

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ CENTRO DE
CIÊNCIAS HUMANAS, LETRAS E ARTES, PROGRAMA DE PÓS-
GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA – CURSO DE MESTRADO**

FRANCIELE MIRANDA FERREIRA DIAS

SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL NA CIDADE DE OURINHOS – SP

MARINGÁ-PR
2013

FRANCIELE MIRANDA FERREIRA DIAS

SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL NA CIDADE DE OURINHOS – SP

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual de Maringá, como requisito para a obtenção do título de Mestre em Geografia.
Orientadora: Prof^a. Dr^a. Tânia Maria Fresca

MARINGÁ-PR
2013

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Biblioteca Central - UEM, Maringá, PR, Brasil)**

F383s Ferreira Dias, Franciele Miranda
 Segregação residencial na cidade de Ourinhos - SP
/ Franciele Miranda Ferreira Dias. -- Maringá, 2013.
197 f. : il. color., figs., tabs., mapas

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Tânia Maria Fresca.
Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de
Maringá, Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes,
Departamento de Geografia, Programa de Pós-Graduação
em Geografia, 2013.

1. Segregação residencial. 2. Espaço urbano. 3.
Ourinhos (SP) - Espaço urbano. 4. Poder público
local. 5. Preço da terra urbana. I. Fresca, Tânia
Maria, orient. II. Universidade Estadual de Maringá.
Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes. Programa
de Pós-Graduação em Geografia. III. Título.

CDD 21.ed. 910

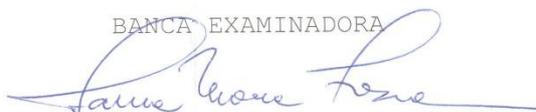
TERMO DE APROVAÇÃO

SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL NA CIDADE DE OURINHOS -SP

Dissertação de Mestrado apresentada a Universidade Estadual de Maringá, como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em Geografia, área de concentração: Análise Regional e Ambiental, linha de pesquisa Produção do Espaço e Dinâmicas Territoriais.

Aprovada em 26 de abril de 2013.

BANCA EXAMINADORA



Prof.^a. Dr.^a. Tânia Maria Fresca
Orientador - UEM
Universidade Estadual de Maringá



Prof.^a. Dr.^a. Celene Tonella
Membro convidado
Universidade Estadual de Maringá



Prof. Dr. Lisandro Pezzi Schmidt
Membro convidado
UNICENTRO

À minha mãe, Tereza Miranda e ao meu pai Ataliba Ferreira Dias, *in memoriam*.

AGRADECIMENTOS

A realização dessa pesquisa só foi possível devido ao apoio, de diversas formas de algumas pessoas. Desde o momento em que obtive a aprovação no processo seletivo do curso de mestrado em Geografia da UEM, mostrou-se importante a ajuda de várias pessoas tanto em relação a minha formação acadêmica quanto em relação a realização dessa pesquisa. Assim agradeço à:

- Ao meu noivo e também geógrafo Rafael Dantas, pela ajuda na confecção dos mapas e pela companhia em entrevistas e trabalhos de campo. Agradeço principalmente quanto ao apoio emocional, especialmente nos momentos mais conturbados da realização dessa pesquisa.
- À minha mãe, Tereza Miranda, pelo apoio, principalmente emocional e por me incentivar a realizar o curso de mestrado em geografia, mesmo com todas as dificuldades que enfrentei durante esse percurso.
- À Prof^ª. Dr^ª. Tânia Maria Fresca, que orientou a realização dessa pesquisa e ajudou-me a pensar soluções, nos momentos mais conturbados. Também gostaria de agradecer pela amizade e paciência.
- À Prof^ª. Dr^ª. Celene Tonella e Prof. Dr César Miranda Mendes que participaram da minha qualificação e contribuíram com colocações pertinentes a esse trabalho e que foram utilizadas na fase final dessa pesquisa.
- As professoras das disciplinas cursadas, que contribuíram com a minha formação profissional e caminhos para a realização dessa pesquisa: Ângela Maria Endlich (DGE / UEM), Marcia Siqueira de Carvalho (DGE / UEM), Maria das Graças de Lima (DGE / UEM), Ideni Terezinha Antonello (DGEO / UEL) e Tânia Maria Fresca (DGE / UEM).

- A secretária do PGE Mirian, pela paciência em solucionar todas as minhas dúvidas.
- Às imobiliárias, cidadãos ourinhenses entrevistados e aos órgãos públicos que atenderam, através de dados e informações, os levantamentos dessa pesquisa. Gostaria de agradecer em especial ao setor de planejamento urbano da Prefeitura Municipal de Ourinhos pelas informações fornecidas.

Obrigada!

RESUMO

A segregação residencial mostra-se um assunto amplamente discutido pela Geografia, no que concerne às grandes cidades e metrópoles, havendo poucas ocorrências de estudos direcionados às pequenas cidades e de porte médio, tal como Ourinhos. Na presente pesquisa, a fim de compreender o que é a segregação residencial e como se manifesta nas cidades, analisou-se o arcabouço teórico que construiu as teorias relacionadas à segregação. Embora o objetivo principal desse trabalho seja a análise de como se manifesta a segregação residencial em Ourinhos, no ano de 2012, optou-se pelo estudo desse processo desde a origem dessa cidade, por considerar a segregação, intrínseca ao nascimento dos núcleos urbanos que possuem classes sociais distintas habitando-os. A fim de avaliar o processo estudado, no ano de 2012, mostrou-se importante a compreensão de como se mostra o mercado imobiliário, qual é o preço da terra e quais são os sujeitos que usufruem o direito de habitar a cidade. Nesse aspecto, analisou-se a legislação urbanística local, na forma do Plano Diretor de Ourinhos a fim de entender o papel do Estado na regulação do processo da segregação residencial.

Palavras-Chaves: Segregação Residencial, Espaço Urbano, Preço da Terra, Ourinhos, Poder Público Local.

ABSTRACT

The residential segregation shows a topic widely discussed by Geography, with respect to the major cities and metropolises, there are few instances of research focusing on small and medium-sized cities, such as Ourinhos. In this research in order to understand what is residential segregation and how it manifests itself in the cities, we analyzed the theoretical framework that built the theories related to segregation. Although the main objective of this work is the analysis of how residential segregation manifests itself in Ourinhos, in the year 2012, we chose to study this process since the origin of this city, considering segregation, intrinsic to the origin of urban areas that have distinct social classes inhabiting them. In order to evaluate the studied process, in 2012, was an important understanding of how to show the housing market, which is the price of land and what subjects they enjoy the right to live in the city. In this respect, we analyzed the urban laws place in the form of the Master Plan Ourinhos order to understand the role of the State in regulating the process of residential segregation.

Keywords: Residential Segregation, Urban Space, Land Price, Ourinhos, Local Government.

LISTA DE MAPAS

MAPA 1: Localização do município de Ourinhos-SP.....	22
MAPA 2: Localização da Vila Odilon e das indústrias oleiras em Ourinhos - SP, década de 1950.....	68
MAPA 3: Estrutura urbana em Ourinhos na década de 1930.....	70
MAPA 4: Localização da Vila Margarida na cidade de Ourinhos, 1940.....	71
MAPA 5: Expansão urbana em Ourinhos até 1970.....	88
MAPA 6: Expansão urbana na cidade de Ourinhos entre 1980 e 2000.....	98
MAPA 7: Preço médio do m ² dos terrenos disponíveis para venda em Ourinhos no ano de 2010.....	113
MAPA 8: Preço médio do m ² dos terrenos disponíveis para venda em Ourinhos, no ano de 2012.....	126
MAPA 9: Macrozoneamento de Ourinhos.....	139
MAPA 10: Localização dos estabelecimentos de saúde de Ourinhos, 2012.....	153
MAPA 11: Localização das escolas públicas em Ourinhos, 2012.....	154

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1: Limites da cidade de Ourinhos, Plano Diretor (1954-1955).....	79
FIGURA 2: Zoneamento de Ourinhos, Plano Diretor (1954-1955).....	80
FIGURA 3: Abastecimento de água (1954-1955):.....	81
FIGURA 4: Serviços públicos, Plano Diretor (1954-1955).....	82
FIGURA 5: Valor imobiliário, Plano Diretor (1954-1955).....	83
FIGURA 6: Ourinhos: pessoas responsáveis por domicílios que recebem entre 1 e 2 salários mínimos.....	100
FIGURA 7: População residente em domicílios particulares permanentes com renda mensal de até R\$ 70,00 em Ourinhos, 2010.....	143
FIGURA 8: Domicílios particulares com 6 banheiros de uso exclusivo, Ourinhos, 2010.....	145
FIGURA 9: Domicílios permanentes ocupados na cidade de Ourinhos, 2010.....	147
FIGURA 10: Média de moradores por domicílio ocupado na cidade de Ourinhos, 2010.....	149
FIGURA 11: Domicílios permanentes ocupados na cidade de Ourinhos, 2010.....	152
FIGURA 12: Evolução do processo de segregação residencial: 1950, 1970 e 2012.....	161

LISTA DE FOTOS

FOTO 1: Vista parcial da praça Mello Peixoto de Ourinhos em 1940, localizada na parte sul, “Acima da Linha”.....	66
FOTO 2: Vista parcial da Rua Amazonas em Ourinhos, na década de 1940, localizada ao norte da Estrada de Ferro Sorocabana.....	66
FOTO 3: Propriedades de terras no entorno da cidade de Ourinhos , década de 1940.....	72
FOTO 4: Vista parcial de uma residência na Vila Odilon, 2009	85
FOTO 5: Vazios urbanos na cidade de Ourinhos, 2012.....	106
FOTO: 6: Vista parcial de um terreno no Jardim Santa Fé, Ourinhos, 2012.....	122
FOTO 7: Vista parcial de um terreno na Vila Perino, Ourinhos, 2012.....	123
FOTO 8: Vista parcial de um terreno no Jardim Anchieta, Ourinhos, 2012.....	124
FOTO 9: Vista parcial de um terreno no Jardim Josefina, Ourinhos, 2012.....	125
FOTO 10: Vista parcial do Conjunto Habitacional Prof ^ª Helena Braz Vendramini, Ourinhos, 2012.....	164
FOTO 11: Vista parcial do Conjunto Habitacional Regina Brizola, Ourinhos, 2012.....	165
FOTO 12: Construção em andamento do Conjunto Habitacional Ourinhos H, Ourinhos, 2012.....	166
FOTO 13: Vista parcial das residências no Jardim Guaporé, Ourinhos, 2012.....	166
FOTO 14: Vista parcial da área no entorno da linha férrea da ALL, Ourinhos, 2012.....	167
FOTO 15: Vista parcial do condomínio Royal Park, Ourinhos, 2012.....	168

LISTA DE TABELAS

TABELA 1: Evolução populacional em Ourinhos: 1920-1950.....	73
TABELA 2: Evolução populacional de Ourinhos: 1950-1970.....	74
TABELA 3: Estrutura dimensional dos estabelecimentos rurais de Ourinhos 1940-1996.....	75
TABELA 4: Principais produtos agrícolas em Ourinhos entre 1940 e 1970.....	76
TABELA 5: Evolução do número de estabelecimentos e pessoal ocupado nos setores industrial, prestadores de serviços e comercial em Ourinhos, 1940-1970.....	77
TABELA 6: Evolução populacional de Ourinhos: 1980-2000.....	90
TABELA 7: Principais produtos agrícolas entre as décadas de 1980 e 2000.....	91
TABELA 8: Evolução do número de empresas e pessoal ocupado em comércio, serviço e indústria entre as décadas de 1980 a 2000.....	91
TABELA 9: Preço médio do m ² dos terrenos disponíveis para venda em Ourinhos no ano de 2010.....	109
TABELA 10: Preço médio do m ² dos terrenos disponíveis para venda em Ourinhos no ano de 2012.....	116
TABELA 11: Valorização do m ² dos terrenos entre 2010 e 2012.....	127
TABELA 12: Evolução populacional em Ourinhos: 2000-2010.....	130

LISTA DE QUADROS

QUADRO 1:Conjuntos Habitacionais de Ourinhos.....	95
QUADRO 2: Loteamentos e conjuntos habitacionais valorizados e desvalorizados pelo mercado imobiliário de Ourinhos, 2012.....	132

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1: Demanda habitacional por faixa de renda em Ourinhos, 2010.....	130
GRÁFICO 2: Classes de rendimento nominal mensal domiciliar per capita - salário mínimo (SM).....	142
GRÁFICO 3: Condição de ocupação do domicílio em Ourinhos, 2010.....	146
GRÁFICO 4: Tipo de domicílio em Ourinhos, 2010.....	148

LISTA DE ANEXOS

ANEXO 1: Roteiro de entrevista com as imobiliárias.....	189
ANEXO 2: Roteiro de entrevista com o morador de Ourinhos sr Eitor Martins.....	190
ANEXO 3: Roteiro de entrevista com a Secretaria Municipal de Assistência Social de Ourinhos - SMAS.....	191
ANEXO 4: Roteiro da entrevista com a Viação Ourinhos-Assis - AVOA.....	192
ANEXO 5: Salários pagos em Ourinhos, por setores.....	193
ANEXO 6: Número de empregos gerados em Ourinhos, 2011.....	197

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ALL: América Latina Logística

AME: Ambulatorio Médico de Especialidades

AVOA: Auto Viação Ourinhos Assis

BNH: Banco Nacional de Habitação, empresa vinculada a Caixa Econômica Federal, esteve em atividade entre 1971 e 1986.

BUNGE: Bunge Alimentos

CAPS: Centro de Atenção Psicossocial

CDHU: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano

CECAP: Companhia Estadual de Moradias Populares

CEF: Caixa Econômica Federal

CDB: Distrito Central de Negócios

CODESPAULO: Companhia de Desenvolvimento de São Paulo

COHAB: Companhia de Habitação Popular

CRAS: Centro de Referência de Assistência Social

CPFL: Companhia Paulista de Força e Luz

DGE: Departamento de Geografia/UEM

DI: Zona Exclusivamente Industrial

E.F. Sorocabana: Estrada de Ferro Sorocabana

EJA: Ensino de Jovens e Adultos

EMBRAPA: Empresa Brasileira de Agropecuária

EMEF: Escola Municipal de Ensino Fundamental

EMEI: Escola Municipal de Ensino Infantil

FATEC: Faculdade de Tecnologia

FEPASA: Ferrovia Paulista (S.A)

FIO: Faculdades Integradas de Ourinhos

GPI: Grupo de Planejamento Integrado

GSP: Grupo Santa Paula

LOT: Loteamento

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IDH: Índice de Desenvolvimento Humano

NEI: Núcleo de Educação Infantil

NUD: Núcleo Urbano Destacado
PAC: Programa de Aceleração do Crescimento
PGE: Programa de Pós-Graduação em Geografia / UEM
PLANURB: Planejamento Urbano
PMO: Prefeitura Municipal de Ourinhos
PQ: Parque
PRÓALCOOL: Programa Nacional do Alcool
SAE: Superintendência de Água e Esgoto de Ourinhos
SANBRA: Sociedade Algodoeira do Nordeste Brasileiro
SBPE: Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SENAI: Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial
SFH: Sistema Financeiro de Habitação
SMAS: Secretaria Municipal de Assistência Social de Ourinhos
SUS: Sistema Único de Saúde
PE: Padre
PSDB: Partido da Social Democracia Brasileira
PSF: Posto de Saúde da Família
UBS: Unidade Básica de Saúde
UEM: Universidade Estadual de Maringá
UNESP: Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”
UPA: Unidade de Pronto Atendimento
ZC: Zona de Centralidade
ZCP: Zona Central Principal
ZCS: Zona Central Secundária
ZCR: Zona de Comércio Regional
ZE: Zona Especial
ZER: Zona Estritamente Residencial
ZI: Zona Predominantemente Industrial
ZICS: Zona Industrial, Comercial e de Serviços
ZM: Zona Mista
ZPR: Zona Predominantemente Residencial
ZR: Zona Residencial
ZRC: Zona Residencial Central

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	19
1 - A SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL NA CIDADE CAPITALISTA DO INÍCIO DO SÉCULO XXI	27
1.1 - Diferentes Enfoques Teóricos- Metodológicos.....	28
1.2 – Os Produtores do Espaço Urbano, a Renda da Terra e a Segregação na Produção da Cidade Contemporânea.....	45
2 - OURINHOS - SP: OCUPAÇÃO E EXPANSÃO URBANA	56
2.1 - A Gênese de Ourinhos: A Cidade “Acima da Linha” e “Abaixo da Linha”.....	57
2.2 - Crescimento e Expansão Urbana no Período de 1950 a 1970.....	74
2.3 - Periferização e Segregação Residencial em Ourinhos entre 1970 e 2010.....	90
3 - PREÇO DA TERRA, LEGISLAÇÃO URBANA E INFRAESTRUTURA NA CIDADE DE OURINHOS NO INÍCIO DO SÉCULO XXI.....	103
3.1 - O Preço da Terra.....	104
3.2 - A Legislação Urbana e a Segregação.....	133
3.3- Infraestrutura	141
3.4 - Intensificação do Processo de Segregação Residencial: 1950, 1970, 2012.....	158
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	170
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	174
ANEXOS.....	189

INTRODUÇÃO

A segregação residencial continua sendo tema de fundamental importância para a compreensão da cidade e do urbano neste início do século XXI, onde acentua-se a diferenciação socioespacial, na qual parcela significativa da população urbana brasileira continua vivendo em favelas (ABREU, 2004) conjuntos habitacionais periféricos, loteamentos de autoconstrução, sem infraestrutura e serviços coletivos. Discutir a exacerbação deste processo é tarefa das mais importantes no intuito de desvendar mecanismos e políticas que possam contribuir para a melhoria das condições de vida desta parcela dos cidadãos.

A bibliografia sobre o tema é ampla em diversas ciências e campos do conhecimento como geografia, sociologia, arquitetura, dentre outras, bem como de seus referenciais teóricos metodológicos, podendo-se apontar que, desde o século XIX este tema já aparecia subjacentemente em Engels (1975). Mas foi a partir das primeiras décadas do século XX que os estudos proliferaram no âmbito da sociologia norte-americana. Em linhas gerais, os estudos brasileiros têm sido realizados principalmente para as metrópoles, grandes cidades e recentemente para as médias também. No entanto, há diversos escalões urbanos que não têm sido ainda, objeto de estudos sobre a segregação residencial, como as pequenas cidades ou então, aquelas que estão no limiar para tornarem-se cidades médias.

O presente trabalho tem como objetivo analisar a segregação na cidade de Ourinhos-SP, no início do século XXI, a partir do preço médio da terra urbana, em outros termos, a análise da segregação tem sido realizada por diversos caminhos metodológicos com destaque para o uso de variáveis e indicadores que permitem qualificar o conteúdo social de áreas segregadas nas cidades.

No entanto, não se tem observado na bibliografia sobre o tema, a discussão acerca da segregação e o preço da terra. Ora, uma das maiores dificuldades de acesso à moradia por parte da população de baixo poder aquisitivo tem sido exatamente o preço da terra, isso porque a terra de uso urbano, não exclusivamente continua a ser um dos fundamentos do controle da produção e reprodução do capital.

Nesse sentido, a busca aqui é entender como o preço da terra se coloca como um dos principais elementos de entendimento do processo de segregação socioespacial, sem que isso signifique desconsideração ao conteúdo social de áreas segregadas.

O acesso à terra conforme preceitua Rangel (2004) é o centro da crise urbana atual. A terra de uso urbano atual é objeto corrente de comércio, entendendo-se que há indivíduos que lucram com a mesma tanto ao vendê-la quanto em relação à espera pela valorização vindoura, esta última denominada por Rangel (2004) de quarta renda. Essa situação demonstra que a crise¹ urbana esta atrelada ao preço da terra urbana e seu controle, exercido por proprietários fundiários, promotores imobiliários e Estado. Dessa forma, a importância de estudar o preço da terra urbana é devido a influencia que o mesmo exerce no controle da terra urbana, o que revela consequências no processo de segregação.

O município de Ourinhos contava uma população total de 103.026 habitantes, da qual 100.035 era população urbana (IBGE, 2010), colocando-se como o 73º mais populoso do estado de São Paulo (IBGE, 2010). Localizado no sudoeste do estado de São Paulo, possuía taxa de urbanização de 97,09% (IBGE, 2010), com área urbana de 12,4015 km².

Quanto às atividades econômicas desenvolvidas no município atualmente, o setor primário é o menos relevante², do ponto de vista da participação no PIB municipal, com destaque para a cana-de-açúcar, cultivada na maior parte das terras municipais, representando 75,97% da produção agrícola municipal (IBGE, 2006). A expansão do cultivo de cana-de-açúcar, que ocorre desde a década de 1950, esta diretamente relacionada à concentração de terra³. As atividades econômicas que ocorrem na área urbana têm maior relevância para a economia do município, inclusive quanto à geração de empregos verificado no anexo 05, p.193.

Ourinhos tem atualmente o papel de centro comercial e prestadoras de serviços em sua microrregião e tem relativa influência para cidades localizadas no norte pioneiro paranaense para as atividades citadas. Entretanto, destaca-se o setor de serviços como o mais importante para a economia do município, tanto em relação à geração, participação no PIB de 826.135 mil reais (IBGE, 2010), que representa 69,5% do PIB do município. Os serviços se coloca um setor com variedade de atividades e por essa razão é atrativo aos moradores da região. Cabe destacar que a cidade apresenta comércio varejista com lojas de grandes redes

¹ A crise urbana é discutida por diversos autores, entre eles Rangel (2004) e Villaça (1995), que discute a crise urbana relacionada ao planejamento urbano.

² Na pecuária, há destaque apenas com a produção de ovos, 21º produtor de ovos de galinha do estado de São Paulo. Os cultivos mais relevantes além da cana-de-açúcar são o milho que é cultivado em 1.720 hectares com 7,92% da produção agrícola do município e a soja cultivada em 3.000 hectares, representando 13,81% da produção agrícola municipal IBGE (2006).

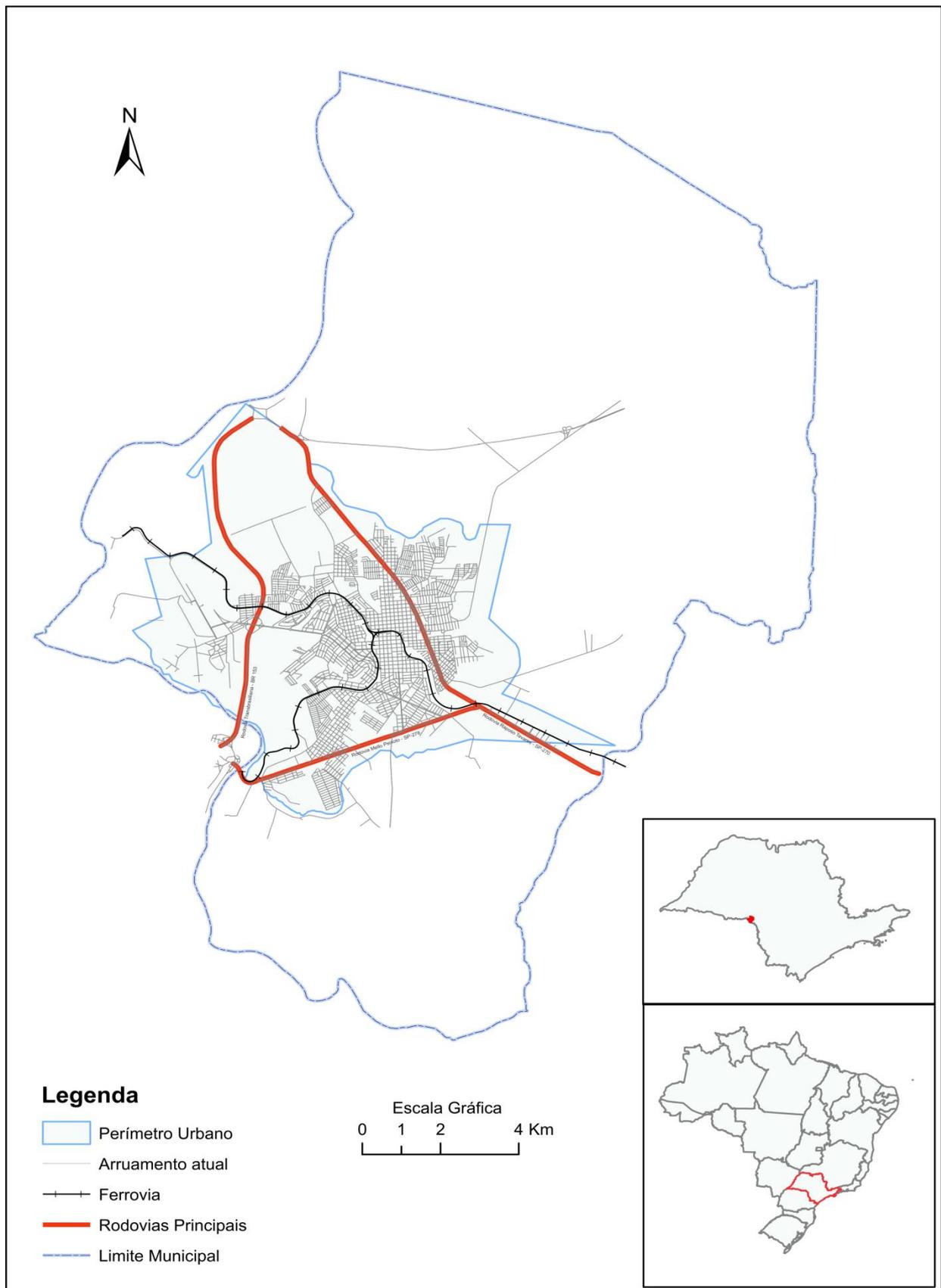
³ Em 1980, havia 261 estabelecimentos rurais em Ourinhos (IBGE, 1980) e atualmente existem 151 (IBGE, 2006). Essa atividade econômica é desenvolvida principalmente pelo Grupo Quagliato.

de varejo com atuação nacional como Supermercado Pão de Açúcar, Casas Bahia, Pernambucanas, Mcdonalds, Magazine Luiza, Lojas Cem, Hotel Ibis entre outros.

No setor industrial são importantes as indústrias Colchões Castor, indústria de produtos para fabricação de alimentos de abrangência nacional Marvi, indústria de material mecânico Tecnal, Café Jaguari, que atende ao mercado regional e exportação e Indústria Mecânica Zanuto, que possui atuação nacional. Ourinhos se destaca como centro distribuidor de derivados da indústria sucroalcooleira em especial para o sul do Brasil, sendo a ferrovia administrada pela América Latina Logística-ALL, importante⁴ para essa atividade.

Ourinhos não possui um papel de destaque no estado de São Paulo quanto às atividades econômicas ou de sua população, mas é singular quanto à localização geográfica no território brasileiro. Localiza-se em um importante entroncamento rodoferroviário que liga a Região Sudeste com as Região Sul, Região Centro-Oeste e a porção ocidental da Região Norte (Acre e Rondônia), através das rodovias Raposo Tavares (SP-270), Mello Peixoto (SP-278), Orlando Quagliato (SP-327) e Transbrasiliana (BR-153), conforme mapa 1.

⁴ Há a movimentação diária de cerca de 70 vagões carregados de etanol, o que representa uma circulação aproximada de 1 milhão de toneladas anuais, Prefeitura Municipal de Ourinhos (2006).



MAPA 1: Localização do município de Ourinhos-SP

Fonte: Prefeitura Municipal de Ourinhos, 2008.

Org: Ferreira Dias, 2012.

Assim, a compreensão de quando e de qual maneira o processo da segregação residencial se manifesta de forma mais intensa em cidades com pouco mais de 100 mil habitantes, são aspectos ainda pouco estudados. Nesse sentido, procura-se entender se a partir deste tamanho populacional, o processo da segregação residencial torna-se mais complexo. Dessa forma, a falta de estudos sobre segregação em cidades com tamanho populacional de 100.000 habitantes se mostrou mais um motivo para a realização da presente pesquisa, uma vez que se deseja contribuir com um estudo de uma cidade de porte pouco estudado, quanto ao processo da segregação residencial.

A escolha por estudar a segregação residencial se justifica inicialmente por tratar as diferenças sociais manifestadas no espaço urbano, ou seja, a concentração de classes sociais de diferentes poderes aquisitivos em áreas distintas da cidade, no que se refere à presença de infraestrutura urbana, equipamentos públicos e características físicas das moradias. Inclui-se ainda o fato da autora deste trabalho morar em Ourinhos há cerca de 7 anos, observando empiricamente, as mudanças econômicas e sociais pelas quais a cidade tem passado.

Instigou ainda a realização deste trabalho, a segregação residencial criada pela linha férrea desde sua implantação no início do século XX, que atravessa a cidade e que se tornou um dos elementos para separar a população de maior e menor poder aquisitivo em duas partes: as áreas ao norte da ferrovia, popularmente denominadas de “abaixo da linha” como referência à topografia, concentrou a população de baixo poder aquisitivo; as áreas ao sul da ferrovia, denominada “acima da linha” foi destinada para a população de maior poder aquisitivo. Elemento importante porque demonstra na própria gênese da cidade, a força da segregação residencial mediatizada pela linha férrea. Processo esse que perdura, em determinados aspectos, até os dias atuais, mas no início do século XXI verifica-se no contexto de Ourinhos – SP, a exacerbação da segregação.

Desta maneira, o presente trabalho tem sua importância no fato de que, ao estudar a segregação residencial na cidade de Ourinhos, procura-se contribuir com a discussão sobre o direito de habitar a cidade, pois o espaço urbano se mostra fragmentado, atendendo objetivos distintos da classe dominante e para tal, a legislação urbanística municipal corrobora com as prerrogativas dessa classe, relegando àquelas de menor poder aquisitivo, locais distantes para moradia ou quando esse existe, é caracterizado por problemas de ausência ou deficiência na infraestrutura, demasiada distância do centro e/ou do mercado de trabalho e equipamentos públicos escassos.

Do ponto de vista operacional, o trabalho baseou-se em diversas fontes de dados e procedimentos. Além da bibliografia sobre a segregação e outras correlatas ao seu entendimento, seja em termos conceituais como para a cidade de Ourinhos, efetuou-se diversos levantamentos de dados primários e secundários.

Com relação aos dados primários, relativos aos preços dos terrenos urbanos, estes foram baseados em levantamentos de campo junto às imobiliárias da cidade e ao Jornal Novo Negócio, a fim de obter a tendência dos preços de terrenos disponíveis para construção em dois momentos: 2010 e 2012. O primeiro levantamento de dados referentes aos preços dos terrenos em Ourinhos foi realizado pela autora em 2010 (FERREIRA DIAS, 2010). O segundo levantamento foi efetuado para a realização da dissertação e ambos foram realizados através dos mesmos procedimentos, isto é, consulta de preços junto às imobiliárias da cidade e ao Jornal Novo Negócio.

Os levantamentos geraram mapas dos preços da terra urbana e efetuou-se a comparação da evolução dos mesmos. A partir dos mapas, foi possível o cruzamento com as informações levantadas junto à Prefeitura Municipal de Ourinhos sobre conjuntos habitacionais, loteamentos, condomínios fechados, dentre outros e suas respectivas localizações. A estes levantamentos foram acrescentados ainda, mapeamentos sobre faixas de rendimento mensal com base nos setores censitários do IBGE para o ano de 2010, como um elemento adicional na caracterização dos moradores de diferentes áreas da cidade.

Também foi consultada a sede do IBGE em Ourinhos quanto à pesquisa de dados que não estavam disponíveis no *site*, relacionados aos censos demográficos anteriores a década de 1990. Coletaram-se dados na sede da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU em Ourinhos quanto ao número de conjuntos habitacionais e características dos mesmos. Os dados referentes à Companhia de Habitação Popular - COHAB foram obtidos no *site* da mesma. Do mesmo modo, foi consultado o *site* da Prefeitura Municipal de Ourinhos - PMO quanto à legislação urbana local, informações sobre loteamentos e conjuntos habitacionais e dados sobre os estabelecimentos de saúde e de educação.

Acrescente-se ainda as entrevistas⁵ realizadas nas imobiliárias Aelo, Beto Mella, Christoni, Fort, Negócio, Sima e Shalom, com o objetivo de compreender qual a valorização imobiliária dos loteamentos e conjuntos habitacionais de Ourinhos. Entrevistou-se ainda a Secretaria Municipal de Assistência Social de Ourinhos - SMAS - a fim de

⁵ Em anexo, há os roteiros das respectivas entrevistas.

entender a relação entre os problemas sociais e habitações. A loteadora Grupo Santa Paula - GSP - foi entrevistada devido aos empreendimentos imobiliários realizados pela mesma e que estão em andamento. A Auto Viação Ourinhos Assis – Avoa foi entrevistada em relação à situação do transporte coletivo intraurbano. Também entrevistou-se o morador e escritor de Ourinhos, sr Eitor Martins procurando informações quanto a segregação residencial em épocas pretéritas na cidade estudada.

As dificuldades de execução dessa pesquisa ocorreram principalmente quanto a coleta de dados nos órgãos públicos citados e em relação ao agendamento de entrevistas nos mesmos.

Assim, o capítulo 1 apresenta uma discussão sobre a conceituação da segregação residencial, passando por diversos momentos e autores. Centraliza-se na análise no período mais recente do capitalismo, bem como na discussão sobre a produção e reprodução do espaço urbano e como a renda da terra de uso urbano participa deste processo. Inclui-se ainda a discussão sobre os agentes que produzem o espaço urbano, particularmente a ação do Estado.

O capítulo 2 por sua vez, buscou a compreensão de como ocorreu a segregação residencial em Ourinhos e para isso analisou-se o processo de ocupação deste município e a criação da cidade, identificando-se como na gênese da mesma, se estabeleceu uma das formas de segregação residencial. Neste sentido, é importante a compreensão das atividades que a sociedade realiza em cada momento histórico e que culminam na reprodução social, as criações humanas materiais ou não, para que se entenda a segregação residencial. Este capítulo traz aspectos da evolução do processo de segregação na cidade, a partir de 1950, quando fatores de diversas ordens levaram ao aumento do preço da terra, culminando com a intensificação da segregação residencial, associada com a atuação do Estado através da construção de moradias em localizações periféricas.

No capítulo 3 analisa-se a segregação residencial na cidade de Ourinhos no ano de 2012 e para tanto, utilizou-se do preço da terra como um dos elementos indicativos do processo em discussão. Os mapas dos preços dos terrenos para o ano de 2010 e 2012 permitiram comparações a fim de verificar as áreas mais e menos valorizadas pelo mercado imobiliário de Ourinhos, contribuindo para identificação das áreas segregadas de maior e menor valorização residencial. Observou-se a influência recente do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC - e do programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – nas alterações significativas provocadas no preço dos terrenos e suas implicações na segregação.

Analisou-se ainda como a legislação urbanística da cidade, mediante o plano diretor atual, ratificou o processo da segregação residencial em Ourinhos.

Á guisa de conclusões discute-se como o processo da segregação residencial intensificou-se e ganhou nova complexidade mediante o crescimento econômico e expansão urbana. Surgiram novos fatores de diferenciação residencial que levaram a produção e reprodução do espaço urbano pautado nas desigualdades sociais e deram continuidade ao processo de segregação residencial, que existe em Ourinhos desde a sua origem.

CAPÍTULO 1 - A SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL NA CIDADE CAPITALISTA DO INÍCIO DO SÉCULO XXI

O presente capítulo discute aspectos sobre a segregação residencial na cidade capitalista do início do século XXI. Para tanto se faz necessário entender a evolução dos estudos sobre o tema, que passou por transformações ao longo do tempo em seus embasamentos teóricos e metodológicos. Neste percurso tem-se elementos para compreender o momento atual em que identifica-se a ampliação da segregação residencial.

Para alcançar-se os objetivos desse capítulo, na primeira parte discute-se a gênese da segregação a partir da divisão social do trabalho, na origem das cidades. Apresenta-se ainda diferentes momentos dos estudos sobre o tema, sem que isso possa significar a abrangência total dos mesmos, mas o resultado de uma seleção.

Na segunda parte, que temporalmente situa-se no pós Segunda Guerra Mundial, discute-se a questão do acesso a terra e a segregação residencial, bem como a ação dos agentes produtores do espaço urbano em direção à implantação de ações e mecanismos que ampliam a segregação.

1.1 - Diferentes Enfoques Teórico-Metodológicos

Os estudos sobre segregação residencial não são recentes, ocorrendo em diferentes temporalidades e posicionamentos teóricos distintos.

Na origem das cidades já se observava as separações de classes sociais quanto às suas respectivas localizações, motivadas pelas diferenças entre classes que no decorrer do tempo e com o estabelecimento do capitalismo foram intensificadas.

O processo da segregação residencial que pode ainda ser denominado de social, socioespacial, socioeconômico dentre outras, tem recebido a atenção dos estudiosos contemporâneos, motivados pelo crescimento das cidades e intensificação das diferenças sociais, manifestando-se na separação de classes sociais nos espaços urbanos.

As cidades surgiram há cerca de 5 mil anos e desde os primórdios da civilização, já era nítido a segregação residencial e de acordo com Mumford (1998) esse processo emergiu com a própria cidade. Para o autor, as diferenças sociais também surgiram junto com as cidades, pois antes destas, “[...] se alguma divisão do trabalho existe é da espécie rudimentar, determinada mais pela idade e pela força do que pela aptidão vocacional. Quem olha o rosto de seu vizinho, enxerga a própria imagem” (MUMFORD, 1998, p. 25).

A diferença social necessária para que haja a segregação, é um processo que surge com a divisão social do trabalho. Não foi o simples aumento de população que transformou as aldeias em cidades, mas emergiu da cultura paleolítica e da composição humana da cidade mais complexa: mineiro, lenhador, pescador, cada um com seus instrumentos e habilidades, levando ao estabelecimento de uma divisão social do trabalho.

Esta divisão, a instituição do poder político atrelado ao religioso, a exploração da maioria da população por uma minoria e a produção de excedentes, resultaram na divisão em classes sociais, que certamente se aguçou com a propriedade privada ou a falta dela. Mumford (1998) acrescenta que o Estado sempre protegeu a propriedade privada dando respaldo para que historicamente alguns indivíduos passassem a acumular riquezas e propriedades privadas, ampliando-se a divisão entre ricos e pobres.

Para Mumford (1998) o estabelecimento de um monopólio econômico e político foi um requisito inicial para o estabelecimento das cidades, diminuindo a distância física entre os habitantes, mas aumentando a distância psicológica, ou seja, criou-se uma cultura urbana, em que se realiza na separação daquele que não é da mesma classe social, levando à segregação. Esta combinação de concentração e mistura, com isolamento e diferenciação é

uma das marcas características da segregação residencial, também observado por Engels (1975).

Com o estabelecimento do capitalismo, a necessidade de aumentar a produção, ampliado com o desenrolar da industrialização, a cidade passou por outro período de crescimento e desenvolvimento de suas formas urbanas e funções. Nesse momento, a cidade se torna local da mais intensa diferenciação social, necessária ao processo de acumulação capitalista.

Para Singer (1979) a intensificação das diferenças de classes sociais molda o desenvolvimento da sociedade e estabelece a bipolaridade entre campo e cidade. A cidade é a sede do poder e da classe dominante enquanto o campo é o local de atividade primária. Para que haja a cidade, é necessária a presença de instituições sociais, uma relação de dominação, exploração, a fim de que se transfira o excedente do campo para cidade.

Tanto Singer (1979) como Mumford (1998) entendem que na origem da cidade, a classe dominante se isolou em relação às outras classes, ocasionando o surgimento de uma segregação urbana. Neste sentido, o surgimento da cidade implica na divisão social do trabalho, sendo que as classes dominantes procuraram se separar das classes que lhes eram diferentes.

Os primeiros estudos sobre segregação residencial foram elaborados possivelmente por Kohl em 1841, que analisou as cidades pré-industriais da Europa Ocidental. Corrêa (1995) expõe que o modelo criado por Kohl era baseado em círculos onde a população de alto status residia junto ao centro e a de baixo status na periferia. Esse estudo é uma referência bibliográfica pouco acessível, mas válida por ser um dos primeiros a estabelecer um modelo das distribuições das classes sociais nas cidades, (CORRÊA, 1995).

Esta situação identificada difere-se bastante daquela encontrada por Engels (1975) sobre a situação da classe operária nas grandes cidades do Reino Unido entre os anos de 1842 e 1844, referida ao processo de exploração da força de trabalho nas grandes cidades industriais. O autor observou a individualidade e a necessidade que as classes mais ricas tinham de se isolar em relação aos trabalhadores que residiam em loteamentos de má reputação. Em geral esses loteamentos se localizavam próximos às residências dos ricos, mas o ideal para época, é que a pobreza ficasse longe dos olhos das classes de maior poder aquisitivo. Ao analisar a disposição dos loteamentos e suas classes sociais, afirmava que:

Todas as grandes cidades possuem um ou vários bairros de má reputação – onde se concentra a classe operária. É certa e frequente a pobreza em morar em vielas escondidas, muito perto dos palácios dos ricos, mas em geral designaram-lhes um lugar a parte, onde ao abrigo dos olhares das classes mais felizes, tem de se safar sozinha, melhor ou pior. Estes bairros de má reputação são organizados em toda a Inglaterra mais ou menos da mesma maneira, as piores casas na parte mais feia da cidade, maior parte das vezes são construções de dois andares [...] (ENGELS, 1975, p. 59).

Os bairros ricos e áreas valorizadas na cidade recebiam melhor tratamento por parte do poder público. O desenho da cidade mostrava classes ricas residindo nas áreas mais altas da cidade enquanto os operários residiam nas áreas mais baixas, o que muda com o decorrer do tempo e depende das características geográficas da cidade. Em Londres, os operários localizavam em áreas periféricas e áreas centrais degradadas, que haviam sido abandonadas pela burguesia, pois essa se deslocou para áreas periféricas com amenidades. Engels (1975) notou ainda que as áreas desfavorecidas como encostas íngremes e fundos de vales, bem como locais atingidos pelos ventos com poluição industrial, eram locais de moradia dos operários.

A análise de Engels (1975) destacava Manchester por considerá-la uma cidade industrial, mas com papel comercial marcante. Essa cidade apresentava as classes sociais separadas de forma mais clara:

[...] podemos habitá-la durante anos, sair e entrar nela quotidianamente sem nunca entrevermos um bairro operário nem sequer encontrarmos operários, se nos limitarmos a cuidar dos nossos negócios, ou a passearmos. Mas isto se deve principalmente ao facto de os bairros operários - quer por um acordo inconsciente e tácito, quer por intenção consciente e confessa - estarem separados com o maior rigor das partes da cidade reservadas a classe média, ou então, quando isso é impossível, dissimulados pelo manto da caridade (ENGELS, 1975, p. 80).

Assim, havia um bairro central grande e o restante da cidade era composto de um enorme bairro proletário. Entre o centro e o bairro operário habitava a média burguesia e a alta burguesia, estando a média burguesia nas áreas mais próximas ao bairro operário.

Sei muito bem que esta disposição hipócrita das construções é mais ou menos comum a todas as grandes cidades; [...] mas em parte alguma como em Manchester constatei um isolamento tão sistemático da classe operária, afastada das grandes ruas, uma arte tão delicada em mascarar tudo o que pudesse ferir a vista ou os nervos da burguesia. Contudo, a construção de Manchester corresponde menos que em qualquer outra cidade a um plano preciso ou a regulamentos de polícia, a sua disposição mais do que qualquer outra cidade, é fruto do acaso [...] (ENGELS, 1975, p. 82).

Nessa cidade, a divisão do trabalho se mostrou mais avançada, pois nem todas as habitações da classe operária eram péssimas, havia seguimentos especializados de trabalhadores e que por essa razão, obtinham melhores remunerações, podendo morar em melhores habitações. Assim, não era possível dividir as classes sociais em proletários e capitalistas, pois havia grupos dominantes, compostos pelos proprietários dos meios de produção, administradores diretamente ligados a essa classe e classes médias, em especial os rentistas que viviam do aluguel das habitações proletárias. O outro grupo era a maioria da população, os proletários.

Observa-se no trabalho de Engels (1975) uma evolução do modelo de segregação da cidade pré-industrial de Kohl. A cidade analisada por Engels nasce industrial ou torna-se industrial e isso implica em uma maior divisão social do trabalho bem como uma complexificação da morfologia urbana de tais cidades. Embora a situação descrita por Engels não tenha recebido o nome de segregação, foi o primeiro estudo marxista sobre essa temática.

Engels (1975) não formulou um modelo, mas entre as particularidades de cada cidade que analisou, é possível identificar um perfil das mesmas no que tange aos locais de moradia: a cidade abriga classes pobres em áreas degradadas do centro e áreas periféricas que sejam desagradáveis, as classes médias se localizam ao redor da área central e as classes ricas deslocavam-se do centro, indo habitar as periferias que tivessem uma paisagem agradável e amplos espaços para habitação.

Engels (1976) estudou a situação do problema da habitação da classe proletária na Alemanha em 1872, quando ocorria o início da industrialização desse país. Nesse período inúmeros trabalhadores do campo mudaram-se para as cidades, tornando evidente a falta de infraestrutura das mesmas, bem como a insalubridade das habitações da classe trabalhadora.

Do ponto de vista de uma solução socialista, partiu-se do pressuposto de que a classe trabalhadora é explorada pelos aluguéis das habitações e equipara os trabalhadores ao inquilino e o capitalista ao proprietário. Porém o problema observado na habitação não é a questão fundamental, mas sim a exploração da classe trabalhadora, pois a teoria marxista se baseia na ideia de que o capital é produtivo e que o lucro surge em relação ao que os trabalhadores produzem, mas não recebem (mais-valia). A proposta de banimento do aluguel não satisfaz o autor, porque o lucro é obtido através da mais-valia, então o trabalhador continuaria a ser explorado.

A burguesia se preocupou essencialmente com a insalubridade das habitações dos trabalhadores, pois temiam as epidemias que poderiam atingi-los diretamente. Porém, o combate ao problema se pautava na manutenção do modo capitalista de produção, obviamente sem o intuito de eliminar as desigualdades sociais, visto que são essenciais para a existência do capitalismo. Dessa forma a solução burguesa para o problema da habitação seria a concessão da propriedade da habitação aos trabalhadores. Porém, o autor considera que essa ideia tem fins capitalistas, pois mesmo que o proletário tenha sua habitação, continuaria dependente do capitalista, uma vez que a exploração do proletariado iria persistir (ENGELS, 1976).

Assim, o interesse da burguesia para que os proletários tenham a propriedade da habitação é justamente a possibilidade de redução dos salários, porque os custos que o trabalhador pagaria com aluguéis, poderiam ser economizados pelos capitalistas, além da habitação ser uma necessidade para a reprodução da força de trabalho. Para o autor, o Estado burguês não tem verdadeiramente compromisso com a crise da habitação e demonstra isso ao usar soluções paliativas, bem como não solucionar a degradação de áreas centrais, habitadas pela classe trabalhadora. Por fim, Engels (1976) reafirma a necessidade de abolir a propriedade privada do solo, porque apenas banimento dos aluguéis habitacionais em nada alteraria o modo de produção capitalista e a situação de exploração do proletário.

No entanto, estes estudos desenvolvidos por Engels (1975,1976) ficaram longo tempo sem serem efetivamente estudados, ao ponto de somente na década de 1920 a teoria da segregação residencial ser efetivamente retomada.

Nos anos 1920, na Universidade de Chicago (EUA), surgiu um grupo de pesquisadores composto por sociólogos, denominado Escola de Chicago, cujos estudos consideravam a relação dos indivíduos com a cidade e foram os primeiros a articular teoria e pesquisa de campo, preocupando-se com o surgimento de slums (favelas) e criminalidade, casos que se iniciavam nas cidades industriais do nordeste dos EUA no início do século XX. Os primeiros estudiosos da Escola de Chicago foram Robert Ezra Park, Ernest Watson Burgess, Roderick Duncan Mckenzie, William Thomas, Albion W. Small.

O conceito de segregação foi formalmente explicitado com a Escola de Chicago, que buscava os motivos desse processo, mas com enfoque na separação das raças, ou seja, na segregação racial. Destaca-se a contribuição de Burgess (1970) ao analisar a distribuição dos indivíduos no espaço urbano, pois as camadas mais ricas passavam a viver nas periferias em

busca de qualidade de vida e segurança enquanto as camadas mais pobres migravam em direção ao centro da cidade, a fim de minimizar as distâncias do trabalho.

A teoria de Burgess (1970) evidenciou a distribuição de classes sociais em círculos concêntricos, baseando-se em estudo realizado em Chicago, em que se considerava a curva de aluguéis, ou seja, na quantidade de pessoas dispostas a pagar pela terra. Esse modelo relacionava o status socioeconômico (renda) das residências com a distância ao centro de negócios (CDB). Assim, o primeiro círculo se refere à área central da cidade; o segundo círculo é denominado zona de obsolescência, local degradado devido à presença de atividades ilegais, o terceiro círculo se refere aos bairros operários, no quarto círculo se localiza a residência das elites e no quinto círculo a zona de commuters, áreas suburbanas ou cidades satélites (BURGESS, 1970). Esse modelo repete aquelas condições que Engels (1975) havia encontrado para as cidades inglesas.

A Escola de Chicago entendia a segregação como um processo voluntário ou involuntário. Seria voluntário se os indivíduos procurassem viver com outras pessoas de sua classe social, sendo que os pesquisadores consideravam o individual e não a classe social. A segregação seria involuntária quando o indivíduo ou família precisasse se deslocar para outras áreas da cidade contra a sua vontade, devido à atuação de várias forças. Novamente tratava-se da análise do indivíduo e não da luta de classes e seus resultados na distribuição das classes sociais no espaço urbano.

Hoyt (2005) analisou a distribuição das classes sociais em 25 cidades americanas dando-lhe embasamento para formular a teoria dos setores. Nessa teoria o desenvolvimento urbano não se dava em círculos e sim de forma axial, concêntrico, em setores. Para o autor, os setores surgiam a partir do centro da cidade, com diferentes tipos de residência, seguindo um esquema radial.

A teoria dos setores mostrava que as classes de alto status ocupavam um ou mais setores na cidade, diametralmente oposto à localização da população de baixo status econômico. As áreas de classes pobres localizavam-se a distâncias cada vez maiores, conforme a cidade crescia e as áreas ao redor da alta renda foram ocupadas por camadas intermediárias, embora fosse possível surgir valorização em outras áreas periféricas, mediante a presença de amenidades. Porém, ocorreu o abandono do centro pela burguesia, tornando-se local habitado pela classe operária e os apartamentos de luxo passaram a ser localizados próximos ao núcleo de negócios e áreas residenciais tradicionais.

O advento do uso do automóvel corroborou sua teoria, pois esse meio de transporte tornou possível a descentralização da cidade, a expansão urbana e a formação de núcleos secundários. Hoyt (2005) notou que a renda da terra, aumentava na medida em que a cidade crescia e que direcionava a expansão urbana. A ação dos promotores imobiliários também direcionava onde se daria a expansão urbana a fim de atender as classes mais ricas. Essas mudanças internas podiam levar a novas localizações e criação de homogeneidade através de enclaves e guetos. Por fim, a disputa por novas áreas levava às mudanças nas cidades.

A diferença dos estudos de Burgess (1970), Kohl (1841) e Hoyt (2005) é que esse último não considera a relação centro-periferia apenas na distribuição das classes sociais nas cidades, ou seja, um padrão de segregação que se inicia no centro e se expande em direção à periferia. O autor entende as vias de transporte como direcionadores de onde as classes sociais procuram habitar. A população de alto status tende a se localizar em locais periféricos, próximo aos eixos de circulação que atravessam as melhores áreas da cidade. Dessa forma as classes de alta renda podem se localizar em um ou mais setores da cidade.

Haig (1968) também analisou o uso da terra em Nova Iorque na década de 1920, observando que a escolha da residência não era apenas uma preferência subjetiva, mas relacionada à acessibilidade, aos negócios, infraestrutura e transportes. O preço da terra urbana era um aspecto importante para o autor e se relacionava com vantagens diferenciadas, pois capital e trabalho são aplicados mais intensamente em algumas partes da cidade em detrimento de outras, já que as melhores localizações eram limitadas. A área central era a mais valorizada em razão do trabalho mais intenso e menos perda de tempo com transporte e comunicações.

Dentre as teorias relacionadas com a segregação, tem-se Harris & Ullman (1964), que em 1945 formularam a teoria dos núcleos múltiplos. Essa teoria consistia em diversos centros especializados em diferentes atividades econômicas, mostrando-se importante os fatores geográficos e topográficos. O modelo compunha-se de Distrito Central de Negócios (CDB), Zona de Transição; três Zonas Residenciais; uma de baixo status, médio status e alto status econômico; Zona Industrial; Pequenos Centros de Negócios; Subúrbios; Parques Industriais localizados nos subúrbios e as Commuter Belts, algo como as chácaras ao redor da cidade, de propriedade das classes altas, que se deslocavam diariamente para trabalhar.

A diferença desse modelo em relação aos precursores Hoyt (2005) e Burgess (1970) se dá pela complexidade da cidade estudada após a 2ª Guerra Mundial, demonstrando o quanto as mudanças introduzidas no período alteraram a disposição da mesma. Um dos

fatores mais importantes é o advento do transporte individual, em especial o automóvel e sua popularização, que tornou possível a descentralização do comércio, criando-se subcentros em bairros principais e a descentralização da indústria, não sendo necessário morar próximo ao local de trabalho.

Para os autores, as cidades não cresciam ao redor do CDB, mas pela integração dos núcleos separados em uma cidade. A valorização da terra urbana, não estava relacionada apenas com a distância, mas também: 1) acessibilidade diferencial para aquelas cidades que necessitam de localizações específicas, por exemplo, terminais portuários; 2) compatibilidade do uso da terra, relacionada à criação de economia de aglomeração; 3) uso de terras incontáveis, que não usadas pela indústria ou residências devido a fatores físicos, como em relação ao vento; 4) a adequação para o local, nesse caso ocorre a descentralização daquelas atividades que não podem se localizar mais em uma dada região devido aos usos instituídos ou proibitivos.

Blumenfeld (1964) estudou o uso da terra urbana em Chicago, notando quatro tipos de áreas nas cidades: áreas abertas, centro de negócios, áreas industriais e residenciais, observando que o núcleo histórico original da cidade, em geral manteve-se como núcleo central. O autor ressaltou na análise da segregação nas cidades, o desenvolvimento dos meios de transportes e periferização da cidade, devido à criação de subcentros e descentralização da indústria. Tal mudança tornou possível o aumento do tamanho dos lotes residenciais e, portanto do padrão dos imóveis. Houve a refuncionalização das residências da zona periférica de centro, devido à desvalorização econômica e social da área, implicando na substituição de uma população de alto status por uma de status social baixo e a deterioração dos prédios. Essas considerações ressaltam a importância da expansão urbana e descentralização da indústria e comércio na distribuição das classes sociais nos espaços urbanos.

Outro estudo que buscou entender como se distribuem as classes sociais no espaço urbano é o de Sjoberg (1976) que analisou as mudanças na disposição das classes sociais nas cidades pré-industriais até a cidade industrial. Observou a crescente urbanização dos subúrbios e os padrões de divisão das classes sociais, cada vez mais complexos, pois agora há inúmeros grupos sociais havendo a intensificação da estratificação social. A população de alto status se desloca do centro das cidades devido ao crescimento urbano e degradação de tais locais, que passam a atrair migrantes.

Schnore (1975) ao analisar estudos anteriores ao seu, notou que deveriam ser consideradas as diferenças entre as cidades estudadas, não podendo ser analisadas da mesma forma, cidades latino-americanas e cidades anglo-saxônicas. Para Schnore (1975) a tendência observada nas cidades latino-americanas era o deslocamento da população de alto status, originalmente localizada no centro, em direção à periferia e isso era motivado pelo crescimento urbano e pela industrialização.

A análise marxista sobre a segregação iniciou-se indiretamente com Engels (1975) e avançou em diversos aspectos com Lefebvre (2008). Este parte da identificação de uma segregação na cidade industrial, considerando que a divisão social do trabalho se manifesta na divisão do espaço urbano.

A segregação, de acordo com Lefebvre (2008) deve ser analisada a partir de três aspectos: ora simultâneo, ora sucessivo; ora espontâneo (proveniente das rendas e das ideologias), voluntário (estabelecendo espaços separados) e programado (sob o pretexto de arrumação do plano). O autor avalia o aspecto renda na questão da segregação e verifica a ação do Estado nesse processo, considerando que a segregação se relaciona a criação de espaços homogêneos e fragmentados, onde não há trocas e sim isolamento.

