

**DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS E A
PRODUÇÃO DE ESPAÇOS RESIDENCIAIS
FECHADOS EM ARAÇATUBA (SP)**



Augusto Marques da Silva  

Doutorando do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Faculdade de
Ciências e Tecnologia, Campus de Presidente Prudente
Contato: augusto.marques@unesp.br

Maria Encarnação Beltrão Sposito  

Professora Doutora da Faculdade de Ciências e Tecnologia, Campus de
Presidente Prudente.
Contato: beltrao.sposito@unesp.br

Como citar: SILVA, A. M.; SPOSITO, M. E. B.
Dinâmicas imobiliárias e a produção de espaços
residenciais fechados em Araçatuba (SP). **Revista
Formação (Online)**, v. 31, e024004, 2024.

Recebido: 19/04/2022

Aceito: 11/03/2024

Data de publicação: 28/06/2024

Resumo

Neste artigo, apresentamos os resultados da investigação efetuada sobre as dinâmicas imobiliárias na cidade de Araçatuba -SP. Por meio da análise da oferta de terrenos e de entrevistas realizadas com representantes do poder público municipal, tendo como pano de fundo a tendência à produção de espaços que favorecem a autosegregação, buscamos identificar os principais setores de valorização de Araçatuba e compreender como e se a implantação de espaços residenciais fechados promove alterações nestas dinâmicas. A área central de Araçatuba é a mais valorizada da cidade, enquanto o setor norte apresenta potencial de valorização. A implantação de espaços residenciais fechados em áreas distantes e em contiguidade a bairros populares aponta para redefinição da estrutura espacial centro-periférica, o que altera os conteúdos socioespaciais da periferia, compondo uma estrutura espacial mais complexa.

Palavras-chave: Produção do espaço urbano. Dinâmicas imobiliárias. Espaços residenciais fechados. Araçatuba.

REAL ESTATE DYNAMICS AND PRODUCTION OF CLOSED RESIDENTIAL SPACES IN ARAÇATUBA (SP)

Abstract

This article presents the findings of an investigation into real estate dynamics in the city of Araçatuba, São Paulo (SP). By analysing land availability and conducting interviews with representatives of municipal authorities, within the context of a trend towards creating spaces conducive to self-segregation, we aim to identify the primary areas of appreciation in Araçatuba and comprehend how the introduction of closed residential spaces influences these dynamics. The central area of Araçatuba emerges as the most esteemed, while the northern sector demonstrates potential for appreciation. The establishment of closed residential spaces in remote areas adjacent to lower-income neighbourhoods indicates a reconfiguration of the central-peripheral spatial structure, thereby reshaping the socio-spatial fabric of the periphery and contributing to a more intricate spatial arrangement.

Keywords: Urban space production. Real estate dynamics. Closed residential spaces. Araçatuba.

DINÁMICA INMOBILIARIA Y PRODUCCIÓN DE ESPACIOS RESIDENCIALES CERRADOS EN ARAÇATUBA (SP)

Resumen

En este artículo, presentamos los resultados de la investigación realizada sobre la dinámica inmobiliaria en la ciudad de Araçatuba, SP. A través del análisis de la oferta de suelo y de las entrevistas realizadas con representantes del poder público municipal, en el contexto de la tendencia a producir espacios que favorecen la autosegregación, buscamos identificar los principales sectores de valorización de Araçatuba y comprender cómo y si la implementación de espacios residenciales cerrados promueve cambios en estas dinámicas. El área central de Araçatuba es la más valorada de la ciudad, mientras que el sector norte tiene potencial de valorización. La implementación de espacios residenciales cerrados en zonas alejadas y adyacentes a los barrios populares apunta a la redefinición de la estructura espacial centro-periferia, que altera los contenidos socioespaciales de la periferia, componiendo una estructura espacial más compleja.

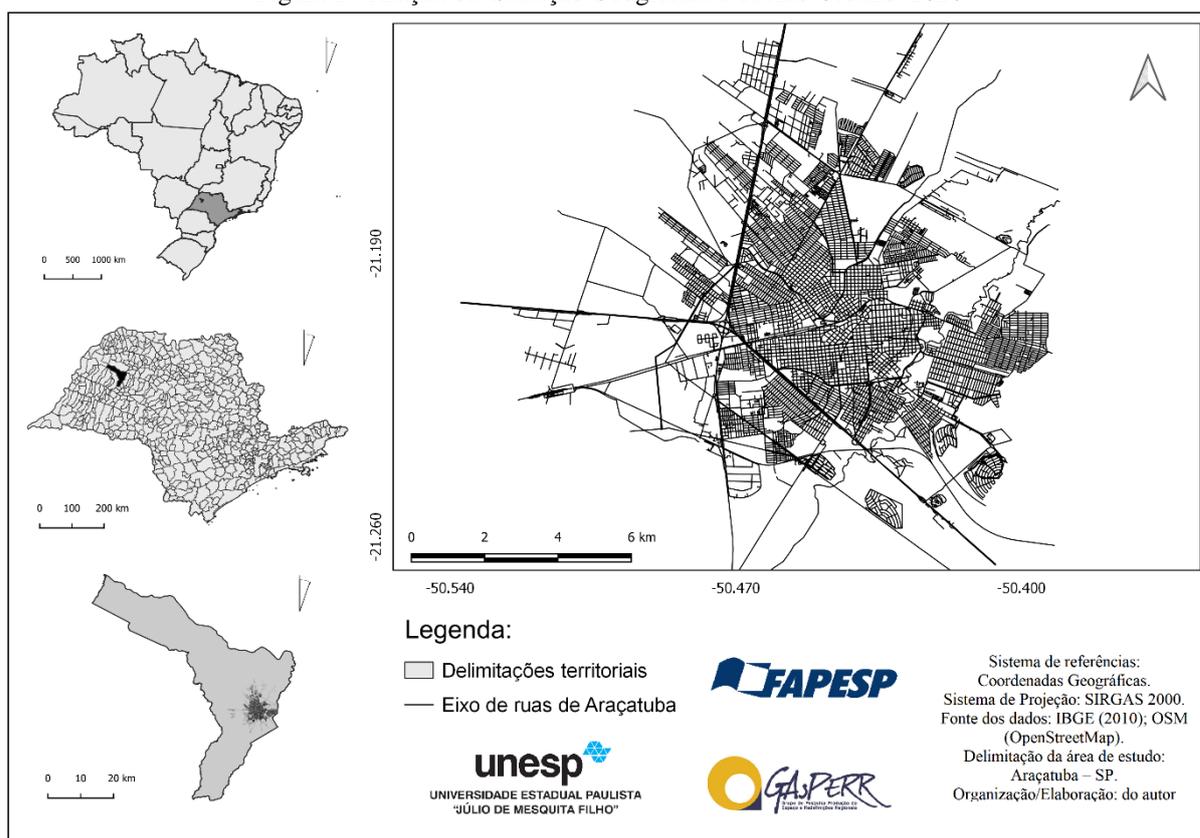
Palabras clave: Producción del espacio urbano. Dinámica inmobiliaria. Espacios residenciales cerrados. Araçatuba.

INTRODUÇÃO

O presente artigo resulta de dissertação de mestrado¹, cuja proposta foi compreender o processo de produção do espaço urbano de Araçatuba, por meio da implantação de espaços residenciais fechados, cuja presença nas cidades brasileiras tem, entre outras iniciativas, levando ao fortalecimento do par segregação – autosegregação (Sposito; Góes, 2013).

O município de Araçatuba, localizado na porção noroeste do Estado de São Paulo, possui população de 199.210 habitantes (IBGE, 2021) e, em conjunto com Birigui e Guararapes, configuram uma aglomeração urbana não-metropolitana. A Figura 1 apresenta a planta urbana de Araçatuba, contendo, ainda, 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



Assim como em grande parte das cidades médias brasileiras, tem sido crescente o número de espaços residenciais fechados implantados em Araçatuba, principalmente a partir da década de 2010, o que possibilita afirmar que as condições para a constituição do processo de

¹ A pesquisa foi conduzida e a dissertação defendida pelo primeiro autor e orientada pela segunda autora. Para a redação deste artigo, ambos contribuíram, na direção de priorizar parte dos resultados obtidos e de potencializar sua análise.

autossegregação (Corrêa, 1989) vêm se intensificando nesta cidade. Somente na década passada, foi aprovada a implantação de 18 espaços residenciais fechados na cidade destinados, predominantemente, aos segmentos socioeconômicos de médio e alto poder aquisitivo.

Sendo assim, o processo de autossegregação intensifica-se 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 entre os segmentos médios das cidades médias brasileiras e de porte médio, uma vez que, nelas, os custos de produção desse tipo de empreendimento imobiliário são menores (Sposito; Góes, 2013).

O termo “espaços residenciais fechados”, proposto por Sposito e Góes (2013), refere-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. Esta denominação “espaços residenciais fechados” abarca os empreendimentos do tipo condominial e não condominial, considerando que existem diferenças jurídicas entre eles.

Pode-se afirmar, a partir de entrevistas realizadas junto ao poder público de Araçatuba, que a implantação destes produtos imobiliários desempenha papel fundamental na expansão urbana e na implementação de infraestruturas e equipamentos urbanos. Desta forma, o capital incorporador, enquanto organizador dos investimentos privados no ambiente construído (Smolka, 1979), vem sendo responsável por nortear a produção do espaço urbano em Araçatuba por meio da atividade de incorporação que, de acordo com Singer (1982), ocorre a partir da conversão de terras rurais em terras urbanas.

