



Processo de autosegregação, dinâmicas imobiliárias e agentes econômicos: uma análise do caso de Birigui, São Paulo, Brasil


Self-segregation process, real estate dynamics and economic agents: an analysis of the case of Birigui, São Paulo, Brazil

Silva, A.M. (2023). Processo de autosegregação, dinâmicas imobiliárias e agentes econômicos: uma análise do caso de Birigui, São Paulo, Brasil. *GeoGraphos*, 14(2), 169-197. <https://doi.org/10.14198/GEOGRA2023.14.158>

Augusto Marques da Silva

Universidade Estadual Paulista (UNESP),
Brasil

augusto.marques@unesp.br

 <https://orcid.org/0000-0002-1699-6354>

Resumo

Este artigo tem como proposta apresentar alguns dos resultados obtidos por meio da investigação acerca da produção de espaços para autosegregação na Aglomeração Urbana de Araçatuba, composta pelos municípios de Araçatuba, Birigui e Guararapes. O objetivo aqui proposto é promover um recorte de análise, enfocando o caso de Birigui e buscando compreender como ocorre o processo de autosegregação na cidade, bem como apresentar as empresas incorporadoras atuantes no mercado imobiliário local, suas articulações com o poder público municipal e seu papel na produção do espaço urbano. São empresas majoritariamente locais, sediadas na própria cidade e que estabelecem parcerias com proprietários fundiários e empresas de outros ramos da economia. A atuação do capital incorporador se intensificou principalmente a partir da década de 2000, ampliando de forma significativa o número de espaços residenciais fechados e intensificando o processo de autosegregação. Os interesses que orientam suas ações são, em grande medida, atendidos pelo poder público local e, portanto, pode-se afirmar que o capital incorporador assume papel de destaque no processo de produção do espaço urbano.

Palavras-chave: produção do espaço urbano, autosegregação, capital incorporador, Birigui.

Recibido: 23/11/2022. Aceptado: 01/07/2023

Conflicto de intereses: El autor declara no tener conflicto de intereses.

© 2023 Augusto Marques da Silva.

Este trabajo se comparte bajo una licencia de Atribución-NoComercial 4.0 Internacional de Creative Commons (CC BY-NC 4.0): <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>



Abstract

This article proposes to present some of the results obtained through the investigation about the production of spaces for self-segregation in the Urban Agglomeration of Araçatuba, composed by the municipalities of Araçatuba, Birigui and Guararapes. The objective proposed here is to promote an analysis clipping, focusing on the case of Birigui and seeking to understand how the process of self-segregation occurs in the city, as well as to present the real estate development companies active in the local real estate market, their articulations with the municipal government and their role. in the production of urban space. They are mostly local companies, headquartered in the city itself and that establish partnerships with landowners and companies from other branches of the economy. The action of developer capital has intensified mainly from the 2000s onwards, significantly increasing the number of closed residential spaces and intensifying the process of self-segregation. The interests that guide their actions are, to a large extent, served by the local government and, therefore, it can be said that the incorporator capital plays a prominent role in the process of production of urban space.

Keywords: production of urban space, self-segregation, incorporator capital, Birigui.

1. INTRODUÇÃO

O presente artigo consiste em um recorte da dissertação de mestrado, que teve como objetivo analisar e compreender a produção de espaços para autosegregação nos municípios de Araçatuba e Birigui, pertencentes à Aglomeração Urbana de Araçatuba, cujo enfoque estava na implantação de empreendimentos do tipo “espaços residenciais fechados” e nas relações estabelecidas entre o capital incorporador e o poder público municipal.

Pode-se afirmar, a partir dos resultados obtidos no âmbito da pesquisa de mestrado, que o número de empreendimentos deste tipo cresceu de forma significativa em Birigui o que, conseqüentemente, aponta para a intensificação do processo de autosegregação. De acordo com Corrêa (1989), a autosegregação se constitui a partir da possibilidade da classe dominante de habitar, juntamente com seus iguais, as áreas da cidade mais valorizadas ou, então, empreendimentos murados e providos de sistemas de segurança, tais como os espaços residenciais fechados.

Espaços residenciais fechados, conforme Sposito e Góes (2013), são empreendimentos residenciais horizontais, unifamiliares e dotados de muros e sistemas próprios de segurança, excluindo desta categoria, portanto, os residenciais verticais, (multifamiliares), os empreendimentos do tipo industrial, comercial ou de serviços. Esta categoria “espaços residenciais fechados” refere-se aos empreendimentos condominiais e não condominiais, havendo diferenças jurídicas entre ambos.

Portanto, o objetivo aqui proposto consiste em apresentar ao leitor uma análise do caso de Birigui, revelando a origem do processo de autossegregação no município, bem como o perfil das empresas incorporadoras atuantes na cidade e como a produção dos espaços residenciais fechados contribui para o processo de produção do espaço urbano.

2. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

O conjunto de procedimentos metodológicos responsáveis por orientar a realização da investigação, resultando no presente artigo, podem ser divididos em cinco principais, sendo esses: levantamento bibliográfico; levantamento de informações referente as empresas incorporadoras e espaços residenciais fechados; trabalhos de campo; realização de entrevistas; e, por fim, elaborações cartográficas. Apresentar as etapas e direções tomadas no curso da investigação é de grande relevância para que o leitor conheça os caminhos percorridos pelo pesquisador, contribuindo para a compreensão dos processos e dinâmicas analisados. Esta tarefa será realizada na sequência.

O primeiro procedimento adotado, o levantamento bibliográfico, consistiu no passo inicial do presente estudo. Foram selecionados os conceitos e processos presentes na temática selecionada e, posteriormente, foi efetuado um minucioso levantamento bibliográfico, por meio de visitas à Biblioteca da Faculdade de Ciências e Tecnologia da UNESP e da busca em plataformas eletrônicas. Esta etapa forneceu as bases teóricas, conceituais e metodológicas para o desenvolvimento do estudo proposto.

Os dois procedimentos seguintes, levantamento de informações referente as empresas e espaços residenciais fechados e os trabalhos de campo, estão estritamente relacionados e foram feitos simultaneamente. O levantamento de informações foi realizado a partir da busca nas páginas eletrônicas das empresas, via contato telefônico e por meio dos trabalhos de campo, a partir da visita às sedes das empresas, à Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Birigui ou aos cartórios de registro de imóveis. Enquanto que os trabalhos de campo foram realizados, também, com o intuito de efetuar registros fotográficos e conhecer os espaços residenciais fechados, bem como os setores da cidade onde esses empreendimentos estão sendo implantados. As informações coletadas foram organizadas e sistematizadas em quadros, que serão apresentados mais adiante.

Referente as entrevistas, foram realizadas quatro entrevistas no total, sendo essas com representantes do capital privado e do poder público municipal. Desta forma, foram entrevistados: Jairo Abdo, proprietário da empresa Monte Trípoli Loteamentos; Lineu Gajardoni Capel, sócio da empresa Elmar Empreendimentos Imobiliários LTDA; Diego Domingues, arquiteto da empresa DE Projetos; e, por fim, com o representante do poder público municipal, Saulo Giampietro, Secretário de Obras de Birigui. Portanto, o conjunto de entrevistas possibilitou compreender a perspectiva do capital privado e do poder público, revelando seus interesses e possíveis articulações.

Por fim, o último procedimento adotado foi a elaboração de representações cartográficas. Foram realizados mapas de localização dos espaços residenciais fechados, bem como da evolução da delimitação urbana e mancha urbana e, também, mapa síntese

de indicadores socioespaciais. Foram utilizados softwares de geoprocessamento, como o Google Earth Pro (2019) e o QGis. Para os mapas de localização dos espaços residenciais fechados, os eixos de ruas da cidade foram obtidos com base na ferramenta OSM (OpenStreetMap), sendo sobreposta a malha aos polígonos vetorizados para a edição final, de acordo com os objetivos propostos para o devido mapeamento.

A adoção dos procedimentos apresentados, possibilitou o levantamento de dados e informações, resultando em mapas e quadros, assim como a análise e interpretação das narrativas expostas pelos representantes das empresas e do poder público. O conjunto de material coletado foi analisado à luz do referencial teórico selecionado na primeira etapa de pesquisa, permitindo relacionar os aspectos teóricos com aqueles constatados empiricamente.

