

EXPANSÃO TERRITORIAL E PREÇO DO SOLO URBANO NA CIDADE DE BAURU/SP (1975-1996)¹

Ricardo Carvalho Leme²

Na discussão dos problemas urbanos, mais especificamente da produção do espaço urbano, a questão fundiária assume, desde logo, importância fundamental, na medida em que é sobre o solo e, a partir deste, que se produzem as cidades.

O espaço urbano, como produto de relações sociais específicas e a cidade, como materialidade de tais relações, podem ser analisados a partir de certos aspectos ou parâmetros tais como, dentre outros, a expansão territorial e a evolução dos preços no tempo e no espaço. Ou seja, parâmetros que refletem e ao mesmo tempo interferem sobre os processos de estruturação urbana.

A expansão territorial urbana é uma das questões abordadas por este trabalho, e visa entender como ocorreu a anexação de novas áreas/lotamentos na cidade de Bauru. No nosso caso, trabalharemos a questão da expansão como resultado da implantação de lotamentos e de conjuntos habitacionais.

Muitas vezes nos deparamos com situações de difícil compreensão sobre a produção e reprodução do espaço urbano. Uma questão a ser trabalhada é que esses processos não se dão de forma semelhante nas cidades. Cada uma delas estará diretamente ligada aos fatores locais para a definição de suas áreas de expansão. De modo geral, temos verificado pelo menos para o período analisado, que as cidades têm crescido acentuadamente gerando grandes problemas sociais, pois elas estão sujeitas às leis de mercado e aos interesses do capital incorporador, que é geralmente o grande responsável pela expansão territorial urbana.

O incorporador é o agente que transforma o uso da terra de rural em urbano, pois existe embasamento jurídico nas legislações urbanísticas municipais, indicando que os promotores da implantação de lotamentos sejam pessoas jurídicas, negando aos pequenos proprietários o direito de lotear suas áreas. Isso nos remete a discussão, na qual o proprietário da terra rural ao transformar sua terra em área urbana, se apropriará da renda da terra. No entanto, o incorporador procurará auferir para si próprio o maior percentual possível de lucro, retirando dos proprietários parte de sua "renda fundiária", que proveria das características do terreno.

Uma vez que essas áreas loteadas façam parte da área urbana, estarão sujeitas às leis de mercado, podendo ter seus preços elevados ou reduzidos, de acordo com o funcionamento do mercado. No entanto, é importante destacar que o funcionamento do mercado é imperfeito e que poderá sofrer influências tanto locais quanto nacionais (Planos Econômicos). Um exemplo disso pode ser verificado através das flutuações dos preços dos terrenos nas cidades, que embora diferenciados, acompanham um mesmo ritmo de evolução, ou seja, quando ocorre a elevação dos preços dos terrenos em uma cidade, tendencialmente ocorrerá nas outras, fato que pode ser percebido na maioria das cidades brasileiras. Pelo menos é o que tem sido demonstrado ultimamente nas pesquisas sobre as variações e flutuações dos preços de terrenos no interior das cidades de pequeno, médio e grande porte.

É importante observarmos, que à medida que os anos vão se passando, os preços vão sofrendo alterações. Áreas anteriormente valorizadas podem sofrer processos de desvalorização enquanto que áreas até então desocupadas, ou com terrenos de preços baixos, podem ser valorizadas. Toda essa dinâmica pode ser percebida se analisarmos as flutuações dos preços dos terrenos por um período, como é o caso da nossa pesquisa, que visa acompanhar a espacialização desses preços no interior da cidade de Bauru, ao longo de mais de duas décadas.

Com relação aos objetivos deste trabalho, o principal deles é verificar semelhanças e diferenças nos processos de estruturação do mercado fundiário urbano, ou seja, identificar as principais características da expansão territorial para a cidade de Bauru/SP.

É importante destacar que a principal fonte de informações são os classificados do "Jornal da Cidade" de Bauru, mais precisamente os anúncios de oferta de terrenos. Escolheu-se os jornais por serem utilizados em grande escala para a veiculação dos anúncios de venda de terrenos.

Sabemos que esta fonte apresenta alguns problemas, como por exemplo, o preço do terreno anunciado, que por muitas vezes não representa o valor real, pois com a livre negociação entre as partes comprador/vendedor, o preço tende a baixar, ou seja, o preço anunciado, acaba sendo o valor potencial

¹ Este texto se refere a um dos capítulos da Dissertação de Mestrado, defendida em novembro/1999, intitulada: "Expansão territorial e preço do solo urbano nas cidades de Bauru, Marília e Presidente Prudente (1975-1996)".

² Prof. Ms. do Departamento de Geografia da UNIOESTE - Universidade Estadual do Oeste do Paraná - Campus de Francisco Beltrão - Paraná - Brasil.

que o terreno poderá alcançar no mercado. No entanto, há pesquisadores que preferem trabalhar com outras fontes, justificando prós e contras a respeito de suas escolhas. No nosso caso, acreditamos que esta variação é bem menor que a de outras fontes como os cadastros do ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Inter-Vivos), do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e dos Cartórios.

Optamos por trabalhar com os preços dos terrenos, porque esses dados nos permitem comparar singularidades como localização e acessibilidade. Isto é possível porque nos preços dos imóveis construídos estão embutidas algumas características que dificultam a tabulação e a análise dos preços, como o uso (residencial, comercial, etc.), o padrão de construção, a idade do imóvel etc.

Com relação ao período escolhido, optamos pelos anos de 1975 a 1996 por acreditarmos serem suficientes para acompanhar a evolução dos preços ao longo do tempo e no espaço, e também por se refletirem num período de profundas transformações econômicas do país.

A PRODUÇÃO E A REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A partir deste momento iremos fazer algumas reflexões sobre os principais aspectos referentes à questão da produção e reprodução do espaço urbano. Para isso, iremos discutir a expansão territorial urbana, tanto horizontal/extensiva que é resultado da implantação de loteamentos e de conjuntos habitacionais, quanto vertical/intensiva que é resultado da proliferação de edifícios cada vez mais altos. Outro aspecto importante a ser discutido é quem são os agentes que promovem a produção/reprodução do espaço urbano.