O objetivo central deste artigo consiste em apresentar as dinâmicas mais recentes de valorização da terra urbana em Araçatuba, buscando analisar as particularidades do caso, identificar os principais setores de valorização e compreender como a presença dos espaços residenciais fechados influencia, ou não, essas tendências.

Ele está organizado em quatro seções. Iniciamos pela apresentação da metodologia que dá base à análise realizada, descrevendo os procedimentos adotados para a obtenção de informações e opiniões sobre o processo em tela. Na segunda seção, são apresentadas as ofertas de terrenos no decorrer do período selecionado para análise. São desenvolvidas análises acerca das dinâmicas imobiliárias e das tendências de valorização da terra urbana em Araçatuba, na terceira seção. Por fim, nas considerações finais buscamos sintetizar os resultados obtidos.

OS CAMINHOS DA PESQUISA

A referência aos procedimentos metodológicos que orientam uma pesquisa tem fundamental importância para que o leitor possa avaliar os caminhos percorridos e, vis-à-vis a eles, os resultados obtidos. Trata-se, ademais, de oferecer a possibilidade de se fazer articulações entre o embasamento teórico, tomado como referência e que será sintetizado ao longo deste artigo, e o modo como os autores observaram, prescrutaram e indagaram a realidade estudada.

Especialmente para este artigo, três procedimentos foram importantes: a realização de entrevistas junto a representantes do poder público de Araçatuba; o levantamento de anúncios imobiliários na imprensa local; a sistematização estatística, gráfica e cartográfica das informações. Ainda assim, outros procedimentos desenvolvidos no conjunto da pesquisa supracitada, sem dúvida, contribuíram para que as correlações fossem feitas e, portanto, a análise realizada.

Em relação ao primeiro procedimento, duas entrevistas² realizadas com agentes bem informados que ocupam cargos na Prefeitura Municipal de Araçatuba, foram importantes para a análise, quais sejam: 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 três entrevistas efetuadas com empresários do ramo imobiliário, ligados à incorporação e comercialização de imóveis, também contribuíram para a análise. O roteiro elaborado para este diálogo contemplou aspectos relativos a: trajetória profissional do entrevistado; mudanças observadas em Araçatuba; metas da gestão municipal; posição do poder público sobre os espaços residenciais fechados; principais agentes e empresas que atuam no ramo; política municipal de expansão territorial e alterações na legislação urbana.

No que concerne ao segundo procedimento citado, a consulta de anúncios imobiliários em jornais de circulação local, o intuito foi obter os preços de terrenos ofertados na cidade, o que consiste em um procedimento metodológico amplamente empregado em trabalhos como os de Sposito (1990), Abreu (2014), Amorim (2011; 2015), Querino Jr (2017) e Barcella (2018). A escolha deste tipo de fonte justifica-se em decorrência da dificuldade de se obter informações confiáveis referentes aos preços praticados no mercado imobiliário, considerando-se, então, que os ofertados, tendo em vista o interesse de realização dos negócios, apresentam-se mais

² Com autorização dos entrevistados, ambas foram gravadas.

próximos dos efetivados, do que, por exemplo, os que constam em escrituras lavradas ou em guias do Imposto sobre Transação de Bens Imobiliários (ITBI).

Querino Jr (2017) também ressalta que esta não consiste na única forma de obter informações referentes aos preços fundiários. Entretanto, a precariedade de material para se desenvolver qualquer análise acerca do mercado imobiliário torna a busca em jornais impressos uma opção viável.

Conforme o autor, este procedimento não possibilita abarcar as transações imobiliárias em sua totalidade, uma vez que há terrenos a venda que não são ofertados em jornais impressos. Ademais, acrescentamos, que também pode haver anúncios publicados que não chegam a se concretizar em operações de compra e venda. Nessa direção, Querino Jr (2017) ressalta que os anúncios imobiliários possuem uma “composição peculiar”, pois revelam apenas os preços que foram ofertados e não os preços pagos ao final da transação. Relativamente à esta questão, o autor afirma:

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

Na pesquisa realizada, o objetivo de adoção desta metodologia foi o de compreender algumas dinâmicas mais recentes do mercado imobiliário de Araçatuba, complementando a investigação iniciada por Querino Jr. (2017), responsável por analisar as verificadas nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013.

Foi utilizado, para este procedimento, o jornal “Folha da Região”, de Araçatuba. A Biblioteca Municipal de Araçatuba, onde estava guardado o material - fonte, contava somente com jornais referentes aos anos de 2015, 2016 e 2017, sendo estes, então, os que foram selecionados para análise.

Para o tratamento das informações, foram considerados os domingos dos meses de outubro e dezembro, dos anos de 2015, 2016 e 2017. No caso de indisponibilidade destes meses, foram coletados os anúncios do mês anterior. As variáveis obtidas foram: dia, mês, ano, bairro, área do terreno, imobiliária anunciante e preço do terreno.

- Dia, mês e ano: referem-se ao período analisado e possibilitam verificar variações na quantidade de ofertas no decorrer do período em tela.

- Bairro: variável que possibilita conhecer a localização do terreno ofertado, identificar os vetores de valorização da cidade e constatar onde está ocorrendo maior número de oferta de terrenos.
- Área do terreno: metragem em metros quadrados do terreno ofertado.
- Imobiliária anunciante: possibilita conhecer os agentes que atuam no mercado imobiliário de Araçatuba e que são responsáveis pelas ofertas.
- Preço do terreno: em conjunto com a variável “área do terreno”, leva ao cálculo do preço do metro quadrado e, assim, é possível comparar os preços de diversos setores da cidade no decorrer de determinado período³.

MERCADO IMOBILIÁRIO DE ARAÇATUBA: A OFERTA DE TERRENOS NO TEMPO E ESPAÇO

A análise do mercado imobiliário ganha relevância na medida em que oferece não apenas elementos para se compreender o peso do ramo da atividade no conjunto da economia, como também indicadores claros relativamente a mudança nas estruturas espaciais urbanas. Tais transformações só podem ser notadas quando trabalhamos com séries históricas que oferecem informações para se averiguar as oscilações no conjunto dos negócios e dos preços, tanto quanto por tipo de imóvel e/ou por setor da cidade.

A Tabela 1 apresenta o número de anúncios referentes aos três tipos de ofertas selecionados, em cada um dos anos analisados.

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

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

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

Verificamos, por meio da análise da Tabela 1, que o número de anúncios referentes a casas e apartamentos é muito superior ao de terrenos em todo o período. Em 2016, nota-se uma queda geral no número de ofertas em relação a 2015, enquanto, em 2017, o número de ofertas torna a aumentar, sendo superior ao ano de 2015, com exceção do número de terrenos. A Tabela

³ Todos os preços utilizados foram deflacionados por meio da correção dos valores de acordo com a inflação calculada pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP – DI) da Fundação Getúlio Vargas, tomando como referência o mês de março de 2021.

2 apresenta o número de anúncios imobiliários referente apenas aos espaços residenciais fechados, oferecendo elementos para se apreender a participação desse tipo de empreendimento imobiliário no conjunto dos negócios oferecidos e potencialmente realizáveis.

Tabela 2 - Araçatuba. Total de anúncios referentes aos espaços residenciais fechados. 2015, 2016 e 2017.

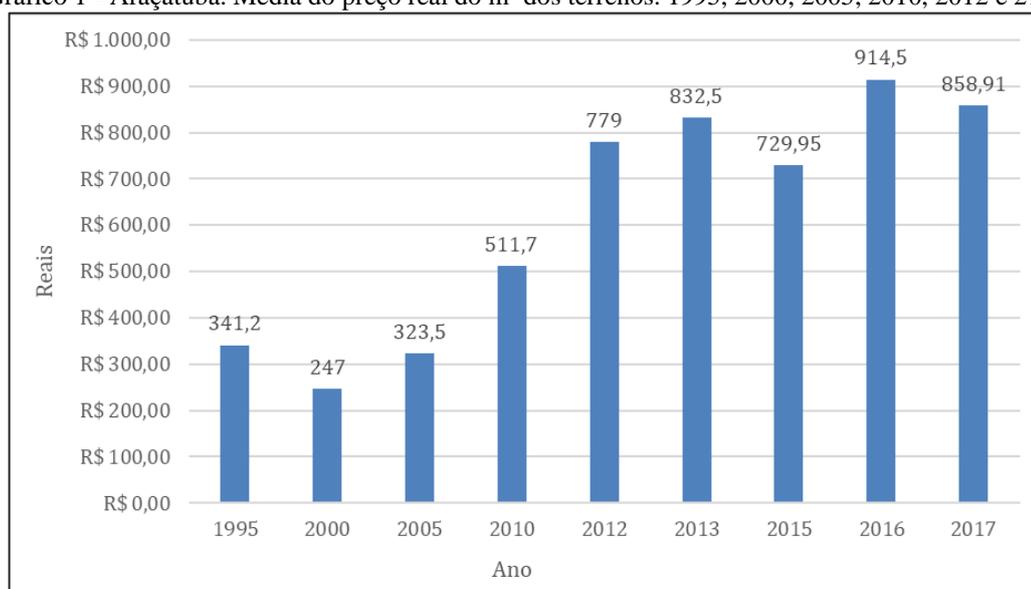
Tipo de empreendimento	2015		2016		2017		Total
	número	%	número	%	número	%	
Loteamentos fechados	542	93	355	93	466	93	1.363
Condomínios horizontais	41	7	27	7	33	7	101
Total	583		382		499		1.464

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

Foram contabilizados, no decorrer do período, 1.464 anúncios imobiliários referentes aos espaços residenciais fechados, representando 10,6% do total de anúncios compilados. É possível observar que o número de anúncios referentes aos loteamentos fechados é muito superior ao número referente aos condomínios horizontais, apresentando, respectivamente, 93% e 7% do total.