3. O MUNICÍPIO DE BIRIGUI: BREVE APRESENTAÇÃO

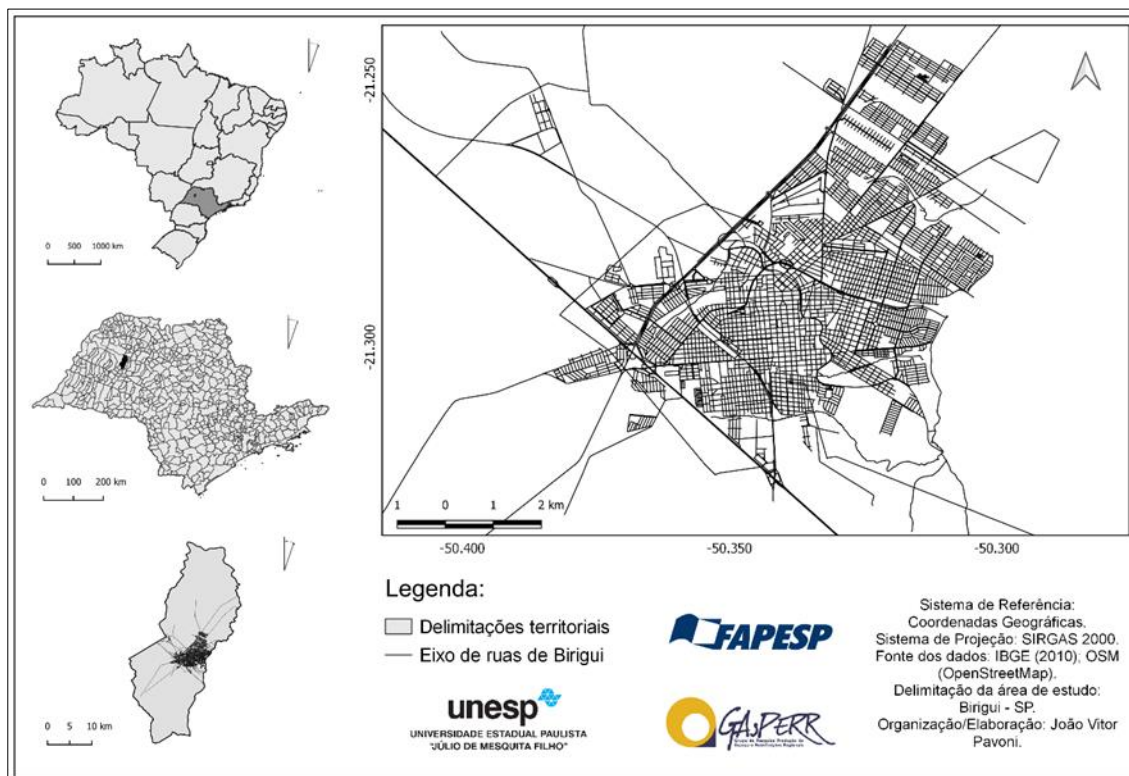
No início do século passado, mais especificamente em 1908, no contexto do ciclo do café, a Estrada de Ferro Noroeste do Brasil, implantada pela Companhia Estrada de Ferro Noroeste do Brasil, chegou na porção noroeste do Estado de São Paulo, correspondente à área que atualmente é ocupada pelo município de Birigui. A construção da ferrovia, que partia do município de Bauru, tinha o propósito de levá-la até o Estado do Mato Grosso, atravessando terras desconhecidas pelo homem branco.

A constituição do núcleo urbano de Birigui decorreu da constituição de uma chave (Miyazaki, 2013), a Chave de Birigui. Conforme Ghirardello (2002), a expressão “chave” estava atrelada a localidades onde estavam presentes o conjunto de instrumentos utilizados para o redirecionamento de vias para outros ramais. Sendo assim, Birigui teve origem, no Noroeste Paulista, a partir da instalação deste conjunto de aparelhos associados à ferrovia que constituíam a “chave” (Miyazaki, 2013).

Segundo Miyazaki (2013), no ano de 1911, Nicolau da Silva Nunes mudou-se com sua família para a região, após comprar uma extensão de terra de 400 alqueires próximos à chave da ferrovia. Posteriormente, alguns estabelecimentos foram sendo edificados por Nunes, atraindo novos moradores. A fertilidade da terra para cultivo do café também se constituiu um fator relevante, atraindo imigrantes de diversas nacionalidades, como portugueses, italianos e ingleses. Nicolau da Silva Nunes, então, foi o responsável por fundar a vila que, no futuro, em 1921, tornar-se-ia o município de Birigui.

A Imagem 1 apresenta a planta urbana de Birigui, contendo, ainda, a localização dessa área no município, deste no Estado de São Paulo e no Brasil.

Imagem 1. Birigui. Tecido urbano. 2020



Fonte: O autor.

O município de Birigui apresenta, para o ano de 2021, população estimada em 126.094 habitantes, área da unidade territorial de 530,031 km², densidade demográfica de 204,79 hab./km² (IBGE, 2021) e grau de urbanização de 97,39% (SEADE, 2021).

A economia de Birigui caracteriza-se pela intensa atividade industrial e, mais recentemente, pelo setor de serviços. A partir de dados disponibilizados pela Fundação Seade, verifica-se que indústria e serviços apresentam, respectivamente, 20,86% e 77,41% no Total do Valor Adicionado, que consiste no “valor que a atividade econômica agrega aos bens e serviços consumidos no seu processo produtivo” (SEADE, 2021).

O município é conhecido como a “Capital nacional do calçado infantil”, produzindo milhares de pares diariamente. De acordo com Cícero (2011), o capital que forneceu as bases para a consolidação da indústria de calçados de Birigui desenvolveu-se em escala local sendo, portanto, empresas que surgiram no próprio município.

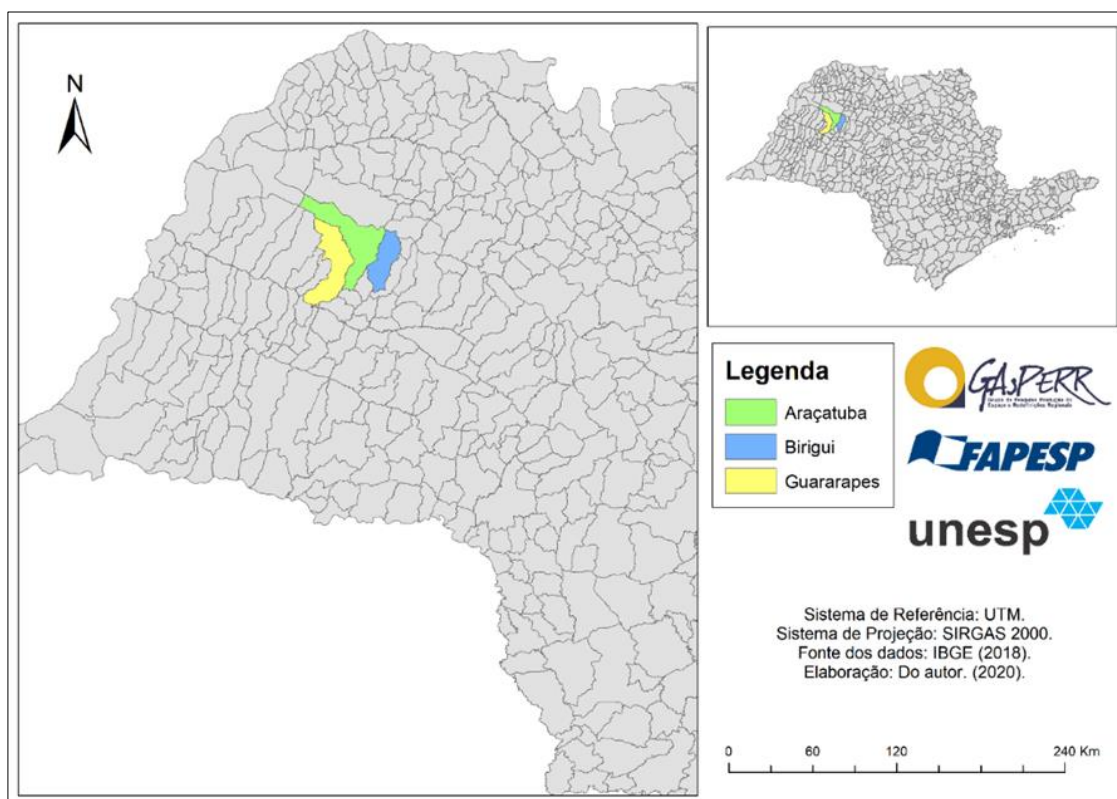
4. AGLOMERAÇÃO URBANA DE ARAÇATUBA

Birigui conImagem, em conjunto com os municípios vizinhos de Araçatuba e Guararapes, uma aglomeração urbana do tipo não-metropolitana denominada Aglomeração Urbana de Araçatuba, devido ao fato de Araçatuba ser o maior município da aglomeração. A partir dos processos de reestruturação urbana (Soja, 1993) e reestruturação das cidades (Sposito, 2007), verifica-se, no caso brasileiro, a ocorrência

de um processo de redefinição dos papéis desempenhados pelas cidades no âmbito das redes urbanas de forma multiescalar, tendo em vista que profundas alterações ocorreram no espaço urbano. Esta série de mudanças gerou, também, alterações importantes no processo de estruturação urbana e, desta forma, novas configurações na morfologia urbana se consolidaram, dentre elas, as denominadas aglomerações urbanas.

De acordo com Souza (2003), uma aglomeração urbana consiste um “minissistema urbano” em escala local. É importante destacar que dentre as três cidades que compõe a Aglomeração Urbana de Araçatuba, foram selecionadas para a pesquisa de mestrado as cidades de Araçatuba e Birigui, tendo em vista que a constituição da autosegregação e, conseqüentemente, dos espaços residenciais fechados, é o processo que orienta este estudo e as dinâmicas que envolvem estes processos são mais intensas nestas cidades. Reforça-se que, para o presente artigo, o foco recai, especificamente, sobre o município de Birigui. A Imagem 2 apresenta a localização da Aglomeração Urbana de Araçatuba.

Imagem 2. Localização da aglomeração urbana de Araçatuba. 2020



Fonte: O autor.

A partir da tipologia de aglomerações urbanas estabelecida por Davidovich e Lima (1975), a aglomeração urbana de Araçatuba é classificada como aglomeração urbana não-metropolitana. Classifica-se desta maneira pois é uma aglomeração que não apresenta continuidade territorial entre os tecidos urbanos das cidades componentes,

que apresentam entre si função complementares no âmbito das redes urbanas nas quais estão inseridas.

Portanto, a aglomeração urbana de Araçatuba tem como característica principal a continuidade espacial (Sposito, 2004), que ocorre por meio das interações espaciais e fluxos materiais e imateriais, constantes, estabelecidos entre as cidades que compõe a aglomeração urbana, mesmo que não haja completa continuidade territorial que seria expressa pela aproximação dos tecidos urbanos dos três núcleos.

Sader (2020) compreende que as duas cidades, de forma conjunta, são marcadas por interações espaciais, pela ocorrência de processos como a dispersão urbana e pela verificação de uma multi e policentralidade. Desta forma, a autora compreende que estes aspectos são responsáveis por tornar Araçatuba e Birigui cidades médias, cuja análise das dinâmicas e processos em curso devem ser realizados considerando o “conjunto das duas cidades, por meio de suas relações de hierarquia, complementaridade e continuidade espacial” (Sader, 2020, p. 63). Acerca do conceito de cidades médias, Sposito (2006, p. 175) ressalta:

“[...] embora não haja consenso sobre a utilização dessas duas noções e seus parâmetros, no Brasil, o que se denomina como “cidades de porte médio” são aquelas que têm entre 50 mil e 500 mil habitantes. Entretanto, nem todas as “cidades de porte médio” são, de fato, cidades médias, pois para serem assim conceituadas há que se verificar mais elementos que os indicadores demográficos e se analisar a magnitude e diversidade dos papéis desempenhados por uma cidade no conjunto da rede urbana. Assim, atribui-se a denominação “cidades médias” àquelas que desempenham papéis regionais ou de intermediação no âmbito de uma rede urbana, considerando-se, no período atual, as relações internacionais e nacionais que têm influência na conformação de um sistema urbano”.