Em primeiro lugar, acreditamos ser importante ter em mente que a expansão territorial é um dos reflexos da produção e da reprodução das cidades. O espaço envolve a consciência humana pela sobrevivência e perpetuação da sociedade.

Mediante a preocupação com a produção do espaço, encontramos estudiosos pesquisando a estruturação do espaço urbano, como Farret (1985) que identifica a existência de dois paradigmas que tentam explicar esse fenômeno. O primeiro paradigma é o do equilíbrio, no qual a estruturação do espaço é vista como resultado da ação de unidades decisórias individuais, dentro de um mercado imobiliário que além de livre e neutro é perfeito, e no qual o Estado é considerado como agente passivo na organização deste espaço.

Já o paradigma do conflito, segundo Farret (1985:75), explica a “... *estruturação do espaço urbano pelo lado da oferta, enfatizando as noções de desequilíbrio, funcionamento imperfeito do mercado, interesses e conflitos sociais, questionando até mesmo a suposta equidistância do Estado em relação aos agentes envolvidos no processo* ...”. Assim sendo, o mercado imobiliário seria dominado pelos interesses de grupos e classes e não por consumidores individuais.

O espaço urbano

Em primeiro lugar, é preciso esclarecer alguns aspectos pertinentes à própria estruturação da cidade (lugar do trabalho, do lazer, da moradia, da produção, do consumo e de seus fluxos), ou seja, como ela geralmente apresenta os diferentes usos existentes em seu interior.

As cidades em geral, não possuem mais as suas formas originais, elas obedecem dinâmica própria de expansão. Elas cresceram em várias direções, sem mostrar regularidade na forma desse crescimento, sendo que algumas são influenciadas desde o princípio por barreiras naturais do seu relevo, como é o caso das cidades litorâneas, ou das cidades que nasceram encravadas no sopé das serras. Entretanto existe outra barreira que não é de ordem física, mas de ordem social e econômica, que é a propriedade privada da terra. Neste caso, estamos nos referindo às terras rurais que estão localizadas nos limites da área urbana, as quais só serão colocadas no mercado se houver interesse de seus proprietários em capitalizá-las.

É importante destacar que o Estado apesar de possuir mecanismos que evitem a especulação (legislação e tributação municipal sobre o solo urbano), verificamos atualmente que os municípios têm produzido “irrationalidades” na ocupação deste solo. Não dá para negar que o Estado tem papel muito importante dentro do processo de estruturação urbana, mas isso será visto mais adiante.

A expansão territorial urbana

De acordo com Furtado (1993:16) a cidade pode se expandir de duas formas, intensiva e extensivamente, sendo que *“o crescimento das cidades, em sua dimensão espacial, concretiza-se através do adensamento, da verticalização e da incorporação de novas áreas ao tecido urbano. As duas primeiras formas se relacionam ao fenômeno da compactação, caracterizando um modo de crescimento intensivo, enquanto a última forma está relacionada ao fenômeno da extensificação, definindo um modo de crescimento extensivo das cidades”*. É importante ressaltar que ambas as formas de crescimento acarretam incremento de áreas e aumento populacional.

Muitas vezes nos deparamos com situações de difícil compreensão sobre a produção e reprodução do espaço urbano. Uma das questões a serem trabalhadas é que esses processos não se dão de forma semelhante nas cidades. Cada uma delas, neste aspecto, estará diretamente ligada aos fatores locais, para definição de suas áreas de expansão. O que temos verificado é que, pelo menos para o período analisado, as cidades, em geral, têm crescido acentuadamente, gerando grandes problemas sociais, pois elas estão sujeitas às leis de mercado e aos interesses do capital incorporador, que é geralmente o grande responsável pela expansão territorial urbana.

No final das contas é o Estado quem acaba assumindo este custo social, que geralmente é elevado, pois precisa interligar estes loteamentos às demais áreas da cidade, provendo não só com os meios de transporte, mas com toda a infra-estrutura básica necessária para deixar estes novos bairros, em iguais condições com os demais bairros da cidade. O crescimento urbano pode gerar vários tipos de empreendimentos por parte do capital incorporador, como é o caso dos condomínios fechados, um tipo específico de loteamento que é inserido no espaço urbano, e que por várias vezes atrapalham a livre circulação das pessoas e das mercadorias no interior das cidades.

A produção de loteamentos e de conjuntos habitacionais

O que melhor nos indica a expansão territorial, sem dúvida é a abertura de loteamentos na cidade e a produção de conjuntos habitacionais. A produção de loteamentos explicada pelo paradigma do equilíbrio seria visível quando os estoques de terrenos disponíveis não fossem suficientes para atender à demanda existente de terrenos para a habitação. Ou seja, só seriam feitos novos loteamentos se não existissem mais terrenos à disposição no mercado.

Embora a abertura de loteamentos seja o reflexo mais direto da expansão territorial, a produção de conjuntos habitacionais (sejam eles de pequeno ou grande porte) também tem papel fundamental nesse processo. Atualmente, grandes parcelas de áreas anexadas ao uso urbano são originadas da implantação dos conjuntos habitacionais, que tentam sanar os problemas de déficit habitacional no Brasil.

Os terrenos urbanos, na verdade são mercadorias como quaisquer outras, sofrendo influências do mercado. Um exemplo disso pode ser percebido quando há excessivo lançamento de loteamentos na cidade, fazendo com que a oferta de terrenos seja ampliada, acarretando na diminuição dos seus preços.

No entanto, é preciso ressaltar que a ação de produzir e reproduzir territorialmente a cidade, significa muito mais que atender simplesmente a demanda crescente por espaço urbano, decorrentes do aumento populacional e dos papéis sócio-econômicos desempenhados no interior das cidades, ela reflete os anseios e desejos de vários agentes econômicos envolvidos neste processo de estruturação urbana, e é isso que veremos a seguir.