Para Lefebvre (1999) a segregação passa a ser motivada por objetivos estratégicos, pensados para atender as classes ricas, dividindo o espaço urbano, separando a sociedade em partes, não admitindo no mesmo espaço aquele que é diferente quanto à classe social. Portanto, a segregação é um rompimento de relações no espaço urbano e pode ser social, espacial ou cultural, realizado por objetivos estratégicos já definidos, através do planejamento urbano e seus instrumentos reguladores ou por agentes que constroem o espaço urbano, incluindo os promotores imobiliários, tornando a segregação racionalmente imposta.

O entendimento da diferenciação residencial é importante por estar intrinsecamente relacionada à segregação residencial. Para Harvey (1989) a diferenciação residencial significa diferentes acessos aos recursos que o mercado imobiliário oferece e diferentes oportunidades de mobilidade social. Esse processo produz áreas distintas, onde os bairros operários apresentam os valores da classe trabalhadora. A ação de especuladores imobiliários, donos da terra, Estado, instituições financeiras, influenciam diretamente na diferenciação residencial, que produzida em larga escala.

Para Harvey (1989) a diferenciação residencial reflete desiguais poderes aquisitivos das diferentes classes sociais, manifestas na organização do espaço urbano e nos distintos tipos de residências, de melhor ou pior qualidade.

A segregação residencial é a forma mais intensa de diferenciação social e nesse processo se observa a influência dos fatores: quanto maior a cidade, mais heterogênea, há diferentes tipos de cidade (comercial, industrial, administrativa); os períodos históricos são distintos e revelam diferentes modos de produção e diferentes formas de segregação.

Na análise da segregação, o autor acredita que a distância é um fator que influencia no preço da terra urbana, não em relação à infraestrutura disponível, mas sim quanto ao tempo de deslocamento. Então, as áreas desvalorizadas seriam aquelas onde o transporte é deficiente e/ou demora mais tempo para se chegar ao centro da cidade. Assim, as pessoas procuram morar onde os custos e o tempo com transportes são menores, distribuindo-se de acordo com oportunidades de emprego. A disputa pelas melhores localizações gera uma superfície diferencial de renda, distribuindo os indivíduos no espaço de acordo com a sua renda e levando ao processo da segregação.

Há setores da cidade que apresentam serviços coletivos de boa qualidade, ausência de males como a violência, sendo valorizados e habitados pelas classes sociais mais ricas. Os locais com características opostas são habitados pelas classes sociais mais pobres, estando invariavelmente segregadas no espaço urbano. Assim a segregação se associa aos rendimentos econômicos das classes sociais, refletindo a sua respectiva localização no espaço urbano, (HARVEY, 1989).

Nas reflexões, a segregação exposta em Castells (1983), considera aspectos políticos, econômicos e ideológicos. Para ele, a segregação é um processo social que reflete no espaço a distribuição irregular dos produtos entre os sujeitos, processo ampliado no sistema capitalista de produção, embora houvesse resquícios do mesmo em outros períodos históricos. O autor traz uma contribuição importante, ao afirmar que o estudo da segregação em cidades latino-americanas não pode se basear em estudos pretéritos, que se pautaram nas cidades europeias e americanas, devido às peculiaridades dos países latino-americanos. Quanto à urbanização desses países, afirma que:

[...] caracteriza-se então pelos traços seguintes: população urbana sem medida comum com o nível produtivo do sistema, ausência de relação direta entre emprego industrial e crescimento urbano, grande desequilíbrio na rede urbana em benefício de um aglomerado preponderante, aceleração crescente do processo de urbanização, falta de empregos e de serviços para as novas massas urbanas e conseqüentemente, reforço da segregação ecológica das classes sociais e polarização do sistema de estratificação no que diz respeito ao consumo (CASTELLS, 1983, p. 99).

Castells (1983) entende que não pode-se explicar processos sociais que atuam no espaço urbano mediante leis econômicas gerais, pois é necessário considerar a estrutura social. Assim, não há uma lei que determine a diferenciação socioespacial, mas relações econômicas, políticas e ideológicas que determinam a distribuição do produto, ou seja, a moradia. Quanto à segregação, esse autor não considera ser apenas a distribuição de grupos sociais no espaço urbano:

A segregação urbana não aparece então como a distribuição da residência dos grupos sociais no espaço, segundo uma escala mais ou menos exposta, mas como a expressão, em nível da reprodução da força de trabalho, das relações complexas e mutáveis que determinam suas modalidades. Assim, não há espaço privilegiado antecipadamente, em termos funcionais, sendo o espaço definido e redefinido segundo a conjuntura da dinâmica social (CASTELLS, 1983, p. 262).

A distribuição das residências no espaço urbano produz, de acordo com Castells (1983) a sua diferenciação espacial e a distribuição dos locais de residência se relaciona com renda, status, enquanto que a segregação reflete a estratificação social na organização do espaço, podendo criar áreas fortemente homogêneas. O autor considera que o prestígio social e a preferência pessoal, mobilidade residencial influenciam na distribuição espacial.

Para Castells (1983) a segregação urbana reflete a ação das estruturas da sociedade capitalista, em nível econômico, político e ideológico. Quanto ao nível econômico, se associa a lógica da distribuição do produto (moradia) e os indivíduos, localizações e tempo de deslocamento em relação aos pontos estratégicos da cidade. Quanto ao nível político-institucional, o poder local reforçaria a segregação urbana, mediante ações das políticas públicas, favorecendo os interesses das classes ricas. Por sua vez o nível ideológico, se refere à leis econômicas, tipos de moradia, ações do mercado imobiliário e dos meios de comunicação social que influenciam a opinião dos grupos sociais.

O autor observa que a segregação se desloca como resultado da dinâmica econômica, por influência político-institucional e ideológica, onde se produz moradias de acordo com tipo de indivíduos que irá ocupá-la. Também considera a luta de classes e a influência na

segregação, podendo levar a formação de guetos ou classes sociais distintas habitando um mesmo espaço, porém a mais poderosa se impondo sobre as outras. Dessa forma:

A segregação social no espaço é, portanto a expressão específica dos processos que visam à reprodução simples da força de trabalho, mas estes processos estão sempre inseparavelmente articulados com o conjunto das instâncias da estrutura social (CASTELLS, 1983, p. 266).

Entre Castells (1983) e Lefebvre (1999) há diferenças quanto à análise da segregação. Para Castells (1983) a forma das habitações e onde estão localizadas obedecem a leis gerais, que variam de acordo com renda, status profissional, etnia, ciclo da vida, etc. A estratificação social esta ligada ao nível de apropriação dos produtos produzidos socialmente, pois quando há o distanciamento social entre aqueles que têm acesso aos meios de consumo coletivos e os que não têm se mostra no espaço urbano, há a segregação urbana.

Por sua vez Lefebvre (1999) considera a segregação como uma diferenciação espacial, que leva a formação de espaços homogêneos. Para o autor a abordagem da cidade deve considerar o viés histórico, ao contrário de Castells (2000).

Lojkine (1994) tal como Lefebvre (2008) observa que as políticas públicas nas cidades auxiliam no processo de acumulação capitalista, pois o Estado atua nas cidades contemporâneas através da regulação social. Ao planejar a cidade, não distribui os meios de consumo coletivos a todos os habitantes, sendo destinada apenas a uma parte da população, normalmente as classes sociais mais ricas. Dessa forma, a segregação seria produzida pelos mecanismos de preço do solo, determinados pela nova divisão social e espacial do trabalho, associadas à atuação do Estado ao dar as condições para a reprodução do capital e da força de trabalho.

Considerou-se três tipos de segregação urbana: 1) uma oposição entre o centro, onde o preço do solo é mais alto que na periferia, sendo a renda de acordo com a localização; 2) uma separação crescente entre as zonas de moradia reservada às camadas sociais mais privilegiadas e as zonas de moradia popular; 3) um esfacelamento generalizado das funções urbanas disseminado em zonas geograficamente distintas e cada vez mais especializadas: zonas de escritório, zona industrial, zona de moradias, ou seja, o zoneamento (LOJKINE, 1994).

Portanto o elemento novo na análise marxista é o papel do Estado na regulação do espaço urbano e na realização do processo da segregação. Também, considera não ser aleatória a distribuição de classes sociais no espaço urbano e que o processo da segregação

se torna cada vez mais complexo devido ao crescimento das cidades e as mudanças na estrutura de classes sociais.

Marcuse (2000) considera a cidade contemporânea como “a cidade em pedaços”, como recurso a explicitar que há extremos de riqueza e pobreza concentradas em partes da mesma, resultantes da intensificação da fragmentação social, desencadeada pelo capitalismo. O autor avalia a separação quanto aos usos e funções na cidade, relacionado à divisão econômica do espaço e também a divisão social do espaço, sendo nesse caso, a segregação residencial um aspecto importante. A divisão econômica do espaço é caracterizada pelos diferentes padrões de uso do solo, que definem o núcleo central de negócios, subcentros, eixos, etc.

Na divisão social do espaço urbano, Marcuse (2000) considera importantes quatro aspectos: classe, raça ou cor, etnia e estilo de vida. A divisão por classe e raça se mostraram hierarquizadas e determinadas socialmente, enquanto que a divisão por etnia e estilo de vida são voluntárias e determinadas culturalmente. Para o autor, há restrições para entrar no espaço dos grupos sociais distintos, relacionados, no caso dos EUA, a aspectos sociais e raciais, mas as diferenças de residências relacionam-se aos preços das mesmas. O critério raça e etnia não têm se mostrado tão relevante no contexto da cidade latino-americana.

Para Marcuse (2000) na divisão da cidade, são importantes os aspectos renda e poder, pois boa parte dos usos da terra urbana tem relação direta com o mercado imobiliário, ou seja, quem possui maior renda pode consumir as melhores residências, nos melhores bairros, mas o poder é importante, pois nem tudo o que ocorre no mercado imobiliário e nos usos da terra é determinado apenas pelo dinheiro, pois há leis de zoneamento, controle estatal que se relacionam diretamente com o poder. A partir da divisão das classes sociais e a relação com renda e o poder, se torna evidente como se realiza a segregação no espaço urbano.

Quanto aos “pedaços” da cidade, Marcuse (2000) estabelece: 1) a cidade do luxo; 2) a cidade gentrificada; 3) a cidade suburbana; 4) a cidade do trabalho não qualificado e do cortiço; 5) a cidade abandonada e da economia informal. Na cidade do luxo, reside a elite que exerce o controle político sobre a cidade, podendo ultrapassar o espaço intraurbano. A cidade gentrificada concentra a classe empresarial e os profissionais qualificados, que podem influenciar na estrutura urbana. Na cidade suburbana, há a maior densidade populacional, padrão predominante da habitação americana, onde reside a classe média composta por industriais e/ou pequenos empresários e trabalhadores qualificados

aposentados. Na cidade do cortiço e do trabalho não qualificado, encontram-se as residências da classe trabalhadora, as indústrias, serviços e os bairros de imigrantes.

Na cidade abandonada e da economia informal, Marcuse (2000) observa áreas desassistidas pelo poder público, a população de trabalhadores não qualificados atuando na economia informal, além de ser uma área abandonada economicamente, local de residência dos excluídos. Essa parte da cidade pode concentrar enclaves étnicos, ou ser local de migrantes recém-chegados à cidade. Os guetos surgem nessa parte da cidade, vinculado ao confinamento involuntário, com base na raça. Há ainda relações entre os habitantes com a migração e imigração, pois a identidade influencia na localização dos migrantes e imigrantes, em distintas partes das cidades: os imigrantes de alto poder aquisitivo deslocam-se para as áreas de gentrificação, enquanto os migrantes internos e de baixo poder aquisitivo deslocam-se para os cortiços e para a cidade abandonada.

Assim, Marcuse (2000) considera que a segregação residencial é um processo em que um grupo populacional é levado de forma involuntária a se localizar em uma dada área espacial, criando guetos. O autor não concorda com a denominação de segregação voluntária, ou autosegregação, uma vez que a segregação é um processo imperativo e relacionado às classes sociais.

Para Marcuse (2004) a segregação se divide em: 1) divisão cultural: através da língua, da religião, etnia, arquitetura, nacionalidade; 2) divisão funcional: quanto à lógica econômica, que se mostra no resultado da divisão entre bairros residenciais e comerciais, áreas rurais e industriais; 3) divisão por diferença no status hierárquico: relacionado às relações de poder na cidade.

O autor define segregação como “[...] o processo pelo qual um grupo populacional é forçado, involuntariamente, a se aglomerar em uma área definida, em um gueto. É o processo de formação e manutenção de um gueto”. (MARCUSE, 2004, p. 24). É importante na análise do autor a participação do Estado no desenvolvimento da segregação, seja atuando na produção do processo ou na inibição do mesmo. O Estado atua através de leis que garantam o direito à propriedade privada, com poder coercitivo da polícia, da implantação de infraestruturas diferenciadas e nos privilégios concedidos às classes altas.

Os estudos marxistas sobre a diferenciação socioespacial e a segregação na América Latina podem ser verificados através de Bähr & Mertins (1983). Os autores estudam a diferenciação socioespacial dos espaços urbanos em metrópoles da América Latina, na segunda metade do século XX, elaborando um padrão complexo de localização das classes

sociais nas cidades. A diferenciação se mostra através das habitações, considerando a divisão que as cidades apresentam em virtude da expansão industrial, diferença dos status sociais representados nos bairros e o processo de formação e expansão das cidades. Identificaram-se três tipos de bairros marginais 1) aqueles bairros próximos ao centro, que se deterioraram devido à expansão da indústria e da classe alta que os deixou; 2) os aglomerados coletivos para operários, criados no início do século XX; 3) áreas edificadas, ilegais ou não, sendo bairros extensos, notadamente na periferia das cidades.

No modelo de Bähr & Mertins (1983) a cidade é complexa e apresenta: 1) área central; 2) vários subcentros comerciais espalhados pela cidade; 3) zona de transição, que se localiza no entorno da área central; 4) bairros marginais centrais, que podem ter favelas; 5) bairros antigos degradados, que anteriormente eram habitados pelas classes média e alta; 6) bairros antigos de classe baixa; 7) bairros ilegais ou semilegais, no centro ou ao redor; 7) bairros de classes baixas e média-baixa; 8) bairros de classes média e média-alta; 8) bairros de classes altas; 9) zonas industriais ao longo de vias de transportes; 10) bairros de habitação popular; 11) bairros ilegais nas periferias das cidades; 12) bairros semilegais e legais na periferia das cidades.

A diferenciação das áreas residenciais se dá pelos diferentes materiais de construção usados nas habitações, os tipos das construções e as condições jurídicas dos terrenos, bem como o status socioeconômico da população. A questão da ilegalidade dos terrenos emerge na análise dos autores, pois estão tratando da cidade latino-americana, portanto diferente dos estudos anteriores que se tratavam de cidades norte-americanas e europeias. A ilegalidade esta relacionada a não intervenção do Estado quanto à regularização de loteamentos ilegais que surgem nas cidades latino-americanas como reflexo da desigualdade social e pobreza urbana (BÄHR & MERTINS, 1983).

Outro aspecto considerado por Bähr & Mertins (1983) são as migrações intraurbanas, observando que as classes sociais mudam de lugar na cidade e que a mesma recebe migrantes oriundos do campo, que passam a habitar os locais deixados pelos primeiros. A descrição das habitações das favelas denota a variedade da pobreza urbana, sendo esses locais os primeiros a receber os migrantes. Os slums e turginos crescem, pois têm acesso razoável aos serviços urbanos e mercado de trabalho. Porém as pessoas mudam gradativamente de lugar, passam desses bairros, para os bairros marginais periféricos e concomitantemente surgem, nas áreas periféricas os condomínios fechados para atender o

alto status. Os migrantes, ao chegarem à cidade também habitam o centro da cidade e depois se mudam para os bairros ilegais ou semilegais.

Nesse sentido, Bähr & Mertins (1983) trazem uma importante contribuição na análise da segregação, incluindo a migração intraurbana como outro elemento nas cidades latino-americanas, visto que essas recebiam principalmente populações oriundas do êxodo rural. Assim, a migração para a cidade e posteriormente dentro dela, levam a uma considerável mobilidade social e mudanças nas habitações, que ao degradarem, são destinadas as classes mais pobres. Da mesma forma, o Estado não regula a criação de novos bairros, muitos ilegais, pois são necessários à cidade, devido à mão-de-obra barata que os habitam, indispensável para a manutenção da acumulação capitalista.

O Brasil, como um país de profundas desigualdades sociais, mostra desde o início de sua colonização, o processo da segregação ainda pouco estudado até o fim do século XX. Em levantamento bibliográfico na geografia brasileira sobre o tema, nota-se que os estudos vêm crescendo desde o final do século XX em quantidade, enfoques, tipos e tamanhos de cidades analisadas.

Embora haja várias bibliografias brasileiras sobre a segregação residencial, é difícil a quantificação. Realizaram-se pesquisas em dissertações, teses e livros, artigos, a partir da década de 1990. Notou-se que prevalecem estudos sobre grandes cidades e metrópoles, embora já se encontre alguns sobre cidades médias.

As primeiras bibliografias brasileiras sobre segregação são do final da década de 1990 e aumentaram quantitativamente a partir do ano 2000. Pode-se relacionar a complexificação das cidades e o aumento das disparidades sociais e econômicas como elementos que atuaram na intensificação do processo da segregação e que, portanto passou a atrair a atenção crescente dos pesquisadores.

Corrêa (1995) contribui para a análise da diferenciação social e da segregação, no que concerne ao entendimento teórico desse processo. Para o autor até a primeira metade do século XIX, as diferenças socioespaciais eram resultados de organizações socioculturais enraizadas em um dado território, mas a partir de então, o desenvolvimento contínuo do capitalismo industrial e financeiro estimulou as fragmentações e as articulações dos espaços urbanos. Para ele, a divisão social do espaço leva a segregação socioespacial: “o espaço da cidade capitalista é fortemente dividido em áreas residenciais segregadas, refletindo na complexa estrutura social de classes” (CORRÊA, 1995, p. 8), cujo processo não é estático já que “A segregação é dinâmica, envolvendo espaço e tempo e esse processo de fazer e

refazer pode ser mais rápido ou mais lento [...]. A dinâmica da segregação, no entanto, é própria do capitalismo” (CORREIA, 1995, p. 69).

A análise marxista da segregação se revela em Schimdt (2009) e Sogame (1999). Os demais autores analisam como se construiu tal processo nas cidades citadas e quais consequências sociais do mesmo, usando para isso, inúmeros dados e informações. Negri (1999) e Rocha (2009) fazem um levantamento bibliográfico sobre a segregação e procuram entender o processo, desde a origem das cidades com sua consequente complexificação, abordada por autores diversos e de correntes teóricas distintas.

Estudos sobre segregação em cidades com aproximadamente 100 mil habitantes, tal como Ourinhos, não são muito encontrados. O estudo em cidade de tamanho populacional mais próximo ao de Ourinhos é o de Silveira (2003) que analisa a segregação espacial em Santa Cruz do Sul (RS), que contava 118.287 habitantes (IBGE, 2010).

Em relação aos estudos relativos às metrópoles, Ribeiro (2008) estudou o Rio de Janeiro quanto à dinâmica da organização socioespacial, considerando as tendências à segregação e relacionando com a produção imobiliária. Em cidades de tamanho oposto, Roma (2008) analisou Mariápolis, com 3.916 habitantes e Oswaldo Cruz com 30.917 habitantes, (IBGE, 2010), um dos poucos trabalhos relacionado às pequenas cidades.

Dentre as cidades mais estudadas quanto à segregação, há Presidente Prudente (SP), através de Minõ (1999), Silva (2005) e Marisco (2003). Também há bibliografias referentes à Maringá (PR) em relação a Galvão (2007) e Rodrigues (2004), que realizou uma pesquisa sociológica sobre a segregação. Zanatta (2010) estudou a segregação em Londrina (PR) e Papi (2009), estudou Alvorada (RS).

1.2 – Os Produtores do Espaço Urbano, a Renda da Terra e a Segregação na Cidade Contemporânea

Parte-se da análise da cidade hodierna, que é capitalista e dominada pelos proprietários dos meios de produção, atuando de acordo com os seus interesses e relegando às classes pobres o acesso a tudo o que a cidade pode oferecer.

No estudo da segregação residencial cabe compreender no presente item quem produz o espaço urbano e para quem, ou seja, para quais classes sociais. No capitalismo, a habitação é uma mercadoria e nesse sentido deve-se entender como se dá valorização do espaço, o valor de uso e valor de troca da terra urbana. Dessa forma, se compreende como funciona o mercado de habitações na cidade latino-americana contemporânea, que influencia na segregação. Também deve-se observar como o Estado atua na regulação do uso do solo urbano, através de sua convivência com a segregação residencial ou mesmo a sua produção.

A cidade capitalista apresenta diferentes usos da terra como industriais, comerciais e residenciais, sendo que o último é o mais importante para essa pesquisa, embora os demais exerçam influencia na valorização do espaço urbano. Sendo assim Corrêa (1995), considera a cidade como sendo fragmentada, articulada e reflexo de como e onde as classes sociais se reproduzem. As disparidades no espaço urbano se dão em razão da busca pela acumulação capitalista e a necessidade de garantir a reprodução das relações de produção, podendo emergir os conflitos de classes.

Após as 2ª Guerra Mundial, as cidades brasileiras cresceram intensamente quanto ao processo de industrialização e o aumento das diferenças sociais se refletiu no espaço urbano e na localização das habitações das diferentes classes sociais, bem como no incremento do mercado imobiliário. As melhorias nos meios de transporte urbanos possibilitaram a ampliação da ocupação das periferias urbanas, que passaram a apresentar distintos padrões de loteamentos e maior diversidade de habitações, para atender os desiguais poderes aquisitivos, além de contribuir para a intensificação da especulação imobiliária.

Um aspecto importante a ser considerado quanto à compreensão de como se dá produção do espaço urbano das cidades brasileiras no começo do século XXI, se pauta na compreensão de quais são as classes sociais que habitam esses espaços, a fim de posteriormente relacionar a luta de classes e apropriação desigual do espaço urbano.

Em relação às classes sociais e estruturas de classes, Harvey (1982) parte da premissa marxista que a classe social tem um determinado significado no contexto histórico

que se analisa. As forças econômicas que agem na estruturação das classes são as mesmas que atuam na dinâmica capitalista e na evolução das configurações sociais, no capitalismo isto ocorre no conflito entre capital e trabalho.

Para Harvey (1982) a luta de classes no capitalismo avançado, relaciona-se à produção e uso do espaço urbano, havendo a luta entre proprietários, trabalhadores e construtoras. Assim, existem duas lutas de classes para o trabalhador: 1) local de trabalho, condições de trabalho e poder aquisitivo; 2) local de viver e as formas secundárias de exploração como a propriedade fundiária, este último aspecto se relacionando com a segregação residencial, (HARVEY, 1982). Nessa luta, observa-se a precariedade da situação de morar na cidade para as pessoas de baixa renda, que só podem escolher aquilo que é possível pagar, por pior que seja. O capital, ou seja, aqueles que constroem o espaço urbano oferecem aos trabalhadores aquilo que é possível produzir lucrativamente.

As classes sociais têm mobilidade e há diferenças na fragmentação das mesmas, ou seja, não se trata apenas de uma divisão entre trabalhadores e donos dos meios de produção, porém, as formas de diferenciação social são complexas.

Para o autor, as forças da estruturação das classes sociais derivam das dinâmicas das sociedades capitalistas, identificando cinco forças que estruturam as classes sociais: 1) divisão do trabalho e a especialização da produção; 2) classes de consumo e distribuição de grupos; 3) relações de autoridade; 4) consciência de classe e ideologias, 5) chances de mobilidade.

Em relação ao primeiro item, essas divisões levaram a fragmentação do proletariado e a classe capitalista para estratos distintos, bem como vários conflitos sociais que alimentam a diferenciação social. Quanto às classes de consumo e as distinções de grupos, cria-se necessidades para manter a acumulação capitalista. As relações de autoridade se dão através das necessidades impostas pela dinâmica de acumulação do sistema capitalista de produção, pois o Estado atua sobre liberdades civis e políticas, mas não atua sobre liberdades econômicas. Com isso, o Estado intervém nessas relações e no plano econômico, deixando de lado as pretensões de ser neutro e causando a subordinação do trabalho frente ao capital.

A consciência de classe é uma necessidade para as classes sociais, pois é um fator de fortalecimento da mesma, na luta entre trabalho versus capital. Tal luta mostra-se política e ideológica e esse último aspecto se relaciona à cultura de massa, que objetiva a

despolitização dos trabalhadores, ao mesmo tempo em que expõe a ideologia burguesa⁶. As chances de mobilidade devem existir no sistema capitalista de produção, mesmo que motivem alguma instabilidade. As chances de mobilidade expõem-se através das alterações de posição na divisão do trabalho, mudanças no lugar de habitação e nas restrições econômicas e sociais que se relacionam as diferenciações sociais.

Neste sentido, as chances de mobilidade são restritas, pois é limitada entre gerações é limitada e as distinções sociais são características fixas. Deste modo, três forças atuam na diferenciação social: 1) força primária, decorrente da relação capital e trabalho; 2) variedade da força secundária, que leva a diferenciação através da divisão do trabalho, da especialização da função, dos modelos de consumo e dos estilos de vida entre outros 3) forças residuais, refletindo relações sociais que se estabeleceram no passado ou de forma geograficamente separadas, mas subordinadas a um modo de produção (HARVEY, 1989).

Harvey (1989) considera que as classes sociais não se dividem apenas em trabalhadores e donos dos meios de produção. Dessa forma, em virtude das forças residuais que atuam na composição das classes sociais, é possível a coexistência de classes sociais oriundas de períodos anteriores porque os elementos residuais podem desaparecer ou persistir e quando se incorporam à estrutura social do capitalismo, ajudam a explicar as classes sociais pertencentes a períodos históricos anteriores.

Na América Latina não se pode analisar uma estrutura social, sem considerar as classes sociais e seus mecanismos de reprodução ideológica, pois a mesma forma espacial pode apresentar conteúdos sociais diferentes. Assim Castells (1974) entende que os processos urbanos, tais como a segregação, são resultados direto do processo de reprodução capitalista. Deve-se distinguir a reprodução da força de trabalho, dos agentes da força de trabalho, sendo a absorção da mesma cada vez menor em países como o Brasil, com parte relegada à marginalidade.

Aspecto importante considerado por Castells (2000) ao analisar a atuação dos movimentos sociais urbanos nas cidades, é que estes realizam práticas sociais contraditórias, pois interfere na ordem urbana, em questões como saúde, cultura, habitação, na medida em que não atendem satisfatoriamente toda a população urbana. Para o autor, quando um grupo social urbano realiza transformações nas estruturas urbanas, não significa necessariamente que tenha ocorrido um movimento social, mas sim que foi atendido um objetivo que o grupo

⁶ De acordo com Harvey (1982) para o funcionamento do sistema capitalista de produção taylorista/fordista, impôs-se a ética do trabalho e os valores burgueses: honestidade, obediência às leis, respeito à propriedade, acordos contratuais.

social almejava. Por sua vez, nem sempre um movimento social é capaz de mudar a ordem social.

Para Lefebvre (1969) o surgimento de novas relações trabalhistas, além de atender as mudanças no sistema capitalista de produção, também demonstra maior complexidade das classes sociais, que é manifestada na disposição do tecido urbano. Ou seja, não há apenas duas classes sociais, de proprietários e assalariados, há vários tipos de empregados, técnicos, granjeiros, proprietário dos meios de produção entre outros, o que determina maior diversidade no espaço urbano. Assim, o autor afirma que a existência de classes sociais necessita de algumas características:

En otros términos, para que haya clase es preciso que se den cierto número de características e índices: número o cantidad, homogeneidad funcional, unidad de interés acción, conciencia, ideología (índices cualitativos) (LEFEBVRE, 1969, p. 49).

Ao compreender que há diversas classes sociais habitando o espaço urbano, ocorrendo luta de classes no mesmo e movimentos sociais objetivando serviços e infraestrutura, entende-se que o espaço pode ser valorizado e que a terra urbana se coloca como uma mercadoria no sistema capitalista.

Para Moraes & Costa (1987) o espaço é valorizado pela sociedade, pois, as forças produtivas criam produções materiais que podem durar mais do que o próprio processo que as resultou:

Já sabemos que esse processo se move fundamentalmente pelas determinações das estruturas econômicas na qual está inserido. Por isso as construções espaciais expressam os conteúdos das relações sociais que as engendram (MORAES & COSTA, 1987, p. 125-126).

Quanto à valorização do espaço, os autores supracitados consideram que há locais mais valorizados devido à localização no tecido urbano, assim como o total das terras ou os imóveis disponíveis, podendo gerar a renda de monopólio, explicando que:

O valor do espaço em todas as suas formas de manifestação aparece frente ao processo de produção, como um valor contido. O lugar e seus recursos naturais construídos [...] Por ser o espaço concreto um valor de troca, define-se a possibilidade de um valor no espaço. O espaço, aqui, a despeito de conter valor, não ultrapassa a função de mero palco de processo que nele ocorrem, ou em outras palavras, como substrato da vida material. Os atores não consideram que há processos espaciais, mas sim processos sociais, que ocorrem no espaço concreto (MORAES & COSTA, 1987, p. 127).

De acordo com Singer (1979) as cidades por terem maior concentração populacional que a área rural, geram maior disputa pelo uso do solo urbano, que pode ter finalidades industriais, comerciais e residenciais. Essa disputa ocorre através da propriedade privada do solo, que gera renda. A valorização do espaço urbano esta atrelada ao acesso aos serviços de infraestrutura urbana, que normalmente privilegia determinadas localizações enquanto em outras são insuficientes. Os locais mais valorizados serão os que dispõem dos itens citados, denominados vantagens locacionais, sendo habitados pelas classes ricas. Aqueles locais que não possuem as vantagens locacionais serão habitados pela população pobre.

O monopólio de uma terra confere o direito de uso ao seu proprietário, que é assegurado por lei na sociedade capitalista e no caso do Brasil, a Constituição Federal Brasileira (BRASIL, 1988, p. 5) garante em seu Art. 5º § XXII, o direito à propriedade. Da mesma forma o solo e suas benfeitorias são indispensáveis à cidade e não mudam com frequência. Como o solo é algo permanente, a possibilidade de acumular riqueza existe, para o indivíduo que tem sua propriedade.

Em relação ao preço da terra, são importantes as colocações de Rangel (2004), ao considerar que a terra não é um produto, mas tem um preço “o preço da terra tende a variar diretamente como função da renda territorial e inversamente, como função da taxa de lucro vigente no mercado capitalista” (RANGEL, 2004, p. 139-141). Então o preço da terra se relaciona ao valor do capital que produza um lucro igual a sua renda, pois o preço da terra varia diretamente como função da renda territorial e inversamente como função da taxa de lucro vigente no mercado capitalista. A renda territorial é dividida em renda diferencial I, renda diferencial II e renda absoluta.

A terra urbana não é uma mercadoria simples, pois sua localização fixa dá ao proprietário o monopólio da mesma, obtendo uma renda territorial. A renda absoluta está relacionada à propriedade da terra, onde cobra-se pelo direito de sua utilização que, no caso das cidades, esta relacionada ao aluguel dos imóveis. Em relação à renda diferencial, consideram-se as qualidades específicas de cada lugar tanto naturais quanto às agregadas pelo trabalho humano. Além disso, a renda diferencial esta ligada as vantagens locacionais e aos custos pagos pelo uso do solo. A renda diferencial I diz respeito aos mesmos recursos, como melhorias urbanas, porém aplicados em partes distintas da cidade e que por essa razão podem agregar valor de forma diferenciada. A renda diferencial II se relaciona aos investimentos capitalistas na terra urbana (SINGER, 1979).

De acordo com Lojkine (1997), a renda diferencial I tem relação com o potencial de construção de uma dada área, o que se relaciona com as características físicas da área. Já a renda diferencial II diz respeito aos investimentos capitalistas e localização da terra em relação aos centros comerciais e imóveis para escritório. A renda diferencial revela o motivo pelo qual ocorrem investimentos e desinvestimentos nas áreas urbanas que estimulam a especulação imobiliária, financeira e corporativa.

Rangel (2004) observa que, após a década de 1950, a oferta de terras no Brasil aumentava em consequência das melhorias técnicas e a utilização de terras até então não usadas. Devido à expectativa de que haja uma renda das terras, o autor entendeu existir a quarta renda:

A Quarta Renda [...] opera como se de fato fosse uma renda territorial, até porque perde-se a consciência de sua verdadeira etiologia. Assim, *mesmo a terra não utilizada* – a qual conseqüentemente, não produz nenhuma verdadeira renda territorial - produz *Quarta Renda*, a qual se soma as outras, caso existam e, dado que o preço da terra é *função direta da renda total* dito preço pode distanciar-se grandemente do que resultaria da capitalização da renda stricto sensu (RANGEL, 2004, p. 140).

Assim, a quarta renda seria uma renda territorial, mas que efetivamente não produz, pois se trata de uma expectativa, que se somam as outras, levando a um preço da terra, relacionado à renda total. A quarta renda é aplicável ao solo urbano, como em construções e outros ativos duráveis, tornando esses independentes dos respectivos custos de produção. Nessa perspectiva, a quarta renda é algo presente nas cidades, pois há a especulação imobiliária, através daquele proprietário que tem lotes esperando a valorização do local para vender. O caso do lote que espera a valorização é negativo à cidade, pois contribuirá para a expansão urbana deixando vazios na cidade, que pouco são coibidos pelo poder público, através do Estatuto da Cidade.

Singer (1979) considera que aqueles investidores em propriedades de imóveis urbanos estão interessados na renda da terra, uma vez que essa não possui valor, mas possui renda. A renda é o resultado obtido através do uso do solo na cidade capitalista, sendo que para haver o uso, é necessário pagar pelo mesmo, ou possuir a propriedade de um determinado terreno. Harvey (1982) ao entender que há diferentes classes sociais habitando as cidades, conclui que algumas pessoas se apropriam da renda diretamente, em especial, as empresas imobiliárias e indiretamente, os intermediários financeiros, investindo em propriedades a fim de conseguir um retorno.

Para Lefebvre (2001) a teoria marxista da propriedade da terra não é completa e a relação entre donos de meios de produção não foi comum em todos os períodos históricos, constituindo-se no resultado do desenvolvimento histórico e das revoluções que destruíram formas anteriores. Nesse sentido, a cidade capitalista é resultado de formações sociais existentes anteriormente e da acumulação primitiva de capital, significando que nas cidades atuais persiste a busca pela acumulação de capital, pois ali se localiza a indústria, comércio e a propriedade da terra urbana bem como a utilização da mesma que podem gerar renda e lucro.

A terra passou a ser submetida ao mercado e se tornou um bem comercializável, que depende do valor de troca e da especulação imobiliária, não do uso e do valor de uso. O proprietário fundiário recebe renda, pois ele tem o direito de propriedade, com o caráter formal da propriedade privada. Com relação às rendas urbanas, o proprietário urbano deseja a quarta renda, que se relaciona a expectativa da valorização dos terrenos (LEFEBVRE, 2001).

Lefebvre (2001) considera que ao longo do século XX, a cidade se fragmentou e o setor imobiliário encontra-se subordinado ao grande capital, que organiza o território das cidades, através das indústrias, comércio e bancos. Com relação às habitações, o capital também tem participado mais ativamente, pois o incentivo a casa própria demanda um setor financeiro, bem como, cada vez mais, os promotores imobiliários têm sido as empresas privadas.

O autor, ao analisar o valor de uso do solo, o associa à expectativa de valorização e o valor de troca é a relação do primeiro com outros objetos. Para ele o período atual é dominado pelo mundo da mercadoria, onde tudo se vende inclusive a cidade. De acordo com Harvey (1980) a teoria marxista considera a terra como uma mercadoria, que gera valor de troca na economia capitalista, ou seja, através da aplicação de trabalho social, que transforma objetos em mercadorias, sendo o processo de troca de mercadorias, a relação entre o valor de uso e ao valor de troca. Para a economia capitalista, o solo e suas benfeitorias são mercadorias, bens imóveis.

Conforme Harvey (1980) o valor de uso é subjetivo e muda principalmente no que concernem as moradias. O valor de uso da habitação é determinado por situações particulares como localização, melhorias que podem aumentar o valor de troca, pois o valor de uso faz sentido ao proprietário que utiliza o imóvel. Assim, o valor do solo urbano é fundamentado no valor de uso e no valor de troca, como mercadoria. O valor de troca se

manifesta na aplicação de trabalho socialmente necessário para criar objetos apropriados para o consumo. O valor de uso se relaciona ao processo de consumo e às facilidades ou não, que o uso de determinado solo urbano proporciona, devido as suas características.

Harvey (1980) considera o solo e suas benfeitorias como mercadorias, logo a localização absoluta privilegia o monopólio de quem possui os direitos sob o mesmo. Então, o solo e suas benfeitorias podem gerar acumulação de riqueza, sendo que a propriedade é um negócio relativamente estável, portanto interessante para investimento. Por essa razão há pessoas que possuem inúmeros imóveis e concentram a propriedade do solo urbano.

O preço dos terrenos se forma a partir dos custos da urbanização, públicos ou privados, maior ou menor acessibilidade a serviços públicos, ao centro da cidade, aos meios de transportes e a renda do terreno, na perspectiva de sua valorização. Dessa forma não é apenas a oferta e procura que determina esses valores. Já os preços dos terrenos podem variar de acordo com topografia dos terrenos, densidade demográfica, uso predominante do solo no bairro em questão e grupo social que o habita. A distância do centro deve ser considerada, pois quanto mais perto mais caros se tornam os terrenos, sendo a razão que levou a descentralização industrial e de alguns tipos de comércios e serviços. Outro fator que influência no preço dos terrenos é o tempo gasto com transporte em razão da sua localização, (HARVEY, 1980).

Os incorporadores têm por objetivo criar valor de uso para os outros e valor de troca para si enquanto as instituições governamentais se apoiam na carência de moradias e interferem nesse mercado diretamente, através de zoneamento e na dotação de infraestrutura urbana e equipamentos coletivos.

Singer (1979) considera que uso do solo é determinado por mecanismos de mercado, que definem o acesso à utilização do solo, o qual se obtém através da compra da propriedade ou do aluguel, preço que é regido pelo que a demanda está disposta a pagar. O preço se relaciona às demandas especulativas, onde há “artifícios” utilizados para a intervenção do Estado na construção de infraestruturas e a conseqüente valorização de áreas de interesse dos especuladores, ou na atuação direta do Estado na construção de habitações.

De modo geral as propriedades imobiliárias são dotadas de certas benfeitorias, são arruadas, aparentando que a valorização advém desses fatores, mas apenas isso não pode ser considerado determinante, já que as mesmas benfeitorias em locais diferentes podem trazer aos imóveis valores desiguais. Para Singer (1979) esse tipo de valorização referente à renda

obtida pela localização é a chamada renda diferencial, ou seja, os mesmos recursos aplicados em locais com características diferenciadas geram rendas distintas.

Quando há o interesse em terrenos adjacentes a área urbana por parte do poder público e dos promotores imobiliários, esse terreno recebe um preço tão elevado quanto às áreas mais centrais. Singer (1979) analisa como se formam os preços no mercado imobiliário:

No mercado imobiliário, a oferta de espaço não depende do preço corrente, mas de outras circunstâncias. A produção do espaço urbano se dá em geral pela incorporação à cidade de glebas que antes tinham uso agrícola [...]. Mas não há uma relação necessária entre 'custo' e o preço corrente do mercado urbano (SINGER, 1979, p. 23).

É importante notar que o espaço urbano é socialmente construído e é realizado de formas distintas. Estado, grupos sociais excluídos, promotores imobiliários, proprietários fundiários e proprietários dos meios de produção atuam de forma distinta na construção do espaço urbano.

Para Harvey (1980) o mercado de moradia é composto por usuários de moradia, corretores de imóveis, proprietários imobiliários, incorporadores e construtoras, instituições financeiras e as instituições governamentais. Os usuários de moradia se dividem em locatários, que se interessam pelo valor de uso da moradia e proprietários, que buscam o valor de troca ao comprar o imóvel. Os corretores de imóveis tem o objetivo de alcançar valor de troca, obtendo lucro e renda através de compra e venda de imóveis ou ao receber custos referentes a serviços intermediários. O Estado, na figura de instituições governamentais atua no mercado de moradia através da construção de habitações voltadas para classes de baixo poder aquisitivo ou auxiliando financeiramente, instituições que o faça. Também atua através da legislação, mediante o planejamento urbano que estabelece leis de zoneamento do perímetro urbano, código de posturas, entre outros. Os incorporadores e a indústria da construção de moradias têm por objetivo criar novos valores de uso para os imóveis ou realizar valores de troca para si próprios. As instituições financeiras desejam valores de troca, financiando moradias para a criação de valores de uso.

Entre os produtores citados, a maioria não produz habitações para as classes pobres, porque não se trata de um negócio lucrativo, levando a escassez habitacional, dessa forma e atuação dos promotores imobiliários pode ampliar a segregação.

Castells (1974) considera que, na América Latina, o aspecto principal dos processos urbanos se relaciona com a política urbana e a estrutura urbana não é produzida diretamente

por determinações econômico-sociais das estruturas de classes, pois passam por mediações políticas “Lo real exige entender el Estado y la relación classe-Estado para comprender la relación del Estado a lo urbano y las alternativas políticas posibles desde el punto de vista de las clases dominadas” (CASTELLS, 1974, p. 12). Assim, a intervenção do Estado se liga a ideologia burguesa, mostrando interesse dessa classe social pelas reformas urbanas. No caso brasileiro, o autor afirma que o Estado intervém no espaço urbano a fim de manter os interesses do capital e favorecer a acumulação capitalista (CASTELLS, 1974, p. 14).

O Estado ao atuar na construção do espaço urbano, viabiliza as condições para a manutenção da acumulação capitalista e da reprodução das classes sociais. Autores, como Singer (1979) e Villaça (1998) consideram que o Estado pode atuar diretamente na segregação, ao não disponibilizar infraestruturas necessárias em um setor da cidade e fazê-lo em outros, ou através do zoneamento urbano, favorecer com o tipo de uso do solo, a presença de serviços públicos e infraestrutura disponível em determinados setores da cidade, em detrimento de outros.

Parcela dos trabalhadores também pode atuar na construção do espaço urbano, através da autoconstrução, que de acordo com Maricato (1997) se dá quando as pessoas adquirem o lote e constroem a casa aos poucos, dependendo do dinheiro disponível e normalmente sem contar com a ajuda profissional de arquitetos ou engenheiros. Para a autora, a casa própria traz ao trabalhador a sensação de segurança, contra a rotatividade dos empregos e os baixos salários e a ideia de que se forem realizadas obras de infraestrutura próximas, o imóvel poderá ser valorizado.

Entre os proprietários dos meios de produção que produzem o espaço urbano, se destacam os industriais, que por sua vez consomem os terrenos mais amplos e baratos do espaço urbano. Os proprietários fundiários atuam a fim de obter a maior renda de suas propriedades, com o uso melhor remunerado possível, em especial uso comercial, ou residencial de status elevado. Esses proprietários procuram converter a terra rural em terra urbana, porque essa é mais valorizada e há o diferencial de renda do uso agrícola ao ser substituído pelo loteamento. Os proprietários fundiários atuam pressionando o Estado a fim de que esse dote suas terras de infraestrutura urbana, ou que o zoneamento lhe favoreça economicamente, sendo possível a valorização de suas terras, (CORRÊA, 1995).

Para Harvey (1980) os proprietários fundiários têm maior poder no espaço urbano, pois têm o monopólio “natural” do espaço, procurando juros e lucros sob o meio ambiente construído, obtendo capital excedente e estimulando a acumulação capitalista.

No capitalismo o interesse pela propriedade ocorre no presente e no futuro, como valor de troca real ou potencial, daí a especulação imobiliária. A demanda, de acordo com Singer (1979) pode mudar, dependendo do processo de ocupação e da expansão urbana, que articula-se com o mercado imobiliário.

Normalmente a valorização das glebas é antecipada devido a mudanças na estrutura urbana, ou seja, o proprietário fundiário espera até que essas mudanças ocorram efetivamente e assim possa conseguir a valorização de sua propriedade. Os especuladores adquirem por preços muito baixos glebas próximas à malha urbana, que não possuem nenhuma melhoria e promovem loteamentos, geralmente destinados às classes mais baixas. Entretanto, a população reivindica junto ao poder público a infraestrutura necessária e quando esta é efetivada, acaba por valorizar a área desabitada mais próxima. Às vezes os especuladores imobiliários não conseguem prever a intervenção do Estado e a concorrência entre vários especuladores pode alavancar os preços dos terrenos. Porém os especuladores tentam influir o máximo possível nas direções das políticas urbanas nas cidades, a fim de que as áreas de interesse sejam beneficiadas. A direção da expansão urbana depende ainda das leis urbanísticas municipais, estrutura agrária local, demanda por habitações e da rentabilidade do investimento.

Santos (2005) considera que a especulação imobiliária causa prejuízos, porque gera a periferização excessiva das cidades, mantendo bairros com infraestruturas deficientes e em localizações distantes. Assim Santos (2005) afirma que:

As cidades são grandes porque há especulação e vice-versa; há especulação porque há espaços vazios e vice-versa; porque há vazios as cidades são grandes. O modelo rodoviário urbano é fator de crescimento disperso e do espraiamento da cidade. Havendo especulação, há criação mercantil da escassez e o problema do acesso à terra e à habitação se acentua. Mas o déficit de residências também leva à especulação e os dois juntos conduzem à periferização da população mais pobre e, de novo, ao aumento do tamanho urbano (SANTOS, 2005, p. 106).

Por fim, concorda-se com Singer (1979) ao afirmar que a cidade capitalista não deixa lugar aos pobres. A propriedade privada do solo urbano faz com que a posse de uma renda monetária seja requisito indispensável à ocupação do solo urbano. Mas, o funcionamento normal da economia capitalista não assegura um mínimo de renda a todos. Antes, pelo contrário, este funcionamento tende a manter uma parte da força de trabalho em reserva, o que significa que uma parte correspondente da população não tem meios de pagar pelo direito de ocupar um pedaço do solo urbano.

CAPÍTULO 2 – OURINHOS - SP: OCUPAÇÃO E EXPANSÃO URBANA

Na análise da segregação residencial, entende-se ser imprescindível a compreensão de como se dá o processo de ocupação e expansão urbana de Ourinhos, pois o espaço urbano é construído socialmente e traz vestígios de outros momentos históricos, uma vez que não se pode analisar a cidade pelo que ela nos mostra hoje, sem considerar como se chegou à configuração atual.

Dessa forma, entendemos que o estudo da segregação residencial em uma cidade com população urbana de 100.035 habitantes, em fase de forte expansão imobiliária, pode contribuir com o desvendamento dos percursos da segregação residencial. Em outros, termos, toda cidade apresenta a segregação residencial, mas a partir de qual tamanho esta assume a dimensão de um processo mais complexo?

Assim, para alcançar os objetivos do capítulo, discutimos inicialmente a gênese de Ourinhos no contexto da formação socioespacial, procurando evidenciar a segregação residencial na origem da própria cidade e o sua trajetória até a década de 1950.

Na sequência estuda-se o processo de expansão urbana e a segregação residencial entre 1950-1970, assim estabelecido porque compreendeu um período de fortes transformações na agropecuária municipal devido à expansão do setor sucroalcooleiro, com repercussão acentuada na economia do município e na taxa de urbanização municipal.

Entre 1980-2000, o terceiro período, corresponde em linhas gerais a complexificação do processo de segregação residencial manifestada na expansão da periferia, ocupada majoritariamente por conjuntos habitacionais sem satisfatória disponibilidade de infraestrutura urbana e serviços coletivos.

2.1 – A Gênese de Ourinhos: A Cidade “Acima da Linha” e “Abaixo da Linha”

O espaço, portanto é um testemunho; ele testemunha um momento de um modo de produção, pela memória do espaço construído das coisas fixadas na paisagem criada. Assim o espaço é uma forma, uma coisa durável que não se desfaz paralelamente a mudança de processos; ao contrário, alguns processos se adaptam as formas pré-existentes enquanto que outros criam novas formas para se inserir dentro delas (SANTOS, 2004, p. 173).

De acordo com Santos (1979), a geografia entendia o espaço como forma e a sua constituição a partir de sua formação, enfatizando a necessidade do entendimento do espaço geográfico como histórico. Para isso deve-se aliar a história da sociedade mundial com a história local, entendendo-se o espaço não somente como forma, mas como resultante de processos. Também é fundamental considerar a ação da sociedade na construção do espaço uma vez que o espaço é social.

O autor considera a Formação Econômica e Social a mais profícua para a compreensão do espaço. Porém, a formação econômica e social não pode ser considerada sem o espaço, elemento que Santos (1979) adiciona à teoria, previamente conhecida⁷. Assim, ao acrescentar o espaço à formação socioespacial, a entende como “[...] uma estrutura técnico-produtiva expressa geograficamente por uma certa distribuição da atividade da produção” (SANTOS, p. 14, 1979).

As sociedades não estáticas, com formas de produção e relações sociais definitivas e seus elementos constituintes evoluem com o decorrer do tempo. O modo de produção seria o gênero e as formações sociais espécies, sendo que “[...] o modo de produção seria apenas uma possibilidade de realização e a formação econômica e social seria a possibilidade realizada” (SANTOS, 1979, p.13). Modo de produção, formação social, espaço são categorias interdependentes e todos os processos que formam o primeiro são históricos e espacialmente determinados por uma formação social. Compreende-se que a formação social é uma das maneiras através das quais o modo de produção se realiza, ocorrendo de formas distintas, pois, os lugares, as relações sociais e os elementos físicos também o são, contribuindo para as diferentes possibilidades de realização de um mesmo modo de produção.

As formas espaciais são consequências das disposições espaciais dos lugares e se revelam em função do modo de produção encontrado, que pode trazer conflito entre o novo

⁷ De acordo com Santos (1979), a teoria da Formação Econômica Social foi elaborada com Marx e Engels nas obras O Capital e a Ideologia Alemã.

e o velho. Por fim, ressalta a importância da formação social para a análise do espaço geográfico pois,

As relações entre o espaço e a formação social são de outra ordem, pois elas se fazem num espaço particular e não num espaço geral, tal como para os modos de produção. Os modos de produção escrevem a História no tempo, as formações sociais escrevem-na no espaço (SANTOS, 1979, p. 15).

Neste contexto, analisa-se nesse item a formação socioespacial de Ourinhos, pois revela os elementos constituintes da produção deste espaço, particularmente o urbano. Para tal, considera-se o modo de produção, as relações sociais em distintos momentos históricos.

Ourinhos foi parte da denominada frente pioneira, que Monbeig (1984) analisou e relacionava com a expansão ferroviária no interior do estado de São Paulo, atingindo também o norte pioneiro paranaense. Mas, na verdade não ocorreu em toda a área citada, pois “[...] trata-se, no entanto, de fenômenos isolados, pioneiros e fazendeiros paulistas até os limites ocidentais de seu Estado e mesmo além, ao norte do vizinho estado do Paraná” (MONBEIG, 1984, p.22). Para o autor a marcha para o oeste era essencialmente paulista, porque era impulsionada por habitantes desse estado.

Porém, o café não foi plantado em todos os lugares, nem a ferrovia chegou a todas as povoações, mas ambos contribuíram com a ocupação das áreas em que adentraram. A partir do processo de ocupação dessas áreas pouco conhecidas, surgiram vários povoados, muitos dos quais foram se transformando em cidades, alguns de importância regional. As zonas pioneiras aproveitaram das qualidades relativas ao clima, solo, topografia e havendo a facilidade em explorar a terra, fixar populações e criar novas cidades.

Dessa forma, a frente pioneira era uma espécie de fronteira, para onde se deslocava parte da população, visto que até então tais áreas eram ocupadas por índios e caboclos. Com isso, novas atividades econômicas eram desenvolvidas nessas áreas produzindo para exportar no mercado interno, criando novos mercados e continuando a expansão para locais longínquos. De acordo com Monbeig (1984) havia cidades que foram ‘boca de sertão’, quando se localizava na fronteira da ocupação bem como cidades que foram ‘ponta de trilhos’, localizadas junto à estação ferroviária até determinado momento, antes que a linha férrea fosse estendida.

Para Monbeig (1984) o planalto ocidental paulista, onde se insere o município de estudo, só se tornou zona pioneira após 1870, embora tivesse sido conhecido anteriormente,

quando os jesuítas vindos do Paraguai, subiram os rios Ivaí e Paranapanema e estabeleceram pontos de povoamento.

Na segunda metade do século XIX, a mineração no estado de Minas Gerais se encontrava em decadência, perturbações políticas como a tentativa revolucionária de 1842 e o receio de outra guerra contra o Paraguai, estimulou a saída dos mineiros de seu estado. Monbeig (1984) os denomina de desbravadores, de precursores da frente pioneira, que estabeleceram conflitos com os índios, que até então eram os habitantes do planalto ocidental de São Paulo. O primeiro mineiro a desbravar a região citada foi José Teodoro de Souza que possuía uma gleba de 60 km por 150 km, que consistia na região de Botucatu até Ourinhos. O desbravador se estabeleceu e fundou Santa Cruz do Rio Pardo (SP)⁸, por volta de 1850 e posteriormente, Campos Novos Paulista (SP) e São Pedro do Turvo (SP) na década de 1870.

Os pioneiros se dedicavam a criação de gado, pois essa atividade econômica era associada à agricultura de subsistência, predominante na região estudada até aproximadamente 1900. Com o fim da pecuária pioneira inicia-se o período dos especuladores, pois o medo dos grileiros era grande, então não era interessante trabalhar a terra e sim vendê-la (MONBEIG, 1984).

Para Candido (2010) o estado de São Paulo, tem após a expansão bandeirante, a economia do interior baseada na cultura de subsistência. O autor considera que as condições de vida se pautavam na economia fechada, ou seja, havia o trabalho isolado associado à cooperação ocasional. Dessa forma, era comum quando as famílias cresciam, procurar novas terras e com isso o povoamento se espalhava, mesmo que de forma isolada e de difícil quantificação.

Embora José Teodoro de Souza tivesse chegado ao Rio Paranapanema, Monbeig (1984) observa que o desbravador não ultrapassou esse rio, bem como as proximidades do mesmo não foram inicialmente habitadas devido à presença de índios. A falta de transportes adequados e o perigo que os índios representavam, coibiram a introdução da cafeicultura naquele momento. Mesmo o café quando foi introduzido nessa região, não extinguiu a atividade pecuária e de subsistência.

⁸ De acordo com a Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Rio Pardo, essa cidade foi fundada em aproximadamente 1850, por José Theodoro de Souza, Joaquim Manoel de Andrade e Manoel Francisco Soares. O município conheceu o auge de seu crescimento devido ao café e a chegada de um ramal da E. F. Sorocabana em 1908, próximo à cidade. A perda da função da ferrovia, como transporte de passageiros e transporte de café, influenciaram negativamente a economia dessa cidade. No mesmo momento de decadência econômica de Santa Cruz do Rio Pardo, na década de 1960, Ourinhos iniciou uma expansão urbana considerável.

Monbeig (1984) afirma que o povoamento do planalto ocidental paulista se deu de forma dispersa, com a figura do desbravador, nas terras mais longínquas e por fazendeiros que ao efetuar a expansão desta produção, passaram a ocupar novas terras. Esses fazendeiros eram oriundos das regiões mais antigas do estado que sucessivamente avançaram na direção oeste em busca de novas terras.

Quando o café atingiu a região de Campinas (SP), a situação se tornou complicada por essa cidade distar 200 km do porto de Santos e no momento em que a marcha do café atingiu Rio Claro (SP), iniciou-se a construção de ferrovias para atender a demanda da produção cafeeira. A elite cafeeira tinha poder político e econômico, o que se mostrou claro a partir da década de 1870⁹, quando por intermédio desses, começou a construção de ferrovias no Brasil, com a finalidade¹⁰ de transportar a produção cafeeira paulista, (MONBEIG, 1984).

Silva (1995) afirma que as estradas de ferro foram associadas ao café, pois eram seis vezes mais baratas que o transporte por mulas, bem como as distâncias se tornavam menos relevantes, ou seja, para se chegarem as “bocas dos sertões” eram necessários meios de transportes mais eficientes. Para o autor a elite cafeeira da época era uma classe social que exercia diferentes funções, entre elas o comércio e indústria, que contribuiu muito para a acumulação capitalista dessa classe social.

