Isoldino Alves Ferreira Junior	28/05/1985	Incorporação de empreendimentos imobiliários	São Paulo
Costa Azul Empreendimentos Imobiliários LTDA	Residencial Costa Azul/ 296 lotes	Costa Azul Empreendimentos Imobiliários LTDA	21/06/2004	Compra e venda de imóveis próprios; holdings de instituições não financeiras	Araçatuba
Costa Azul Empreendimentos Imobiliários II LTDA	Residencial Costa Azul II/ 199 lotes	Costa Azul Empreendimentos Imobiliários II LTDA	10/08/2014	Loteamento de imóveis próprios	Araçatuba
Costa Negócios	Costa Home/ 237 lotes	Mário José Costa Junior, Marialice Guerrero Bosco, Valmir José Costa e Aline Berge Guimarães Costa	s.i.	Comercial exportadora; agronegócio; construção industrial; empreendimentos imobiliários, prospecção geológica;	Araçatuba

tecnologia da informação e ensino					
GSP Loteamentos	GSP Golden (660 lotes)	s.i	02/03/2011	Compra e venda de imóveis próprios e obras de urbanização	Araçatuba
Habiana Agrop. Imobiliária Ltda	Habiana/ 272 lotes	Habiana Agrop. E Imobiliária Ltda	01/03/1996	Objeto social não cadastrado	São Paulo
Habiana Imóveis e Empreendimentos Ltda	Habiana 2/ 289 lotes	Habiana Imóveis e Empreendimentos Ltda	15/01/2001	Incorporação de empreendimentos imobiliários, holding de instituições não financeiras	Araçatuba
Laranjeiras Araçatuba Empreendimentos Imobiliários LTDA	Laranjeiras/ 313 lotes	Laranjeiras Araçatuba Empreendimentos Imobiliários LTDA	01/03/2016	Loteamento de imóveis próprios	Araçatuba
L.C.C.L. Loteamentos, Construções e Comércio Ltda	Parque dos Araçás/ 187 lotes	L.C.C.L. Loteamentos, Construções e Comércio Ltda	21/12/1992	Atividades específicas da construção (cobertura, alvenaria, piso, pintura, revestimento, vidraçaria, etc.); serviços de locação, arrendamento, e intermediação de bens imóveis (corretagem); loteamento e incorporação de imóveis.	São Paulo
Loteamento Residencial Barcelona LTDA (Razão Social)	Barcelona/ 608 (Res.) 01 (Com.)	Loteamento Residencial Barcelona LTDA	25/06/2015	Incorporação de empreendimentos imobiliários; aluguel de imóveis próprios; corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis; compra e venda de imóveis próprios; corretagem no aluguel de imóveis; loteamento de imóveis próprios.	Araçatuba
Loteamento Residencial Barcelona II LTDA (Razão Social)	Barcelona II/ 535 (Res.) 10 (Com.)	Loteamento Residencial Barcelona II LTDA	27/09/2016	Incorporação de empreendimentos imobiliários; aluguel de imóveis próprios; corretagem na compra e venda e avaliação de	Araçatuba

					imóveis; compra e venda de imóveis próprios; corretagem no aluguel de imóveis; loteamento de imóveis próprios.	
M. Magoga Empreendimentos Imobiliários Ltda	Casablanca/ 55 lotes	M. Magoga Empreendimentos Imobiliários Ltda	15/07/1996	Incorporação de empreendimentos imobiliários; construção de edifícios; aluguel de imóveis próprios	Araçatuba	
Monte Trípoli Loteamentos	Vila Toscana/ 307 lotes	Samir Nametalla Rezek	28/06/2000	Urbanização de áreas Construção civil	Birigui	
Pau-Brasil Empreendimentos Imobiliários LTDA	Green Park/ 232 lotes Serra Dourada Mansour	Pau-Brasil Empreendimentos Imobiliários LTDA	s.i.	Loteamento de imóveis próprios Compra e venda de imóveis próprios Incorporação de empreendimentos imobiliários	Araçatuba	
Reis Alves Empreendimentos Imobiliários Ltda	Copacabana Residencial/ 723 lotes	Reis Alves Empreendimentos Imobiliários Ltda	20/08/1998	Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis	Araçatuba	
RFP Empreendimentos Imobiliários LTDA	Royal Boulevard Premium/ 374 (Res.) 02 (Com.)	RFP Empreendimentos Imobiliários LTDA	16/08/2011	Incorporação de empreendimentos imobiliários	Araçatuba	
São José Desenvolvimento Imobiliário 19 Ltda	Alphaville II/ 499 (Res.) 07 (Com.)	São José Desenvolvimento Imobiliário 19 Ltda	13/06/2007	Gestão e administração da propriedade imobiliária; aluguel de imóveis próprios; compra e venda de imóveis próprios	São Paulo	

Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba; Junta Comercial do Estado de São Paulo.
Organização: os autores.

O Quadro 1 apresenta as empresas responsáveis apenas pelos loteamentos fechados implantados em Araçatuba. A partir da análise do quadro, alguns elementos importantes podem ser verificados. Primeiramente, é possível constatar que grande parte das empresas são proprietárias dos terrenos nos quais seus empreendimentos foram implantados.

Outro aspecto importante a ser destacado é que existem mais loteamentos do que empresas (23 loteamentos e 20 empresas), tendo em vista que existem empresas responsáveis por mais de um empreendimento, como são os casos do Aeroparque Empreendimentos Imobiliários LTDA (Vila Madalena I e Vila Madalena II) e a Pau-Brasil Empreendimentos Imobiliários LTDA (Residencial Mansour, Green Park e Serra Dourada). Esta condição indica características importantes do mercado imobiliário de Araçatuba. A primeira consiste no fato de que não existe um agente hegemônico que atue no mercado de imóveis local, controlando o lançamento de

empreendimentos e o banco de terras. Este aspecto sugere a existência de uma intensa concorrência entre essas empresas, que buscam, de acordo com o arquiteto Diego Domingues, do escritório DE Projetos, diferenciar seus produtos imobiliários, tornando-os mais atrativos. Segundo o entrevistado:

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

No que se refere ao início das atividades desenvolvidas pelas empresas, é importante destacar que foi possível obter informações sobre 17 das 20 empresas. Verifica-se, então, que sete empresas tiveram suas atividades iniciadas a partir dos anos 2010, quatro empresas entre 2000 a 2010, cinco empresas na década de 1990 e uma empresa na década de 1980. Esses dados revelam que o interesse na produção desses espaços residenciais fechados, no caso de Araçatuba, é relativamente recente.