Os agentes responsáveis pela produção do espaço urbano

Para entendermos melhor essa questão, é necessário apontarmos alguns dos agentes envolvidos no processo de produção das cidades. Form apud Farret (1985) por exemplo, trabalha como agentes que interferem na produção das cidades: a indústria imobiliária, as grandes empresas, os proprietários e inquilinos individuais e o setor público. Kaiser e Weiss apud Farret (1985), ao contrário propõem a análise do processo de estruturação urbana pelos seguintes agentes: o proprietário da terra, o especulador imobiliário, o loteador e o consumidor.

Outros pesquisadores, afirmam que os principais agentes seriam os proprietários do meio de produção, os proprietários fundiários, os incorporadores, os construtores, os corretores imobiliários, os movimentos sociais organizados, o capital financeiro e o Estado. Esses são ao meu ver, os responsáveis pela produção do espaço urbano.

Os proprietários fundiários, tanto de terras urbanas quanto de terras rurais têm pouca ou muita influência na determinação do preço de sua terra, na medida em que conhecem ou prevêm o uso potencial de sua propriedade.

Os incorporadores são os principais agentes que deliberam a ação para definir mudanças no uso do solo, realizando o lançamento de novas áreas na cidade, seja através de loteamentos ou de edificações. No entanto, não podemos esquecer que os indivíduos podem promover mudanças de uso através da autoconstrução. O incorporador pode executar também as funções de construtor e comercializador de seu empreendimento, caso contrário contratará uma construtora para realizar este trabalho.

Neste caso, para que possam ser construídos esses empreendimentos necessitam de financiamento, seja público ou privado, tanto no nível da construção, quanto no nível da comercialização, mas eles também podem ser financiados pelas próprias empresas incorporadoras, o que vai depender muito da sua própria estrutura.

O mercado imobiliário, no qual encontramos os proprietários individuais e as empresas imobiliárias serve de veículo para a comercialização de imóveis.

Esse é um dos momentos em que a especulação imobiliária torna-se perceptível, quando determinada mercadoria "lote" ou "habitação" é colocada no mercado, para buscar maior maximização dos lucros, em virtude das potencialidades de uso do local e do seu entorno.

Os preços dos terrenos são, portanto, determinados a partir de um conjunto de fatores e elementos como a localização (bairro), a acessibilidade — ou seja o acesso as escolas (inclusive as Universidades), as áreas comerciais (Shopping-Centers), aos centros prestadores de serviços (como por exemplo a Saúde) e as áreas verdes e de lazer — a infra-estrutura (água, luz, esgoto, asfalto, telefone, vias de circulação e transporte, etc.), o padrão sócio-econômico determinado pela vizinhança e pela privacidade, e as características internas do terreno como testada e o relevo, sendo que este último reflete as possibilidades e os custos da construção.

A especulação imobiliária

O solo urbano, bem como os demais tipos de imóveis, possuem dupla natureza econômica. Podem ser, tanto fatores de produção ou bens de consumo duráveis, quanto opção de investimento. É preciso ressaltar que o solo urbano possui características que os diferenciam das demais mercadorias.

A propriedade confere ao proprietário a possibilidade de especular, ou seja, de tentar descobrir o preço futuro deste bem. Sendo que a especulação imobiliária pode ocorrer tanto com a terra rural localizada nos limites do plano urbano — áreas que poderão ser incorporadas às cidades — como com as terras urbanas localizadas no interior das cidades.

De acordo com Rodrigues (1997:21) existiriam algumas formas de se praticar a especulação imobiliária, sendo que *"a mais comum ... refere-se ao interior da área loteada e diz respeito à retenção deliberada de lotes. Em geral, vende-se inicialmente os lotes pior localizados ... para em seguida, gradativamente e à medida que o loteamento vai sendo ocupado, colocar-se os demais a venda"*.

Outra forma de especulação se refere ao loteamento de glebas não contínuas à malha urbana, criando os chamados "vazios urbanos". Estes vazios serão beneficiados pela implementação de infra-estrutura nessas áreas recém loteadas, o que os valorizará de imediato em função da acessibilidade criada e da infra-estrutura agora existente, tudo isso vai permitir aos proprietários destas áreas ou aos especuladores, auferirem lucro superior ao que seria previsto se não houvesse a ocupação descontínua.

A especulação pode ser maior nas áreas centrais em virtude da existência de um conjunto de atividades, sejam elas públicas e privadas. Também porque a taxa de ocupação dessas áreas são altíssimas, muitas vezes superiores a 95%, o que torna os terrenos vazios produtos em escassez, fazendo com que os seus preços sejam os maiores dentro do conjunto da cidade. Isso poderá ser verificado ao se observar os preços para as cidades estudadas.

Já nas áreas periféricas, onde se localizam os terrenos mais baratos destinados às classes de baixo poder aquisitivo, a especulação se mostra bem menor. Isto indica que o aumento dos preços dos terrenos urbanos poderá ser derivada da retenção especulativa.

Concluimos, que o terreno urbano não pode ser visto apenas como reserva de valor, ou seja, como ativo que reflete, na sua expressão mercantil, as alterações (reais ou previstas) no ambiente construído ao longo do tempo, mas como mercadoria que também possui valor de uso para as demais classes sociais que dependem deste solo urbano para continuar a viver.

O fator localização

Como vimos anteriormente, o fator localização compreende a conjunção de três elementos essenciais a formação do preço do solo urbano, que seriam: a acessibilidade, a externalidade e as características internas inerentes aos terrenos. Todos esses elementos são refletidos na cidade, através da diversidade do uso dos imóveis e da existência ou não de vias de circulação e de infra-estrutura.