No que se refere ao preço médio real do metro quadrado dos terrenos ofertados em Araçatuba, o Gráfico 1 apresenta as médias nos anos de 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013, organizados por Querino Jr. (2017), em conjunto com as médias referentes aos anos de 2015, 2016 e 2017, coletados e sistematizados por nós.

Gráfico 1 - Araçatuba. Média do preço real do m² dos terrenos. 1995, 2000, 2005, 2010, 2012 e 2013



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

É possível verificar, por meio da análise do Gráfico 1, a queda no preço real do metro quadrado entre os anos de 1995 e 2000. Na sequência, observa-se aumento significativo do

preço real do metro quadrado, sendo que, em 2013, foi registrado crescimento de 144% em relação a 1995. É possível notar, também, queda na média do preço real de 2013 para 2015, enquanto, no ano de 2016, foi registrada a média mais alta no decorrer do recorte temporal, e no ano de 2017 houve queda em relação ao anterior. Comparando o primeiro ano registrado, 1995, com o último, 2017, nota-se aumento de 152% nos preços médios. A Tabela 3 apresenta a amplitude dos preços médios dos terrenos anunciados em Araçatuba nos anos 2015, 2016 e 2017.

Tabela 3 - Araçatuba. Amplitude dos preços médios do m² dos terrenos ofertados. 2015, 2016 e 2017.

Ano	Maior preço médio registrado (R\$)	Menor preço médio registrado (R\$)	Amplitude (R\$)	Maior/menor preço médio
2015	2.229,38	125,92	2.103,46	17,7 vezes
2016	3.275,58	215,85	3.059,73	15,2 vezes
2017	2.800,27	207,65	2.592,62	13,5 vezs

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

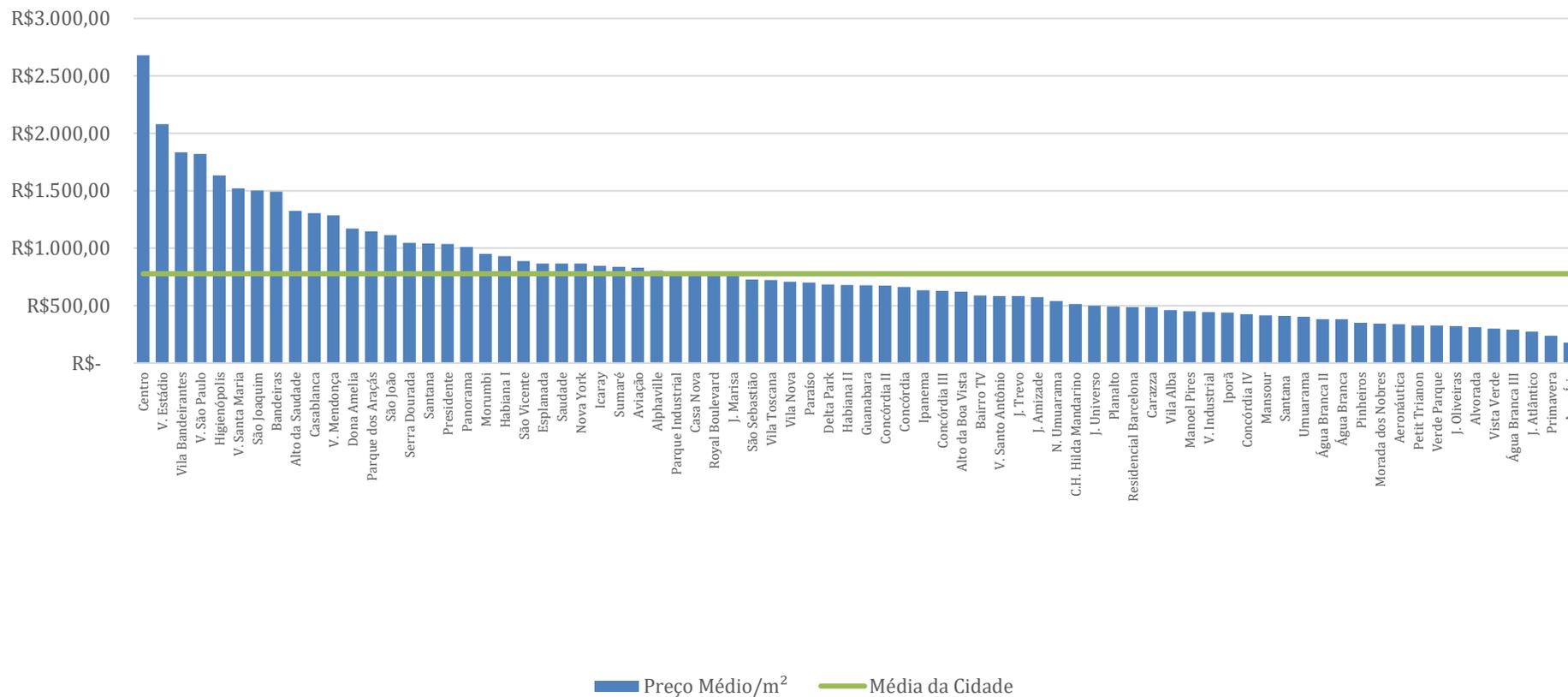
Analisando a Tabela 3, é possível observar que o maior e menor preço registrados, assim como a amplitude, apresentaram aumento de 2015 para 2016 e, posteriormente, queda em 2017. Destaca-se aumento de 45,5% registrado na amplitude dos preços no ano de 2016 em relação a 2015. Em 2017, verifica-se que a amplitude apresentou uma queda de 15,3% em relação a 2016. A relação entre o maior e menor preço declinou no interregno 2015 a 2017, mas isso decorreu mais do aumento proporcional dos preços dos terrenos mais baratos.

Os maiores preços médios registrados são referentes a terrenos localizados no bairro Centro. Alguns fatores podem ser apontados como responsáveis por tornar os preços médios das áreas centrais da mais elevados quando comparados à outras áreas. O primeiro deles recai sobre a escassez de terrenos não ocupados, resultando no aumento dos preços daqueles disponíveis para venda. O segundo fator consiste no tipo de uso do solo. Os terrenos localizados no Centro são predominantemente destinados a usos vinculados ao comércio e serviços, sendo que estas atividades por visarem lucros e se beneficiarem das melhores localizações podem enfrentar preços mais elevados. Entretanto, reforça-se que o foco deste artigo está no uso residencial do solo urbano.

Entre os bairros com menores preços médios registrados, no ano de 2015, o menor preço médio pertence ao bairro Chácaras Arco Íris, localizado no setor norte de Araçatuba. Em 2016, o menor preço médio foi registrado no Residencial Vista Verde, localizado no setor leste e, no ano de 2017, o preço médio mais baixo foi registrado, novamente, no bairro Chácaras Arco Íris.

O Gráfico 2 apresenta o preço médio do metro quadrado de cada bairro no decorrer dos anos de 2015, 2016 e 2017.

Gráfico 2 - Araçatuba. Preços médios do m² de terrenos por bairros 2015 a 2017



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

A partir do Gráfico 2, observa-se que, do total de 76 bairros, 29 deles registraram preço médio superior à média da cidade, ou então 38% do total. Por outro lado, 47 bairros registraram preço médio inferior à média da cidade, ou 62% do total, indicando que no espaço urbano de Araçatuba a valorização da terra ocorre de forma heterogênea. Pela curva imaginária desenhada pelo topo das colunas representadas, observamos que cinco áreas da cidade se destacam pelos preços mais elevados: Centro, Vila Estádio, Vila Bandeirantes, Vila São Paulo e Higienópolis.

Na próxima seção deste artigo vamos pormenorizar a análise dos setores de maior valorização imobiliária e destacar os espaços residenciais fechados.

DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS: SETORES DE VALORIZAÇÃO E A IMPLANTAÇÃO DE ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS

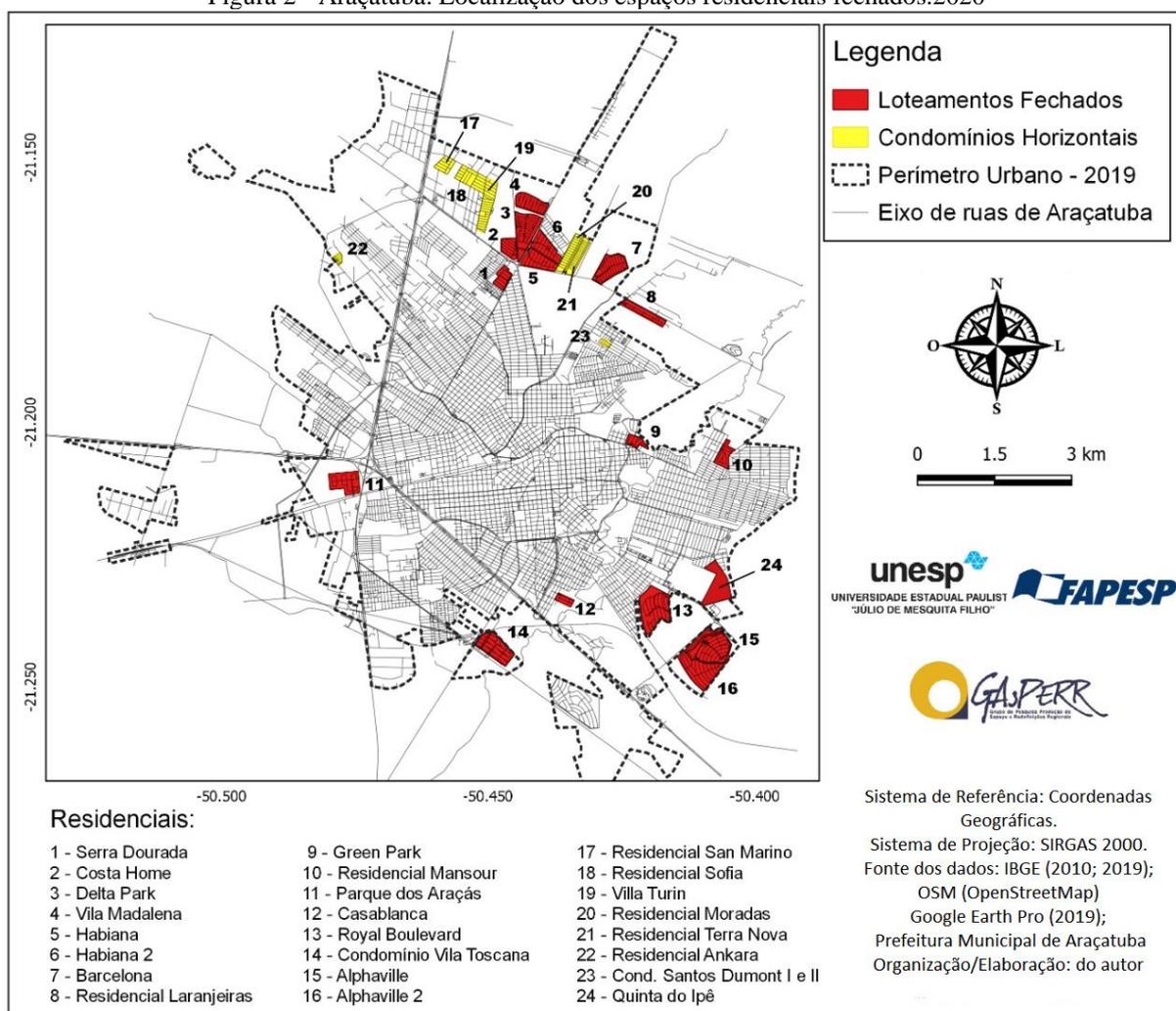
As dinâmicas de valorização imobiliária, como pôde ser observado com o primeiro conjunto de dados apresentados, não se efetua de modo homogêneo, no tempo e no espaço. No que respeita especialmente aos espaços urbanos, é a diferenciação espacial que possibilita aos agentes diretamente envolvidos na produção do espaço, agregar qualidades nos produtos imobiliários apresentados no mercado, favorecendo a elevação de seus preços, tanto por qualidades intrínsecas a eles⁴, como pelas extrínsecas, dadas sobretudo por sua situação geográfica no conjunto urbano em que se insere. Assim sendo, é fundamental observar cada imóvel na relação com os demais e com a cidade, podendo mesmo se afirmar que esse movimento alcança a escala interurbana, pois, conforme a posição e o papel da cidade na rede urbana, mais ou menos valorizados são também seus imóveis.

Nestes termos, a situação geográfica é muito mais que simples localização de uma área, porque não se define apenas segundo coordenadas geográficas, mas é historicamente constituída por uma série de elementos que, às vezes se opõem, às vezes são reforçados uns pelos outros, como destacou George (1966). É este perfil cambiante que faz da situação geográfica que exige que ela seja sempre observada segundo as condições que apresentam num dado momento, o que exige o entrecruzamento espaço-temporal. Silveira (1999, p. 26) frisou que ela é um “[...] produto provisório e instável do movimento de totalização”.

⁴ Por exemplo, tamanho, declividade, no caso dos terrenos, qualidade da construção e tamanho delas, no caso de residências.

Desse ponto de vista, a representação dos espaços residenciais fechados de Araçatuba, na Figura 2, em que se distinguem as situações geográficas dos loteamentos fechados e dos condomínios horizontais, deve nos convidar a observá-las em relação ao conjunto da cidade, o que nos remete a uma contestação da lógica centro-periférica, característica da cidade latino-americana, segundo a qual as áreas mais distantes estavam de forma quase exclusiva ocupada pelos mais pobres.

Figura 2 - Araçatuba. Localização dos espaços residenciais fechados.2020



Por outro lado, é necessário refinar a observação e notar que a concentração de espaços residenciais fechados não é homogênea, quando se observa as áreas periféricas e próximas à delimitação do perímetro urbano, pois ela é mais notada nos setores norte e sul/sudeste de Araçatuba, mostrando que há certa seletividade espacial nas ações desenvolvidas pelos agentes produtores do espaço urbano. Reforçando, eles não se encontram completamente dispersos neste arco periférico, sendo possível notar concentração maior no setor norte da cidade e, em proporção um pouco menor, no setor sul/sudeste.

Os dados apresentados na Tabela 2, na seção anterior, referem-se, sobretudo, aos espaços residenciais fechados Delta Park, Habiana I e Habiana II, localizados no setor norte e Alphaville, Royal Boulevard e Vila Toscana, localizados no setor sul/sudeste.

Por meio da análise dos dados apresentados até o momento, verificamos, no decorrer do período, grande diferença entre os preços médios dos bairros mais caros e mais baratos. Esta disparidade reforça que a valorização da terra urbana em Araçatuba não ocorre de forma uniforme. A Tabela 4 apresenta o número de vezes que os bairros registraram preços médios do metro quadrado superior à média da cidade.

Tabela 4 - Araçatuba. Número de vezes que os bairros apresentaram preços médios de termos acima da média da cidade. 2015 a 2017.

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

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

Observa-se que os bairros Centro, Vila São Paulo, Higienópolis, Bandeiras, Vila Santa Maria, São Joaquim e Morumbi apresentaram preços médios superiores à média registrada na cidade em todos os anos. É possível afirmar, então, que neste recorte temporal, estes bairros são mais seletivos e seus imóveis alcançam preços mais elevados que aqueles praticados em outros bairros.

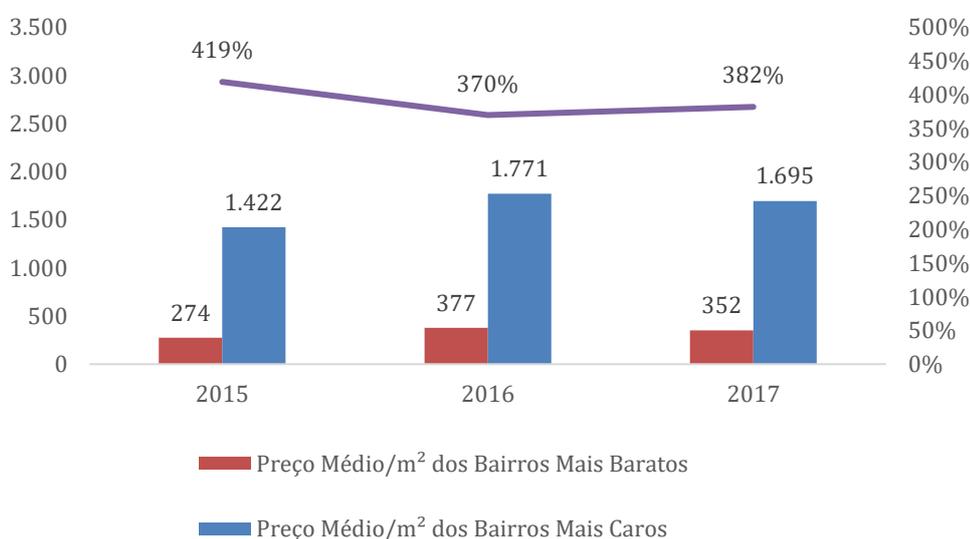
Os bairros Vila Mendonça, São João, Nova York, Santana e Sumaré apresentaram, em dois anos, preços médios mais elevados que a média da cidade, enquanto os bairros Panorama, Vila Bandeirantes, Concórdia, Dona Amélia, Presidente, Saudade, Icaray e Esplanada tiveram

seus preços médios superiores à média da cidade em apenas um ano. O bairro Jardim do Trevo não registrou preço superior à média da cidade em nenhum ano do recorte temporal.