Araçatuba e Birigui se constituem importantes centros prestadores de bens e serviços no noroeste do estado de São Paulo, exercendo, portanto, grande influência sobre as demais cidades localizadas em seu entorno. A partir do Estudo Região de Influência das Cidades, realizado em 2018 (IBGE, 2020), verifica-se que Araçatuba é classificada como Capital Regional C e Birigui como Centro Sub-Regional B. As duas cidades são interligadas por dois eixos rodoviários que têm se conlmgemdo, também, em importantes vetores de expansão urbana e constituído fatores que reforçam o processo de aglomeração urbana, sendo esses: o trecho da rodovia Marechal Rondon (SP-300) e rodovia Senador Teotônio Vilela.

5. O PROCESSO DE AUTOSEGREGAÇÃO EM BIRIGUI E OS AGENTES ECONÔMICOS

Como explicitado na Introdução, a autosegregação ocorre quando representantes dos segmentos privilegiados optam por habitar empreendimentos murados, dotados de sistemas sofisticados de segurança e infraestrutura de lazer própria. Desta forma, esses indivíduos optam pela sua própria segregação. De acordo com Sposito e Góes (2013):

“Segregação e autosegregação seriam, dessa forma, facetas de um mesmo processo, uma vez que a distinção entre as duas proposições conceituais está no ponto de vista a

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

De acordo com as autoras, habitar os espaços residenciais fechados era uma possibilidade restrita apenas aos segmentos de mais alto poder aquisitivo. Entretanto, esta vem se tornando uma prática cada vez mais comum entre a classe média das cidades médias do Brasil, tendo em vista que os custos destinados a implantação destes empreendimentos imobiliários são mais baixo nestas cidades, quando comparados as cidades grandes e metrópoles.

No Brasil, segundo Souza (2008), a autosegregação tem início na década de 1970, principalmente nas metrópoles de São Paulo, com os empreendimentos da empresa Alphaville Urbanismo S.A em Barueri e Santana da Parnaíba, e Rio de Janeiro, com os condomínios implantados no bairro da Barra da Tijuca. O autor destaca que os espaços de autosegregação, as *gated communities*, são verificados em países da Europa, América Latina e nos Estados Unidos.

No caso brasileiro, os principais fatores que estimularam o processo de autosegregação são o medo e a sensação de insegurança (Souza, 2008). Entretanto, no caso das cidades médias, Sposito e Góes (2013) ressaltam que os índices de violência e criminalidade não são suficientemente elevados a ponto de justificar tamanha procura por espaços residenciais fechados. Desta forma, é evidente o papel da mídia e das campanhas publicitárias das empresas na disseminação da sensação de insegurança, tornando a possibilidade de se habitar esta modalidade de empreendimento uma necessidade.

Existe uma extensa bibliografia que aborda a temática da autosegregação em países da América Latina, sendo conhecida também como “*urbanizaciones cerradas*”, podendo-se destacar: Barajas e Zamora (2002), sobre o México; Carballo (2002) e Vidal-Koppmann (2002), sobre a Argentina; Pinto (2002) e Borsdorf (2002), no Chile; Corrêa (1989), Caldeira (2000), Souza (2008) e Sposito e Góes (2013), sobre o Brasil.

No caso de Birigui, a de autosegregação tem início em 1979, com a aprovação do espaço residencial fechado Sitio de Recreio Passaredo, como pode ser observado no Quadro 1. Nota-se que, a partir de 2000, o número de empreendimentos cresce de forma significativa, intensificando a autosegregação. São empreendimentos relativamente recentes, considerando que número importante foi aprovado, também, na década de 2010.

Quadro 1. Birigui. Data de aprovação dos empreendimentos

EMPREENDIMENTO/Nº DE LOTES	APROVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
Residencial Portão Azul II/	18/02/2005
Art Ville II/	16/04/2015
Residencial Veneza/	07/07/2004
Residencial Alamoville/	25/03/2003
Guatambú Residencial Park/	30/05/2000
Residencial Aroeiras/	31/07/2000
Residencial Gávea/	20/05/2003
Residencial Ibiza/	14/07/1994
Residencial Boa Vista/	2017
Alphaville/	23/08/1987
Residencial Adisa Birigui/	-
Campo Bello/	11/08/2014
Villa Lobos/	-
Residencial San Marino/	24/07/2003
Vila Chafariz/	07/06/2000
Parque Inglês/	24/04/2013
Sítio de Recreio Passaredo/	11/04/1979
Village Damha Birigui/	24/07/2013
Residencial Decolores/	26/01/2004

Fonte: Secretaria Municipal de Obras de Birigui; Junta Comercial do Estado de São Paulo. Organização: o autor.

O número de espaços residenciais fechados implantados em Birigui é expressivo, totalizando 19, considerando o fato de ser um município de aproximadamente 126 mil habitantes. A Imagem 3 contém a localização dos espaços residenciais fechados em Birigui.

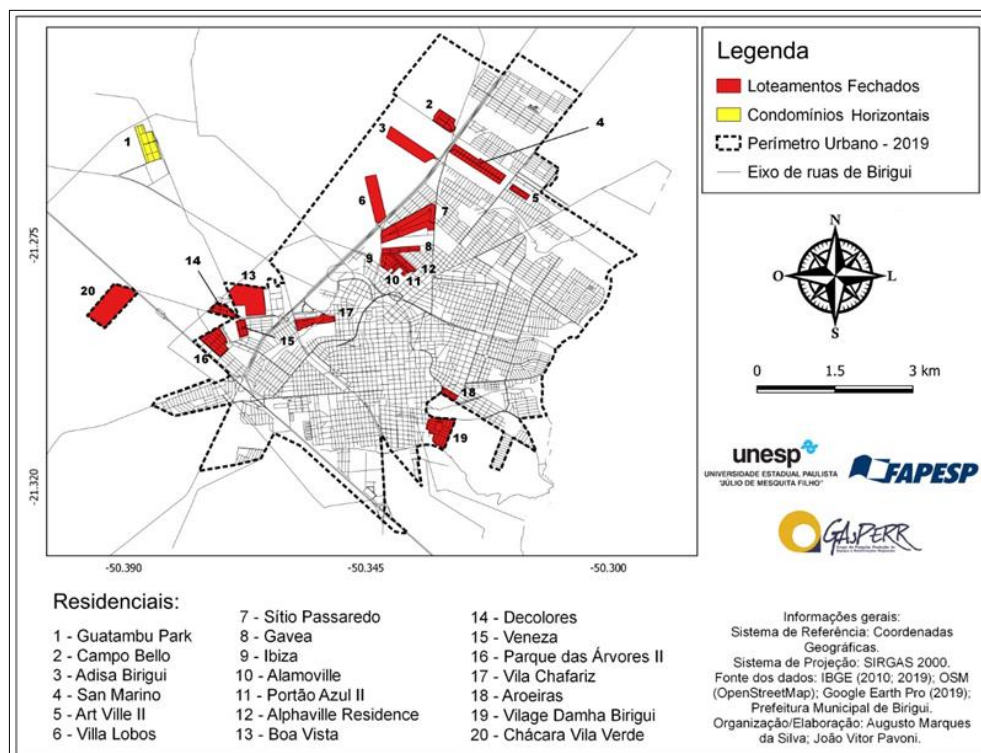
Verifica-se, observando a Imagem 3, que grande parte dos espaços residenciais fechados estão situados na malha urbana consolidada. Somente os empreendimentos Guatambu

Park e o Residencial Vila Verde apresentam descontinuidade territorial com a malha urbana, estando localizados, respectivamente, nas rodovias Senador Teotônio Vilela e no trecho da rodovia Marechal Rondon, ambos no sentido de Araçatuba.

Outro aspecto importante a se destacar é o fato de que o Guatambu Park está localizado fora da delimitação urbana estabelecida, revelando que o processo de constituição da aglomeração urbana entre as duas cidades deve ser um vetor que norteia a implantação desses espaços residenciais fechados. Ressalta-se que o Residencial Vila Verde foi incorporado a delimitação urbana apenas no ano de 2019.

Grande parte dos empreendimentos estão situados nos setores norte, noroeste e oeste do tecido urbano de Birigui, sendo estes, portanto, os principais que constituem os espaços para autossegregação. O Boa Vista, Decolores, Veneza, Vila do Chafariz e Parque das Árvores II (Parque Inglês) estão no setor oeste da cidade e próximos aos eixos rodoviários Marechal Rondon e Senador Teotônio Vilela, enquanto que o Campo Bello, San Marino, Adisa Birigui, Art Ville II estão localizados no setor norte e, por fim, o Villa Lobos, Sítio Passaredo, Ibiza, Alamoville, Portão Azul II, Alphaville Residence e Gávea estão no setor noroeste.

Imagem 3. Birigui. Localização dos espaços residenciais fechados. 2020



Fonte: O autor.

Os empreendimentos mais recentes, implantados a partir de 2010, estão localizados majoritariamente nestes setores. Campo Bello, Adisa Birigui, Art Ville II, os três ainda em fase de execução, estão no setor norte. O Villa Lobos, também não finalizado, está

localizado no noroeste da cidade, enquanto o Parque das Árvores II (Parque Inglês) e o Boa Vista, ambos concluídos, estão localizados no setor oeste. O único espaço residencial fechado, aprovado na década de 2010, que não está localizado nestes setores é o Village Damha, situado no sul da cidade.