A acessibilidade

Para que o indivíduo se insira dentro do espaço urbano, ele geralmente procura agir tomando como pressuposto as suas condições econômicas (salários, no caso de empregados, e retiradas de pró-labores e lucros, no caso de empresários e autônomos). As camadas sociais mais pobres para adquirirem um terreno, procuram optar por localidades onde a variável da acessibilidade lhes proporcionem melhor utilização de seu capital, pois levam em consideração o tempo que gastariam no deslocamento dentro da cidade e o custo deste transporte.

O indivíduo de baixo poder aquisitivo procura agir racionalmente, visando maximizar os benefícios de sua decisão locacional intra-urbana, decisão esta sujeita tão somente aos limites de seu orçamento familiar.

Já as classes média e alta da sociedade não se localizam apenas pela acessibilidade à região central, pois elas não necessariamente preferem morar próximo a essas áreas. Mostra disso é a existência dos conjuntos residenciais fechados, localizados em áreas afastadas do centro. Portanto, para essas classes a relação entre a proximidade e o custo de transporte pouco influi na decisão de onde se localizar.

Levando em consideração o poder aquisitivo de cada segmento da sociedade, a questão da acessibilidade vai gerar competição entre esses segmentos, que irão buscar melhores áreas no interior das cidades. Tanto isso é verdade, que quando os indivíduos são contemplados com elevação de sua condição sócio-econômica, eles geralmente procuram por novas áreas, com acessibilidades melhores, sendo que estas, poderão estar localizadas também próximas do seu "grupo social".

De um modo geral, podemos dizer que a acessibilidade não está relacionada apenas com as distâncias das moradias em relação ao centro da cidade ou a região central, mas com as distâncias e os custos com transportes para todos os demais serviços prestados no interior das cidades (trabalho, saúde, educação, lazer, segurança, etc.) sejam eles públicos ou privados.

A acessibilidade no espaço urbano é também determinada pelo conjunto de vias de circulação e pelo sistema de transporte da cidade. Esta questão é observada quando identificamos a existência de terrenos mais caros em áreas não tão próximas aos centros urbanos, enquanto que terrenos mais próximos ao centro, considerados até então de boa localização, têm preços mais baixos. Isso é em razão, muitas vezes, ao fato destas áreas estarem mal interligadas pelo sistema viário e de transportes, ou isoladas de alguma forma.

As externalidades

Ao fator localização também se ligam as vantagens ou desvantagens advindas das externalidades. Podemos também chamar os fatores externos de exógenos, ou seja, os que vem de fora do terreno, como muito autores também o fazem.

Com relação a dotação ou não de benfeitorias, estas são consideradas como infra-estrutura urbana e se constituem portanto, num atributo locacional. Quando um imóvel é comprado ou alugado se paga por essas benfeitorias. Isso também acontece com os terrenos, apesar de não existir nenhuma benfeitoria no próprio terreno, as benfeitorias realizadas no seu entorno o valorizarão. Assim, a existência ou possível implantação de melhorias como água encanada, luz, esgoto, galerias pluviais, ou serviços públicos como coleta de lixo, concorrem para a determinação do preço do solo urbano.

O principal responsável pela implementação da infra-estrutura urbana é o poder público, sendo que ele acaba interferindo na mudança das demandas tanto de empresas quanto de pessoas no interior da cidade.

Bairros com toda a infra-estrutura urbana têm condições de apresentar maiores lucratividades para os proprietários, pois estes irão tentar absorver uma parcela desses investimentos públicos na forma de preço do solo urbano.

Quando se fala de investimento público, é bom ressaltar que além dos serviços acima citados, podemos considerar também a instalação de escolas, postos de saúde, postos policiais, quadras poliesportivas, além da dotação de linhas de transportes urbanos, que irão contribuir para valorizar os terrenos, pois os lucros tenderão a ser repassados aos proprietários iniciais dos terrenos. No caso da existência de uma escola, isso faz com que o morador tenha uma despesa menor com o deslocamento de seus filhos ao local de estudo.

No entanto, essas benfeitorias não são instaladas de imediato, elas vão sendo inseridas no espaço, mediante as pressões existentes por parte da comunidade que busca a melhoria do bairro e das condições de vida. É por isso que identificamos mudanças nos preços dos terrenos no interior das cidades, pois bairros anteriormente desprovidos de qualquer infra-estrutura e serviço, vão recebendo estes investimentos e se valorizando.

Outra questão importante de se destacar é que o poder público municipal ao implementar a infra-estrutura, o faz de acordo com o seu orçamento e as suas prioridades, isso significa que o ritmo de implantação da infra-estrutura é menor que o ritmo de crescimento da cidade, ou seja, os anseios da população só irão ser atendidos à medida que for possível.

Há também as externalidades originadas da ação privada e particular, instituídas pelas características inerentes ao entorno do terreno. A construção de novas moradias, de estabelecimentos comerciais, etc., poderão incrementar o preço do solo urbano. Um exemplo disso são os preços dos terrenos de bairros, onde o padrão de construção das casas é elevado, o que faz com que as pessoas que pretendam adquirir terrenos nestas localidades paguem mais para estarem próximo à moradias com este padrão de construção.

Portanto, todos esses elementos são responsáveis pela influência externa na formação dos preços do solo urbano, no entanto devem ser interpretados como parte integrante de um todo maior que será expresso no mercado imobiliário.

As características internas do terreno

Para Topalov (1984), as características internas dos terrenos irão se refletir nos custos individuais de produção, que serão também responsáveis pela composição dos preços dos terrenos.

No entanto, acreditamos ser importante destacar alguns destes custos que poderão interferir na decisão locacional dos indivíduos. Em primeiro lugar, as condições particulares do terreno, ou seja, a sua característica topográfica, que poderá provocar custo elevado, já que, para que haja qualquer edificação, será necessário aumento nos custos da construção. Isso poderá depreciar o preço do terreno. O terreno em si, poderá também ter custo de demolição que estaria ligado à capacidade de receber qualquer edificação.

Outro elemento endógeno do terreno que poderá interferir na formação dos preços é o seu tamanho e a sua forma, ou seja, terrenos grandes, pequenos e irregulares.