Monbeig (1984) observa que a marcha do café e a expansão dos cafezais pelo interior do estado de São Paulo e depois no norte pioneiro paranaense, se associa a capacidade de mão-de-obra, capital para o financiamento e meios de transporte. A expansão do café também ocorreu concomitante ao aumento do consumo do produto na Europa Ocidental e na América do Norte. No final do século XIX, apesar das dificuldades financeiras no fim do Império e início da República, haviam condições para a expansão do café e da frente pioneira, porque o governo recorreu à inflação para resolver os problemas econômicos. A abundância de capital, gerado pela inflação, culminou com a especulação e então se comprava terras virgens com o objetivo de plantar-se café.

O autor ressalta que o café obtinha preços satisfatórios e associados ao câmbio baixo, garantia de exportação. Porém, em 1905 se deu uma crise do café em razão da

⁹ Em 1867 criou-se a Companhia de Estradas de Ferro Mogiana e a partir dessa foram construídas outras ferrovias. Posteriormente o capital estrangeiro, em especial britânico, passou a investir nesse meio de transporte no Brasil, (MONBEIG, 1984).

¹⁰ Para Monbeig (1984) as ferrovias não se instalaram apenas com o intuito de atender a produção cafeeira, mas as outras atividades agrícolas que existiam e que vieram a existir posteriormente, no caso de Ourinhos, para o transporte de soja, algodão e derivados.

superprodução, o que influenciou na desaceleração da ocupação e povoamento na frente pioneira e conseqüentemente, entre 1900 e 1910, nenhum município foi criado no estado de São Paulo. Entretanto a ocupação da frente pioneira não cessou durante o período e Monbeig (1984) afirma que nem todas as povoações se desenvolveram, pois estavam relacionadas a vários fatores:

Aqui esta o dado essencial. O trilho e a estrada de rodagem criam os sítios favoráveis às fundações urbanas. A facilidade das relações com as velhas zonas e com os desbravamentos operam uma verdadeira seleção entre patrimônios, para transformá-los em cidades (MONBEIG, 1984, p. 347).

A área onde seria o município de Ourinhos era até esse período pouco conhecida e Del Rios (1992) afirma que o local possuía algum povoamento disperso e também a presença de indígenas, colocação partilhada por Candido (2010).

O desenrolar da fundação do município de Ourinhos começa no início do século XX. Dona Escolástica Melchert da Fonseca era a proprietária¹¹ da fazenda Furnas com 1.230 alqueires de terras, local onde poucos anos depois se efetivou a ocupação do referido município.

Em 1905, um mapa¹² da companhia de estradas de ferro do Paraná, mostrava Ourinho (no singular), no estado do Paraná, no lugar da atual Jacarezinho (PR). Na realidade ‘Ourinho’ era o nome da fazenda de Antônio José da Costa Junior, onde está atualmente o município de Jacarezinho. Porém, no mesmo mapa constava a existência de ‘Ourinhos’ consistindo em um pontilhado indicando o trecho da Estrada de Ferro Sorocabana em construção entre Ipaussu (SP) e Salto Grande (SP). Esse local era a indicação da próxima estação da Estrada de Ferro Sorocabana e posteriormente, efetivou-se a estação com a denominação Ourinhos (DEL RIOS, 1992).

Monbeig (1984) ressalta que a partir de 1890 surge a figura do coronel, que vigorou até aproximadamente 1930. Era em geral um comerciante rico, que se configurava um chefe político local, preocupava-se com o embelezamento e desenvolvimento da cidade, influenciando em muitos casos, na construção das ferrovias. O autor expõe que a escolha de onde os trilhos do trem passavam e construía-se a estação não era algo aleatório, pois os fazendeiros

¹¹ Os autores sobre a história de Ourinhos divergem quanto ao ano que Dona Escolástica Melchert da Fonseca adquiriu a fazenda, sendo por volta de 1890. Porém quanto ao ano em que a propriedade foi vendida a Jacintho Ferreira de Sá, não há dúvidas.

¹² Editado pela seção cartográfica do Estabelecimento Graphico Weiszflog Irmãos, de São Paulo. Foi incluído como o Mapa da Viação Férrea de São Paulo mostrando a zona tributária da Sorocabana Railway Company no relatório da ferrovia.

conseguiram informações sobre o assunto, com engenheiros, embora essas informações nem sempre se confirmassem. Assim, Monbeig (1984) afirma que o fato da ferrovia adentrar uma propriedade podia influenciar na direção do crescimento da cidade e na valorização das propriedades, sendo, portanto o objetivo dos fazendeiros no período, ter propriedade onde a ferrovia adentrasse, ou próximas às estações, situação ainda mais positivo:

A linha da estrada de ferro que percorre os espigões, muitas vezes assinala um limite entre propriedades. Dispõe então, o fundador do patrimônio unicamente das terras situadas de um só lado da ferrovia. O proprietário acaba entrando no empreendimento, ainda a tempo de aproveitar-se da valorização das terras, porém, já muito tarde para forçar mudança muito sensível na direção do crescimento da cidade [...] (MONBEIG, 1984, p. 344).

De acordo com Del Rios (1992) o coronel influente e fundador do município de Ourinhos foi o mineiro Jacintho Ferreira de Sá, comerciante que se estabeleceu primeiramente em Santa Cruz do Rio Pardo e devido às informações privilegiadas de pessoas influentes de São Paulo, soube que a E.F. Sorocabana possuía planos de estender o trecho, que tinha como ponto final a cidade Cerqueira César (SP).

Para Del Rios (1992) Jacintho Ferreira de Sá aproveitou o bom relacionamento¹³ com Dona Escolástica Melchert da Fonseca e finalizou em 1910, a compra da Fazenda Furnas com 1.230 alqueires de terras, parte considerável do atual município de Ourinhos. Assim, a fazenda Furnas fazia divisa com a fazenda Lajeado, de Antônio de Almeida Leite e a fazenda Jacu da família Costa Junior, perfazendo tais fazendas, a área total do município de Ourinhos. Jacintho Ferreira de Sá e outros fazendeiros procuraram obter terras onde a E.F. Sorocabana atravessaria e estabeleceria uma estação. A E.F. Sorocabana se estabeleceu em Ourinhos em 1908 e Del Rios (1992) expõe as circunstâncias desse fato:

O coronel Jacintho Ferreira de Sá não apenas sabia como planejava o evento em suas articulações políticas. O único contratempo foi a impossibilidade de ficar a parada exatamente dentro da Fazenda Furnas o lugar escolhido era pedregoso e sem água (o morro da Bela Vista, onde se encontram as Rodovias Raposo Tavares e Mello Peixoto). Foi preciso descer um pouco mais até a atual localização. Nada grave. As terras em volta pertenciam a Jacintho Sá e a Fernando Pacheco Chaves, dentro da Fazenda Santa Maria (DEL RIOS, 1992, p. 21).

D'Ambrósio (2004) explica que no final do ano de 1908, a E.F. Sorocabana chegou à região do Rio Paranapanema, estabelecendo o quilômetro 501, partindo de São Paulo. O

¹³ Dona Escolástica não tinha um bom relacionamento com o outro político importante da região, o Coronel Tonico Lista, de Santa Cruz do Rio Pardo e este tinha interesse nas terras onde hoje se encontra a cidade de Ourinhos. Dona Escolástica preferiu vender as terras a Jacintho Ferreira de Sá.

povoado de Ourinhos iniciou-se em 1906, em razão da expansão da ferrovia, que já estava se aproximando da mesma, tornando-se local de parada de viajantes e abrigando os trabalhadores da ferrovia. Nesse ano, as informações dos jornais da região, mostravam que o núcleo urbano de Ourinhos contava com 270 casas.

Na margem direita do Rio Paranapanema, a 7 km de Ourinhos, já havia o início da formação de outro povoado, um loteamento denominado Vila Odilon, criado para atender as demandas da produção de café em suas adjacências, mas em especial, da argila retirada das margens paulistas do Rio Paranapanema, que culminou com a implantação das várias olarias.

Em 1915, o pequeno povoado de Ourinhos, tornou-se distrito de paz, subordinado à Comarca de Salto Grande e em 1918 foi elevado na hierarquia administrativa à condição de sede municipal. A estrutura fundiária de Ourinhos, durante o processo de ocupação inicial, era composta por grandes latifúndios e seus proprietários possuíam grande importância política (D' AMBRÓSIO, 2004).

Para Del Rios (1992) inicialmente plantou-se café em Ourinhos e praticou-se alguma agricultura de subsistência. Monbeig (1984) ressalta que a geada de 1918 fez cair a produtividade do solo quanto ao cultivo do café, iniciando o plantio do algodão nas zonas pioneiras, o que se consolidou com a vinda de muitos imigrantes entre as décadas de 1920 e 1930, contribuindo para a criação de pequenas propriedades. De acordo com Saraiva & Moraes (2004) o município de Ourinhos foi inicialmente constituído por imigrantes¹⁴ de várias nacionalidades, com destaque para japoneses que se estabeleceram nesse município entre as décadas de 1920 e 1940. Observa-se a presença dos imigrantes italianos, proprietários de terras como os Perino, Christoni e os fundadores das olarias Fantinatti, Mella entre outros.

Para Monbeig (1984) ao iniciar-se um núcleo urbano, o loteador abria algumas ruas e os lotes começavam a ser vendidos onde muitos fazendeiros atuaram como loteadores urbanos em busca de renda rápida e mesmo o aumento do preço dos terrenos, atraía migrantes porque era indicativo de que o local prosperava. Os primeiros compradores dos lotes urbanos eram comerciantes e com o desenvolvimento do comércio, atraíam-se pessoas de várias classes sociais e implantavam-se diversos trabalhadores em atividades urbanas.

O autor considera que os núcleos urbanos iniciais da frente pioneira, não possuíam ainda separação social “[...] Habitat burguês e proletário são mal diferenciados e coexistem

¹⁴ De acordo com Saraiva & Moraes (2004) estabeleceram-se em Ourinhos espanhóis, árabes, portugueses, mas a grande maioria dos imigrantes era composta por japoneses e italianos.

tanto nas ruas mercantis quanto nas imediações das estações e nas ruas mais excêntricas” (MONBEIG, 1984, p. 36). A diferença social manifestada nas residências ocorria com o crescimento e desenvolvimento desses núcleos urbanos.

O núcleo urbano inicial de Ourinhos desenvolveu-se ao norte da E.F. Sorocabana, local denominado pela população e pelos autores da história da cidade, como “abaixo da linha”. O primeiro bairro da cidade era a Barra Funda onde moravam todos os habitantes urbanos até aproximadamente 1918, embora houvesse um pequeno povoado chamado Vila Odilon. A Barra Funda recebeu posteriormente o nome de Vila Nova, apesar de ser ainda conhecido pelo nome original. A população total em 1920 era 4.273 habitantes.

De acordo com Del Rios (1992) na gestão do prefeito Arlindo Luz (1924-1927), a E.F. Sorocabana iniciou em Ourinhos a construção de um novo prédio de alvenaria para substituir a construção de madeira que servia de estação. Com a conclusão da nova estação em 1927, o crescimento da cidade foi direcionado para o sul da mesma devido ao aumento do tráfego na região.

A E.F. Sorocabana acabou por dividir a cidade em duas partes: a parte ao sul da ferrovia, denominada “acima da linha”, tornou-se a mais parte desenvolvida onde estabeleceram-se o comércio principal, residências de melhor qualidade, bancos e a administração municipal; a parcela ao norte da ferrovia, denominada “abaixo da linha” tornou-se área da população de baixo poder aquisitivo, com poucos estabelecimentos comerciais e muitas residências de madeira. O entrevistado sr Eitor Martins, escritor sobre Ourinhos e morador da mesma afirmou que:

No passado a divisão de classes era mais nítida, havia os pó de arroz (para cima da linha) e os pés de chinelo, (para baixo da linha). Hoje é normal há uma classe poderosa, uma classe média e a grande maioria, o ‘povão’. Havia dois tipos de moradores: para baixo e para cima da linha; para baixo estavam os pobres e para cima o progresso. Nessa época não havia quase nenhuma infraestrutura nas ruas (Entrevista realizada com o senhor Eitor Martins em 02/05/2011).

Para Del Rios (1992), em 1912 as terras urbanas mais valorizadas estavam na área “acima da linha” enquanto a área “abaixo da linha” apresentava menor valor imobiliário. Relata ainda que em 1910, o alqueire (24.200 m²) era 20 contos de réis; três anos depois, com o início da ocupação da cidade, Jacintho Ferreira de Sá vendeu 1 alqueire e meio por 5 contos e 500 mil réis. Isso comprova que a valorização das terras nesse período estava relacionada em parte com a chegada da Estrada de Ferro Sorocabana e a expansão cafeeira.

De acordo com Saraiva & Morais (2004) o cemitério de Ourinhos se localizava próximo à estação ferroviária, porém em 1928 foi transferido para a Rua Gaspar Ricardo, onde se desenvolveu posteriormente o loteamento Parque Valeriano Marcante. O novo cemitério se localizava a 1 km sentido norte da Vila Barra Funda, contribuindo para posterior desvalorização, por parte do mercado imobiliário, dessa área da cidade, tornando-se local habitado por pobres, com estabelecimentos comerciais e de serviços de baixo padrão, bem como atividades ilegais. No loteamento Barra Funda, também foi construído a cadeia pública de Ourinhos, sendo mais um fator de desvalorização imobiliária.

Conforme D'Ambrósio (2004) na gestão do prefeito José Galvão (1926-1930) realizou-se as primeiras medidas quanto à infraestrutura de Ourinhos, implantando emplacamento das ruas, calçamento de ruas do centro da cidade, colocando pedregulhos e sarjetas, além de iniciar o abastecimento de água, mesmo que precário. Apenas a Rua Pará, que concentrava estabelecimentos comerciais e estava localizada na parte “abaixo da linha” recebeu as mesmas benfeitorias que a parte “acima da linha”. Em 1926, foi construída uma ponte sob o Rio Pardo, na Barra do Turvo e a atual Rodovia Mello Peixoto, que liga o estado de São Paulo ao estado do Paraná.

Jacinto Ferreira de Sá criou na década de 1930, os primeiros lotes para expansão urbana de Ourinhos e o traçado das ruas era inovador para a época, pois era retilíneo com avenidas largas. O fazendeiro, desde o início da ocupação de Ourinhos, vendia partes de sua propriedade para outros fazendeiros que ali chegavam. Horácio Soares comprou a Fazenda Chumbeadinha (ou Múrcia), iniciando a fragmentação da propriedade fundiária, através dos loteamentos urbanos (DEL RIOS, 1992).

Na Foto 1, se observa a localização do centro da cidade e da parcela “acima da linha”, representado pela Praça Mello Peixoto. De acordo com Del Rios (1992) essa parte da cidade contava com os equipamentos públicos básicos, além do prédio da Prefeitura Municipal de Ourinhos, residências das classes sociais mais abastadas nos loteamentos Vila Emília e no recém-criado Vila Moraes. O comércio mais sofisticado da época localizava-se nessa parte da cidade bem como os melhores hotéis e serviços mais modernos.



FOTO 1: Vista parcial da Praça Mello Peixoto de Ourinhos em 1940, localizada na parte sul “acima da linha”

Fonte: Prefeitura Municipal de Ourinhos, 2008.

Em relação ao padrão das residências, o entrevistado, senhor Eitor Martins, afirmou que todas as residências de Ourinhos eram inicialmente de madeira, mas a população “acima da linha”, bem como os estabelecimentos comerciais desse local foram gradativamente substituído por imóveis de alvenaria e vendeu-se as casas de madeira para os habitantes “abaixo da linha”.

Na foto 2 observa-se a Rua Amazonas, localizada “abaixo da linha” cuja infraestrutura, era representada pela iluminação pública com estabelecimentos comerciais em edifícios relativamente degradados. Essa rua concentrava comércios e serviços destinados à população pobre.



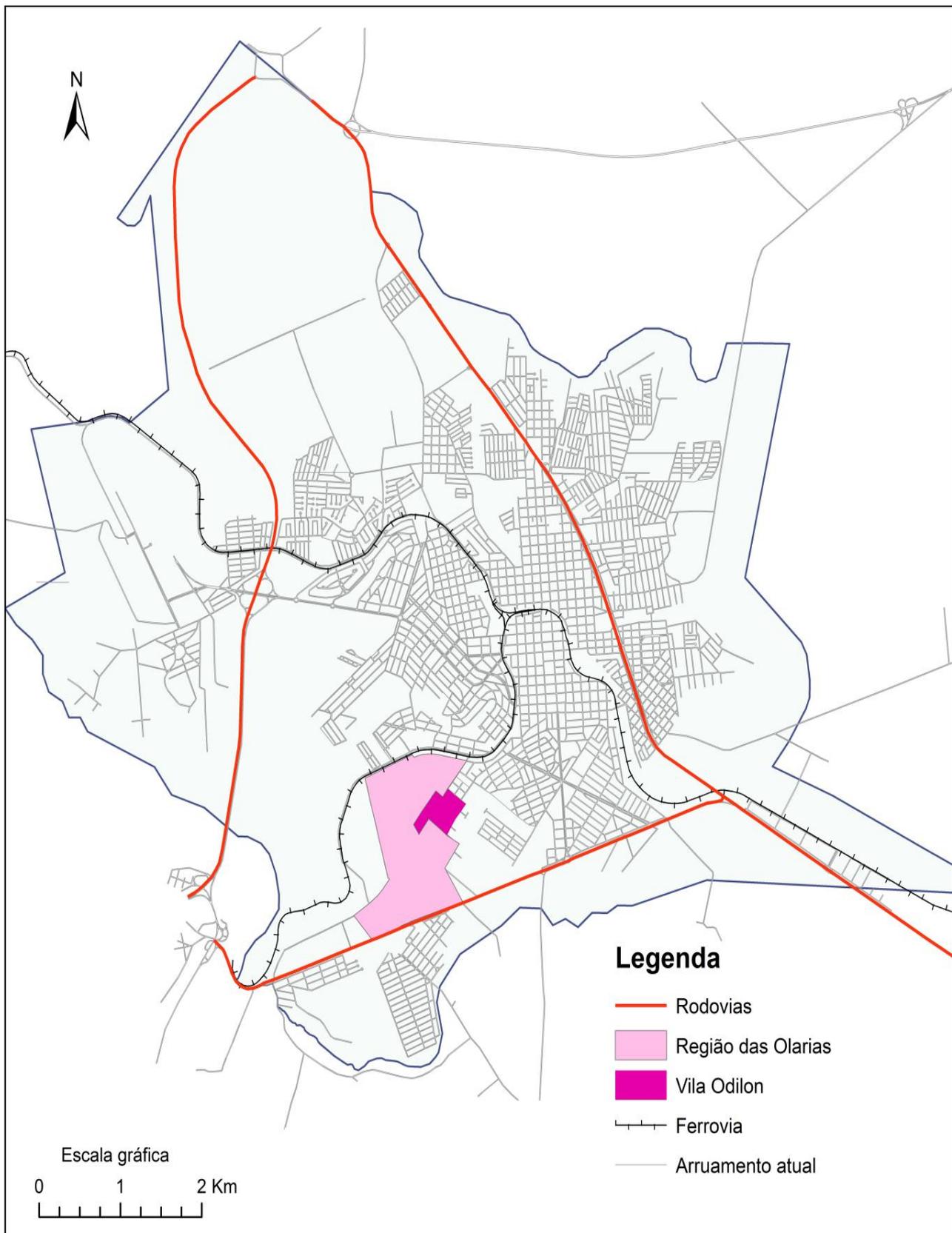
FOTO 2: Vista parcial da Rua Amazonas em Ourinhos, localizada ao norte da Estrada de Ferro Sorocabana, década de 1940

Fonte: Prefeitura Municipal de Ourinhos, 2008.

Além da cidade, havia ainda a Vila Odilon distante espacialmente, sendo o motivo disso a atividade econômica que deu início ao loteamento, a indústria oleira, localizada no extremo sul de Ourinhos, próximo à fonte de matéria-prima, a argila do Rio Paranapanema. Em razão da carência de meios de transportes urbanos, os trabalhadores precisavam morar próximo ao local de trabalho, ou seja, próximos à olaria. Para o autor, não se sabe ao certo quando surge a Vila Odilon, pois antes mesmo da fundação de Ourinhos, sua área era habitada e ali predominava a cultura do café, mas que perdeu importância devido à expansão da indústria oleira. As olarias deram início ao setor industrial em Ourinhos e foram responsáveis pelo povoamento de toda a porção sul da atual cidade, contribuindo entre as décadas de 1940 e 1960, para o crescimento econômico e urbano. A Vila Odilon ainda hoje comporta algumas olarias, mas a maioria foi fechada.

Massei (2001) observa que em 1936, havia na Vila Odilon, altos índices de malária e a pobreza eram evidentes, bem como os moradores produziam alimentos para subsistência no local, além da ausência de infraestrutura nesse loteamento. Apesar dessas adversidades não se pode considerar naquele momento um loteamento segregado, pois a sua localização estava ligada diretamente com a indústria oleira, que não se localizava na parte urbana.

No mapa 2, expõe-se a localização da Vila Odilon juntamente com as indústrias oleiras, que se concentravam ao redor do referido loteamento.



MAPA 2: Localização da Vila Odilon e das indústrias oleiras em Ourinhos-SP, década de 1950

Fonte: Prefeitura Municipal de Ourinhos, 2008.

Org: Ferreira Dias, 2012.

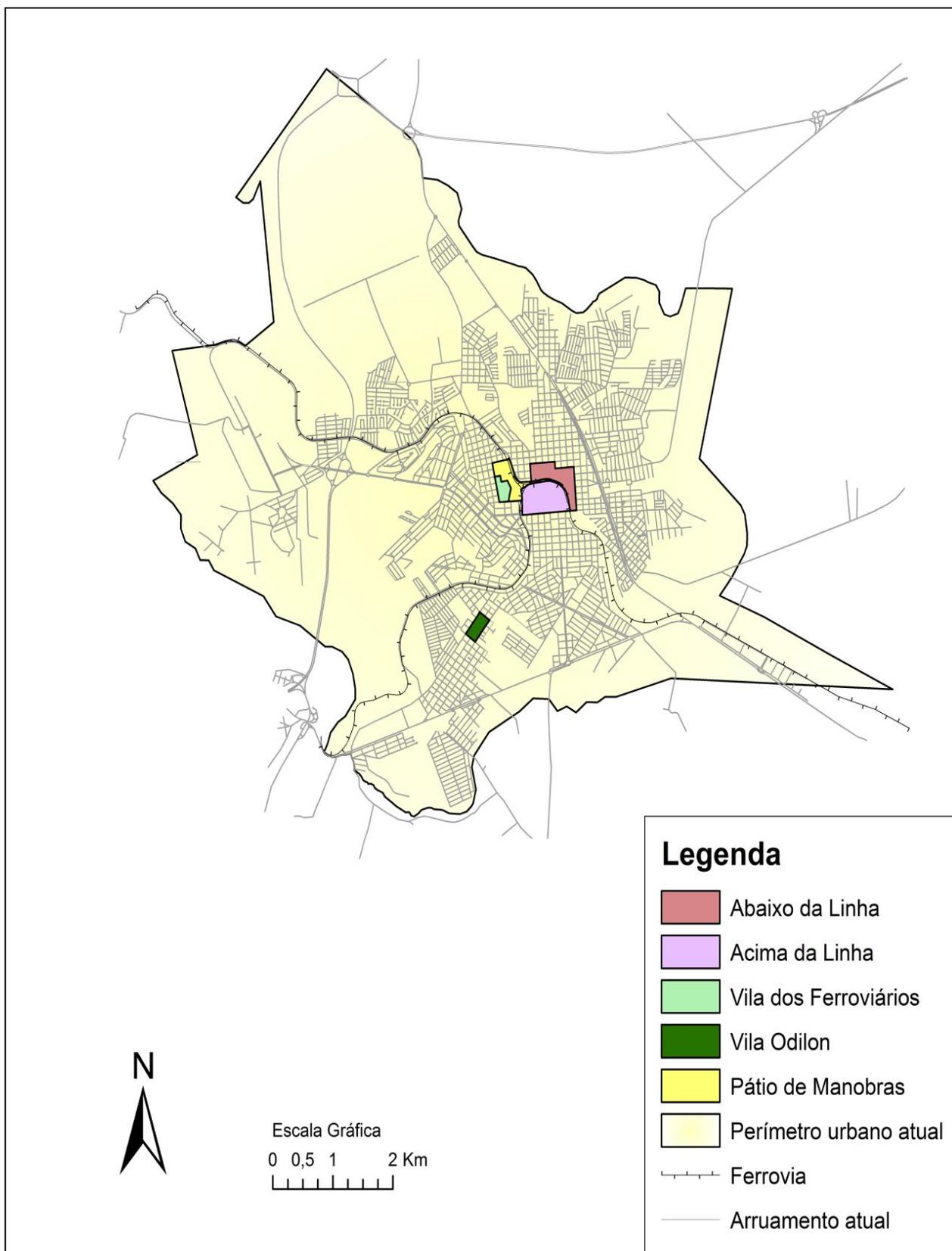
No mapa 3, tem-se a configuração de Ourinhos na década de 1930. A área “acima da linha” corresponderia à parte central da cidade e o loteamento Barra Funda, parte da área “abaixo da linha”. A Vila dos Ferroviários, habitado por trabalhadores da E.F. Sorocabana, foi renomeada na década de 1950 para Vila Sá.

Em 1937 foi criado o primeiro loteamento oriundo do parcelamento de uma propriedade rural, ou seja, um loteamento originado da compra de 50 alqueires de terras do principal fazendeiro, denominado Vila Sá, cuja extensão recebeu o nome de Vila Margarida, (DEL RIOS, 1992).

Com o loteamento e a rápida ocupação, a Vila Margarida se colocou como um loteamento populoso e periférico naquele momento, habitado principalmente pelos funcionários da E.F. Sorocabana, pois localizava-se ao lado da Vila dos Ferroviários, conforme o mapa 4. Del Rios (1992) afirma que a Vila Margarida tinha na Rua Doze de Outubro seu comércio e “vida ativa” e o aspecto do loteamento era bastante precário.

A Vila Margarida naquele momento era um loteamento segregado cujos habitantes eram na maioria trabalhadores da ferrovia, apresentando caráter popular que ficou por muito relacionado inclusive com a grande quantidade de residências de madeira, precariedade de serviços e infraestrutura. No entanto, futuramente o loteamento tornar-se-ia de classe média, demonstrando a mobilidade do processo de segregação residencial.

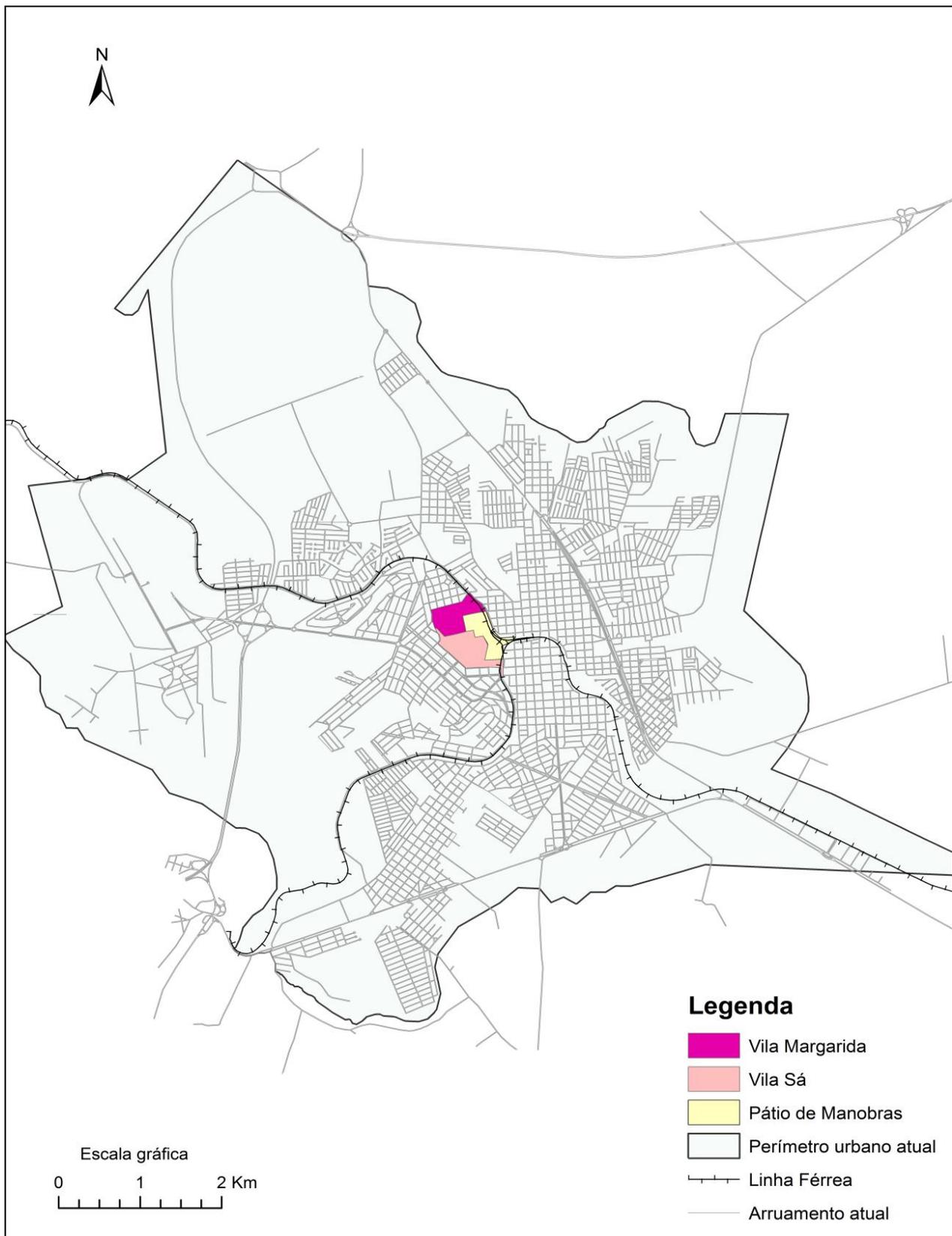
No mapa 4 observa-se a localização da Vila Margarida, Vila Sá, Vila dos Ferroviários e linha férrea.



MAPA 3: Estrutura urbana em Ourinhos na década de 1930

Fonte: Prefeitura Municipal de Ourinhos, 2008.

Org: Ferreira Dias, 2012.



MAPA 4: Localização da Vila Margarida na cidade de Ourinhos, 1940

Fonte: Prefeitura Municipal de Ourinhos, 2008.

Org: Ferreira Dias, 2012.

Quando Horácio Soares era prefeito (gestão 1938-1941), começou a lotear as terras da sua fazenda, criando a Vila Emília, posteriormente a Vila Santo Antônio e a Vila São José. Outro exemplo de parcelamento das fazendas e incorporação das mesmas à cidade são as terras de Álvaro Ferreira de Moraes, das quais foi criada a Vila Moraes, loteamento de classe alta até década de 1980 e que hoje concentra grande quantidade de clínicas médicas. Durante a década de 1940, Ourinhos apresentava sua área urbana em processo de expansão com loteamentos originários das fazendas de Jacintho Ferreira de Sá e dos demais fazendeiros.



FOTO 3: Propriedades de terras no entorno da cidade de Ourinhos, década de 1940

Fonte: Prefeitura Municipal de Ourinhos, 2008.

A foto 3 com as propriedades rurais no entorno da cidade na década de 1940 demonstra que estas propriedades fundiárias foram fragmentadas, pois a família¹⁵ de Jacintho Ferreira de Sá vendeu partes de sua propriedade à outras famílias que se

¹⁵ O pioneiro Jacintho Ferreira de Sá faleceu em 1928 e sua família assumiu seus negócios, D'Ambrósio (2004).

estabeleceram em Ourinhos. Essas famílias venderam suas terras e/ou lotearam, pois a cidade passava por um processo de crescimento acentuado entre as décadas de 1940 e 1950, quando a taxa de urbanização passou de 25% para 62%, respectivamente.

A tabela 1 expõe a evolução da população ourinhense entre 1920 e 1950, denotando um aumento da taxa de urbanização entre as décadas de 1940 e 1950. Na década de 1920, não há a informação sobre população urbana, embora certamente fosse pequena, pois o próximo dado em 1940 aponta que apenas 25% da população moravam na cidade. Em 1950 verifica-se a continuidade do crescimento populacional de cerca de 60% sobre 1940 e a inversão da distribuição da população, tornando-se predominantemente urbana.

Década	População Total	População Urbana	População Rural	Taxa de urbanização (%)
1920	4.273	-	-	-
1930	-	-	-	-
1940	13.123	3.281	9.842	25,00
1950	21.085	13.073	8.012	62,00

TABELA 1: Evolução populacional em Ourinhos: 1920 a 1950

Fonte: IBGE, 1920, 1930, 1940 e 1950.

Org: Ferreira Dias, 2012.

Neste contexto, os negócios com as terras e imóveis urbanos, se tornou uma atividade que gerava muita renda e lucros. De acordo com Saraiva & Moraes (2004) houve o desmembramento das propriedades para atender a expansão urbana que a cidade passava, surgindo a partir da década de 1940, os loteamentos Jardim Matilde, Vila Perino, Vila Boa Esperança e Vila Moraes.

Em fins da década de 1940, o espaço urbano de Ourinhos era composto dos loteamentos Vila Margarida, Vila Sá, Barra Funda, Centro, Vila Emília, Vila Odilon, Jardim Matilde, Vila Perino, Vila Boa Esperança e Vila Moraes. Iniciavam-se os loteamentos Vila Perino, Vila Musa e Vila Santo Antônio, sendo que os mesmos foram efetivamente ocupados na década de 1950.

Diante do exposto, verifica-se que na origem da cidade já se estabeleceu o processo de segregação residencial a partir da localização das classes sociais relacionadas à ferrovia. Ao norte da mesma foram criados os loteamentos de trabalhadores, enquanto as terras ao sul da ferrovia foram escolhidas pelos fazendeiros para os loteamentos de classe alta e média. A área central ao sul da ferrovia também concentrou as atividades de comércio, serviços e do poder público. Importa notar que essa segregação residencial estabelecida pela ferrovia não é exclusiva de Ourinhos, pois em outras cidades também se verifica o mesmo processo.

2.2 – Crescimento e Expansão Urbana no Período de 1950 a 1970

O passado passou e só o presente é real, mas a atualidade do espaço tem isto de singular: ele é formado por momentos que foram estando agora cristalizados como objetos geográficos atuais. Essas formas-objetos, tempo passado, são igualmente tempos presentes enquanto formas que abrigam uma essência dada pelo fracionamento da sociedade total (SANTOS, 2004, p. 14).

Em 1950, conforme observado na tabela 1, Ourinhos passou a ter o predomínio de população urbana e de acordo com Santos (2005) esse processo ocorreu em grande parte do Brasil, pois o país passava por um processo de urbanização, após a Segunda Guerra Mundial, relacionado ao crescimento demográfico e melhorias sanitárias. A população de Ourinhos em 1950 era de 21.085 habitantes, (IBGE, 1950), dos quais 62% residiam na área urbana, portanto majoritariamente citadina.

Na tabela 2, observa-se a evolução populacional de Ourinhos entre 1950 e 1970, verificando-se que o crescimento da população total no período foi contínuo, bem como da população urbana enquanto a população rural manteve-se estável no período considerado.

Década	População Total	População Urbana	População Rural	Taxa de urbanização (%)
1950	21.085	13.073	8.012	62,00
1960	33.293	24.970	8.531	74,37
1970	49.193	41.059	8.134	83,46

TABELA 2: Evolução populacional de Ourinhos: 1950 a 1970

Fonte: IBGE, 1950, 1960, 1970.

Org: Ferreira Dias, 2012.

Na década de 1950, Ourinhos contava com várias instituições financeiras como Banco Comercial do Estado de São Paulo S.A., Banco Brasileiro de Descontos, S.A., Banco Mercantil do Estado de São Paulo S.A., Banco do Estado de São Paulo S.A., Banco da América do Sul S.A., Banco do Brasil S.A., e as Caixas Econômica Federal e Caixa Econômica Estadual (IBGE, 1957). Quanto à economia do município:

Ourinhos, situado no entroncamento dos estados do sul do país é servido por duas movimentadas redes ferroviárias, mantém transações com numerosos municípios interestaduais. Exceto os artigos que produz, importa todos os necessários para subsistência da população (IBGE, 1957, p. 213).

O estabelecimento das rodovias influenciou na importância regional que o município foi aos poucos assumindo a partir da década de 1950. A rodovia Raposo Tavares atingiu o município de Ourinhos tornando-o um importante entroncamento rodoferroviário. A rodovia

Mello Peixoto havia sido aberta em 1923 com a finalidade de dar acesso ao estado do Paraná, mas somente na década de 1950, a mesma passou por melhorias, sendo articulada fisicamente com a rodovia Raposo Tavares. Em meados da década de 1970, construiu-se a rodovia Orlando Quagliato, dando acesso à rodovia Castello Branco. Portanto, entre as décadas de 1950 e 1970, a rodovia tornou-se o principal sistema de transporte e ao mesmo tempo transformou-se em um obstáculo no espaço urbano, pois de forma análoga à ferrovia, a rodovia perpassava o espaço urbano, colocando-se como um fator de desvalorização imobiliária devido ao perigo que representava pelos acidentes.

Foi a partir de 1950 que se iniciou o plantio da cana-de-açúcar no município e em 1958 ocorreu a inauguração da agroindústria Usina São Luiz, do Grupo Quagliato e o plantio da cana-de-açúcar, iniciando a concentração da propriedade por esse grupo. A expansão da monocultura da cana-de-açúcar, para a produção de açúcar e álcool se intensificou durante a década de 1970, devido ao Proálcool¹⁶.

Na tabela 3, observa-se que a quantidade de hectares utilizados pelas propriedades rurais aumentou, devido às melhorias técnicas e o número de estabelecimentos recenseados diminuiu na década de 1980, concluindo-se que houve a concentração das terras rurais.

Década	Estabelecimentos recenseados	Total (HA)	Proprietários Estabelecimentos (individuais)	Outros (estabelecimentos com empresas, sociedade, áreas do Estado, etc.).
1940	454	18769	---	---
1950	293	24417	170	123
1960	402	27448	---	---
1970	536	24875	434	102
1980	261	25971	222	39

TABELA 3: Estrutura dimensional dos estabelecimentos rurais de Ourinhos, 1940-1996

Fonte: IBGE (1940, 1950, 1960, 1970, 1980).

Org: Ferreira Dias, 2012.

De acordo com Monbeig (1984) após as geadas e as secas dos anos 1932, 1943 e 1944, a produção do café se tornou irrisória na frente pioneira paulista, bem como não era vantajoso competir com os novos cafeeiros do norte pioneiro paranaense, além do fato de a plantação de novos pés-de-café estar proibida no estado de São Paulo desde 1932. Com isso, a partir de 1946 muitas pessoas que se dedicavam a esse cultivo, venderam ou arrendaram

¹⁶ O Programa Nacional do Álcool (Proálcool) foi criado em 14 de novembro de 1975 pelo decreto n° 76.593, com o objetivo de estimular a produção do álcool, visando o atendimento das necessidades do mercado interno e externo e da política de combustíveis automotivos. A produção do álcool deveria ser oriunda da cana-de-açúcar, da mandioca ou de qualquer outro produto que o permitisse.

suas terras, pois o algodão passou a ser mais cultivado e o cultivo do café se manteve apenas em pequenas propriedades.

Conforme a tabela 4, em 1950 o destaque quanto aos principais produtos agrícolas se relacionava ao café, ocupando maior área, seguido do milho, algodão e arroz. Quanto ao café não há dados precisos até a década de 1940, contudo seu cultivo esteve associado à produção de outros produtos como o milho. Em 1970, a cana-de-açúcar passou a ocupar a maior área agrícola municipal, seguida pelo milho e com áreas muito menores, mostrava-se o café, arroz e algodão. Pela primeira vez teve-se a presença de soja, com 163 ha de área plantada.

Década Produto	Cana-de-açúcar		Soja		Milho		Café		Algodão	
	Área produzida (ha)	Produção (t)								
1940	0	0	0	0	–	332	–	2459	–	3.303
1950	218	8.000	0	0	2.031	3.871	2.502	1.294	1014	5.845
1970	3.800	163.907	163	215	2.156	3.999	920	605	133	112

TABELA 4: Principais produtos agrícolas em Ourinhos entre 1940 e 1970

Fonte: IBGE: (1940, 1950, 1970). Não há dado disponível para a década de 1960.

- Dado Não disponível

Org: Ferreira Dias, 2012.

Em 1951, a Sociedade Algodoeira do Nordeste Brasileiro - Sanbra se instalou em Ourinhos com o objetivo de industrializar o caroço do amendoim, mamona e em especial, o algodão produzido no município. Essa empresa empregou entre 600 e 800 pessoas no período de funcionamento na cidade, que ocorreu até 1970.

Para Massei (2001) na década de 1950, a Vila Odilon se configurava como o bairro industrial de Ourinhos, onde havia várias olarias, sendo as maiores Bertagnolli, Buratti, Gimenes, Pasqueta, Figueira, Biazoy e Soares. Também havia a Arroeira São Geraldo e a indústria Migliari, que produzia máquinas utilizadas pelas olarias de Ourinhos.

Para o autor, as olarias de Ourinhos tiveram seu período áureo entre as décadas de 1950 e 1970, atendendo o mercado regional paulista e a região norte do Paraná, que havia sido recentemente ocupada. No auge da atividade oleira, teve-se 100 olarias em funcionamento, mas por diversos motivos¹⁷, essa atividade entrou em decadência e

¹⁷ A inundação provocada pelas novas usinas hidrelétricas teria sido responsável pela escassez da matéria-prima, já que o local de extração tornou-se longe das empresas e somente aquelas que possuíam suas próprias áreas, continuaram a extração. Também associava-se a decadência das cerâmicas com o perfil familiar das empresas, as mais bem sucedidas foram as que souberam melhor administrar o negócio quebrando barreiras familiares que impediam mudanças quanto às modernizações (MASSEI, 2001).

atualmente conta-se apenas 14, entre elas Cerâmica Brasil, Cerâmica Ipanema, Cerâmica Nossa Senhora Aparecida, Olaria Orilyde Ourinhos.

As indústrias mais representativas de Ourinhos foram a Sanbra entre 1950 e 1970 e Bunge entre 1970 e meados de 2000. Porém a maior indústria de Ourinhos ainda hoje, é a Colchões Castor, criada em 1962.

A tabela 5 demonstra o crescimento das atividades comerciais, prestadoras de serviços e industriais em Ourinhos entre 1940 e 1970, bem como aumento de pessoal ocupado. O setor industrial de Ourinhos assim como os outros setores cresceu em número de empresas e pessoal ocupado no período analisado. A indústria apresentou queda no número de trabalhadores entre as décadas de 1950 e 1960 representando 6,8%, devido à saída da Sanbra do município, mas aumentou 51,3% entre 1960 e 1970 em consequência da inauguração da Colchão Castor, a chegada da Bunge e o auge da indústria oleira.

Década	Comércio		Serviços		Indústria	
	Nº de empresas (total)	Pessoal ocupado (total)	Nº de empresas (total)	Pessoal ocupado (total)	Nº de empresas (total)	Pessoal ocupado (total)
1940	90	223	25	217	29	262
1950	188	609	237	513	104	914
1960	295	863	432	986	109	845
1970	511	1777	478	1448	189	1735

TABELA 5: Evolução do número de estabelecimentos e pessoal ocupado nos setores industrial, prestadores de serviços e comercial em Ourinhos, 1940 a 1970

Org: Ferreira Dias, 2012.

Com o crescimento das atividades urbanas a partir da década de 1950, ocorreu também a expansão urbana. De acordo com D'Ambrósio (2004) a Vila Musa criada na década de 1940, expandiu-se a partir do desmembramento da propriedade de João Musa no início dos anos 1950. Na década de 1950, a família de Jacintho Ferreira de Sá, vendeu parte de sua propriedade a Domingos Perino e a família Christoni. As referidas famílias desmembraram as propriedades dando origem, ainda na década de 1950, aos loteamentos Vila Perino, Vila Christoni e Vila Nova Christoni.

Nesse contexto de rápido crescimento da cidade, a prefeitura iniciou em 1955, os estudos sobre a área urbana e produziu o primeiro plano diretor da cidade, coordenado pelo Padre Le Bret, o Plano de Desenvolvimento Integrado-PDIM. O referido plano diretor foi concluído em 1967 pelo Grupo de Planejamento Integrado-GPI. Embora esse plano diretor não tenha sido colocado em prática é importante por mostrar diversos aspectos econômicos da cidade entre as décadas de 1950 e 1960.

Na figura 1, observa-se o perímetro urbano da cidade e a ocupação mais intensa ao redor da E.F. Sorocabana, bem como o núcleo urbano Vila Odilon, distante ainda fisicamente do centro da cidade. A linha verde representava o perímetro urbano, que incluía a Vila Odilon, a linha amarela representava as ruas asfaltadas e a linha vermelha, representava o limite suburbano.

A figura 2 demonstra os usos do solo em Ourinhos. A cor lilás representa a indústria de artesanato incluindo-se a oleira. O comércio (cor vermelha) localizava-se especialmente no centro da cidade, não havendo ainda subcentros comerciais. As rodovias Mello Peixoto e Raposo Tavares já estavam presentes no município bem como ainda havia a presença das ferrovias E.F. Sorocabana e E.F. São Paulo-Paraná. Os edifícios públicos (cor marrom) se localizavam em várias partes da cidade, mas a Prefeitura Municipal de Ourinhos e a administração pública em geral estava no centro. As áreas habitacionais (cor bege) estavam localizadas na periferia em relação ao centro. As zonas mistas (cor laranja) com residências e estabelecimentos comerciais ou indústria estavam localizadas na área ao redor do centro, com relativa proximidade física.

Na figura 3 verifica-se a carência que a maior parte da cidade passava em relação ao abastecimento de água. Nota-se que a Vila Odilon não contava com esse serviço público e as áreas melhor atendidas correspondiam ao centro, à Avenida Domingos Perino, loteamento Barra Funda e à Vila Margarida. Na figura 4 tem-se os serviços públicos disponíveis em Ourinhos, constituídos de: 1 - educação e cultura; 2 - recreação e esportes; 3 - finanças e administração geral; 4 - cultos; 5 - higiene assistência de saúde; 6 - vários .

Observa-se que os serviços públicos mesmo escassos atendiam principalmente o centro, Vila Perino e Vila Emília. A Vila Odilon contava apenas com uma sede da administração municipal, sendo a parte da cidade pior atendida por serviços públicos.

Nesse sentido, a figura 4 do valor imobiliário é muito reveladora, mostrando que em Ourinhos na década de 1950, a área central era a mais valorizada e que esse valor diminuía na medida em que se afastava do centro da cidade, sendo que os arrabaldes eram as áreas com o menor preço da terra. O preço do metro quadrado podia chegar a ser 40 vezes maior no centro que nos arrabaldes. De acordo com Del Rios (1992) as classes altas viviam nesse período na Vila Moraes, loteamento atualmente transformado em centro de especialidades médicas e na Vila Emília, presentemente área de consultórios médicos, escolas particulares e órgãos públicos.

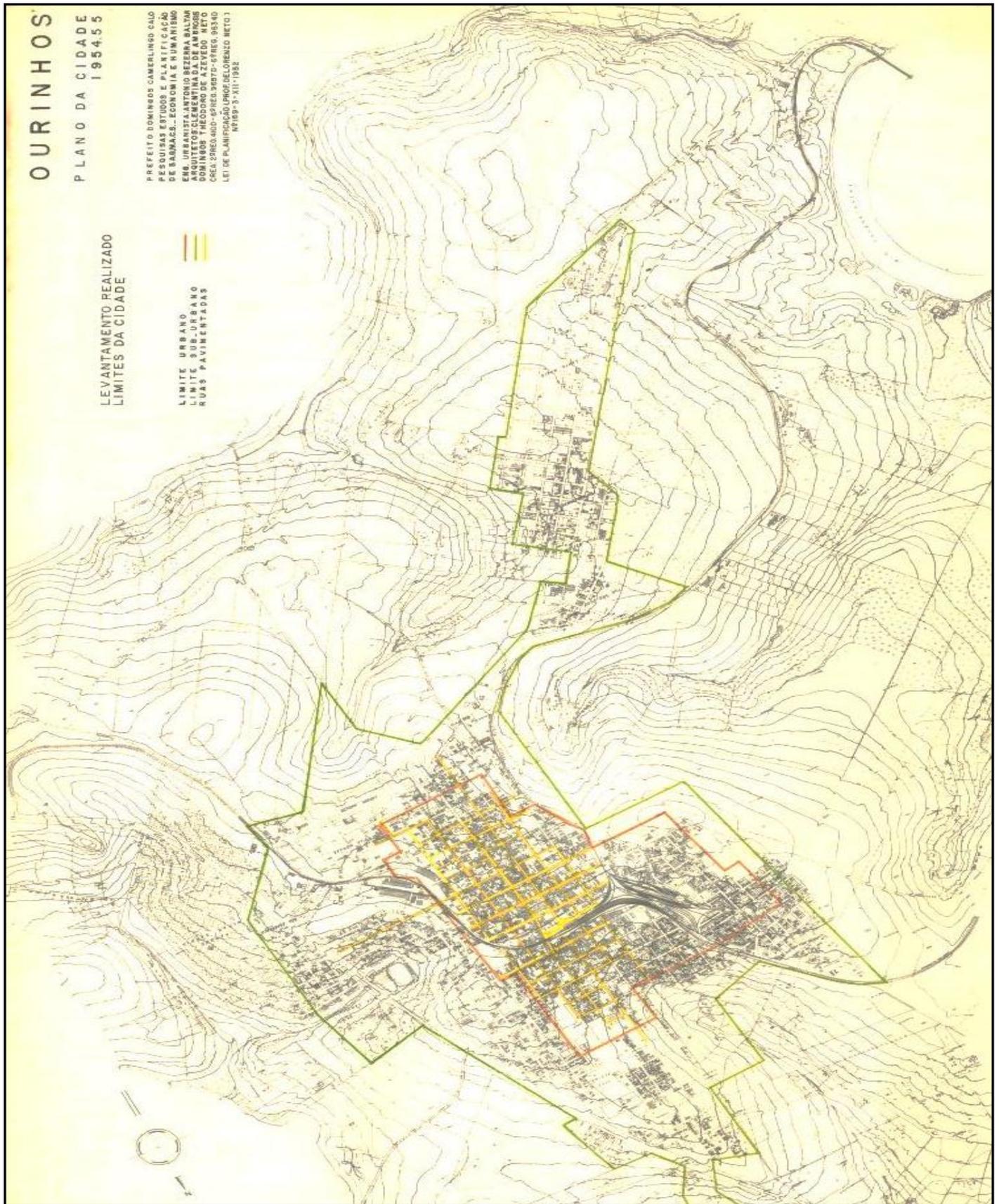


FIGURA 1: Limites da cidade de Ourinhos, Plano Diretor (1954-1955)
Fonte: Prefeitura Municipal de Ourinhos

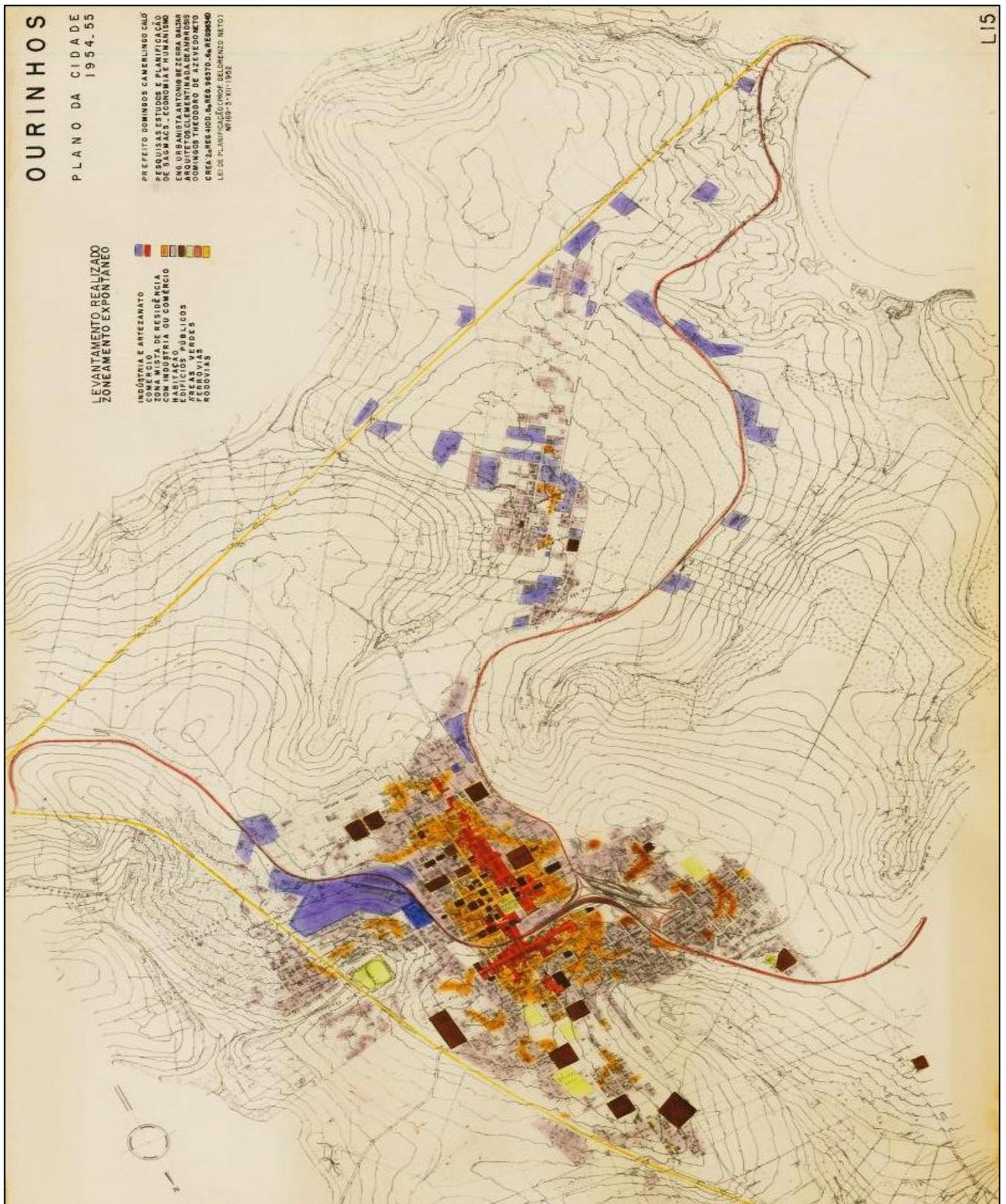


FIGURA 2: Zoneamento de Ourinhos, Plano Diretor (1954-1955)
Fonte: Prefeitura Municipal de Ourinhos.