Partindo para as atividades desenvolvidas, é possível notar que predominam: a incorporação de empreendimentos imobiliários; a compra e venda de imóveis próprios; e loteamento de imóveis próprios. A empresa Alphaville Urbanismo S.A desenvolve, além da incorporação imobiliária e compra e vendas de imóveis próprios, obras de urbanização, assim como a Monte Trípoli Loteamentos. A M. Magoga Empreendimentos Imobiliários Ltda e a Monte Trípoli Loteamentos realizam obras de construção civil. A L.C.C.L. Loteamentos, Construções e Comércio Ltda, além da corretagem, da abertura de loteamento e correspondente incorporação de imóveis, realiza atividades como vidraçaria, pintura e alvenaria.

Referente aos municípios onde estão situadas as sedes das empresas, é importante destacar que, no caso das Sociedades de Propósito Específico (SPEs), estão sendo consideradas as sedes das SPEs e não a sede da empresa principal que compõe a sociedade. Portanto, nota-se que a maioria das empresas loteadoras/incorporadoras possui sede na própria cidade de Araçatuba. Das 20 empresas responsáveis pelos loteamentos fechados, em todas foi possível saber a cidade na qual está localizada sua respectiva sede. Além disso, foi possível a informação de que 13 são sediadas em Araçatuba, cinco em São Paulo, uma em Birigui e uma em Penápolis.

Em relação aos loteamentos, verificando o número e tipo de lotes presentes nos empreendimentos, percebe-se que a maior parte dos loteamentos fechados conta apenas com lotes residenciais. Somente Royal Boulevard Premium, Alphaville, Alphaville II, Vila Madalena, Vila Madalena II, Barcelona e Barcelona II, além dos lotes residenciais, apresentam lotes comerciais e mistos. Portanto, dos 22 empreendimentos, sete deles apresentam e irão apresentar variações nos tipos de lotes.

Finalizando a análise do quadro, é importante ressaltar que apenas uma empresa constitui uma sociedade por ações, tendo aberto, portanto, seu capital na bolsa de valores, é o caso da Alphaville Urbanismo S.A. Todas as demais empresas constituem sociedades limitadas. A Figura 2 mostra o espaço residencial fechado Alphaville, localizado às margens da rodovia Senador Teotônio Vilela, em Araçatuba.



Figura 2. Araçatuba. Alphaville. 2021. Fonte: Trabalho de campo, 2021.

O Quadro 2, a seguir, apresenta as empresas responsáveis pelos condomínios horizontais implantados em Araçatuba.

Quadro 2. Araçatuba. Empresas responsáveis pelos condomínios horizontais. 2020.

Loteadora	Empreendimento/ Nº de lotes	Proprietário do terreno	Início das atividades	Incorporadoras	Município sede
Bravo Incorporadora	San Marino Villa Turin	s.i.	s.i.	Construção e incorporação de empreendimentos imobiliários financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação.	Araçatuba
Cond. Res. Siena SPE Ltda	Condomínio Siena 1/ 31 lotes Condomínio Siena 2/ 31 lotes	Cond. Res. Siena SPE Ltda	07/11/2018	Incorporação de empreendimentos imobiliários	Araçatuba
KGN Participações e Empreendimen tos Imobiliários Ltda	Condomínio Flórida/ 32 lotes	KGN Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda	08/05/2014	Incorporação de empreendimentos imobiliários	Araçatuba
Lomy Engenharia Eireli	Residencial Sofia 29 lotes	Lomy Engenharia Eireli	28/04/2000	Construção de edifícios	Araçatuba
Tecol Tecnologia, Engenharia e	- Residencial Ankara/ 99 lotes	Tecol - Tecnologia,	25/01/1995	Construção de edifícios; administração de	Araçatuba/

Construção Ltda	Campos Sales I	Engenharia e Construção Ltda	obras; construção de estações e redes de telecomunicações ; existem outras atividades		
	Campos Sales II				
	Santos Dumont I/ 45 lotes				
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliárias Araçatuba I SPE LTDA	Residencial Terra Nova/ 547 lotes	Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliárias Araçatuba I SPE LTDA	22/11/2007	Incorporação de empreendimentos imobiliárias	Araçatuba
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliárias Araçatuba II SPE LTDA	Residencial Moradas/ 784 lotes	Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliárias Araçatuba II SPE LTDA	s.i.	s.i.	Araçatuba

Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba; Junta Comercial do Estado de São Paulo. Organização: os autores.

É importante destacar que em alguns dos empreendimentos apresentados no Quadro 2 estão incluídas habitações populares financiadas por programas habitacionais, como o Minha Casa Minha Vida. Um primeiro aspecto a ser apontado, comparando com o Quadro 1, é que o número de loteamentos fechados é consideravelmente superior ao número de condomínios horizontais.

Assim como ocorreu com os loteamentos, existem agentes econômicos que são responsáveis pela implantação de mais de um condomínio horizontal, sendo sete empresas e 12 empreendimentos. A Tecol - Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda possui quatro empreendimentos em Araçatuba (Residencial Ankara, Campos Sales I, Campos Sales II e Santos Dumont I). O Cond. Res. Siena SPE Ltda é responsável pelos Condomínios Siena 1 e Siena 2. A Bravo Incorporadora, por sua vez, é responsável pelo San Marino e pela Villa Turin.