O mercado imobiliário

No mercado imobiliário, as decisões de investir dos incorporadores, ou seja, de se lançarem no mercado com novos empreendimentos, vai depender das possibilidades de auferirem ganhos de antecipação de rendas fundiárias e/ou ganhos e inovação, que está relacionada à implantação de empreendimentos com algo mais. Reflexo disso são os ganhos extras relacionados à mudança de característica de uma determinada área. Assim, os incorporadores investem quando identificam a possibilidade de mudança de uso.

Apesar de todos os elementos essenciais à formação do preço do solo urbano, como a acessibilidade, a externalidade e as características internas, todos eles poderão interferir concomitantemente, isso irá depender da capacidade do proprietário individual extrair parte destas características na forma de lucro. Isso geralmente é realizado pelos grandes incorporadores que têm mais força e mais capacidade de descobrir possíveis intervenções no espaço urbano.

No mercado com economia estável, a procura por terrenos leva em consideração os fatores macroeconômicos como a inflação, sem a qual não se consegue mais mascarar os preços dos terrenos urbanos.

As constantes transformações no espaço urbano e a constante variação dos elementos influenciadores na determinação dos preços do solo urbano, farão com que os preços se alterem ao longo do tempo, promovendo valorizações e desvalorizações em quase todas as regiões das cidades.

A CIDADE DE BAURU

A cidade de Bauru, bem como as demais cidades do Oeste Paulista, é resultado de processo histórico que teve como principal agente de crescimento a instalação das estradas de ferro. Posteriormente, as rodovias também irão impulsionar o desenvolvimento da região de Bauru, esta que se tornará importante para o Estado de São Paulo. Portanto, a ferrovia foi o ponto de partida do processo de urbanização da cidade de Bauru.

A expansão territorial urbana da cidade de Bauru

Um dos objetivos deste trabalho é demonstrar a expansão territorial da cidade de Bauru. Para isso, trabalharemos com a expansão da cidade a partir do ano de 1970, comparando-a com os dados censitários da população do município.

Sabemos de antemão que cada cidade tem ritmo próprio de crescimento, seja ele territorial ou populacional, que é regulado em primeiro lugar, pelo poder público municipal que vai planejar o espaço urbano regulamentando a expansão urbana, e em segundo lugar, pela força de atração populacional que a cidade gera, fazendo com que grandes contingentes migrem para as cidades que apresentem melhores oportunidades de trabalho ou melhores condições de vida.

A tabela 1 nos mostra ritmo de crescimento bem diversificado entre a população e a área urbana. Enquanto que a população urbana de Bauru cresce 4,9% ao ano, a área urbana cresce 1,9%. Isso pode ser explicado pelo grande crescimento territorial que a cidade viveu no período anterior ao estudado, ou seja, anterior a 1970. Durante este período foram criados muitos loteamentos que ficaram por bom tempo com baixo grau de ocupação.

Tabela 1 - Evolução da população urbana e expansão territorial urbana Bauru (1970-1996)

Ano	População Urbana	Índice	Área Urbana (m ²)	Índice
1970	123.267	100,0	49.335.005,41	100,0
1980	183.530	148,9	62.574.833,55	126,8
1991	254.211	206,2	70.407.643,03	142,7
1996	286.810	232,7	74.181.626,33	150,4

Fonte: Censos Demográficos - FIBGE (1970, 1980, 1991 e 1996) e Cadastro Técnico da Prefeitura Municipal de Bauru
Org: Ricardo Carvalho Leme

A cidade de Bauru está localizada na região central do Estado de São Paulo, sendo considerada pólo regional de desenvolvimento do Estado. Isso pode lhe ser atribuído pela sua localização estratégica, pois hoje se constitui num importante entroncamento, pois tem ligação direta com o município de Pederneiras e com o Porto Intermodal da Hidrovia Tietê-Paraná.

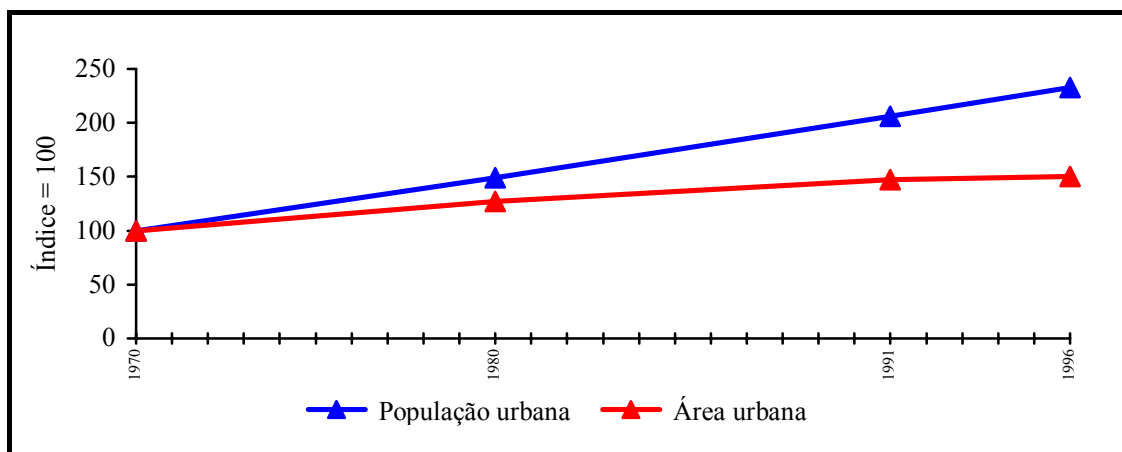
Bauru ao longo da história atraiu grande contingente populacional oriundo de todas as regiões do Brasil.

A população de Bauru que é de 123.267 habitantes em 1970 salta para 183.530 em 1980, 254.211 em 1991 e 286.810 em 1996. A cidade tem aumento populacional de aproximadamente 135% no período analisado, o que demonstra que ela, mais que dobra o seu número de moradores.