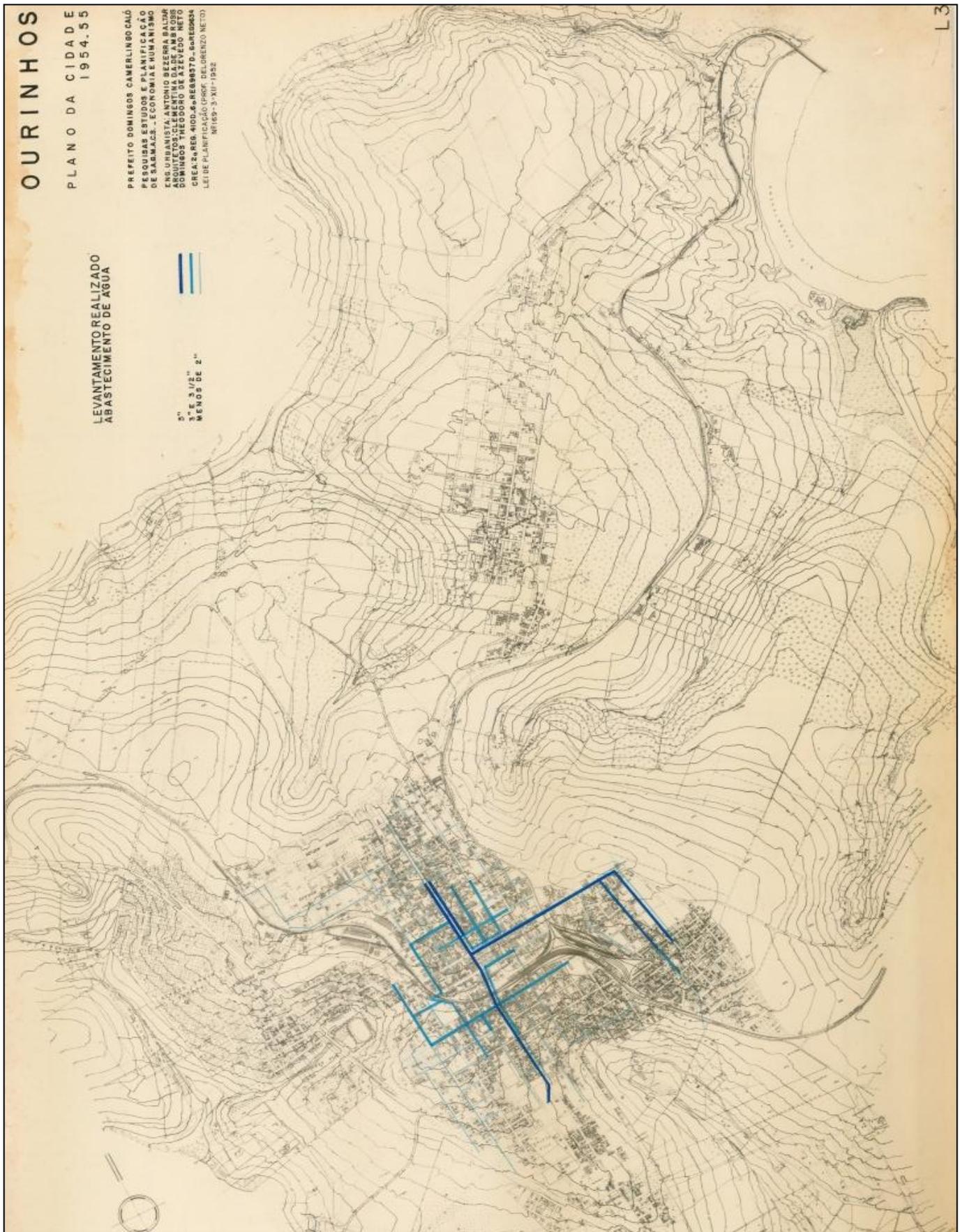


FIGURA 3: Abastecimento de água, Plano Diretor (1954-1955)
 Fonte: Prefeitura Municipal de Ourinhos

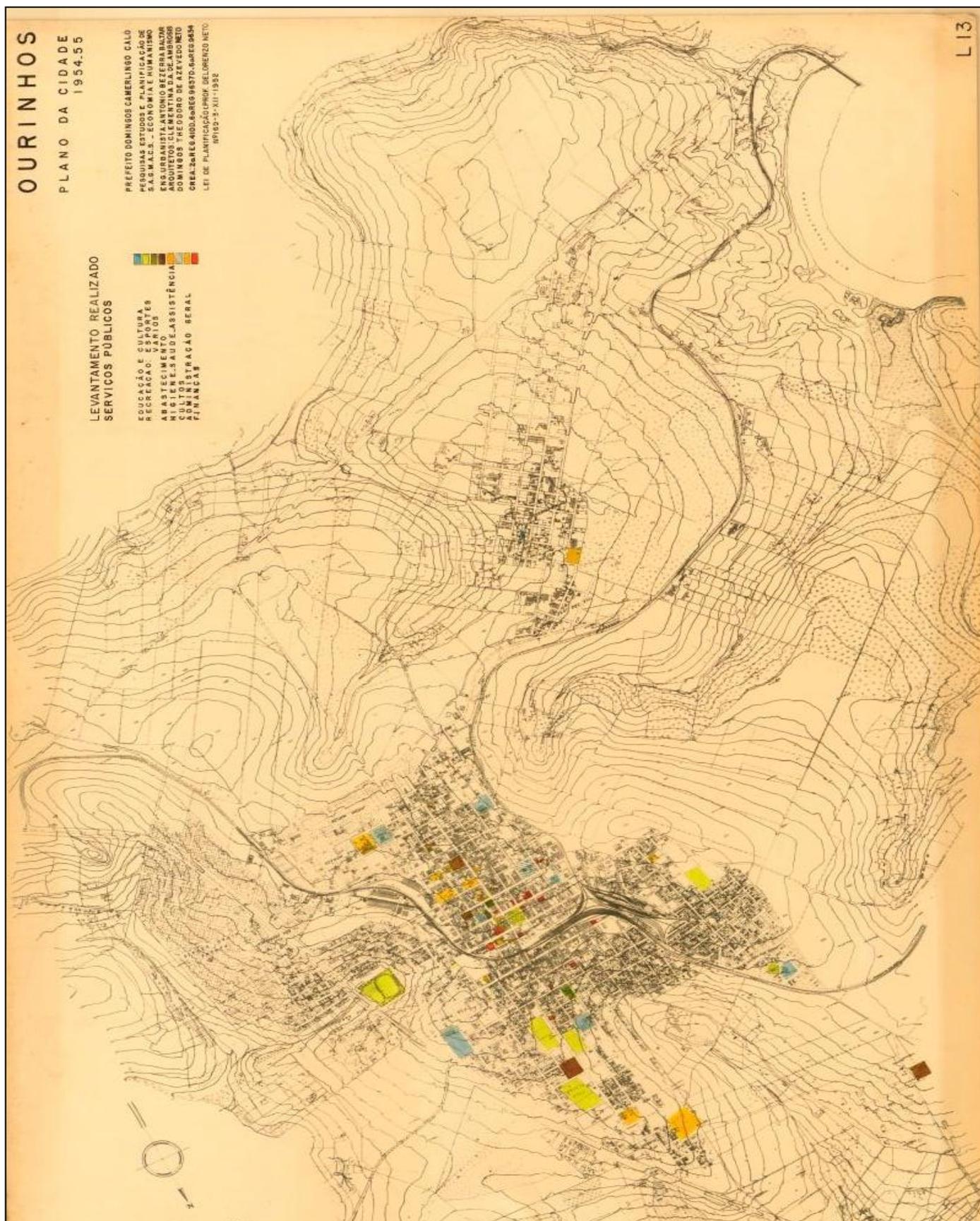


FIGURA 4: Serviços públicos, Plano Diretor (1954-1955)

Fonte: Prefeitura Municipal de Ourinhos

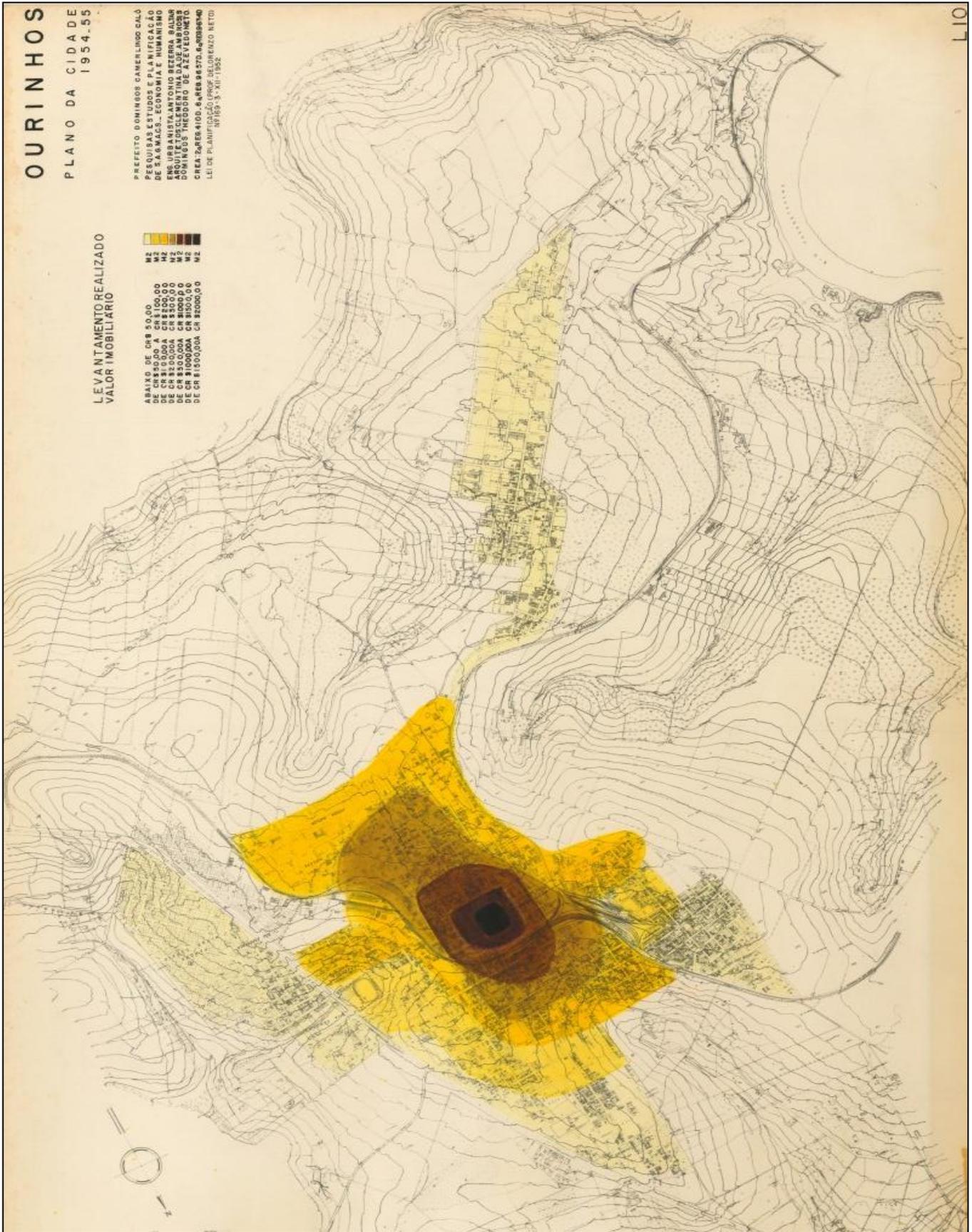


FIGURA 5: Valor imobiliário, Plano Diretor (1954-1955)
Fonte: Prefeitura Municipal de Ourinhos.

A falta de serviços públicos e infraestrutura urbana ou mesmo a precariedade das mesmas não podem ser considerados como motivos que definam a segregação residencial em Ourinhos no período em questão, pois o município passava por um processo de urbanização recente. As características que denotam o processo de segregação residencial no período são o valor do terreno, pois já limitava o acesso à terra urbana de acordo com o poder aquisitivo. Também, os mapas apresentados indicam que a segregação residencial entre 1950 e 1960 estava mais relacionada a fatores sociais e a qualidade das habitações relatadas pela bibliografia, do que pela infraestrutura presente, pois essa ainda era inexpressiva na maior parte da cidade.

Porém quanto aos serviços públicos, esses eram declaradamente mais precários na Vila Odilon. A situação da Vila Odilon foi exposta no diagnóstico do município do GPI (Grupo de Planejamento Integrado) / Planurb:

Formou-se em torno de uma série de olarias e da antiga estrada para o Paraná. – é um bairro ‘operário’; e nele não há um núcleo comercial. Os equipamentos mais deficientes: esgotos, pavimentação e de recreação para adultos. Há um parque infantil, uma escola primária e um edifício para culto. As edificações são em parte em madeira, parte em alvenaria. Cerca de 50% das ruas tem energia elétrica; não há rede de esgotos sanitários; cerca de 30% das ruas tem água canalizada, menos de 15% tem pavimentação; cerca de 20% tem rede de telefone, não há arborização e cerca de 20% das ruas tem serviço de coleta de lixo (...) (MASSEI, 2001, p. 40).

Massei (2001) afirma que os moradores eram discriminados pelos outros munícipes, o que levou a criação de uma forte identidade local. Entretanto os proprietários das olarias bem como os funcionários moravam no local, havendo assim uma classe proprietária dentro do bairro. As empresas oleiras forneciam aos seus empregados as casas para moradia. Na realidade as residências dos oleiros não se diferenciavam muito da residência dos proprietários das empresas. Construía-se casas contíguas às empresas, para tentar manter os empregados próximos ao seu trabalho e para que pudessem ser convocados em qualquer eventualidade.

O relacionamento entre patrões e empregados era próximo, pois os primeiros eventualmente até realizavam as mesmas tarefas dos empregados. Massei (2001) salienta que a mecanização da produção oleira modificou o relacionamento entre patrões e empregados, eliminando as relações paternalistas, que vigoraram entre as décadas de 1930 e 1950.

Bonduki (1998, p. 41) ressalta que: “Baseada na casa unifamiliar, a vila operária era o modelo de habitação econômica e higiênica, o ideal a ser atingido”. É importante lembrar

que essas vilas operárias possuíam características que as confundiam com o espaço urbano. Em relação aos aluguéis, é notável que as empresas oleiras proporcionassem aluguéis a preços mais baixos que o normal, devido às especificidades desta produção e sua localização, mas com implicações sobre o salário dos trabalhadores. Atualmente ainda é possível encontrar essa configuração de moradia, conforme a foto 4.



FOTO 4: Vista parcial de uma residência na Vila Odilon, 2009

Fonte: Ferreira Dias, 2011.

Portanto, apesar da precariedade da Vila Odilon quanto à infraestrutura, era um loteamento operário distante da então cidade e de acordo com Del Rios (1992) seu desenvolvimento e crescimento do número e importância das olarias, permitiu que o mesmo recebesse equipamentos públicos.

Na década de 1960 outras propriedades rurais foram desmembradas. Joaquim Luiz da Costa loteou sua propriedade e deu origem a Vila São Luiz, Valeriano Marcante, com suas terras criou o loteamento Parque Valeriano Marcante, em 1967 a fazenda Santa Maria foi desmembrada dando origem ao loteamento Parque Pacheco Chaves; João Villar fundou a Vila Villar, no final da década de 1960; Manoel Alves de Brito desmembrou suas terras e deu origem, na década de 1970 ao loteamento Parque Minas Gerais. Todas as outras áreas da cidade ainda eram de propriedade de Jacintho Ferreira de Sá e com o decorrer do tempo, também foram desmembradas dando origem a vários loteamentos.

Até a década de 1960, os loteamentos eram realizados pelos proprietários fundiários e a partir de então passaram a ser realizados por empresas privadas, intensificando-se com o decorrer do tempo o número de loteamentos realizados pelas mesmas.

O início da atuação do Estado na construção do espaço urbano de Ourinhos se deu através do loteamento Jardim Paulista em 1963. Esse loteamento foi realizado mediante investimentos do Banco Nacional da Habitação-BNH, sendo voltado para a classe média. Na década de 1970 foi desenvolvido o Projeto Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada-CURA, utilizando-se recursos do BNH na formulação de obras de infraestrutura para a cidade, mas não se tratava de obras de construção de moradias (OURINHOS, 2006).

De acordo com Bonduki (2008) o BNH¹⁸ funcionou entre 1964 e 1986, coincidindo com o período da ditadura militar brasileira, quando o Brasil possuía uma efetiva política habitacional. Entretanto, grande parte dos recursos foram destinados à classe média, não resolvendo a maioria do problema habitacional, relativo à população de baixo poder aquisitivo. O BNH destinou grande parte dos recursos ao mercado formal de habitação e dessa forma, parcela importante da população iniciou a autoconstrução de moradias, por vezes em locais periféricos e com baixa qualidade de materiais empregados, uma vez que ainda não havia a construção de conjuntos habitacionais.

Em Ourinhos, os terrenos utilizados na construção de tais habitações eram adquiridos através da compra no mercado imobiliário formal, na maioria dos casos, embora tenham surgido nesse período loteamentos ilegais quanto à propriedade dos terrenos, caso dos loteamentos Vila Califórnia, Ângela Christoni e Angelina Marcante. Essa situação foi observada na década de 1960 quando se iniciou um período de expansão periférica. No mesmo período, criou-se o Jardim Anchieta, loteamento popular e distante 5 km da área central de Ourinhos.

No final da década de 1960, criou-se o loteamento Parque Pacheco Chaves, distante 6 km da área central de Ourinhos. O loteamento se mostrava precário porque era habitado por classes de baixo poder aquisitivo e além da distância da área central, era separado pela rodovia Mello Peixoto, sendo que esses fatores o tornaram desvalorizado pelo mercado imobiliário nesse período.

O estabelecimento de linhas regulares de ônibus também contribuiu para a expansão periférica de Ourinhos, que possibilitou aos moradores morarem em locais distantes da área

¹⁸ O BNH, de acordo com Bonduki (2008) pautava suas ações na ideologia da casa própria associada à urbanização intensa do período em que esteve em atividade. Também tinha o apoio da indústria da construção civil e foi importante por dinamizar o setor e gerar empregos. No caso de Ourinhos, o Jardim Paulista I e Conjunto Habitacional Costa e Silva foram feitos através do BNH, na década de 1970 e início de 1980, respectivamente.

central. A empresa de transporte urbano de Ourinhos é a Viação Ourinhos Assis (Avoa)¹⁹ e atua na cidade desde 1962. Em entrevista (11/05/2012) com a Avoa, informou-se que as primeiras linhas de ônibus intraurbanas foram criadas na década de 1960 articulando-se Vila Odilon, Vila Boa Esperança e Jardim Anchieta, portanto atendendo os arrabaldes da cidade. Caldeira (2000) afirma que a expansão urbana de São Paulo se deu em parte devido ao surgimento de um sistema de transporte coletivo, que possibilitou a ocupação da terra periférica e como essa possuía preço baixo, tornou-se local de moradia de população com baixo poder aquisitivo.

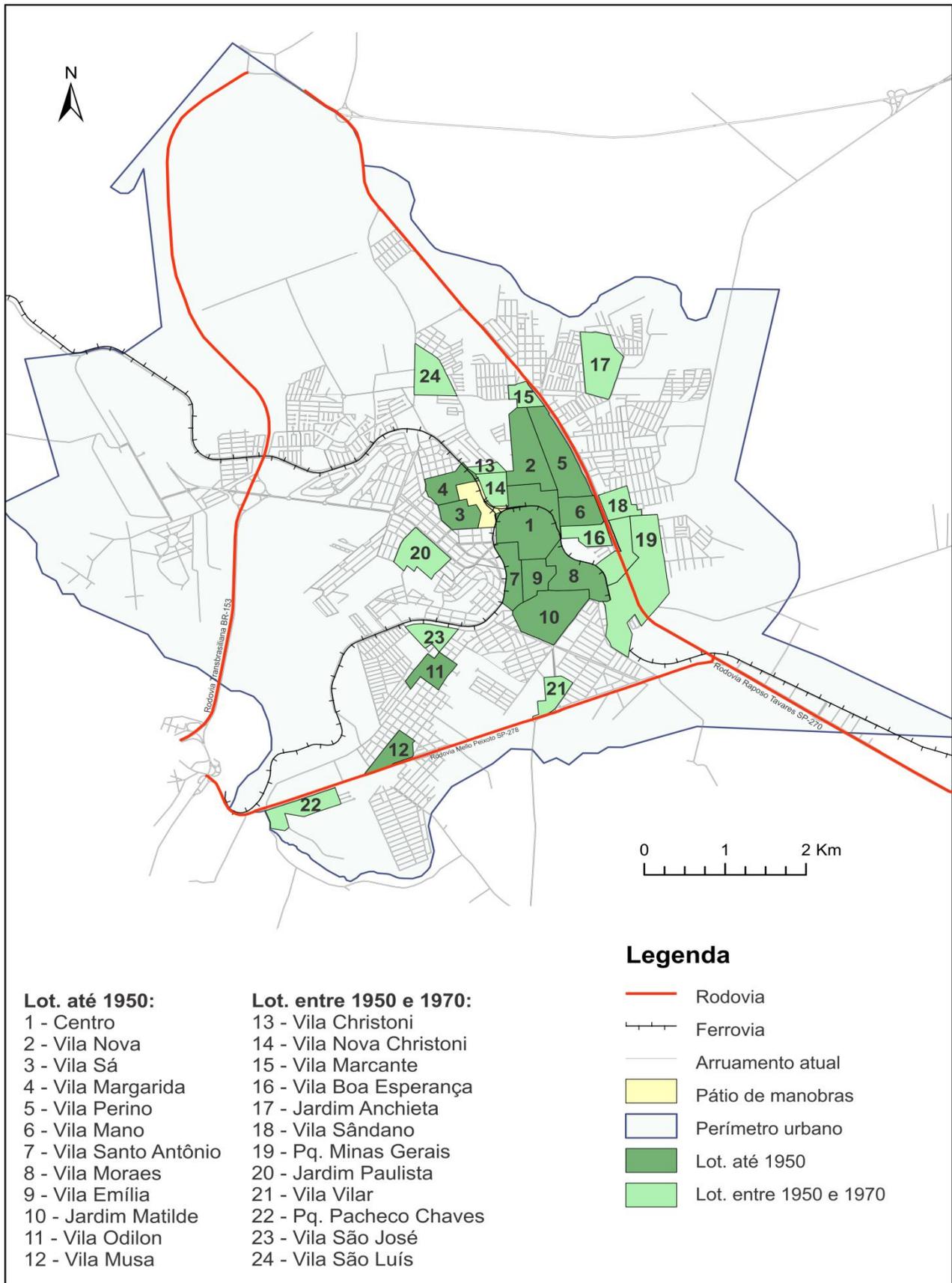
Entre as décadas de 1960 e 1970 a expansão urbana de Ourinhos resultou na periferização, demonstrando que o processo de segregação residencial estava em mudança, não mais se associando a linha férrea, mas ao distanciamento da área central. O motivo não era a precariedade dos meios de transporte, pois o mesmo já estava disponível, mas pela infraestrutura precária desses locais e pelo fato desses novos loteamentos terem sido criados nas margens da rodovia Raposo Tavares e Mello Peixoto, elementos de desvalorização. Por outro lado a área “abaixo da linha” continuou a ser local degradado, mas com a expansão urbana, surgiram outras áreas com problemas acentuados.

Dessa forma, a partir da década de 1960, teve-se a criação de novas periferias e novos locais mal atendidos pelo poder público, habitados por pessoas de baixo poder aquisitivo e de localização de migrantes²⁰ não só relacionados ao êxodo rural, como de outras cidades.

No mapa 5 tem-se a localização dos loteamentos periféricos, criados entre 1960 e 1970, destacando-se que na expansão urbana do período, ampliaram-se os vazios urbanos relacionados à especulação imobiliária.

¹⁹ A empresa atua no transporte intermunicipal para cidades da região de Ourinhos, Assis e algumas cidades do norte pioneiro paranaense. Em Assis e Ourinhos, atua no transporte coletivo intraurbano.

²⁰ Em entrevista realizada com a representante da Secretaria Municipal de Assistência Social de Ourinhos, informou-se que a cidade recebe migrantes há várias décadas, principalmente oriundos do norte pioneiro paranaense, sendo que essas pessoas procuram constantemente esse órgão, devido a pobreza em que chegam a cidade e a dificuldade de encontrar trabalho. Entrevista realizada em 20/09/2012.



MAPA 5: Expansão urbana em Ourinhos até 1970

Fonte: Prefeitura Municipal de Ourinhos, 2008.

Org: Ferreira Dias, 2012.

Entre 1950 e 1970, observou-se à expansão urbana atrelada a intensificação do processo de industrialização relacionado às olarias, o surgimento de pequenas indústrias de alimentos e o beneficiamento da produção agrícola local. Também foi evidente a expansão urbana e a criação de inúmeros loteamentos, bem como a concentração de terras na área rural relacionadas ao cultivo da cana-de-açúcar. O setor terciário começou na década de 1960 a ganhar importância e a configurar semelhanças com a representação econômica contemporânea.

Com a expansão urbana observada em Ourinhos, a linha férrea deixou de ser o único fator de influência na segregação residencial. A divisão “acima da linha” e “abaixo da linha” já não era satisfatória para explicar a localização das diferentes classes sociais na cidade, na medida em que a periferização se mostrou em loteamentos voltados a classe de baixo poder aquisitivo e em alguns casos, de médio poder aquisitivo, havendo, portanto o deslocamento das classes sociais no espaço urbano. Concomitantemente, as classes sociais de baixo poder aquisitivo se tornaram mais complexas em função da intensificação da divisão social do trabalho.

Essa periferização estava atrelada ao crescimento econômico de Ourinhos no período analisado e culminou com o surgimento de novas áreas segregadas, a leste da rodovia Raposo Tavares e arredores da rodovia Mello Peixoto. Tal processo de intensificação da segregação residencial é atrelado à expansão urbana e complexificação da divisão social do trabalho, sendo comum não apenas a Ourinhos, mas, as cidades capitalistas em geral.

2.3 - Periferização e Segregação Residencial em Ourinhos entre as Décadas de 1980 e 2000

A partir da década de 1980, verifica-se que a expansão urbana de Ourinhos esteve fortemente associada à periferização, devido a criação de inúmeros loteamentos e conjuntos habitacionais, notadamente próximos às rodovias Raposo Tavares e Mello Peixoto. Objetiva-se aqui entender os motivos dessa periferização e sua localização relacionando com a segregação residencial. Inicia-se com a compreensão das mudanças econômicas e a evolução populacional do município, entre 1980 e 2010.

Década	População Total	População Urbana	População Rural	Taxa de urbanização (%)
1980	60.774	53.674	7.100	88,31
1990	76.923	70.707	6.216	91,92
2000	93.686	89.376	4.492	95,21

TABELA 6: Evolução populacional de Ourinhos: 1980-2000

Fonte: IBGE / SEADE, 1980, 1990, 2000.

Org: Ferreira Dias, 2012.

Como visto anteriormente, desde 1950, a população urbana é predominante em Ourinhos e destaca-se na tabela 6 o contínuo aumento em relação à população total no período considerado. Tanto que a taxa de crescimento em 1980 foi de 23%, 26,57% em 1990 e 21,79% em 2000. Isso evidencia que o município colocou-se como um dos destinos de parcela dos migrantes. A população urbana foi crescendo, representando em 2000, 95,21% da população total, enquanto a rural continuou em ritmo progressivo de redução, representando em 2000, apenas 4,79% da população total.

Na mesma tabela, observa-se o aumento da população urbana entre as décadas de 1980 e 2000. O maior aumento percentual foi entre 1960 e 1970 com 39,1% e em números absolutos foi entre 1990 e 2000, quando aumentou em 18.669 o número de habitantes urbanos. O período entre 1960 e 1970 reflete o processo de urbanização que o país passava e também o auge de algumas atividades econômicas em Ourinhos, como a indústria oleira e a instalação da Bunge. Esses aumentos nas décadas citadas refletiram-se nos espaço urbano com a criação de inúmeros loteamentos (ver mapa 6).

Essa evolução e distribuição populacional foram iniciadas desde os anos 1960 quando principiou o cultivo de cana-de-açúcar e prosseguiu até os anos 2000. Isso significa, conforme a tabela 7, que em Ourinhos a agricultura tem tido representatividade devido ao

cultivo de cana-de-açúcar com 71,26% de área plantada municipal, seguida pelo milho e pela soja, mas com pequena participação no total de área plantada.

Década Produto	Cana-de-açúcar		Soja		Milho		Café		Algodão	
	Área produzida (ha)	Produção (t)								
1980	5.949	467.762	5.146	10.191	1.709	4.294	431	120	25	27
1990	8.420	59.94	3.150	8.084	2.260	3.854	141,2	38.538	23	31
2000	13.634	71.26	2.524	8.428	2.760	7009	82.6	7.085	0	0

TABELA 7: Principais produtos agrícolas em Ourinhos entre 1980 e 2000

Fonte: IBGE (1980, 1990, 2000).

Org: Ferreira Dias, 2012.

A tabela 8 demonstra o aumento do número de empresas e pessoal empregados em todas as atividades entre 1980 e 2000. O comércio foi mais relevante entre as décadas de 1990 a 2000, crescendo 335% o número de empregados. Quanto aos serviços, apesar da não disponibilidade dos dados da década de 1980, nota-se um crescimento gradativo no número de estabelecimentos e de pessoal ocupado.

A partir de 1980, de acordo com Massei (2001), ocorreu uma reestruturação das indústrias locais, havendo a modernização das mesmas, destacando-se a Colchões Castor. O maior crescimento industrial ocorreu entre a década de 1990 e 2000 e a porcentagem de trabalhadores cresceu 359% no período.

As empresas industriais mais importantes entre as décadas de 1980 e 2000 eram a Caninha Oncinha, criada em 1960 e manteve suas atividades até 2011; a Tecnal, empresa de metal-mecânico, que surgiu em 1976 e atua até o presente e a Café Jaguari, que iniciou suas atividades na década de 1950, mas assumiu as proporções atuais em 1982, além da Colchões Castor.

Década	Comércio		Serviços		Indústria	
	Nº de empresas (total)	Pessoal ocupado (total)	Nº de empresas (total)	Pessoal ocupado (total)	Nº de empresas (total)	Pessoal ocupado (total)
1980	573	2.933	-	-	156	2.598
1990	1.517	3.596	810	6.056	272	2.571
2000	5.272	15.652	2.127	10.549	630	9.229

TABELA 8: Evolução do número de empresas e pessoal ocupado em comércio, serviços e indústria entre 1980 a 2000

Fonte: IBGE, 1980. Os dados de 1990 a 2000 são referentes ao SIDRA / IBGE.

Org: Ferreira Dias, 2012.

Quanto à expansão urbana verificada no período analisado, observam-se novos elementos na construção do espaço urbano. Em relação aos produtores do espaço urbano, Del Rios (1992) considera que após a década de 1970 intensificou-se a atuação de empresas privadas mediante a criação da Delfim Verde e do Grupo Santa Paula. Outras empresas também atuaram nesse segmento, como a Imobiliária Novaes S/C Ltda, Cooperativa Habitacional de Ourinhos e Cooperativa Habitacional Ouro Fino, além do estado.

Na década de 1970 verificou-se a expansão em todas as direções da cidade, em crescente periferação. Somente a partir desse momento, a Vila Odilon passou a ser integrada fisicamente. As empresas citadas criaram no final da década de 1970, os loteamentos Jardim Primavera e Village San Rafael. No mesmo período, a Cooperativa Habitacional Ouro Fino criou o loteamento Jardim Ouro Fino, a Cooperativa Habitacional de Ourinhos criou o loteamento Jardim Primavera e a Vila Soares, todos localizados em áreas periféricas da então malha urbana, mas voltados para classe média.

De acordo com a entrevista realizada com o representante da imobiliária Fort Imóveis, a partir da década de 1970, as empresas privadas realizaram loteamentos, os quais a população de menor poder aquisitivo autoconstruía suas casas. Assim, após a década de 1970, em fase de importante expansão urbana, a produção do espaço urbano passou a ser realizada por empresas privadas e não mais por loteamentos realizados pelos pioneiros na ocupação do município.

Em 1982 formulou-se um plano diretor, com uma legislação mais rigorosa sobre a produção de loteamentos, pois as empresas deveriam fornecer toda infraestrutura adequada, respeitando a legislação federal de 1979 sobre loteamentos. Esse fato encareceu a produção de novas moradias populares por parte das empresas loteadoras, sendo que as mesmas passaram a investir em imóveis para as classes média e alta.

Assim, a partir da década de 1980 coube ao estado atender a demanda de moradias por parte da população trabalhadora de baixo poder econômico, através dos empreendimentos de Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU e Companhia de Habitação Popular - COHAB. Porém, Bonduki (2008) considera que entre 1986, quando se deu a extinção do BNH e o ano de 2003, o Brasil não teve política habitacional, não havendo um planejamento para a resolução do problema da moradia, principalmente das classes de baixa renda. Durante os governos²¹ federais no período citado,

²¹ José Sarney (1985-1990), Fernando Collor (1990-1992), Itamar Franco (1992-1994), Fernando Henrique Cardoso (1995-2002).

houve a intensificação da pobreza e falta de investimentos em habitação, agravando ainda mais a demanda por moradia.

Com isso, o Governo Federal entre 1986 e 2003, delegou aos municípios e unidades da federação a resolução dos problemas habitacionais o que nem todos puderam cumprir. No caso de Ourinhos, as ações ligadas à habitação foram realizadas pela CDHU e COHAB em parceria com a prefeitura municipal. Esse aspecto atende os pressupostos da Constituição Federal Brasileira (1988) em seu Art. 21, § XX: “instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos” (BRASIL, 1988, p. 9). Assim, o Estado apenas oferece os pressupostos do que deve ser feito quanto à política habitacional, enquanto a execução deve ser feita pelos estados e municípios. Além disso, as décadas de 1980 e 1990 foram um período de democratização e aumento do poder local, bem como a maior participação social nesse processo.

Em 1949 foi criado a CDHU ²²- Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, que já teve outros nomes com CECAP - Companhia Estadual de Moradias Populares e CODESPAULO - Companhia de Desenvolvimento de São Paulo, cuja atual denominação ocorreu em 1989. A CDHU então vinculada à Secretaria de Habitação de São Paulo é a maior companhia de produção de moradias ao atendimento de famílias com renda mensal na faixa de 1 a 10 salários mínimos. Porém, após a década de 1980, a sua atuação foi intensificada, como um caminho dos governos municipais de Ourinhos na busca pela solução do problema habitacional.

Em entrevista com a representante da Secretaria de Municipal de Assistência Social de Ourinhos (SMAS), foi informado que a cidade possui grande parcela da população desempregada ou principalmente subempregada. No setor habitacional, a Prefeitura Municipal de Ourinhos procura alternativas para inibir a formação de ocupações irregulares, através de inúmeras parcerias com a CDHU.

O primeiro conjunto habitacional realizado em Ourinhos foi através do CDHU, o denominado Conjunto Habitacional de Interesse Social Itajubi, com 74 unidades entregues em 1986 e mais 228 em 1990. Essa foi a primeira atuação do poder público local em Ourinhos na produção do espaço urbano, através de moradias construídas para as população de baixa renda. Este conjunto habitacional localiza-se nas imediações do cemitério municipal, área historicamente desvalorizada pelo mercado imobiliário, na Zona Norte da cidade.

²² Informações disponíveis em: <http://www.habitacao.sp.gov.br/>

Na década de 1990 outros conjuntos habitacionais foram construídos pelo CDHU, todos localizados às margens da rodovia Raposo Tavares, Zona Leste de Ourinhos: CDHU CAIUÁ, Conjunto Habitacional de Interesse Social Flamboyant, Núcleo Habitacional Asise Chequer Nicolau e Conjunto Habitacional de Interesse Social Cesira Sândalo Migliari.

Entre 1998 e 2000 foi entregue através do CDHU, o Conjunto Habitacional Parque Orlando Quagliato, conjunto realizado através do programa “Sonho Meu”, que se destinava à população em situação de risco (encostas, proximidade de cursos d’água, ocupações irregulares etc.), sem a necessidade de sorteio, já que essas pessoas eram encaminhadas pela defesa civil do município. Portanto trata-se de um conjunto habitacional destinado a população com elevada vulnerabilidade.

Entre 2005 e 2012 foram entregues as habitações do CDHU Prof^a. Helena Braz Vendramini e em 2012, as habitações dos conjuntos habitacionais Regina Brizola e Oswaldo Brizola, também localizados a leste da rodovia Raposo Tavares. O total de residências já entregues pelo CDHU em Ourinhos soma 3.090 unidades, sendo que 150 estão em construção atualmente, para os denominados Ourinhos H e I.

A atuação COHAB²³ em Ourinhos ocorreu em 1990 quando construiu 129 residências no Conjunto Habitacional Padre Eduardo Murante, localizado na Zona Sul da cidade. Nesse caso foi a atuação da COHAB-Bauru²⁴, a responsável pela construção do conjunto, destinado para população de médio poder aquisitivo, com unidades habitacionais em terrenos de 200 metros, como prestações das residências maiores que aquelas da CDHU²⁵, pois a qualidade dos materiais utilizados é melhor.

Cabe ressaltar que conforme o quadro 1, os conjuntos habitacionais estão se concentrando na Zona Leste de Ourinhos e o número de habitações cresceu demasiadamente nessa parte da cidade em detrimento das habitações referentes a conjuntos habitacionais nas Zonas Sul e Zona Norte, uma vez que estão restritas ao CDHU Itajubi e COHAB Pe. Eduardo Murante. Apesar da aquisição da casa própria ser uma situação benéfica à população, pois elimina-se os gastos com aluguéis e em muitos casos, a necessidade de morar em residências má conservadas e/ou lugares degradados, é preciso notar que os conjuntos habitacionais estão localizados nos arrabaldes de Ourinhos e são entregues, sem

²³ Informações disponíveis em: www.cohab.bauru.com.br

²⁴ A Companhia de Habitação Popular de Bauru foi implantada através da lei n.º. 1.222, de 1º de abril de 1966 e atuou em várias cidades, inclusive Ourinhos.

²⁵ Conforme informações da COHAB as prestações já acabaram para grande parte dos mutuários, mas eram em torno de R\$ 200,00 mensais. As prestações referentes ao CDHU são a partir R\$ de 76,00.

obras de acabamento, sendo necessário aos moradores, fazer obras de mudanças nos imóveis, como o acabamento com revestimentos, pisos, muros, calçadas, etc.

Portanto ao observar-se o quadro 1, é possível entender que as ações desempenhadas pelo estado na construção do espaço urbano de Ourinhos foram intensas a partir de 1990 e se mantem no período atual. Reitera-se que essas parcerias entre a Prefeitura Municipal de Ourinhos e CDHU e COHAB almejam evitar o surgimento de ocupações irregulares na cidade, o que tem sido bem sucedido, pois, exceto o conjunto habitacional Pe. Eduardo Murante, todos os outros empreendimentos foram voltados às classes de baixo poder aquisitivo.

Conjunto Habitacional	Companhia Habitacional	Ano em que foi entregue	Nº de unidades habitacionais	Área construída m ²	Localização no espaço urbano
Pe. Eduardo Murante	COHAB	1990	129	48,00	Zona Sul
Jardim Itajubi	CDHU	entre 1986 e 1990	306	35,72	Zona Norte
Flamboyant	CDHU	Entre 1991 e 2003	306	52,42	Zona Leste
Caiuá	CDHU	entre 1992 e 1995	500	35,72	Zona Leste
Asise Chequer Nicolau	CDHU	1994	80	41,92	Zona Leste
Cesira Sândano Migliari	CDHU	1994	302	41,92	Zona Leste
Orlando Quagliato	CDHU	entre 1998 e 2000	523	35,72	Zona Leste
Profª. Helena Braz Vendramini	CDHU	entre 2005 e 2012	596	43,1	Zona Leste
Oswaldo Brizola	CDHU	2012	258	36,85	Zona Leste
Regina Brizola	CDHU	2012	219	36,85	Zona Leste
Ourinhos H	CDHU	Em construção	75	43,50	Zona Leste
Ourinhos I	CDHU	Em construção	75	59,97	Zona Leste

QUADRO 1: Conjuntos Habitacionais de Ourinhos

Fonte: Prefeitura Municipal de Ourinhos e CDHU

Org: Ferreira Dias, 2012.

A partir da década de 1980 intensificou-se a realização de loteamentos através das construtoras, em especial o Grupo Santa Paula e Delfim Verde. A Delfin Verde atuava nos loteamentos de alto padrão e as casas eram construídas pelos compradores, com auxílio técnico de arquitetos, engenheiros, etc. dentre os empreendimentos realizados pela Delfin Verde na década de 1980, destaca-se o loteamento Nova Ourinhos e dos condomínios Royal Park e Royal Garden, todos voltados para classes sociais de alto poder aquisitivo. A empresa também realizou loteamentos para classe média alta como Jardim Santa Fé, Jardim Santa Fé II e Jardim das Paineiras, este último, voltado para a classe média.

Essa empresa também realizou a expansão dos loteamentos Jardim Paulista II e Jardim Paulista III, sendo os mesmos habitados por uma classe média alta. Lembra-se que o

Jardim Paulista I foi construído durante a década de 1970 através de parceria com o BNH. Esse loteamento também tornou-se com o decorrer do tempo, valorizado e habitado por classes sociais de elevado poder aquisitivo, uma vez que as casas foram reformadas, ou em alguns casos demolidas, além do loteamento ter recebido infraestrutura²⁶ de boa qualidade.

O Grupo Santa Paula iniciou sua atuação loteamentos urbanos em 1986, com o Jardim do Sol. Até meados de 2000, seus empreendimentos voltaram-se para classes média baixa e baixa. Na década de 1980, houve a construção de alguns prédios periféricos destinados à moradia, mas de acordo com a Fort Imóveis²⁷, não havia demanda em Ourinhos para esse tipo de empreendimento, visto que a demanda solvável preferia casas térreas e ainda existia uma área considerável para expansão horizontal.

No caso de Ourinhos, surgiram loteamentos mal planejados, com lotes de tamanho irregulares, localizados nos arrabaldes da cidade, sem infraestrutura urbana e como eram mais baratos, foram comprados por pessoas de baixa renda. De acordo com a imobiliária Fort Imóveis, o Jardim do Sol e o Jardim Guaporé, empreendimentos do final da década de 1980, foram loteamentos com problemas de irregularidade no tamanho dos terrenos e falta de infraestrutura.

As classes de baixo poder aquisitivo foram em parte atendidas pelos conjuntos habitacionais do CDHU, porém parcela dessas pessoas não tiveram acesso em razão da renda familiar. Por esse motivo, foi criado no final da década de 1980, o loteamento Jardim Guaporé, cujas casas foram edificadas através da autoconstrução. Esse loteamento era muito precário em sua origem e separado fisicamente da área urbana por 8 km. Até meados de 2010 contava apenas com água encanada e energia elétrica; o acesso à área urbana de Ourinhos era realizado por uma rua sem asfalto; não havia nenhum estabelecimento de educação e comércio; apenas o “Núcleo de Saúde Jardim Guaporé” e alguns pequenos bares. A pobreza evidente estava relacionada ao baixo poder aquisitivo da população, colocando-se como um loteamento segregado.

Na década de 1990 também criou-se o Jardim Itamaraty, loteamento habitado por classe baixa, localizado nas margens da rodovia Mello Peixoto. Permaneceu até a década de 2000 como local segregado devido a distância da área central, falta de serviços públicos, bem como desvalorização por parte do mercado imobiliário, principalmente devido aos indícios de violência no local.

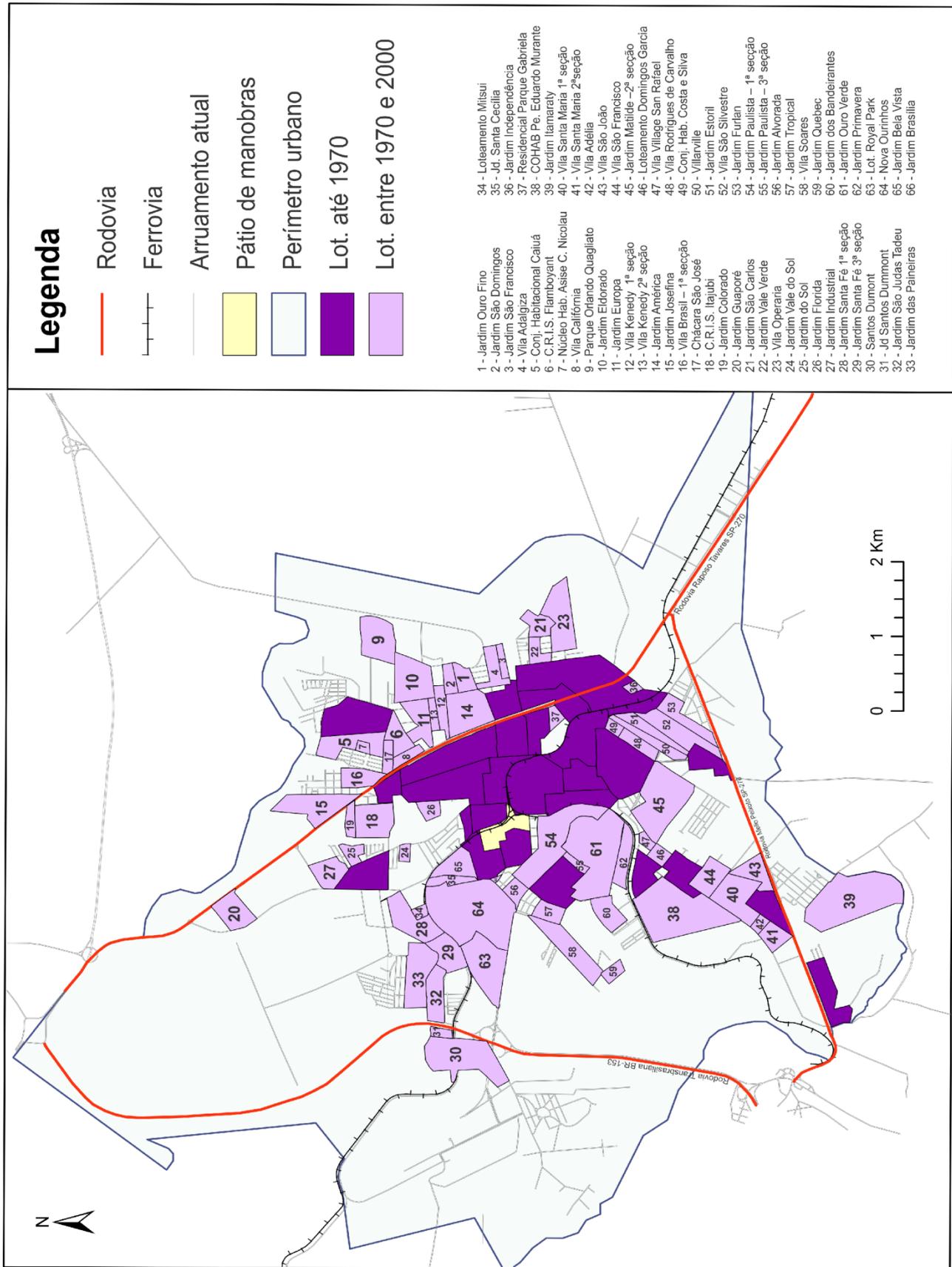
²⁶ Além disso, foi preservado mata ao redor, que se tornou o parque ecológico municipal e contribuiu para a valorização do loteamento.

²⁷ Entrevista realizada em 06/09/2012.

No mapa 6 tem-se a localização dos conjuntos habitacionais e loteamentos criados entre 1980 e 2000, sendo nítida a permanência de espaços desocupados nas áreas mais centrais e uma intensa periferização, em especial, nas proximidades das rodovias Mello Peixoto e Raposo Tavares. Observa-se que os loteamentos voltados às classes sociais de baixo poder aquisitivo foram construídos próximos a rodovia Mello Peixoto e os conjuntos habitacionais, passaram a se concentrar a leste da rodovia Raposo Tavares, configurando, portanto, locais habitados por classes sociais de menor poder aquisitivo. Como reflexo do crescimento da população e da urbanização entre 1980 e 2000, foram criados 42 loteamentos e 7 conjuntos habitacionais.

A ferrovia por outro lado, continuou a ser um dos elementos de segregação residencial, já que as áreas residenciais ao norte da mesma continuaram a ser ocupadas por população de baixo poder aquisitivo. Contudo a ferrovia não é mais o único elemento, já que a complexidade da expansão urbana da cidade contribuiu para que a segregação se relacionasse as rodovias que perpassam o município bem como as distâncias em relação à área central, vinculada ao preço da terra. Por sua vez, os loteamentos Angelina Marcante e Maria Christoni, localizados na região da Barra Funda estão sendo regularizados²⁸ apenas no período atual.

²⁸ Os loteamentos estão sendo regularizados mediante o programa da CDHU “Cidade Legal”, que desde 2007 tem agilizado os processos de regularizações fundiárias e núcleos habitacionais.



MAPA 6: Expansão urbana na cidade de Ourinhos entre 1980 e 2000

Fonte: Prefeitura Municipal de Ourinhos, 2008.

Org: Ferreira Dias, 2012.

A figura 6, do censo demográfico do IBGE (2000) relativo aos rendimentos da população que recebia entre um e dois salários mínimos, permite verificar a espacialização da pobreza em Ourinhos no ano 2000. Pode-se observar que os loteamentos e conjuntos habitacionais com rendimentos mais baixos são também aqueles com pior infraestrutura, concentrando-se espacialmente ao leste da rodovia Raposo Tavares e da rodovia Mello Peixoto. Os setores censitários²⁹ que apresentam maiores proporções com pessoas que recebiam mais de 20 salários mínimos se reuniam na área central e nos loteamentos Nova Ourinhos, Vila Soares, Royal Park e Jardim Paulista.

Na legenda, expõe-se quantos domicílios particulares apresentam pessoas que recebem entre 1 e 2 salários mínimos, os tons em azul escuro, são aqueles que apresentam maior número de domicílios nessa situação, ou seja, os loteamentos em que a população tem menor rendimentos. Nesse sentido identificam-se os loteamentos: Vila Operária, Jardim Nossa Senhora Aparecida, Bairro Itaipava³⁰, Jardim Josefina, Vila Brasil, Conjunto Habitacional Caiuá, Parque Orlando Quagliato, Jardim Guaporé e Jardim Itajubi.

Embora apenas o critério renda não possa ser parâmetro para determinar se um loteamento ou conjunto habitacional é segregado, verifica-se que os loteamentos e conjuntos habitacionais com menor renda que estão localizados principalmente próximos a rodovia Raposo Tavares, são os que apresentam deficiências de infraestrutura e serviços coletivos.

²⁹ Em vários casos, o setor censitário corresponde ao próprio bairro.

³⁰ O Bairro Itaipava não é considerado urbano por isso não foi analisado quanto à segregação, porém para fins estatísticos, foi incluído pelo IBGE.

Os loteamentos mais antigos da cidade tais como Vila Musa, Vila Odilon, Vila Perino, Jardim Matilde, Vila Margarida e Vila Mano, estão gradativamente passando por substituição de seus moradores. Segundo o representante da imobiliária Fort Imóveis, os moradores mais pobres sem condições para pagar mais pelo uso do solo urbano, ou seja, o Imposto Territorial Progressivo Urbano-IPTU recorrem a moradias em locais periféricos. Em outros termos a periferização de Ourinhos iniciada, sobretudo a partir da década de 1960, deslocou moradores dos loteamentos antigos para as novas periferias e principalmente para casas de conjuntos habitacionais que foram construídas em grande proporção entre 1990 e 2000, enquanto isso os loteamentos mais antigos foram valorizados devido aos novos usos e mudança no conteúdo social, demonstrando a grande mobilidade populacional do período. A intensa mobilidade social verificada na disposição do conteúdo dos bairros condiz com o pensamento de Harvey (1989), pois as chances de mobilidade são inerentes ao capitalismo.

A rodovia Raposo Tavares exerce desvalorização nos imóveis localizados próximos, pois se tornaram demasiadamente longe da área central, mas principalmente em virtude da concentração de loteamentos e conjuntos habitacionais de baixo padrão e falta de equipamentos públicos. Entre 1990 e 2000, de acordo com o representante da Fort Imóveis, o mercado imobiliário considerava os loteamentos Jardim Anchieta, Vila Califórnia e Vila Brasil como os mais precários, todos localizados às margens da Rodovia Raposo Tavares, assim como os loteamentos próximos a rodovia Mello Peixoto, Parque Pacheco Chaves, Jardim Itamaraty, Jardim Paris e Jardim Nossa Senhora Aparecida. Também se mostravam desvalorizado pelo mercado imobiliário os conjuntos habitacionais construídos na época.

Cabe salientar que nem todos os conjuntos habitacionais, construídos tornaram-se locais degradados e habitados pelas classes pobres. A COHAB Padre Eduardo Murante, era composta de funcionários públicos e pequenos comerciantes. Esses moradores foram melhorando suas residências e a prefeitura dotou o conjunto habitacional com parque público, pista de caminhada, infraestrutura básica, serviços de saúde e escolas. Associado a expansão urbana da cidade, o conjunto habitacional tornou-se bem localizado em relação ao centro e relativamente valorizado.

A rodovia Raposo Tavares e a rodovia Mello Peixoto contribuíram para o crescimento da cidade, mas também permitiram dividi-la, a partir da década de 1970, com a expansão urbana em direção às mesmas. Nota-se até o final dos anos 1990, uma intensa

periferização nas proximidades das rodovias concentrando a maioria dos conjuntos habitacionais de baixo status social e elevados índices de violência.

Além desses loteamentos citados, persistem aqueles anteriormente segregados, relacionados à ferrovia tais como: Barra Funda, Parque Valeriano Marcante e Vila Christoni. O motivo é o fato de nunca ter havido investimentos no local, tanto por parte do poder público como pela iniciativa privada.

Assim, a divisão entre os locais que as diversas classes sociais habitam não se pautavam apenas em fatores históricos ou barreiras físicas (linha férrea), mas sim no mercado imobiliário que determinava a construção do espaço urbano e o preço da terra urbana. Do mesmo modo, a partir da década de 1970 a segregação passa a estar relacionada com a distância do centro da cidade e a influência das rodovias como fator de desvalorização dos loteamentos e conjuntos habitacionais próximos.

No período analisado, intensificou-se o processo da segregação residencial não estando atrelada apenas a ferrovia, pois as rodovias Mello Peixoto e principalmente a rodovia Raposo Tavares se mostraram como elementos que influenciam o processo social estudado. Dessa forma, ocorreu a intensificação da segregação residencial, mediante a separação dos moradores de Ourinhos de acordo com suas classes sociais.

CAPÍTULO 3 – PREÇO DA TERRA, LEGISLAÇÃO URBANA E SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL EM OURINHOS NO INÍCIO DO SÉCULO XXI

O presente capítulo discute a segregação residencial no momento atual (2012) a partir da análise das tendências dos preços de terrenos disponíveis para compra em Ourinhos. Os dados coletados são referências válidas, mas que podem alterar-se durante o processo de compra e venda, porém serve de indicativo sobre o preço da terra urbana.

A importância da averiguação do preço da terra urbana atrela-se a sua influência no processo de segregação residencial, pois demonstra o acesso que a população pode ter ao espaço urbano. A fim de expor a localização das áreas com lotes de maior e menor preço no mercado imobiliário, construíram-se mapas mostrando a espacialização do preço da terra em Ourinhos, durante anos distintos, 2010 e 2012. Utilizaram-se os dados de dois anos diferentes em razão das mudanças visíveis na valorização do preço da terra, vinculado ao programa Minha Casa, Minha Vida.

Nesse capítulo também verifica-se a situação econômica de Ourinhos no período atual, pois se mostra um requisito para a compreensão da renda da população urbana. Também estuda-se o papel da legislação urbanística especialmente o plano diretor, quanto à segregação residencial e como o estado atua na manutenção e complexificação desse processo.

Expõe-se ainda a evolução do processo da segregação residencial em Ourinhos, comparando três períodos distintos: 1950, 1970, 2012. O objetivo desse item é mostrar como o processo da segregação residencial vem mudando em decorrência da expansão urbana, crescimento populacional, dinâmica do mercado imobiliário, dentre outros aspectos.

Importa frisar que a segregação residencial verificada em 2012 é o resultado da acumulação de tempo, não só vinculado à continuidade do mesmo, mas também pelo fato de que as diferentes áreas em que ocorreu a segregação, ainda não foram fortemente alteradas. Essa colocação remete ao pensamento de Castells (1983) de que a segregação é a reprodução da força de trabalho e de relações complexas e mutáveis, além disso, o espaço não pode ser considerado privilegiado antecipadamente, mas sim como um resultado da conjuntura dinâmica e social. Porém, essa pesquisa considera o viés histórico, de acordo com Lefebvre (1999), a fim de compreender o espaço urbano atual. Além disso, Harvey (1980) avalia que os períodos históricos são distintos e revelam diferentes modos de produção e diferentes formas de segregação.

3.1 - O Preço da Terra

Nesse item analisa-se o preço da terra urbana de Ourinhos e a valorização da mesma pelo mercado imobiliário. Esse estudo é feito a partir da análise do preço do m² dos terrenos disponíveis para venda em Ourinhos. O preço da terra urbana influencia no processo da segregação residencial, pois o acesso à terra urbana conecta-se ao preço da mesma e a capacidade de compra das distintas classes sociais.

Com o objetivo de analisar-se o preço da terra como elemento que influencia o processo de segregação residencial, é importante a identificação de quem são os principais proprietários fundiários de Ourinhos, relacionando com a renda da terra, a fim de compreender como se dá a valorização do espaço urbano e a dificuldade de acesso ao mesmo pelos trabalhadores mal remunerados. Observa-se que os proprietários fundiários atuam diretamente na formação dos preços de imóveis e da terra urbana, levando ao acesso restrito ao mercado imobiliário, bem como direcionam a expansão urbana.