Constata-se que todos os espaços residenciais fechados estão localizados nas áreas periféricas da cidade, próximos aos eixos de expansão e às rodovias e principais vias de acesso à cidade e essas escolhas espaciais são claramente indicativas da reversão do modelo centro-periférico de estruturação espacial, que predominou na produção do espaço urbano latino-americano desde a segunda metade do século XX. Entretanto, Magrini (2013) argumenta que em Birigui não há uma proximidade tão significativa entre os espaços residenciais fechados e os bairros populares, mesmo que alguns empreendimentos voltados aos segmentos de médio e alto poder aquisitivo tenham sido implantados próximos a bairros populares (Residencial Veneza localizado próximo ao bairro Eurico Caetano e o Villa do Chafariz, próximo ao bairro Pedro Marin Berbel).

Referente aos vetores de expansão da cidade, Jairo Abdo, proprietário da empresa incorporadora Monte Trípoli Loteamentos, em entrevista realizada, destaca que o setor norte de Birigui, com a rodovia Deputado Roberto Rollemberg (SP-461), em direção ao município de Buritama, e o setor oeste, com as rodovias Senador Teotônio Vilela e Marechal Rondon, são as principais áreas de expansão de Birigui.

No que se refere ao setor oeste, esse não conta com adequada infraestrutura de esgoto, o que torna a implantação de novos empreendimentos menos viável, uma vez que demandaria a instalação de novas obras para o transporte do emissário de esgoto a uma distância considerável. Em relação ao setor norte, ele destaca que a infraestrutura instalada na área favorece a construção de novos espaços residenciais fechados.

Observamos, a partir do Quadro 1 e da Imagem 3, que os empreendimentos localizados no setor norte são aqueles de aprovação mais recente, implantados a partir dos anos de 2010, sendo esses o Art Ville II, Adisa Birigui e Campo Bello, os três ainda não finalizados.

O agente imobiliário Roberto Haddad, da Haddad Imóveis, agência imobiliária localizada em Birigui, afirma que os setores norte e leste são as principais áreas procuradas para empreendimentos mais populares, mesmo o setor leste estando próximo ao limite do município de Coroados. Sobre os setores destinados aos empreendimentos imobiliários de alto padrão, ele destaca os setores sul e oeste. É possível confirmar, a partir da Imagem 3, que, sobretudo o setor oeste, mas também, o setor sul, contam com empreendimentos de padrão elevado como o Parque Inglês, Vila do Chafariz, Veneza, Decolores, Boa Vista, no setor oeste, e Aroeiras e Village Damha, no sul.

Quando questionado acerca do perfil dos empresários que atuam no ramo imobiliário na cidade de Birigui, Roberto Haddad destaca algumas empresas cujas sedes estão em cidades próximas e também grandes empresas do setor, como o Grupo Encalso Damha. Referente à existência de empresários de ramos distintos atuantes no setor imobiliário, o entrevistado afirma:

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

Observa-se, portanto, algumas das articulações estabelecidas entre as empresas que atuam no mercado imobiliário de Birigui e ramos distintos do capital privado, como são os casos do setor de energia e de calçados, destacados pelo entrevistado. Entretanto, ele ressalta que estes empresários passaram a desenvolver atividades no ramo imobiliário predominantemente em outras cidades, tendo em vista que, em Birigui, suas iniciativas não foram bem-sucedidas, resultaram em poucos empreendimentos.

As informações obtidas a partir da entrevista com o empresário Jairo Abdo e do agente imobiliário Roberto Haddad convergem em alguns aspectos. Ambos apontam o setor norte como principal área de expansão urbana de Birigui e como área mais procurada para a implantação de novos espaços residenciais fechados. Contudo, Haddad afirma que o setor norte é buscado majoritariamente para a construção de empreendimentos populares, enquanto que, a partir da Imagem 3, nota-se que empreendimentos de alto padrão foram e estão sendo aí implantados, como é o caso do San Marino, Adisa Birigui e Campo Bello. Em relação ao setor oeste, Jairo Abdo e Haddad destacam-no como outro setor importante para expansão urbana, mesmo que esse setor apresente obstáculos decorrentes da ausência de adequada infraestrutura de esgoto.

Diego Domingues, arquiteto da empresa DE Projetos, sediada em Birigui, em entrevista realizada, forneceu, também, elementos que auxiliam na compreensão das dinâmicas imobiliárias em curso Birigui. De acordo com o entrevistado, a aquisição dos terrenos, envolvendo proprietários de terras e empresas incorporadoras, ocorre por meio de duas formas.

A primeira delas ocorre quando o proprietário de terras, com o objetivo de ampliar seus negócios, opta por manter sua propriedade, criando parcerias com empresas incorporadoras, que são encarregadas das demais etapas de implantação do empreendimento¹, desde a regularização até a comercialização dos lotes. A outra forma ocorre através da compra, por parte das incorporadoras, das terras nas quais ocorrerá a implantação do espaço residencial fechado. Como ressaltado por Harvey (2013 [1982]), quando estes dois agentes estabelecem uma parceria, o propósito do

¹ De acordo com Smolka (1987, p. 47): “[...] 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.)”.

proprietário fundiário é capturar rendas ampliadas de suas terras², por meio da valorização, enquanto que o objetivo das empresas é o lucro.

Em relação aos principais setores de expansão da cidade de Birigui, o entrevistado apontou o setor norte e também o setor nordeste, como as principais áreas, uma vez que estes setores apresentam espaços que possibilitam a expansão urbana e alguma proximidade com Araçatuba, o que atrai não somente empreendimentos residenciais, mas também comerciais. Os setores norte e nordeste são, de fato, concentradores de grande parte dos espaços residenciais fechados de Birigui, sendo sete na porção nordeste e quatro, no norte.

O entrevistado pontua que na última década, o preço da terra urbana esteve alto, devido ao fato de existir um grande número de empreendimentos imobiliários implantados e, também, do crescimento econômico da cidade. Mais recentemente, os incorporadores locais, considerando a concorrência com empresas de fora e o baixo mercado, buscaram, nas palavras do entrevistado, “agregar novos valores aos empreendimentos”, buscando referências em projetos urbanísticos de centros urbanos mais desenvolvidos, tendo como resultados empreendimentos diferenciados em relação aos mais antigos.

Acerca da importância do setor imobiliário, do crescimento no número de espaços residenciais fechados em Birigui e do discurso utilizado pelas empresas incorporadoras, o entrevistado avalia:

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

Sobre o papel das empresas incorporadoras, a partir da implantação dos espaços residenciais fechados, no processo de expansão urbana da cidade, o entrevistado argumenta que a presença dos empreendimentos destinados às classes de média e alta renda promoveu impactos consideráveis em Birigui, uma vez que foram construídos em áreas mal articuladas com a malha urbana, o que promoveu a criação de novos vetores de expansão, gerando a dispersão urbana.

No que se refere às articulações com a política local, o entrevistado afirmou que o andamento dos projetos, o tempo de aprovação e as tramitações podem, eventualmente, ser influenciados pela mudança dos grupos políticos, com o término dos mandatos, o que ele avalia ser comum em cidades do porte de Birigui. Entretanto, ele argumenta que, em Birigui, as periódicas mudanças dos representantes do poder público local não têm

² Para uma discussão mais aprofundada acerca da renda fundiária ver Topalov (1979), Camagni (2005), Jaramillo (2009) e Harvey (2013[1982]).

interferido na realização de projetos para implantação de novos empreendimentos, mantendo o andamento nas tramitações, juntamente à legislação municipal.

O arquiteto Diego Domingues e o empresário Jairo Abdo, proprietário da Monte Trípoli Loteamentos, destacaram serem frequentes as alterações na legislação municipal, que objetivam, sobretudo, ampliações no perímetro urbano de Birigui e modificações nas formas de parcelamento do solo, com o propósito de favorecer os interesses do capital incorporador, deixando à margem deste processo, os interesses populares e de outros setores. Nas palavras do empresário Jairo Abdo:

“O ideal é que o município tenha um plano diretor e ele direcione esse crescimento em função do plano diretor. E ele que define a expansão do perímetro urbano em virtude do interesse do município como comunidade. Por que? As vezes vem um empreendedor de fora e compra uma área que não está no perímetro urbano, daí ele vai lá e fala para prefeito que comprou uma área e quer fazer um loteamento, solicitando a ampliação do perímetro urbano. Então, acaba-se fazendo uns puxadinhos que não são bons” (Jairo Abdo, proprietário da Monte Trípoli Loteamentos, 2020).

Estes elementos reforçam que a expansão urbana destas cidades está, portanto, estreitamente atrelada com os interesses do capital privado, desconsiderando a prática do planejamento como instrumento que oriente a expansão urbana. Sobre isso, o arquiteto Diego Domingues reforça:

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

Em entrevista concedida, o Secretário Municipal de Obras de Birigui, Saulo Giampietro, reforçou a visão de que os setores norte e oeste de Birigui são aqueles que mais têm sido expandidos em anos mais recentes. Contudo, atualmente, o setor norte, de acordo com o representante do poder público, é mais adequado a expansão urbana. Como explicitado anteriormente por Jairo Abdo, o setor norte conta com emissário de esgoto, enquanto que o setor oeste encontra-se desprovido de tal infraestrutura sanitária. Desta forma, o poder público não tem autorizado a implantação de novos empreendimentos imobiliários no setor oeste de Birigui.

Questionado sobre a preferência, por parte das empresas, em implantar os espaços residenciais fechados nas rodovias Marechal Rondon ou Senador Teotônio Vilela ou próximo a elas, o entrevistado destaca que, em relação ao trecho da rodovia Marechal Rondon, existe uma busca por esse espaço para a implantação de empreendimentos de todos os tipos. Referente a rodovia Senador Teotônio Vilela, ele ressalta que esse eixo rodoviário concentra número importante de empreendimentos imobiliários. É possível verificar, a partir de Silva (2018) que o trecho da rodovia Marechal Rondon apresenta, de forma predominante, empreendimentos comerciais, contando apenas com dois espaços residenciais fechados, enquanto que na rodovia Senador Teotônio Viela existem sete empreendimentos imobiliários.