Contata-se, então, que todas as incorporadoras são proprietárias dos terrenos nos quais os empreendimentos foram construídos. Podem ser exceção somente os casos dos Condomínios San Marino e Villa Turin, da Bravo Incorporadora, sobre os quais não foi possível encontrar informação sobre o proprietário das terras.

Destaca-se, em relação ao início das atividades das empresas, que das cinco sobre as quais foi possível obter essa informação, apenas uma teve suas atividades iniciadas antes da década de 2000, sendo esta a Tecol - Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda, em 1995. A Lomy Engenharia Eireli, por sua vez, teve as atividades iniciadas no ano 2000, enquanto a Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliárias Araçatuba I SPE LTDA, em 2007, a KGN Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda, em 2014 e, por fim, a Cond. Res. Siena SPE Ltda, no ano de 2018.

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

Referente ao número de lotes dos condomínios horizontais, comparando com o número de lotes dos loteamentos fechados, verifica-se que os primeiros são menores que os segundos, apresentando número de lotes consideravelmente menor. Contudo, tomando como referência o

conjunto de loteamentos fechados e condomínios horizontais, o empreendimento com maior número de lotes é o Condomínio Residencial Moradas, com 784 lotes. O segundo maior condomínio horizontal em número de lotes é o Residencial Terra Nova, com 547 lotes. Todos os demais condomínios não apresentam número de lotes superior a 100. É importante destacar, que em relação a 12 condomínios horizontais, não foi possível obter o número de lotes de quatro empreendimentos.

Sobre o município das loteadoras/incorporadoras, todas possuem sede no município de Araçatuba e em relação ao tipo de empresa, das cinco sobre as quais foi possível levantar essas informações, quatro delas são sociedades limitadas, enquanto apenas uma, a Lomy Engenharia Eireli, constitui um grupo. Outro aspecto que merece destaque é a constituição, assim como no caso dos loteamentos fechados, das SPEs, para a implantação de condomínios horizontais, o que revela parcerias estabelecidas entre os agentes. O Quadro 3 apresenta a data em que os loteamentos fechados e condomínios horizontais foram aprovados. Pode-se observar que são empreendimentos relativamente recentes, tendo em vista que a maior parte foi aprovada na década de 2010.

Quadro 3. Data de aprovação dos espaços residenciais fechados de Araçatuba. 2020.

Empreendimento	Data de aprovação
Vila Madalena	10/10/2017
Vila Madalena II	25/10/2019
Quinta do Ipê	s.i.
Alphaville	22/11/2012
Delta Park	31/10/2003
Residencial Costa Azul	24/06/2005
Residencial Costa Azul II	27/10/2016
Costa Home	15/12/2017
GSP Golden	s.i.
Habiana	s.i.
Habiana 2	s.i.
Laranjeiras	04/09/2017
Parque dos Araçás	s.i.
Barcelona	06/05/2015
Barcelona II	20/02/2019
Casablanca	s.i.
Vila Toscana	01/12/2011
Green Park	04/03/2014
Serra Dourada	20/01/2005
Mansour	s.i.
Copacabana Residencial	23/11/2000
Royal Boulevard Premium	14/06/2013
Alphaville II	29/09/2016
San Marino	s.i.

Villa Turin	s.i.
Condomínio Siena 1	26/02/2019
Condomínio Siena 2	26/02/2019
Condomínio Flórida	17/08/2016
Residencial Sofia	06/10/2014
Residencial Ankara	12/07/2016
Campos Sales I	s.i.
Campos Sales II	s.i.
Santos Dumont I	07/11/2005
Residencial Terra Nova	14/08/2009
Residencial Moradas	08/12/2009

Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba; Junta Comercial do Estado de São Paulo. Organização: os autores.

A Figura 3 apresenta a localização dos espaços residenciais fechados em Araçatuba, enquanto a Figura 4 apresenta a evolução da delimitação urbana de Araçatuba entre os anos de 2000, 2010 e 2019, em conjunto com a localização dos espaços residenciais fechados.