Na pesquisa, procurou-se compreender quem são os principais proprietários fundiários de Ourinhos, para isso entrevistou-se³¹ os representantes das imobiliárias Aelo, Beto Mella, Christoni, Fort, Negociação e Shalom. Constatou-se que o Grupo Quagliato é o maior proprietário fundiário de Ourinhos quanto às áreas rurais e detém de acordo com o representante da imobiliária Aelo, a posse da quase totalidade de terras rurais, mas não atua diretamente no espaço urbano. Entretanto, as propriedades rurais que circundam o perímetro urbano na Zona Leste, região de maior expansão urbana atualmente voltada à população de baixo poder aquisitivo, são pertencentes ao Grupo Quagliato.

Os representantes das imobiliárias consultadas afirmaram que os proprietários de imóveis possuem no máximo 2 imóveis em geral sendo que uma minoria, divide a posse de inúmeros terrenos e imóveis edificadas. De acordo com o corretor entrevistado da imobiliária Aelo, há 5 proprietários que possuem o domínio da propriedade fundiária em Ourinhos e que “jogam” preços em terrenos e imóveis, dominando os preços praticados pelo mercado imobiliário. Esses proprietários são as famílias Ferreira de Sá, Nunes, Matachana, Soares e proprietários da indústria de alimentos Marvi. Por sua vez, o representante da imobiliária Shalom identificou a indústria Marvi, a loteadora GSP, família Matachana, Nunes e Ferreira de Sá, como controladores das propriedades fundiárias nos limites do perímetro urbano.

³¹ Entrevistas realizadas entre os dias 19/09/2012 e 25/09/2012.

O representante da imobiliária Betto Mella informou que os maiores proprietários de terras urbanas em Ourinhos são os proprietários da indústria Marvi, famílias Nunes, Ferrari, Ferreira de Sá, proprietário da loja de materiais de construção Cifercal e as pessoas Armando D'Andrea, Faez Salmen e Sr. Farid. De acordo com o representante da imobiliária Christoni, os principais proprietários de terra urbana são os proprietários da indústria Marvi, as famílias Ferreira de Sá, Palácios e o empresário Paulo Saldanha. O representante da imobiliária Fort informou serem os principais proprietários de terra a loteadora Delfim Verde, Paulo Saldanha e as famílias Ferreira de Sá, Matachana e Soares. Já o representante da imobiliária Negociação considerou os comerciantes do centro e as famílias Soares, Ferreira de Sá e Nunes, como principais proprietários fundiários de Ourinhos.

Portanto, atualmente a propriedade da terra urbana de Ourinhos relaciona-se às empresas do ramo imobiliário, famílias tradicionais, notadamente Ferreira de Sá, Nunes e comerciantes.

Presentemente, o perímetro urbano de Ourinhos é de 12,4015 km² e há muitos terrenos vazios em áreas urbanizadas, principalmente nos loteamentos Jardim Oriental e Jardim São Silvestre. Também há muitas áreas sem ocupação, formando vazios no perímetro urbano, como as grandes áreas expostas na foto 5, além de um grande vazio próximo aos loteamentos de classe alta. Os proprietários desse local aguardam o melhor momento para a venda, o que configura ato de especulação imobiliária. Nesse caso, há grandes áreas sem ocupação e a cidade cresce nos arredores das mesmas, levando à excessiva periferação uma vez que os vazios urbanos aguardam a valorização futura.

Em decorrência dessa prática, pode se citar que embora haja uma grande área desocupada próxima ao loteamento Nova Ourinhos (ver foto 5), ocorreu em meados da década de 1980 a construção dos loteamentos Jardim Santos Dumont, Santos Dumont e Jardim São Judas Tadeu, no extremo oeste de Ourinhos, deixando vago as áreas expostas na foto 5, nas proximidades dos loteamentos mais valorizados da cidade, Nova Ourinhos e condomínios Royal Park e Royal Garden.

Portanto a especulação imobiliária leva a uma periferação excessiva e principalmente no caso citado, corrobora com a segregação residencial, pois a área de especulação esta “reservada” para a construção de loteamentos de alto padrão, mantendo a configuração de região com loteamentos de classe alta nos arredores dos loteamentos mais valorizados de Ourinhos.

Dessa forma a especulação imobiliária observada leva à expansão urbana excessiva, aumento do preço dos imóveis, da terra urbana, da implantação de infraestruturas, sendo que todas as consequências citadas são prejudiciais aos habitantes com menores rendimentos que vivem nos arredores da cidade.



FOTO 5: Vazios urbanos na cidade de Ourinhos, 2012

1 - Área entre o Nova Ourinhos e Jardim Quebec 2 - Área entre o Jardim Brilhante e os campus de UNESP e Fatec 3 - Área entre o Jardim Matilde e o Jardim Oriental 4 - Área entre a Vila Soares e COHAB.

Fonte: Ferreira Dias, 2012.

Para Rangel (1999) formalmente a terra sempre foi considerada no Brasil como uma mercadoria. A introdução do capitalismo industrial transformou a terra, principalmente a urbana, em uma mercadoria com preço e com finalidade de reserva de valor. Isso se deu porque o processo de industrialização pelo qual diversas cidades passaram, levaram a expansão urbana das mesmas, bem como o advento da indústria automobilística ofereceu condições à expansão horizontal das cidades. O preço da terra é uma problemática brasileira tanto na área rural como urbana e o mecanismo de formação do preço da mesma deixou-a inacessível ao trabalhador.

Os terrenos disponíveis para a venda em Ourinhos, principalmente em loteamentos antigos e no caso dos vazios urbanos do perímetro urbano, demonstram a especulação imobiliária, em que o proprietário fundiário aguarda o momento oportuno para a venda de sua propriedade. Essa colocação resgata Rangel (1999) em relação à quarta renda, que reflete a espera do proprietário por uma renda fundiária que pode vir a existir futuramente, conforme se mostrou na foto 5.

O preço da terra urbana também é um fator que se relaciona a segregação residencial, uma vez que determina o acesso ao espaço urbano. Nesse sentido como metodologia para a determinação do preço da terra em Ourinhos, buscou-se analisar os preços praticados pelo mercado imobiliário dessa cidade em 2010 e 2012, para terrenos urbanos sem edificações, determinando o preço do m² nos mesmos. Não se analisa os preços das habitações existentes para venda por se mostrar um elemento mais subjetivo e em muitos casos as habitações se diferenciam em termos de um mesmo loteamento.

Dessa forma, se considera a análise dos preços dos terrenos urbanos de Ourinhos, um aspecto válido para identificação de onde habitam as diferentes classes sociais e qual é o acesso a terra, que as classes sociais de menor poder aquisitivo. Então torna-se válido as ideias de Lojkine (1997), ao considerar a segregação produzida pelos mecanismos de preço do solo, resultantes da atual divisão social e espacial do trabalho, além da ação do Estado, que ao produzir habitações, apresenta condições para a reprodução do capital e da força de trabalho.

O estudo do preço da terra urbana para auxiliar na determinação da segregação residencial já foi realizado por Beloto (2004) que analisou o preço da terra urbana em relação à legislação urbanística em Maringá (PR), que levou à produção de espaços intraurbanos excludentes. O estudo pautou-se no mapeamento do preço do solo urbano da Planta Genérica Urbana de Valores e análises relacionadas às leis de zoneamento de 1991 e 1999, portanto um dispositivo que consta na legislação urbana de Maringá. Porém, a autora pouco relaciona aos preços da terra urbana constantes na legislação urbanística com o mercado imobiliário.

Na atual pesquisa analisa-se o mercado imobiliário quanto aos preços dos terrenos, mas também se considera a legislação urbanística local. A metodologia diferenciada no presente trabalho se deve ao fato de acreditarmos que o mercado imobiliário tem papel fundamental na determinação do preço da terra e na consequente segregação residencial, bem como influência na formulação da legislação urbanística.

O presente trabalho considera os preços praticados no mercado imobiliário, o que engloba fatores econômicos e políticos que afetam diretamente a formação dos preços. Um fator considerado importante por Beloto (2004) são os valores de IPTU nos diferentes loteamentos. Porém entendemos que o IPTU apenas revela um valor a ser pago anualmente pela propriedade privada, a título de garantia de propriedade e o pagamento do imposto deve ser utilizado em melhorias ao redor da propriedade. Consideramos não ser o instrumento ideal para quantificar o preço da terra, uma vez que o acesso à propriedade se dá pelo que uma pessoa pode pagar em relação ao preço do imóvel, noutros termos, não é o preço do IPTU que irá influir no mercado imobiliário, mas o preço de uma dada propriedade, estipulado pelo mercado imobiliário e a existência ou não de demanda disposta a pagar por isso.

A metodologia usada na averiguação do preço da terra em Ourinhos consistiu em levantamentos dos preços dos terrenos disponíveis, realizando-se o cálculo do preço do m². O primeiro levantamento realizado por esta autora se deu em 2010, sendo que esse levantamento é comparado com o atual, de 2012. A comparação foi necessária, porque se observou uma valorização excessiva dos terrenos, sobrepondo a inflação acumulada no período de 2 anos, que foi de 16,34%, de acordo com o Banco Central do Brasil.

De acordo com Harvey (1980), os preços dos terrenos se formam mediante aos custos da urbanização, públicos ou privados, maior ou menor acessibilidade a serviços públicos, aos meios de transportes e a renda do terreno, na perspectiva de sua valorização, não sendo apenas a oferta e procura que determina esses valores. Os preços dos terrenos variam ainda devido à topografia, densidade demográfica, uso predominante do solo, grupo social que o habita, distância do centro, pois quanto mais perto, mais caros se tornam os terrenos e o tempo gasto com transporte em razão da sua localização.

A partir dos dados referentes aos preços dos terrenos e respectivas metragens coletados no Jornal Novo Negócio, calculou-se o preço do metro quadrado e os dados foram quantificados e analisados a partir do Microsoft Excel 2010. Essa metodologia foi utilizada na confecção das tabelas dos preços dos terrenos de 2010 e 2012.

Pondera-se que não há dados disponíveis em alguns loteamentos e conjuntos habitacionais, principalmente os mais antigos, porque todos os lotes possuem edificações e os conjuntos habitacionais de CDHU e COHAB, tiveram a maioria dos lotes ocupados pela construção das residências. Entretanto, trata-se uma amostra de dados pertinente, que embora não seja capaz de detalhar todos os preços da terra na cidade, demonstram as

direções da valorização e desvalorização urbana e quais loteamentos possuem maior e menor preço da terra, podendo relacionar os mapas do preço da terra com a segregação residencial atual.

Os dados obtidos são indicativos do preço da terra urbana em Ourinhos, porém os preços apresentados podem sofrer alterações porque no processo de negociação dos imóveis os preços podem mudar, mas é uma indicação do preço da terra. A tabela a seguir expõe os preços do m² encontrados para o ano de 2010.

Loteamento	Imobiliária	m²	Preço terreno R\$	Preço do m²	Preço médio m²
Lot. Royal Park	Dj Farias	400	R\$ 300.000,00	R\$ 750,00	
Lot. Royal Park	Aelo	833	R\$ 416.000,00	R\$ 499,40	R\$ 586,84
Lot. Royal Park	Aelo	450	R\$ 230.000,00	R\$ 511,11	
Vila Moraes	Aelo	353	R\$ 130.000,00	R\$ 368,27	R\$ 368,27
Centro	Aelo	477	R\$ 170.000,00	R\$ 356,39	R\$ 356,39
Cond. Gold Place	Dj Farias	380	R\$ 126.000,00	R\$ 331,58	R\$ 331,58
Vila Mano	Confiança	209	R\$ 65.000,00	R\$ 311,00	R\$ 311,00
Jardim Santa Fé II	Shalom	390	R\$ 90.000,00	R\$ 230,77	
Jardim Santa Fé II	Umberto	300	R\$ 110.000,00	R\$ 366,67	R\$ 289,58
Jardim Santa Fé II	Particular	258	R\$ 70.000,00	R\$ 271,32	
Vila Odilon	Dj Farias	363	R\$ 80.000,00	R\$ 220,39	
Vila Odilon	Confiança	363	R\$ 80.000,00	R\$ 220,39	
Vila Odilon	Particular	321	R\$ 90.000,00	R\$ 280,37	R\$ 238,21
Vila Odilon	Particular	321	R\$ 85.000,00	R\$ 264,80	
Vila Odilon	Confiança	390	R\$ 80.000,00	R\$ 205,13	
Jardim Oriental	Confiança	219	R\$ 55.000,00	R\$ 251,14	
Jardim Oriental	Particular	225	R\$ 48.000,00	R\$ 213,33	
Jardim Oriental	Dj Farias	230	R\$ 55.000,00	R\$ 239,13	R\$ 236,05
Jardim Oriental	Shalom	230	R\$ 50.000,00	R\$ 217,39	
Jardim Oriental	RT Imóveis	270	R\$ 70.000,00	R\$ 259,26	
Jardim Esplendor	Umberto	300	R\$ 70.000,00	R\$ 233,33	R\$ 233,33
Jardim Paulista	Aelo	360	R\$ 100.000,00	R\$ 277,78	
Jardim Paulista	Particular	360	R\$ 150.000,00	R\$ 416,67	
Jardim Paulista	Terra Aurei	360	R\$ 65.000,00	R\$ 180,56	R\$ 228,24
Jardim Paulista	Dj Farias	552	R\$ 75.000,00	R\$ 135,87	
Jardim Paulista	Confiança	335	R\$ 60.000,00	R\$ 179,10	
Jardim Paulista	Rt Imóveis	390	R\$ 70.000,00	R\$ 179,49	
Jardim Santa Fé	Rt Imóveis	360	R\$ 90.000,00	R\$ 250,00	R\$ 225,00
Jardim Santa Fé	Umberto	300	R\$ 60.000,00	R\$ 200,00	
Jardim São Silvestre	Particular	300	R\$ 70.000,00	R\$ 233,33	
Jardim São Silvestre	Confiança	400	R\$ 75.000,00	R\$ 187,50	R\$ 220,83
Jardim São Silvestre	Particular	220	R\$ 55.000,00	R\$ 250,00	

Jardim São Silvestre	Rt Imóveis	400	R\$ 85.000,00	R\$ 212,50	
Jardim Furlan	Shalom	300	R\$ 60.000,00	R\$ 200,00	
Jardim Furlan	Confiança	300	R\$ 65.000,00	R\$ 216,67	
Jardim Furlan	Particular	300	R\$ 70.000,00	R\$ 233,33	R\$ 217,50
Jardim Furlan	Terra Aurei	300	R\$ 75.000,00	R\$ 250,00	
Jardim Furlan	Rt Imóveis	400	R\$ 75.000,00	R\$ 187,50	
Vila Perino	Umberto	570	R\$ 120.000,00	R\$ 210,53	
Vila Perino	Rt Imóveis	330	R\$ 70.000,00	R\$ 212,12	R\$ 211,32
Nova Ourinhos	Particular	482	R\$ 90.000,00	R\$ 186,72	
Nova Ourinhos	Confiança	300	R\$ 50.000,00	R\$ 166,67	
Nova Ourinhos	Shalom	682	R\$ 150.000,00	R\$ 219,94	
Nova Ourinhos	Rt Imóveis	490	R\$ 90.000,00	R\$ 183,67	
Nova Ourinhos	Aelo	400	R\$ 90.000,00	R\$ 225,00	R\$ 211,11
Nova Ourinhos	Umberto	686	R\$ 150.000,00	R\$ 218,66	
Nova Ourinhos	Aelo	914	R\$ 250.000,00	R\$ 273,52	
Nova Ourinhos	Particular	799	R\$ 150.000,00	R\$ 187,73	
Nova Ourinhos	Rt Imóveis	1050	R\$ 250.000,00	R\$ 238,10	
Vila Margarida	Particular	300	R\$ 60.000,00	R\$ 200,00	R\$ 200,00
Jardim Estoril	Terra Aurei	490	R\$ 90.000,00	R\$ 183,67	
Jardim Estoril	Confiança	360	R\$ 70.000,00	R\$ 194,44	R\$ 195,48
Jardim Estoril	Particular	432	R\$ 90.000,00	R\$ 208,33	
Jardim Nazaré	Terra Aurei	399	R\$ 65.000,00	R\$ 162,91	
Jardim Nazaré	Rt Imóveis	420	R\$ 80.000,00	R\$ 190,48	R\$ 193,55
Jardim Nazaré	Shalom	572	R\$ 130.000,00	R\$ 227,27	
Jardim Ouro Verde	Rt Imóveis	325	R\$ 60.000,00	R\$ 184,62	
Jardim Ouro Verde	Aelo	342	R\$ 65.000,00	R\$ 190,06	R\$ 187,34
Jardim Matilde	Particular	300	R\$ 55.000,00	R\$ 183,33	R\$ 183,33
Jardim Québec	Terra Aurei	250	R\$ 50.000,00	R\$ 200,00	
Jardim Québec	Rt Imóveis	250	R\$ 45.000,00	R\$ 180,00	R\$ 180,00
Jardim Québec	Shalom	250	R\$ 40.000,00	R\$ 160,00	
Vila São José	Confiança	450	R\$ 75.000,00	R\$ 166,67	R\$ 166,67
Lot. Rec. Dos Pássaros	Umberto	220	R\$ 33.000,00	R\$ 150,00	
Lot. Rec. Dos Pássaros	Terra Aurei	220	R\$ 35.000,00	R\$ 159,09	R\$ 154,55
Vila Musa	Beto Mella	440	R\$ 20.000,00	R\$ 45,45	
Vila Musa	Beto Mella	450	R\$ 80.000,00	R\$ 177,78	
Vila Musa	Particular	400	R\$ 90.000,00	R\$ 225,00	R\$ 153,35
Vila Musa	Particular	480	R\$ 100.000,00	R\$ 208,33	
Vila Musa	Shalom	363	R\$ 40.000,00	R\$ 110,19	
Jardim dos Bandeirantes	Aelo	300	R\$ 45.000,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00
Vila Boa Esperança	Umberto	250	R\$ 35.000,00	R\$ 140,00	R\$ 140,00
Vila Sândano	Terra Aurei	360	R\$ 50.000,00	R\$ 138,89	R\$ 138,00
Jardim Itamaraty	Beto Mella	180	R\$ 22.000,00	R\$ 122,22	R\$ 132,11
Jardim Itamaraty	Particular	250	R\$ 35.000,00	R\$ 140,00	R\$ 131,11
Jardim Santos Dumont	Aelo	323	R\$ 38.000,00	R\$ 117,65	R\$ 129,90

Santos Dumont	Terra Aurei	250	R\$ 25.000,00	R\$ 100,00	
Santos Dumont	Dj Imóveis	500	R\$ 85.000,00	R\$ 170,00	
Santos Dumont	Beto Mella	350	R\$ 45.000,00	R\$ 128,57	R\$ 128,90
Santos Dumont	Umberto	383	R\$ 45.000,00	R\$ 117,49	
Santos Dumont	Particular	272	R\$ 38.000,00	R\$ 139,71	
Jardim Ouro Fino	Aelo	300	R\$ 35.000,00	R\$ 116,67	R\$ 116,67
Parque Pacheco Chaves	Umberto	360	R\$ 35.000,00	R\$ 97,22	R\$ 97,22
Vila São João	Beto Mella	455	R\$ 40.000,00	R\$ 87,91	R\$ 87,91
Jardim São Carlos	Particular	1000	R\$ 60.000,00	R\$ 60,00	
Jardim São Carlos	Sérgio Negócios	360	R\$ 40.000,00	R\$ 111,11	R\$ 85,56
Jardim Anchieta	Umberto	360	R\$ 35.000,00	R\$ 97,22	
Jardim Anchieta	Particular	360	R\$ 25.000,00	R\$ 69,44	R\$ 83,33
Jardim Josefina	Particular	360	R\$ 30.000,00	R\$ 83,33	
Jardim Industrial	Umberto	390	R\$ 30.000,00	R\$ 76,92	R\$ 76,92
Vila São Luiz	Umberto	363	R\$ 27.000,00	R\$ 74,38	R\$ 74,38
Jardim Guaporé	Particular	430	R\$ 32.000,00	R\$ 74,42	
Jardim Guaporé	Aelo	250	R\$ 18.000,00	R\$ 72,00	R\$ 73,21
Vila Operária	Particular	517	R\$ 30.000,00	R\$ 58,03	R\$ 58,03
Jardim Califórnia	Aelo	1060	R\$ 50.000,00	R\$ 47,17	R\$ 47,17
Jardim do Sol	Sérgio Negócios	2000	R\$ 70.000,00	R\$ 35,00	R\$ 35,00

TABELA 9: Preço médio do m² dos terrenos disponíveis para venda em Ourinhos no ano de 2010

Fonte: Jornal Novo Negócio, edições de 20/08/2010 à 17/09/2010.

Org: Ferreira Dias, 2012.

Os loteamentos Nova Ourinhos, Centro, Vila Moraes e os condomínios Gold Place e Royal Park apresentam os maiores preços de terrenos, com médias superiores a R\$ 300,00 o m². Os condomínios fechados de alto padrão Royal Park e Gold Place possuem preços elevados porque são direcionados às classes altas. O Centro e a Vila Moraes também são valorizados em razão da importância do setor comercial e de serviços na cidade, presentes nesses loteamentos. O Jardim Santa Fé III também se mostrava valorizado, pois o m² era de R\$ 289,58, sendo por isso um loteamento direcionado para habitantes de médio alto poder aquisitivo.

A Vila Odilon apresentava o m² com preço de R\$ 238,20. Esse loteamento que já foi um local desvalorizado pelo mercado imobiliário e caracterizado como operário, se tornou razoavelmente valorizado. Os motivos estão atrelados às obras realizadas através do Programa de Aceleração do Crescimento-PAC e também a expansão no eixo comercial relativo à Avenida Domingos Carmelino Caló.

O loteamento Nova Ourinhos ocupado por uma população de alto poder aquisitivo tem o preço do m² de R\$ 211,11, valor inferior aos loteamentos Jardim Oriental, Jardim

Paulista, Jardim Santa Fé, Jardim São Silvestre e Jardim Furlan. Outro loteamento valorizado pelo mercado imobiliário é a Vila Perino que apresenta terrenos com preço de R\$ 211,32 o m². Com isso notam-se dois loteamentos tradicionais valorizados pelo mercado imobiliário, Vila Odilon e Vila Perino, devido à função comercial que os mesmos passaram a configurar com o decorrer do tempo. A Vila Margarida, também se mostra um loteamento valorizado com o preço do m² de R\$ 200,00.

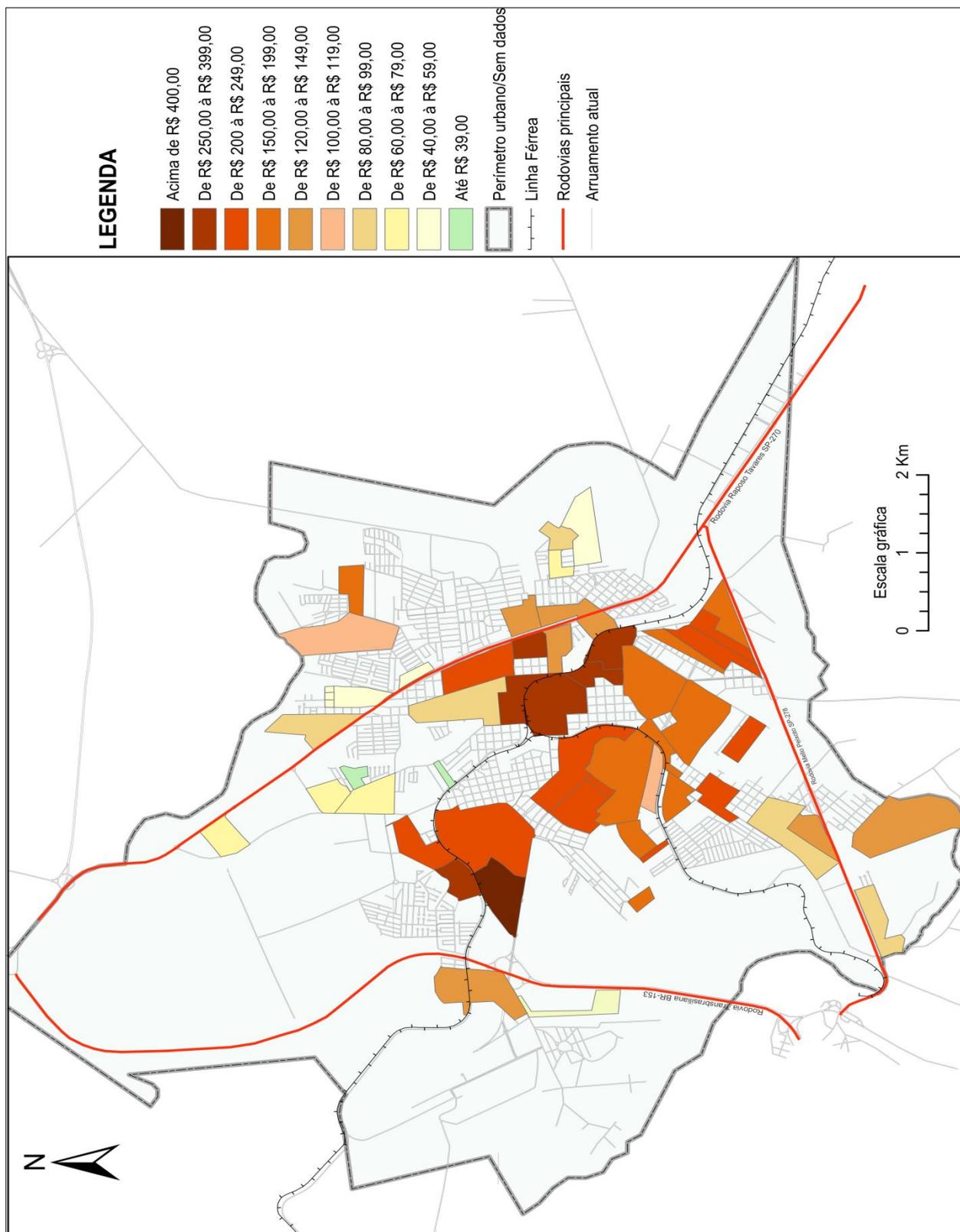
Com preço entre R\$ 160,00 e R\$ 200,00 o m², há os loteamentos Jardim Estoril, Jardim Nazaré, Jardim Ouro Verde, Jardim Matilde, Jardim Québec e Vila São José, que são habitados por pessoas de médio e médio alto poder aquisitivo. Os loteamentos com m² de terrenos com valores inferiores apresentam grande variedade quanto às classes sociais que os habitam.

Segundo o representante da imobiliária Shalom³² o Jardim Bandeirantes, embora habitado por pessoas de médio poder aquisitivo localiza-se distante da área central e por essa razão apresenta menor preço do m² dos terrenos se comparado a loteamentos semelhantes, como Jardim São Silvestre. No caso do Jardim Ouro Fino e Vila Sandâno, embora loteamentos de médio poder aquisitivo, o preço menor dos terrenos se relaciona a proximidade com a rodovia Raposo Tavares e do conjunto habitacional Parque Orlando Quagliato.

Os loteamentos Vila Operária, Jardim Califórnia e Jardim do Sol eram os menos valorizados pelo mercado imobiliário em 2010. De acordo com a Imobiliária Shalom, a Vila Operária era pouco atrativa por ser relativamente distante da área central, mas principalmente em razão dos loteamentos que a circundam serem considerados violentos e o padrão das residências, humilde. O Jardim Califórnia, assim como a Vila Operária, se localizam a leste da rodovia Raposo Tavares, sendo também considerados violentos e por esse motivo desvalorizado. O Jardim do Sol demonstrava desvalorização pela falta de infraestrutura, como pavimentação, terrenos descuidados e a localização próxima ao Cemitério Municipal de Ourinhos, área tradicionalmente desvalorizada.

No mapa 7 expõe-se através de 10 distintas cores, as 10 diferentes faixas de preços do m² dos terrenos disponíveis em Ourinhos para 2010. Para confecção do mapa, foram utilizados os programas AutoCAD Map e Corel Draw. Tal metodologia foi empregada tanto no mapa relativo a 2010 quanto a 2012.

³² Entrevista realizada em 22/08/2012.



MAPA 7: Preço Médio do m² dos Terrenos Disponíveis para Venda em Ourinhos no ano de 2010

Fonte: Jornal Novo Negócio, edições de 20/08/2010 à 17/09/2010.

Org: Ferreira Dias, 2012.

Observando a disposição de cores no mapa 7, nota-se que a área central e parcela a oeste são as mais valorizadas. Parte da Zona Sul, notadamente o Jardim Matilde, era a segunda área mais valorizada pelo mercado imobiliário. Os arrabaldes da cidade, áreas de fundo de vale próximas a Barra Funda são os locais menos valorizados.

Entretanto, nota-se que a maioria dos loteamentos e conjuntos habitacionais desvalorizados se concentra a leste da rodovia Raposo Tavares e extremo da zona norte, sendo esses loteamentos próximos ao Cemitério Municipal. Os loteamentos mais desvalorizados, na cor marrom, são Jardim Flórida e Jardim do Sol.

É importante considerar os efeitos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) na valorização de determinados loteamentos e conjuntos habitacionais de Ourinhos. Segundo a Prefeitura Municipal de Ourinhos³³, a partir de 2007, se iniciaram no município as obras da primeira fase do PAC, sendo utilizados R\$ 55.000.000,00, gastos com recapeamento urbano, microdrenagem urbana, saneamento e urbanização.

De acordo com o representante da Prefeitura Municipal de Ourinhos, as obras ocorreram em diversos loteamentos da cidade. A pavimentação asfáltica, galerias pluviais e obras de paisagismo foram realizadas na Avenida Sidney Marcondes, que liga o loteamento Santos Dumont ao Distrito Industrial I, na Avenida Vitalina Marcuso, que liga o Jardim Brillante ao campus experimental da UNESP e ao campus da Fatec.

Algumas obras de urbanização também ocorreram nos loteamentos Chácara São José, Jardim São Jorge, Jardim Josefina, Jardim Eldorado, Vila Operária, Jardim Beatriz, Jardim Vista Alegre, Jardim Anchieta e Parque Minas Gerais, todos localizados na zona leste de Ourinhos. A Zona Norte foi abrangida pelas obras do PAC nos loteamentos Jardim Industrial, Jardim Flórida e Jardim Guaporé.

No caso do Jardim Guaporé a atuação do PAC é relevante, pois com a pavimentação do mesmo e da Avenida Edwin Haslinger, que liga o loteamento à Vila São Luiz, a situação de segregação, exposta anteriormente tornou-se menos latente, devido às melhorias na qualidade de vida dos moradores. Porém não ocorreu até 2010 uma significativa valorização dos imóveis, pois apenas avanços de infraestrutura não foram capazes de elevar o preço dos terrenos/imóveis dessa área.

Os investimentos em obras de infraestruturas decorrentes do PAC se concentraram na porção sul de Ourinhos, valorizando conjuntos habitacionais populosos como a COHAB e loteamentos antigos como Vila Musa, Vila São Francisco, Vila Odilon e Jardim Matilde.

³³ Entrevista realizada em 21/08/2012.

Nesses locais foram construídas praças, reformadas as já existentes, realizou-se o recapeamento das ruas, melhorias na iluminação, bem como se eliminou os problemas de saneamento que existiam na Vila Musa. Os loteamentos Jardim Itamaraty e Parque Pacheco Chaves, localizados no extremo sul de Ourinhos, valorizaram-se com as melhorias que ocorreram nos mesmos, sendo que a segregação residencial observada nesse local tornou-se menos evidente, lembrando que a Rodovia Mello Peixoto representava um agravante.

Embora as obras do PAC se destinassem a atender áreas da cidade que apresentavam problemas de infraestrutura, as mesmas foram atendidas de forma distinta e resultaram em diferentes consequências no mercado imobiliário.

Os loteamentos Vilar Ville, Jardim São Silvestre e Jardim Furlan que não possuíam sequer asfalto até 2008, receberam a benfeitoria. Outros loteamentos próximos, como Jardim São Silvestre, Jardim Nazaré, Jardim Estoril e Vila Villar passaram por recapeamento e outras melhorias urbanísticas. Nessa região as obras do PAC permitiram um aumento substancial dos preços dos terrenos e valorização dos imóveis.

De acordo com o representante da imobiliária Umberto³⁴ Imóveis “O PAC influenciou a valorização dos imóveis, pois o plano diretor atrapalha os investimentos, já as obras do PAC alavancaram o crescimento.” A influência do plano diretor³⁵ relaciona-se à série de exigências que o mesmo impõe para a abertura de um loteamento. O representante da imobiliária Beto Mella considerou que as benfeitorias do PAC valorizaram no mínimo 20% o preço dos imóveis e ainda “O PAC trouxe a valorização dos imóveis próximos ao Fórum de Ourinhos, porque anteriormente havia lotes de 10 mil reais, mas com as obras, principalmente de pavimentação, passou a valer 35 mil, e atualmente (2012) não há lotes que custem menos de 70 mil”.

Essas opiniões expostas pelos representantes do mercado imobiliário denotam que as obras do PAC foram benéficas a esse segmento econômico e certamente favoreceram proprietários fundiários, pois determinadas áreas da cidade passaram por forte aumento do preço dos terrenos.

As obras do PAC que ocorreram em sua maioria na porção sul da cidade coincidiram com a crescente expansão imobiliária relacionada à criação de novos loteamentos, estabelecimentos de comércio e serviços, notadamente na Av. Domingos Carmelino Caló, principal ligação desta região com o centro. Essa avenida passou, a partir de 2008, por

³⁴ As entrevistas com as imobiliárias Umberto Imóveis e Beto Mella ocorreram no dia 22/08/2012.

³⁵ O Art.41, § único da Lei Complementar nº499/ 2006 expõe as normas que os loteadores devem seguir para a abertura de um loteamento.

reestruturação dos estabelecimentos comerciais e serviços e instalação de novos estabelecimentos comerciais no local, como a inauguração dos supermercados de redes regionais, Supermercado São Judas Tadeu e Supermercado Avenida.

Assim, conclui-se que as obras realizadas com recursos do PAC, ocorridas entre 2007 e 2011, beneficiaram áreas estratégicas da cidade mascarando problemas de infraestrutura de outros locais que não eram de interesse imobiliário.

A região da Barra Funda não obteve melhoramentos, pois já possuía toda a infraestrutura urbana. A segregação residencial manteve-se latente na porção leste, próximo à rodovia Raposo Tavares, pois as intervenções urbanas ali realizadas não foram suficientes para valorizar a região. Isso porque a concentração de conjuntos habitacionais se dá nessa região da cidade, ver quadro 1; e forma uma área extensa habitada por pessoas de baixa renda. Concomitantemente, ocorreu a valorização de vários loteamentos na Zona Sul e a situação de segregação que os loteamentos Parque Pacheco Chaves e Jardim Itamaraty apresentavam, amenizou-se devido à expansão comercial da Avenida Domingos Carmelino Caló e das obras de infraestrutura no local.

Para o ano de 2012, realizou-se a mesma pesquisa exposta sobre o ano de 2010. Consultou-se o mercado imobiliário a fim de detectar os preços dos terrenos disponíveis para venda e realizar o cálculo do preço do m². Posteriormente construiu-se o mapa do preço dos terrenos para o ano de 2012.

A tabela 10 expõe o preço do m² nos terrenos disponíveis em Ourinhos, no ano de 2012. Destaca-se a quantidade e variedade de loteamentos com terrenos disponíveis para venda em relação ao ano de 2010. Para a imobiliária Beto Mella o mercado imobiliário encontra-se “aquecido” e a demanda por habitações e terrenos para a construção das mesmas fez com que muitos proprietários fundiários colocassem seus imóveis à venda, sob a influência do programa Minha Casa Minha Vida, ao mesmo tempo ocorreu um aumento considerável da oferta de terrenos e do preço dos mesmos.

Loteamento	Imobiliária	m ²	Preço (R\$)	m ² (R\$)	média m ² (R\$)
Centro	Particular	1.000	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200,00	R\$ 1.976,41
Centro	Sima Imóveis	327	R\$ 900.000,00	R\$ 2.752,29	
Lot. Royal Garden	Particular	250	R\$ 180.000,00	R\$ 720,00	R\$ 684,77
Lot. Royal Garden	DJ Faria	253	R\$ 160.000,00	R\$ 632,41	
Lot. Royal Garden	Particular	300	R\$ 200.000,00	R\$ 666,67	
Lot. Royal Garden	Particular	250	R\$ 180.000,00	R\$ 720,00	
Vila Moraes	Particular	305	R\$ 185.000,00	R\$ 606,56	R\$ 677,59

Vila Moraes	Particular	880	R\$ 700.000,00	R\$ 795,45	
Vila Moraes	Particular	300	R\$ 205.000,00	R\$ 683,33	
Vila Moraes	Dj Faria	528	R\$ 330.000,00	R\$ 625,00	
Lot. Royal Park	Christoni	450	R\$ 270.000,00	R\$ 600,00	
Lot. Royal Park	Christoni	507	R\$ 280.000,00	R\$ 552,27	
Lot. Royal Park	Particular	604	R\$ 360.000,00	R\$ 596,03	R\$ 622,33
Lot. Royal Park	Mauro Imóveis	400	R\$ 300.000,00	R\$ 750,00	
Lot. Royal Park	RT Imóveis	750	R\$ 460.000,00	R\$ 613,33	
Vila Margarida	Sima Imóveis	360	R\$ 160.000,00	R\$ 444,44	R\$ 444,44
Jardim Santa Fé II	Aelo	250	R\$ 110.000,00	R\$ 440,00	
Jardim Santa Fé II	Aelo	300	R\$ 110.000,00	R\$ 366,67	R\$ 428,89
Jardim Santa Fé II	Particular	250	R\$ 120.000,00	R\$ 480,00	
Vila Soares	Confiança	300	R\$ 120.000,00	R\$ 400,00	
Vila Soares	Simá Imóveis	300	R\$ 130.000,00	R\$ 433,33	R\$ 416,67
Residencial Gold Place	RT Imóveis	300	R\$ 120.000,00	R\$ 400,00	
Residencial Gold Place	Particular	360	R\$ 140.000,00	R\$ 388,89	R\$ 394,44
Vila Perino	Aelo	275	R\$ 100.000,00	R\$ 363,64	
Vila Perino	Sima Imóveis	220	R\$ 85.000,00	R\$ 386,36	
Vila Perino	Aelo	564	R\$ 165.000,00	R\$ 292,55	
Vila Perino	Christoni	360	R\$ 110.000,00	R\$ 305,56	R\$ 369,17
Vila Perino	Particular	800	R\$ 360.000,00	R\$ 450,00	
Vila Perino	Christoni	360	R\$ 130.000,00	R\$ 361,11	
Vila Perino	Sima Imóveis	200	R\$ 85.000,00	R\$ 425,00	
Jardim Oriental	Aelo	230	R\$ 85.000,00	R\$ 369,57	
Jardim Oriental	Particular	200	R\$ 70.000,00	R\$ 350,00	
Jardim Oriental	Particular	230	R\$ 90.000,00	R\$ 391,30	R\$ 367,39
Jardim Oriental	Particular	230	R\$ 80.000,00	R\$ 347,83	
Jardim Oriental	Sima Imóveis	230	R\$ 87.000,00	R\$ 378,26	
Residencial Gabriela	Particular	270	R\$ 100.000,00	R\$ 370,37	
Residencial Gabriela	Particular	260	R\$ 100.000,00	R\$ 384,62	R\$ 365,00
Residencial Gabriela	Particular	250	R\$ 85.000,00	R\$ 340,00	
Jardim Paulista	Umberto Imóveis	360	R\$ 100.000,00	R\$ 277,78	
Jardim Paulista	Particular	408	R\$ 200.000,00	R\$ 490,20	
Jardim Paulista	Particular	400	R\$ 100.000,00	R\$ 250,00	
Jardim Paulista	Particular	300	R\$ 120.000,00	R\$ 400,00	
Jardim Paulista	Particular	653	R\$ 220.000,00	R\$ 336,91	R\$ 362,81
Jardim Paulista	Particular	656	R\$ 180.000,00	R\$ 274,39	
Jardim Paulista	Particular	360	R\$ 150.000,00	R\$ 416,67	
Jardim Paulista	Particular	460	R\$ 210.000,00	R\$ 456,52	
Jardim Santa Felicidade	Terra Aurei	180	R\$ 65.000,00	R\$ 361,11	R\$ 361,11
Jardim Santa Fé I	Particular	250	R\$ 90.000,00	R\$ 360,00	
Jardim Santa Fé I	RT Imóveis	270	R\$ 100.000,00	R\$ 370,37	R\$ 356,19
Jardim das Paineiras	Sima Imóveis	245	R\$ 90.000,00	R\$ 367,35	
Jardim das Paineiras	Sima Imóveis	250	R\$ 85.000,00	R\$ 340,00	R\$ 353,67
Jardim América	RT Imóveis	330	R\$ 90.000,00	R\$ 272,73	
Jardim América	Sima Imóveis	300	R\$ 110.000,00	R\$ 366,67	R\$ 324,24

Jardim América	Particular	300	R\$ 100.000,00	R\$ 333,33	
Novo Horizonte	Sima Imóveis	250	R\$ 80.000,00	R\$ 320,00	R\$ 320,00
Jardim Matilde	Terra Aurei	360	R\$ 110.000,00	R\$ 305,56	R\$ 316,90
Jardim Matilde	RT Imóveis	250	R\$ 70.000,00	R\$ 280,00	
Jardim Matilde	Terra Aurei	336	R\$ 130.000,00	R\$ 386,90	
Jardim Matilde	Aelo	360	R\$ 100.000,00	R\$ 277,78	
Jardim Matilde	Particular	359	R\$ 120.000,00	R\$ 334,26	
Nova Ourinhos	Vera Imóveis	525	R\$ 150.000,00	R\$ 285,71	R\$ 313,33
Nova Ourinhos	Particular	525	R\$ 150.000,00	R\$ 285,71	
Nova Ourinhos	Sima Imóveis	525	R\$ 190.000,00	R\$ 361,90	
Nova Ourinhos	Sima Imóveis	500	R\$ 160.000,00	R\$ 320,00	
Parque das Flores	Goulart Imóveis	250	R\$ 75.000,00	R\$ 300,00	R\$ 312,41
Parque das Flores	Goulart Imóveis	257	R\$ 80.000,00	R\$ 311,28	
Parque das Flores	Particular	275	R\$ 100.000,00	R\$ 363,64	
Parque das Flores	Particular	460	R\$ 140.000,00	R\$ 304,35	
Parque das Flores	Christoni	250	R\$ 70.000,00	R\$ 280,00	
Parque das Flores	Sima Imóveis	460	R\$ 145.000,00	R\$ 315,22	
Jardim Esplendor	Sima Imóveis	261	R\$ 80.000,00	R\$ 306,51	R\$ 306,51
Vila São João	Sima Imóveis	555	R\$ 160.000,00	R\$ 288,29	R\$ 304,14
Vila São João	Quality Imóveis	250	R\$ 80.000,00	R\$ 320,00	
Jardim Furlan	Particular	1400	R\$ 420.000,00	R\$ 300,00	R\$ 302,03
Jardim Furlan	Particular	360	R\$ 100.000,00	R\$ 277,78	
Jardim Furlan	Aelo	299	R\$ 95.000,00	R\$ 317,73	
Jardim Furlan	Sima Imóveis	300	R\$ 95.000,00	R\$ 316,67	
Jardim Furlan	Aelo	300	R\$ 100.000,00	R\$ 333,33	
Jardim Furlan	Aelo	300	R\$ 80.000,00	R\$ 266,67	
Jardim Ouro Verde	Aelo	250	R\$ 85.000,00	R\$ 340,00	R\$ 301,94
Jardim Ouro Verde	RT Imóveis	442	R\$ 100.000,00	R\$ 226,24	
Jardim Ouro Verde	RT Imóveis	399	R\$ 180.000,00	R\$ 451,13	
Jardim Ouro Verde	Particular	360	R\$ 85.000,00	R\$ 236,11	
Jardim Ouro Verde	Aelo	514	R\$ 120.000,00	R\$ 233,46	
Jardim Ouro Verde	Sima Imóveis	308	R\$ 100.000,00	R\$ 324,68	
Jardim Tropical	Aelo	956	R\$ 287.000,00	R\$ 300,21	R\$ 300,21
Ville de France	Particular	360	R\$ 115.000,00	R\$ 319,44	R\$ 296,54
Ville de France	Sima Imóveis	402	R\$ 110.000,00	R\$ 273,63	
Jardim São Silvestre	RT Imóveis	300	R\$ 110.000,00	R\$ 366,67	R\$ 290,48
Jardim São Silvestre	Particular	360	R\$ 100.000,00	R\$ 277,78	
Jardim São Silvestre	RT Imóveis	360	R\$ 110.000,00	R\$ 305,56	
Jardim São Silvestre	Sima Imóveis	360	R\$ 98.000,00	R\$ 272,22	
Jardim São Silvestre	Umberto Imóveis	360	R\$ 95.000,00	R\$ 263,89	
Jardim São Silvestre	DJ Faria	300	R\$ 85.000,00	R\$ 283,33	
Jardim São Silvestre	Umberto Imóveis	360	R\$ 95.000,00	R\$ 263,89	
Lot. Águas do Eloy	Sima Imóveis	232	R\$ 65.000,00	R\$ 280,17	R\$ 283,89
Lot. Águas do Eloy	Particular	226	R\$ 65.000,00	R\$ 287,61	
Jardim Imperial	Particular	250	R\$ 70.000,00	R\$ 280,00	R\$ 280,00
Vila Odilon	Beto Mella	230	R\$ 65.000,00	R\$ 282,61	278,44

Vila Odilon	Particular	400	R\$ 100.000,00	R\$ 250,00	
Vila Odilon	Aelo	2000	R\$ 450.000,00	R\$ 225,00	
Vila Odilon	Sergio Negócios	360	R\$ 90.000,00	R\$ 250,00	
Vila Odilon	Sérgio Negócios	360	R\$ 100.000,00	R\$ 277,77	
Jardim Independência	Particular	180	R\$ 45.000,00	R\$ 250,00	R\$ 277,78
Jardim Independência	Sima Imóveis	180	R\$ 55.000,00	R\$ 305,56	
Jardim do Sol	Particular	200	R\$ 55.000,00	R\$ 275,00	R\$ 275,00
Jardim Primavera	Shalom	300	R\$ 80.000,00	R\$ 266,67	R\$ 266,67
Jardim Nazaré	Sima Imóveis	300	R\$ 80.000,00	R\$ 266,67	R\$ 266,67
Vila São José 1ª seção	Terra Aurei	300	R\$ 80.000,00	R\$ 266,67	R\$ 266,67
Jardim Eldorado	Particular	250	R\$ 85.000,00	R\$ 340,00	
Jardim Eldorado	Particular	250	R\$ 60.000,00	R\$ 240,00	R\$ 266,37
Jardim Eldorado	Particular	251	R\$ 55.000,00	R\$ 219,12	
Vila Vilar	Particular	360	R\$ 85.000,00	R\$ 236,11	
Vila Villar	Aelo	516	R\$ 180.000,00	R\$ 348,84	R\$ 259,09
Vila Villar	Particular	1300	R\$ 250.000,00	R\$ 192,31	
Jardim Paulista II	Umberto Imóveis	360	R\$ 100.000,00	R\$ 277,78	R\$ 258,59
Jardim Paulista II	Aelo	543	R\$ 130.000,00	R\$ 239,41	
Jardim São Judas Tadeu	Quality Imóveis	350	R\$ 90.000,00	R\$ 257,14	R\$ 257,14
Jardim Cristal	Sima Imóveis	575	R\$ 100.000,00	R\$ 173,91	R\$ 256,96
Jardim Cristal	Particular	250	R\$ 85.000,00	R\$ 340,00	
Jardim Estoril	Terra Aurei	250	R\$ 70.000,00	R\$ 280,00	R\$ 256,67
Jardim Estoril	Terra Aurei	300	R\$ 70.000,00	R\$ 233,33	
Jardim São Domingos	Particular	400	R\$ 80.000,00	R\$ 200,00	R\$ 254,32
Jardim São Domingos	Particular	324	R\$ 100.000,00	R\$ 308,64	
Vila São Luiz	Particular	275	R\$ 80.000,00	R\$ 290,91	R\$ 251,89
Vila São Luiz	Sima Imóveis	404	R\$ 86.000,00	R\$ 212,87	
Lot. Recanto dos Pássaros	Christoni	200	R\$ 70.000,00	R\$ 350,00	
Lot. Recanto dos Pássaros	Particular	274	R\$ 60.000,00	R\$ 218,98	
Lot. Recanto dos Pássaros	Particular	200	R\$ 42.000,00	R\$ 210,00	
Lot. Recanto dos Pássaros	Particular	3000	R\$ 300.000,00	R\$ 100,00	R\$ 248,85
Lot. Recanto dos Pássaros	Sima Imóveis	200	R\$ 75.000,00	R\$ 375,00	
Lot. Recanto dos Pássaros	Sima Imóveis	250	R\$ 62.000,00	R\$ 248,00	
Lot. Recanto dos Pássaros	DJ Faria	250	R\$ 60.000,00	R\$ 240,00	
Jardim Bandeirantes	Christoni	300	R\$ 70.000,00	R\$ 233,33	R\$ 246,61
Jardim Bandeirantes	Particular	250	R\$ 70.000,00	R\$ 280,00	
Jardim Bandeirantes	Particular	300	R\$ 75.000,00	R\$ 250,00	
Jardim Bandeirantes	RT Imóveis	330	R\$ 75.000,00	R\$ 227,27	
Jardim Bandeirantes	Sima Imóveis	330	R\$ 80.000,00	R\$ 242,42	
Jardim Brilhante	Dj Faria	250	R\$ 60.000,00	R\$ 240,00	R\$ 236,67
Jardim Brilhante	Sima Imóveis	280	R\$ 65.000,00	R\$ 232,14	
Vila Santa Maria	Sima Imóveis	360	R\$ 85.000,00	R\$ 236,11	R\$ 236,11
Vila Nova (Barra Funda)	Aelo	7600	R\$ 2.300.000,00	R\$ 302,63	R\$ 235,94
Vila Nova (Barra Funda)	Sima Imóveis	1034	R\$ 175.000,00	R\$ 169,25	
Jardim Itamaraty	Umberto Imóveis	250	R\$ 55.000,00	R\$ 220,00	R\$ 230,00
Jardim Itamaraty	Particular	250	R\$ 60.000,00	R\$ 240,00	

Jardim Vereda II	Particular	200	R\$ 45.000,00	R\$ 225,00	R\$ 229,87
Jardim Vereda II	Simá Imóveis	213	R\$ 50.000,00	R\$ 234,74	
Vila Musa	Particular	367	R\$ 100.000,00	R\$ 272,48	R\$ 228,06
Vila Musa	Aelo	360	R\$ 120.000,00	R\$ 333,33	
Vila Musa	Felipe Imóveis	360	R\$ 80.000,00	R\$ 222,22	
Vila Musa	Particular	400	R\$ 70.000,00	R\$ 175,00	
Vila Musa	Sima Imóveis	7833	R\$ 1.200.000,00	R\$ 153,20	
Vila Musa	Christoni	330	R\$ 70.000,00	R\$ 212,12	
Vila Sândano	Particular	360	R\$ 80.000,00	R\$ 222,22	R\$ 222,22
Vila Kennedy	Sima Imóveis	360	R\$ 85.000,00	R\$ 236,11	R\$ 222,22
Vila Kennedy	Particular	360	R\$ 75.000,00	R\$ 208,33	
Vila Christoni	Particular	800	R\$ 150.000,00	R\$ 187,50	R\$ 221,61
Vila Christoni	Particular	209	R\$ 50.000,00	R\$ 239,23	
Vila Christoni	Particular	210	R\$ 50.000,00	R\$ 238,10	
Jardim Primavera	Beto Mella	360	R\$ 80.000,00	R\$ 222,22	R\$ 216,97
Jardim Primavera	Particular	360	R\$ 85.000,00	R\$ 236,11	
Jardim Primavera	Shalom	400	R\$ 80.000,00	R\$ 200,00	
Jardim Primavera	Simá Imóveis	360	R\$ 75.000,00	R\$ 208,33	
Jd Santos Dumont	Mauro Imóveis	300	R\$ 65.000,00	R\$ 216,67	R\$ 216,67
Vila Boa Esperança 1ª seção	Particular	300	R\$ 70.000,00	R\$ 233,33	R\$ 213,26
Vila Boa Esperança 1ª seção	Sima Imóveis	352	R\$ 68.000,00	R\$ 193,18	
Vila Boa Esperança 1ª seção	Christoni	1500	R\$ 300.000,00	R\$ 200,00	
Jardim Santa Cecília	Aelo	320	R\$ 70.000,00	R\$ 218,75	R\$ 206,60
Jardim Santa Cecília	Aelo	360	R\$ 70.000,00	R\$ 194,44	
Vila Recreio	Particular	300	R\$ 60.000,00	R\$ 200,00	R\$ 200,00
Santos Dumont	Particular	700	R\$ 110.000,00	R\$ 157,14	R\$ 196,98
Santos Dumont	Particular	350	R\$ 70.000,00	R\$ 200,00	
Santos Dumont	Simá Imóveis	250	R\$ 50.000,00	R\$ 200,00	
Santos Dumont	Particular	700	R\$ 120.000,00	R\$ 171,43	
Santos Dumont	Sérgio Imóveis	300	R\$ 70.000,00	R\$ 233,33	
Santos Dumont	Particular	250	R\$ 55.000,00	R\$ 220,00	
Jardim Ouro Fino	Umberto Imóveis	360	R\$ 70.000,00	R\$ 194,44	R\$ 196,36
Jardim Ouro Fino	Umberto Imóveis	300	R\$ 75.000,00	R\$ 250,00	
Jardim Ouro Fino	Sima Imóveis	1037	R\$ 150.000,00	R\$ 144,65	
Jardim Colorado	Particular	300	R\$ 50.000,00	R\$ 166,67	R\$ 183,33
Jardim Colorado	Particular	250	R\$ 50.000,00	R\$ 200,00	
Jardim São Francisco	Simá Imóveis	300	R\$ 60.000,00	R\$ 200,00	R\$ 183,33
Vila Boa Esperança 2ª seção	Sergio Imóveis	350	R\$ 60.000,00	R\$ 171,43	R\$ 182,14
Vila Boa Esperança 2ª seção	Sergio Imóveis	350	R\$ 70.000,00	R\$ 200,00	
Vila Boa Esperança 2ª seção	Particular	400	R\$ 70.000,00	R\$ 175,00	
Jardim Vale Verde	Particular	200	R\$ 50.000,00	R\$ 250,00	R\$ 178,33
Jardim Vale Verde	Simá Imóveis	250	R\$ 40.000,00	R\$ 160,00	
Jardim Vale Verde	Particular	360	R\$ 45.000,00	R\$ 125,00	
Jardim Vista Alegre	Particular	360	R\$ 50.000,00	R\$ 138,89	R\$ 172,96
Jardim Vista Alegre	Simá Imóveis	250	R\$ 50.000,00	R\$ 200,00	
Jardim Vista Alegre	Simá Imóveis	250	R\$ 45.000,00	R\$ 180,00	
Jardim Industrial	Particular	390	R\$ 70.000,00	R\$ 179,49	R\$169,74

Jardim Industrial	Particular	500	R\$ 80.000,00	R\$ 160,00	
Parque Nossa Sra. De Fátima	DJ Faria	360	R\$ 60.000,00	R\$ 166,67	R\$166,67
Parque Minas Gerais	Particular	380	R\$ 60.000,00	R\$ 157,89	
Parque Minas Gerais	Particular	360	R\$ 60.000,00	R\$ 166,67	R\$162,28
Jardim Santa Catarina	Particular	300	R\$ 45.000,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00
Jardim Guaporé	Christoni	280	R\$ 47.000,00	R\$ 167,86	
Jardim Guaporé	Particular	293	R\$ 40.000,00	R\$ 136,52	R\$146,22
Jardim Guaporé	Particular	350	R\$ 47.000,00	R\$ 134,29	
Vila Operária	Quality Imóveis	300	R\$ 55.000,00	R\$ 183,33	
Vila Operária	Simá Imóveis	1188	R\$ 120.000,00	R\$ 101,01	R\$142,17
Jardim Carolina	Particular	1000	R\$ 140.000,00	R\$ 140,00	R\$140,00
Jardim Paris	Simá Imóveis	3373	R\$ 250.000,00	R\$ 74,12	
Jardim Paris	Beto Mella	400	R\$ 55.000,00	R\$ 137,50	
Jardim Paris	Beto Mella	360	R\$ 55.000,00	R\$ 152,78	R\$ 132,77
Jardim Paris	DJ Faria	360	R\$ 60.000,00	R\$ 166,67	
Vila São Francisco	Simá Imóveis	1000	R\$ 130.000,00	R\$ 130,00	R\$130,00
Parque Pacheco Chaves	Terra Aurei	360	R\$ 60.000,00	R\$ 166,67	
Parque Pacheco Chaves	Simá Imóveis	14000	R\$ 1.100.000,00	R\$ 78,57	R\$122,62
Jardim Anchieta	Aelo	360	R\$ 35.000,00	R\$ 97,22	
Jardim Anchieta	Particular	400	R\$ 45.000,00	R\$ 112,50	
Jardim Anchieta	Sima Imóveis	360	R\$ 45.000,00	R\$ 125,00	
Jardim Anchieta	Sima Imóveis	339	R\$ 40.000,00	R\$ 117,99	R\$ 83,66
Jardim Anchieta	Particular	393	R\$ 40.000,00	R\$ 101,78	
Jardim Anchieta	Aelo	360	R\$ 32.000,00	R\$ 88,89	
Jardim Anchieta	Aelo	510	R\$ 40.000,00	R\$ 78,43	
Vila Califórnia	Particular	1026	R\$ 84.000,00	R\$ 81,87	
Vila Califórnia	Sima Imóveis	1060	R\$ 85.000,00	R\$ 80,19	R\$ 81,03
Lot. Maria Christoni	Particular	5166	R\$ 400.000,00	R\$ 77,43	R\$77,43
Jardim Vereda 1ªseção	Sima Imóveis	3596	R\$ 270.000,00	R\$ 75,08	R\$ 75,08
Jardim Josefina	Sima Imóveis	7274	R\$ 300.000,00	R\$ 41,24	
Jardim Josefina	Particular	360	R\$ 20.000,00	R\$ 55,56	R\$ 63,52
Jardim Josefina	Particular	480	R\$ 45.000,00	R\$ 93,75	
Lot. Delta Park	Christoni	1000	R\$ 40.000,00	R\$ 40,00	R\$ 40,00

TABELA 10: Preço médio do m² dos terrenos disponíveis para venda em Ourinhos no ano de 2012

Fonte: Jornal Novo Negócio, edição 31/08 à 12/09/2012.