O setor oeste da cidade, onde estão localizadas as saídas de ambas as rodovias, concentra grande número de empreendimentos imobiliários, como é possível observar na Imagem 3. Constata-se, então, que a ausência de infraestrutura de esgoto adequada conlmaagem-se, no período atual, em um impeditivo aos interesses do capital incorporador. Segundo o entrevistado, existe interesse por parte das empresas em implantar novos espaços residenciais fechados neste setor da cidade, o que não tem se concretizado, tendo em vista que o poder público não aprovou esses projetos.

O Secretário Municipal de Obras afirmou, também, não haver interesse, por parte do poder público municipal, em construir novos empreendimentos em áreas distantes da malha urbana principal. De acordo com ele, são espaços muitas vezes desprovidos de infraestrutura, equipamentos urbanos e, em alguns casos, de serviços públicos. Sendo assim, a prioridade é aprovar a implantação de empreendimentos em áreas próximas ou contíguas a bairros já consolidados, situados, assim, dentro do perímetro urbano.

Referente a questão do perímetro urbano ser ampliado no intuito de favorecer os interesses dos empreendedores imobiliários, Giampietro afirma que, caso uma empresa apresente, junto ao poder público, propostas de implantação de um espaço residencial fechado em uma área localizada externa ao perímetro urbano, o projeto será estudado pela equipe técnica, sendo avaliado os pontos positivos e negativos. Caso não existam problemas relativos a distância entre o local de implantação e a malha urbana, ou relativas a questões de infraestrutura e havendo, por parte da empresa, uma contrapartida, que consiste na instalação da infraestrutura necessária, o projeto de implantação será autorizado, bem como a ampliação do perímetro urbano. Em Birigui, de acordo com Giampietro, na atual administração, que teve início no ano 2017, houveram três alterações no perímetro urbano da cidade.

No que tange à relação entre o poder público municipal e o capital privado, o secretário afirma que a cidade sempre estará de “portas abertas” para as empresas, considerando que essas podem favorecer o município, através das contrapartidas que originam novas infraestruturas, indicando claramente a associação entre esses dois agentes por meio do apoio do primeiro ao segundo. Ele ressalta a importância do setor imobiliário e da construção civil para Birigui. A partir do crescimento econômico municipal e do aumento no número de empregos, a implantação de espaços residenciais fechados destinados a todas as classes assume o papel de absorver o crescimento populacional.

Desta forma, pode-se afirmar que as empresas assumem, então, papel de destaque na produção do espaço urbano, a partir de alterações no ambiente construído (Harvey, 2013 [1982]), com a instalação de infraestrutura e equipamentos urbanos, e da própria expansão urbana.

O sócio-diretor da Elmar Empreendimentos Imobiliários LTDA, Lineu Gajardoni Capel, afirma que o número de parcerias das empresas com proprietários de terras têm aumentado, sobretudo na última década, tendo em vista que os proprietários contam com a expectativa de auferirem um lucro maior de suas propriedades, em decorrência do aquecimento do mercado imobiliário na região e da valorização da terra urbana, como já destacado pelo arquiteto Diego Domingues.

Ao ser questionado sobre as relações estabelecidas entre as empresas e o poder público local, Lineu Capel afirma que a Prefeitura Municipal faz exigências relativas a implantação da infraestrutura urbana, como contrapartida, para que a implantação do empreendimento seja autorizada. O empresário argumenta que este tipo de exigência pode prejudicar os interesses do capital privado, uma vez que estaria criando obstáculos à implantação de novos empreendimentos.

Analisando a fala do entrevistado, identifica-se um conflito entre o poder público e o capital incorporador, considerando que as exigências das prefeituras municipais, a partir das contrapartidas, podem ir em sentido contrário aos interesses privados. Sendo assim, pode-se afirmar que a necessidade de instação da infraestrutura urbana em determinados setores consiste em um fator que pode frear as ações de empresas, impossibilitando a implantação de espaços residenciais fechados.

O Quadro 2 apresenta informações referentes aos agentes econômicos responsáveis pelos empreendimentos implantados em Birigui.

Quadro 2. Birigui. Agentes econômicos responsáveis pelos condomínios horizontais e loteamentos fechados. 2020

LOTEADORA	EMPREENHIMENTO/ Nº DE LOTES	PROPRIETÁRIO DO TERRENO	INÍCIO DAS ATIVIDADES	INCORPORADORAS	MUNICÍPIO SEDE
Abdo e Capel Empreendimentos Imobiliários LTDA	Residencial Portão Azul II/ 45 lotes (loteamento)	s.i.	10/02/2004	Incorporação de empreendimentos imobiliários	Birigui
Art Ville II Empreendimentos Imobiliários - SPE - LTDA	Art Ville II/ 126 lotes (loteamento)	Sebastião Baceto	02/07/2015	Incorporação de empreendimentos imobiliários	Birigui
Astúrias Rae Imobiliária LTDA	Residencial Veneza/ 162 lotes (loteamento)	Astúrias Rae Imobiliária LTDA	02/08/2000	Incorporação de empreendimentos imobiliários	Ribeirão Preto
	Residencial Alamoville/ 38 lotes (loteamento)				
Big Lot Empreendimentos Imobiliários LTDA	Guatambú Residencial Park/ 162 lotes (condomínio horizontal)	José Geraldo Garla	01/03/2000	Incorporação de empreendimentos imobiliários; construção de edifícios; instalação e manutenção elétrica	Marília

Fiorotto e Polizel S/C LTDA	Residencial Aroeiras/ 145 lotes (loteamento)	Fiorotto e Polizel S/C LTDA	21/10/1999	Incorporação de empreendimentos imobiliários	Birigui
Imobiliária Gaivota S/C LTDA	Residencial Gávea/ 102 lotes (loteamento)	Welson Pontes (também proprietário da Imobiliária Gaivota S/C LTDA)	01/12/2003	Incorporação de empreendimentos imobiliários	Birigui
Imobiliária Lago Azul S/C LTDA	Residencial Ibiza/ 103 lotes (loteamento)	Jamil Buchalla	s.i.	s.i.	s.i.
	Residencial Boa Vista/ 649 lotes (loteamento)	Jamil Buchalla			
Imobiliária Terra Firme S/C LTDA (esta empresa não existe mais)	Alphaville/ 82 lotes (loteamento)	Ewaldo Fiorotto Rodrigues (também proprietário da Imobiliária Terra Firme S/C LTDA)	s.i.	s.i.	s.i.
Abitte Urbanismo	Residencial Adisa Birigui/ 471 lotes (loteamento)	s.i.	s.i.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	Penápolis
JFG Empreendimentos Imobiliários LTDA	Campo Bello/ 199 lotes (loteamento)	Jamil Buchalla	s.i.	s.i.	s.i.
J.S. - Arriaga Imoveis LTDA	Villa Lobos/ 296 lotes (loteamento)	s.i.	15/10/2015	Loteamento de imóveis próprios	Birigui
L.E. Birigui Empreendimentos Imobiliários LTDA	Residencial San Marino/ 523 lotes (loteamento)	Jamil Buchalla	01/08/2001	Compra e venda de imóveis próprios; construção de edifícios; incorporação de empreendimentos imobiliários; aluguel de imóveis próprios	Birigui
Nelson Calixto Empreendimentos Imobiliários LTDA	Vila Chafariz/ 201 lotes (loteamento)	Nelson Calixto Empreendimentos Imobiliários LTDA	s.i.	s.i.	Birigui
	Parque Inglês/				

	179 lotes (loteamento)				
Paez de Lima Consultoria de Imóveis S/C LTDA	Sítio de Recreio Passaredo/ 54 lotes	Família Silva Nunes	s.i.	s.i.	Marília
Damha Urbanizadora	Village Damha Birigui/ 397 lotes (loteamento)	Polizel Participações LTDA	s.i.	Desenvolvimento de empreendimentos urbanísticos	
Tunes e Bersanete S/C LTDA	Residencial Decolores/ 106 lotes (loteamento)	Pedro Tunes	s.i.	s.i.	s.i.

Fonte: Secretaria Municipal de Obras de Birigui; Junta Comercial do Estado de São Paulo. Organização: O autor.

As informações apresentadas foram obtidas nas páginas eletrônicas da Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) e nos das próprias empresas, e por meio do contato com agentes bem informados do setor privado (imobiliárias, agentes imobiliários, escritórios de contabilidade) e do público (funcionários da Prefeitura de Birigui, a partir da solicitação destas informações junto à Secretaria de Obras e à Secretaria de Finanças).

Um primeiro aspecto a ser ressaltado é que Birigui apresenta número de espaços residenciais fechados superior ao de empresas loteadoras, uma vez que existe empresas responsáveis pela implantação de mais de um empreendimento. É o caso das empresas: Astúrias Rae Imobiliária LTDA, responsável pelo Residencial Veneza e Alamoville; a Imobiliária Lago Azul S/C LTDA, responsável pelo Residencial Ibiza e Boa Vista; e, por fim, a Nelson Calixto Empreendimentos Imobiliários LTDA, responsável pelo Vila do Chafariz e Parque das Árvores II (Parques Inglês).

Verifica-se que, em determinados casos, a propriedade do terreno no qual o espaço residencial fechado foi implantado é da própria empresa. Entretanto, é importante destacar que em alguns casos os proprietários dos terrenos são, também, grandes empresários que atuam em outros ramos da economia.

