ISSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: **jbj9ANovsK3r** verificar autenticidade em: http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais

A Terra como Ativo Financeiro: superprodução e consumo do espaço urbano em Piracicaba no século XXI

Autores:
Estevam Vanale Otero - USP - estevamotero@yahoo.com
Bianca Crepaldi - Unimep - bianca.crepaldi@hotmail.com

Resumo:

A partir de meados do século XXI Piracicaba, cidade média do interior paulista, passou a se destacar nos rankings de produção do espaço urbano, notadamente em termos de novos parcelamentos do solo. Essa superprodução se deu num contexto paradoxal de queda em seu crescimento demográfico, ainda que persistissem passivos urbanos e socioambientais. Entretanto, essa produção não se orientou à demanda existente, mas consistiu fundamentalmente de produtos destinados aos estratos de mais alta renda, especialmente “loteamentos fechados” nas franjas do tecido urbano. O artigo em tela busca desvelar as lógicas por trás dessa superprodução descolada da demanda real, mas que foi efetivamente implantada, comercializada e consumida no município, ainda que parte expressiva do estoque produzido permaneça desocupada. Nas últimas duas décadas a terra urbana converteu-se verdadeiramente num “ativo financeiro”, escoadouro de capitais em busca de valorização, amalgamando um amplo conjunto de interesses na produção e no consumo do espaço urbano.

A TERRA COMO ATIVO FINANCEIRO:

superprodução e consumo do espaço urbano em Piracicaba no século XXI

1. INTRODUÇÃO

Característicos da urbanização contemporânea brasileira e latino-americana, os "loteamentos fechados" e condomínios horizontais vêm marcando a paisagem de cidades das mais diferentes escalas e perfis, alterando os valores simbólicos e materiais das periferias onde se instalam. A despeito da amplitude do fenômeno, seus impactos qualitativos e quantitativos são mais profundos em alguns territórios. É este o caso de Piracicaba, município do interior paulista que vem se notabilizando na produção de loteamentos urbanos no estado. Nessa produção vêm se destacando os "loteamentos fechados", voltados aos estratos de maior renda da população. Este trabalho analisa a produção recente do espaço urbano nesse município, especificamente os "loteamentos fechados", tanto no que diz respeito à sua lógica urbanística quanto aos determinantes econômicos envolvidos, que, como veremos, são decisivos à sua viabilização.

Longe de ser uma peculiaridade local, a centralidade dos aspectos econômicos na produção do espaço urbano configura-se numa característica da urbanização contemporânea nas mais diversas latitudes. Cada vez mais a produção do espaço urbano vem se tornando elemento chave no processo de acumulação capitalista global, absorvendo grandes quantidades de capital sobreacumulado, à procura de alternativas rentáveis para a extração de juros, lucros e renda (HARVEY, 2014; 2013; 2011). A produção – e o consumo – do espaço urbano converteu-se numa das dinâmicas centrais das economias locais, em cidades dos mais diferentes portes demográficos, com profundas implicações na (re)estruturação de seus espaços intraurbanos.

Evidentemente, esses processos são distintos em Nova York e Londres, São Paulo e Rio de Janeiro ou Piracicaba e Limeira. Entretanto, a centralidade adquirida pelo imobiliário em diferentes escalas geográficas do mundo capitalista e, notadamente nas cidades do interior paulista, vem promover impactos sensíveis em sua organização interna, constituindo espaços com formas e conteúdos sociais muito distintos do que se divisava até então. A cidade converte-se numa mercadoria privilegiada nesse momento, fronteira de valorização de capitais locais e forâneos, em que os *valores de troca* dos espaços construídos ganham relevo sobre os *valores de uso*.

Nesse contexto, em que a produção imobiliária se torna quantitativamente relevante tanto em termos econômicos quanto em relação aos seus impactos urbanos, faz-se necessário apreender as formas assumidas por essa produção tanto quanto a sua lógica econômica, da qual os imóveis não são meramente um reflexo, mas um importante ativo (FIX, 2011).

A produção imobiliária em Piracicaba, cidade aqui tomada para uma análise mais acurada, vem resultando numa significativa reestruturação de seu espaço intraurbano, tanto pelos impactos quantitativos, resultante do porte dos empreendimentos implantados, quanto pelas novas tipologias introduzidas e consolidadas ao longo das últimas duas décadas. A ampliação da atividade imobiliária nesse contexto relaciona-se tanto às transformações no quadro do desenvolvimento capitalista nacional (e global) quanto a determinantes eminentemente locais, em que se constituíram coalizões de interesse de modo a promover a "máquina de crescimento" local (LOGAN; MOLOTCH, 2007).

O artigo em tela estrutura-se em três seções, complementares e inter-relacionadas. Na primeira parte, desenvolve-se revisão bibliográfica acerca do fenômeno dos "loteamentos fechados" e condomínios horizontais, voltados aos estratos de alta e média-alta rendas, e que vêm modificando os valores simbólicos e monetários das periferias das cidades brasileiras. Piracicaba, uma das recordistas na promoção desse tipo de empreendimento no século XXI, insere-se nesse processo geral, para o que se estabelece o diálogo entre a literatura nacional e internacional face às suas caraterísticas locais.

Na seção seguinte procede-se ao levantamento, identificação e caracterização de todos os parcelamentos do solo para fins urbanos aprovados e implantados no município entre 2001 e 2015. Essa caracterização se deu por: localização, ano de implantação e tipologia (aberto ou fechado), tendo por objetivo identificar lógicas específicas nos padrões locacionais dos empreendimentos e alterações nas tendências históricas de urbanização do município. Os dados coligidos tiveram como fonte principal a Prefeitura de Piracicaba. Após essa caracterização, na terceira seção, são expostos os valores de comercialização da mercadoria "lote urbano", em termos de valor por m², procurando identificar padrões distintos em função das diferentes categorias de enquadramento: localização por setor da cidade, proximidade à centralidade e/ou equipamentos urbanos, tipologia e estratégia de marketing. Foram consultados anúncios em periódicos locais ao longo de 15 anos, totalizando 22.117 veiculações, compondo uma ampla série histórica da evolução do preço da terra urbana, permitindo assim captar os fatores decisivos na valorização dessas mercadorias.

2. DISPERSÃO URBANA E FRAGMENTAÇÃO DA CIDADE

Uma característica marcante assumida pela urbanização brasileira – e latinoamericana – a partir de meados dos anos 1980 refere-se ao surgimento de territórios a que Caldeira (2000) vai denominar "enclaves fortificados". Sobrepondo-se ao padrão

anterior centro-periferia, neste novo modelo, muitas vezes, as classes sociais de alta e baixa rendas passam a compartilhar alguma proximidade de localização no espaço intraurbano da cidade, restando separados, porém, por muros e tecnologias de segurança, não representando esta proximidade física interação entre as mesmas (CALDEIRA, 2000, p. 231).

Analisando as *urbanizaciones cerradas* de Santiago do Chile, Sabatini (*et al.* 2002) observou que

> a construção de condomínios fechados para classes médias e altas fora das áreas tradicionais de concentração dessas classes é talvez a mais notória e extensa alteração na estrutura interna das cidades chilenas e latino-americanas. Não é raro ver tais empreendimentos surgirem próximos a áreas pobres [...] Cercas eletrificadas e guardas armados são formas violentas de privatização do espaço público que contrastam com o entorno imediato, especialmente quando a vizinhança é pobre [...] Rodovias e anéis rodoviários novos e renovados têm alterado a condição de acessibilidade das cidades permitindo gerar extensas áreas de mercado e, consequentemente, permitindo uma certa dispersão desses megaprojetos (SABATINI *et al.,* 2004, p. 69 *apud* D'OTTAVIANO, 2008, p. 69).

Ainda que o fenômeno dos "enclaves fortificados" tenha produzido impactos significativos na organização interna das metrópoles, sobrepondo novos significados e conteúdos sociais àquelas periferias pobres, precárias e subequipadas produzidas na segunda metade do século XX, é nas cidades médias do interior paulista que esses novos territórios vão alterar profundamente os sentidos da urbanização. As novas mercadorias representadas pelos "loteamentos fechados" vêm promovendo a constituição de novas periferias, em que "a proximidade física de usos diferentes e de conteúdos sociais e culturais diversos [...] gera separação socioespacial, sob a forma de segregação socioespacial ou de fragmentação urbana" (SPÓSITO, 2007).

Como apontado por Otero (2017; 2016), se até fins do século XX a estrutura urbana das cidades médias do interior paulista poderia ser lida e compreendida a partir da autossegregação de suas elites locais em setores estritos e claramente definidos de seus tecidos urbanos, em que as lógicas locacionais dos espaços residenciais dos distintos estratos socioeconômicos obedecia a determinantes similares aos apontados por Villaça (2001) para as metrópoles, a partir de então essa identificação torna-se mais complexa. No centro dessa mudança, a produção imobiliária, que ganhou escala e proporções bastante significativas, não apenas em termos urbanísticos, mas também quanto à sua relevância nas economias urbanas dessas cidades médias (OTERO, 2016).

A disponibilidade de terras rurais nas franjas do tecido urbano, convertidas em novos parcelamentos do solo, possibilitaram grandes ganhos na extração de rendas fundiárias nesses novos empreendimentos, produzidos "a partir de lógicas de expansão territorial marcadas pela descontinuidade em relação às áreas implantadas e ocupadas

anteriormente", decorrência direta dos "interesses dos agentes da produção do espaço urbano" (SPÓSITO, 2009, p. 40).

A esse ponto em particular se faz necessário dar destaque, visto que não é a partir das "demandas" locais que se deve compreender ao que aqui identificamos como "superprodução" imobiliária nas cidades médias do interior paulista, de modo geral, em Piracicaba, de modo particular, mas aos interesses econômicos envolvidos na produção e comercialização dessa mercadoria, como procuraremos demonstrar ao longo deste texto. Cabe aqui uma ressalva, reconhecendo que o fenômeno não se mostra particular ou exclusivo desse contexto regional. Gottdiener (2010) identificou fenômeno semelhante ao analisar a suburbanização da classe média americana ao longo da segunda metade do século XX, ao observar que o principal determinante dessa produção encontrava-se na constituição de uma "oferta" que apresentava atrativos "irresistíveis". Segundo o autor,

> o espaço suburbano [norte-americano] foi produzido pela articulação entre o Estado e o setor imobiliário, que favoreceu uma forma particular de atividade do circuito secundário [do capital] em lugar de outras alternativas, [resultando em formas urbanas que representam] menos os desejos de seus habitantes [...] do que as atividades desordenadas dessa linha de frente do capital disfarçada pela ideologia do crescimento (GOTTDIENER, 2010, p. 248,249).