Org: Ferreira Dias, 2012.

Diferentemente do ano de 2010, o centro apresentou o m² mais caro de Ourinhos, R\$ 1.796,41, seguido pelo condomínio Royal Garden, R\$ 684,77 e Vila Moraes, R\$ 677,59, área notadamente de serviços médicos. O condomínio Royal Park que tinha o preço mais elevado em 2010 (R\$ 586,84) teve aumento em seu preço médio em 2012 (R\$ 622,33), mas tornou-se o 4º loteamento mais valorizado. A explicação para essa mudança é a expressiva valorização do centro e da Vila Moraes, onde se concentram o comércio e os serviços

médicos respectivamente, bem como o “boom” imobiliário em relação ao novo condomínio da elite ourinhense, o Royal Garden.

A Vila Moraes passou por reestruturação de suas funções, de residencial para serviços, restando poucas residências e se configura cada vez mais como um loteamento de especialidades médicas.

Os terrenos com m² entre R\$ 400,00 e R\$ 600,00 estão localizados na Vila Soares, Jardim Santa Fé II e Vila Margarida. Nesse caso, destaca-se o patamar alcançado pela Vila Margarida, que outrora foi um loteamento popular e segregado. A sua valorização atrela-se à expansão urbana e a sua localização relativamente central, sendo que no loteamento já se mostra inúmeras atividades comerciais e de serviços.

A foto 6 exibe um terreno no Jardim Santa Fé, que por possuir infraestrutura adequada e em bom estado de conservação, tornou-se um loteamento com terrenos de preços elevados.



FOTO 6: Vista parcial de terreno no Jardim Santa Fé II, Ourinhos, 2012

Fonte: Ferreira Dias, 2012.

Na faixa de preço entre R\$ 300,00 e R\$ 400,00 há terrenos nos loteamentos Jardim Tropical, Jardim Ouro Verde, Jardim Furlan, Vila São João, Jardim Esplendor, Parque das Flores, Nova Ourinhos, Residencial Gold Place, Vila Perino, Jardim Paulista, Jardim Santa Felicidade, Jardim Santa Fé I, Jardim das Paineiras, Jardim América, Novo Horizonte e Jardim Matilde. Observa-se que o tipo de residência e classe social que há em tais loteamentos nem sempre tem relação com o preço dos terrenos, uma vez que os loteamentos

de classe social de alto poder aquisitivo Jardim Paulista tem preço de m² dos terrenos semelhantes ao Jardim Santa Felicidade, um loteamento de médio poder aquisitivo.

Outro aspecto relevante é que embora o m² tenha o mesmo preço no Jardim Paulista e Jardim Santa Felicidade, no primeiro caso os terrenos possuem de 360 m² a 500 m² e no Jardim Santa Felicidade os terrenos possuem 200m², havendo diferenças substanciais nos preços dos mesmos, da mesma forma que os valores expostos não são fechados, uma vez que há o processo de negociação no ato de compra e venda.

A foto a seguir mostra um terreno na Vila Perino, área antiga de Ourinhos e se observa nitidamente a especulação imobiliária, uma vez que o local é próximo ao centro de Ourinhos e o terreno em questão se configura como um dos únicos espaços sem utilização nessa área, em que há predominância de comércio e serviços.



FOTO 7: Vista parcial de um terreno na Vila Perino, Ourinhos, 2012

Fonte: Ferreira Dias, 2012.

Dessa forma, destaca-se a atuação do mercado imobiliário na alteração dos preços dos terrenos e possíveis direcionamentos em investimentos públicos em infraestruturas e serviços públicos. Conseqüentemente, impõem-se às diferentes classes sociais, quais loteamentos ou conjuntos habitacionais devem habitar na cidade, de acordo com o seu poder aquisitivo.

Os loteamentos que apresentam terrenos entre R\$ 200,00 e R\$ 300,00 o m² são Jardim Primavera, Ville de France, Jardim Santos Dumont, Jardim São Silvestre, loteamento Águas do Eloy, Jardim Primavera, Vila Recreio, Jardim Nazaré, Jardim Santa Cecília, Jardim Colorado, Jardim São Francisco, Jardim Ouro Fino, Jardim Independência, Vila Odilon, Jardim Imperial e Vila Boa Esperança 1^a seção. No caso da Vila Boa Esperança, a 1^a

seção se localiza a oeste da rodovia Raposo Tavares e a 2ª seção localiza-se no leste da rodovia. A 2ª seção tem preço do m² mais baixo em relação à 1ª seção, observando-se a influência da rodovia na desvalorização dos imóveis.

Na faixa de preços entre R\$ 200,00 e R\$ 300,00 tem-se a Vila São Luiz, loteamento com recente valorização imobiliária, devido às construções da Unidade de Pronto Atendimento-UPA, SENAI e Distrito Industrial de Microempresas.

Entre R\$ 100,00 e R\$ 200,00 o m², há terrenos nos loteamentos Santos Dumont, Vila Boa Esperança 2ª seção, Jardim Vale Verde, Jardim Vista Alegre, Jardim Industrial, Jardim Nossa Sra. de Fátima, Parque Minas Gerais, Jardim Santa Catarina, Jardim Guaporé, Vila Operária, Jardim Carolina, Jardim Paris, Vila São Francisco e Parque Pacheco Chaves. Os loteamentos que apresentam o m² inferior a R\$ 100,00 são Jardim Josefina, Jardim Vereda, loteamento Maria Christoni, Vila Califórnia e Jardim Anchieta. Os referidos loteamentos têm em comum a localização próxima à rodovia Raposo Tavares, exceto no caso do loteamento Maria Christoni. Esse loteamento possui baixo preço de terrenos porque ainda não está regularizado, bem como se trata de uma área de fundo de vale, embora esteja relativamente próxima do centro.

Na faixa de preços menores que R\$ 100,00 o m², a foto 8 mostra um terreno no Jardim Anchieta, loteamento segregado desde a sua origem na década de 1970.



FOTO 8: Vista Parcial de um terreno no Jardim Anchieta, Ourinhos, 2012
Fonte: Ferreira Dias, 2012.

O loteamento Delta Park, realizado pela GSP apresentou no ano de 2012, o menor preço por m² (R\$ 40,00), localizado no limite do perímetro urbano de Ourinhos, sendo

composto por diversas chácaras. Dessa forma não se pode analisar seus terrenos como urbanos, embora seja considerado pelo mercado imobiliário como tal. Entre os terrenos em loteamentos urbanizados no perímetro urbano, os menores preços foram encontrados no Jardim Josefina, o que segundo o representante da imobiliária Aelo, relaciona-se ao baixo padrão das residências e ao fato de ser uma região com forte violência urbana. No caso da Vila Califórnia, há inúmeros imóveis cedidos para a habitação, bem como terrenos irregulares.

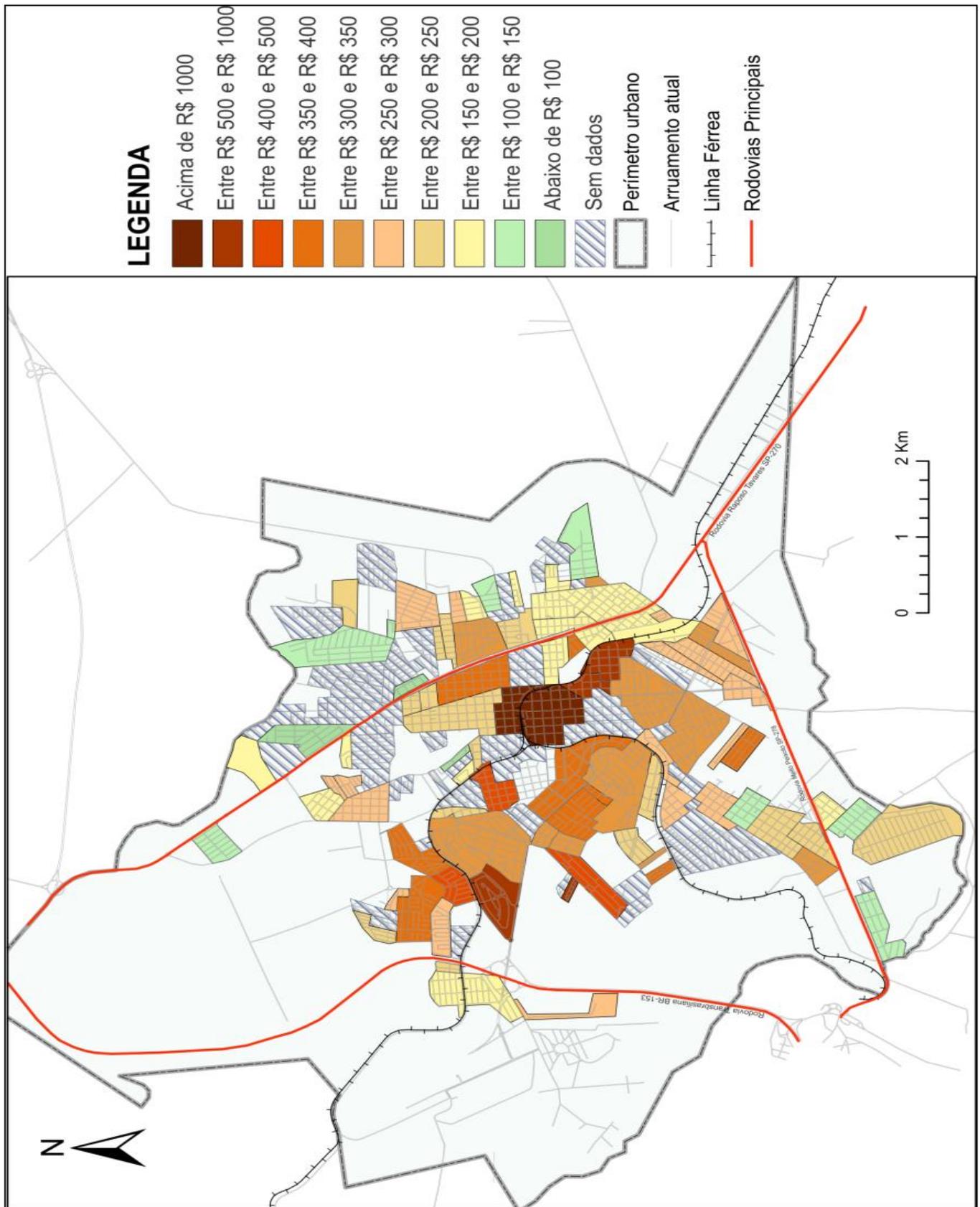
Na foto 9 observa-se um terreno no loteamento mais desvalorizado pelo mercado imobiliário em Ourinhos no ano de 2012, no Jardim Josefina.



FOTO 9: Vista parcial de um terreno no Jardim Josefina, Ourinhos, 2012
Fonte: Ferreira Dias, 2012.

O mapa 8 mostra a espacialização dos preços dos terrenos no ano de 2012. No mapa de 2012, observa-se 10 diferentes cores com a finalidade de diferenciar na cidade de Ourinhos, os distintos preços da terra urbana.

Observa-se que o centro da cidade é a área mais valorizada pelo mercado imobiliário, seguido pela Zona Oeste adjacente ao centro e a Zona Sul, também próxima ao centro. Os loteamentos mais desvalorizados concentram-se em fundos de vales e pontos extremos do perímetro urbano. Entretanto é nítida a concentração de loteamentos e conjuntos habitacionais desvalorizados a leste da rodovia Raposo Tavares e extremos da Zona Norte. Sendo assim, o loteamento Jardim Guaporé, conjuntos habitacionais da CDHU localizados a leste da rodovia Raposo Tavares e os loteamentos localizados em fundos de vales, mostraram-se os menos valorizados pelo mercado imobiliário.



MAPA 8: Preço médio do m² dos terrenos disponíveis para venda em Ourinhos, no ano de 2012

Fonte: Jornal Novo Negócio, edição 31/08 à 12/09/2012.

Org: Ferreira Dias, 2012.

Comparando ambos os mapas sobre o preço dos terrenos em 2010 e 2012, notou-se a continuidade da desvalorização dos arrabaldes, porém os loteamentos localizados próximos à rodovia Mello Peixoto passaram por uma discreta valorização referente às obras do PAC, elevando o preço do m² nos mesmos. Devido às diferenças do preço do m² dos terrenos entre 2010 e 2012 terem se mostrados excessivos, procurou-se analisar os motivos e qual o percentual de aumento de preços, bem como as consequências para o mercado imobiliário e a população. A tabela 11 foi elaborada a partir dos dados de loteamentos em que haviam terrenos para venda tanto no ano de 2010 como 2012 e a partir desses cálculos, verificou-se a valorização ou desvalorização dos terrenos entre o período citado.

Loteamento	%
Jardim do Sol	685%
Centro	454,7%
Jardim São João	245,9%
Vila São Luiz	238,6%
Vila Operária	145%
Vila Margarida	122,2%
Jardim Industrial	121,4%
Jardim Guaporé	99,7%
Vila Boa Esperança	94,2%
Jardim São Carlos	86,5%
Vila Moraes	84%
Vila Perino	74,7%
Jardim Itamaraty	74%
Jardim Matilde	72,9%
Jardim Califórnia	71,8%
Jardim Ouro Fino	68%
Jardim dos Bandeirantes	64,4%
Jardim Ouro Verde	61,2%
Vila Sândano	61%
Recanto dos Pássaros	61%
Jardim Santa Fé I	60,5%
Vila São José	60%
Jardim Paulista	59%
Jardim Oriental	55%
Santos Dumont	51,3%
Vila Musa	48,7%
Nova Ourinhos	48,4%
Jardim Santa Fé II	48,1%
Jardim Furlan	39%
Jardim Nazaré	37,8%
Jardim Anchieta	35,8%
Jardim São Silvestre	31,5%
Jardim Esplendor	31,3%
Jardim Estoril	31,3%
Parque Pacheco Chaves	26%
Res. Gold Place	18,9%
Vila Odilon	16,8%
Res. Royal Park	6,1%
Jardim Josefina	-23,8%

TABELA 11: Valorização do m² dos terrenos entre 2010 e 2012

Fonte: Dados referentes aos mapas 15 e 16

Org: Ferreira Dias, 2012.

Consideramos o fato de haver mais terrenos disponíveis em 2012 como resultado do programa Minha Casa Minha Vida³⁶, que estimulou o crescimento do mercado imobiliário ao exigir oferta de terrenos para a construção de novas habitações. Embora a inflação no período citado tenha sido de acordo com o Banco Central do Brasil de 16,34%, parte dos loteamentos em que havia terrenos disponíveis em 2010 e 2012, ultrapassaram esse percentual no aumento do preço dos terrenos.

O caso mais relevante da valorização dos terrenos se deu no Jardim do Sol. A valorização expressiva dos terrenos, entre 2010 e 2012, de 685%, relaciona-se a algumas obras de melhorias de infraestruturas ocorridas em decorrência PAC. Nesse loteamento observou-se uma elevação do preço do m², que passou de R\$ 35,00 para R\$ 275,00. Porém considera-se esse aumento excessivo ligado à especulação imobiliária, pois existem muitas áreas vazias nesse loteamento e o mesmo se localiza relativamente próximo do centro (2 km).

A elevação de 454% do preço do m² dos terrenos do Centro refere-se à revitalização dessa parte da cidade, que passou recentemente por melhorias no calçamento, nas ruas, iluminação, reforma da Praça Mello Peixoto e diversas lojas melhoraram suas fachadas, conferindo ao centro uma aparência moderna.

Destaca-se que os loteamentos que tiveram maior aumento do preço do m² foram os periféricos e operários, sendo que os proprietários fundiários aproveitaram a demanda por habitações gerada pelo programa Minha Casa Minha Vida para aumentar os preços dos terrenos. No caso da Vila São João, a elevada valorização se deve ao estabelecimento do Supermercado no São Judas Tadeu, bem como a expansão comercial da Avenida Domingos Carmelino Caló. A Vila Odilon, teve aumento de apenas 16,80% no preço dos terrenos e esse fato pode ser interpretado em razão da expansão comercial que atingiu o loteamento em 2010, com a instalação do Supermercado Avenida e melhorias em diversos estabelecimentos, já atingindo preços de terrenos elevados naquele ano.

O Jardim Josefina, por sua vez apresentou uma desvalorização de 23% do preço de seus terrenos, o que se deve, de acordo com a Imobiliária Aelo, aos índices criminais na área e a própria desvalorização que os conjuntos habitacionais de CDHU ou próximos a eles,

³⁶ O programa é direcionado às famílias com renda de até 3 salários mínimos, mas pode abranger aquelas que recebem até R\$ 5.000,00 mensais, sendo direcionados a capitais e municípios com mais de 50.000 habitantes. As famílias interessadas são cadastradas no Cadúnico e esperam pela casa. As casas do programa devem ter no mínimo 36 m² de área construída, aquecimento solar/térmico, sendo que em Ourinhos, foi construído o conjunto habitacional Prof^a Helena Braz Vendramini dessa forma. No caso de famílias que recebem mais de R\$5.000,00, a CEF financia as obras e essa pode ocorrer em várias partes da cidade.

apresentam. Portanto, as obras do PAC realizadas nessa parte da cidade não foram suficientes para alterar o preço dos imóveis.

A Vila São Luís era um loteamento operário habitado por pessoas de baixo poder aquisitivo, legalizado, com infraestrutura e serviços públicos disponíveis. Entretanto, a partir do ano de 2011 foi implantado nesse loteamento, diversos serviços como uma unidade do SENAI, reforma do posto de saúde local, Unidade de Pronto Atendimento-UPA e Distrito Industrial de Microempresas. Esse fato levou a forte valorização do m², aumentando 238,6%.

Verifica-se que o aumento expressivo do preço dos terrenos coincide com a execução do programa Minha Casa, Minha Vida e com isso o mercado imobiliário aqueceu-se devido ao aumento da demanda por habitações e terrenos.

Com isso reitera-se o pensamento de Rangel (2004) acerca da quarta renda. Os proprietários fundiários esperaram pela valorização dos terrenos, ou seja, pela quarta renda e o período atual se mostra favorável nesse aspecto, uma vez que os terrenos estão supervalorizados e principalmente o proprietário fundiário tem obtido elevada renda com a venda de seus terrenos.

Embora a população tenha tido acesso facilitado à habitação devido ao programa Minha Casa, Minha Vida, seja por meio das parcerias com a CDHU, seja através do financiamento, o acesso ao espaço urbano torna-se cada vez mais oneroso, devido ao aumento dos preços dos terrenos. Assim embora a ação estatal de construir conjuntos habitacionais e também implementar habitações através do programa Minha Casa, Minha Vida seja benéfica a população de Ourinhos, pois possibilita a aquisição da casa própria e evita o pagamento de aluguéis, não resolve a questão da segregação residencial.

Analisando o déficit habitacional na cidade, observa-se através do gráfico 1, que é homogêneo em todas as faixas de renda, evidenciando que as parcelas de populações de menor renda têm se beneficiado das ações do estado na construção do espaço urbano. De acordo com o IBGE (2010) há em Ourinhos 32.809 domicílios, dos quais 32.043 localizam-se na área urbana. O déficit habitacional é 3.110 habitações, o que corresponde a 9,75%. A demanda por habitações apresenta-se em todas as classes sociais, sendo que 25% entre as famílias que recebem até 3 salários mínimos tem aguardado a aquisição de habitações, porcentagem parecida com as famílias que recebem mais de 10 salários mínimos, porém nesse caso as habitações são adquiridas no mercado formal e não através de ações estatais, caso das famílias de menor renda.

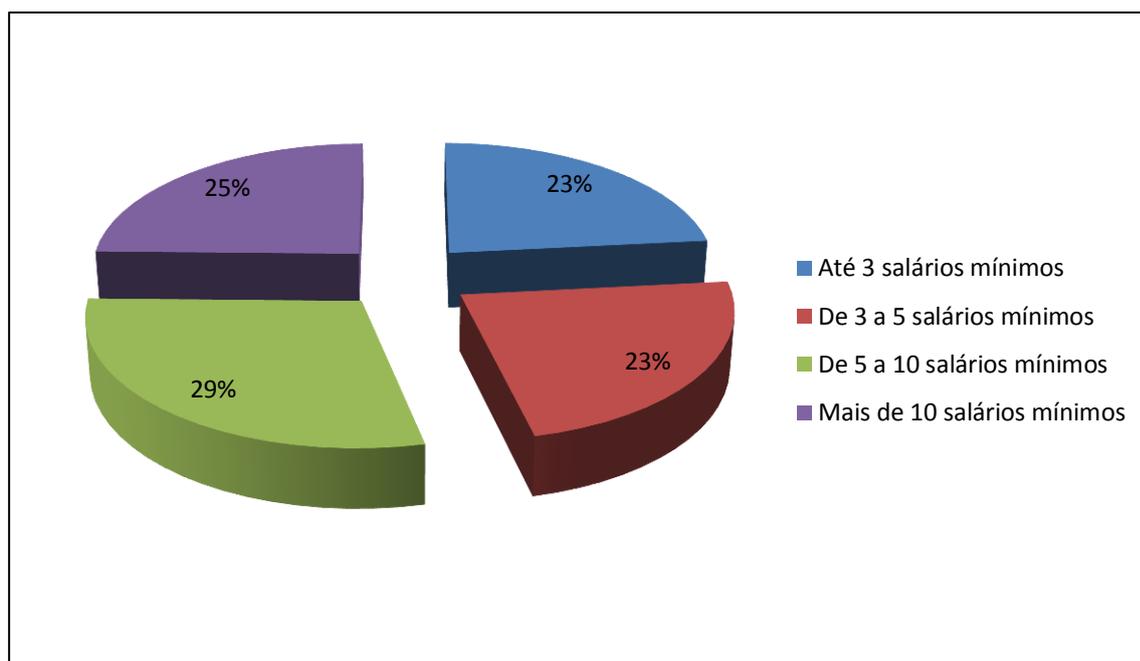


GRÁFICO 1: Demanda habitacional por faixas de renda em Ourinhos, 2010

Fonte: IBGE, 2010.

Org: Ferreira Dias, 2012.

Embora parte considerável da população de Ourinhos tenha sido atendida pelos conjuntos habitacionais, quanto à demanda por habitação existem pessoas que não foram atendidas seja por renda insuficiente ou por estarem pleiteando uma habitação no mercado imobiliário formal. O déficit habitacional citado relaciona-se com o aumento percentual da população urbana de Ourinhos entre 2000 e 2010, sendo que os dados mais recentes (IBGE, 2010), apontam que Ourinhos conta uma população total de 103.930 habitantes dos quais 100.035 habitantes residem na área urbana e 2.661 na área rural. Entre o período citado a população total aumentou 9,9%, mas o maior crescimento populacional foi entre a população urbana, que aumentou 12%, enquanto a população rural diminuiu 40,8%.

Década	População Total	População Rural	População Urbana	Taxa de Urbanização %
2000	93.686	4.496	89.376	95,21
2010	103.930	2.661	100.035	97,42

TABELA 12: Evolução populacional de Ourinhos: 2000 a 2010

Fonte: IBGE/SEADE, 2000 e 2010.

Org: Ferreira Dias, 2012.

Portanto entre 2000 e 2010, Ourinhos ultrapassou a população de 100.000 habitantes, o que tornou o processo de segregação mais complexo, devido a expansão urbana observada no período, necessária para atender o aumento populacional.

Cabe refletir que a segregação residencial e o acesso à habitação não se dá por falta da mesma e sim em razão da elevação dos preços dos terrenos e das habitações no mercado imobiliário, processo que tem se intensificado após a execução do programa Minha Casa, Minha Vida. Por outro lado, Ourinhos apresenta grande parte da população recebendo baixos salários (ver anexos p.193) ou rendas limitadas e depende da ação do estado para a obtenção da casa própria. Nesse sentido é importante e válida a atuação do estado na figura da Prefeitura Municipal de Ourinhos a fim de prover habitações através das parcerias com a CDHU.

Além da pesquisa acerca do preço do m² dos terrenos disponíveis para venda em Ourinhos, indagou-se³⁷ junto às imobiliárias entrevistadas, sobre as áreas mais e menos valorizadas e os motivos.

De acordo com o representante da imobiliária Aelo, além da “vizinhança calma”, os compradores procuram locais que tenham supermercado próximo e algum comércio. A presença de praças e áreas verdes também é um aspecto muito valorizado pelos compradores. Por outro lado, os conjuntos habitacionais, com exceção da COHAB Pe. Eduardo Murante, não são valorizados, pois apresentam violência, falta de estabelecimentos comerciais próximos e são distantes do Centro. Loteamentos que se localizam em fundos de vales como o Jardim Vale Verde, Jardim Flórida e Jardim Colorado são desvalorizados devido a seus terrenos íngremes, proximidade de cursos d’água, presença de vegetação, insetos, etc.

Entre os representantes das imobiliárias consultadas, a maioria considerou como as áreas mais valorizadas os condomínios Royal Park e Royal Garden e o loteamento Nova Ourinhos. Os loteamentos menos valorizados são Jardim Josefina e Vila Brasil, devido à violência no local. Não foi citado em nenhum momento, a divisão “acima da linha” e “abaixo da linha”, mas apenas que a região da Barra Funda apresenta tendência de valorização imobiliária futura, em razão da preponderância do setor de comércio e serviços em Ourinhos, sendo essa área adjacente ao centro. De maneira geral, os entrevistados consideraram como áreas desvalorizadas aquelas a leste da rodovia Raposo Tavares e extremo norte da área urbana.

³⁷ Entrevistas realizadas entre 19/09/2012 e 25/09/2012.

Imobiliária	Loteamento/ Conjunto Hab. mais valorizado	Loteamento/ Conjunto Hab. Menos valorizado
Aelo	Nova Ourinhos, Royal Park	Vila Brasil, Jardim Josefina, Jardim Itajubi
Fort	Royal Park, Nova Ourinhos	Vila Brasil, Jardim Itajubi, Jardim São Carlos
Sima	Royal Park, Royal Garden	Jardim Josefina, Profa Helena Braz, Vila Brasil
Negocião	Jardim Paulista, Nova Ourinhos	Parque Orlando Quagliato, Jardim Colorado
Shalom	Royal Park, Nova Ourinhos	Jardim Josefina, Vila Brasil, Vila Operária
Beto Mella	Royal Park, Nova Ourinhos	Jardim Josefina, Vila Operária

QUADRO 2: Loteamentos e conjuntos habitacionais valorizados e desvalorizados pelo mercado imobiliário

Fonte: Imobiliárias Aelo, Fort, Sima, Negocião, Shalom e Beto Mella

Org: Ferreira Dias, 2012.

Portanto a valorização do espaço urbano de Ourinhos verificada entre 2010 e 2012, ocorreu de forma heterogênea, pois privilegiou as áreas estratégicas para o mercado imobiliário, sendo que essa valorização foi em parte ocasionada em decorrência de ações estatais, como o PAC e programa Minha Casa, Minha Vida. Esta análise está relacionada ao pensamento de Singer (1979) de que a valorização do espaço urbano está atrelada ao acesso aos serviços de infraestrutura urbana, sendo os locais mais valorizados aqueles que possuem vantagens locacionais.

Por sua vez consideram-se as colocações de Lojkine (1997), pois a ocorrência de investimentos e desinvestimentos nas áreas urbanas estimulam a especulação imobiliária, financeira e corporativa, e por esse motivo ocorreu a valorização excessiva de alguns loteamentos da cidade entre 2010 e 2012, dificultando o acesso a habitação no mercado imobiliário formal, por parte das classes sociais de menor poder aquisitivo.

3.2 - A Legislação Urbana e a Segregação

Nesse item busca-se compreender como a legislação urbana de Ourinhos corrobora sob vários aspectos, com a segregação residencial. Para tanto, consultou-se a Constituição Federal Brasileira (BRASIL, 1988) referente às políticas urbanísticas; o Estatuto da Cidade - Lei 10.257/2001 (BRASIL, 2001), que regulamentou a política urbana estabelecida na Constituição; bem como o Plano Diretor de Ourinhos e a Lei do Uso do Solo implantado em 2006, que estabeleceu em lei o zoneamento urbana da cidade.

A Constituição Federal Brasileira (BRASIL, 1988) definiu que o poder público local deve determinar como se dispõe a área urbana de um município sendo competência do mesmo a criação de um plano diretor para cumprir essa necessidade. Esse dispositivo legal deliberou que cabe aos municípios a responsabilidade pelas políticas e que aqueles com população superior a 20 mil habitantes deveriam possuir um plano diretor e o mesmo ser revisto a cada 10 anos. Dessa forma, a Constituição Federal Brasileira institui no Art. 182, § 1º que “O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana” (BRASIL, 1988, p. 32).

Além disso, a Constituição Federal Brasileira (1988) instituiu no Art. 182, § 2º “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor” (BRASIL, 1988, p. 32). Para fazer cumprir essa lei, os municípios deveriam estabelecer o IPTU progressivo.

O mesmo artigo da Constituição Federal Brasileira (1988) coloca que é facultado ao poder público municipal exigir que o solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, seja aproveitado, sob pena de parcelamento ou edificação compulsório; imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública. Porém é a Lei nº 10.257/2001, Lei do Estatuto das Cidades, que regulamentou as determinações expressas na Constituição Federal Brasileira (1988).

O objetivo do Estatuto da Cidade é o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. A lei prevê no Art. 2, § 6, a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização (BRASIL, Lei nº 10.257/2001). Portanto o dispositivo legal procura punir a especulação imobiliária. No Art. 39, expõe-se que:

A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei (BRASIL, Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001).

Observa-se que parte da cidade seria alvo dessa lei uma vez que há inúmeros imóveis que não cumprem a função social da propriedade. Nesse caso, o Estatuto da Cidade expõe diretrizes de como deve ser atribuído o uso social da propriedade. Prevê-se que o município aplique a quem não cumprir a função social da propriedade, o IPTU progressivo no tempo, havendo a majoração da alíquota³⁸ pelo prazo de cinco anos consecutivos. Se durante 5 anos o imóvel permanecer sem ser edificado ou utilizado, o município pode solicitar a desapropriação do mesmo, através de pagamento de títulos da dívida pública, que podem ser pagos em um prazo de até 10 anos. Em consulta a Prefeitura Municipal de Ourinhos, o IPTU progressivo ainda não tem sido cobrado porque não há lei que regule essa cobrança.

A desapropriação seria uma medida extrema para coibir a especulação imobiliária, pois atingiria o direito de propriedade e representaria a perda da quarta renda preconizada por Rangel (2004), pois o proprietário receberia apenas o preço real do imóvel, sem a valorização que o mercado imobiliário poderia proporcionar.

O Estatuto da Cidade prevê também, no Art. 2º § IX, a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização. Esse artigo certamente não é aplicado na prática, pois os ônus da urbanização, ligados a poluição, degradação do meio ambiente, são transferidos em geral para a população mais pobre. No caso de Ourinhos, a estação de esgoto da SAE localiza-se ao lado do loteamento Jardim Josefina, sendo mais um fator de desvalorização do mesmo. Entretanto, o Estatuto da Cidade teve por mérito fixar a função social da propriedade e a regularização fundiária, o que poderia coibir o processo de segregação residencial, caso fosse realmente aplicado.

O plano diretor é o instrumento de legislação urbana aplicável aos municípios brasileiros. Para Villaça (2005) o plano diretor tem a conotação de ilusão, pois se mostra um documento técnico, mas que não é efetivado porque as administrações públicas estão comprometidas apenas em atender os desejos das classes dominantes. Esse dispositivo legal deveria servir para sanar os problemas das cidades, que estariam ligados ao crescimento da mesma e não apenas as desigualdades sociais. Maricato (2000) concorda com Villaça (2005)

³⁸ De acordo com o Estatuto das Cidades, o valor da alíquota, deve ser estabelecido por lei específica, mas não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, sendo que a alíquota máxima possível é de quinze por cento.

e considera que o fato de não serem efetivamente utilizados além de sua má qualidade em geral, um dos motivos para os graves problemas urbanos.

O plano diretor³⁹ atualmente vigente em Ourinhos expõe em seu Art. 7, § 1º, como objetivo principal “garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso a terra e aos serviços públicos de qualidade” (OURINHOS, 2006, p.1). Entretanto já se observou ao longo desse trabalho que embora o direito à habitação tenha sido assegurado para a maior parte da população, mediante os conjuntos habitacionais existentes, a qualidade dos mesmos e a localização no espaço urbano não revela o mesmo direito de habitar a cidade para todos.

No Art. 7, § IV, o plano diretor reconhece a existência da segregação socioespacial⁴⁰ em Ourinhos, sendo um dos objetivos do mesmo, sanar essa situação. Para isso, propõe-se [...] “ofertar habitações para as classes sociais de menor renda, inclusive em áreas centrais, e da urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, visando à inclusão social de seus habitantes” (OURINHOS, 2006, p.1).

Mediante o que foi exposto, esse objetivo não foi atingido totalmente, já que a regularização fundiária de loteamentos irregulares começou a ocorrer apenas em 2012. Quanto à produção de moradias destinadas a população de baixa renda, tem ocorrido desde 1986, porém sempre em localizações distantes da área central. Na realidade tem se formado uma grande área periférica composta por inúmeros conjuntos habitacionais, onde reside população de baixa renda, localizados a leste da Rodovia Raposo Tavares, sendo que o próprio Plano Diretor reconhece no Art. 44, que essa rodovia exerce desvalorização sob os imóveis localizados a leste da mesma (OURINHOS, 2006, p.9). Da mesma forma, o dispositivo legal considera que a linha férrea causa desvalorização na área central e por essa razão deveria ser retirada do local. Nesse caso, há o interesse dos proprietários imobiliários na terra urbana localizada no centro da cidade e na área que seria “liberada” com a transferência da linha férrea do centro.

Outro aspecto importante é que o plano diretor de Ourinhos estipula as regras que devem ser seguidas pelo loteador ao iniciar um empreendimento imobiliário, conforme estabelecido em legislação federal específica. Além da dotação da infraestrutura básica, determina o tamanho mínimo de ruas e avenidas, bem como a área destinada ao uso público.

Ora, os loteadores objetivam a maior renda fundiária possível, mas a legislação estabelece regras que os obrigam a dotar o loteamento com infraestrutura, tamanho mínimo

³⁹ Aprovado em 28/12/2006 e oficializado através da Lei Complementar nº499/2006.

⁴⁰ A Prefeitura Municipal de Ourinhos utiliza a denominação segregação socioespacial.

dos lotes além da área destinada à prefeitura para uso futuro. Isso implica em que tais loteadores acabam por aumentar o preço da terra de uso urbano, para obterem o máximo de renda possível, já que o plano diretor neste aspecto estabelece e faz cumprir as regras para a realização dos mesmos.

Quanto à especulação imobiliária, o Art. 73 do plano diretor prevê que devem ser ocupados preferencialmente os vazios urbanos, através de loteamentos e conjuntos habitacionais. Também deveria estimular a ocupação em lugares com infraestrutura básica subutilizada. Porém já se expôs que isso não ocorre na prática, pois há inúmeros lotes sem edificações e grandes áreas sem sequer arruamento, em que os proprietários estão esperando o momento oportuno para a negociação (esse aspecto pode ser verificado foto 5). Todos os lugares citados na foto têm em comum o fato de serem bairros de médio e alto poder aquisitivo. Dessa forma, quando tais áreas forem loteadas, certamente serão empreendimentos destinados ao mercado consumidor de alto poder aquisitivo.

O plano diretor especifica no Art.143, como os proprietários devem ser notificados a fim de fazer real o uso social da propriedade: I. Apresentar projeto de parcelamento, construção, reforma ou ampliação no prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da averbação da notificação junto ao cartório de registro de imóveis; II. Iniciar as obras do empreendimento, no prazo máximo de 3 (três) anos, a contar da aprovação do projeto; III. Concluir as obras do empreendimento, no prazo máximo de 5 (cinco) anos (OURINHOS, 2006, p. 27). Até o momento esse artigo não tem sido aplicado pela Prefeitura Municipal de Ourinhos, demonstrando o imenso descompasso entre legislação e as efetivas práticas do poder local, em favor da continuidade dos vazios urbanos.

Evidentemente que o zoneamento urbano é o instrumento legal de maior impacto prático, uma vez que é o mais difundido no Brasil e também por ser uma das leis que integram obrigatoriamente os planos diretores (VILLAÇA, 2005). Além disso, estipula caminhos ao ordenamento do uso do solo, cuja racionalidade é bastante discutida. No caso de Ourinhos, o atual zoneamento é parte integrante do Plano Diretor de 2006. O Art.81 do Plano Diretor de Ourinhos refere-se ao zoneamento urbano, que divide a cidade em zonas ou áreas especializadas em usos e ocupação (OURINHOS, 2006, p. 18).

De acordo com o Art. 82 (OURINHOS, 2006, p. 18) há vários objetivos no zoneamento, sendo que os mais importantes para a presente pesquisa são: 1 - Redefinir usos e índices urbanísticos; 2 - controlar e direcionar o adensamento urbano; 3 - Garantir a utilização dos imóveis subutilizados e dos terrenos sem uso; 4 - Fazer com que haja o

adensamento populacional a fim de usar a infraestrutura disponível; 5 - Promover a urbanização para as classes de baixa renda e realizar a regulação fundiária; 6 - Evitar ocupações desordenadas.

O Art. 84 define o macrozoneamento urbano e subdivide em: I - ZCP – Zona Central Principal; II - ZCS – Zona Central Secundária; III - ZCR – Zona de Comércio Regional; IV - ZR – Zona Residencial; V - ZER – Zona Estritamente Residencial; VI - ZI - Zona Predominantemente Industrial; VII - DI – Zona Exclusivamente Industrial; VIII - ZE – Zona Especial (OURINHOS, 2006, p. 19).

A Zona Central Principal concentra as atividades comerciais e prestadoras de serviços mais especializados. A Zona Central Secundária é a região da Barra Funda, onde se concentra comércio varejista de menor complexidade com características de atividades mais populares. Na Zona de Comércio Regional há o eixo comercial especializado em autopeças e venda de veículos, localizado em toda a extensão da Av. dos Expedicionários. Também é parte da Zona de Comércio Regional as atividades ligadas a veículos automotores e logística de transporte, localizadas na extensão urbana da rodovia Raposo Tavares, além de comércio atacadista.

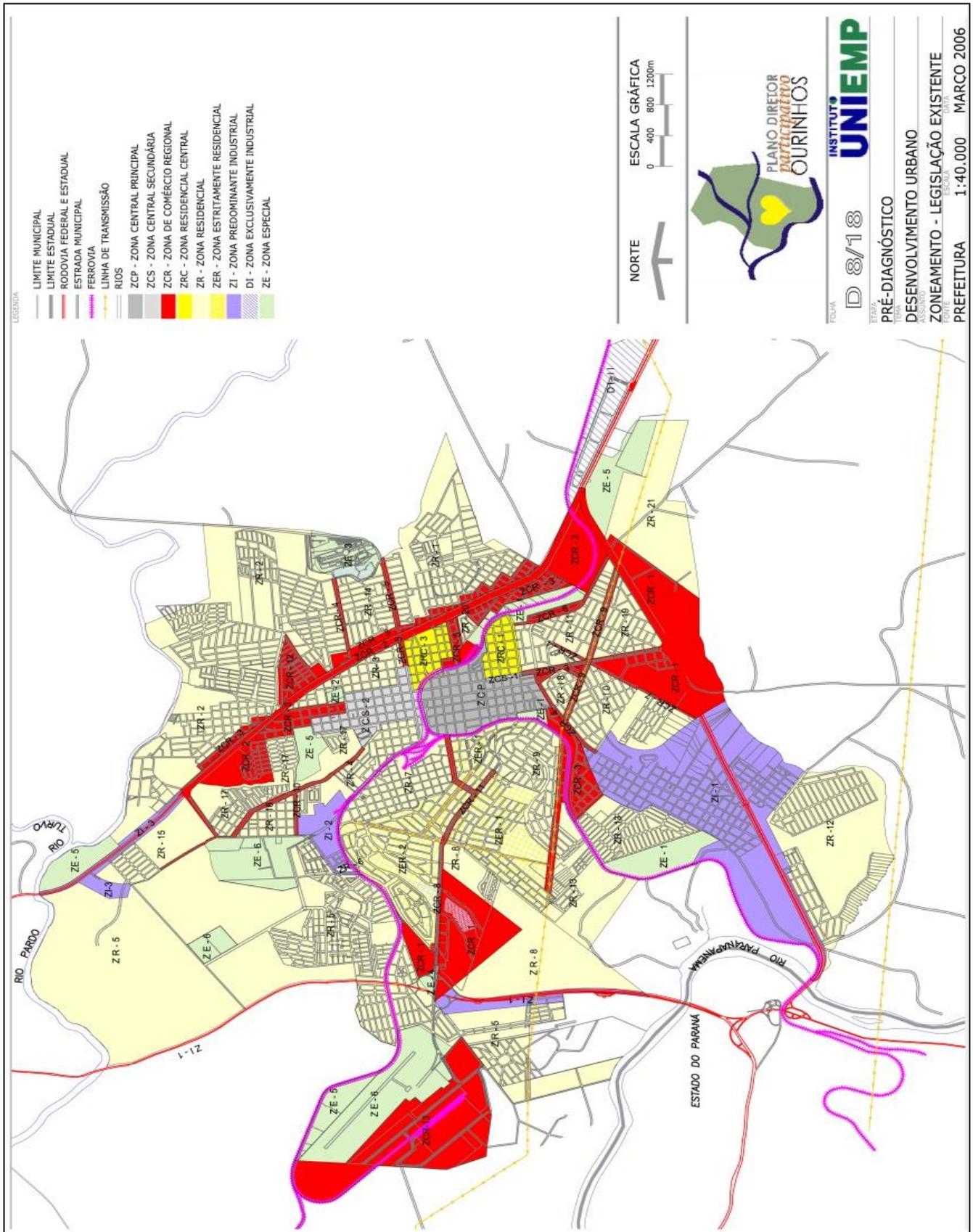
A ZR – Zona Residencial engloba a maior parte do perímetro urbano e se relaciona as áreas residenciais, onde são permitidos atividades de comércio, serviço e alguns tipos de indústria. Nesse caso, trata-se das áreas habitadas por classes sociais de baixo e médio baixo poder aquisitivo. O Plano Diretor considera que essa zona residencial deve ser destinada aos empreendimentos promovidos pelo setor público, através dos conjuntos habitacionais.

A ZER - Zona Estritamente Residencial apresenta características ambientais privilegiadas; sendo ocupada por empreendimentos com padrão residencial de baixa densidade, ou seja, destinados às classes de alto poder aquisitivo. Esse dispositivo deixa claro que as melhores áreas da cidade são reservadas apenas a quem pode pagar. A Zona Estritamente Residencial abrange as áreas com os preços maiores para a terra de uso urbano, como os loteamentos Nova Ourinhos, Jardim Tropical, Vila Soares, Jardim Quebec, Jardim Ouro Verde, Jardim Paulista entre outros, localizadas a oeste e sul do centro da cidade.

No mapa 9 a Zona Predominantemente Industrial, na cor roxa, apresenta poucas indústrias, apenas relacionadas às olarias. A DI – Zona Exclusivamente Industrial se relaciona ao Distrito Industrial I e II e concentra apenas indústrias. As ZE – Zona Especial - estão localizadas nos arrabaldes da cidade e possuem uso residencial. O fator especial esta relacionado à proximidade de recursos hídricos e/ou por serem áreas com declividade mais

acentuada e com vegetação densa próxima aos fundos de vales. Na realidade, trata-se de áreas de intensa especulação imobiliária, caso da ZR – 8, circundada por inúmeros loteamentos de alto padrão.

Portanto, o zoneamento urbano além de delimitar os usos possíveis para cada área da cidade, coloca-se como uma legislação que amplia a segregação, uma vez que restringe o uso do solo em áreas de alto padrão e deixa claro que nas áreas populares pode haver comércios e até indústrias, podendo levar a certa desvalorização imobiliária.



MAPA 9: Macrozoneamento de Ourinhos
Fonte: Prefeitura Municipal de Ourinhos, 2006.

O plano diretor de Ourinhos, embora siga as determinações do Estatuto da Cidade, impondo a quem não cumpre a função social da propriedade, primeiramente o IPTU progressivo e após 5 anos sem solução, a desapropriação, não é efetivamente colocado em prática. Dessa forma, embora haja o dispositivo legal que proíba a especulação imobiliária, o poder público local é conivente com essa prática ao não cumprir a lei, apesar de ser necessária lei em outras esferas governamentais, para regulamentar a cobrança do IPTU progressivo no tempo.

Observou-se que o uso do solo estabelecido no atual zoneamento urbano, influencia na continuidade do processo da segregação residencial, já que o ordenamento urbano estabelecido em lei gerou condições de valorização e usos diversos em determinadas parcelas da cidade, sem considerar as condições empíricas, favorecendo os interesses imobiliários e ratificando em sua racionalidade, a continuidade de mecanismos para continuidade da segregação residencial.

A especulação imobiliária, aspecto não solucionado pela legislação urbana local, é algo duplamente ruim porque contribui para a excessiva periferação da cidade, o que conseqüentemente traz custos de urbanização de novas áreas que não seriam necessários se os espaços centrais fossem utilizados. Além disso, a especulação serve para alavancar os preços dos imóveis e nesse caso restringir o acesso ao mesmo, por parte da população de menor poder aquisitivo.

A não efetivação do Plano Diretor e do Estatuto da Cidade autentica a segregação residencial existente nas cidades em geral. Ourinhos apresenta locais servidos desigualmente pelo poder público quanto aos serviços públicos e infraestrutura urbana. Isso porque o planejamento só ocorre efetivamente na parte rica da cidade havendo uma modernização da excludente, pois embora não haja ocupações irregulares em Ourinhos, existem loteamentos ilegais e inúmeros conjuntos habitacionais periféricos sem os elementos que garantam condições mínimas de acesso à cidade.

Portanto, o pensamento de Lefebvre (1999) coloca-se importante, ao considerar que a segregação é motivada por objetivos estratégicos, que atendem as classes ricas, pois divide o espaço urbano com o intuito de separar as classes sociais. Dessa forma, a segregação pode ser realizada por objetivos estratégicos já definidos, através do planejamento urbano e seus instrumentos reguladores ou pelos demais agentes que constroem o espaço urbano, tornando a segregação um processo racionalmente imposto.

3.3 Infraestrutura

A compreensão do processo da segregação residencial em Ourinhos atualmente não pode se dar exclusivamente pela análise realizada no capítulo 3.1, sobre o preço da terra urbana, embora consideremos nessa pesquisa como um elemento revelador. Assim consideram-se também os indicadores econômicos e sociais, bem como as características físicas das habitações, fator analisado mediante pesquisa empírica e dados do IBGE.

Algumas características consideradas no processo da segregação para o ano de 2012 estão relacionadas aos serviços públicos disponíveis, qualidade das habitações e diferentes poderes aquisitivos das distintas classes sociais e a infraestrutura urbana.

Dessa forma, analisa-se a infraestrutura e serviços públicos disponíveis em Ourinhos atualmente como um elemento que pode influenciar no processo de segregação residencial. A presença desses elementos urbanos seria um fator de valorização do espaço urbano conforme preceitua Singer (1979), que considera verdadeiro a valorização do espaço urbano atrelada ao acesso aos serviços de infraestrutura urbana, o que obviamente não se dá de forma homogênea, pois de acordo com Villaça (1998), o Estado não dota as diferentes partes da cidade com a mesma infraestrutura e serviços públicos. Essa situação ocorre, pois de acordo com referido autor, o Estado tem respaldo legal para tais práticas mediante as leis urbanas, principalmente o zoneamento urbano.

Os dados relacionados aos salários pagos às diferentes profissões em Ourinhos (ver anexos p.193) revelam que se trata de baixas remunerações, dificultando o acesso ao mercado imobiliário formal. Isso se dá porque Ourinhos não apresenta muitas atividades com melhores remunerações, bem como o monopólio da terra rural destinada a cana-de-açúcar não gera empregos bem remunerados. Os setores de comércio e serviços são os mais importantes na cidade e também não pagam boas remunerações. As características econômicas certamente se refletem no padrão das residências, no acesso a terra urbana e no processo de segregação residencial.

Observa-se que os habitantes de Ourinhos recebem diferentes rendimentos, conforme o gráfico 2. A média salarial é baixa, pois 2% da população não apresenta nenhum rendimento; 16% recebem até $\frac{1}{2}$ salário mínimo e 32% da população recebe de $\frac{1}{2}$ a 1 salário mínimo. Apenas 10% da população recebem mais que 3 salários mínimos. Esses dados mostram os rendimentos da população em geral e não apenas a população que possui emprego formal. É possível notar também que, embora a maioria da população receba

baixos rendimentos, há uma parcela de 4% que recebe mais de 5 salários mínimos, denotando a existência de desigualdades sociais em Ourinhos, já que 50% da população recebe até 1 salário mínimo.

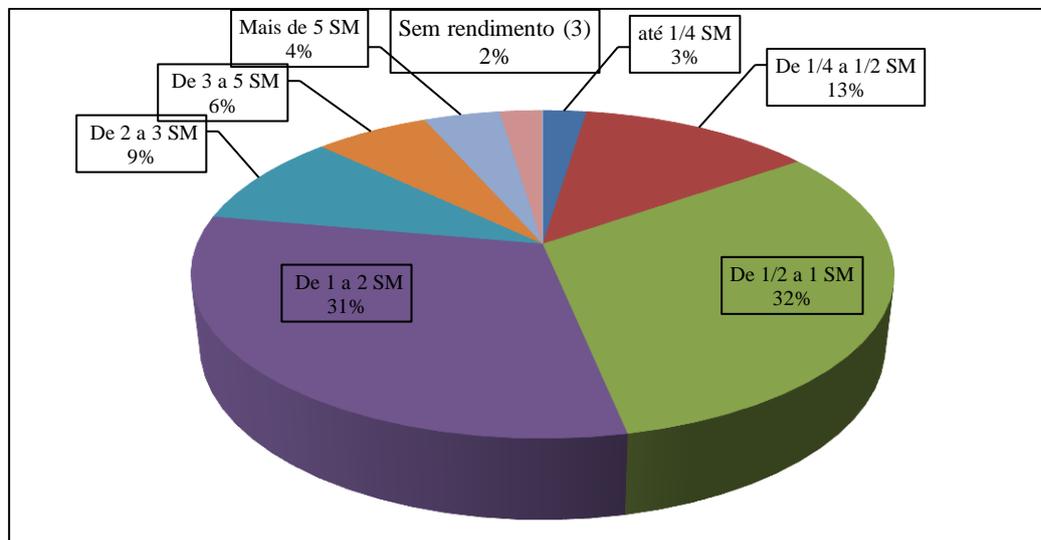


GRÁFICO 2: Classes de rendimento nominal mensal domiciliar per capita - salário mínimo (SM)

Fonte: Censo 2010 (IBGE).

Org: Ferreira Dias, 2012.

Na figura 7, observam-se a quantidade de residências urbanas de Ourinhos, onde há população que recebe menos que R\$ 70,00 mensais. Os tons em marrom escuro referem-se aos locais onde há maior número de pessoas com a renda mensal citada, destacando-se os loteamentos e conjuntos habitacionais localizados próximos às rodovias Raposo Tavares e Mello Peixoto, sendo, portanto, os arrabaldes da cidade.

No caso da Vila Adélia, embora seja parte do perímetro urbano, o local tem características da área rural, com várias chácaras, habitações dispersas, algumas olarias abandonadas e outras em funcionamento. A Vila Adélia tem acesso ao comércio do loteamento Vila Musa, bem como há escola pública e posto de saúde próximo e embora existam pessoas com baixa renda no local, deve-se ponderar o fato de não ser um loteamento urbano como os demais destacados na figura. Visualmente os loteamentos com pessoas recebendo baixas rendas concentram-se nos bairros menos valorizados da cidade, conforme o mapa 8 p.126.

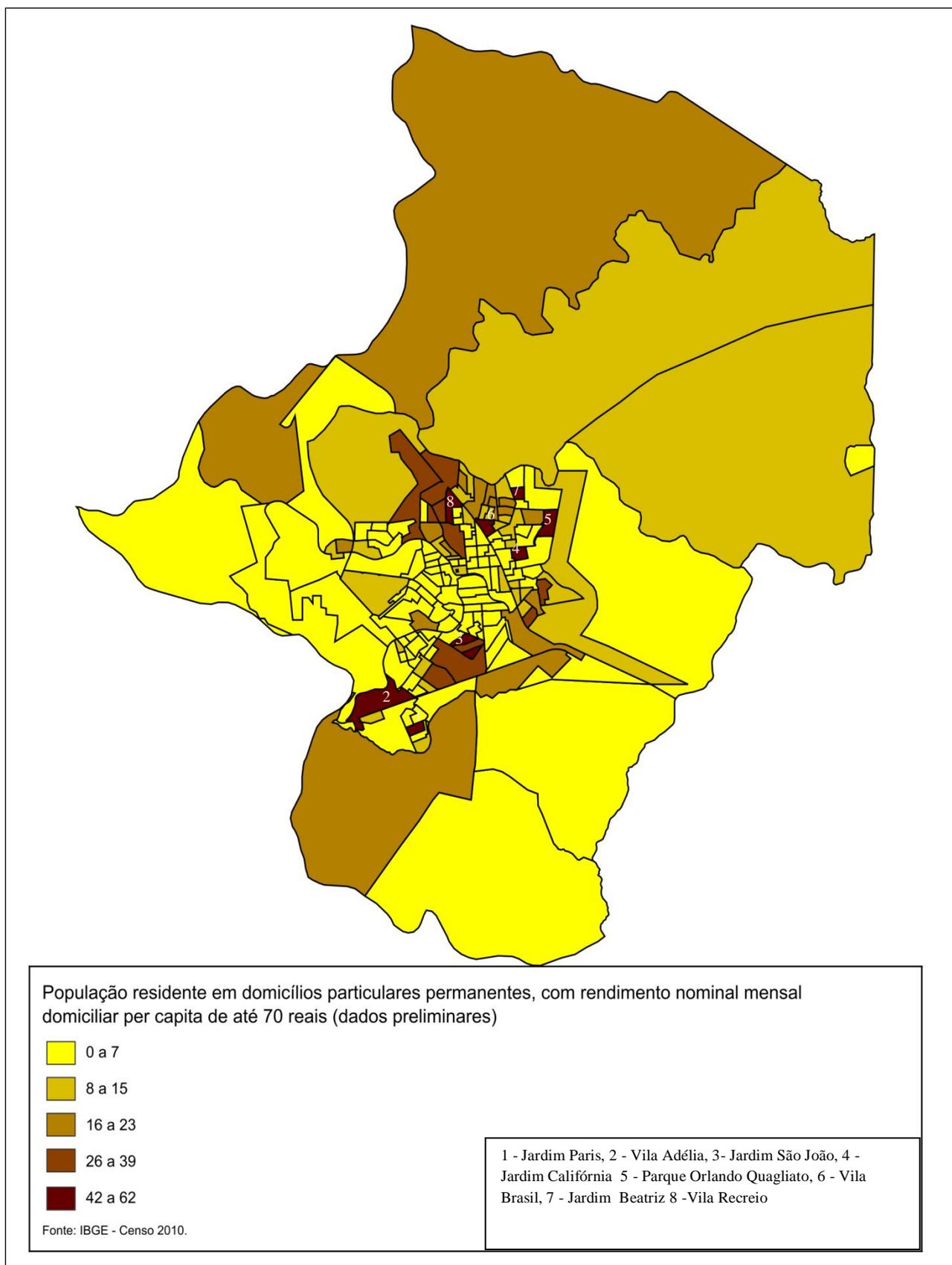


FIGURA 7: População residente em domicílios particulares permanentes com renda mensal de até R\$ 70,00 em Ourinhos, 2010

Fonte: IBGE, 2010.