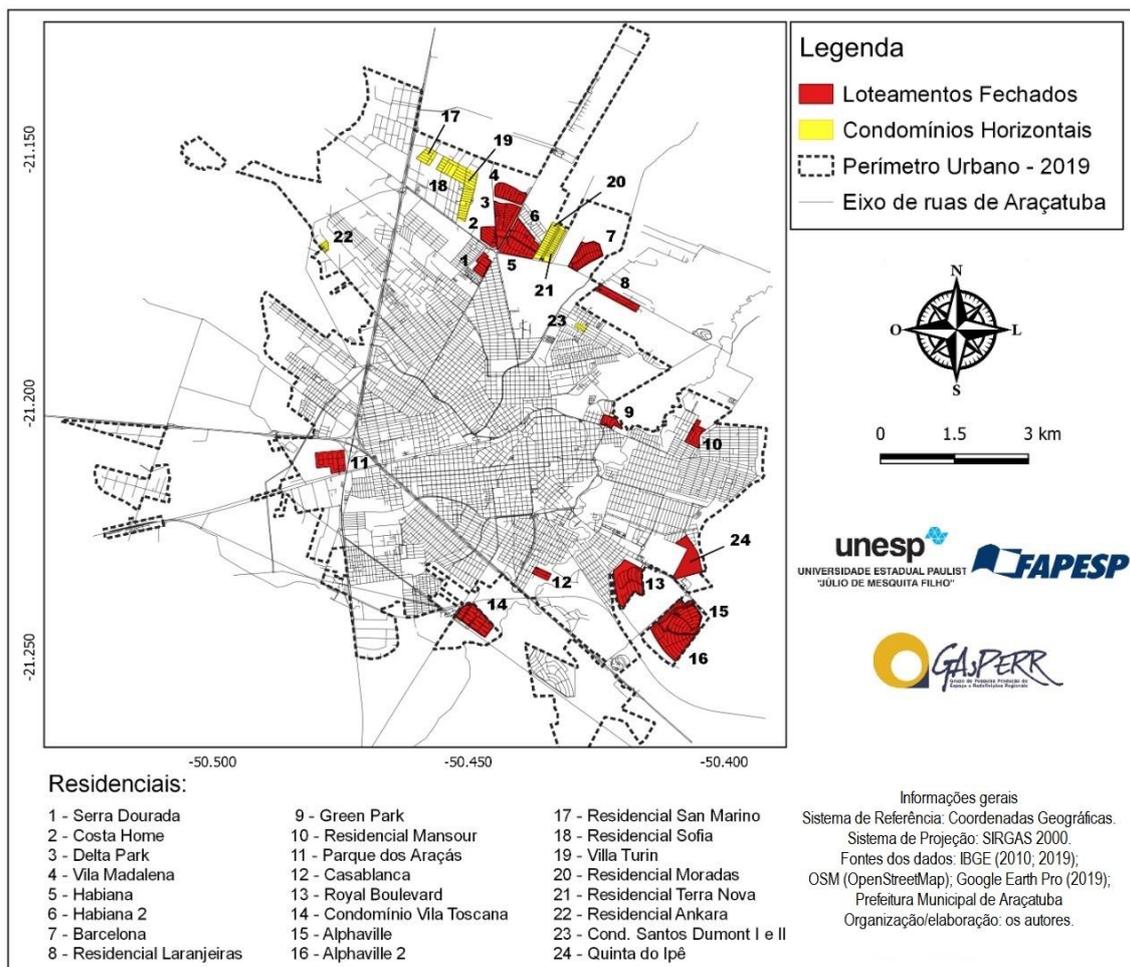


Figura 3. Araçatuba. Localização dos espaços residenciais fechados. 2020.

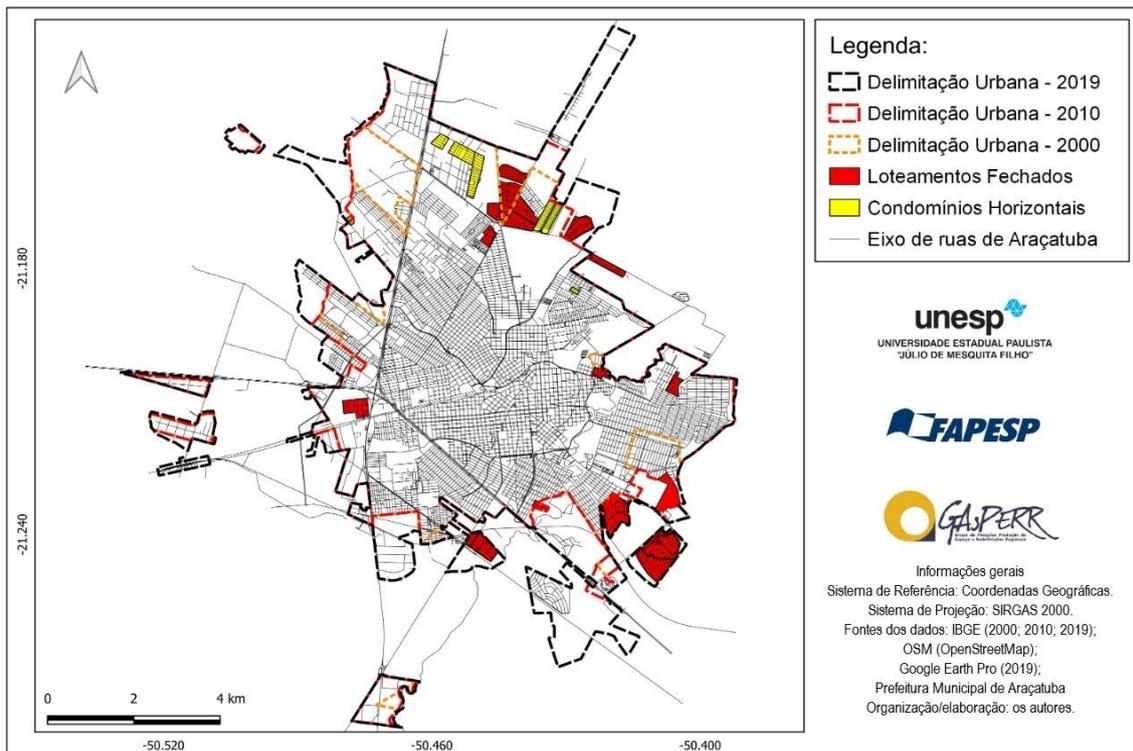


Figura 4. Araçatuba. Delimitação urbana entre os anos de 2000 a 2019.

Observando as figuras 3 e 4, é possível constatar, como anteriormente explicitado, um maior número de loteamentos fechados em relação aos condomínios horizontais. Verifica-se uma maior concentração de espaços residenciais fechados nos setores norte e sul/sudeste do espaço urbano de Araçatuba. No que se refere especificamente aos condomínios horizontais, nota-se que todos foram implantados no setor norte de Araçatuba. A partir das entrevistas realizadas, da identificação do padrão de construção por meio de imagens de satélite e dos trabalhos de campo, pode-se afirmar que a maior parte dos empreendimentos de alto padrão são aqueles que estão localizados no setor sul e sudeste, onde estão situados, por exemplo, os empreendimentos da Alphaville Urbanismo S.A.

Analisando a evolução da delimitação urbana, na Figura 4, verifica-se que houve uma maior expansão em setores onde estão concentrados maior número de espaços residenciais fechados, sendo estes as porções norte e sul/sudeste da cidade, embora outros setores também tenham apresentado expansão.

Primeiramente, ressalta-se que alguns espaços residenciais fechados apresentados no mapa foram implantados após a delimitação urbana realizada pelo Censo Demográfico do IBGE (2010), como pode ser observado no Quadro 3, onde constam as datas de aprovação. São estes: Alphaville (2012), Alphaville 2 (2016), Royal Boulevard Premium (2013), Vila Toscana (2011), Green Park (2014), Barcelona (2015), Laranjeiras (2017), Vila Madalena (2017), Costa Home (2017), Residencial Sofia (2014) e Residencial Ankara (2016). Apesar de não ter sido possível conhecer a data de aprovação do loteamento Quinta do Ipê, sabe-se, por meio das entrevistas e trabalhos de campo, que se trata de um empreendimento recente, tendo em vista que se encontra em fase de finalização.