Também Logan e Molotch (2007), em estudo acerca da suburbanização norte-americana, creditam esse processo muito mais à busca dos empreendedores por mais altos retornos de seus investimentos, que à procura por qualidade de vida por um estrato social, desmistificando muitas das justificativas em torno dessa mercadoria, como a busca por uma maior proximidade com a natureza ou maior convívio social.

Ainda que comportem uma série de fatores a concorrer para sua viabilização enquanto mercadoria, como a "busca por exclusividade" (SPÓSITO; GÓES, 2013, p. 283), os "loteamentos fechados" vão se justificar, para o caso brasileiro, fundamentalmente, a partir de um forte aparato discursivo em torno da retórica da insegurança e do medo (SOUZA, 2008; CALDEIRA, 2000).

Essa retórica não deve obscurecer, entretanto, o fato de que a produção dessa tipologia "loteamento fechado" se fundamenta grandemente na busca pela extração de rendas fundiárias, oriunda da conversão de terras rurais em urbanas, como apontado anteriormente. Assim, a retórica da (in)segurança urbana acaba instrumentalizada na viabilização de um produto imobiliário que permite a elevação da lucratividade dos empreendimentos. Ao "agregar valores ao novo produto fundiário e imobiliário, distinguindo-o dos outros (os terrenos e imóveis que estão na 'cidade aberta')" (SPÓSITO; GÓES, 2013, p. 286), os ganhos dos empreendedores se elevam significativamente. Entretanto, se considerássemos apenas as perspectivas de ampliação da lucratividade representada pelos "loteamentos fechados" no âmbito dos interesses exclusivos dos promotores imobiliários, não captaríamos a amplitude econômica do fenômeno, uma vez

que sua relevância enquanto "investimento", alardeada nas peças publicitárias para sua comercialização, são amplamente reconhecidas e desejadas também pelos consumidores dessa mercadoria.

Assim, ainda que legitimado pela retórica da (in)segurança, o produto "loteamento fechado" embute uma permanente perspectiva de valorização econômica. Souza (2008) observa que, mesmo que para o comprador, num primeiro momento, o imóvel em "loteamento fechado" represente um *valor de uso*, não deixa de representar, ao menos em potencial, também um *valor de troca.* Em vista disso, além de representar uma "benfeitoria" desejada enquanto dispositivo de segurança, o "cercamento" consistiria, também, numa "**estratégia de valorização imobiliária** da qual os compradores de imóveis participam ativamente" (SOUZA, 2008, p. 76. Grifos no original).

Faz-se necessário chamar a atenção para esse ponto, uma vez que os dados coligidos e apresentados a seguir permitem corroborar essa observação de Souza, ao menos para o caso específico de Piracicaba. Mais que a busca pelos *valores de uso* representados por maior "qualidade de vida", exclusividade ou segurança, a produção, comercialização e consumo de lotes urbanos em "loteamentos fechados" nesse município obedeceu a determinantes muito mais relacionados aos *valores de troca* dessas mercadorias, afigurando-se verdadeiramente como um ativo econômico, reserva de valor e alternativa rentável de investimento. Nesse sentido, são ativos participantes desse processo não apenas os promotores imobiliários, mas, também, os compradores dessas mercadorias.

Entretanto, não são somente os dispositivos de segurança e controle que se configuram como elementos de valorização imobiliária e fundiária. O *marketing* de que se revestem alguns "loteamentos fechados", ostentando uma poderosa simbologia de distinção social ao carregar os nomes de "marcas" específicas, vem se convertendo em instrumento para agregação de valor ou, como no caso de Piracicaba, para a viabilização de localizações não-tradicionais aos estratos de alta renda. Desse modo, os "nomes 'Alphaville', 'Tamboré' e 'Damha' converteram-se em elementos tão importantes quanto os muros que os cercam ou as guaritas que controlam o acesso a esses espaços" (OTERO, 2016, p. 214). Configura-se, assim, por meio dessas estratégias de *marketing*, a possibilidade de extração de "rendas de monopólio", que apenas a agregação dessas "marcas" é capaz de produzir (PAULANI, 2012). Se oferecem ao empreendedor condições de maiores ganhos ao permitir a elevação dos preços fundiários, essas "marcas" ou, mais apropriadamente, "grifes", também se tornam atrativas aos consumidores de lotes urbanos em "loteamentos fechados", na medida em que abrem perspectivas de maior valorização futura.

Constitui-se em nossa hipótese que a "superprodução" imobiliária observada nas primeiras duas décadas do século XXI em Piracicaba, notadamente da mercadoria lote em "loteamento fechado", é resultado, fundamentalmente, das perspectivas representadas por esse produto enquanto *valor de troca*, obedecendo a uma lógica equiparável à de um ativo financeiro.

Desse modo, é a partir da lógica econômica que devemos entender a produção imobiliária da tipologia "loteamento fechado". Nesse sentido, é preciso observar que, nesses empreendimentos, tão ou mais relevantes que os *valores de uso* se fazem os *valores de*

troca, em que a perspectiva de valorização do ativo lote urbano em "loteamento fechado" é um determinante importante em seu consumo. A qualidade de vida nesses espaços, fartamente alardeada pelas peças publicitárias para sua comercialização, sempre se faz acompanhar da devida referência ao "ótimo investimento" que este representa.

Essa grande produção imobiliária - representada pelos novos loteamentos aprovados na cidade de Piracicaba - está profundamente interligada com a valorização apresentada por essa mercadoria ao longo do referido período. Devido a isso, a sistematização e análise dos dados a respeito da evolução do valor da terra urbana fez-se fundamental à compreensão da produção do espaço urbano contemporaneamente no município.

3. O PARCELAMENTO DO SOLO EM PIRACICABA

Piracicaba, a despeito de ser apenas o 16º município do estado de São Paulo quanto à população, foi aquele em que a produção imobiliária, em termos de novos parcelamentos do solo para fins urbanos, atingiu níveis bastante expressivos. Entre 2011 e 2015, a cidade foi a segunda colocada no ranking de aprovação e implantação de novos loteamentos no estado de São Paulo, um terço destes representados por "loteamentos fechados". Essa "superprodução" imobiliária superava em muito o de décadas anteriores, apontando para uma aparente contradição, visto que a cidade vinha experimentando uma redução drástica em suas taxas de crescimento demográfico. Para além de analisar os impactos urbanos dessa superprodução, faz-se necessário desvelar as razões desse aparente paradoxo: se a demanda efetiva se reduzia, os novos loteamentos seguiam sendo produzidos, ofertados e efetivamente comercializados.

Essas constatações conduziram à necessidade de se compreender a produção do espaço urbano em sua dimensão econômica. A hipótese central ao trabalho é a de que não era a demanda efetiva pelo uso residencial que explicava a explosão da oferta, mas as perspectivas de lucro representadas pela comercialização dos empreendimentos.

Essa superprodução, que se estende desde o inicio do século, resultou em mais de 30.000 lotes dentre os 104 novos loteamentos implantados entre os anos 2001 e 2015, representando o quíntuplo dos lotes produzidos na década de 1980 e quase seis vezes mais que na década de 1990 (IPPLAP; SECOVI; MAIA, 2015; DUARTE, 2003); o período de maior produção se deu em apenas quatro anos, entre 2010 e 2014, com exatos 12.804 lotes (SECOVI – SP apud OTERO, 2016, p. 86).

Inversamente relacionada à expansão da demanda, os resultados expressivos dessa superprodução em Piracicaba vinculam-se mais à rentabilidade do parcelamento do solo que, viabilizada pelos agentes público e privados, promoveu a expansão do tecido urbano. Dessa forma, os empreendedores imobiliários conformam a produção do espaço urbano de acordo com suas próprias estratégias de ampliação da extração de renda e lucro, ao converte. A contradição inerente a esse processo é que a expressiva produção dos novos loteamentos se deu na sequência das progressivas quedas das taxas de crescimento

demográfico, cujos valores para o período de explosão da produção se encontravam abaixo da média estadual, fato inédito na história recente, como vemos na Tabela 1.

Tabela 1 – Taxa geométrica de crescimento demográfico anual do município de Piracicaba e a média do estado de São Paulo

Taxa Geométrica de Crescimento Demográfico Anual (em % a.a.)	1980 - 1991	1991 - 2000	2000 - 2010	2010 - 2016
Piracicaba	2,58	1,9	1,03	0,73
Estado de São Paulo	2,12	1,82	1,09	0,85

Fonte: Censos Demográficos/IBGE[1].

Essa superprodução no período recente poderia ser reflexo, em princípio, de uma demanda reprimida pela baixa produção das décadas anteriores. Essa hipótese não se confirma, contudo, na prática, uma vez que nesse período também se assiste ao crescimento do número de lotes vazios. Primeiro ano com dados disponíveis pelo Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba (IPPLAP), em 2002 se contavam 30.979 lotes vagos no município; em 2015 estes já somavam 44.285, evidenciando o fato de que essa superprodução de loteamentos, num contexto de redução do crescimento demográfico, não conseguiu ser absorvida e efetivamente ocupada[2].

Isso não representa uma inexistência de demanda por habitação no município, muito pelo contrário. No ano de 2010, Piracicaba apresentava um déficit habitacional total de 12.436 unidades residenciais (Fundação João Pinheiro apud OTERO, 2016), especialmente concentrados nas faixas de menor poder aquisitivo, sendo que 54,34% desse universo correspondia a famílias sem rendimento e/ou com rendimento de 0 a 3 salários mínimos. A favelização, fenômeno presente no município há ao menos seis décadas, intensificou-se. Em 2017, segundo dados do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS), contavam-se 48 núcleos de favelas, que abrigavam cerca de 35 mil pessoas - pouco menos de 10 % da população local - em aproximadamente sete mil barracos.

Essa superprodução não veio corresponder diretamente à demanda estabelecida, uma vez que os produtos imobiliários ofertados direcionavam-se aos estratos de média e alta rendas. Os dados sobre essa produção recorde no município apontam para o fato de que 37 loteamentos lançados entre 2001 e 2015 correspondiam à tipologia "loteamento

[1] Dados consultados em IMP. Disponível em: <http://www.imp.seade.gov.br> Acesso em: 10 de março de 2017.

[2] Dados fornecidos pelo IPPLAP. Disponível em: <http://ipplap.com.br/site/piracicaba-em-dados/> Acesso em: 25 de março de 2017.

fechado" (35%) que, incapazes de serem absorvidos pela demanda real mas efetivamente comercializados, constituíam-se verdadeiramente em "reserva de valor".