Org: Ferreira Dias, 2012.

Entretanto, há setores da cidade que concentram a população com maiores rendimentos⁴¹, manifestados quanto as características físicas das residências. Conforme a figura 8 existe uma área localizada no centro e oeste da área urbana de Ourinhos que concentra loteamentos de alto poder aquisitivo, pois há residências com a presença de 6 banheiros. A mesma região destacada se mostra demasiadamente valorizada quanto aos preços dos terrenos, conforme o mapa 8, p.126. Conclui-se que as áreas mais valorizadas pelo mercado imobiliário concentram as populações de maior poder aquisitivo, uma vez que possuem residências de padrão elevado.

⁴¹ Até maio de 2013, o IBGE ainda não havia divulgado outros dados sobre rendimentos.

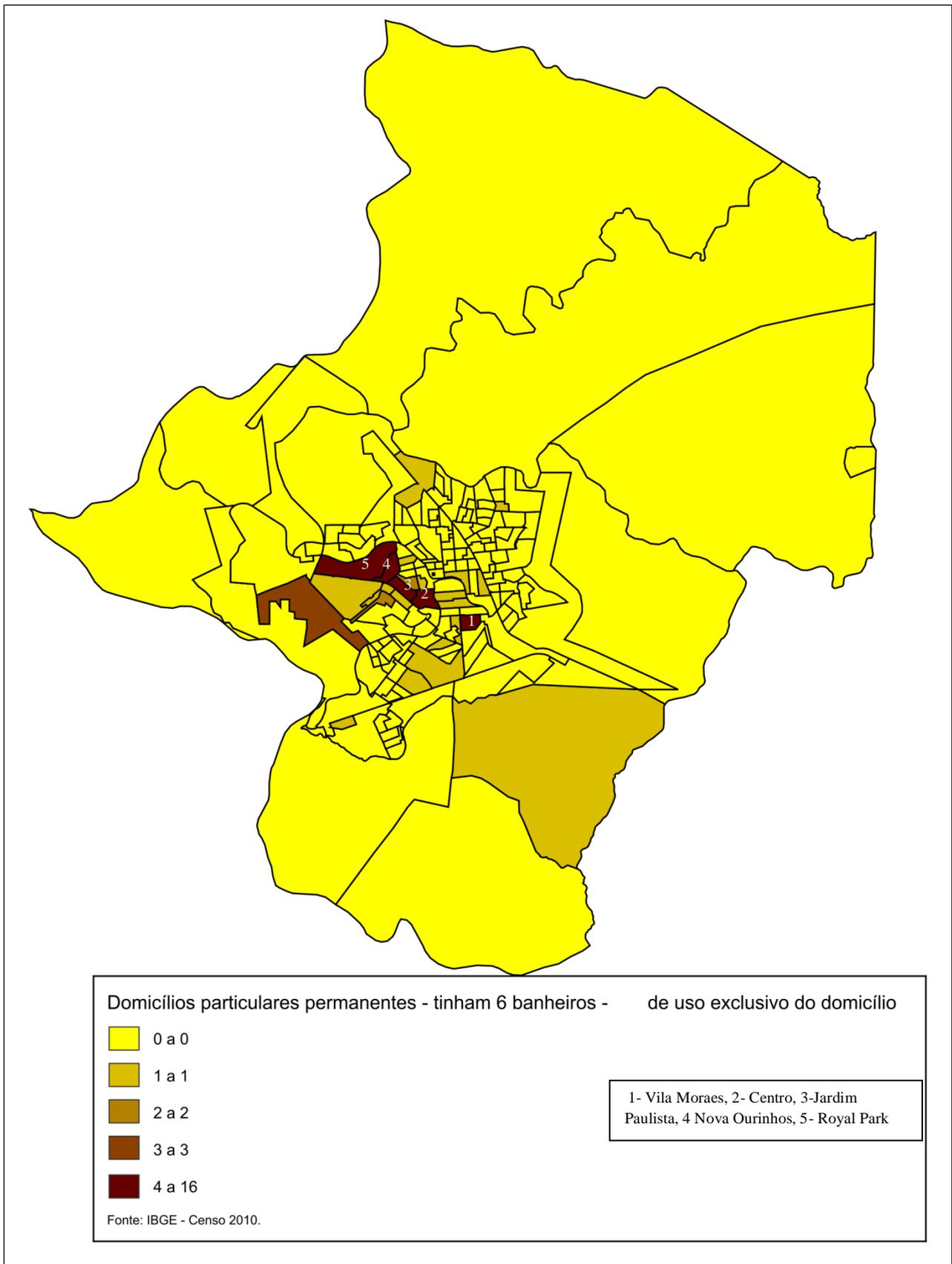


FIGURA 8: Domicílios particulares com 6 banheiros de uso exclusivo, Ourinhos, 2010

Fonte: IBGE, 2010.

Org: Ferreira Dias, 2012.

Os domicílios de Ourinhos se dividem conforme o gráfico 3, sendo 22.230 próprios, 7.528 alugados, 2.992 cedidos e outras formas 45. Não foi constatado pelo Censo de 2010 nenhum loteamento subnormal, embora haja lotes ainda ilegais, nos loteamentos Angelina Marcante e Maria Christoni. Os cortiços também não foram encontrados, mas existem habitações de má qualidade principalmente na região da Barra Funda, como diversas habitações que ficam nos fundos de outras e/ou cômodos de habitações, sendo esses imóveis desvalorizados pelo mercado imobiliário.

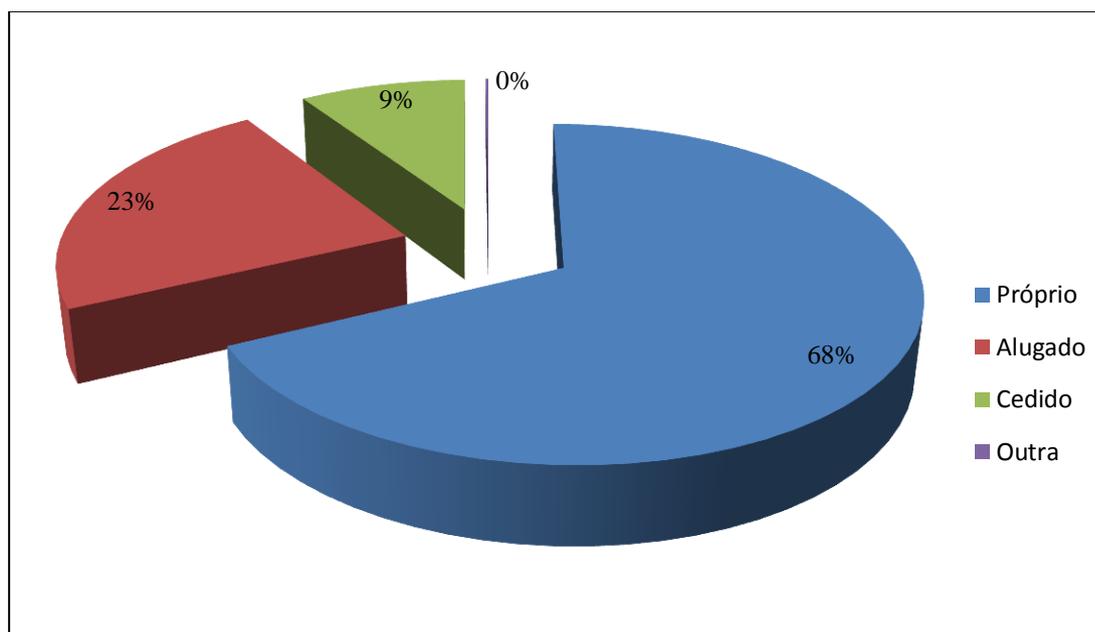


GRÁFICO 3: Condição de ocupação do domicílio em Ourinhos, 2010

Fonte: IBGE, 2010

Org: Ferreira Dias, 2012.

De todas as opções de domicílios citadas, o imóvel cedido é o mais precário, sendo que, de acordo com o representante da imobiliária Novo Negócio, isso ocorre em geral quando a família constrói uma pequena edícula ou cômodo aos fundos de uma casa e cede a um parente ou conhecido. Os imóveis cedidos localizam-se nos arrabaldes da cidade e áreas de fundo de vale como no caso dos Jardim do Sol e Jardim Colorado. Tais loteamentos também se mostram desvalorizados pelo mercado imobiliário, conforme o mapa dos preços dos terrenos de 2012, p 126.

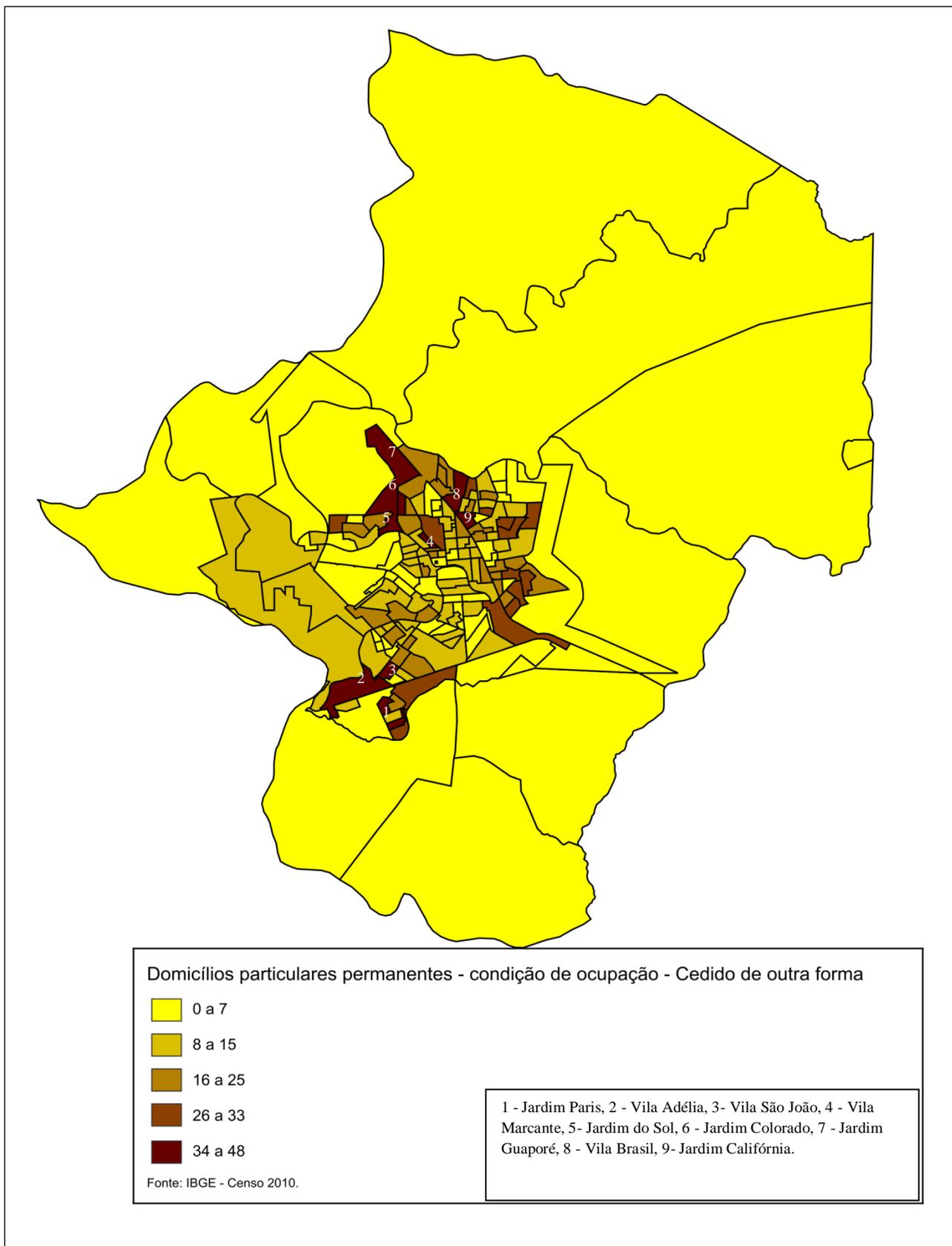


FIGURA 9: Domicílios permanentes quanto à condição de ocupação, Ourinhos, 2010

Fonte: IBGE, 2010.

Org: Ferreira Dias, 2012.

Em relação ao tipo de domicílio, predominam em Ourinhos as residências térreas, sendo uma cidade com pouca verticalização, pois há apenas 9 edifícios residenciais, todos voltados para habitantes de médio e médio-alto poder aquisitivo. As casas de condomínios se restringem aos condomínios Royal Park e Residencial Royal Garden, ambos habitados por pessoas de alto poder aquisitivo. Os condomínios Vila Inglesa, condomínio Mont Verde Residencial, condomínio Residencial Villagio Nova Ourinhos são de médio poder aquisitivo. A predominância de casas térreas revela a intensa horizontalização da área urbana e a intensa periferação. Os terrenos e áreas localizadas no perímetro urbano, não são ocupados de forma contínua devido à especulação imobiliária, ver foto 5 p.106.

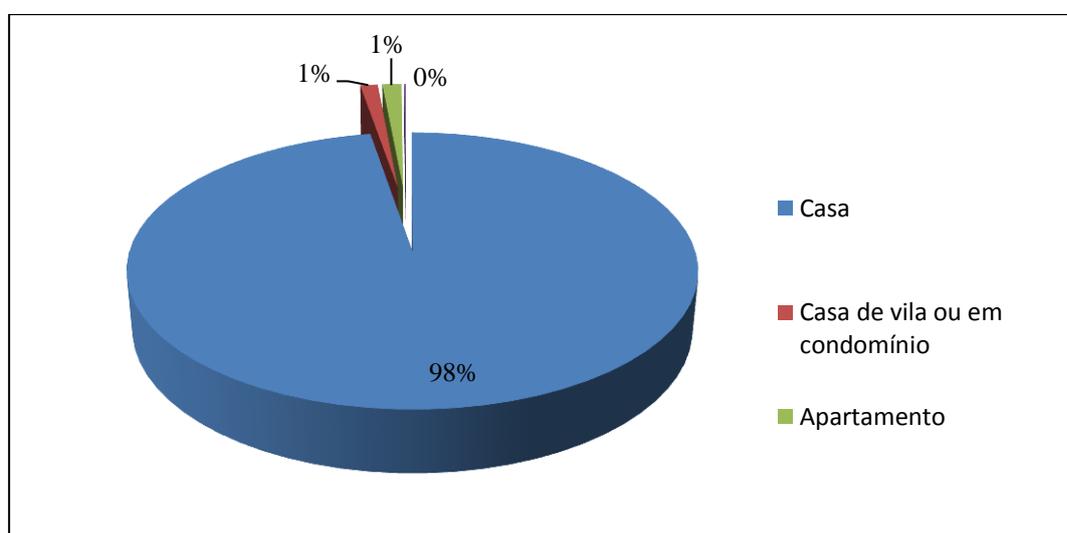


GRÁFICO 4: Tipo de domicílio em Ourinhos, 2010

Fonte: IBGE, 2010.

Org: Ferreira Dias, 2012.

Na figura 10, verifica-se que as maiores médias de moradores por domicílio ocupado, são encontradas nos arrabaldes da cidade, demonstrado na cor marrom escura, destacando-se Jardim Paris, Parque Minas Gerais, Vila Operária, Parque Orlando Quagliato, Conjunto Profª. Helena Braz Vendramini, Vila Brasil, Jardim Santa Catarina, Vila Recreio, Vila Marcante, Jardim Itajubi e Jardim Guaporé. As áreas rurais adjacentes ao tecido urbano não foram consideradas. Nos loteamentos Vila Marcante e Vila Recreio há grande quantidade de residências nos fundos dos lotes, embora não haja cortiços. Os demais loteamentos e conjuntos habitacionais identificados apresentam casas unifamiliares, porém com média de até 4,64 pessoas por domicílio. As áreas fracamente povoadas se relacionam ao Centro e áreas adjacentes.

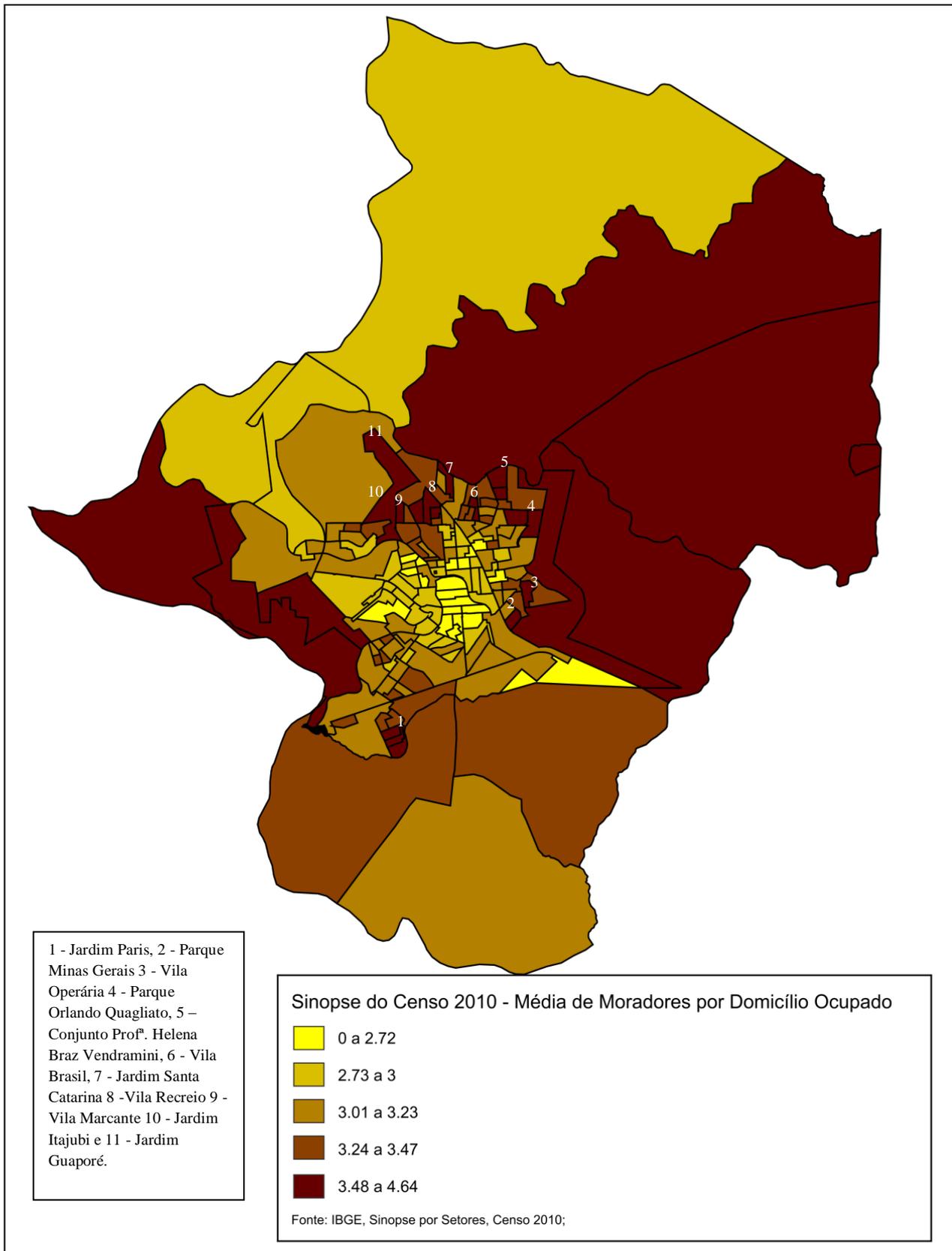


FIGURA 10: Média de moradores por domicílio ocupado na cidade de Ourinhos, 2010

Fonte: IBGE, 2010.

Org: Ferreira Dias, 2012.

Quanto à figura 10, nota-se que os setores onde há maior número de residências permanentemente ocupadas se localizam nas áreas periféricas, resultante da especulação imobiliária enquanto nas áreas centrais, há vários vazios urbanos e imóveis desocupados. As figuras 10 e 11 demonstram que a região a leste da rodovia Raposo Tavares e limite norte da área urbana são as partes da cidade densamente povoadas, coincidindo com as áreas de menor preço imobiliário, conforme observado no mapa 8, p.126.

A infraestrutura urbana de Ourinhos mostra-se razoável, pois de acordo com o IBGE (2010) apenas 1,3% dos domicílios urbanos não possuem saneamento básico adequado, 0,1% não possuem energia elétrica e 0,01% possuem energia elétrica oriunda de outras fontes. O acesso à água, não se faz pela rede de água oficial⁴² para apenas 0,3% da população. Quanto à pavimentação asfáltica, a maioria dos loteamentos e conjuntos habitacionais é atendida, mas Vila Adélia, Vila Operária e Jardim Santa Catarina apresentam ruas sem pavimentação asfáltica, o que certamente desvaloriza os mesmos.

Por essa razão a análise da disponibilidade da infraestrutura em Ourinhos não pode ser considerada um critério determinante em relação à segregação. Porém a distribuição dos serviços públicos não é homogênea.

Em relação ao sistema de saúde de Ourinhos, o mapa 10 expõe sua distribuição na área urbana. Nota-se uma área concentrada referente aos estabelecimentos públicos e privados na Vila Moraes. Nesse loteamento há o Banco de Sangue de Ourinhos, Instituto de Cardiologia de Ourinhos, Banco de Leite Humano de Ourinhos, Centro de Atenção Psicossocial de Ourinhos - CAPS II e o hospital filantrópico da cidade, Hospital Sociedade Santa Casa de Misericórdia, o único hospital da cidade que atende mediante o Sistema Único de Saúde - SUS. Na Vila Mano localiza-se Centro de Saúde I, conhecido popularmente como “Postão” por apresentar todas as especialidades médicas e realizar exames de rotina. Há ainda nesse loteamento, o Centro de Orientação e Apoio Sorológico, Laboratório Regional de Ourinhos e a Vigilância Epidemiológica. Quanto ao hospital particular, há apenas o da Unimed, localizado no loteamento Nova Ourinhos.

A Unidade de Pronto Atendimento-UPA, foi inaugurada em novembro de 2012 na Vila São Luiz e trata-se de um pronto socorro, porém as internações são realizadas por um período máximo de 24 horas. Por sua vez o Ambulatório Médico de Especialidades-AME⁴³

⁴² A autarquia municipal Superintendência de Água e Esgoto de Ourinhos-SAE é responsável pela coleta do esgoto, lixo e distribuição de água.

⁴³ O Ambulatório Médico de Especialidades-AME esta em fase de finalização das obras e deve ser inaugurado ainda no primeiro semestre de 2013, de acordo com o jornal Diário de Ourinhos.

localizara-se na Avenida Vitalina Marcuso próximos aos campus da UNESP e Fatec e realizará exames e intervenções cirúrgicas de menor gravidade.

O acesso direto e cotidiano da população aos serviços de saúde ocorre por meio dos estabelecimentos de saúde localizados em loteamentos e conjuntos habitacionais da cidade. Nesse sentido, há o Posto de Saúde da Família-PSF que realiza apenas o acompanhamento de doenças crônicas e outros problemas de saúde. Os Núcleos de Saúde apresentam em suas sedes pequenos consultórios onde há médicos que atendem alguns dias durante a semana, mediante agendamento. Também há a distribuição de medicamentos e acompanhamento prestados por enfermeiros de problemas de saúde como hipertensão e diabetes.

Os estabelecimentos de saúde mais completos são as Unidades Básicas de Saúde-UBS, que apresentam todos os procedimentos dos Núcleos de Saúde e do PSF. Adicionalmente há realização de exames de rotina e existem algumas especialidades médicas, diferentemente dos outros estabelecimentos que contam apenas com o clínico geral, bem como o atendimento médico ocorre durante toda a semana. As UBS diferem⁴⁴ entre si, sendo as mais importantes, a unidade da Vila Margarida e da COHAB.

Portanto, toda a área urbana de Ourinhos apresenta serviços médicos públicos, entretanto o acesso a esse atendimento se dá de forma desigual quanto à localização nos diferentes loteamentos e conjuntos habitacionais da cidade⁴⁵. Embora os PSF e Núcleos de Saúde apresentem distribuição regular, esses estabelecimentos não suprem as demandas dos problemas de saúde da população, sendo as Unidades Básicas da Saúde as mais completas a fim de atender esse objetivo. As UBS não estão localizadas em pontos externos da cidade, pois exceto no caso da UBS do Parque Pacheco Chaves, as demais se localizam na Vila São Luiz, COHAB, Vila Odilon, Vila Brasil, Vila Margarida e Jardim Itajubi. Nesse sentido, algumas partes da cidade são fracamente atendidas pelos serviços de saúde, como o caso do Jardim Guaporé, Parque Orlando Quagliato e Jardim Colorado. Entretanto o critério da localização dos estabelecimentos de saúde não determina a segregação residencial, mas é um aspecto que deve ser considerado na análise desse processo social.

⁴⁴ A unidade da Vila Margarida apresenta um centro de odontologia que realiza diversos procedimentos inclusive cirúrgicos. A maior Unidade Básica de Saúde é a da COHAB por apresentar centro de realização de exames ginecológicos e pediátricos.

⁴⁵ Na Zona Oeste não há muitos estabelecimentos de saúde públicos por ser a área de classes sociais de melhor poder aquisitivo.

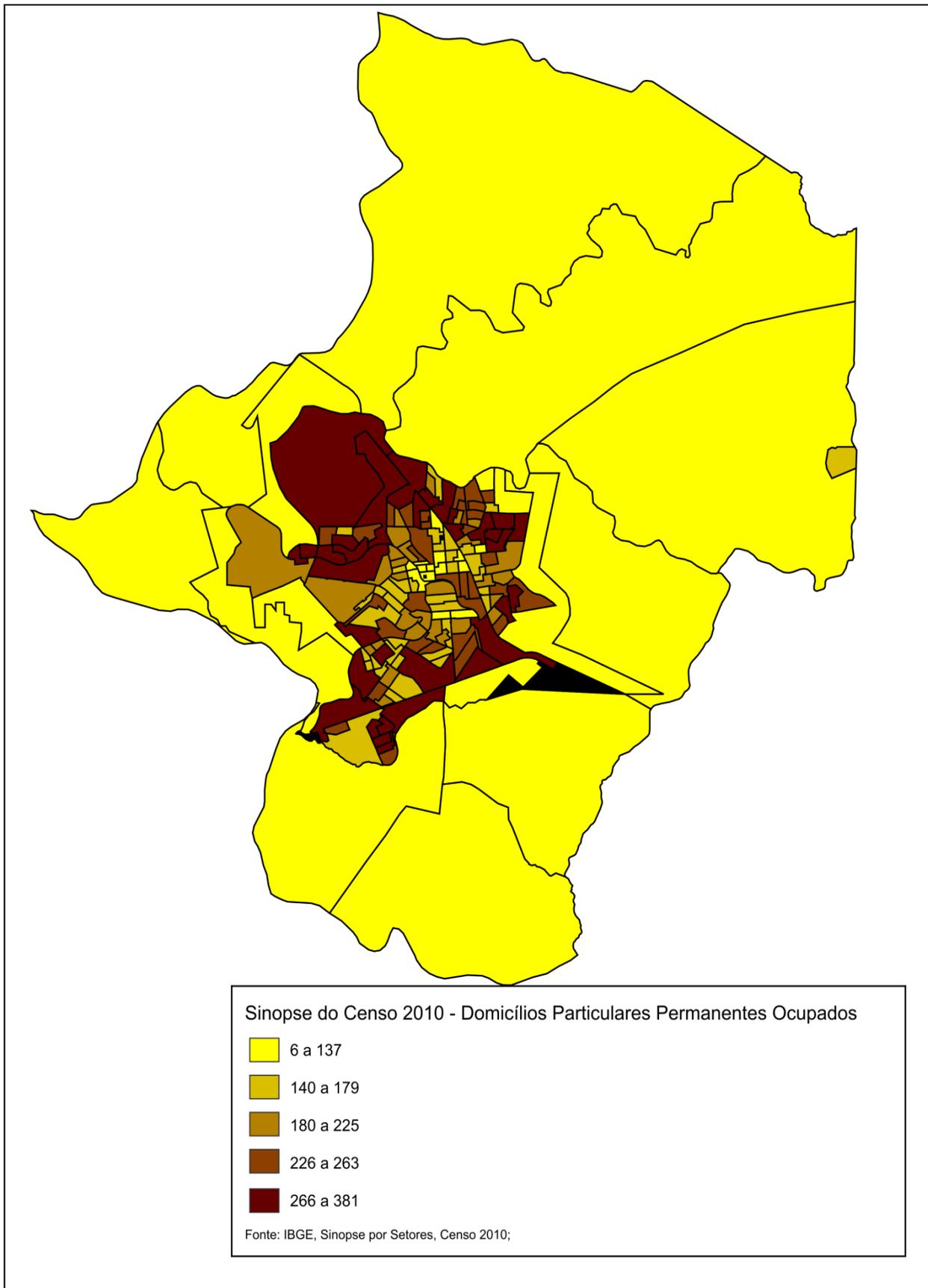
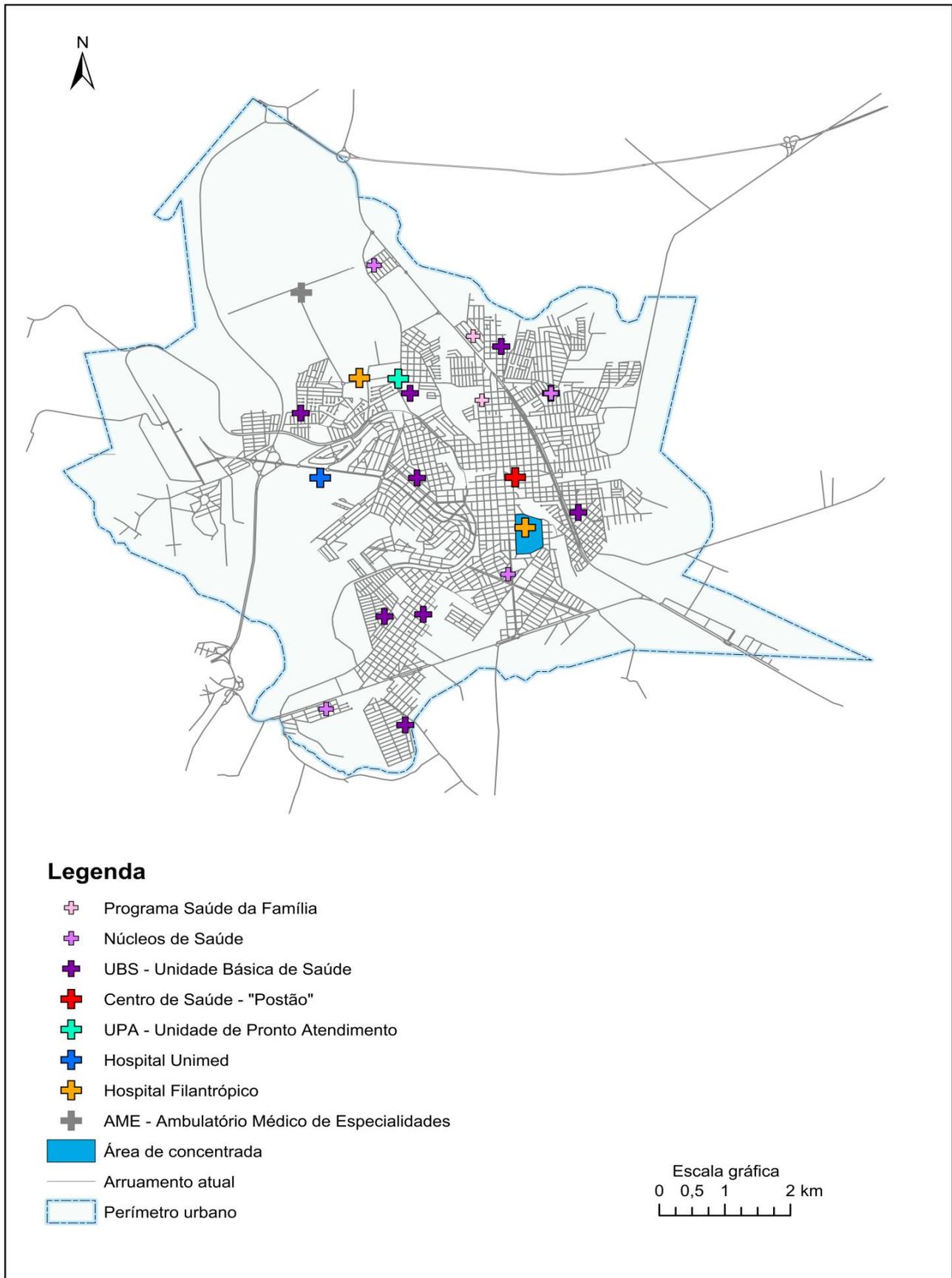


FIGURA 11: Domicílios permanentes ocupados na cidade de Ourinhos, 2010

Fonte: IBGE, 2010.

Org: Ferreira Dias, 2012.



MAPA 10: Localização dos estabelecimentos de saúde de Ourinhos, 2012

Fonte: Prefeitura Municipal de Ourinhos

Org: Ferreira Dias, 2012.

Quanto ao transporte coletivo intraurbano, realizado pela empresa Avoa, considera-se que a maior parte da cidade é abrangida. Entretanto, em entrevista realizada (11/05/2012) com a empresa, verificou-se que as áreas de maior fluxo apresentam maior quantidade de horários, destacando-se as linhas Anchieta/CDHU, COHAB e Itamaraty, que possuem 50 horários diários. De acordo com o representante da Avoa, há 22 linhas de ônibus que atendem praticamente toda a área urbana e os distritos industriais I e II. A quantidade de horários diários em dias úteis varia entre 22 e 50, dependendo da demanda dos loteamentos e conjuntos habitacionais atendidos, sendo que as linhas Faculdade Integradas de Ourinhos – FIO, Distrito Industrial II, Paris e Fatec/Brilhante/UNESP possuem apenas 22 horários diários.

Porém há loteamentos onde os habitantes possuem baixo poder aquisitivo e não são atendidos por linhas de ônibus intraurbanas, nesse caso os moradores precisam caminhar até o loteamento mais próximo a fim de obter acesso ao transporte, caso do Jardim Santa Catarina, Vila Independência, Jardim Colorado e Jardim Flórida. O Jardim Imperial e Jardim Furlan também não têm linha de ônibus regular, porém nesse caso, trata-se de loteamentos de médio poder aquisitivo pouco interferindo essa condição na qualidade de vida dos habitantes. Os loteamentos de classe social de médio alto e alto poder aquisitivo como Nova Ourinhos, Royal Park, Ville de France e Jardim Santa Fé III, também não têm acesso ao transporte coletivo, pois de acordo com a Avoa não há demanda. Dessa forma, o transporte coletivo abrange os loteamentos e conjuntos habitacionais populosos e operários de Ourinhos, mas não atendem aqueles pouco populosos, portanto com pouca demanda.

O loteamento Águas do Eloy, inaugurado há quase 2 anos no limite oeste do atual perímetro urbano, também não é abrangido por esse serviço, que se mostra o necessário pois é um loteamento de médio-baixo poder aquisitivo. O representante da Avoa afirmou que há interesse de atender o loteamento, deslocando alguma linha já existente, ou criando uma linha específica. Por sua vez o Jardim Guaporé apresenta apenas 24 horários diários, o que dificulta os deslocamentos dos moradores, pois este loteamento dista 6 km da área urbana, sendo uma característica que influencia na desvalorização do local.

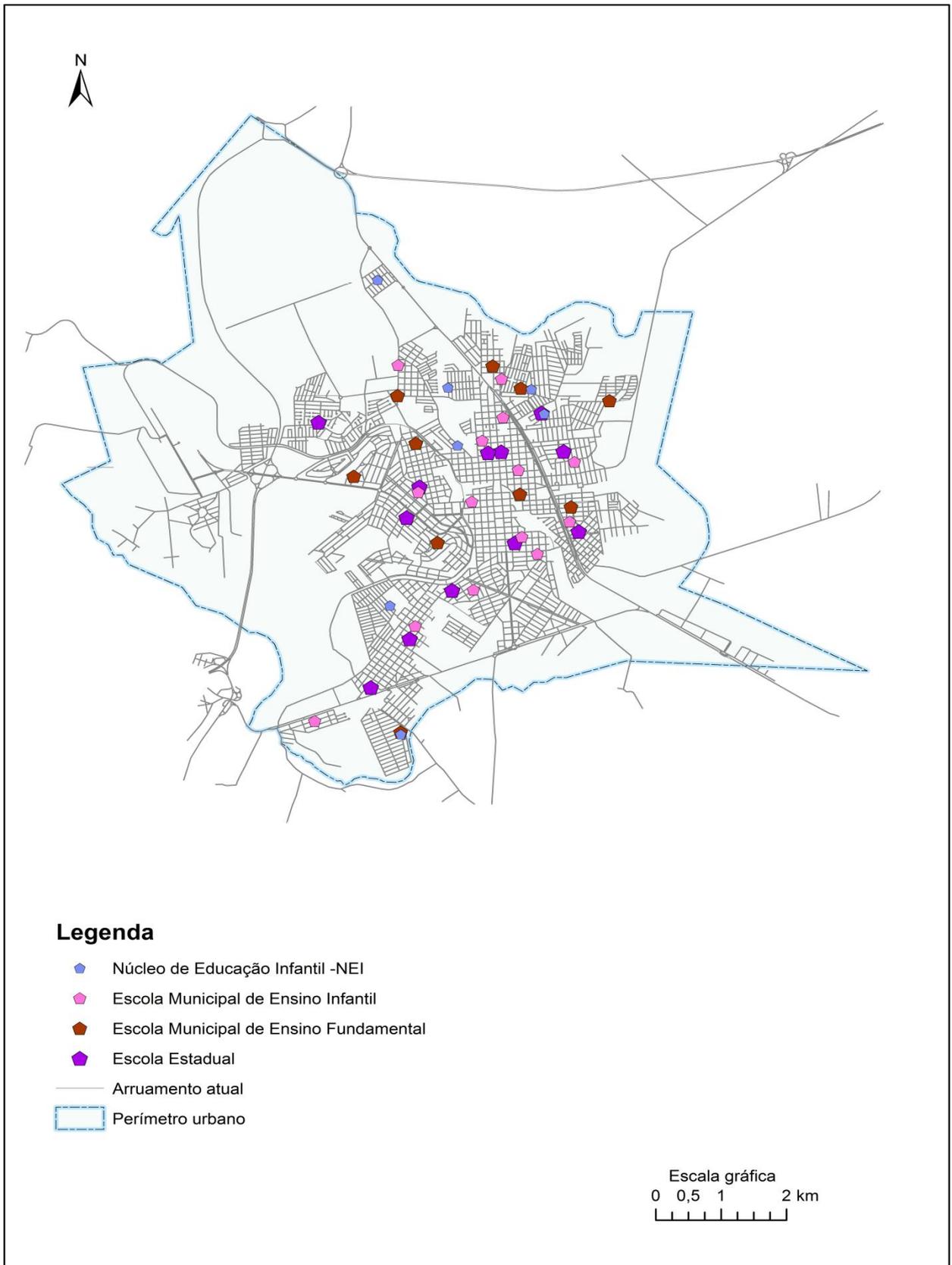
Para o representante da Avoa, o sistema de transporte atende as necessidades da população, porque tem uma tarifa acessível, de R\$ 2,25⁴⁶ e há a integração no Terminal Central desde a década de 1990, quando o mesmo foi inaugurado. Todas as áreas da cidade são abrangidas pelo transporte coletivo, mas há variação em relação à quantidade de horários

⁴⁶ Preço vigente em novembro de 2012.

e número de linhas disponíveis, pois os loteamentos localizados na Zona Leste e os loteamentos localizados na Zona Sul são melhores atendidos. Consideramos que a presença de linhas de ônibus em um loteamento ou conjunto habitacional não influencia na valorização do mesmo, porém a falta de transporte coletivo ou se o mesmo for insatisfatório, desvaloriza aqueles compostos por população de baixo poder aquisitivo.

Harvey (1989) considera que o tempo gasto nos deslocamentos urbanos e o dinheiro utilizado no mesmo influenciam na valorização ou desvalorização dos loteamentos e conjuntos habitacionais de uma cidade e se mostra fator relevante na análise do processo da segregação residencial. No caso de Ourinhos, os custos nos deslocamentos através do transporte coletivo são os mesmos em qualquer parte da cidade, pois há a integração de linhas urbanas. Porém o tempo gasto nos deslocamentos pode ser muito superior em bairros com poucos horários disponíveis, sendo um aspecto que pode desvalorizar alguns bairros da cidade, como o Jardim Guaporé.

A distribuição dos estabelecimentos de educação pública se mostra um fator que contribui para a valorização ou não de um loteamento ou conjunto habitacional, embora não se possa considerar como elemento que influencie diretamente no processo de segregação residencial. No mapa 11 observa-se como se distribui os diferentes tipos de estabelecimentos públicos de ensino infantil, fundamental I e II e médio. Há os Núcleo de Educação Infantil – NEI, que atendem crianças de até 3 anos, funcionando também como creches e mantidas pela Prefeitura Municipal de Ourinhos. As Escolas Municipais de Ensino Infantil-EMEI, atendem crianças de 4 a 6 anos de idade e as Escolas Municipais de Ensino Fundamental-EMEF, atendem crianças de 7 a 14 anos de idade. A prefeitura municipal não disponibiliza ensino médio, mas oferta regulamente ensino de jovens e adultos-EJA referente a todas as séries do ensino fundamental regular.



MAPA 11: Localização das escolas públicas em Ourinhos, 2012

Fonte: Prefeitura Municipal de Ourinhos

Org: Ferreira Dias, 2012.

As escolas estaduais oferecem ensino médio e fundamental I e II, atendendo alunos a partir dos 7 anos de idade, além do EJA. Embora todas as regiões da cidade possuam estabelecimentos de ensino públicos, na Zona Leste onde há a expansão dos conjuntos habitacionais de CDHU, há a carência de escolas e por essa razão, já há projeto⁴⁷ de construção de uma escola na região. A falta de vagas em escolas também foi observada nos arredores do Jardim Itamaraty em função da construção recente do loteamento Morada do Sol voltado a classe social de baixo poder aquisitivo e por essa razão encontra-se em andamento⁴⁸ a construção de uma escola municipal de ensino fundamental II.

As escolas particulares localizam-se nos loteamentos de classe social de médio-alto poder aquisitivo como Jardim Ouro Verde, Jardim Paulista e Vila Emília. A escola técnica e de ensino médio “ETEC Jacinto Ferreira de Sá” e a escola estadual de ensino médio e fundamental E.E. Horácio Soares são as únicas escolas públicas que se localizam-se em áreas valorizadas de Ourinhos, sendo a primeira localizada no Jardim Paulista e a segunda na Vila Moraes.

O acesso à educação pública não é homogêneo em Ourinhos, quanto à localização dos estabelecimentos de ensino. Os estabelecimentos estaduais encontram-se nos antigos loteamentos periféricos e os estabelecimentos municipais estão localizados em loteamentos e conjuntos habitacionais mais novos. No caso dos Núcleos de Educação Infantil, estão localizadas nos loteamentos mais populosos, embora não sejam capazes de atender a demanda por vagas. Destaca-se que o Jardim Guaporé possui apenas uma NEI, sendo necessário procurar estabelecimentos de ensino fundamental I e II e médio na Vila Brasil e Jardim São Luiz, que se encontram a 6 km do referido loteamento.

O problema quanto à ausência de infraestrutura urbana não se mostrou relevante em Ourinhos, pois a área urbana é quase totalmente abrangida pelos elementos principais (água, energia elétrica, rede de esgoto, etc). Mas em relação à distribuição dos serviços públicos, não há uma regularidade, havendo partes da cidade melhor atendidas, o que certamente influencia no processo da segregação residencial. Notou-se também que há desigualdades sociais, observadas quanto aos dados sobre salários e características físicas das residências, havendo, portanto condições para a existência da segregação residencial em Ourinhos.

⁴⁷ Conforme informações da Prefeitura Municipal de Ourinhos veiculadas no site da mesma em 12/08/2011. A escola será construída no Conjunto Habitacional Profª Helena Braz Vendramini.

⁴⁸ Conforme informações da Prefeitura Municipal de Ourinhos veiculadas no site da mesma em 08/11/2012.

3.4 - Intensificação do Processo de Segregação Residencial: 1950, 1970, 2012

Cada sociedade representa o seu tempo e por essa razão mostrou-se importante analisar o espaço urbano de acordo com o processo histórico pelo qual a sociedade produziu a cidade de Ourinhos. Portanto, consideram-se as transformações sociais, políticas e econômicas pelas quais a cidade passou até o presente.

De acordo com Harvey (1989), os períodos históricos são distintos e por essa razão revelam diferentes formas de segregação. Observando a figura 12, confirmam-se as colocações do autor, pois a segregação residencial não é um processo social estático e as mudanças estão atreladas a fatores econômicos e sociais, conforme se expôs ao longo dessa pesquisa. O processo da segregação residencial surge com a fundação de Ourinhos e se desloca quanto à situação dos bairros segregados concomitante a expansão urbana.

O resultado da localização do processo da segregação residencial revelado na figura 12 foi obtido de forma distinta e exposto no decorrer dessa pesquisa. Para a década de 1950, baseou-se nos autores da história de Ourinhos Del Rios (1992) D'Ambrósio (2004), Saraiva & Moraes (2004), Massei (2001) e nos mapas referentes ao Plano Diretor do Padre Lebret. No caso da década de 1970, as fontes utilizadas foram as informações dos mesmos autores da história de Ourinhos. Para o período atual, além das observações empíricas, realizaram-se diversas entrevistas com imobiliárias locais. Todavia foi imprescindível a análise dos dados sobre o preço do m² dos terrenos de Ourinhos a fim de entender onde se dá a valorização e desvalorização imobiliária, relacionada à segregação residencial.

Até a década de 1950, Ourinhos apresentava uma segregação residencial que se pautava na diferença física das habitações, sendo as piores, de madeira. Também era importante o papel da ferrovia E.F. Sorocabana como um fator de desvalorização dos imóveis. Dessa forma, a expressão popular “acima da linha” e “abaixo da linha” se relacionava ao papel da linha férrea na separação de classes sociais, que culminava com a segregação residencial. Na parte “acima da linha” relacionada ao centro e Vila Emília, habitava as classes de maior poder aquisitivo e ali se localizava os comércios e serviços mais modernos. Na parte “abaixo da linha”, relacionada à Barra Funda, havia os comércios e serviços mais simples bem como residia a população de baixo poder aquisitivo.

Nesse período identificou-se a Vila Margarida como um bairro segregado quanto às características das residências, sendo a maioria de madeira e por ser ocupado notadamente por funcionários da ferrovia E.F. Sorocabana. Evidentemente o crescimento e expansão

urbana de Ourinhos, bem como a criação de inúmeros bairros voltados a população de maior poder aquisitivo no entorno da Vila Margarida tornaram-na um loteamento valorizado.

No caso da Vila Odilon, a sua origem não está relacionada ao processo da segregação residencial, pois a distância física que apresentava em relação à área urbana de Ourinhos estava ligada à atividade econômica que lhe deu origem, a extração de argila do Rio Paranapanema usada nas olarias. Entretanto o crescimento dessa atividade econômica, o descaso da Prefeitura Municipal de Ourinhos quanto à infraestrutura e serviços públicos, tornou a Vila Odilon um loteamento segregado, que apresentava residências de madeira ocupadas principalmente pelos trabalhadores oleiros.

A situação de segregação residencial exposta para a década de 1950 revela que a linha férrea era um fator de desvalorização dos imóveis e contribuía na divisão da cidade quanto à disposição das classes sociais. A segregação residencial era demonstrada através das características das residências, das classes sociais que habitavam as diferentes partes da cidade e pela existência de bairros operários e desassistidos pelo poder público.

Entre as décadas de 1950 e 1970, Ourinhos passou por um processo de expansão urbana e dessa forma, ocorreu a periferização da cidade, o início da atuação de empresas privadas na produção do espaço urbano especialmente as loteadoras e por fim a segregação residencial complexificou-se. O processo de industrialização e crescimento econômico que o município passou nesse período também culminou com o aprofundamento da divisão social do trabalho, manifestando-se na diversidade de habitações de acordo com o poder aquisitivo das classes sociais.

Essa colocação remete o pensamento de Engels (1975) de que a divisão social do trabalho e função econômica mais desenvolvida resulta na separação de classes sociais no espaço urbano de forma mais complexa, uma vez que diferentes faixas de rendas da população tornam possível distintos tipos de habitação e localizações das classes sociais em diversas partes da cidade, não existindo apenas a relação centro (habitado por população rica) e periferia (habitado por população pobre). Com isso entende-se que o fato de existir uma divisão social do trabalho mais desenvolvida, leva-se a criação de várias áreas segregadas no espaço urbano, culminando com a complexificação da segregação residencial.

A segregação residencial passou a ser mais expressiva e não apenas relacionada à linha férrea, pois as rodovias Raposo Tavares e Mello Peixoto se mostraram novos fatores de desvalorização de imóveis e passaram a ser elemento ativo no processo de segregação residencial. Observou-se que as antigas áreas degradadas como a Barra Funda, mantiveram

essa situação, mas a expansão urbana e o fato de muitas pessoas terem-se mudado para a área urbana, criou outras áreas pobres. Os loteamentos Vila Margarida e Vila Odilon deixaram de ser segregados, pois foram atendidos por melhorias urbanas bem como a classe social de baixo poder aquisitivo que os habitavam, foram substituídas por classes sociais de maior poder aquisitivo, uma vez que esses loteamentos passaram a ter atrativos de infraestrutura e se tornaram próximos ao centro, devido à expansão urbana do período.

Na década de 1970 surgiram novas áreas segregadas relacionadas aos grandes loteamentos periféricos como o Jardim Anchieta e o Parque Pacheco Chaves. As rodovias Mello Peixoto e Raposo Tavares se tornaram os novos fatores que influenciavam no processo de segregação residencial, pois os novos loteamentos pobres eram construídos próximos às mesmas. Com isso as classes de menor poder aquisitivo não se localizavam apenas “abaixo da linha” e nas Vilas Odilon e Vila Margarida, mas havia um movimento de concentração dessas pessoas nos loteamentos localizados próximos as rodovias Raposo Tavares e Mello Peixoto. No mesmo período, as áreas valorizadas não se restringiam apenas ao Centro e Vila Moraes, mas também a Vila Emília e Jardim Paulista.

No período entre 1970 e a década de 2000, as rodovias Raposo Tavares e Mello Peixoto continuaram como fatores de desvalorização imobiliária e com a expansão urbana, áreas de fundo de vale foram ocupadas, tornando-se também áreas segregadas.

Na figura a seguir expõe-se a mudança quanto à localização da segregação residencial, considerando os três períodos distintos: 1950, 1970 e 2012. O período de 1950 remete a ocupação inicial de Ourinhos, 1970 relaciona-se a expansão urbana e ao processo de industrialização associados ao êxodo rural e 2012 demonstra como se mostra atualmente a espacialização da segregação residencial em Ourinhos.

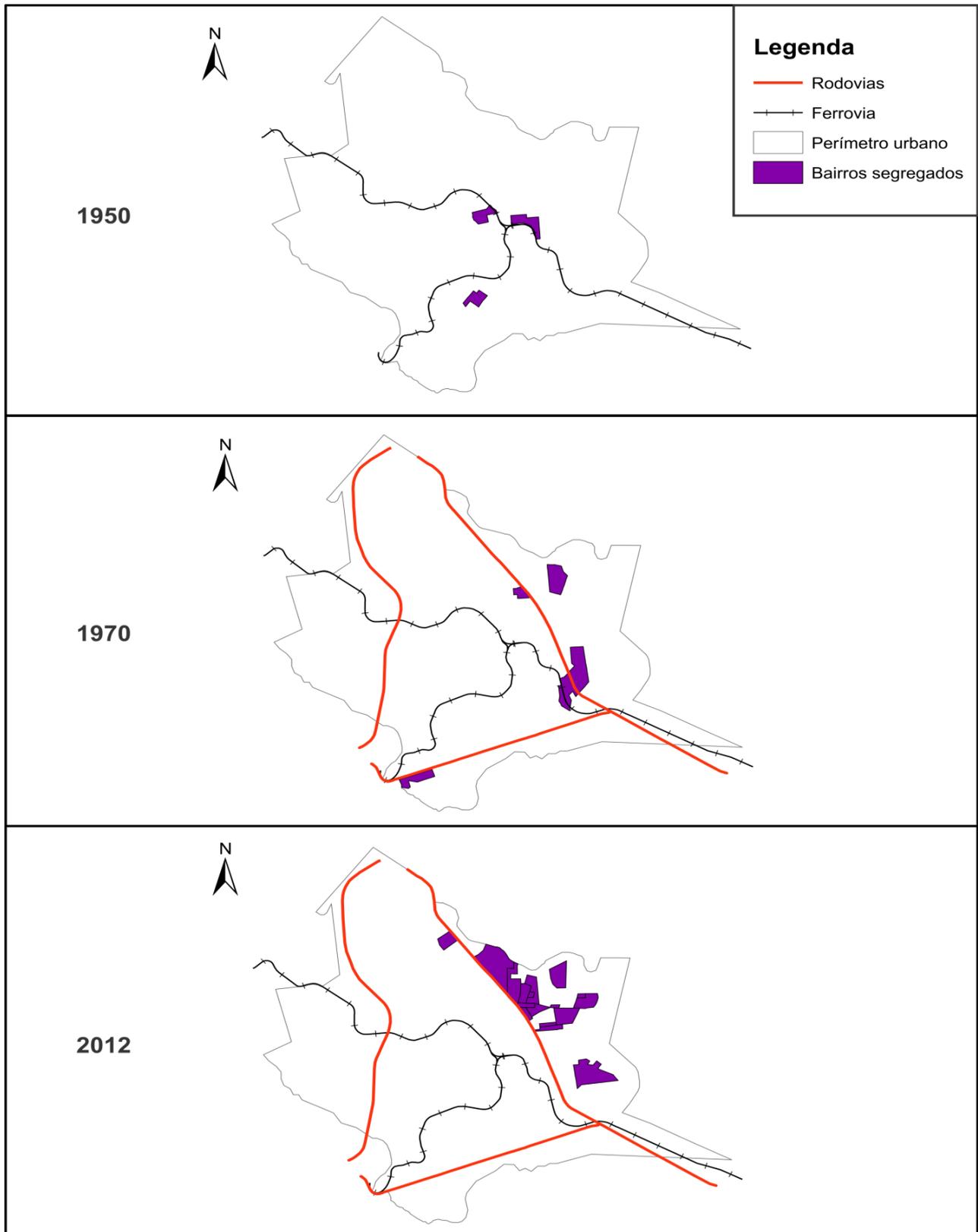


FIGURA 12: Evolução do processo de segregação residencial: 1950, 1970 e 2012
 Org: Ferreira Dias, 2012.