Considerando somente os empreendimentos implantados posteriormente à delimitação do IBGE de 2010, verifica-se, na Figura 4, maior expansão da cidade no setor sul/sudeste, no entorno das rodovias Marechal Rondon e Senador Teotônio Vilela, uma vez que o Royal Boulevard Premium, Alphaville, Alphaville 2 e Vila Toscana (Figura 3) foram implantados em áreas que, em 2010, estavam localizadas em áreas externas à delimitação urbana. No setor nordeste, nota-se que o

Barcelona e Residencial Laranjeiras foram implantados em áreas que, em 2010, também não compunham áreas anteriores à delimitação urbana.

Considerando aqueles que foram implantados em um intervalo de 10 anos (Censos Demográficos efetuados pelo IBGE entre 2000 e 2010), o Delta Park, Serra Dourada e o Santos Dumont I foram implantados em áreas internas à delimitação urbana.

Na Figura 4, verifica-se, portanto, que algumas áreas ocupadas por empreendimentos implantados posteriormente à delimitação urbana de 2010 estavam localizadas, em 2010, fora da área por ele abrangida. Contudo, ao comparar a delimitação de 2010 com a de 2019, nota-se que algumas áreas ocupadas por espaços residenciais fechados implantados neste interregno temporal foram incorporadas à delimitação mais recente. São os casos do Alphaville, Alphaville 2, Vila Toscana, Royal Boulevard Premium e o Barcelona. É importante mencionar que o Laranjeiras permanece localizado fora dessa delimitação urbana.

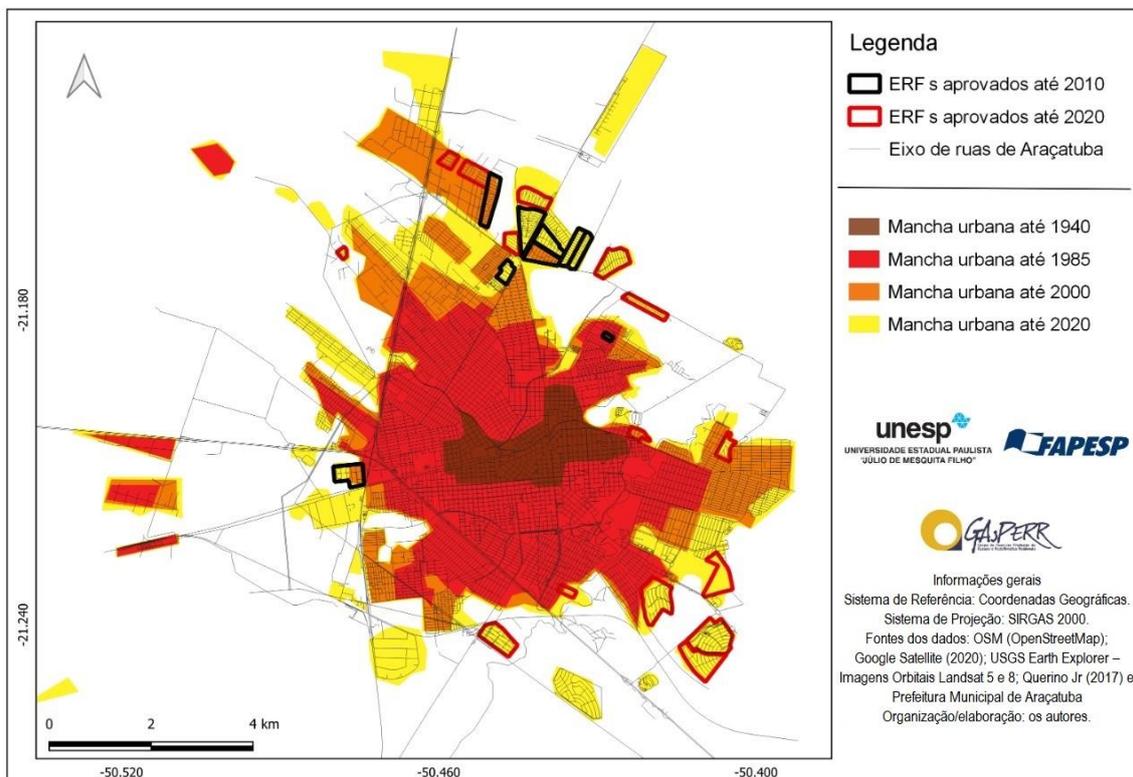


Figura 5. Araçatuba. Espaços residenciais fechados (ERFs) implantados sobrepostos à mancha urbana. 2010 e 2020.

Destaca-se, em primeiro lugar, que as datas de aprovação de alguns empreendimentos apresentados na Figura 5 não constam Quadro 3, pela indisponibilidade de informações precisas. Sendo assim, o recurso utilizado foi a visualização histórica de imagens de satélite do Google Earth, que possibilitou a identificação da data de construção destes espaços residenciais fechados.

A partir da análise da Figura 5, é possível verificar que a mancha urbana até 1940 ocupava o que, atualmente, corresponde à área central e pericentral de Araçatuba. No intervalo subsequente, correspondente ao período entre 1940 e 1985, observa-se uma considerável expansão da mancha urbana em todos os sentidos. Entre 1985 e 2000, nota-se, mais uma vez, uma expansão da mancha urbana em todos os setores da cidade, embora menos significativa do que a ocorrida no período anterior. Os setores que foram expandidos de forma mais intensa neste período foram o

norte e oeste. Entre 2000 e 2020, a expansão da mancha urbana ocorreu em todos os setores, sobretudo no norte e sul/sudeste.