A promoção imobiliária recente resultou de uma conjunção de fatores, cujas determinantes e resultados serão analisados mais detidamente a seguir. Cumpre destacar, contudo, que se constituiu, no último período, uma ampla "coalizão de interesses" (LOGAN; MOLOTCH, 2007), amalgamando distintas frações das elites locais com vistas à dinamização do setor imobiliário, setor que ganhou expressiva relevância em sua economia local nesse início de século XXI. Essas elites locais, cujos capitais provêm de origens distintas (mercantil, industrial, fundiário etc), vêm diversificando seus investimentos, empreendendo significativamente no segmento imobiliário, um dos principais refúgios desse capital em busca de sua reprodução e acumulação. Essa orientação dos investimentos das elites locais, isoladamente ou associados a capitais forâneos, promoveu a dinamização dos circuitos imobiliários e fundiários no período recente, promovendo modificações significativas e reestruturando o espaço urbano contemporâneo nesses territórios (OTERO, 2016).

Na Tabela 2 podemos observar listagem completa dos 104 loteamentos aprovados no município de Piracicaba entre 2001 e 2015, conforme o ano de aprovação e sua respectiva referência para localização no Mapa 1. A partir da espacialização dos loteamentos implantados em Piracicaba entre 2001 e 2015 é possível ter a dimensão dessa produção imobiliária, promotora de expressiva expansão da urbanização em todos os quadrantes do município. Os "loteamentos fechados" implantados no período encontram-se identificados no mesmo Mapa 1.

É na promoção dessa tipologia – o "loteamento fechado" - que em Piracicaba toma impulso o processo de dispersão urbana generalizada, justamente no período de maior implantação de novos parcelamentos do solo. Em nosso período de recorte foram modificadas e/ou revisadas as normas de uso, ocupação e parcelamento do solo, bem como o Plano Diretor. Entre 2004 e 2014 o perímetro urbano foi ampliado em dez oportunidades, por iniciativa do executivo municipal e aprovação da Câmara de Vereadores, ampliando em 57,42 km² a área urbana, o que veio representar um acréscimo de aproximadamente 35% à encontrada em 2004, ano em que o diagnóstico do Plano Diretor recomendava o congelamento do perímetro para a respectiva ocupação dos vazios urbanos existentes (OTERO, 2016).

A proliferação do modelo assume papel determinante para a dispersão urbana do município. Ainda que quase metade da produção no período 2001 a 2015 tenha sido implantada nas franjas do município, promovendo a expansão da mancha urbana, proporção similar corresponde a empreendimentos implantados dentro do tecido urbano consolidado, muito embora as dimensões desses empreendimentos sejam menos expressivas que a daqueles localizados nas franjas da mancha urbana.

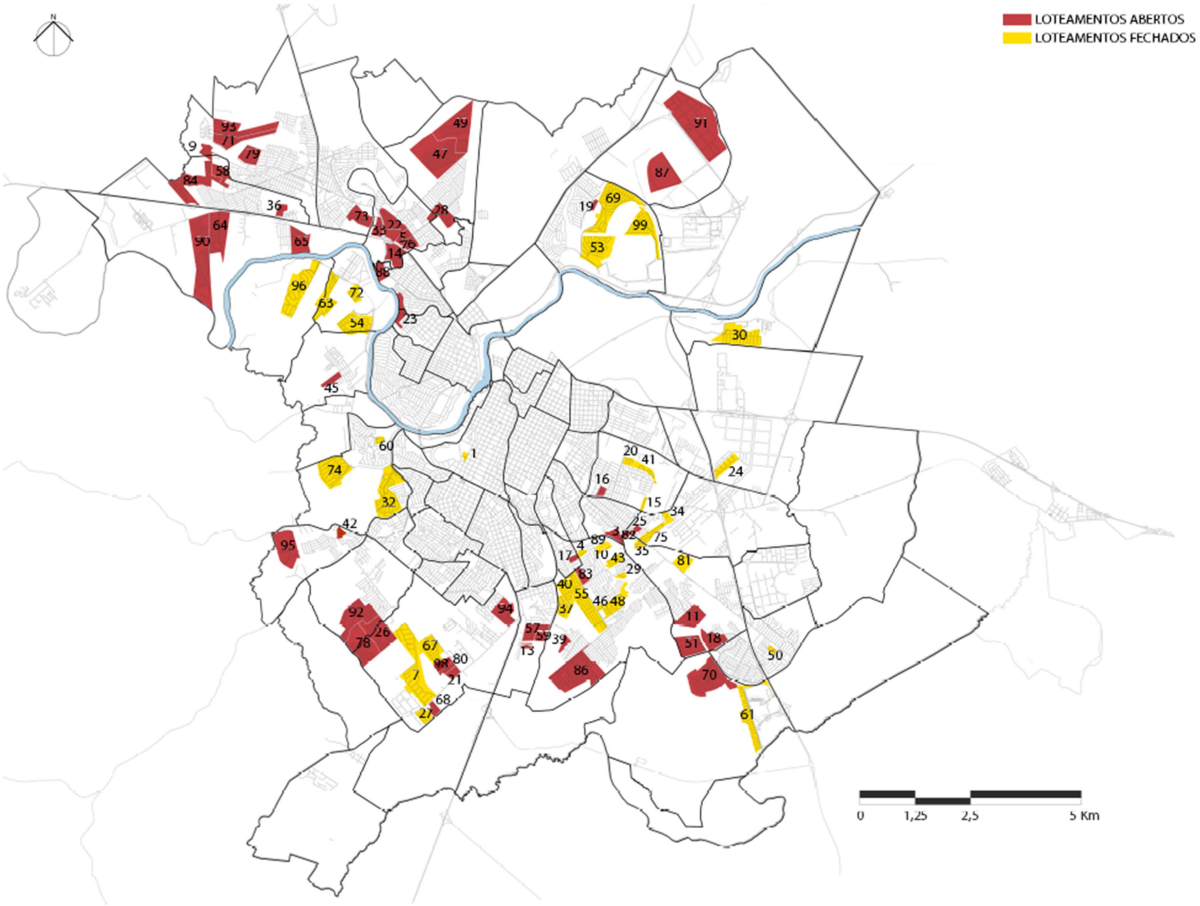
Tabela 2 – Loteamentos aprovados em Piracicaba entre 2001 e 2015

ANO	MAPA	NOME LOTEAMENTO	ANO	MAPA	NOME LOTEAMENTO
2001	1	Chácara São José	2009	53	Alphaville
	2	Conjunto Habitacional " Água Branca I"		54	Parque Residencial Damha I
2002	3	Jardim Pombeva	2010	55	Residencial São Luiz
	4	Jardim Água Viva		56	Recanto da Água Branca
2003	5	Parque Conceição		57	Residencial Bertolucci *
2004	6	Colibris Jardim		58	Monte Rey III
	7	Park Campestre		59	Mont Carlo *
	8	Residencial Recanto Feliz		60	Terras de Piracicaba V *
	9	Jardim Residencial Javary III		61	Jardim Residencial UNIMEP *
	10	Santa Laura		62	Residencial Terras de Ártemis
	11	Sol Nascente II *		63	Residencial Reserva das Paineiras
	12	Jardim Santa Maria		64	Residencial Altos da Boa Vista*
2005	13	Residencial Villa Real		65	Parque das Águas
	14	Jardim São Vicente	2011	66	Alphanorth Industrial
	15	Residencial Humaitá		67	Quinta do Campestre*
	16	Jardim Reserva Imperial		68	Residencial Vitória
	17	Recanto do Astúrias		69	Villa D'Áquila*
	18	Terra Rica III		70	Residencial Campos do Conde*
	19	São Gabriel		71	Vem Viver Piracicaba I*
	20	Terras do Sinhô I		72	Ondas do Piracicaba
	21	Jardim Laranjal		73	Park Santa Terezinha
	22	Parque Conceição II		74	Morada do Engenho
	23	Jardim Algodoal		75	Villa D'Itália
2006	24	Jardim Residencial Jatobás	2012	76	Jardim Residencial Cambuy
	25	Jardim Panorama II		77	Villaggio Paulino Martini
2007	26	Jardim Santa Fé		78	Jardim Santa Clara*
	27	Parque dos Ipês		79	Jardim dos Manacás
	28	Piracicaba C		80	Jardim Laranjal
	29	Residencial Gaivotas		81	Convívio Residencial Lazuli Plaza*
	30	Residencial Monte Alegre *		82	Riviera Residence
	31	Residencial Paulista	2013	83	Residencial Formaggio
	32	Residencial Reserva do Engenho		84	Altos do São Francisco*
	33	Jardim São Vicente II		85	Loteamento do Horto
	34	Habitare Residencial		86	Jardim Monte Feliz*
	35	Residencial Leão		87	Parque Automotivo
	36	Jardim Pacaembu		88	Comercial Cristóvão Colombo
	37	Residencial Portal da Água Branca	2014	89	Vilagio Clotilde Brossi
	38	Jardim Helena		90	Vivendas*
2008	39	Conjunto Habitacional Altos da Água Branca *		91	Uninorte II*
	40	Jardim Tomazella		92	Jardim Piazza Itália*
2009	41	Terras do Sinhô II		93	Vem Viver Piracicaba II*
	42	Santo Antonio II		94	Terrazul KR*
	43	Recanto do Piracicamirim		95	Nova Suíça
	44	Reserva do Engenho		96	Vitória Régia*
	45	Residencial Parque Santin		97	Quinta do Campestre*
	46	Santa Tereza D' Ávila		98	Recanto Campestre
	47	Bosques do Lenheiro		99	Vila Bela Vista*
	48	Nova Água Branca II	2015	100	Corporate Park Piracicaba
	49	Jardim Gilda		101	Recanto dos Jatobás
	50	Convívio São Francisco		102	Residencial Florinda
	51	Altos do Taquaral *		103	Residencial Ágape
	52	Recanto Feliz I		104	Jardim Santa Clara*

* Loteamentos caucionados.

Fonte: IPPLAP apud CREPALDI, 2017.

Mapa 1- Loteamentos aprovados em Piracicaba entre 2001 e 2015[3]



Fonte: IPPLAP apud CREPALDI (2017)

A mudança dos estratos de média e alta renda do município para as regiões periféricas de Piracicaba se deu com relativo atraso, comparativamente a outras cidades médias do estado (OTERO, 2016), uma vez que, historicamente instaladas nas porções centrais do município, demoraram a se adaptar às novas tipologias implantadas fora dessa região. Talvez seja em decorrência de tal motivo que parte da produção dos "loteamentos fechados" ainda esteja vinculada às áreas menos suburbanas e que esses novos empreendimentos não tenham, ainda, constituído um vetor exclusivo de expansão das camadas de alta renda nem hegemonizado nenhum setor da cidade.