No tocante à situação geográfica dos bairros que, além do Centro, tiveram preços médios superiores à média da cidade nos três anos contemplados: o Vila São Paulo, Bandeiras, Vila Santa Maria e Morumbi estão localizado no setor centro-sul; o Higienópolis está ao lado oeste do Centro; e o São Joaquim está no limite norte do Centro. Desta forma, pode-se afirmar que, em período mais recente, as áreas centrais e pericentrais são as mais valorizadas de Araçatuba, o que indica que a estrutura espacial centro-periférica, que orientou a expansão urbana das cidades latino-americanas nas últimas seis ou sete décadas, remanesce orientando parte importante dos investimentos imobiliários, ainda que a situação geográfica dos espaços residenciais fechados aponte para processos de diferenciação espacial orientados por novos vetores que podem ser associados a lógicas fragmentárias.

O Gráfico 3, por sua vez, reapresenta a diferença entre o preço médio do metro quadrado registrado pelos bairros mais caros de Araçatuba e o preço médio dos bairros mais baratos.

Gráfico 3 - Araçatuba. Diferença do preço médio do m² de terrenos entre bairros mais caros e mais baratos. 2015 a 2017.



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

Os bairros mais caros e bairros mais baratos, para a elaboração do Gráfico 3, foram identificados por meio da separação do primeiro e do último quartil de bairros, sendo que o primeiro representa os mais caros e o último os mais baratos, tomando como referência o total de bairros contemplados no decorrer do período, de acordo com os anos. Por meio da seleção

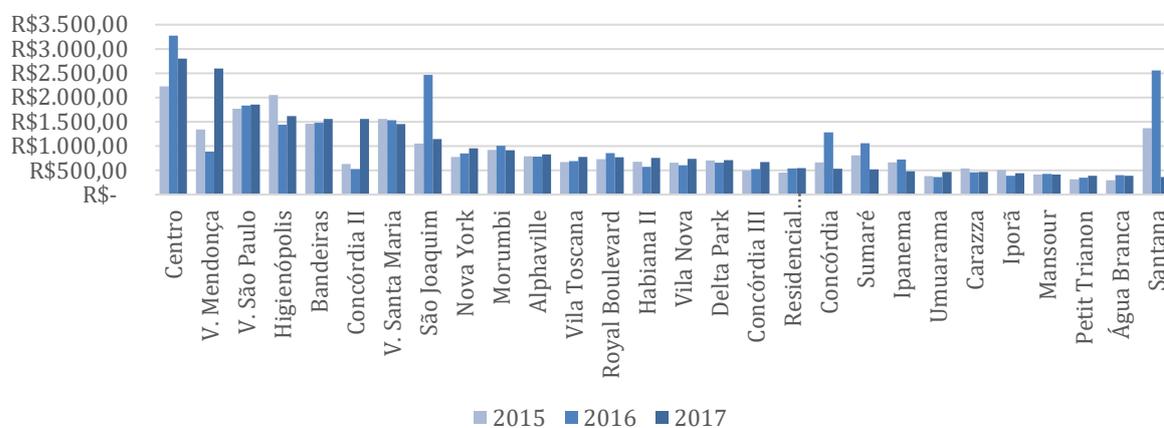
dos bairros com maior preço médio e daqueles com menor preço, foi calculada a média de cada conjunto, cujos valores estão apresentados no gráfico.

Por esta representação gráfica, é possível identificar uma significativa disparidade entre o preço médio dos bairros mais caros e o dos mais baratos. Entretanto, esta disparidade não apresenta variação considerável, uma vez que, em 2015, a diferença em percentual entre o preço médio dos bairros mais caros e mais baratos era de 419%, caindo para 370%, em 2016, e aumenta para 382%, em 2017. Portanto, a diferença entre os bairros mais caros e mais baratos é elevada, em todos os anos, e esta tendência se mantém constante ao longo do período.

Os aspectos constatados reforçam que a valorização da terra não ocorre de forma uniforme no espaço urbano de Araçatuba, considerando a grande diferença de preços médios entre os bairros.

O Gráfico 5 apresenta os bairros que tiveram terrenos anunciados nos três anos em análise, o que é denotativo, então, da presença de estoque de lotes não edificadas e de procura por lotes nestas áreas.

Gráfico 5 - Araçatuba. Variação dos preços médios de terrenos nos bairros contemplados com anúncios. 2015 a 2017.



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

Em sua maioria, os bairros não apresentaram grandes alterações no decorrer do período, com exceção aos bairros Centro, Vila Mendonça, Higienópolis, Concórdia II, São Joaquim, Concórdia, Sumaré e Santana em relação aos quais houve variações mais expressivas em seus preços médios.

Relativamente aos bairros que apresentaram preços médios mais elevados, pode-se destacar o Centro, Vila São Paulo, Higienópolis, Bandeiras e Vila Santa Maria, localizados nas áreas centrais e pericentrais.

A partir dos dados e informações acerca das variações de preços do metro quadrado dos terrenos, é possível afirmar que estas variações não ocorrem de forma homogênea nos setores que configuram o espaço urbano de Araçatuba e nem no decorrer do recorte temporal efetuado, apresentando diferenças importantes.

Os dados contidos na Tabela 5 possibilitam a comparação entre os preços médios do metro quadrado dos terrenos localizados nos espaços residenciais fechados e os preços médios dos bairros lindeiros a eles.

Tabela 5 - Araçatuba. Comparação entre os preços médios do M² dos espaços residenciais fechados e suas áreas lindeiras. 2015, 2016 e 2017.

Espaços Residenciais Fechados	Preços médios do m² dos ERFs (em reais)	Bairros adjacentes	Preços médios do m² dos bairros adjacentes (em reais)
Alphaville	803,7	Alvorada	311,7
Casablanca	1.306	Nova York	865,8
Delta Park	683,6	Aeroporto	-
Habiana I	931,5	Aeroporto	-
Habiana II	679,4	Aeroporto	-
Mansour	415,7	Pinheiros	350,7
Parque dos Araçás	1.147,5	Jardim Trevo	583,5
Residencial Barcelona	487,8	Aeroporto	-
Royal Boulevard	769,1	Alvorada	311,7
Serra Dourada	1.047,4	Vilela	-
Vila Toscana	722,2	Iporã	439,1
Média da cidade (em reais): R\$ 777,65			

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

A Tabela 5⁵ possibilita verificar, primeiramente, que os espaços residenciais fechados apresentaram preço médio do metro quadrado acima dos preços registrados nos bairros adjacentes a eles.

Uma vez realizada a comparação entre os preços médios dos espaços residenciais fechados e bairros adjacentes, verifica-se que os preços registrados pelos primeiros são consideravelmente superiores aos dos segundos, indicando que existe também uma proximidade entre áreas mais valorizadas, que consistem nos espaços residenciais fechados, e áreas menos valorizadas, lindeiras a eles.

O Parque dos Araçás, de acordo com a Tabela 5, apresenta, juntamente com o Casablanca, um dos preços do metro quadrado mais altos dentre todos os espaços residenciais fechados. Este empreendimento está situado em contiguidade ao Jardim do Trevo, que registra preço médio muito inferior ao dele e, também, à média da cidade.

⁵ Justificamos a ausência de dados acerca do preço médio dos bairros Aeroporto e Vilela, situados no setor norte de Araçatuba em decorrência do fato de que nenhum terreno foi anunciado nestes bairros ao longo do período.

Outro exemplo importante consiste no bairro Aeroporto, que conta com quatro espaços residenciais fechados, sendo estes o Delta Park, Habiana I, Habiana II e Residencial Barcelona. Mesmo que nenhum terreno tenha sido ofertado neste bairro, sabe-se, através da realização de trabalhos de campo, que se trata de um bairro popular, no qual foram implantados, em contiguidade aos espaços residenciais fechados, alguns conjuntos habitacionais, como Jardim das Oliveiras e Conjunto Habitacional Antonio Vilela.

A partir destes exemplos, é possível verificar, então, uma justaposição de segmentos sociais de alto e baixo poder aquisitivo em setores localizados no anel periférico de Araçatuba, tal como destacado por Sposito (2011). De acordo com a autora, a separação das distintas classes sociais no espaço urbano das cidades contemporâneas obedece cada vez menos à lógica centro-periférica. Tanto nas áreas centrais da cidade, quanto nas periféricas, pode-se verificar proximidade entre estes segmentos. Segundo Sposito (2006, p.195):

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

Desse ponto de vista a proximidade geográfica não pode ser vista apenas como distância entre dois objetos geográficos, razão pela qual tanto as barreiras devem ser consideradas, como o conceito de situação geográfica, uma vez que mesmo havendo justaposição, acessos por vias diferentes, roteiros de linhas de transporte coletivo que acedem aos bairros mais populares, muros e guaritas podem garantir distância social mesmo com relativa proximidade geográfica.

A Figura 3 retrata os elementos que foram destacados pela autora. A imagem de satélite possibilita a visualização do bairro Aeroporto, localizado no setor norte de Araçatuba, onde espaços residenciais fechados de alto padrão (cor vermelha) estão localizados próximos a conjuntos habitacionais populares (cor amarela), o que claramente indica a reversão do modelo centro-periferia, ainda que novas separações socioespaciais tenham sido estabelecidas.

Figura 3 - Araçatuba. Setor norte.