Já a área urbana, que é de 49.335.005,41 m² em 1970, passa para 62.574.833,55 m² em 1980, 70.407.643,03 m² em 1991 e 74.181.626,33 m² em 1996. O crescimento registrado foi de praticamente 50% em relação à área urbana já existente no ano de 1970.

Podemos visualizar melhor esses movimentos através do gráfico 1, onde notamos ritmo maior do crescimento da população em relação à expansão da área urbana.

Gráfico 1 - Evolução da população urbana e expansão territorial urbana Bauru (1970-1996)



Fonte: Censos Demográficos - FIBGE (1970, 1980, 1991 e 1996) e Cadastro Téc. Pref. Mun. de Bauru
Org: Ricardo Carvalho Leme

Segundo dados da Prefeitura Municipal de Bauru, se considerarmos os lotes ocupados (73.619) e os lotes vagos (69.371), mais a estimativa de novos lotes (com loteamentos de glebas ociosas - 45.000) a cidade contaria com aproximadamente 188.000 lotes, que se tivessem ocupação média de 3,9 hab./lote, poderia absorver população de 733.200 habitantes. Se for mantido o ritmo de crescimento populacional, a cidade contará com aproximadamente 735.000 habitantes, apenas no ano de 2025. Isso significa dizer que se todas as áreas loteáveis fossem incorporadas, acabando com os vazios urbanos, e que se todos os terrenos vazios fossem ocupados, somente em 2025, a cidade registraria necessidade de expansão territorial.

Com relação ao direcionamento do crescimento territorial, é preciso entender que as áreas que vão sendo incorporadas estão sendo colocadas no mercado conforme o interesse dos agentes responsáveis pela produção do espaço urbano. O que vai nos indicar a variabilidade da implantação de loteamentos e de conjuntos habitacionais na cidade ao longo do tempo, podendo variar tanto no ritmo, como na direção dessa expansão.

Através da tabela 2 que trata da expansão territorial da cidade de Bauru (1975-1996), podemos verificar que o período de maior crescimento territorial foi o compreendido entre os anos de 1975 a 1979, registrando o índice de 22% em relação à área existente em 1970, isso significa dizer que houve incremento anual de 4,4% em relação a área loteada, o que representa 10.845.512,74 m².

O período seguinte (1980-1984), pode também ser destacado, pois houve crescimento total da área em torno de 11,3%, ou seja 2,26% ao ano.

Tabela 2 - Expansão territorial urbana - Bauru (1970-1996)

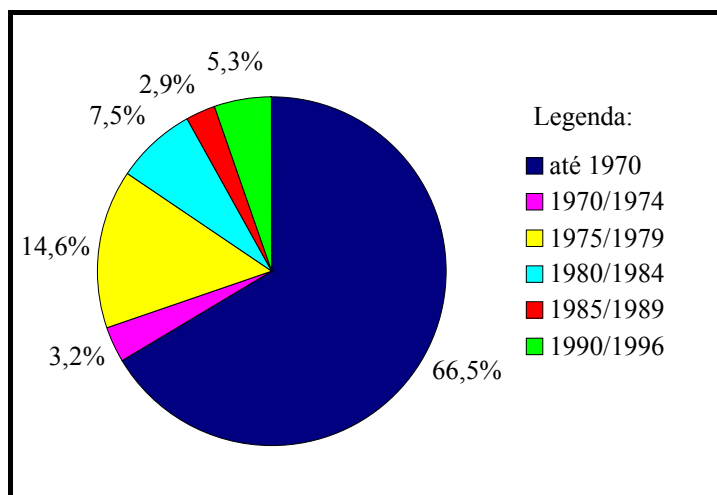
Período	Área aproximada acrescida no período (m ²)	% em relação a 1970	Incremento anual (% a.a.)	Área da malha urbana (m ²)	Índice 1970 = 100
até 1970	49.335.005,41	100,0	-	49.335.005,41	100,0
1970/1974	2.394.315,40	4,8	0,96	51.729.320,81	104,8
1975/1979	10.845.512,74	22,0	4,40	62.574.833,55	126,8
1980/1984	5.569.088,08	11,3	2,26	68.143.921,63	138,1
1985/1989	2.123.807,15	4,3	0,86	70.267.728,78	142,4
1990/1996	3.913.897,55	7,9	1,13	74.181.626,33	150,4

Fonte: Planta urbana da cidade e cadastro de loteamentos
Org: Ricardo Carvalho Leme

Mesmo registrando estes índices de crescimento a cidade também apresentou outros períodos com crescimentos menores, como o compreendido entres os anos de 1985 a 1989, que registrou acréscimo de área de apenas 2.123.897,15 m², o que representa incremento anual de 0,86%.

O gráfico 2 nos dá uma visão geral da expansão territorial urbana de Bauru. Considerando a área existente em 1996, observaremos que 66,5% desta área corresponde à área que já existia até o ano de 1970, 17,8% seriam referentes ao crescimento ocorrido na década de 70, 10,4% teriam sido registrados nos anos 80, ficando 5,3% correspondentes aos 7 primeiros anos da década de 90. Resumindo, a cidade teve uma expansão territorial elevada.

Gráfico 2 - Expansão territorial urbana - Bauru (1970-1996)



Fonte: Planta urbana da cidade e cadastro de loteamentos
Org: Ricardo Carvalho Leme

É importante dizer que apesar destes índices de crescimento, a cidade não se ampliou de forma homogênea.

A área urbana da cidade em 1974 é de 51.729.320,81 m². Em relação ao primeiro período de expansão estudado (1975-1979), houve incremento de 22%, que se deu em todas as direções da cidade (Sul, Norte, Leste e Oeste). As regiões que se destacaram em função da quantidade de loteamentos foram a Norte, onde surgiram grandes bairros como a Quinta da Bela Olinda em 1976 e o Parque Residencial Pousada da Esperança em 1979, e a zona Leste, onde encontramos o Parque Santa Rita, loteado em 1977. Neste intervalo de tempo obtiveram aprovação e regularização da prefeitura 36 loteamentos. O primeiro loteamento fechado da cidade que surge nesta época foi o Parque Residencial Samambaia ao Sul da cidade, sendo construído em 1979.