[3]Há uma discrepância entre os loteamentos implantados entre 2001 e 2015, espacializados no Mapa 1, e a listagem da Tabela 4, onde estes se encontram referenciados. Esta se deve ao fato de que o processo de aprovação do referido loteamento e sua efetiva implantação e comercialização dos lotes, indicador que nos interessa nesta pesquisa, apresenta um expressivo lapso temporal. Como pode ser observado na Tabela 4, nenhum dos loteamentos aprovados no ano de 2015 havia sido, até aquele ano, implantado, o que impede sua localização no mesmo Mapa 1. Além disso, não constam no Mapa os loteamentos aprovados nos distritos do município, uma vez que o Mapa 1 apresenta apenas o distrito sede.

4. SUPERPRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E EXPLOSÃO DOS VALORES FUNDIÁRIOS

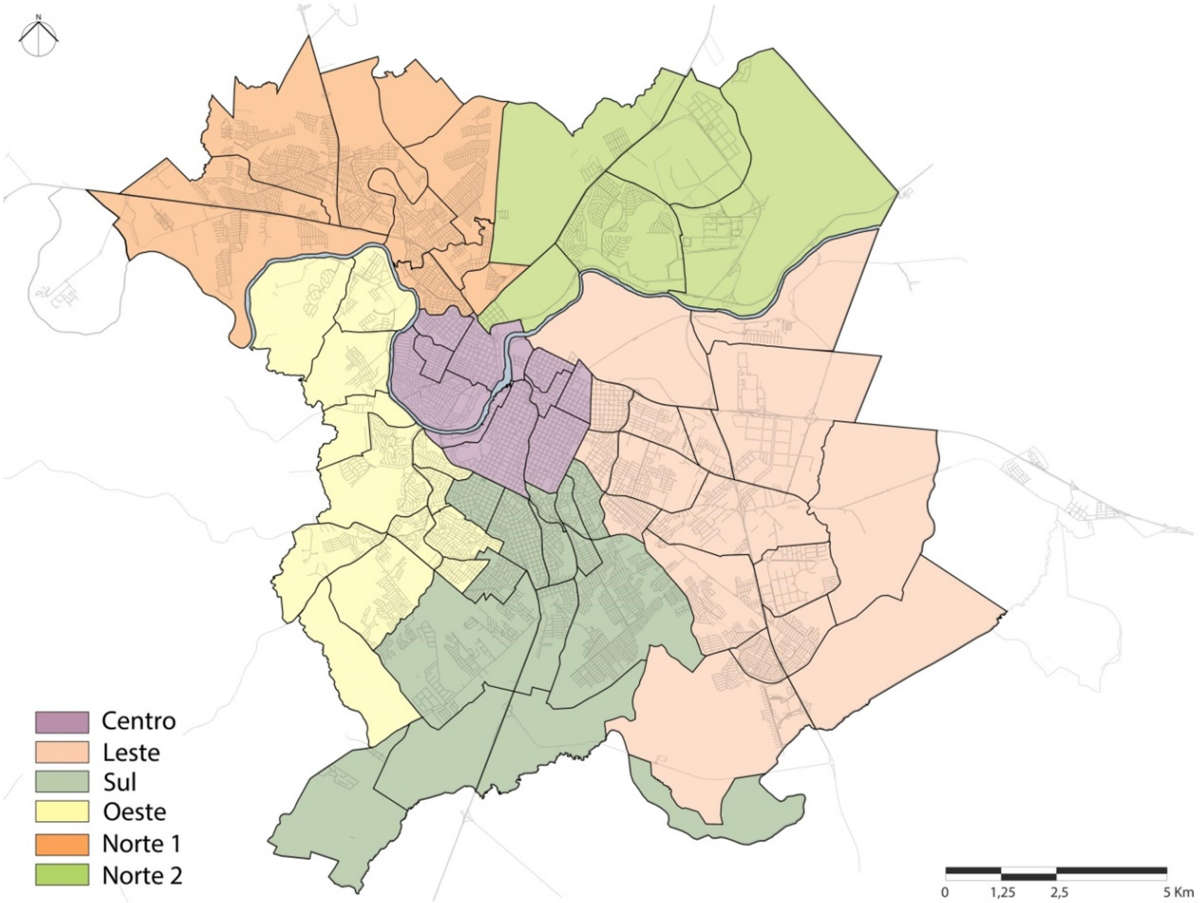
Como visto o expressivo aumento da oferta a partir do século XXI, em níveis muito acima das médias históricas do próprio município, não representou o atendimento a demandas reprimidas de décadas anteriores. O que se observou, contudo, foi que não apenas o estoque de lotes vazios aumentou vertiginosamente como parte significativa dos empreendimentos implantados no período seguia desocupada.

Uma vez que havia um aparente excesso de oferta frente a uma demanda em contração, representada pela redução das taxas de crescimento demográfico, expansão da oferta em estoque e expressiva desocupação, realizou-se levantamento a fim de verificar o comportamento dos preços frente à aparente abundância de oferta. Para fins deste estudo, dada a complexidade de se estabelecer uma metodologia que comportasse as variações dos preços imobiliários representados por um sem numero de tipologias distintas, optou-se por tomar o preço dos lotes urbanizados comercializados ao longo dos primeiros 15 anos do século XXI como *proxy* do comportamento da evolução dos valores imobiliários no período no município como um todo.

A partir da coleta de 22.117 anúncios de revenda de lotes urbanos veiculados no principal jornal local identificou-se uma contínua valorização no preço da mercadoria ao longo do período 2001 a 2015. A espacialização dos dados obedece, em linhas gerais, à regionalização estabelecida oficialmente pela própria Prefeitura do Município de Piracicaba, à exceção da Região Norte, aqui subdividida em Norte 1 e Norte 2. Esta subdivisão obedeceu a critérios de estruturação intraurbana da referida região e sua articulação com a área central do município. Ainda que, historicamente, esta porção do território tenha sido definida como espaço residencial dos estratos de baixa renda, a acessibilidade aos dois setores se dá de maneira muito distinta e, no período recente, este fato foi impulsionador de uma reorientação da atuação do próprio mercado imobiliário local na produção do espaço urbano nessa região; enquanto no Setor Norte 1 vão se localizar os empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – Faixa 1, no Norte 2 vamos encontrar, a partir da primeira década do século XXI, alguns dos "loteamentos fechados" de mais alto padrão do município, o que vem alterando profundamente não apenas o perfil social da área como também os valores da terra aí encontrados. A Regionalização pode ser verificada no Mapa 2.

Como podemos observar no Gráfico 1, ao longo das primeiras décadas do século XXI o preço da terra urbana em Piracicaba apresenta uma contínua valorização, verificável em todos os setores analisados, ainda que com graus variados. O Setor Centro segue apresentando o preço/m² mais elevado da cidade, ainda que passem a se destacar cada vez mais os valores encontrados nos "loteamentos fechados" em distintas regiões do município. Como explicar, no contexto de uma sociedade capitalista, que uma mercadoria com evidente excesso de oferta apresente uma valorização tão expressiva?

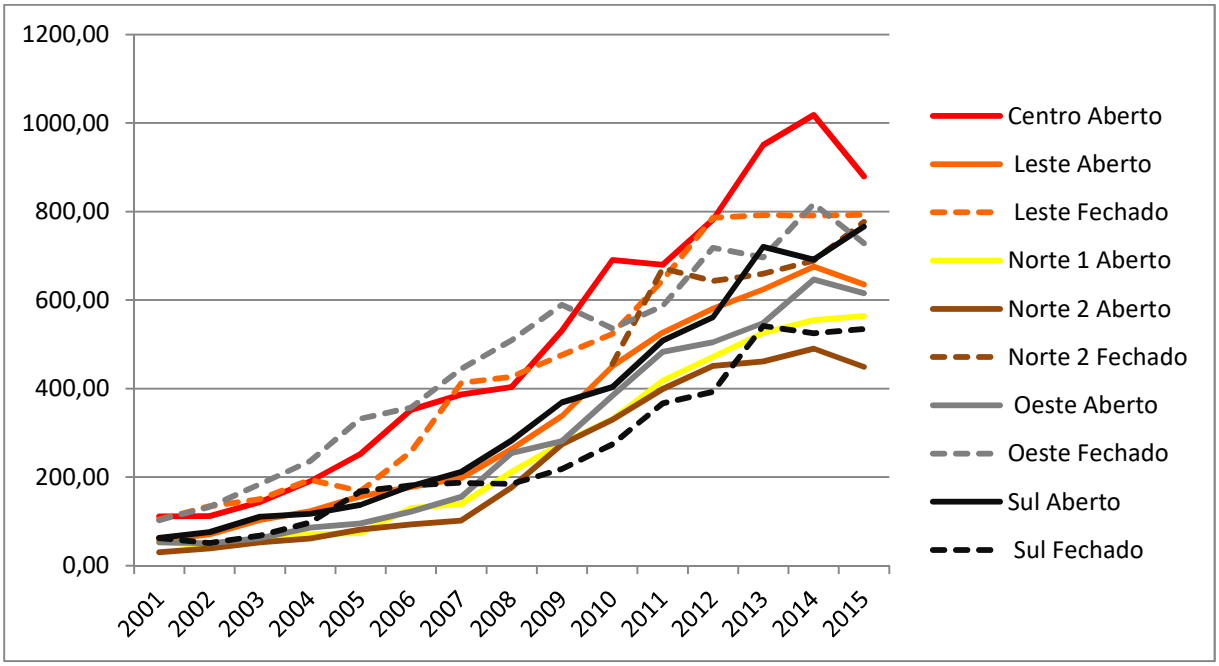
Mapa 2 – Divisão do território urbano do município de Piracicaba em setores de análise



Fonte: IPPLAP apud CREPALDI, 2017.