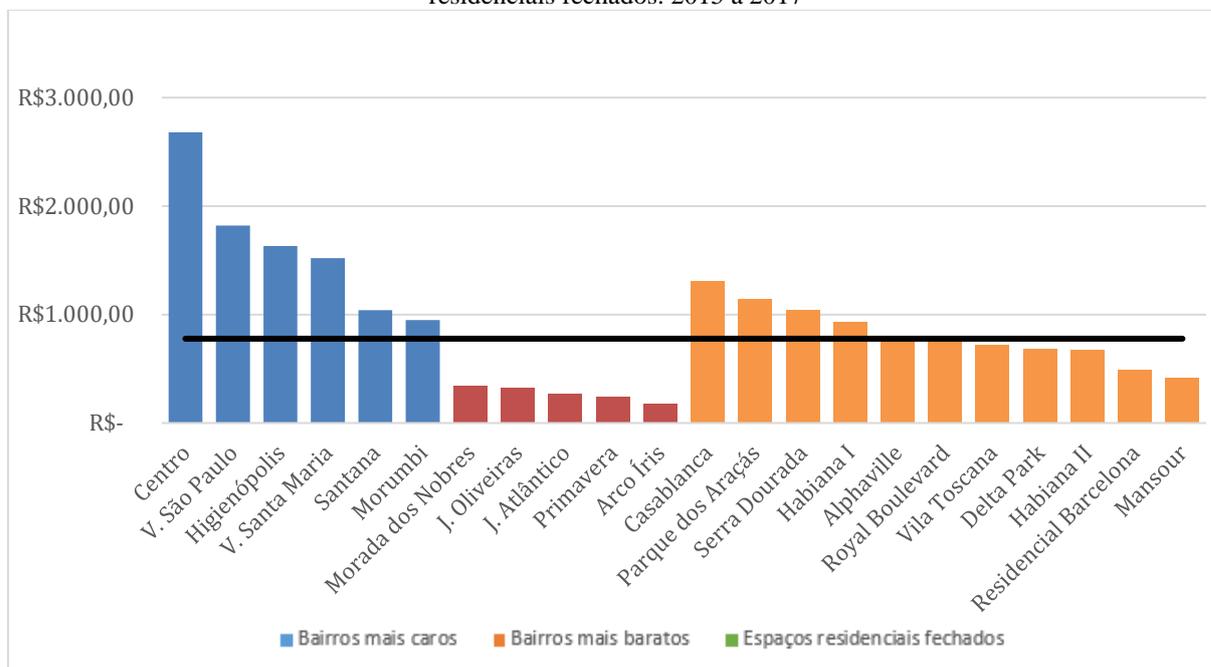
Fonte: Google Earth Pro (acesso: fevereiro de 2022).

Reforçamos essa compreensão, com base em Magrini (2013), para quem a proximidade entre espaços residenciais fechados e os conjuntos habitacionais não indica qualquer tipo de contato entre os habitantes destes espaços e somente é possibilitada em decorrência da existência das barreiras físicas, representadas pelos muros dos loteamentos fechados e condomínios horizontais, e simbólicas, resultantes do processo de estigmatização dos bairros populares. Desta forma, verifica-se neste setor a ocorrência do processo de “contiguidade sem continuidade” (SALGUEIRO, 2001).

Constata-se que os espaços residenciais fechados são responsáveis por intensificar a diferenciação socioespacial em Araçatuba e promover alterações no conteúdo econômico, mas também social das áreas nas quais estão situados, uma vez que seus preços mais elevados conferem seletividade à parcela da população que possui condições de habitar estes espaços, praticando, assim, a autosegregação, processo que só pode ser vista como, ao mesmo tempo, como oposto ao de segregação e a ele articulado (SPOSITO e GÓES, 2013). Desse ponto de vista, já é clara a alteração das lógicas espaciais que comandam o processo de estruturação das cidades médias, como é o caso de Araçatuba, mas é importante continuar a análise para avaliar, no caso desta cidade, quais nuances denotam singularidades de seu espaço urbano.

Na sequência, o Gráfico 6 revela os preços médios de terrenos em alguns dos bairros mais caros e mais baratos de Araçatuba, juntamente com os preços médios registrados nos espaços residenciais fechados.

Gráfico 6 – Araçatuba. Preços médios do m² de terrenos nos bairros mais caros e mais baratos e dos espaços residenciais fechados. 2015 a 2017



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

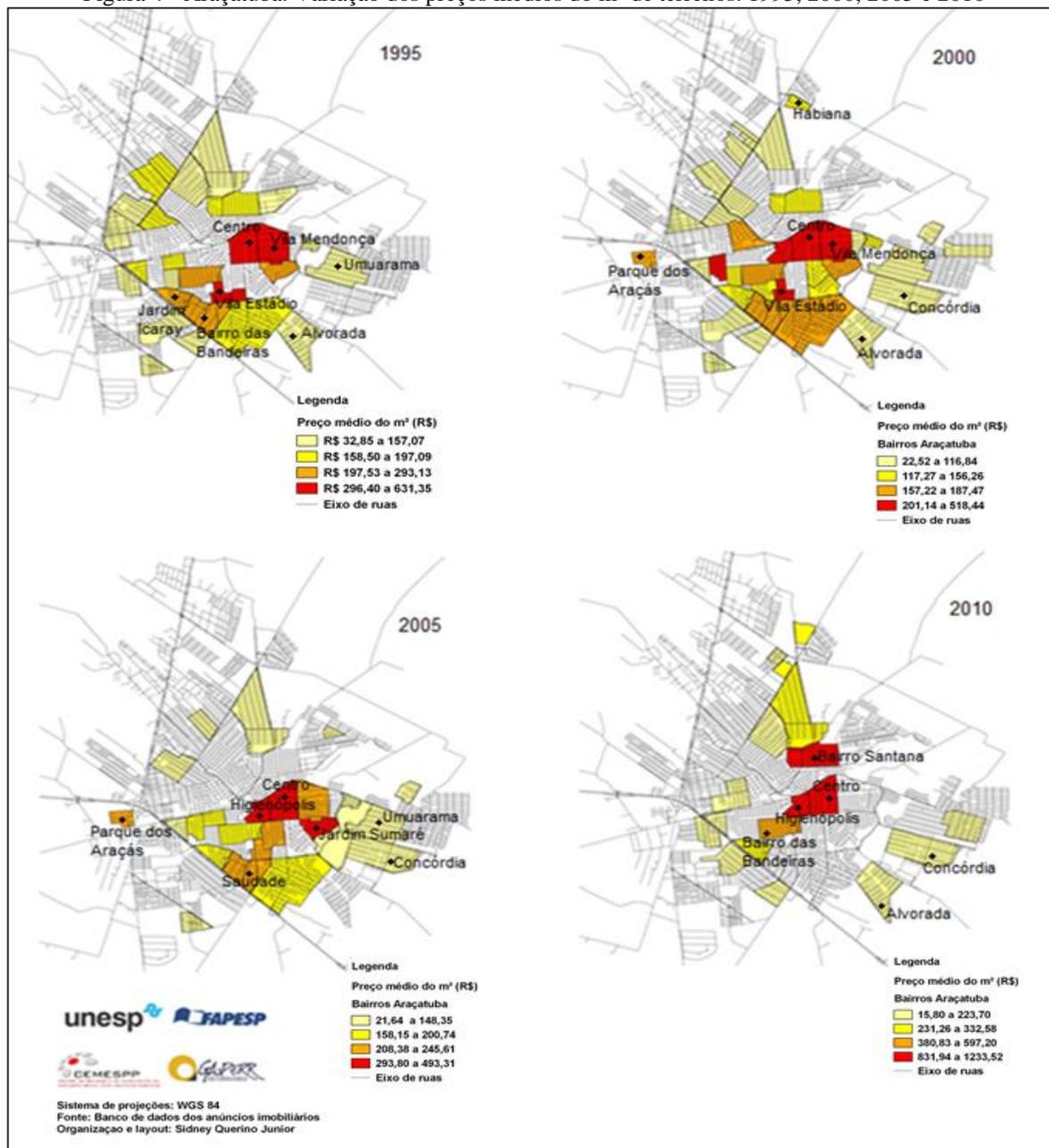
O Gráfico 6 foi elaborado com o intuito de comparar os preços médio registrados nos espaços residenciais fechados com aqueles apresentados pelos bairros mais caros e mais baratos da cidade. Os mais caros, presentes no gráfico, estão localizados na área central e pericentral da cidade, como o próprio Centro, V. São Paulo, Higienópolis, V. Santa Maria e Morumbi e no eixo centro-norte da cidade, como o Santana. Os bairros com preços médios mais baixos estão localizados em áreas periféricas do setor norte e oeste de Araçatuba.

Observa-se que os preços médios dos espaços residenciais fechados são consideravelmente mais elevados que os preços médios registrados pelos bairros mais baratos. Entretanto, também é possível notar que os preços dos espaços residenciais fechados são majoritariamente inferiores aos preços registrados pelos bairros mais caros. Apenas o Casablanca, Parque dos Araçás, Serra Dourada, Habiana I e Alphaville apresentaram preços mais elevados que a média da cidade, havendo similaridades, em alguns casos, com os preços mais elevados dos bairros centrais e pericentrais.

A Figura 4, elaborada por Querino Jr (2017), apresenta a variação dos preços do metro quadrado dos terrenos na cidade de Araçatuba nos anos de 1995, 2000, 2005 e 2010. Os preços

foram deflacionados pelo autor por meio da correção dos valores, de acordo com a inflação calculada pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), da Fundação Getúlio Vargas, utilizando como referência o mês de dezembro de 2013⁶.