É importante ressaltar que, mais recentemente, apareceram áreas ocupadas pela mancha urbana e que apresentam descontinuidade em relação à mancha urbana consolidada, especialmente nos setores norte, sul e sudeste. Trata-se de áreas ocupadas por espaços residenciais fechados, como são os casos do Alphaville e Alphaville II.

No que se refere aos espaços residenciais fechados, verifica-se que dos 24 que aparecem no mapa apresentado na Figura 5, nove foram aprovados até 2010, enquanto 15 foram aprovados no período compreendido entre 2010 e 2020. Nenhum espaço residencial fechado foi implantando em Araçatuba até o ano de 1985.

No setor norte de Araçatuba, verifica-se a existência de quatro empreendimentos, sendo dois aprovados até 2010 e os outros dois aprovados até 2020 e que estão localizados em áreas que eram ocupadas pela mancha urbana de 2000. Conclui-se, então, que, com exceção desses quatro empreendimentos, todos os demais ocupam áreas de mancha urbana do ano 2020. Sendo assim, é possível afirmar que a implantação destes empreendimentos contribuiu, sobretudo a partir dos anos 2000, para a expansão territorial urbana de Araçatuba, merecendo destaque os setores norte e sul/sudeste.

A análise dos quadros e figuras apresentados possibilitou a visualização de um panorama geral no qual o município de Araçatuba está inserido, principalmente no que se refere ao perfil das empresas incorporadoras atuantes e as alterações na delimitação urbana. Consta-se, portanto, que a produção desse tipo de empreendimento imobiliário, os espaços residenciais fechados, desempenha papel crucial na produção do espaço urbano de Araçatuba. Neste sentido, faz-se necessário compreender como se estabelecem as relações entre capital incorporador e poder público municipal.

Um elemento importante a ser destacado é o número significativo de espaços residenciais fechados implantados em Araçatuba, sobretudo a partir da década de 2010 e, especialmente, em setores específicos do espaço urbano. O número crescente de empreendimentos, de acordo com o empresário Jairo Abdo, proprietário da empresa Monte Trípoli Loteamentos, provocou uma superprodução, causando a saturação do mercado imobiliário, não somente em Araçatuba, mas também na cidade de Birigui. Em Araçatuba, por ser uma cidade mais populosa, a situação do mercado se encontra melhor, quando comparada a Birigui. De acordo com o empresário:

Olha, como é que você prevê a valorização de terras cruas, ou de terras já consolidadas, com a infraestrutura já executada? Normalmente, você começa avaliando a área rural. Quanto custa 24.200 metros quadrados, que seriam um alqueire rural? Então, nos últimos 30 anos, 20 anos para cá, houve uma supervalorização da área rural aqui. Por quê? Porque se mecanizou muito a agricultura, criou-se aqui na região várias indústrias sucroalcooleiras, vieram investimentos de fora e houve uma procura muito grande por área rural, onde o gado foi saindo e começou a ter a agricultura mais moderna e um setor de agroindústria, que seria o setor sucroalcooleiro. Isso começou a ter uma valorização na área rural. Essa valorização na área rural, ela influi na área de expansão urbana, ou na área urbana, porque se um alqueire de terra na área rural custa 100 mil reais, um alqueire de terra na expansão urbana ou na área urbana não pode ser esse preço e à medida que a área rural vai subindo, isso aqui também sobe. Isso é um indicativo que a gente vê. Outro indicativo é o mercado. Hoje, nós chegamos a ter alqueire de terra em Birigui de 500 mil reais, em Araçatuba, de 600 mil reais. Hoje você consegue comprar terras urbanas por 350 mil, ou 400 mil. Por quê? Porque não está tendo mercado e existe um desinteresse em produção de lotes, ou em produção de apartamentos nas duas cidades, em função da superprodução que teve nos últimos 10 anos, então eu não vejo uma perspectiva de valorização nos próximos anos, pelo menos por enquanto (JAIRO ABDO, proprietário da Monte Trípoli Loteamentos, 2020).

Entretanto, o Secretário de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba, Tadeu Consoni, e o Chefe de Gabinete da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, José Rubens Garcia, não concordam com a visão exposta pelo empresário. Os representantes do poder público afirmam que, de fato, houve uma desaceleração do mercado de habitações na cidade, porém, foi

temporário. Atualmente, a demanda por este tipo de produto imobiliário, os espaços residenciais fechados, se mantém alta e o setor da construção civil desempenha papel importante no cenário econômico de Araçatuba. Para reforçar seu argumento, os entrevistados mencionam o interesse de empresas de grande porte como, por exemplo, a MRV, em implementar projetos na cidade.

Os representantes do poder público afirmam que alguns empreendimentos específicos podem sofrer com a venda de seus lotes aquém do esperado. No que se refere a esses casos, trata-se de empreendimentos localizados em áreas desfavorecidas pela distância dos locais de maior fluxo de pessoas, o que dificulta o processo de vendas.

Referente às facilidades concedidas às empresas incorporadoras, os entrevistados afirmam que a ampliação do perímetro urbano, por exemplo, que possibilita a conversão de terras rurais em urbanas, mais valorizadas, ocorre sempre de acordo com os interesses do capital incorporador. Este fato implica, tal como destacado por Singer (1982), na produção do espaço urbano a partir da atividade de incorporação, transformando terras rurais em urbanas. Este fato fica explícito no trecho da entrevista a seguir:

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

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

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

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

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

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

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

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

José Rubens Garcia: Sim.

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

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

O trecho da entrevista apresentado é didático ao revelar como ocorrem as relações entre capital privado e poder público. A implantação dos espaços residenciais fechados em Araçatuba, criando não somente os “enclaves fortificados”, tal como proposto por Caldeira (2000), mas setores inteiros destinados à autosegregação (CORRÊA, 1989), ocorre com o aval do poder público. Os entrevistados ressaltam que, em determinadas situações, quando áreas de interesse das empresas encontram-se desprovidas de infraestrutura, a Prefeitura Municipal solicita a implantação desta infraestrutura por parte da empresa, como contrapartida para as concessões que atendam aos interesses privados.