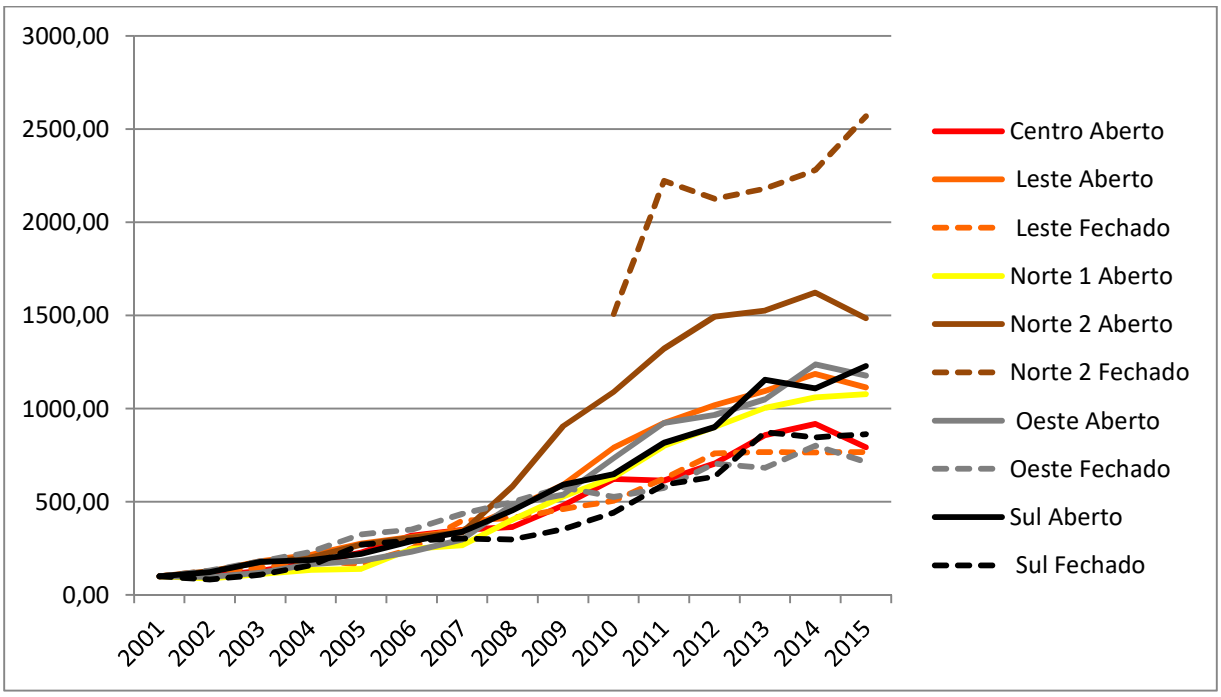
De modo a ilustrar o comportamento dos preços apresentaremos com mais detalhes as mudanças nos valores no decurso do intervalo da pesquisa para duas regiões do município: Centro e a aqui chamada Norte 2. A opção por detalhar especificamente essas duas regiões deve-se ao fato de que a Região Centro apresentava, no início do período de levantamento, os maiores valores de comercialização de lotes urbanos do município, enquanto a Região Norte 2, inversamente, dispunha dos terrenos relativamente mais baratos de Piracicaba; devido a transformações operadas pela própria atividade imobiliária nessa região, e que serão expostas em seguida, os terrenos aí localizados apresentaram as maiores valorizações do município no decurso desses quinze anos, tanto da tipologia "loteamento aberto" quanto da "loteamento fechado", em níveis muitíssimo superiores a todos os demais setores, como podemos ver no Gráfico 2.

Gráfico 1 – Evolução do preço médio anual de comercialização de lotes urbanos por tipologia – por setores (em R$/m²) - 2001 a 2015



Fonte: CREPALDI, 2017. Elaborado pelos autores.

Gráfico 2 - Variação anual do preço médio dos lotes urbanos, conforme tipologia – por setores (2001 - índice = 100) - 2001 a 2015



Fonte: CREPALDI, 2017. Elaborado pelos autores.

4.1. O Setor Centro

Esse setor, geograficamente localizado na porção central da malha urbana consolidada, incorpora os bairros de ocupação mais antiga da cidade, muitos deles datados dos séculos XVIII e XIX. Esse território é caracterizado por uma diversidade de uso do solo urbano, que compreende desde o uso residencial até atividades ligadas ao comércio e serviços.

Dada essa condição histórica de ocupação do setor, em que as últimas glebas disponíveis foram parceladas nos anos 1970, as dinâmicas de urbanização contemporânea são mais caracterizadas pela renovação do parque imobiliário existente e alterações de uso do solo, demandando a qualificação dos sistemas de infraestrutura urbana, mais que a implantação de novas estruturas em decorrência de novos empreendimentos de parcelamento de solo. Em vista do esgotamento das terras passíveis de serem loteadas, a sistematização de dados que resultou no Mapa 1 não traz nenhum empreendimento resultado de parcelamento do solo urbano para o Setor Centro no intervalo estudado.

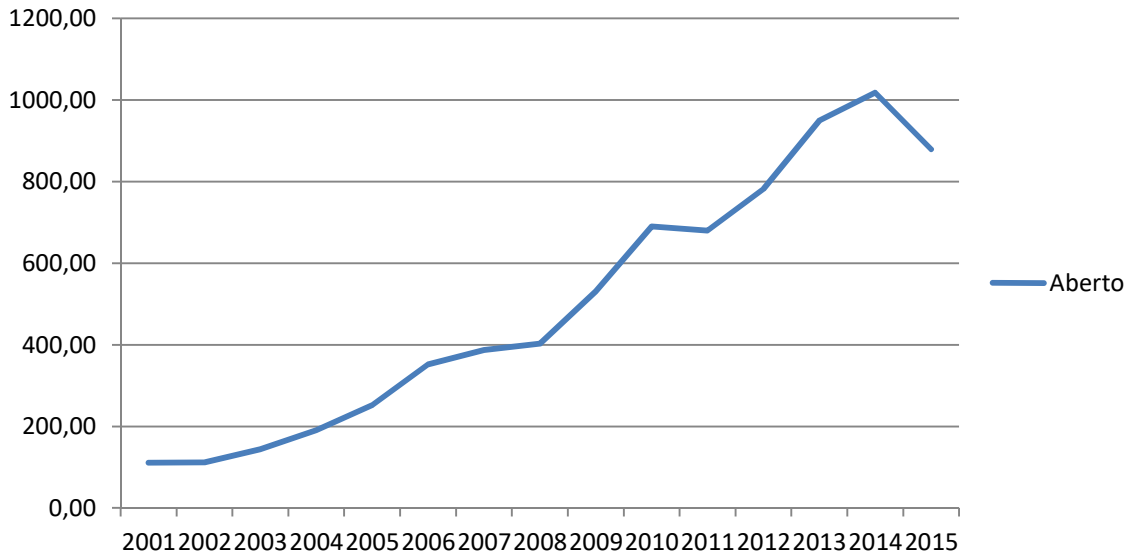
O papel de centralidade associado ao setor muito se deve à sua localização como ponto articulador e mediador entre as demais regiões. Resultado de sua posição privilegiada no tecido urbano, tradicional comércio e ampla oferta de serviços se situam nessa porção da cidade. Por tais motivos as melhores condições de acessibilidade e mobilidade urbana de Piracicaba se encontram nessa área, atendendo não apenas os moradores locais, mas também, e principalmente, toda a demanda municipal que com essa região estabelece algum tipo de dependência.

Orientados por tais singularidades, os valores imobiliários dos empreendimentos produzidos nessa região têm seus valores de comercialização influenciados por dois elementos fundamentais: 1) o potencial da terra enquanto “ponto comercial”, dada sua condição de centralidade e a expressiva concentração de estabelecimentos comerciais e de serviços; 2) a permissividade dos índices de aproveitamento incidentes em grande parte do setor, ao que se soma o fato de que, historicamente, nessa região se localizam os empreendimentos residenciais verticais destinados aos estratos de alta e média rendas do município. Tais motivos fizeram dessa a região mais verticalizada do município, bem como concentrasse, historicamente, os estratos de média e alta rendas da população.

Levantamento sistematizou um total de 3.128 anúncios de lotes vazios presentes no setor, veiculados na imprensa local entre janeiro de 2001 e dezembro de 2015, os quais podem ser observados no Gráfico 3.

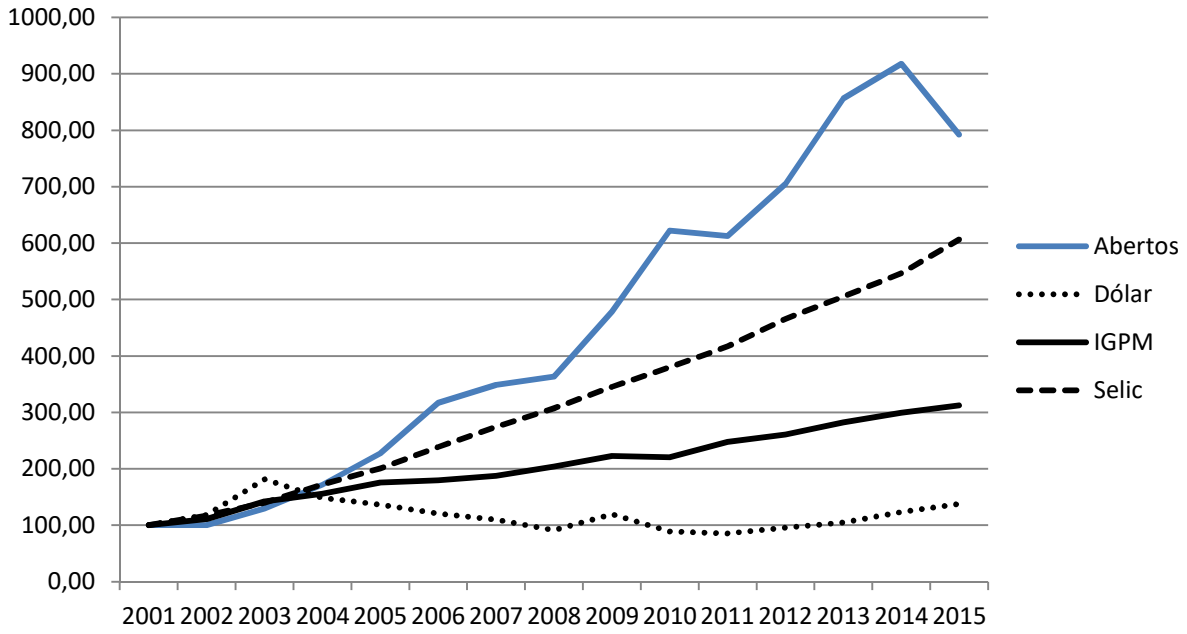
O Gráfico 3, composto pelos valores médios do preço da terra por metro quadrado (R$/m²), indicados no eixo vertical, passa por grandes variações de preço no decorrer dos quinze anos do estudo (eixo horizontal), os quais compõem a curva de valorização do produto “lote urbano” comercializado no setor.

Gráfico 3 – Evolução do preço médio anual de comercialização de lotes urbanos por tipologia - Setor Centro (em R$/m²) - 2001 a 2015



Fonte: Anúncios imobiliários veiculados no Caderno de Imóveis do Jornal de Piracicaba (jan/2001 a dez/2015) apud CREPALDI, 2017.