O empresário do setor imobiliário e pecuarista Jamil Buchalla é proprietário dos terrenos nos quais quatro espaços residenciais fechados foram implantados em Birigui: Residenciais San Marino, Boa Vista, Ibiza e Campo Bello. Ewaldo Fiorotto Rodrigues é proprietário do terreno no qual foi construído o Alphaville e também da Terra Firme S/C LTDA, imobiliária responsável por este empreendimento. Os empresários José Geraldo Garla, Pedro Tunes, Sebastião Baceto e Welson Pontes são proprietários dos

terrenos ocupados respectivamente pelo Guatambu Residencial Park, Residencial Decolores, Art Ville II e Residencial Gávea. O empreendimento Sítio do Passaredo, a partir do contato com antigo morador desse espaço residencial fechado, foi, inicialmente, uma associação de moradores e o terreno ocupado pelo loteamento era de propriedade da família do fundador de Birigui, Nicolau da Silva Nunes.

O Village Damha, implantado pela Damha Urbanizadora, foi construído em terreno pertencente à empresa Polizel Participações LTDA. No caso dos empreendimentos Villa Lobos, Adisa Birigui e Portão Azul II, não foi possível conhecer o proprietário dos terrenos, uma vez que essas informações não foram concedidas pela Prefeitura Municipal de Birigui por meio do requerimento.

Observa-se, a partir da análise do Quadro 2, que, embora exista empreendimentos mais recentes, cuja data de aprovação foi posterior à década de 2010, parte significativa dos empreendimentos localizados em Birigui foi aprovada entre os anos 2000 e 2010, sendo nove do total de 19 empreendimentos. Não foi possível levantar essa informação no caso do Residencial Adisa e Villa Lobos, ainda em fase de execução.

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

A maior parte das empresas responsáveis pelos espaços residenciais fechados localizados em Birigui possui suas respectivas sedes na cidade de Birigui. Dentre as 16 apresentadas, foi possível obter informações acerca de 11, sendo que sete delas estão sediadas em Birigui, duas em Marília, uma em Penápolis e uma em Ribeirão Preto.

No que se refere às principais atividades desenvolvidas pelo conjunto de empresas apresentadas, é possível afirmar, a partir das informações coletadas, que predomina a incorporação de empreendimentos imobiliários. Dentre as que realizam outros tipos de atividades, a Polizel Participações LTDA apresentou o aluguel de imóveis próprios, o holding de instituições não financeiras e a compra e venda de imóveis. A Big Lot Empreendimentos Imobiliários LTDA apresenta, além da incorporação de empreendimentos imobiliários, a construção de edifícios e a instalação e a manutenção elétrica. L.E. Birigui Empreendimentos Imobiliários LTDA tem como atividade compra e venda de imóveis próprios; construção de edifício e aluguel de imóveis próprios.

Merece destaque a presença da empresa Damha Urbanizadora, responsável pelo empreendimento Village Damha Birigui, sendo essa a única empresa de grande porte atuante no mercado imobiliário da cidade. A empresa compõe o Grupo Encalso, juntamente com outras empresas como a Encalso Construções, a Fazenda Bonança e a D'Energy Energia. O Grupo Encalso, fundado no ano de 1964, além de promover a

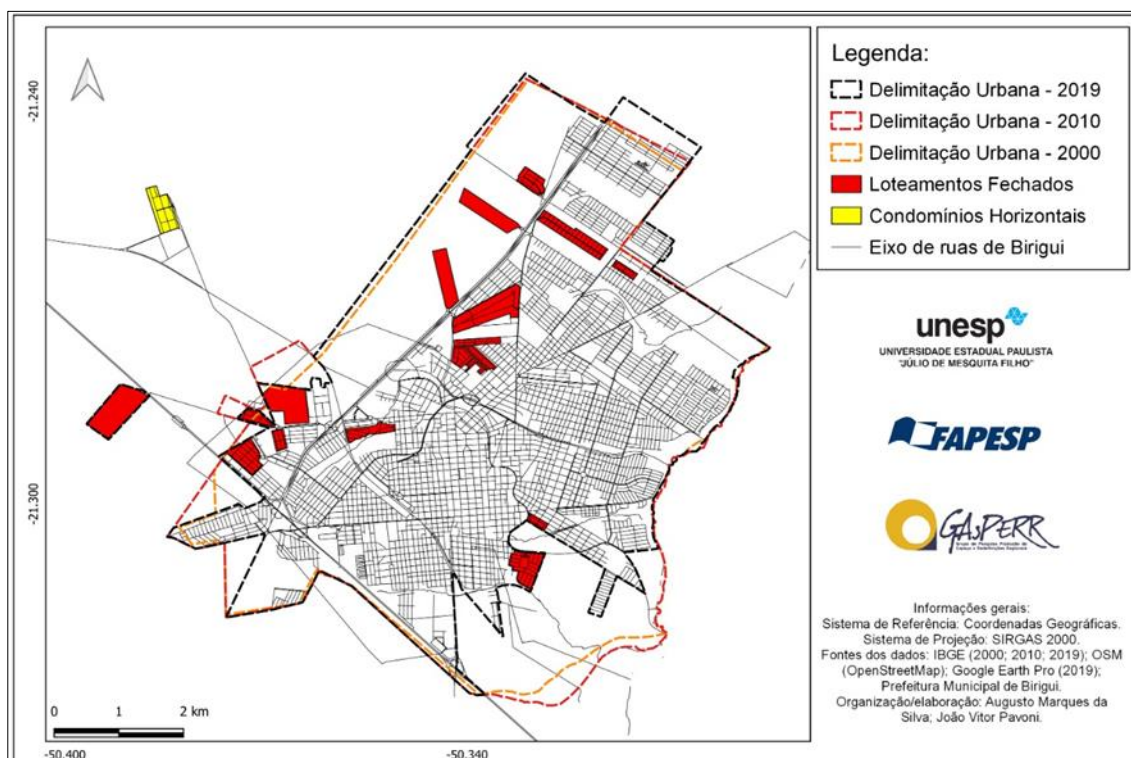
implantação de empreendimentos imobiliários, atua também nas áreas de engenharia civil, concessão de energia e no agronegócio. O segmento “Village”, ao qual o empreendimento de Birigui pertence, é destinado aos estratos médios.

É importante mencionar que o espaço residencial fechado Chácara Vila Verde não foi inserido no Quadro 2, pois foi um dos primeiros empreendimentos implantados e, portanto, não foi possível obter informações acerca da empresa loteadora ou do próprio loteamento, uma vez que seu nome não constava nas listas de informações fornecidas pela Prefeitura Municipal de Birigui.

A Imagem 4 apresenta a evolução da delimitação urbana no período compreendido entre 2000 e 2019, juntamente com a localização dos espaços residenciais fechados.

Observa-se que, entre os anos de 2000 e 2010, com base nos censos demográficos realizados pelo IBGE, são pouco expressivas as alterações verificadas na delimitação urbana de Birigui. É possível notar uma expansão da delimitação sobretudo nos setores oeste e sul/ sudeste da cidade. No setor oeste, observa-se que os empreendimentos estão mais próximos do perímetro urbano do que os empreendimentos localizados nos demais setores da cidade.

Imagem 4: Birigui, SP. Delimitação urbana entre os anos de 2000 e 2019



Fonte: O autor.

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

É importante ressaltar que alguns empreendimentos apresentados na Imagem 4 foram implantados na década de 2010, sendo esses: o Village Damha Birigui, em 2013, no setor sul; o Boa Vista, em 2017, no setor oeste; o Parque das Árvores II (Parque Inglês), em 2013, no setor oeste; o Art Ville II, em 2015, no setor norte; o Campo Bello, em 2014, no setor norte; e, por fim, os empreendimentos Villa Lobos (setor noroeste) e Adisa Birigui (setor norte), que, embora não tenha sido possível obter informações acerca de suas respectivas datas de aprovação, sabe-se, por meio da realização de trabalhos de campo, que ainda não foram finalizados.

Sintetizando, considerando os espaços residenciais fechados implantados a partir de 2010, observa-se que todos estão em áreas que no ano de 2000 já faziam parte da delimitação estabelecida pelo perímetro urbano de Birigui, de acordo com os Censos Demográficos realizados pelo IBGE.

Com exceção do Guatambu Residencial Park, aprovado no ano de 2000 e da Chácara Vila Verde (por ser um empreendimento antigo, como anteriormente explicitado, não foi possível obter a data de aprovação), todos os espaços residenciais fechados de Birigui foram implantados em áreas, que, no ano de 2000, já estavam abarcadas pela delimitação urbana estabelecida pelo perímetro.

O Guatambu Residencial Park permanece fora dos limites desta delimitação, enquanto que a Chácara Vila Verde foi incorporada na delimitação de 2019. Entretanto, observa-se que a delimitação urbana foi estendida no setor oeste da cidade, área que concentra cinco espaços residenciais fechados, mostrando que essa ampliação pode ter relação com os processos de aprovação e implantação dos empreendimentos, o que sugere possíveis articulações entre capital incorporador e poder público municipal.

A partir das Imagens 3 e 4, é possível observar, ainda, que o Campo Bello, o Villa Lobos e o Adisa Birigui, aprovados recentemente, foram implantados em áreas internas a delimitação urbana de 2000, mas que não são preenchidas nem pelo tecido urbano e nem pela malha urbana de Birigui. São áreas desprovidas de arruamentos e de edificações. De acordo com o arquiteto da empresa DE Projetos, Diego Domingues, essa área é constituída por terras “estocadas” pelos empreendedores imobiliários, que visam, no futuro, investir na construção de espaços residenciais fechados.

A Imagem 5, a seguir, apresenta a evolução da mancha urbana de Birigui, em conjunto com a localização dos espaços residenciais fechados separados de acordo com os períodos nos quais foram aprovados. Esta representação possibilita identificar como a implantação destes empreendimentos contribuiu para a evolução da mancha urbana, avaliando se foram construídos em áreas já ocupadas pela mancha ou não.