O intervalo entre 1980 e 1984 registra crescimento espacial elevado, de 11,3% em relação à área de 1970. No entanto, a região que mais se expande é a Leste, onde se localizam os Conjuntos Habitacionais Engenheiro Octávio Rasi, implantado em 1980, e Presidente Geisel, implantado no ano de 1982. Nesta época são incorporados à cidade 32 loteamentos (Quadro 4 - em anexo). Esse período é marcado pelo surgimento de vários conjuntos habitacionais.

No intervalo seguinte vamos observar redução significativa do ritmo de crescimento tanto da área loteada, quanto da quantidade de loteamentos realizados, pois o que acontece nesse período é o lançamento ou a regularização de pequenos e médios bairros, que vão se concentrar na zona Leste, como é o caso do Residencial Parque das Camélias, que é um conjunto vertical, lançado no ano de 1988.

Apesar de serem poucos loteamentos, esse período não registrou nenhum crescimento territorial na porção Sul da cidade.

O último período, compreende a década de 90, registrando o surgimento de 22 novos bairros nos primeiros 7 anos da década. Registramos nesta época, a implantação de vários conjuntos habitacionais de grande importância para a cidade, como o Conjunto Habitacional Mary Dota (1992) ao Norte e o Núcleo Habitacional José Regino (1993) na porção Leste. Com base nestas informações, podemos afirmar que a expansão territorial se deu em todas as direções da cidade.

Como vimos, o crescimento territorial de Bauru ocorreu em todas as direções, no entanto, esses novos loteamentos foram diferenciando o espaço urbano. Na zona Norte a maioria dos loteamentos são mais populares, enquanto que na Sul é ocupada por loteamentos destinados às classes sociais mais abastadas.

A região Sul de Bauru é conhecida como Altos da Cidade e, em função da elite que abriga e da proximidade com a região central, é sempre tratada com maior atenção pela prefeitura, que investe mais em serviços públicos como infra-estrutura, calçamento, praças e arborização. Em função disso, é uma das áreas da cidade que mais se adensou. Nesta região também está localizado o primeiro Shopping-Center da cidade, o Baurushopping.

Em se tratando de barreiras para o crescimento da cidade, pode-se dizer que as rodovias que cortam o município chegaram a ser consideradas como barreiras à expansão da malha urbana, embora, hoje, elas não mais representem impedimento.

Outra barreira para o crescimento da cidade, considerada natural pelo Plano Diretor de Bauru (1996), é a encosta no setor SO, constituída por uma faixa de terra com acentuada inclinação e com várias nascentes que deságuam no rio Batalha, principal bacia hidrográfica da região de Bauru e importante manancial de abastecimento da cidade.

O preço do solo urbano da cidade de Bauru

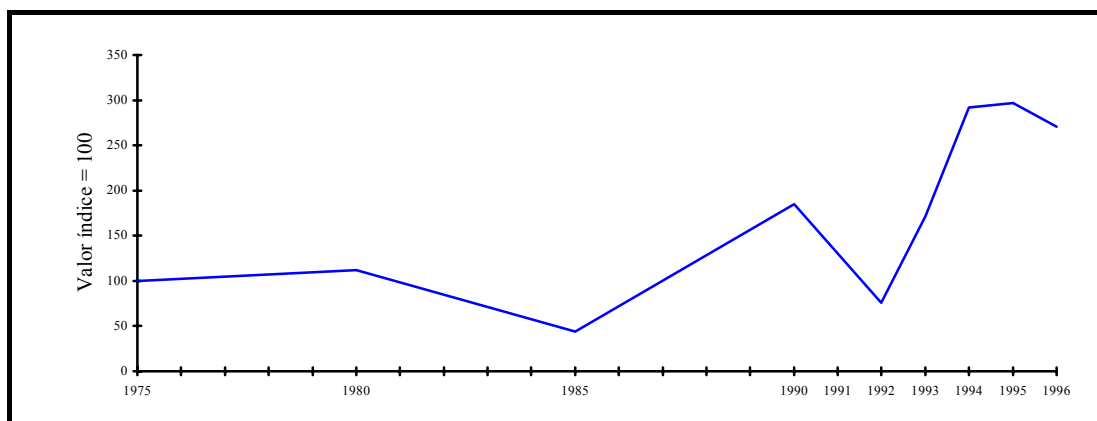
Com base nos preços médios gerais, iremos verificar que oscilarão conforme a influência de fatores endógenos ou exógenos aos lotes.

O gráfico 3 nos dá uma visão geral da variação dos preços médios do m² da cidade de Bauru. Se utilizarmos o preço registrado em 1975 como ponto de partida, iremos notar variação positiva no seu índice de 100 para 111,6 em 1980. Isso significa que o preço médio do m² da cidade que era de US\$ 16,37 passa para US\$ 18,27. (Tab. 3)

Gráfico 3

Evolução dos preços do m² de terrenos de Bauru (1975-1996)

Valor Índice = 100



Fonte: Jornal da Cidade - Bauru

No intervalo seguinte, acontece uma queda expressiva do preço médio do m², porque o ano de 1985 registra o preço mais baixo do período analisado (US\$ 7,17) com índice de 43,8 pontos em termos

absolutos. De 1985 a 1990 ocorrem vários planos econômicos que fizeram oscilar os preços dos terrenos na cidade, no entanto, o ano de 1990 vai registrar preço médio de US\$ 30,00 por m², com índice que oscila de 43,8 para 185,2.