Gráfico 4 - Variação anual do preço médio dos lotes urbanos, conforme tipologia, comparativamente a indicadores selecionados - Setor Centro (2001 - índice = 100) - 2001 a 2015



Fonte: Anúncios imobiliários veiculados no Caderno de Imóveis do Jornal de Piracicaba (jan/2001 a dez/2015) apud CREPALDI, 2017.

A constante evolução do preço da terra, apresentada pelo Gráfico 3, aponta para uma valorização acima de 900% entre 2001 e 2014, passando de R$ 110,90/m² para R$ 1.018,09/m², com aumentos mais significativos entre 2008 e 2010 (mais de 171%), e 2011 a 2013 (mais de 139%). Observa-se, ainda, uma redução dos valores entre 2014 e 215. Ainda que não seja possível, no âmbito desta investigação, explorar os motivos dessa redução, é provável uma relação direta com o contexto de retração econômica que o país todo passou a experimentar a partir desse momento, culminando no quadro recessivo.

Quando analisamos o Gráfico 4, podemos ter uma visão mais clara da magnitude dessa valorização ao longo do período de estudo. Trata-se de uma comparação entre a evolução do preço da mercadoria lote urbano no Setor Centro frente a três indicadores selecionados: o índice de inflação no intervalo medido pelo IGP-M (FGV); a variação do câmbio do dólar americano frente ao real; e a correção decorrente da aplicação da taxa referencial de juros Selic, importante indexador de títulos federais[4]. Tomando como referência um índice equivalente a 100 para o ano de 2001 para todos os indicadores, mediram-se as respectivas "valorizações" correspondentes a cada um, até o ano de 2015.

Como se pode ver no Gráfico 4, a partir de 2004, e até o fim do período, a terra urbana no Setor Centro foi um ativo de grande valorização, superando largamente o dólar americano ou as aplicações financeiras indexadas à taxa Selic, bem como os índices de inflação no intervalo. Depreende-se daí a relevância dessa mercadoria não apenas como *valor de uso* mas, especialmente, como investimento, fruto de seu *valor de troca*.

4.2. O Setor Norte 2

A extensa área que compreende o Setor Norte 2 incorpora no total cinco bairros que se encontram a nordeste da malha urbana consolidada. A região situada entre os limites da zona urbana com a zona rural desempenha o papel de zona de transição, em que se desenvolvem atividades que incorporam um misto entre os usos urbano e rural.

Devido à grande disponibilidade de terras "urbanas" não loteadas, caracterizando a ocupação dispersa e fragmentada deste setor, as atividades nele desenvolvidas fazem dessa uma região pouco adensada e muito dependente das infraestruturas de acessibilidade rodoviária. Assim, o acesso à região se dá de duas formas: pela Rodovia Fausto Santo Amaro (SP-127) na porção norte do setor, aos bairros Guamium, Capim Fino, Santa Rosa e Areião; e pela Rodovia Dep. Laércio Côrte (SP-147) na porção sul, acessando os bairros Água Santa,

[4] Taxa de câmbio de venda do dólar americano frente ao real do primeiro dia útil de cada ano: Banco Central do Brasil, Taxas de Câmbio. Disponível em: <http://www4.bcb.gov.br/pec/taxas/port/ptaxnpesq.asp?id=txcotacao>; acesso em 18 de julho de 2017. Variação da Taxa Selic e da inflação no período pelo IGP-M (FGV): Banco Central do Brasil, Calculadora do Cidadão. Disponível em: <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=1>; acesso em: 18 de julho de 2017.

Santa Rosa e Areião. Essa condição torna o Setor Norte 2 pouco conexo ao traçado urbano consolidado e aos demais bairros de seu entorno próximo, uma vez que os grandes vazios tornam-se intermediários entre os trechos urbanizados. Nesse Setor verifica-se expressiva atividade industrial e agrícola, em meio a bairros residenciais.

Historicamente, o Setor Norte 2 se caracterizava como espaço residencial eminentemente popular, com loteamentos destinados aos estratos de baixa renda que aí habitavam. Não por acaso, no ano de 2001, conforme a pesquisa aqui exposta, esse Setor apresentava os mais baixos valores médios de comercialização de lotes urbanos de Piracicaba: R$ 30,23/m². Destaque-se que o acesso a esses loteamentos populares se faz pela rodovia SP-127.

Entretanto, a partir do fim da década de 2000, essa região foi palco do lançamento de grandes empreendimentos imobiliários destinados ao uso residencial de grupos de média e alta renda do município, todos eles representados por "loteamentos fechados" de implantação recente - Alphaville (2009), Villa D'Aquila (2011) e Vila Bela Vista (2014), complexo denominado Reserva Jequitibá, todos implantados pelo mesmo grupo empreendedor, cujo braço imobiliário originou-se de importante grupo empresarial local com atuação no setor agroindustrial.

A região, que apresentava um uso residencial historicamente popular, se viu na iminência de alterar essa característica quando, a partir de 2009, a implantação do primeiro empreendimento residencial de alto padrão, o "loteamento fechado" Alphaville, constituiu os meios para viabilizar a ocupação da região por um segmento social muito distinto do previamente existente. Destaque-se a estratégia do empreendedor, o qual, a fim de viabilizar o empreendimento em localização não-tradicional e historicamente estigmatizada pelas elites locais, fez uso dessa "marca" já consagrada, agregando ao produto a distinção trazida pelo *marketing* de "grife". Essa estratégia de valorização, muito associada aos potenciais de extração de renda de monopólio – como colocados por Paulani (2012) – fizeram da marca o próprio diferencial do produto disponibilizado na região. Assim, o *marketing* que inclui toda a simbologia de status associado ao nome Alphaville fez com que a população, antes de consumir seu *valor de uso*, consumisse a marca como símbolo de distinção.

Embora as condições geográficas denotem uma proximidade entre os distintos estratos sociais vizinhos, o distanciamento entre os residentes se dá por meio dos aparatos intrínsecos ao modelo dos "loteamentos fechados" que, somados às diferentes formas de acessibilidade a cada um dos bairros – o acesso ao complexo de empreendimentos Reserva Jequitibá, que engloba os loteamentos fechados apontados, bem como uma série de atividades e serviços conexos, todos implantados pelo mesmo empreendedor, se dá a partir da rodovia SP-147 –, fazem desses elementos fundamentais de distinção e segregação social.

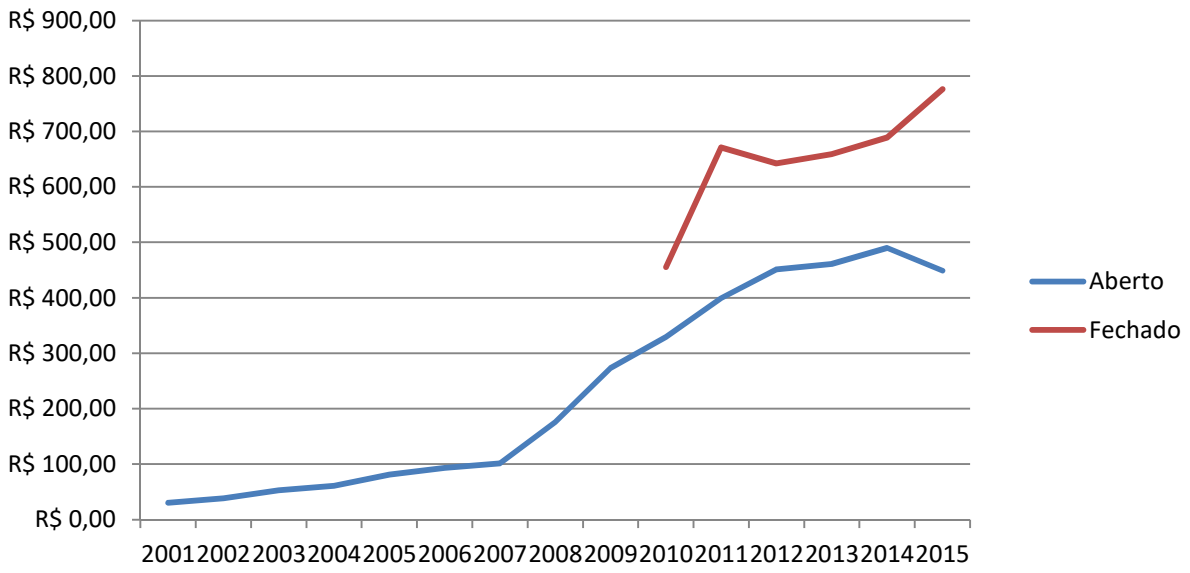
A fim de compreender as dinâmicas que envolveram a produção e, principalmente, a comercialização das mercadorias "lotes urbanos" no Setor Norte 2, procedeu-se ao levantamento e sistematização de 1.033 publicações anunciadas no caderno de vendas de imóveis da imprensa local, entre janeiro de 2001 e dezembro de 2015, os quais resultaram nos preços médios anuais do metro quadrado da terra (R$/m²), conforme apontados no

Gráfico 5, e que nos permitiram, aqui, o acompanhamento das variações dos valores de venda desse produto imobiliário.

A partir do Gráfico 5 podemos acompanhar o comportamento dos preços dos "lotes urbanos" no decorrer dos quinze anos de análise, que se veem aqui ilustrados de acordo com a sistematização de seus valores de venda. Os dados são expressos em real por metro quadrado (R$/m²), no eixo vertical, apresentando as variações de sua valoração em função dos anos, indicados no eixo horizontal.

De acordo com o mesmo gráfico, no Setor Norte 2 são comercializadas duas mercadorias distintas: os lotes urbanos "convencionais" em loteamentos abertos, e os lotes em "loteamentos fechados". Esses últimos, de implantação tardia no setor, têm seus primeiros registros de venda, de acordo com as publicações levantadas, apenas no ano de 2010, um ano após seu lançamento, em 2009. Desse modo, nos dedicaremos à análise do Gráfico 5, considerando as variações das duas tipologias em observação, a fim de compreender quais foram as dinâmicas de produção e comercialização do espaço urbano adotadas pelo mercado imobiliário local para essa região.

Gráfico 5 - Evolução do preço médio anual de comercialização de lotes urbanos por tipologia - Setor Norte 2. (em R$/m²) - 2001 a 2015



Fonte: Anúncios imobiliários veiculados no Caderno de Imóveis do Jornal de Piracicaba (jan/2001 a dez/2015) apud CREPALDI (2017).

No ano de 2001, inicio do período ora analisado, a atividade do mercado imobiliário para o Setor Norte 2 concentrava-se apenas na produção de loteamentos abertos. O preço

dessa mercadoria era o mais baixo dentre todas as demais regiões do município, condição que se mantem até 2015, ultimo ano levantado.