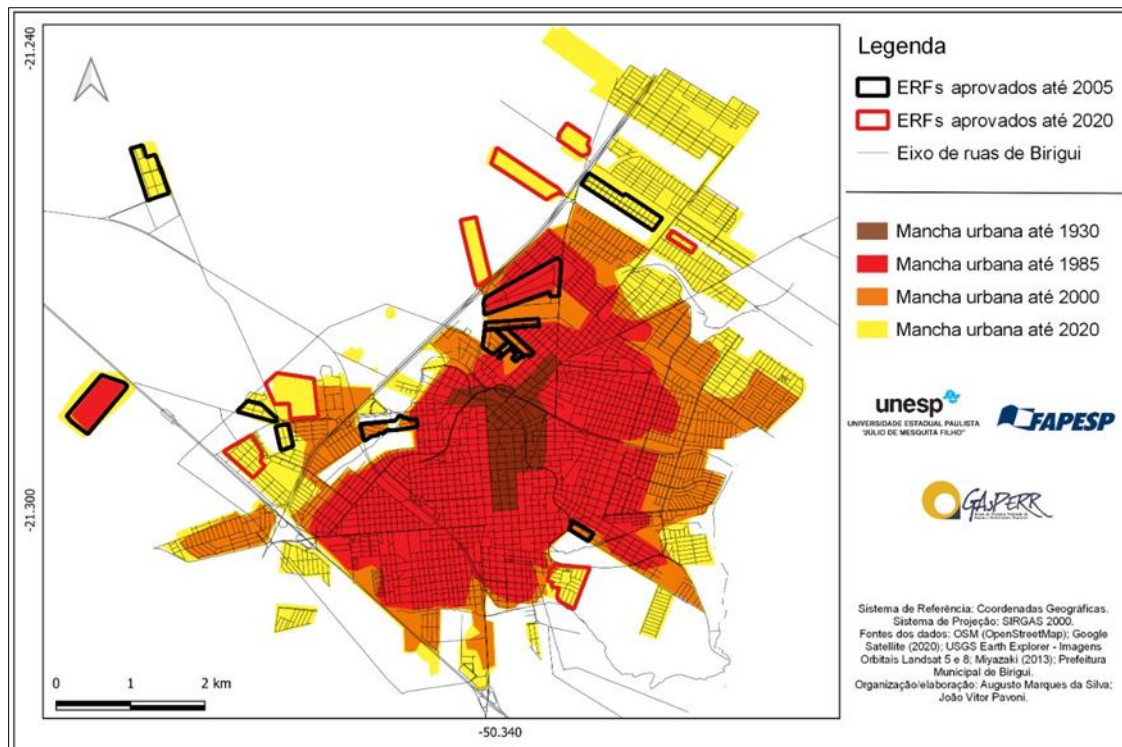
Analisando a Imagem 5, verifica-se o processo de expansão da mancha urbana de Birigui desde a década de 1930 até o período atual. É possível observar que até 1930, ela estava restrita apenas à região central e pericentral da cidade. O intervalo subsequente, que compreende o período de 1930 até 1985, apresentou maior crescimento da mancha urbana, estendida em todas as direções, sobretudo no sentido leste, oeste e sul e sudoeste.

No período compreendido entre 1985 até 2000, verifica-se que a mancha urbana cresceu em ritmo menos intenso, embora tenha sofrido expansão significativa, principalmente no setor leste. Em relação à mancha urbana estabelecida até o ano de 2000, nota-se uma expansão expressiva no setor norte de Birigui e, em menor intensidade, nos demais setores.

Constata-se, também, que grande parte dos espaços residenciais fechados de Birigui foram aprovados até o ano de 2005. A expansão das manchas urbanas até 2000 e entre 2000 e 2020 ocorreu de modo predominante em áreas nas quais grande parte dos empreendimentos aprovados foram implantados, sendo que somente o Sítio Recreio do Passaredo, no setor noroeste, foi implantado em área urbana loteada antes de 1985.

Parcela significativa dos empreendimentos aprovados até 2005 estão localizados no setor noroeste de Birigui, em áreas de expansão da mancha urbana até 2000. Desta forma, afirma-se que estes espaços residenciais fechados constituíram importante fator para a consolidação da expansão territorial urbana neste setor da cidade.

Imagem 5. Birigui. Espaços residenciais fechados (ERFs) implantados até 2005 e até 2020 sobrepostos à mancha urbana



Fonte: O autor.

Verifica-se, então, que os espaços residenciais fechados mais recentes, loteados entre 2005 e 2020, foram implantados na mancha urbana expandida entre 2000 e 2020, enquanto que alguns empreendimentos aprovados e implantados até 2005, porém depois dos anos 2000, também foram implantados em áreas de expansão mais recente da mancha urbana. Portanto, este conjunto de empreendimentos, concentrados principalmente nos setores norte e oeste de Birigui, foram determinantes para a consolidação da atual mancha urbana.

As fotografias 1 e 2 consistem em registros fotográficos, realizados em trabalhos de campo, da fachada dos espaços residenciais fechados Village Damha e Parque das Árvores II (Parque Inglês), respectivamente. O primeiro está localizado no setor sul de Birigui, enquanto o segundo, no setor oeste e próximo as rodovias Marechal Rondon e Senador Teotônio Vilela.

Fotografia 1. Birigui. Village Damha. 2020



Fonte: Trabalho de campo, 2020.

De acordo com informações obtidas com funcionários da Prefeitura Municipal de Araçatuba, o projeto inicial do empreendimento Village Damha visava sua implantação na cidade de Araçatuba. Entretanto, em decorrência de uma série de fatores que não foram explicitados, a construção do espaço residencial fechado em Araçatuba se encontrou inviabilizada. Desta forma, a empresa optou pela sua implantação em Birigui.

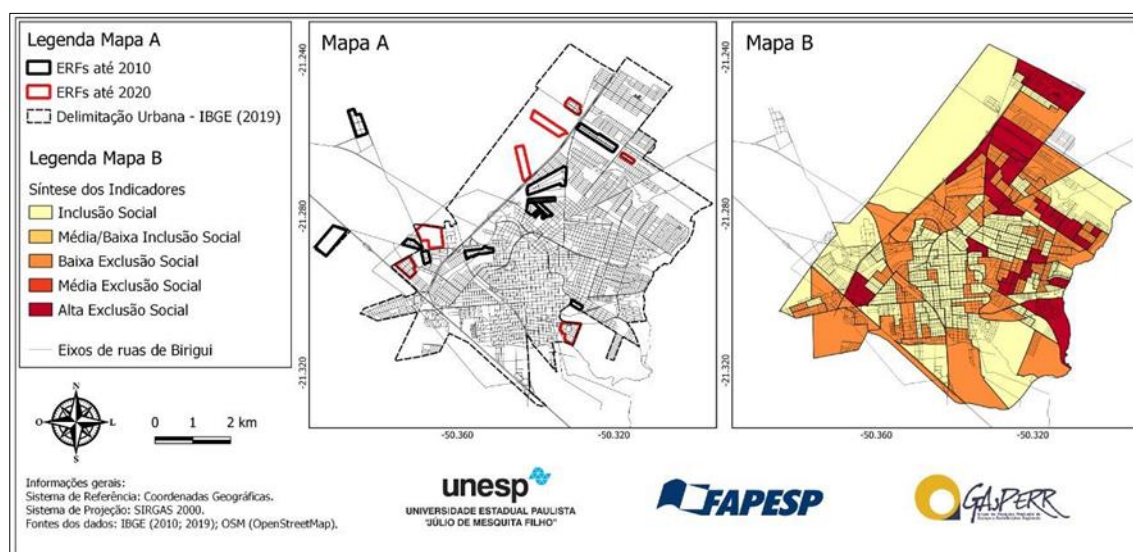
Fotografia 2. Birigui. Parque das Árvores II (Parque Inglês). 2020



Fonte: Trabalho de campo, 2020.

A Imagem 6 apresenta a localização dos espaços residenciais fechados de acordo com a data de aprovação (Mapa A), juntamente com a média dos setores censitários que indicam, em níveis de inclusão/exclusão social, os indicadores demográficos, socioambientais, econômicos e educacionais de Birigui (Mapa B). A Imagem 7 apresenta os indicadores socioespaciais de renda e educação. É importante ressaltar que o mapa síntese, na Imagem 6 e os mapas contidos na Imagem 7 foram elaborados com base nos dados dos setores censitários coletados e disponibilizados pelo IBGE, referente ao Censo Demográfico de 2010, destacando que existiam dados disponíveis somente para o referido ano.

Imagem 6. Birigui. Localização dos espaços residenciais fechados de acordo com a data de aprovação e síntese dos indicadores socioespaciais



Fonte: O autor.