No que se refere a relação público-privado, o arquiteto Diego Domingues reforça a narrativa do poder público ressaltando que são frequentes as alterações na legislação municipal, tanto no que tange ao perímetro urbano, quanto a detalhes nas normas de parcelamento do solo, no intuito de atender às demandas das empresas. Sobre essa questão, o empresário Jairo Abdo argumenta:

O ideal é que o município tenha um plano diretor e ele direcione esse crescimento em função do plano diretor. É ele que define a expansão do perímetro urbano em virtude do interesse do município como comunidade. Por quê? As vezes vem um empreendedor de fora e compra uma área que não está no perímetro urbano, daí ele vai lá e fala para prefeito que comprou uma área e quer fazer um loteamento, solicitando a ampliação do perímetro urbano. Então, acaba-se fazendo uns puxadinhos que não são bons. O ideal seria a prefeitura ter um plano diretor, mesmo a menor cidade que exista, ter um plano diretor e ela direcionar o crescimento da cidade para o local (JAIRO ABDO, proprietário da Monte Tripoli Loteamentos, 2020).

É interessante perceber na narrativa do empresário Jairo Abdo o deslocamento da responsabilidade da ampliação desordenada do perímetro urbano e da consequente expansão urbana para as empresas de fora, quando ele afirma “às vezes vem um empreendedor de fora e compra uma área que não está no perímetro urbano, daí ele vai lá e fala para prefeito que comprou uma área e quer fazer um loteamento, solicitando a ampliação do perímetro urbano”. Sobre este aspecto, os representantes do poder público afirmam não haver interesse, por parte da Prefeitura Municipal, em favorecer as empresas privadas. Desta forma, havendo a contrapartida por parte de qualquer empresa, o poder público se encarregará de promover as condições para que o empreendimento seja implantado, atendendo, assim, aos interesses privados.

Entretanto, existem fatores que se constituem obstáculos aos projetos das empresas. Pode-se usar como exemplo os setores sul e sudeste, áreas que despertam o interesse das incorporadoras. De acordo com os representantes do poder público, o setor sudeste de Araçatuba, onde estão localizados alguns espaços residenciais fechados de alto padrão, conta com áreas de interesse ambiental, o que dificulta a implantação de novos empreendimentos. Ainda em relação ao setor sul da cidade, os entrevistados argumentam que esta área possui impeditivos relacionados à infraestrutura, estando desprovida de vias de circulação adequadas aos fluxos que podem se constituir a partir da implantação de novos espaços residenciais fechados. Desta forma, eles afirmam que, no caso do setor sul, as obras de contrapartida solicitadas pela Prefeitura Municipal inviabilizam a produção de empreendimentos nesta área da cidade.

Essa condição também pode ser ilustrada por meio de uma discussão que houve, em 2019, entre agentes públicos e privados, junto à subsidiária da Nestlé Brasil, para que houvesse a implantação da continuação da Avenida Brasília, importante eixo comercial da cidade de Araçatuba, em direção ao setor sul da cidade. A discussão girou em torno da utilização de terras que se encontram dentro da propriedade da Nestlé Brasil, como demonstra o trecho da matéria jornalística a seguir.

A Zona Sul de Araçatuba, que é uma das partes do município que mais tem crescido com investimentos privados em habitação e comércio, deverá receber novas vias de acesso nos próximos meses. O projeto é abrir uma continuidade da avenida Brasília além da rodovia Marechal Rondon (SP-300) e duplicar a continuidade da avenida Saudade que já existe e hoje é de pista simples. Os investimentos deverão ser feitos por empresários da cidade com apoio da Prefeitura local. Os primeiros passos para estas melhorias foram discutidos na tarde desta terça-feira (10) em uma reunião no gabinete do prefeito Dilador Borges (PSDB) em que estiveram presentes o empresário Samir Rezek e o diretor da Nestlé, Francisco Marino (FOLHA DA REGIÃO, 2019a).

Outra via de ligação já anunciada pela Prefeitura Municipal de Araçatuba, localiza-se entre as rodovias Marechal Cândido Rondon e Senador Teotônio Vilela, e será denominada como Via Nicolau Fares. Segundo o Secretário de Planejamento Urbano e Habitação do município de Araçatuba, Tadeu Consoni, em informe publicado no site da Prefeitura Municipal de Araçatuba, essa obra terá as seguintes características:

[...] a obra será contemplada em pista dupla, da Rodovia Marechal Rondon até a UNESP de Araçatuba, implantando alças de acesso nas duas áreas remanescentes entre a via férrea e o

córrego, e também com acesso para a rotatória em construção pela Alphaville Empreendimentos Imobiliários Ltda. Trata-se de um complemento à ligação, já que há provisão particular de parte da via já sendo providenciada pelo empreendimento imobiliário na região. Ao ser passada para domínio público, a área já pode receber investimento com recursos públicos, através do Governo Estadual e da União (ARAÇATUBA, 2019).

Outra obra em curso é a da via marginal à Rodovia Marechal Cândido Rondon, que está sendo construída no sentido Birigui-Araçatuba, desde o mês de setembro de 2019 e que tem, atualmente, obras iniciadas no sentido Araçatuba-Birigui, conforme foi noticiado pela imprensa local. É interessante notar, na citação abaixo, que houve a priorização das obras no trecho urbano entre Araçatuba e Birigui, justamente aquele que compõe os setores sul e sudeste do município de Araçatuba, área nas quais a expansão dos espaços residenciais fechados encontra-se em franco desenvolvimento (FOLHA DA REGIÃO, 2019b):