Como pode ser observado no Gráfico 5, o preço do metro quadrado da mercadoria "loteamento aberto" manteve, ao longo dos quinze anos levantados, uma valorização constante, com períodos de maior ou menor grau de ascensão; com exceção dos dois últimos anos, entre 2014 e 2015, quando o preço de comercialização desse produto teve uma queda de aproximadamente 8%.

Cabe enfatizar que o Setor Norte 2 se constituía, historicamente, como uma área de ocupação por estratos de baixa renda em Piracicaba. O primeiro empreendimento de alto padrão aí implantado trouxe consigo o distintivo da marca Alphaville, carregando poderoso símbolo de status e distinção social que viabilizou aquela localização como espaço residencial aos estratos de alta renda. O sucesso do empreendimento pode ser medido pela matéria publicada na imprensa local quando de seu lançamento, como vemos na Figura 1.

Figura 1 – Repercussão do lançamento do empreendimento residencial de grife Alphaville. "Lote de grife gera fila no Santa Rosa". Publicação de 19 de novembro de 2009 no Jornal de Piracicaba. (BOLOGNA, 2013, p. 492)

HABITAÇÃO Pessoas interessadas enfrentaram fila para conseguir uma senha para a compra de terreno em condomínio; vendas serão hoje, a partir das 9h

Lote de grife gera fila no Santa Rosa

RODRIGO GUIDI
guidi@jpjornal.com.br

A venda dos lotes do condomínio Alphaville Piracicaba começa hoje, às 9h, mas o grande interesse pelo empreendimento, localizado no Jardim Santa Rosa, provocou a formação de filas nas proximidades do local desde a noite de anteontem (leia nesta página). O projeto prevê investimentos em torno de R$ 19,64 milhões em obras de infra-estrutura, sem contar os recursos que os compradores destinarão à construção das casas.

O empreendimento terá área total de 418.418 metros quadrados e 335 lotes residenciais — que devem ser comercializados a um preço que oscila entre R$ 400 e R$ 450 o metro quadrado. "Estamos esperando o fechamento da tabela, mas dá para adiantar que os valores de comercialização irão ficar nessa faixa", disse Fábio Bianchini Valle, diretor comercial da Alphaville Urbanismo.

Segundo o diretor comercial, o empreendimento irá contar também com um lote maior para a construção de um centro comercial. "Além dos lotes destinados às residências, teremos um grande espaço para a construção de um mall, um shopping de médio porte no empreendimento", disse.

Os lotes residenciais têm áreas que variam entre 450 e 654 metros quadrados. Quase um terço do terreno do AlphaVille Piracicaba será composto por áreas verdes. Ao todo, serão 130 mil metros quadrados, incluindo praças e uma APP (Área de Preservação Permanente) de 38 mil metros quadrados, o que segundo os empreendedores dá uma média de 84,5 metros quadrados de área verde por habitante.

Durante as obras de infra-estrutura, estima-se a contratação de 200 a 300 trabalhadores. Com o condomínio já implantado, devem ser gerados, em média, dois empregos e meio por moradia — aproximadamente 1.400 novos postos de trabalho, segundo os empreendedores.

Projeto prevê investimento de R$ 19,64 milhões em obras

Valle tem expectativa que o empreendimento tenha vendas recordes, como o de Porto Alegre, que teve 440 lotes vendidos em 5 horas. "A expectativa é a melhor possível, o projeto é muito bem elaborado, o local é bem localizado e tem uma vista muito boa da cidade. Acredito que em dois dias, tudo seja vendido."

A escolha do local, segundo Valle, levou em conta o potencial da região. "Além de ser pólo universitário, agrícola e industrial, Piracicaba vem se consolidando como centro de referência internacional em tecnologias bioenergéticas, além disso, o terreno tem uma topografia favorável. Dos lotes localizados nas faixas mais altas, os moradores terão vista abrangente do condomínio, do rio Piracicaba, do Parque da Esalq (Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz) e da região central de Piracicaba", disse.

E. Fabretti/JP

Guarda-sol e cadeiras para enfrentar a disputa por uma senha

O empreendimento contará com um clube exclusivo que ocupará área de 15.054 metros quadrados e contará com quadra de tênis, quadra de futebol, piscina adulta com raia, piscina infantil, playground, deck na piscina e estacionamento.

MOVIMENTO — Por volta das 16h de ontem, pelo menos 250 pessoas aguardavam na fila para pegar uma senha. Pouco mais de 300 senhas tinham sido distribuídas pelos responsáveis pelo empreendimento até a hora em que a reportagem do **Jornal de Piracicaba** esteve no local.

Valle explicou que o cadastramento dos clientes interessados foi feito a partir da manhã de ontem para organizar o atendimento de hoje. "Fizemos o cadastro da forma mais criteriosa possível e amanhã (hoje), conforme essa relação, as pessoas serão atendidas e escolherão seu terreno. Pegamos a ordem de chegada de hoje (ontem), filtramos, separamos os curiosos dos clientes potenciais e, com a presença dos clientes, fizemos uma lista que será usada para que os clientes ingressem no estande. O pré-cadastro não é uma reserva ou um lugar na ordem de chegada. Nossa lógica é privilegiar as pessoas que estiveram aqui no dia da abertura de vendas", disse.

O diretor comercial afirmou que a movimentação excessiva no local foi gerada por curiosos. "O que acontece é que o acúmulo das pessoas gerou ali uma série de curiosos, interessados, pessoas que estão ali para cuidar dos carros e isso gerou um movimento enorme."

Fila de espera provocou queixa

O grande interesse pelo condomínio de alto padrão, que pode ser considerado uma grife no setor de habitação, obrigou o empreendedor a distribuir senhas ontem e também gerou descontentamento. Uma das interessadas em adquirir um terreno no empreendimento classificou a situação de ontem como "absurda". "Viemos conhecer o local, fizemos um pré-cadastro na imobiliária e fomos informados que eles iriam distribuir as senhas para quem tivesse o cadastro aprovado. Hoje (ontem), logo no início da manhã me ligaram que era para vir aqui. Eu não tinha como e um corretor da imobiliária veio até o local, mas já tinha gente desde ontem (anteontem) na fila", disse Shirley, que se identificou apenas pelo primeiro nome.

Segundo Shirley, a maioria das pessoas que estavam na fila foi contratadas por imobiliárias e estavam com procurações em nome dos clientes para garantir a senha de atendimento. "Tem imobiliária, por exemplo, que tem 30 pessoas interessadas, mas só pode um representante por cliente. Então eles contrataram pessoas que não têm nada a ver com o negócio só para ficar na fila."

Um homem que preferiu não se identificar afirmou que faltou estrutura para atender a demanda gerada pelo empreendimento. "Quem participou do sorteio do (Residencial) Gilda, no mês passado, teve mais dignidade e conforto para esperar." Quando esteve no local, a reportagem do JP constatou um grande volume de lixo, como garrafas de água, embalagens de marmitex, copos plásticos e embalagens de biscoitos.

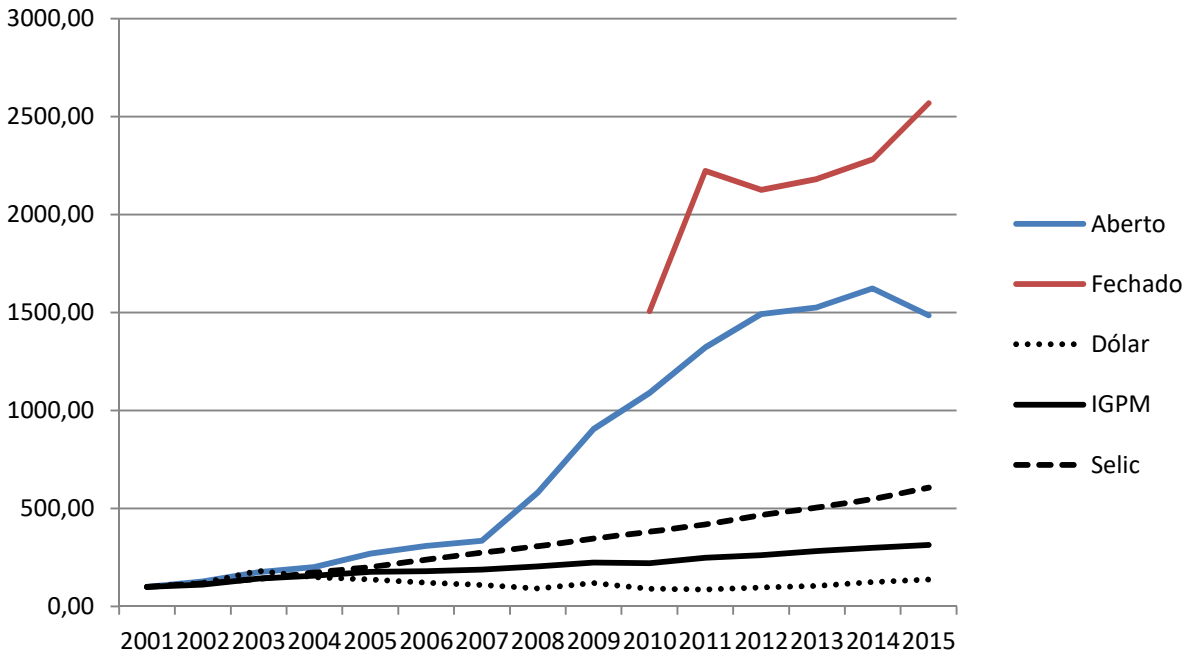
A reportagem conversou com um grupo de pessoas, moradoras do Jardim Boa Esperança, na região do Santa Teresinha, que aguardava na fila. A dona-de-casa Ana Cristina Toledo da Rocha, 21, afirmou que o grupo chegou ao local por volta das 23h de anteontem. "Recebemos R$ 40 cada um de uma imobiliária para ficar na fila das 7h às 19, mas viemos antes para garantir lugar", disse.

Amiga de Ana Cristina, a dona-de-casa Rosana Cordeiro, 39, confirmou ter recebido de uma imobiliária para aguardar a distribuição de senha no local. "A gente não tem trabalho e precisa de dinheiro, então a gente topa fazer qualquer serviço." (RG)

Após este, outros dois loteamentos fechados foram lançados em seu entorno, além de outros empreendimentos que compõem o complexo denominado "Reserva Jequitibá". Entre 2010 e 2011 o novo empreendimento "loteamento fechado", com preços acima dos loteamentos abertos, passa por uma significativa valorização de 47% dos preços de venda do metro quadrado, que não se mantém até o ano seguinte, com uma queda de 4% no valor de comercialização para o ano de 2012. Nesse mesmo momento, os valores de comercialização do metro quadrado dos loteamentos convencionais abertos continua ascendendo até 2012, embora ainda abaixo dos valores de venda dos loteamentos fechados.