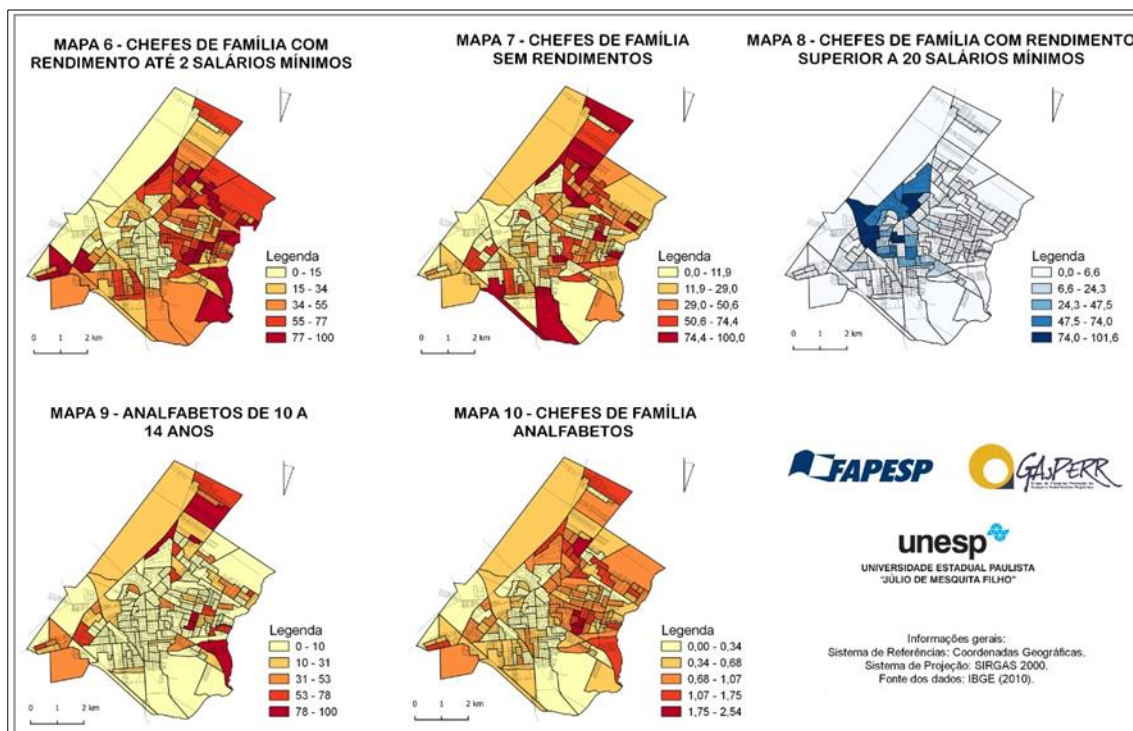
Tomando como referência apenas os espaços residenciais fechados aprovados até o ano de 2010, ao qual os dados se referem, observa-se, na Imagem 8, que as áreas noroeste e oeste concentravam, no ano de 2010, maior número de empreendimentos. Neste período, no setor noroeste estavam implantados o Sítio Recreio do Passaredo, Alphaville, Residencial Ibiza, Residencial Gávea, Residencial Alamoville e Residencial Portão Azul II, enquanto que a área oeste contava com os empreendimentos Residencial Veneza, Residencial Decolores e Vila do Chafariz. Observando estas áreas na Imagem 8, verifica-se que os espaços residenciais fechados estão localizados em setores de inclusão social e baixa exclusão social.

Comparando a Imagem 6, que contém a localização dos espaços residenciais fechados, com os mapas contidos na Imagem 7, que apresenta os indicadores socioespaciais de educação e renda, observa-se que as áreas onde havia, em 2010, maior presença destes empreendimentos, as áreas oeste e noroeste, há maior concentração de renda, enquanto

a área norte, que atualmente concentra número importante de empreendimentos, apresentava, naquele período, concentração de baixos rendimentos.

Por outro lado, é possível constatar, também, que havia presença de poucos setores censitários com baixas concentrações de renda localizados próximos aos setores com maior concentração. Desta forma, pode-se afirmar que Birigui apresentava setores com concentrações mais elevadas de alto e baixos rendimentos, principalmente na área noroeste, revelando que os espaços residenciais fechados de mais alto padrão estavam e ainda estão localizados próximos a bairros populares de menor renda, como destacado por Magrini (2013).

Imagem 7. Birigui, SP. Indicadores socioespaciais: renda e educação. IBGE (2010)



Fonte: O autor.

Portanto, as áreas da cidade que apresentava, no ano de 2010, maior concentração de renda corresponde, atualmente, a áreas nas quais novos espaços residenciais fechados foram implantados, sendo estas as porções noroeste e oeste de Birigui. São os casos dos empreendimentos Residencial Boa Vista e Parque Inglês, na área oeste e o Villa Lobos, na área noroeste.

Entretanto, é importante destacar que a área norte de Birigui, próxima à área noroeste, tem, atualmente, três empreendimentos de mais alto padrão em fase de implantação. Esta área, de acordo com o agente imobiliário Roberto Haddad, funcionário da Haddad Imóveis, é bastante procurada, também, para a implantação de empreendimentos populares. Portanto, atualmente, as áreas centro, oeste e noroeste de Birigui, sendo as

duas últimas ocupadas por espaços residenciais fechados, possuem a tendência de concentração de renda mais alta.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em Birigui, o processo de autossegregação se intensifica, por meio do crescimento no número de espaços residenciais fechados aprovados, sobretudo a partir da década de 2000. Foi possível constatar que alguns setores da cidade atraem, de forma mais acentuada, a implantação destes empreendimentos, como são os casos do setor norte, noroeste e oeste, sendo que no último estão localizadas as saídas para os eixos que interligam Birigui com Araçatuba, sendo esses a rodovia Marechal Rondon e Senador Teotônio Vilela. Desta forma, pode-se afirmar que esses eixos se constituem em importantes vetores de expansão urbana.

As empresas atuantes no mercado imobiliário de Birigui estão predominantemente sediadas na própria cidade e são de capital local, sendo importante reforçar que muitos empresários locais estabelecem parcerias com empreendedores imobiliários, mesmo que não resultem em um número expressivo de empreendimentos implantados. Foi possível verificar, também a presença de grandes empresários e proprietários de terras atuando no mercado por meio da criação de parcerias com o capital incorporador.

O fato de existir poucas empresas responsáveis pela implantação de mais do que um espaço residencial fechado, sugere, portanto, uma intensa concorrência, tendo em vista que não existe uma grande empresa que atue como agente hegemônico, controlando o lançamento de empreendimentos e o mercado de terras. Neste sentido, as empresas buscam diferenciar seus produtos “agregando novos valores”, como ressaltado nas entrevistas, no intuito de se sobressaírem em relação aos concorrentes.

A partir das narrativas expressadas nas entrevistas, verifica-se que o setor norte se encontra mais adequado à implantação de novos empreendimentos, em decorrência de fatores atrelados a infraestrutura urbana. Contata-se, também a partir dos discursos, que os interesses das empresas incorporadoras e loteadoras são majoritariamente atendidos pelo poder público, enquanto os interesses populares são desconsiderados nas tomadas de decisões.

Desta forma, pode-se afirmar que as ações do capital privado, por meio da criação de espaços residenciais fechados, resultam em alterações nas legislações municipais e em normas de parcelamento do solo. Estes aspectos revelam, portanto, que os interesses privados são responsáveis pela produção do espaço urbano na medida em que orientam a expansão urbana, por meio de ampliações no perímetro urbano, por exemplo, e promovem alterações no ambiente construído e na estruturação urbana.

7. 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.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Barajas, L. F. C.; Zamora, E.C. Nuevas formas y viejos valores: urbanizaciones cerradas de lujo em Guadalajara. In: L. F. C. Barajas. (Org.). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Paris: UNESCO, 2002, p. 93-116.
- Borsdorf, A. Barrios cerrados em Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación socio-espacial em capitales andinas. In: L. F. C. Barajas. (Org.). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Paris: UNESCO, 2002, p.581-610.
- Caldeira, T. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Edusp, 2000.
- Camagni, R. La renta del suelo urbano. In: R. Camagni. *Economía urbana*. Barcelona: Antonio Bosch Editor, 2005.
- Carballo, C. T. Buenos Aires y urbanización cerrada: nuevas formas de apropiación y fragmentación del espacio urbano. In: L. F. C. Barajas. (Org.). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Paris: UNESCO, 2002, p. 237-260.
- Cicero, E. C. *A Indústria de Calçados de Birigui: origem, reestruturação produtiva e formação de uma economia de aglomeração*, 2011.182f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.
- Corrêa, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989.
- Davidovich, F. R.; Lima, O. M. B de. Contribuição ao estudo de aglomerações urbanas no Brasil. *Revista Brasileira de Geografia*, 1975, vol. 37, nº 1, p.3-84.
- Ghirardello, N. *À beira da linha: formações urbanas da Noroeste Paulista*. São Paulo: Editora Unesp, 2002. <https://doi.org/10.7476/9788539302420>
- Harvey, D. *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/birigui/panorama>. [Acesso em: 14/11/2022].
- Jaramillo, S. G. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de Los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, 2009.
- Magrini, M.A. 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.
- Miyazaki, V.K. *Estruturação da cidade e morfologia urbana: um estudo sobre cidades de porte médio da rede urbana paulista*, 2013. 305 f. Tese (Doutorado) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.
- Rovira Pinto, A. Los barrios cerrados de Santiago de Chile: em busca de la seguridad y la privacidad perdidas. In: L. F. C. Barajas. (Org.). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Paris: UNESCO, 2002, p. 351-369.
- Sader, A. P. C. *Transformações urbanas em Araçatuba e Birigui: a complexificação das estruturas espaciais*, 2020. 338 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.
- Seade. *Perfil dos municípios paulistas*. Birigui. Página Inicial. Disponível em: <http://www.perfil.seade.gov.br/>. [Acesso em: 27/03/2020].
- Silva, A. M. *Aglomeración urbana de Araçatuba-Birigui: eixos de produção do espaço urbano*. Monografia (Conclusão de Curso em Geografia). Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2018.
- Smolka, M. O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. *Cadernos IPPUR/UFRJ*, 1987, ano II, p. 41-78.
- Soja, E. *Geografias Pós-Modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica*. Rio de Janeiro: Zahar, 1993.
- Souza, M. L. *Abc do desenvolvimento urbano*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003. 190 p.
- Souza, M. L. *Fobópole: o medo generalizado e a militarização da questão urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.
- Sposito, M. E. B. *O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo*, 2004. 510f. Tese (Livre Docência). Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.
- Sposito, M. E. B. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas - Brasil. In: Sposito, Eliseu Savério; Sposito, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar (Orgs.). *Cidades médias: produção do espaço*. São Paulo: Expressão Popular, 2006.
- Sposito, M. E. B. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: M. E. B. Sposito, (org.). *Cidades médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007, vol. 1, p. 233-253.
- Sposito, M. E. B.; Góes, E. M. *Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial*. São Paulo: Editora Unesp, 2013. 359 p.
- Topalov, C. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. Capital e Propriedade Fundiária. In: R. Forti, (Org.). *Marxismo e urbanismo capitalista*. São Paulo: Editora Ciências Humanas, 1979, p. 53-80.
- Vidal-Koppmann, S. Nuevas fronteras intraurbanas: de los barrios cerrados a los pueblos privados. Buenos Aires, Argentina. In: L. F. C. Barajas. (Org.). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Paris: UNESCO, 2002, p. 261-283.