Um acordo firmado entre a Prefeitura de Araçatuba e a concessionária Via Rondon garantiu que as obras de construção das vias marginais da rodovia Marechal Rondon (SP-300) vão priorizar o trecho urbano de Araçatuba entre o trevo da avenida Brasília até o limite com o município de Birigui. Segundo apurado pela reportagem, o investimento é de R\$ 65 milhões. O anúncio foi feito durante uma reunião entre o prefeito Dilador Borges e o diretor-presidente da Via Rondon, Fábio Abritta Filho. Atendendo a uma solicitação da administração municipal, a empresa fará uma inversão em sua programação inicial, que previa, para o próximo ano, obras no trecho entre a Rodovia Elieser Magalhaes (SP 463) até o trevo de Guararapes. Agora, será feita a construção das duas marginais, uma no sentido à capital (Leste) e outra no sentido interior (Oeste), neste trecho que seria feito atendido somente a partir de 2021. Para que houvesse esta alteração no cronograma, além de reuniões com a diretoria da Via Rondon, o prefeito Dilador Boges e os secretários Ernesto Tadeu Consoni (Planejamento Urbano e Habitação) e Manoel Afonso de Almeida Filho (Governo) levaram a demanda também à Artesp (Agência de Transporte do Estado de São Paulo) e à Secretaria de Transporte e Logística do Estado.

Nossas análises indicam que essas obras de incremento no sistema viário visam atender às demandas apresentadas pela implantação dos novos espaços residenciais fechados, muitos deles localizados no setor sul/sudeste de Araçatuba. Há, atualmente, nas imediações dessas rodovias, quatorze espaços residenciais fechados que se encontram em fase de projetos, alguns deles já em fase de aprovação nas prefeituras de Araçatuba e de Birigui.

5. Considerações finais

Em Araçatuba, a implantação de espaços residenciais fechados ganhou força sobretudo a partir da década de 2010, intensificando, também, o processo de autossegregação. As empresas incorporadoras responsáveis por estes empreendimentos estão predominantemente sediadas em Araçatuba, sendo frequentes as parcerias entre empresas ou, entre empresas e proprietários de terras.

Merece destaque o interesse, embora recente, da Alphaville Urbanismo S.A no mercado imobiliário de Araçatuba, tendo em vista que essa empresa implantou, recentemente, dois espaços residenciais fechados de alto padrão em um eixo de valorização importante da cidade. Entretanto, as dinâmicas imobiliárias de Araçatuba não têm como característica principal a presença de empresas incorporadoras de grande porte, que exerçam papel de destaque na estruturação da cidade. Desta forma, verifica-se em Araçatuba um grande número de empresas locais atuando simultaneamente no mercado, gerando intensa concorrência e a busca pela diferenciação de seus produtos.

As ações das empresas incorporadoras ocorrem em sintonia com o poder público local, tendo em vista que suas demandas são, na maior parte das vezes, atendidas, embora existam situações nas quais a ausência de infraestrutura ou a presença de áreas de interesse ambiental acabem por impedir que os interesses privados se realizem. Desta forma, pode-se afirmar que a lógica do planejamento urbano não é a responsável por nortear a expansão urbana, visando benefícios à população. Os interesses do capital incorporador são os grandes responsáveis pelas alterações na delimitação do perímetro urbano, orientando, então, a expansão urbana e a criação de eixos

de valorização imobiliária, por meio da implantação dos espaços residenciais fechados. Esses agentes econômicos exercem papel central na produção do espaço urbano em Araçatuba e, também, na implementação de infraestruturas urbanas, sendo essas as contrapartidas solicitadas pelo poder público.

6. Agradecimentos

Agradeço à FAPESP (Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo [número dos processos: 2019/05179-5; 2018/07701-8]) pelo apoio concedido à pesquisa de mestrado.

Agradeço ao CNPq (Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico [número do processo: 133872/2019-0]) pelo apoio concedido à pesquisa de mestrado.

Agradeço à CAPES (Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior [número de processo: 88887.675816/2022-00]) pelo apoio concedido à pesquisa de doutorado.

7. Referências

ABRAMO, Pedro. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, p. 47-70, Ano III, Nº Especial, 1989.

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.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007.

CALDEIRA, Teresa. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp, 2000.

CAMAGNI, Roberto. La renta del suelo urbano. In: CAMAGNI, Roberto. **Economia urbana**. Barcelona: Antonio Bosch Editor S.A., 2005.

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

HARVEY, David. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Região de Influência das cidades 2018. Rio de Janeiro. IBGE, 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. 2021. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/aracatuba/panorama>> Acesso em: 08/11/2022.

JARAMILLO, S. G. **Hacia una teoria de la renta del suelo urbano**. 2.^a ed. Bogotá: Universidad de Los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, 2009.

LEOPOLDO, Eudes. Financeirização Imobiliária e Metropolização Regional: o Alphaville na implosão-exploração da metrópole. 2018. 500f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

MELAZZO, Everaldo Santos. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intraurbanas**: o caso de Presidente Prudente - SP. 1993. Dissertação. (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR), Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria. **A Cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013, p.147 – 168.

SANFELICI, Daniel. **A metrópole sob o ritmo das finanças**: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. 2013. Tese (Doutorado em Geografia), FFLCH/USP, São Paulo.

SEADE. **Perfil dos municípios paulistas:** Araçatuba. Página Inicial. Disponível em: <<http://www.perfil.seade.gov.br/>> Acesso em: 10/11/2022.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação Social, Habitação de Mercado:** a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro (2010). Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo.

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

SMOLKA, Martim Oscar. **Preço da terra e valorização imobiliária urbana:** esboço para o enquadramento conceitual da questão. Rio de Janeiro: IPEA, 1979.

SMOLKA, Martim Oscar. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, p. 41-78, ano II, n.1, jan/abr. 1987.

SOBARZO MIÑO, Oscar; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Urbanizaciones cerradas: reflexiones e desafios. **Revista Ciudades**, RNIU, Puebla, México, n.59, p. 37-43, 2003.

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

TOPALOV, Christian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. Capital e Propriedade Fundiária. In: FORTI, R. (Org.). **Marxismo e urbanismo capitalista.** Textos críticos. São Paulo: Editora Ciências Humanas, 1979. p. 53-80.