Figura 4 - Araçatuba. Variação dos preços médios do m² de terrenos. 1995, 2000, 2005 e 2010



Fonte: Querino Jr. (2017).

Verifica-se que o setor centro-sul da cidade de Araçatuba se consolidou, no período representado na Figura 4, como o mais valorizado da cidade, enquanto o setor norte passou a

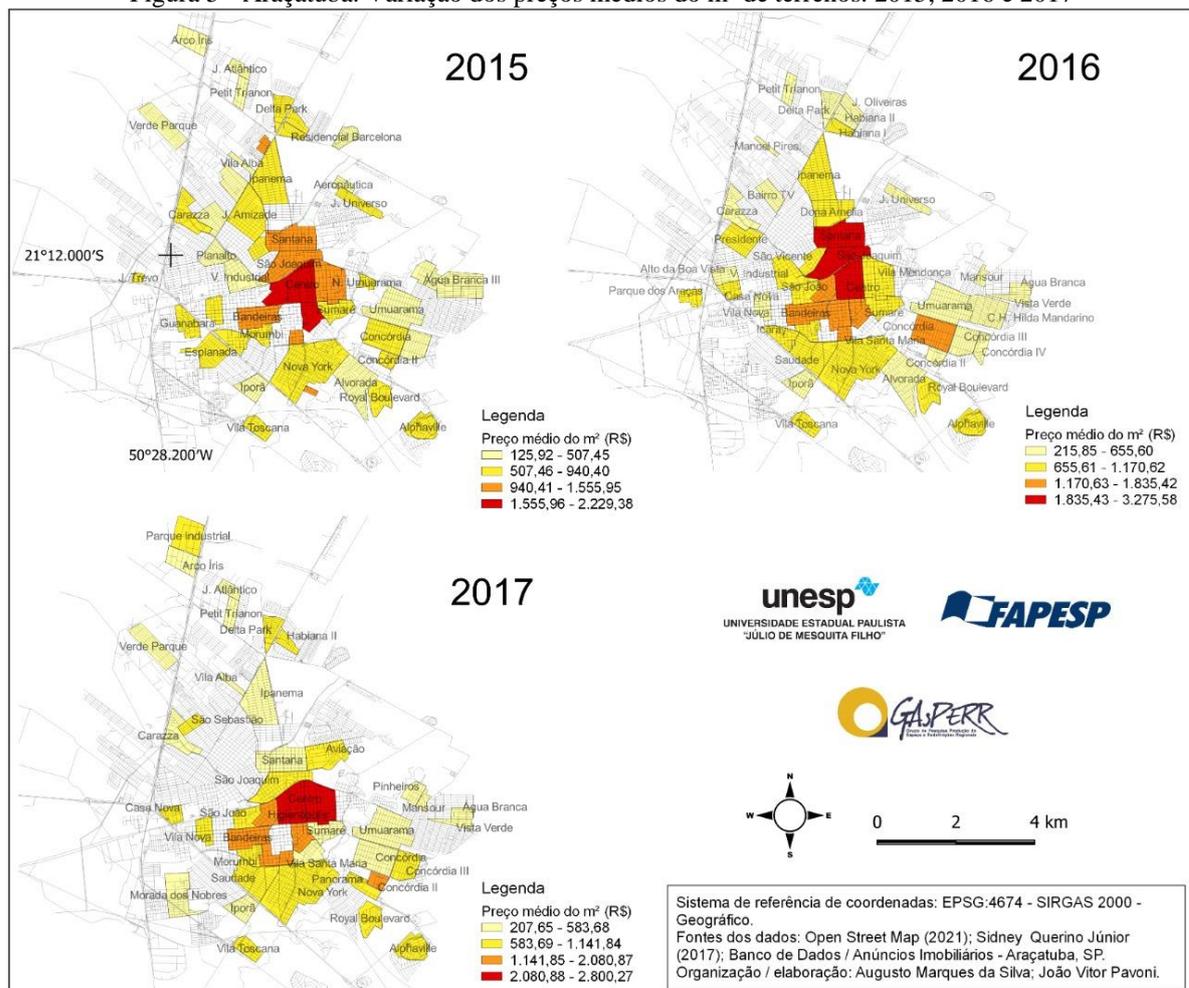
⁶ Os dados apresentados na Figura 4, então, referem-se a este período e, portanto, não consistem em valores atualizados para o período recente.

apresentar concentração mais elevada na oferta de terrenos, registrando preços mais elevados no decorrer do recorte temporal selecionado pelo autor. Os setores leste e oeste apresentaram, em todos os anos, preços mais baixos quando comparados àqueles registrados nos outros. Querino Jr (2017) enfatiza que a concentração de terrenos mais valorizados em determinadas áreas da cidade reforça a desigualdade social no espaço urbano. Nas palavras do autor:

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

A Figura 5 apresenta os preços médios do metro quadrado dos terrenos ofertados em Araçatuba nos anos de 2015, 2016 e 2017.

Figura 5 - Araçatuba. Variação dos preços médios do m² de terrenos. 2015, 2016 e 2017



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

No ano de 2015, o Centro e o bairro Higienópolis, localizado a oeste do Centro, apresentavam preço médio mais alto da cidade, sendo, portanto, os mais valorizados de

Araçatuba, sendo que os demais bairros no entorno do Centro possuíam, também, preço médio do metro quadrado elevado. Algumas áreas localizadas no norte de Araçatuba também apresentaram preços médios mais altos, como o bairro Santana. Em relação aos setores sul e sudeste, observa-se a mesma faixa de preço médio, sendo ela inferior aos preços médios verificados no Centro e em suas adjacências. Os bairros Umuarama, Água Branca III situados no setor leste, registraram os preços mais baixos da cidade, sendo, neste ano, a área menos valorizada de Araçatuba.

No que se refere ao ano de 2016, observa-se que o Centro permanecia sendo a área que registrou preço médio mais alto, enquanto São Joaquim e Santana, localizados ao norte do Centro, também apresentaram preços elevados. Alguns como o Vila São Paulo e Vila Mendonça, próximos ao Centro, registraram preços médios inferiores aos de 2015. Em relação ao setor norte da cidade, comparando com o ano anterior, pode-se afirmar que os bairros Santana e São Joaquim registraram aumento do preço médio, enquanto Jardim Universo, por exemplo, apresentou queda.

Em relação aos bairros situados nos setores sul e sudeste de Araçatuba, verifica-se que muitos tiveram mantidos seus preços médios no mesmo patamar, enquanto outros apresentaram aumento ou redução. Os bairros que registraram os preços médios mais baixos da cidade estão predominantemente concentrados nos setores leste e oeste de Araçatuba.

Em relação ao ano de 2017, o Centro e o bairro Vila Mendonça, localizado à leste do Centro, foram os bairros mais valorizados de Araçatuba e os únicos que apresentaram preços médios situados na faixa mais alta. No setor norte, Santana e São Joaquim conheceram desvalorização em relação ao ano de 2016, enquanto que Petit Trianon teve mantido seu preço médio.

Em relação à 2016, não houve alterações significativas nos setores sul e sudeste, uma vez que grande parte dos bairros tiveram seus preços médios mantidos na mesma faixa. O bairro Alvorada, adjacente a empreendimentos de alto padrão como o Alphaville, Alphaville II e Royal Boulevard, registrou aumento do preço médio, enquanto o bairro Concórdia apresentou queda.

No intuito de analisar e compreender os movimentos de valorização e desvalorização dos setores de Araçatuba no decorrer do tempo, é de grande relevância promover uma comparação entre a realidade verificada no período representado por Querino Jr (2017), por meio da análise da Figura 4, e a realidade verificada em anos mais recentes, representada na Figura 5.

Como os preços apresentados nos mapas contidos na Figura 4 foram deflacionados por Querino Jr (2017) tomando como referência o mês de dezembro de 2013, não se pode estabelecer relações diretas entre o recorte temporal selecionado pelo autor e o período analisado neste artigo, uma vez que comparações desse tipo podem resultar em deduções incompatíveis com os preços reais, dado que não foi possível ter acesso aos preços referentes a 2013 para se efetuar a deflação. Portanto, o que está sendo proposto é comparar as realidades de cada período, apresentadas nas Figuras 4 e 5, com o objetivo de verificar as tendências mantidas e as alteradas.

A análise da Figura 4, relativa aos anos de 1995, 2000, 2005 e 2010, possibilita afirmar que o Centro se consolidou como o setor mais caro de Araçatuba, enquanto o setor centro-sul tornou-se um eixo de valorização de destaque, considerando que, entre os anos 1995 e 2005, apresentou preços médios mais altos em relação aos demais setores. O setor norte, por seu turno, passou a concentrar ofertas de terrenos no ano de 2010, apresentando, também, elevação dos preços médios registrados no decorrer do período analisado, como é o caso do bairro Santana (QUERINO JR, 2017).

No que se refere ao período mais recente, representado na Figura 5, constata-se que o Centro e os bairros de seu entorno constituem o setor mais valorizado da cidade. Em entrevistas realizadas⁷, o Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba, Tadeu Consoni e o Chefe de Gabinete da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação de Araçatuba, José Rubens Garcia, apontaram o setor norte como o mais valorizado da cidade nos últimos anos. De acordo com a Figura 5, verifica-se que alguns bairros localizados neste setor apresentaram, de fato, preços médios mais altos que os do sul e sudeste.