Para que fossem comparados os comportamentos das mercadorias imobiliárias produzidas no Setor Norte 2 com os demais índices de valorização e de investimentos, tomamos os seguintes indicadores, incorporados no Gráfico 6, como referências.

Gráfico 6 - Variação anual do preço médio dos lotes urbanos, conforme tipologia, comparativamente a indicadores selecionados - Setor Norte 2 (2001 - índice = 100) - 2001 a 2015



Fonte: Anúncios imobiliários veiculados no Caderno de Imóveis do Jornal de Piracicaba (jan/2001 a dez/2015) apud CREPALDI, 2017.

A incorporação do Gráfico 6, tem por objetivo a comparação entre a evolução do preço da mercadoria imobiliária lote urbano, no Setor Norte 2, frente aos três indicadores já mencionados, a fim de medir as respectivas valorizações correspondentes para o período de 2001 a 2015. Como pode ser observado no Gráfico, o comportamento dos valores de comercialização dos diferentes empreendimentos imobiliários disponíveis no mercado de terras do Setor Norte 2 eleva-se em níveis muitíssimo superiores aos de quaisquer dos

índices econômicos para o período analisado. Uma explicação plausível para este fato poderia se dar pelo fato de que os signos de exclusividade e distinção social oferecidos pela marca vieram agregar valor a uma mercadoria altamente desejada pelo mercado consumidor local, ávido por um tipo de empreendimento diferenciado face aos demais ofertados no município. A corrida para aquisição de um lote, quando do lançamento, reportada pela imprensa local (Figura 1), poderia ser traduzida como uma demanda pela mercadoria enquanto *valor de uso.* No entanto, imagem de 2018 extraída do Google Maps (Figura 2), mostra que decorridos quase dez anos do lançamento, menos de um terço do empreendimento encontra-se ocupado. Isso demonstra, com clareza, que a avidez dos consumidores por adquirir um lote no "loteamento fechado" Alphaville residia, fundamentalmente, nas perspectivas de valorização da mercadoria a longo, médio e mesmo curto prazo. Os lotes urbanos, aqui, vieram desempenhar um papel de ativo financeiro, mais que o de um produto demandado por famílias em busca de qualidade de vida.

Figura 2 – Loteamento Alphaville Piracicaba. (Google Maps, 2018) [5]

Ressalte-se os ganhos auferidos pelos empreendedores das mercadorias lotes em "loteamentos fechados" no Setor Norte 2. Considerando-se que os valores de referência da terra urbana dos lotes abertos ao começo dos anos 2000 eram os menores da cidade, os lotes "fechados" apresentaram uma valorização de mais de 2.500% ao longo dos quinze anos de estudo. Evidentemente que a extrapolação não representa valores reais, uma vez que a pesquisa trabalha exclusivamente com anúncios de revenda, e esses lotes "fechados" não existiam à época. Entretanto, apresenta um bom parâmetro para apreender os ganhos

[5] Google Maps. Disponível em: <https://www.google.com/maps> Acesso em: 19 de novembro de 2018.

resultantes da implantação de empreendimentos com essas características em áreas cuja terra apresenta pouco valor de mercado. Como resultado, a elevação dos preços fundiários observada nessa região apresentou os maiores índices de valorização de toda a cidade; compreendido como negócio, representou de um dos investimentos mais rentáveis do município.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Dado que, numa sociedade capitalista, a produção de determinada mercadoria deva corresponder ao seu consumo, de modo a estabelecer seu valor de mercado, o que explica a recente superprodução de lotes urbanos em Piracicaba, ainda mais num quadro de ampliação do parque de lotes vazios na cidade? Em que bases se dá essa explosão da produção descolada de uma expansão efetiva da demanda? O que explicaria a consequente explosão dos preços num contexto de excesso de oferta da mercadoria?

Contraditoriamente a essa produção imobiliária, a real demanda por terra urbanizada se concentra nos estratos de mais baixa renda da população, alijados do mercado imobiliário formal, uma vez que o vultoso número de lotes desocupados não se fez acompanhar de uma redução do preço da mercadoria, consequência esperada dado o excesso de oferta; pelo contrário, essa mercadoria seguiu apresentando intensa valorização, como demonstram os dados ora apresentados.

Os resultados do município de Piracicaba permitem observar que, a semelhança da produção desse espaço urbano contemporâneo em outras cidades brasileiras e, até, estrangeiras, reside no fato dessa produção condicionar, em proporções elevadas, o aumento extensivo do território urbanizado, cada vez menos adensado e mais disperso, em avanço às margens do perímetro urbano. Isso é resultado da coalização de interesses entre os agentes público e privados, onde os primeiros viabilizam a atividade do parcelamento ao tornar glebas de baixo valor comercial em áreas aptas ao parcelamento, por meio de sua incorporação ao perímetro urbano, possibilitando maior extração de renda pelos agentes imobiliários.

Avaliadas as valorizações do preço terra, em suas distintas tipologias de parcelamento do solo, voltamos à questão formulada acima: se não há demanda efetiva para o consumo da mercadoria lote urbanizado, ao menos com o objetivo de ocupação a curto e médio prazos, o que explicaria sua contínua valorização? A resposta preliminar a essa indagação aponta para o papel da terra como reserva de valor e, nesse período estudado, como importante investimento, dada sua perspectiva de valorização.

Os dados expostos ao longo do artigo apontam para o fato de que, no caso dos lotes urbanos, seu *valor de troca* se sobrepõe o *valor de uso*, de modo que o acesso a essa mercadoria se restringe apenas aos que por ela podem pagar. Assim, a manutenção dos lotes vazios produzidos em expressivas proporções, os quais as demandas consumidoras –

enquanto *valor de uso* – não se viram capazes de absorver, apresentam relação tênue com o déficit habitacional presente no município.

A confirmação dessa condição se dá quando os índices de valorização dos loteamentos abertos e fechados são postos aqui em comparação com outros indicadores de investimentos ou correção monetária, e o resultado dessa comparação aponta para superação dos valores acumulados ao longo do tempo, indicando seguramente para o papel do solo urbano como reserva de valor e bom investimento aos capitais excedentes. A segurança desse tipo de investimento, ainda que apresente pouca liquidez, associada aos baixos custos envolvidos em sua "manutenção" e administração, ajuda a lançar luz sobre os motivos que o tornam atrativo.

Por essa razão, conclui-se que a superprodução do parcelamento do solo no município de Piracicaba não se vê necessariamente associada ao consumo imediato dessa mercadoria imobiliária, mas às perspectivas econômicas que a envolvem. Evidentemente, esta conclusão é parcial e não tem a pretensão de oferecer uma resposta unificadora e conclusiva acerca do debate sobre a produção imobiliária recente e suas lógicas em Piracicaba. Ainda assim oferece elementos para a abertura de novos caminhos no estudo do espaço urbano brasileiro e piracicabano. Contudo, e cabe destacar esse fato, qualquer investigação a respeito do tema deve pôr em relevo o papel econômico desempenhado por esse setor nas lógicas de produção e consumo da cidade.

REFERÊNCIAS

BOLOGNA, S.R. *A Imprensa Local e a Função Social da Cidade: análise de notícias sobre as alterações no Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba (SP)*. Monografia (Especialização em Jornalismo Político). São Paulo: PUC SP, 2013.

CALDEIRA, Teresa. *Cidade de Muros.* São Paulo: Edusp; Ed. 34, 2000.

CREPALDI, Bianca. *Boom Imobiliário e Evolução do Preço da Terra em Piracicaba (2001-2015)*. Relatório Final (Iniciação Científica em Arquitetura e Urbanismo). Piracicaba: Unimep; CNPq, 2017.

D'OTTAVIANO, Maria Camila. *Condomínios Fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico X periferia pobre?* Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: FAU USP, 2008.

DUARTE, Lígia Rocha. *O Processo de Urbanização de Piracicaba: estudo dos Planos Diretores – 1971-1991.* Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Campinas: FAU/PUCCampinas, 2003.

FIX, Mariana. *Financeirização e Transformações Recentes no Circuito Imobiliário no Brasil.* Tese (Doutorado em Economia). Campinas: IE/Unicamp, 2011.

FREITAS, Eleusina Lavôr. Loteamentos Fechados. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: FAU USP, 2008.

GOTTDIENER, Mark. *A produção Social do Espaço Urbano.* São Paulo: Edusp, 2010.

HARVEY, David. *Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana.* São Paulo: Martins Fontes - selo Martins, 2014.

_____. *Os Limites do Capital.* São Paulo: Boitempo, 2013.

_____. *O Enigma do Capital.* São Paulo: Boitempo, 2011.

LOGAN, John; MOLOTCH, Harvey. *Urban Fortunes: the political economy of place.* Los Angeles: University of California Press, 2007.

MAIA, Amanda. *Piracicaba: produção do espaço urbano.* Trabalho final de graduação (Arquitetura e Urbanismo). Piracicaba: Unimep, 2015.

OTERO, Estevam Vanale. Expansão urbana no interior paulista: atividade imobiliária e política urbana no século XXI. In: Anais do XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (ENANPUR). São Paulo, 2017.

_____. Reestruturação Urbana em Cidades Médias Paulistas: a cidade como negócio. 2016. 324 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: Universidade de São Paulo, 2016.

PAULANI, Leda. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. In: *Anais do XVII Encontro Nacional de Economia Política - Sociedade Brasileira de Economia Política (SEP)*. Rio de Janeiro: UFRJ, 2012.

PMHIS – Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Piracicaba. Piracicaba: PMP, 2017.

SECOVI-SP. *Relatório de Aprovação de Loteamentos – Por Município (2010 a 2014).* Disponível em: <http://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices/>. Acesso em 20 de janeiro de 2014. 2014.

SOUZA, Marcelo Lopes. *Fobópole: o medo generalizado e a militarização da questão urbana.* Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda Maria. *Espaços Fechados e Cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial.* São Paulo: Ed. Unesp, 2013.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. Urbanização Difusa e Cidades Dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas. *In:* REIS, N.G. *Sobre Dispersão Urbana.* São Paulo: Via das Artes, 2009.

_____. Reestruturação Urbana e Segregação Socioespacial no Interior Paulista. *Revista Scripta Nova, Vol. XI, núm. 245 (11), 1 de agosto de 2007*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 2007. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24511.htm>. Acesso em 19 de maio de 2014.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço Intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Nobel, 2001.