Tabela 3
Evolução dos preços médios do m² de terrenos de Bauru (1975-1996)
Índice 1975 = 100

Ano	Preço do m ²	Índice
1975	16,37	100,0
1980	18,27	111,6
1985	7,17	43,8
1990	30,32	185,2
1991	21,34	130,4
1992	12,44	76,0
1993	28,12	171,8
1994	47,82	292,1
1995	48,64	297,1
1996	44,26	270,4

Fonte: Jornal da Cidade - Bauru

Conforme já foi dito, a partir de 1990, as informações são anuais, o que nos permite acompanhar mais de perto essas variações. Os anos de 1991 e 1992 registram quedas consecutivas e acentuadas do preço do solo urbano cujo índice, em 1992 foi de 76,0 pontos. Os próximos três anos registram novo movimento de elevação dos preços, por sinal muito altos, nos anos de 1993 e 1994 e, infimamente menor, em 1995. Nesse ano o preço médio do m² é de US\$ 48,64. O ano de 1996 é marcado por nova redução dos preços que teria sido atribuída, segundo muitos especialistas, ao plano de estabilização econômica implantado em 1994 (Plano Real). Este fator será discutido posteriormente, quando da análise comparativa dos preços gerais para as cidades estudadas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho foi desenvolvido com a preocupação de se tentar entender o funcionamento do mercado fundiário na cidade de Bauru e suas implicações e reflexos na formação dos preços urbanos e no direcionamento da expansão territorial.

Nosso objetivo principal era verificar semelhanças e diferenças nestes dois processos, buscando entender se haveria comportamento se não igual mas parecido na evolução dos preços dos terrenos, sendo para isso preciso entender os fatores endógenos e exógenos e o porquê destas diferenciações.

Em primeiro lugar, é nítido o crescimento territorial da cidade, pois o crescimento obedece a impulsos originários dos agentes responsáveis pela produção do espaço urbano, tais como os proprietários das áreas ou terrenos (que irão decidir quando e por quanto vão vender suas mercadorias), os incorporadores, os corretores (que servirão de intermediários, muitas vezes atuando como especuladores) e o Estado (responsável pela gestão da cidade).

Sabemos que a cidade tem duas formas para crescer: a intensiva, marcada pela verticalização e pelo adensamento e a extensiva, marcada pela incorporação de novas áreas ao tecido urbano.

Procuramos, com este trabalho, contextualizar o mercado fundiário urbano através da discussão sobre a produção de loteamentos. Para isso, estudamos os principais agentes da produção e da reprodução territorial das cidades, e também todas as transformações do espaço urbano que estão inseridas dentro de um contexto maior, que é a economia brasileira.

No caso da cidade de Bauru, fica claro que a população urbana cresce no período estudado muito mais que a área loteada, ou seja, a população aumenta 132% enquanto que o crescimento da malha urbana foi de apenas 50%. No entanto, isso não significa que houve registro de ausência de áreas já loteadas, mas sim que existem muitos terrenos já loteados, que por enquanto estão indisponíveis para o mercado fundiário.

Portanto, este trabalho busca compreender os processos de expansão e valorização das cidades, levando em consideração os fatores macro e microeconômicos, que interferem no mercado fundiário e na estruturação das cidades analisadas.

Já em relação aos preços dos terrenos na cidade, constatamos uma evolução significativa dos mesmos, sendo estes influenciados tanto pelos fatores macro quanto microeconômicos.

De certo modo estes fatores vão interferir de forma significativa na formação e na variação do preço do solo urbano.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BARRIOS, Sônia. A produção do espaço. In: SOUZA, M. A., SANTOS, Milton. *A construção do espaço*. São Paulo: Nobel, 1986. p.1-24.
- BOLAFFI, Gabriel. Para uma nova política habitacional e urbana: possibilidades econômicas, alternativas operacionais e limites políticos. In: VALLADARES, Licia do P. *Habitação em questão*. 2.ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1981. p.167-96.
- CAMPOS FILHO, Cândido M. O processo de urbanização visto do interior das cidades brasileiras: a produção, apropriação e consumo do seu espaço. In: ____ *Cidades brasileiras: seu controle ou o caos*. São Paulo: Nobel, 1992. p.45-70.
- CARLOS, Ana Fani A. *A cidade*. 3.ed. São Paulo: Contexto, 1997.
- CHINELLI, Fillippina. Os loteamentos de periferia. In: VALLADARES, Licia do P. *Habitação em questão*. Rio de Janeiro: Zahar, 1981. p.49-68.
- CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. 4.ed. São Paulo: Ática, 1999.
- FARRET, Ricardo L. Paradigmas da estruturação do espaço residencial intra-urbano. In: FARRET, Ricardo L. (org.). *O espaço da cidade: contribuição à análise urbana*. São Paulo: Projeto, 1985. p.74-90.
- FURTADO, Fernanda. *Urbanização de terras e ocupação do solo urbano: elementos para a análise do processo de crescimento das cidades brasileiras - estudo de caso: Uberaba/MG (1972-1990)*. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1993. (Dissertação de Mestrado)
- LEME, R. C. *Expansão territorial e preço do solo urbano nas cidades de Bauru, Marília e Presidente Prudente (1975-1996)*. Presidente Prudente: FCT/UNESP, 1999. (Dissertação de Mestrado)
- MELAZZO, E. S. *Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intra-urbanas: o caso de Presidente Prudente*. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1993. (Dissertação de Mestrado)
- PELEGRINA, Gabriel R., ZANLOCHI, Terezinha S. Ferrovia e urbanização: o caso de Bauru. *Boletim Cultural*. Bauru, v.10, 1991.
- SMOLKA, Martim O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. *Cadernos IPPUR/UFRJ*. Rio de Janeiro, v.2, n.1, p.41-79, jan./abr., 1987.
- SPOSITO, Eliseu S. *Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente*. São Paulo: USP, 1990. (Tese de Doutorado)
- SPOSITO, M. E. B. *O chão arranha o céu: a lógica da reprodução monopolista da cidade*. São Paulo: USP, 1991. (Tese de Doutorado)
- _____. *O chão em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana*. Rio Claro: UNESP, 1983. (Dissertação de Mestrado)
- TOPALOV, Christian. *Le profit, la rente et la ville. Éléments de théorie*. Paris: Econômica, 1984.