Comparando o setor norte com o setor sul/sudeste, onde estão situados grande parte dos espaços residenciais fechados de alto padrão, pode-se afirmar, então, que o setor norte apresentou preços superiores nos anos de 2015 e 2016, enquanto em 2017, as duas áreas da cidade apresentaram preços equivalentes.

Portanto, é possível afirmar que, no período mais recente, representado na Figura 5, ainda que existam bairros localizados no setor centro-sul com preços médios elevados, verifica-se que esta área esteve menos valorizada quando comparada ao período anterior, apresentados na Figura 4, visto que entre os anos de 1995 a 2005 este setor era o mais valorizado. Os bairros que compõe o setor centro-sul, como o Nova York e o Saudade, encontravam-se mais

⁷ Entrevista realizada em 21/07/2020, na Secretaria de Planejamento Urbano e de Habitação de Araçatuba.

valorizados no período representado pela Figura 4, enquanto no período mais recente, visualizado na Figura 5, estes bairros se encontram menos valorizados.

As informações concedidas pelos representantes do poder público referentes ao setor norte de Araçatuba como o mais valorizado nos últimos anos, puderam ser confirmadas por meio dos elementos representados nas figuras 4 e 5, uma vez que, no decorrer do tempo, alguns bairros deste setor passaram a apresentar preços médios crescentes.

Relativamente aos setores sul e sudeste, onde também estão localizados espaços residenciais fechados, os entrevistados apontam que a presença de áreas de interesse ambiental e dificuldades relativas à ausência de infraestrutura consistem em impeditivos à implantação de novos empreendimentos imobiliários nestas áreas e, provavelmente, a nosso ver são explicações para uma valorização relativa menor.

Em relação aos espaços residenciais fechados, verifica-se que seus preços médios estiveram situados na mesma faixa de preço no decorrer dos três anos, representada pela cor amarelo escuro. Portanto, nota-se que os preços destes espaços não figuravam entre os mais altos da cidade.

A Tabela 6 apresenta o preço médio do metro quadrado de alguns bairros previamente segmentados de acordo com o preço e a localização.

Tabela 6 - Araçatuba. Preço médio do m² dos terrenos em bairros de acordo com segmentos. 2015, 2016 e 2017.

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

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

Como anteriormente explicitado, os bairros centrais de Araçatuba são aqueles que apresentam preços médios mais elevados e consideravelmente superiores à média da cidade, como pode ser observado na Tabela 6.

Os bairros localizados no eixo centro – norte, conforme destacado nas entrevistas, são aqueles que registraram maior valorização em anos mais recentes e, também, que apresentam maior potencial de valorização futura. Alguns destes bairros apresentam preços médios mais elevados que a média da cidade, enquanto outros, registram preços inferiores. Entretanto, é importante ressaltar que todos os bairros situados neste eixo apresentam preços significativamente superiores aos bairros populares, sendo que alguns deles, como o Dona Amélia, Santana e São Sebastião, registraram preços médios mais elevados que bairros adjacentes aos espaços residenciais fechados.

Abramo (1989) ressalta que a situação das terras no espaço urbano e as alterações nas relações entre as áreas contribuem para que algumas delas adquiram posição de destaque em relação às demais, passando a apresentar, então, potencial de valorização mais elevado, tornando-se mais atraentes para a atuação do capital incorporador.

No que concerne aos bairros adjacentes aos espaços residenciais fechados, constata-se, de maneira geral, que seus preços são inferiores aos registrados nos bairros centrais e àqueles localizados no eixo centro-norte e superiores aos registrados nos bairros populares. É possível afirmar que apenas o Nova York apresentou preço mais elevado que a média da cidade, indicando que o processo de valorização social desses espaços que pode estar em curso, ainda não se expressa em elevação substancial dos preços de seus terrenos.

Os bairros populares, localizados na periferia de Araçatuba, apresentaram preços médios consideravelmente inferiores à média da cidade e de todos os demais bairros, revelando a condição periférica dos mais pobres, em setores da cidade em que tanto a distância, como a incompletude de infraestruturas, equipamentos e serviços urbanos concorrem para a inequidade territorial, e não para a desejável equidade territorial, nos termos de Zuideau (2005, p.6):

Nós tratamos, com efeito, de equidade territorial e não de equidade espacial. Segundo a literatura existente, a equidade espacial refere-se à equidade de uma localização, por exemplo, de um equipamento coletivo, enquanto a noção de equidade territorial remete à questão das desigualdades territorialmente situadas⁸.

⁸ Tradução nossa de: “*Nous parlons en effet d’équité territoriale et non d’équité spatiale. Selon la littérature existante, l’équité spatiale a trait à l’équité d’une localisation, par exemple d’un équipement collectif, alors que la notion d’équité territoriale renvoie à la question d’inégalités territorialement situées*”.

As áreas centrais e pericentrais se consolidaram como as mais valorizadas da cidade, seguida dos bairros que compõe o eixo centro-norte, e dos bairros adjacentes aos espaços residenciais fechados de alto padrão, localizados nos setores sul e sudeste de Araçatuba.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A produção de espaços residenciais fechados, destinados aos segmentos sociais médio e alto, tem norteado, principalmente a partir da década de 2010, a produção do espaço urbano de Araçatuba. Os interesses do capital incorporador vêm sendo contemplados por intervenções do poder público municipal, resultando em ações que determinam os sentidos da expansão urbana e a criação de novos setores de valorização.

A partir das informações e dos dados apresentados e analisados neste artigo, pode-se afirmar que os setores norte e sudeste apresentam concentração desses habitats e constatar que a implantação destes empreendimentos imobiliários, destinados às classes média e alta, em áreas periféricas, localizados próximos a bairros populares e conjuntos habitacionais aponta, claramente, para a reversão da estrutura espacial centro-periférica, ainda que ela oriente, em função do passado, a situação geográfica de grande parte dos cidadãos e os preços dos imóveis, como os dados mostraram.

Relativamente às áreas mais valorizadas, verifica-se que o Centro e os bairros localizados em seu entorno são aqueles que apresentam os preços médios mais elevados, enquanto o norte de Araçatuba, tem se tornado um importante setor de valorização recente, apresentando, de acordo com os entrevistados, grande potencial de aumento futuro dos preços. No que se refere aos setores menos valorizados, os setores oeste e leste da cidade apresentaram preços médios mais baixos que as demais áreas.

Assim, verifica-se a sobreposição de uma lógica, segundo a qual, imóveis mais caros estão em áreas pericentrais, por novas lógicas, que levam os vetores de valorização para áreas mais distantes, contíguas, mas não necessariamente articuladas socioespacialmente às menos valorizadas.

Os bairros contíguos aos espaços residenciais fechados, em decorrência da presença destes empreendimentos, têm os seus preços médios crescentes, mesmo que sejam inferiores aos preços médios mais elevados da cidade e que, ainda, sejam ocupados por famílias de menor poder aquisitivo. Entretanto, essa valorização indica que a presença de espaços residenciais fechados em determinados setores intensifica as desigualdades entre as áreas que compõem o espaço urbano de Araçatuba e alteram, também, o conteúdo desses bairros, tendo em vista que

seus altos preços possibilitam que os segmentos detentores de maior poder aquisitivo habitem esses espaços residenciais fechados e por meio de novas formas de separação como os muros e sistemas de controle e vigilância mantenham a distância social que, na lógica centro-periférica, estava estabelecida pela distância espacial.

AGRADECIMENTOS

Agradecemos à FAPESP (Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo [número dos processos: 2022/00199-0; 2019/05179-5; 2018/07701-8]) pelo apoio concedido à pesquisa.

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

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, p. 47-70, Ano III, N° Especial, 1989.

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

AMORIM, Wagner Vinicius. **A produção social do espaço urbano em Londrina - PR: a valorização imobiliária e a reestruturação urbana**. 2011. 289 f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

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

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.

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

GEORGE, Pierre. **Sociologie et géographie**. Paris, Presses Universitaires de France (PUF), 1969.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. 2021. Disponível em:
<<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/aracatuba/panorama>.> Acesso em: 24/03/2022.

MAGRINI, Maria Angélica. **Vidas em enclaves**. O imaginário das cidades inseguras e fragmentação socioespacial em contextos não metropolitanos. 2013. 488f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

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.

SALGUEIRO, Teresa. **Lisboa, periferia e centralidades**. Oeiras: Celta, 2001.

SILVEIRA, Maria Laura. Uma situação geográfica: do método à metodologia. **Território**, ano IV, nº6, jan./jun., 1999, p. 21-28.

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.

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. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas. Brasil. In: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar (organizadores). **Cidades médias: produção do espaço**. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

_____. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, Ana Fani; SOUZA, Marcelo Lopes; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. (Org.). **A produção do espaço urbano: agente e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011, p. 123-145.

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

ZUINDEAU, Bertrand. Équité territoriale: quelles lectures par les théories du développement durable?. **Reflets et perspectives de la vie économique**. 2005/4. Tome XLIV, p. 5 à 18. Extraído de: <https://www.cairn.info/revue-reflets-et-perspectives-de-la-vie-economique-2005-4-page-5.htm>.