A influência das obras do PAC entre 2007 e 2011 refletiu-se na valorização da parte sul da cidade, valorizando inclusive os loteamentos próximos a rodovia Mello Peixoto. A rodovia deixou de ser um fator de desvalorização dos loteamentos localizados próximos, pois as diversas obras referentes ao PAC e empreendimentos imobiliários de médio e médio-alto padrão valorizaram os mesmos. Assim, a rodovia Raposo Tavares se mantém como fator de desvalorização dos loteamentos e conjuntos habitacionais a leste da mesma e a região se mantém segregada.

No período atual, a atuação das empresas loteadoras se faz importante na determinação da valorização do espaço urbano de Ourinhos. De acordo com o representante da GSP, há uma tendência de valorização imobiliária em direção à Zona Sul em razão dos benefícios trazidos pelas obras do PAC e devido à construção do novo Campus da UNESP. Nesse sentido, o mercado imobiliário tem sobrevalorizado terrenos nessa parte da cidade e iniciado diversos loteamentos. Em 2010, a GSP realizou o loteamento Parque das Flores, destinado a um mercado consumidor de médio poder aquisitivo, nas imediações dos loteamentos Jardim Imperial e Jardim Oriental, formando uma área valorizada pelo mercado imobiliário. Em 2011 a GSP entregou o condomínio Residencial Vila Inglesa, destinado à classe média alta, sendo construído próximo ao Jardim Santa Fé III, área valorizada pelo mercado imobiliário.

A mesma loteadora tinha em 2012, mais três empreendimentos de elevado padrão em curso, os loteamentos Ville de France I, II e III, localizados próximo ao novo campus da UNESP, nas imediações da rodovia Mello Peixoto, confirmando a valorização da Zona Sul da cidade e a relativa desvinculação da rodovia citada como fator de desvalorização de imóveis e da segregação residencial. Em 2012 mais uma loteadora passou a atuar em Ourinhos, a MRV Engenharia, através do “Parque Oxford”, um condomínio fechado de classe média, que já está em construção próximo ao Jardim São Silvestre, também na Zona Sul de Ourinhos.

Nesse caso, a rodovia assume duplo papel: pode ser elemento de forte segregação para os habitantes dos conjuntos habitacionais, que dependem do transporte coletivo para o deslocamento cotidiano; poder ser um elemento atrativo para a população de elevado poder aquisitivo, que mediante o uso individual do automóvel, tem na rodovia a facilidade e rapidez para o deslocamento cotidiano. O conteúdo social do bairro se mostra no caminho para o entendimento do papel da rodovia no processo da segregação residencial.

Desde a década de 1970, não há mais a ação das famílias tradicionais de Ourinhos na criação de bairros, pois a lógica da produção do espaço urbano encontra-se atrelada principalmente às loteadoras e ao estado. A autoconstrução se faz presente principalmente no caso de loteamentos voltados as classes de menor poder aquisitivo. Entretanto as formas mais comuns de construção do espaço urbano de Ourinhos tem sido a ação estatal e a construção formal, na qual se dispõe de equipe técnica para as construções das residências.

Porém, nota-se desde meados de 2010 uma nova forma de atuação do Estado na construção do espaço urbano, ou seja, a parceria do programa governamental “Minha Casa Minha Vida”⁴⁹ com a CDHU e a empresa privada loteadora, no caso a GSP. Esses empreendimentos imobiliários são voltados as famílias com renda de até 3 salários mínimos, no caso das habitações construídas pela CDHU. As famílias com rendas maiores também se enquadram nos financiamentos oferecidos pelo programa governamental, podendo comprar ou construir habitações. A GSP, em parceria com o programa Minha Casa, Minha Vida construiu o Jardim Veredas e Recanto dos Pássaros I e II. Também esta em andamento a construção do Recanto dos Pássaros III, sendo que todos esses loteamentos localizam-se nas imediações do Jardim Anchieta, ou seja, a leste da rodovia Raposo Tavares.

As parcerias do Estado com a CDHU seguem o mesmo objetivo de outrora, ofertar habitações para a população de baixo poder aquisitivo. Nesse sentido, construiu-se entre 2005 e 2012 o maior conjunto habitacional de Ourinhos, com 596 habitações, o CDHU Prof^ª. Helena Braz Vendramini⁵⁰, localizado à leste da rodovia Raposo Tavares.

As casas do CDHU Prof^ª. Helena Braz Vendramini seguem os mesmos padrões de outras habitações de CDHU e foram entregues com a infraestrutura básica: rede de água, rede de esgoto, energia elétrica, galerias de águas pluviais, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, iluminação pública e as linhas de ônibus coletivos. Porém, o local fica distante cerca de 7 km do centro da cidade e há apenas 1 supermercado, 2 bares e 1 lanchonete. Não há⁵¹ escola, creches e postos de saúde no conjunto habitacional sendo necessário deslocar-se para os estabelecimentos situados na Vila Brasil e Jardim Anchieta. Além disso, a falta de atividades comerciais e de serviços no bairro traz dificuldades à população residente.

⁴⁹ O programa Minha Casa Minha Vida financia imóveis de até R\$ 170.000,00. No caso das famílias com renda de até 3 salários mínimos, o governo vende o imóvel e subsidia até 95% do valor.

⁵⁰ De acordo com a prefeitura, as residências foram construídas pelo sistema de autoconstrução e mutirão, com a coordenação da CDHU. Os imóveis atenderam parte da demanda habitacional de baixa renda, uma vez que a renda das famílias beneficiadas é de até três salários mínimos, com até 300 meses para quitar as moradias, sendo as prestações compatíveis com a renda familiar.

⁵¹ Encontra-se em andamento a construção Centro de Artes e Esportes Unificados no Recanto dos Pássaros, próximo ao referido conjunto habitacional e a Unidade de Saúde da Família no conjunto habitacional Prof^ª Helena Braz Vendramini.

Embora o poder público esteja realizando obras de infraestrutura e dotando o conjunto habitacional com os serviços públicos básicos, essa ação mostra-se tardia e o local encontra-se desvalorizado em parte devido à falta dos mesmos. Assim, o problema do conjunto habitacional Profª. Helena Braz Vendramini não se relaciona apenas a qualidade das moradias, mas sim ao isolamento do mesmo e a falta de serviços públicos, tornando-o um conjunto habitacional segregado atualmente em Ourinhos. Na foto 10, observa-se a monotonia das construções, ausência de arborização e muros na maioria das residências.

As fotos expostas a seguir, corroboram os dados analisados nessa pesquisa e demonstram que há uma desigualdade social latente e presumível em uma cidade capitalista. Além disso, mostram o aspecto empírico da segregação residencial atual, ou seja, o aspecto físico das residências, que refletem os diferentes poderes aquisitivos da população.



FOTO 10: Vista parcial do Conjunto Habitacional Profª Helena Braz Vendramini, Ourinhos, 2012

Fonte: Ferreira Dias, 2012.

A prefeitura de Ourinhos, em parceria com o programa Minha Casa Minha Vida, entregou em 2011, outros conjuntos habitacionais com as mesmas características do último citado. Trata-se do Conjunto Habitacional Oswaldo Brizola e Conjunto Habitacional Regina Brizola, que localizam-se próximo ao Parque Orlando Quagliato, a leste da rodovia Raposo Tavares e distam 7 km do centro da cidade. Os dois conjuntos citados têm apresentado problemas, pois foi amplamente divulgado nos jornais locais que as residências apresentam defeitos e não estão sendo resolvidos pela construtora responsável. Os defeitos se relacionam a rede de esgoto, rachaduras e ligações elétricas malfeitas.

Em visita ao local (05/09/2012), constatou-se que há a infraestrutura básica, água, energia elétrica, esgoto e asfalto, mas não há vegetação, estabelecimentos de saúde, educação ou comércio, sendo esse último composto por apenas 2 bares. As casas foram entregues recentemente e tal como se mostra na foto 11, os moradores não conseguiram efetivas melhorias. Também se observa a área rural ao fundo, com a plantação de cana-de-açúcar, demonstrando que o conjunto habitacional localiza-se no extremo da malha urbana, distante da área central. Dessa forma, os conjuntos habitacionais Oswaldo Brizolla e Regina Brizolla, se caracterizam como locais segregados.



FOTO 11: Vista parcial do Conjunto Habitacional Regina Brizola, Ourinhos, 2012

Fonte: Ferreira Dias, 2012.

Embora o Estado tenha construído habitações para atender as classes de menor poder aquisitivo, não tem evitado a segregação residencial, pois ao entregar os conjuntos habitacionais, não os dota com os mesmos serviços públicos e infraestrutura que as áreas mais valorizadas da cidade possuem bem como a localização dos mesmos se mostra periférica e atende aos objetivos do mercado imobiliário, ao deixar grandes vazios urbanos no interior da malha urbana.

Esta em construção, através do CDHU em parceria com o Governo do Estado de São Paulo, os conjuntos habitacionais Ourinhos H e I, próximos ao Jardim São Carlos, local desvalorizado pelo mercado imobiliário, o que de acordo com o representante da imobiliária Aelo, ocorre pelo fato de haver indícios tráfico de drogas no local e violência constante. Os novos conjuntos habitacionais distam 6 km da área central de Ourinhos, localizando-se a leste da rodovia Raposo Tavares. Na foto 12 observa-se que os mesmos também localizam-se próximos a área rural de Ourinhos, no extremo leste da área urbana.



FOTO 12: Construção em andamento do Conjunto Habitacional Ourinhos H, Ourinhos, 2012.

Fonte: Ferreira Dias, 2012.

O Jardim Guaporé, loteamento criado na década de 1980, apresenta as piores condições quanto à segregação residencial em Ourinhos. Essa situação persiste desde a sua origem, apesar de ter sido amenizado em razão das obras de infraestrutura do PAC, mas o loteamento ainda é precário quanto à existência de serviços públicos e ausência de áreas de lazer⁵². Além disso, o padrão das residências difere dos demais por concentrar grande quantidade de imóveis de madeira ou de alvenaria inacabados e a distância do loteamento mais próximo, a Vila São Luiz, se mantém em 4 km. Destaca-se que ao redor do Jardim Guaporé há apenas áreas vazias, com pastagens. Na foto 13 observa-se o baixo padrão das habitações presentes no Jardim Guaporé.



FOTO 13: Vista parcial das residências no Jardim Guaporé, Ourinhos, 2012.

Fonte: Ferreira Dias, 2012.

⁵² Há apenas com o Núcleo de Saúde Jardim Guaporé e o Núcleo de Educação Infantil Maria Braz.

A região outrora conhecida pela expressão “acima da linha”, referente ao centro e “abaixo da linha”, referente à Barra Funda tem passado por intensas mudanças nos últimos anos. As áreas ao redor da linha férrea já não tem a conotação da degradação que apresentavam anteriormente devido a mudanças ocasionadas pelo mercado imobiliário, que passou a valorizar esses locais. Conseqüentemente, tem ocorrido a instalação de lojas e modernização das já existentes, conforme se observa na foto 14.

Todavia, desde a década de 1970 a região “abaixo da linha” tem perdido a característica de região segregada em razão do surgimento de novas áreas periféricas com deficiências em infraestrutura e/ou serviços públicos. A Barra Funda mantém sua característica de bairro com população de baixo poder aquisitivo, comércio popular, serviços de menor complexidade, local de prostituição e tráfico de drogas. Porém, atualmente apresenta infraestrutura semelhante ao centro e serviços básicos que atendem à população. Devido a sua localização nas proximidades do centro da cidade, da expansão urbana e do aquecimento do mercado imobiliário, há a tendência de mudanças no conteúdo social do mesmo, em direção a maior valorização dos imóveis.



FOTO 14: Vista parcial da área no entorno da linha férrea da ALL, Ourinhos, 2012.

1-Linha férrea separando o Centro e a Barra Funda; 2- Loja próxima à linha férrea, demonstrando a modernização da área.

Fonte: Ferreira Dias, 2012.

Em relação aos loteamentos mais valorizados pelo mercado imobiliário, nota-se que prevalecem os condomínios, dos quais Royal Park (foto 15) e Royal Garden atendem as classes sociais de maior poder aquisitivo, além de apresentarem os maiores preços do m² da cidade. Cabe destacar ainda que a foto 15 ilustra a presença de amenidades no local representada por um lago e intensa arborização. Os condomínios citados localizam-se na

Zona Oeste e dispõem de comércio e serviços de padrão elevado, instalados na Av. Luiz Saldanha Rodrigues, além da qualitativa infraestrutura.



FOTO 15: Vista parcial do condomínio Royal Park, Ourinhos, 2012.

Fonte: Ferreira Dias, 2012.

Assim a segregação residencial em Ourinhos é um processo que tem sido alterado com o decorrer do tempo e que assume no período atual sua face mais complexa, quanto à localização no espaço urbano. Loteamentos distantes do centro não são necessariamente segregados, desde que sejam habitados por classes sociais de elevado poder aquisitivo, não sejam violentos e apresentem a infraestrutura adequada, caso da Vila Soares. Se a distância não é o único fator determinante para que haja a segregação residencial, devem-se considerar como fatores que influenciam nesse processo social: classe social, infraestrutura urbana, serviços públicos, presença de estabelecimentos de comércio e serviços, etc.

Nesse sentido, o Estado corrobora a segregação residencial, pois constrói conjuntos habitacionais com o intuito de evitar a formação de ocupações irregulares, em localizações periféricas ao mesmo tempo em que não age efetivamente para coibir os vazios urbanos nas áreas centrais, ou seja, a especulação imobiliária. Entretanto, a ação do Estado na construção do espaço urbano também possui o viés positivo na medida em que diminui o déficit habitacional e oferece às pessoas de menor poder aquisitivo a possibilidade de uma habitação com um mínimo de qualidade.

Ainda que o acesso à casa própria esteja relativamente facilitado em razão do programa Minha Casa, Minha Vida, as ações se pautam na construção de novos conjuntos habitacionais, com os problemas descritos e no caso da compra de terrenos urbanos, há uma sobrevalorização dos preços dos mesmos, reflexo da ação de proprietários fundiários e promotores imobiliários na construção do espaço urbano.

Em Ourinhos, entende-se que a segregação esta associada aos rendimentos econômicos das classes sociais e essas habitam as localizações no espaço urbano conforme o que podem pagar. Para os indivíduos que não possuem rendimentos suficientes, resta habitar as piores localizações, menos valorizadas pelo mercado imobiliário, sendo muitas vezes locais segregados, conforme as reflexões de Harvey (2009).

Além disso, segundo Lefebvre (2008), a segregação residencial embora seja um processo presente na origem da cidade, se torna mais complexo devido ao aprofundamento da divisão de classes sociais e dessa forma se mostra gradativamente planejada e imposta. Isso ocorreu em Ourinhos, pois a legislação urbanística não é eficaz contra a especulação imobiliária, o estado também produz a segregação mediante a construção dos conjuntos habitacionais periféricos e o mercado imobiliário valoriza algumas áreas em detrimento de outras, podendo gerar preços altos em terrenos e habitações, sendo que todos os fatores citados contribuem com a ampliação do processo de segregação residencial.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A observação cotidiana do uso das expressões “acima da linha” e “abaixo da linha” em Ourinhos - SP, enquanto termos que significam pobreza e as péssimas condições de moradia e infraestrutura observadas em conjuntos habitacionais da cidade, instigaram a busca pela compreensão de um processo social que revela-se no espaço urbano, denominado segregação residencial.

Considera-se a segregação residencial como a manifestação da diferenciação das classes sociais no espaço urbano, visível até certo ponto, através dos desiguais tipos de moradias, bem como de suas localizações. Entende-se que o processo social estudado se mostrava presente desde a criação de Ourinhos no começo do século XX, associado à divisão criada pela linha férrea da então Estrada de Ferro Sorocabana, ainda hoje presente em sua área urbana. A separação física da cidade pela linha férrea foi utilizada como um elemento viabilizador para a separação residencial das classes sociais, que até meados de 1950 era composta em linhas gerais, pela elite representada pelos grandes proprietários fundiários e pelos trabalhadores.

Se a segregação residencial se fez presente desde a gênese da cidade, esta foi sendo complexificada a partir dos anos de 1960/1970, verificando-se que este processo social e sua realização não é estático, porque altera-se no tempo e é intensificado com o aprofundamento da acumulação capitalista, que amplia desigualdades sociais. Ocorreu a partir deste momento, intensa mobilidade populacional pelas migrações campo-cidade, bem como pelas profundas mudanças na economia municipal, vinculadas à introdução da produção de cana-de-açúcar, auge da indústria oleira e início de outras produções industriais, configurando-se um processo de industrialização local.

Também foi alterada a segregação do ponto de vista de sua realização espacial, marcadamente direcionada para a periferia, seja aquela criada com o intuito de atender camadas da população de baixo poder aquisitivo, como aquela criada mediante loteamentos para classe de médio e alto poder aquisitivo.

A periferização relacionada à população de baixo poder aquisitivo se realizou na porção norte da cidade e principalmente na porção leste de Ourinhos. No último caso tornou-se evidente que os conjuntos habitacionais implantados ao leste da rodovia Raposo Tavares se apresentam como locais segregados atualmente, verificado através do preço da terra, da precária infraestrutura e equipamentos coletivos. Esta periferização foi resultado da

ação do poder público local, que desde a década de 1980 direcionou a implantação dos conjuntos habitacionais para esta área.

O poder público local não é o único agente responsável pela segregação residencial, uma vez que o mercado imobiliário, representado pelos proprietários fundiários, loteadoras, imobiliárias, incorporadoras, dentre outros, direciona a expansão urbana e estipula os preços de imóveis, restringindo o acesso às habitações no mercado formal para parcela da população com menor poder aquisitivo. Neste sentido torna-se importante observar que se até os anos de 1950/1960 eram os fazendeiros que realizavam loteamentos urbanos – normalmente de suas próprias terras nas proximidades da então malha urbana - a partir de então foram sendo substituídos por outros agentes produtores do espaço urbano, o Estado e loteadoras.

Mais do que a identificação de loteamentos e conjuntos habitacionais segregados em distintos períodos da história de Ourinhos, compreendeu-se que há agentes produzindo o espaço urbano de acordo com interesses próprios, assim como o Estado atua duplamente nesse processo ao produzir a segregação mediante a construção de conjuntos habitacionais em localizações periféricas, com precária infraestrutura e equipamentos coletivos, bem como não coíbe práticas vinculadas à especulação imobiliária.

O aprofundamento da divisão do trabalho vinculada ao processo de agroindustrialização e industrialização em Ourinhos, permitiu novas formas de produção do espaço urbano, com maior diferenciação quanto aos tipos de residência e de suas localizações. Desta maneira, pode-se verificar a mobilidade do processo de segregação residencial, com valorização e/ou desvalorização de loteamentos e conjuntos habitacionais, vinculado às mudanças no conteúdo social de cada local.

A discussão sobre a segregação residencial em cidades com população urbana de pouco mais de 100 mil habitantes, encontra-se longe de ser esgotada, porém essa pesquisa buscou contribuir com a temática na medida em que evidenciou alguns dos caminhos através dos quais este processo foi intensificado.

Deste modo, o primeiro aspecto é o fato de que a segregação residencial tornou-se mais complexa quando sua população urbana alcançou o limiar de 50 a 60 mil habitantes. Mais complexa na medida em que esse tamanho populacional permitiu a expansão de inúmeros loteamentos destinados a diferentes classes sociais; em diferentes áreas da cidade; com distintas condições de infraestrutura e equipamentos coletivos e a criação de uma periferia urbana para população de baixo poder aquisitivo. Um segundo aspecto vincula-se

ao fato de que o poder público local tornou-se mais atuante na produção da segregação residencial, seja ofertando moradias via conjuntos habitacionais ou proporcionando caminhos legais para expansão da especulação imobiliária. Evidente que houve relações diretas entre a expansão de sua população urbana e a ampliação da atuação do Estado, na medida em que temporalmente isso ocorreu a partir dos anos de 1970, quando no Brasil houve programas federais para fomentar a produção de moradias. Um terceiro aspecto refere-se ao fato de que a partir deste patamar de população urbana, os agentes produtores da cidade tornaram-se mais complexos, com presença de loteadoras, imobiliárias, indústrias, proprietários fundiários, dentre outros.

Embora o processo da segregação residencial se mostrasse presente desde a criação das primeiras cidades, conforme explica Munford (1998), esse foi intensificado no decorrer do tempo sob diferentes modos de produção, mas principalmente em razão do aumento da população e aprofundamento da divisão social do trabalho, particularmente no modo de produção capitalista. Resultante destes processos ocorreu a produção de ampla periferia na cidade, aumento das desigualdades sociais, que se reflete no espaço urbano através da segregação residencial.

As colocações de Harvey (1989) sobre a distribuição dos indivíduos no espaço urbano atrelado à renda foram verificáveis na presente pesquisa através dos dados do IBGE (2010) e também quanto ao mapeamento dos preços dos lotes urbanos. Isso porque os preços encontrados não são acessíveis para diferentes faixas de renda, sendo que as pessoas de maior renda escolhem os locais mais valorizados da cidade, que por sua vez apresentam as denominadas vantagens locacionais. Então, conforme o autor citado, a segregação associa-se aos rendimentos econômicos das diferentes classes sociais, que refletem sua localização no espaço urbano.

Mostrou-se que os preços da terra encontrados em Ourinhos em 2012, apresentam-se como entraves quanto à aquisição de um imóvel no mercado imobiliário formal. Essa colocação é compatível com Lefebvre (2008), que considera a segregação resultante dos mecanismos de formação do preço do solo relacionado à nova divisão social e espacial do trabalho e a ação do Estado, que coloca-se muito mais em favor da reprodução do capital do que da força de trabalho.

Considera-se a segregação como um processo contínuo, sendo que a atual espacialização da segregação mediante o preço da terra é o resultado da acumulação de vários momentos da segregação residencial.

Assim, o processo social estudado mostrou-se muito mais complexo com a intensificação da divisão social do trabalho, e atualmente, na cidade que conta pouco mais de 100 mil habitantes, verifica-se a segregação residencial em forte dinâmica de alteração de sua realização espacial, vinculada a fatores como renda, vantagens locacionais produzidas pelo Estado mediante infraestrutura e serviços de uso coletivo, e ao preço da terra.

REFERÊNCIAS

ABREU, Mauricio de Almeida. Reconstruindo uma história esquecida: origem e expansão inicial das favelas do Rio de Janeiro. **Espaço & Debates**, v. 14, n.37, p. 34-46, 1994.

ARRUDA, Gilmar. **Cidades e sertões: entre a história e a memória**. Bauru: Edusc, 2000.

Atlas do Desenvolvimento Humano

Disponível em: <<http://www.pnud.org.br/atlas/>>. Acesso em 10 de março de 2012.

BÄHR, J.; MERTINS, G. Um modelo de la diferenciación socio-espacial de las metropolis de América Latina. **Revista Geográfica**, IPGH, n. 98, jul./dec., 1983, p. 23-29.

BELOTO, Gislaine. **Legislação urbanística: instrumento de regulação e exclusão territorial – considerações sobre a cidade de Maringá**. (2004). Dissertação (Mestrado em Geografia). UEM - Universidade Estadual de Maringá, Maringá.

BLUMENFELD, Hans. The Urban Pattern, In: **Annals of the American Academy of Political and Social Science**, CCCLII (1964), 74-83.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

_____. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo**. Edição nº1/2008.

Disponível em: << http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf>> Acesso em 15 de outubro de 2012.

BANCO CENTRAL DO BRASIL - Calculadora do cidadão.

Disponível em:

<<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPUBLICO/corrigirPorIndice.do?method=corrigirPorIndice>> .Acesso em 18 de setembro de 2012.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**, 1988.

Disponível em:

http://www.senado.gov.br/legislacao/const/con1988/CON1988_05.10.1988/CON1988.pdf>
acesso em 13/10/2012.

BRASIL. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001. **Lei do Estatuto das Cidades**.

Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm> Acesso em 30 de setembro de 2012.

BRASIL. Ministério do Trabalho e Emprego. **RAIS**: Relação anual das informações sociais.

Disponível em: <http://www.rais.gov.br/> acesso em 13/12/2012

BURGESS, E. W. O Crescimento da Cidade: Introdução a um Projeto de Pesquisa. In PIERSON, Donald (Org.) **Estudos de Ecologia Humana**. São Paulo: Martins, 2ª ed. Tomo I, 1970. p. 353-368.

CANDIDO, Antônio. **Os parceiros do Rio Bonito**. Rio de Janeiro: Ouro Sobre o Azul, 2010.

CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. **Cidade de Muros: crime segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Ed. 34 / EDUSP, 2000.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

_____. **Estructura de classes y politica urbana en América Latina**. Buenos Aires: Ediciones Siap, 1974.

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano-CDHU

Disponível em: <<http://www.habitacao.sp.gov.br/http/indexhtm.htm>>

Acesso em 13 de junho de 2011.

CORRÊA, Roberto Lobato. Diferenciação sócio-espacial, escalas e práticas espaciais. **Revista Cidade**. Presidente Prudente: Editora Expressão Popular, v.4, nº 6, pp. 61-72, 2007.

_____. **O espaço urbano.** São Paulo: Ática, 1995.

_____. **Região e organização espacial.** São Paulo: Ática, 1990.

_____. **Trajetórias geográficas.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

D'AMBRÓSIO, Oscar. **Ourinhos – Um século de história.** São Paulo: Noovha América, série conto, canto e encanto com a minha história, 2004.

DEAK, Csaba. Uma interpretação da renda da terra. **Revista de Desenvolvimento Urbano e Regional.** Vol. 2 nº1: 41-57; Sinopses 18:26-39(1992).Disponível em:
<http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/c_deak//CD//3publ/87tr/index.html>. Acesso em 11 de junho de 2011.

Delfin Verde

Disponível em: <<http://www.delfimverde.com.br/vilainglesa/>> .Acesso em 24/09/2012.

DEL RIOS, Jefferson. **Ourinhos: memórias de uma cidade paulista.** São Paulo: Prefeitura Municipal de Ourinhos/IMESP, 1992.

ENGELS, Frederick. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra.** Porto: Afrontamento, 1975.

_____. **Contribuição para o problema da habitação.** IN: MARX, K & ENGELS, F. Texto 2. São Paulo: Edições Sociais, 1976. p. 50-116.

ENDLICH, Ângela Maria. Território e morfologia urbana em pequenas cidades: O que revelam? IN: **XIII- Encontro de Geógrafos de América Latina**, 13, 2011, San Jose, Costa Rica. Disponível em:
<http://www.egal2011.geo.una.ac.cr/index.php?option=com_remository&Itemid=180&func=startdown&id=711>>. Acesso em 05 de fevereiro de 2012.

FERREIRA DIAS, Franciele Miranda. **O Processo de Ocupação do Espaço Urbano do Município de Ourinhos-SP**. 2009. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia). UNESP - Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Ourinhos.

_____. O processo de ocupação do espaço urbano do município de Ourinhos-SP: novas perspectivas na valorização da terra urbana. **I Semana de Estudos da Geografia**, 2010. Sorocaba, UFSCAR, 2010.

FERRARI, Celso. **Curso de Planejamento Municipal Integrado: Urbanismo**. São Paulo: Pioneira, 1986.

FORT, Reginaldo (org). **Marxismo e Urbanismo Capitalista**. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979.

GALVÃO, Altair Aparecido. **Condomínios horizontais fechados: segregadores ou segregados? Um estudo de caso no município de Maringá (PR)**. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia). UEM-Universidade Estadual de Maringá, Maringá.

GSP-Grupo Santa Paula

Disponível em: <<http://www.gsp.com.br/>>. Acesso em 24 de setembro de 2012.

HARRIS, Chauncy & ULLMAN, Eduward L. **The nature of cities**. Annals of Am. Academy of Political and Social Sciences, 242, 7 -17.

Disponível:

<<http://www.jstor.org/discover/10.2307/1026055?uid=3737664&uid=2129&uid=2&uid=70&uid=4&sid=21100824964041>>. Acesso em 11 de junho de 2011.

HAIG, Robert Murray. Toward an understanding of the metropolis. In: R.H.T. SMITH; E.J. Tacffe; L.J. King (org). **Readings in economic geography**. Chicago: Rand McNelly Co. 1968.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2001.

_____. **Justiça social e a cidade.** São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. O trabalho o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaço e Debates**, São Paulo, v.2, nº 6, p.6-35, 1982.

_____. **The urban space.** Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 1989. p 109-127.

HOYT, Homer. The pattern of movement of residential rental neighborhoods. In: Fyre, Nicholas R & KENNY, T Judith (org). **The urban geography reader.** New York, Routedge, 2005.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. **Censo 2010**, IBGE Cidades e IBGE Geociências. Disponível em:

<<http://www.ibge.gov.br/home/>>. Acesso fevereiro de 2012.

IBGE. **Anuário estatístico do Brasil.** Rio de Janeiro: Conselho Nacional de Estatística - Gráfica IBGE, ano V, 1939-1940.

IBGE. **Censo comercial de São Paulo.** Censos Econômicos de 1975. Rio de Janeiro: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística série regional, volume 3 - tomo 17, 1981.

IBGE. **Censo comercial de São Paulo.** IX Recenseamento Geral do Brasil-1980. Rio de Janeiro: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. 1984.

IBGE. **Censo dos serviços de São Paulo.** IX Recenseamento Geral do Brasil – 1980. Rio de Janeiro: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, vol. 5, número 19, 1984.

IBGE. **Censo comercial e dos serviços de São Paulo.** VII Recenseamento geral do Brasil, Série Regional – 1960. Rio de Janeiro: Serviço Nacional de Recenseamento, volume 4, tomo 8, 1960.

IBGE. **Censo industrial de São Paulo**. VII Recenseamento Geral do Brasil – 1960. Rio de Janeiro: Serviço Nacional de Recenseamento, volume 3, tomo 6, 1960.

IBGE. **Enciclopédia dos municípios brasileiros**. Obra conjunta dos Conselhos Nacional de Geografia e Nacional de Estatística. Rio de Janeiro: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, vol. 29, 1957.

IBGE. **Recenseamento geral do Brasil - 1970. Estado de São Paulo - Censo Industrial Comercial e dos Serviços – 1970**. Rio de Janeiro: Conselho Nacional de Estatística, série regional, volume 3, tomo 1, 1970.

IBGE. **Recenseamento geral do Brasil - 1980. Estado de São Paulo - Censo Industrial Comercial e dos Serviços**. Rio de Janeiro: Conselho Nacional de Estatística, série regional, volume 2, tomo 3, 1984.

IBGE. **Recenseamento geral do Brasil - 1960. Estado de São Paulo - Sinopse preliminar do censo agrícola**. Rio de Janeiro: Serviço Nacional de Recenseamento, 1960.

IBGE. **Regiões de influência das cidades 2007**. Rio de Janeiro: IBGE, 2008.

JAHNEL, Tereza Cabral. **As leis de terra no Brasil**. Boletim Paulista de Geografia. AGB/SP. N°65 1987.

Jornal Debate

Disponível em: <<http://www2.uol.com.br/debate/>>. Acesso em março de 2012.

Jornal Diário de Ourinhos

Disponível em: <<http://www.diariodeourinhos.com.br/index>>. Acesso em agosto 2012.

Jornal Novo Negócio

Disponível em: <<http://www.negocio.com.br>>. Acesso em agosto e setembro de 2010 e 2012.

Jornal da Radio Norte Sul

Disponível em <http://www.radionortesul.com.br/lista_noticias.asp>. Acesso em 20 de setembro de 2012.

JIMENEZ, Antonio Moreno. **Problemas urbanísticos em pequenos municípios: Um estudo de casos.** Estudios geográficos, octubre-diciembre, 1985, pp.417-445.

LEFEBVRE, Henry. **A cidade do capital.** Rio de Janeiro: Editora DP&A, 2001.

_____. **A revolução urbana.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

_____. **O direito à cidade.** São Paulo: Centauro, 2008.

_____. **De lo rural a lo urbano.** Barcelona: Ediciones Península, 1969.

Lei complementar nº. 499 de 28 de dezembro de 2006. **Plano Diretor do Município de Ourinhos.**

Disponível em:

<[http://www.ourinhos.sp.gov.br/media/docs/planoDiretor/Lei_Complementar_N_499_\(Revisada\)_001.pdf](http://www.ourinhos.sp.gov.br/media/docs/planoDiretor/Lei_Complementar_N_499_(Revisada)_001.pdf)> Acesso em 12 de outubro de 2012.

LOJKINE, Jean. **O Estado capitalista e a questão urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MARCUSE, Peter. Cities in quarters. In: BRIDGE, Gary; WATSON, Sobh (Ed). **A company to the city.** Oxford, UK: Blackwell, 2000. P. 270-281.

_____. Enclaves sim, guetos não: a segregação e o estado. In: **Espaço e Debates.** São Paulo: NERU. v. 24, n. 45, p. 24 – 33, jan./jul. 2004.

MARICATO, Ermínia. **A política habitacional do regime militar.** Petrópolis: Vozes, 1987.

_____. (org). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** São Paulo: Alfa-Omega, 1979.

_____. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana.** Petrópolis: Editoras Vozes, 2002.

_____. O lugar fora do lugar e o lugar fora das ideias. In: ARANTES, Otília, org. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos.** Petrópolis: Editora Vozes, 2000.

MARISCO, Luciane Maranha de Oliveira. **A norma e o fato:** abordagem analítica da segregação sócio-espacial e exclusão social a partir dos instrumentos urbanísticos. 2003. Tese (Doutorado em Geografia). UNESP-Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Presidente Prudente.

MARTINS, Eitor. **Minha vida, meus amigos, minha cidade.** Ourinhos: Edições Cristãs, 2008.

MARTINS, José de Souza. **O cativo da terra.** São Paulo, Hucitec, 2004.

MASSEI, Roberto Carlos. **As inovações tecnológicas e o caso dos oleiros:** A mecanização das olarias em Ourinhos 1950-1990. 2001. Dissertação (Mestrado em História). PUC-Ponifícia Universidade Católica, São Paulo.

Ministério do Trabalho e Emprego

Disponível em: <<https://granulito.mte.gov.br/portalcaged/paginas/home/home.xhtml>>

Acesso em 13 de novembro de 2012.

MATOS, Odilon Nogueira de. **Café e ferrovias:** a evolução ferroviária de São Paulo e o desenvolvimento da cultura cafeeira. Campinas: Editora Pontes, 4ª edição, 1990.

MINÕ, Oscar Alfredo Sobarzo. **A segregação sócioespacial em Presidente Prudente: análise dos condomínios horizontais**. 1999. Dissertação (Mestrado em Geografia). UNESP – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”. Presidente Prudente.

MONBEIG, Pierre. A zona pioneira do norte do Paraná. In: FRESCA, Tânia Maria & CARVALHO, Márcia Siqueira de; (orgs). **Geografia e norte do Paraná: um resgate histórico**. Londrina: Humanidades, vol. 2, 2007.

_____. **Pioneiros e fazendeiros de São Paulo**. São Paulo: Editora Pólis Editora Hucitec, 1984.

MORAES, Antônio Carlos Robert; COSTA, Wanderley Messias da. **Geografia crítica: a valorização do espaço**. São Paulo: Hucitec, 2ª ed., 1987.

MOURA, Juliana Andrade de. **Metropolização e segregações urbanas em Campo Limpo Paulista, SP**. 2010. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana). USP-Universidade de São Paulo, São Paulo.

MRV Engenharia

Disponível em: <<http://imoveis.mrv.com.br/>>

MUMFORD, Lewis. **A cidade na história: suas origens transformações e perspectivas**. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

NEGRI, Silvio Moysés. Segregação socioespacial: alguns conceitos e análises. **Coletâneas do nosso tempo**. Rondonópolis: Ed. UFMT, ano VII, v. 8, p.129-153, 2008.

PAPI, Willian da Silva. **Segregação socioespacial e problemas urbanos em municípios metropolitanos: O caso de Alvorada na região metropolitana de Porto Alegre**. 2009. Dissertação (Mestrado em Geografia), UFRGS-Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre.

PASTERNAK, Suzana et al. A Pesquisa sobre Segregação: conceitos, métodos e medições. In: **Espaço e Debates**. São Paulo: NERU. v. 24, n. 45, p. 87 – 109, jan./jul. 2004.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURINHOS. **Lei** Complementar nº. 499 de 28 de dezembro de 2006. Dispõe sobre o Plano Diretor do município de Ourinhos e dá outras providências. Ourinhos, 2006. Disponível em <www.ourinhos.sp.gov.br/>. Acesso em 23 de fevereiro de 2012.

_____. **Plano Diretor do Município de Ourinhos**.

Ourinhos: 2006. Disponível em: <www.ourinhos.sp.gov.br/>. Acesso em 23 de fevereiro de 2012.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURINHOS. Pesquisa de leis municipais.

Disponível em: <<http://www.camara-ourinhos.com.br/ourinhos/>> Acesso em: 09 de fev.

06

RANGEL, Ignácio. **Dualidade básica da economia brasileira**. São Paulo: Bienal de São Paulo 2º ed., 1999.

_____. **Questão agrária, industrialização e crise urbana no Brasil**. SILVA, José Graziano da. Porto Alegre: Editora UFRGS, 2004.

Programa de Aceleração do Crescimento-PAC

Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/>>. Acesso em 20 de abril de 2012.

Programa Minha Casa, Minha Vida

Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/habitacao/mcmv/index.asp>>. Acesso em 19 de abril de 2012.

PRÉTRECEILLE, Edmond. A Construção Social da Segregação Urbana: convergências e divergências. In: **Espaço e Debates**. São Paulo: NERU. v. 24, n. 45, p. 11 – 23, jan./jul. 2004.

ROCHA, Lilian Hahn Mariano da. Padrões locacionais da estrutura social: segregação residencial nas cidades latino americanas - algumas considerações. In: **XII- Encuentro de Geógrafos de América Latina**, 12, 2009, Montevideo, Uruguai.

Disponível em:

<http://egal2009.easyplanners.info/area05/5693_ROCHA_LILIAN_HAHN_MARIANO_D A.pdf>. Acesso em 10 de abril de 2012.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. Segregação, acumulação urbana e poder: classes e desigualdade na metrópole Rio de Janeiro. In **Cadernos IPPUR**. Rio de Janeiro: DP & A Editora, ano XV, nº2, ago-dez 2001 Ano XVI, n1, jan-jul 2002.

Disponível em:

<<https://docs.google.com/file/d/0By1DYFPclamKTWtaR0ZKdmNTQ0E/edit>> Acesso em 15 de outubro de 2012.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. Segregação residencial e políticas públicas: análise do espaço social da cidade na gestão do território. Rio de Janeiro, 2004.

Disponível em:

http://www.observatoriodasmetropoles.ufrj.br/download/Segregacao_residencial_e_politicas_publicas.pdf Acesso em 11/05/2012

RODRIGUES, Ana Lúcia. **A pobreza mora ao lado: segregação socioespacial na região metropolitana de Maringá – PR**. 2004. Tese (Doutorado em Ciências Sociais). PUC-Pontifícia Universidade Católica, São Paulo.

ROMA, Cláudia Marques. **Segregação socioespacial em pequenas cidades**. 2008. Dissertação (Mestrado em Geografia). UNESP – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”. Presidente Prudente.

SABATINI, Francisco; CÁCERES, Gonzalo; CERDA, Jorge. Segregação residencial nas principais cidades chilenas: tendências das três últimas décadas e possíveis cursos de ação In: **Espaço e Debates**. São Paulo: NERU. v. 24, n. 45, p. 87 – 109, jan./jul. 2004.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Edusp, 2005.

_____. **A urbanização desigual**. Petrópolis: Vozes, 1982.

_____. **Metrópole corporativa fragmentada**. São Paulo: Nobel, 1990.

_____. **Pensando o espaço do homem**. São Paulo: Edusp, 2004.

_____. Sociedade e espaço: a formação social como teoria e como método. **Espaço e sociedade**. Petrópolis: Vozes, 1979. p. 9-27.

SARAIVA Fernanda Romero & MORAES, Rosemary Reginato de. **Um espaço para lembrar de Ourinhos**. Ourinhos: Prefeitura Municipal de Ourinhos, 2004.

SCHMIDT, Lisandro Pezzi. **A (re) produção de um espaço desigual: poder e segregação socioespacial em Guarapuava (PR)**. 2009. Tese (Doutorado em Geografia). UFSC- Universidade Estadual e Santa Catarina, Florianópolis.

Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados-SEADE

Disponível em:

<http://www.seade.gov.br/index.php?option=com_content&view=frontpage&Itemid=1> .

Acesso em 10 de outubro de 2012.

SILVA, Carlos Alberto da. **A segregação residencial sob a ótica da Escola de Chicago e Neoclássica**. Boletim Goiano de Geografia. Goiânia: Ed. JFG, vol. 13, nº1, jan-dez, p.29-44, 1993.

SILVA, Rone Borges. **Segregação e/ou integração: "programa de desfavelamento e loteamentos urbanizados" em Presidente Prudente**. 2005. Dissertação (Mestrado em Geografia). UNESP – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Presidente Prudente.

SILVEIRA, Rogério Leandro de Lima da. **Cidade, corporação e periferia urbana: acumulação de capital e segregação espacial na (re) produção do espaço urbano.** Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2003.

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização.** São Paulo: Contexto, 1998.

_____. O uso do solo urbano na economia capitalista. In MARICATO, E. (org). **A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil industrial.** São Paulo: Alfa-Omega, 1979.

SCHNORE, Leo F. Sobre a estrutura espacial das cidades das duas américas. HOUSER, Philip e SCHNORE, Leo (org). **Estudos de urbanização.** São Paulo: Editora Pioneira, 1975.

SJOBORG, Gideon. Cidades em desenvolvimento e cidades das sociedades industriais: análise pluricultural. In: IN HOUSER, Philip & SCHNORE, Leo (org). **Estudos de urbanização.** São Paulo: Editora Pioneira, 1975.

SOGAME, Maurício. **Metropolização e segregação socioespacial: o loteamento Jardim Gianetti em Ferraz de Vasconcelos-SP.** 1999. Dissertação (Mestrado em Geografia). UNESP – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”. Presidente Prudente.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Reflexões sobre a natureza da segregação espacial nas cidades contemporâneas. **Revista de Geografia.** Dourados, nº 4, p. 71-86, 1996.

VAINER, C.B. As escalas do poder e o poder das escalas: o que pode o poder local? In **Cadernos IPPUR.** Rio de Janeiro: DP & A Editora, ano XV, nº2, ago-dez 2001 Ano XVI, n1, jan-jul 2002.

Disponível em:

<<https://docs.google.com/file/d/0By1DYFPclamKTWtaR0ZKdmNTQ0E/edit>> Acesso em 15 de outubro de 2012.

VILLAÇA, Flávio. **As ilusões do Plano Diretor.** São Paulo, 2005.

Disponível em <<http://www.flaviovillaca.arq.br>>. Consulta em 08 de outubro de 2012.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP/Lincoln Institute, 1998.

ZANATTA. Igor Fernando Santini. **Segregação Residencial em Londrina: Os condomínios fechados horizontais e as áreas subnormais**. 2010. Dissertação (Mestrado em Geografia). UEL-Universidade Estadual de Londrina, Londrina.

ANEXOS

ROTEIRO DE ENTREVISTAS

ANEXO 1: Roteiro de entrevista com as imobiliárias

Imobiliária _____ data / /

Entrevistado (a) _____

1-Na sua opinião, quais são os bairros mais valorizados de Ourinhos e quais os motivos?

2-Quais são os bairros menos valorizados de Ourinhos, quais os motivos?

3-Cite quais são os principais proprietários fundiários de Ourinhos.

4-Verifiquei que entre 2010 e 2012, aumentou demasiadamente o número de terrenos à venda e o preço dos mesmos superou em muitos casos a inflação. Comente sobre esse fato.

5-Aponte as direções da expansão urbana de Ourinhos e quais as áreas da cidade que serão valorizadas.

7-Dê a sua opinião sobre o atual Plano Diretor de Ourinhos e a Lei de Zoneamento, qual a influência no mercado imobiliário.

ANEXO 2: Roteiro de entrevista com o morador de Ourinhos sr Eitor Martins

Entrevistado _____ data __/__/__

1-Comente sobre a sua infância na cidade de Ourinhos, como era a cidade na época.

3-A literatura referente a história de Ourinhos aponta uma divisão entre pobres “abaixo da linha” e ricos “acima da linha”. Em sua opinião isso ocorria em Ourinhos? Comente.

4-Qual o papel da ferrovia E.F. Sorocabana e da cultura cafeeira para o estabelecimento do município de Ourinhos?

5-Qual a sua percepção atual de Ourinhos quanto à distribuição de classes sociais na cidade? A linha férrea ainda separa ricos de pobres, ou há algum outro elemento?

6-Os loteamentos Vila Odilon e Vila Margarida já foram bairros populares e isolados do restante da cidade. Comente sobre tal fato.

ANEXO 3: Roteiro de entrevista com a Secretaria Municipal de Assistência Social de Ourinhos - SMAS

Entrevistado (a) _____ data __/__/__

1-Descreva o que são os CRAS e onde se localizam

2-Quais os bairros que apresentam maiores demandas sociais?

3-Comente sobre as maiores demandas sociais da população atendidas pelos CRAS.

4-Fale sobre a população atendida pelos CRAS e pela S.M.A.S em geral. Quais são as rendas aproximadas dessa população. Essa população possui casa própria?

5-Comente sobre a não existência de favelas em Ourinhos, quais os motivos desse fato.

6-Fale sobre a relação entre criminalidade e problemas socioeconômicos em Ourinhos.

ANEXO 4: Roteiro da entrevista com a Viação Ourinhos-Assis - AVOA

Empresa AVOA

data__/__/__

Entrevistado (a) _____

1-Explique um pouco do surgimento da empresa AVOA e quais foram as primeiras linhas de ônibus urbano em Ourinhos

2-Qual foi o momento em que a AVOA passou a expandir suas atividades no transporte urbano de Ourinhos? Quais foram as partes da cidade atendidas pelas novas linhas de transporte urbano?

3-De acordo com informações do Jornal Diário de Ourinhos, a AVOA tem perdido nos últimos anos, um considerável fluxo de passageiros, comente esse fato. Isso é possível mesmo com a criação de diversos loteamentos e conjuntos habitacionais?

4- Quais são as partes da cidade com maior e menor fluxo de passageiros? Detalhe quais são as referidas linha.

5-Quais são as áreas de Ourinhos melhor e pior atendidas pelo transporte público atualmente? No caso das áreas pior atendidas, estão previstos melhoramentos?

ANEXO 5: SALÁRIOS PAGOS EM OURINHOS POR SETORES

Salários referentes ao setor terciário – serviços, 2011

Profissão	Salário R\$	Profissão	Salário R\$
Gerente de Marketing	10.000,00	Engenheiro Civil	7.200,00
Arquiteto Urbanista	6.750,00	Engenheiro Agrônomo	6.000,00
Engenheiro Agrimensor	5.407,50	Analista de Desenvolvimento de Sistemas	4.500,00
Supervisor da Manutenção e Reparação de veículos	3.917,00	Desenhista Projetista Mecânico	3.916,00
Gerente de Contas-Pessoa Física e Jurídica	3.519,00	Instrutor de Aprendizagem e Treinamento Industrial	3.380,33
Supervisor de Vigilantes	3.250,00	Arquiteto de Edificações	3.083,50
Supervisor de Almoxarifado	3.000,00	Médico Clínico	3.000,00
Gerente de Projetos de Tecnologia da Informação	3.000,00	Técnico em Ótica e Optometria	3.000,00
Gerente de Operações de Assistência Técnica	2.620,00	Desenhista Técnico Mecânico	2.600,00
Advogado	2.500,00	Professor de Ensino Médio	2.377,67
Operador de Guindaste Móvel	2.344,33	Gerente de Hotel	2.300,00
Supervisor de Manutenção Elétrica de Alta Tensão	2.300,00	Pedagogo	2.210,00
Gerente de Operações de Transportes	2.210,00	Diretor de Instituição Educacional Pública	2.200,00
Gerente Financeiro	2.000,00	Montador de Filmes	1.980,00
Coordenador Pedagógico	1.966,67	Farmacêutico	1.952,00
Psicólogo Clínico	1.900,00	Instrutor de Cursos Livres	1.834,13
Supervisor de Ensino	1.800,00	Analista de Folha de Pagamento	1.800,00
Técnico Mecânico	1.788,00	Contador	1.786,43
Guincheiro (Construção Civil)	1.690,00	Manutenção Mecânica de Sistemas Operacionais	1.678,50
Assistente Social	1.677,00	Técnico de Desporto Individual e Coletivo	1.667,67
Operador de Sonda Rotativa	1.600,00	Economista Financeiro	1.600,00
Eletricista de Instalações	1.582,67	Assistente Administrativo	1.575,00
Mecânico de veículos Automotores a Diesel	1.555,67	Analista de Pesquisa de Mercado	1.552,80
Professor de Ensino Fundamental II	1.540,00	Educador Social	1.530,00
Técnico de Obras Cíveis	1.529,00	Analista de Suporte Computacional	1.500,00
Supervisor de Operação Elétrica	1.500,00	Gerente de Crédito e Cobrança	1.500,00
Diretor de Operações de Telecomunicações	1.500,00	Analista de Suporte Computacional	1.488,80
Desenhista Projetista de Construção Civil	1.469,75	Mestre (Construção Civil)	1.451,14
Montador de Estruturas metálicas	1.432,66	Analista de Recursos Humanos	1.400,00
Professor de Alunos com Deficiência Mental	1.398,18	Auxiliar Técnico em Patologia Clínica	1.390,00
Biomédico	1.380,25	Motorista de Ônibus Rodoviário	1.358,00
Operador de Externa (Radio)	1.351,00	Agente Funerário	1.345,00
Gerente de Departamento Pessoal	1.345,00	Diretor de Instituição Educacional da Área Privada	1.343,00
Enfermeiro	1.337,00	Pintor de Veículos (Reparação)	1.337,00
Analista de Produtos Bancários	1.328,00	Instrutor de Autoescola	1.305,00
Pintor de Obras	1.304,50	Professor de Ensino Fundamental I	1.303,65
Mecânico Montador de Motores de Explosão e Diesel	1.300,00	Chefe de Cozinha	1.300,00
Técnico em Segurança no Trabalho	1.300,00	Operador de Retificadora	1.298,00
Fiscal de Transportes Coletivos (Exceto Trem)	1.297,00	Pintor de Estruturas Metálicas	1.267,00
Motorista Operacional de Guincho	1.265,14	Técnico em Radiologia e Imagenologia	1.244,00
Tecnólogo em Logística de Transporte	1.200,00	Eletricista de Manutenção Eletroeletrônica	1.200,00
Eletrotécnico na Fabricação, montagem e Instalação	1.200,00	Supervisor de Digitação e Operação	1.200,00
Desenhista Industrial Gráfico (Designer Gráfico)	1.200,00	Desenhista Projetista de Eletricidade	1.200,00
Técnico de Planejamento de Produção	1.200,00	Mecânico de veículos Automotores a Diesel	1.196,75
Gerente de Serviços de Saúde	1.185,00	Mecânico de Manutenção de Automóveis	1.171,50
Assentador de Canalização (Edificações)	1.168,00	Pedreiro	1.168,00
Encanador	1.168,00	Surfassagista	1.160,50
Motorista de Furgão ou Veículo Similar	1.154,40	Mecânico de Manutenção de Aeronaves	1.150,00
Carpinteiro	1.144,38	Técnico Mecânico (Motores)	1.140,00
Secretaria Executiva	1.139,50	Biólogo	1.132,00

Tropeiro	1.117,00	Pintor a Pincel e Rolo	1.113,00
Apontador de Mão-de-obra	1.111,00	Digitador	1.100,00
Gerente de Produção da Construção Civil	1.100,00	Montador de Móveis e Artefatos de Madeira	1.100,00
Montador de Filmes	1.096,86	Ladrilheiro	1.086,00
Técnico Eletrônico	1.086,00	Professor de Ensino Fundamenta I	1.068,13
Operador de Escavadeira	1.062,60	Eletrotécnico	1.056,00
Motorista de Carro de Passeio	1.051,50	Professor de Educação Infantil	1.048,75
Técnico de Obras Civis	1.037,00	Eletricista de Instalações (Edifícios)	1.034,75
Confeiteiro	1.029,20	Vigilante	1.024,00
Motorista de Ônibus Urbano	1.012,20	Psicólogo Hospitalar	1.003,00
Inspetor de Risco	1.001,00	Coordenador de Operações de Combate À Poluição	1.000,00
Supervisor de Montagem e Instalação Eletroeletrônica	1.000,00	Programador de Sistemas de Informação	1.000,00
Emissor de Passagens	999,50	Condutor de veículos de Tração Animal	999,50
Gesseiro	993,83	Pedreiro de Edificações	987,86
Motorista de Taxi	968,00	Técnico de Manutenção Eletrônica	968,00
Analista de Credito (Instituições Financeiras)	966,67	Trabalhador da Manutenção de Edificações	966,67
Trabalhador da Manutenção de Edificações	963,29	Cirurgião Dentista-Clínico Geral	958,00
Orientador Educacional	957,00	Preparador Físico	955,29
Avaliador Físico	950,00	Montador de Estruturas Metálicas	942,32
Carteiro	942,00	Carregador (Transportes Terrestres)	937,00
Auxiliar de Enfermagem	931,89	Marmorista (Construção)	921,00
Demonstrador de Mercadorias	920,00	Montador de Equipamentos Eletrônicos	920,00
Instalador de Tubulações de Gás Combustível	920,00	Montador de Veículos	910,00
Operador de Câmera de Televisão	900,00	Analista de Cobrança (Instituições Financeiras)	896,00
Revestidor de Interiores	895,50	Locutor Publicitário de Rádio e Televisão	892,50
Professor Instrutor de Ensino em Serviços	885,00	Desenhista Técnico (Artes Gráficas)	885,00
Auxiliar de Contabilidade	884,29	Mecânico de Manutenção de Compressores de Ar	884,00
Designer de Vitrines	883,00	Operador de Telemarketing Ativo e Receptivo	881,00
Borracheiro	877,50	Auxiliar de Faturamento	877,00
Supervisor de Credito e Cobrança	876,83	Cozinheiro Geral	876,50
Mecânico de veículos Ferroviários	873,00	Reparador de Aparelhos de Telecomunicações	860,00
Churrasqueiro	858,00	Armazenista	858,00
Operador de Cobrança Bancaria	858,00	Açougueiro	858,00
Taifeiro (Exceto Militares)	857,00	Colorista Têxtil	857,00
Recepcionista de Banco	857,00	Taquigrafo	856,00
Datilografo	852,00	Baba	850,00
Cobrador Interno	849,25	Porteiro de Edifícios	847,71
Atendente de Enfermagem	846,67	Caixa de Banco	842,33
Promotor de Vendas	842,13	Servente de Obras	836,00
Técnico de Enfermagem de Terapia Intensiva	832,00	Frentista	827,40
Vidraceiro	826,00	Auxiliar de Cartório	822,86
Lavadeiro, em Geral	822,50	Instalador de Som e Acessórios de Veículos	821,00
Auxiliar de Banco de Sangue	819,00	Degustador de Vinhos ou Licores	818,00
Gerente Administrativo	810,00	Conservador de Via Permanente (Trilhos)	810,00
Técnico em Informática	803,50	Mecânico de Manutenção de Empilhadeiras	800,00
Gerente de Restaurante	800,00	Operador de Negócios	800,00
Pintor, a Pistola (Exceto Obras e Estruturas Metálicas)	797,00	Funileiro de veículos (Reparação)	797,00
Auxiliar de Prótese Dentaria	794,00	Auxiliar nos Serviços de Alimentação	794,00
Técnico de Laboratório e Fiscalização Desportiva	789,00	Instalador-Reparador de Equipamentos de Telefonia	785,00
Montador de Equipamentos Elétricos	785,00	Técnico de Saneamento	785,00
Tecelão de Tapetes, a mão	785,00	Polidor de Metais	785,00
Estofador de Moveis	785,00	Mecânico de Climatização e Refrigeração	785,00
Mecânico de Refrigeração	785,00	Mecânico de Manutenção de Bicicletas	785,00
Técnico em Eletromecânica	785,00	Impressor de Ofsete (Plano e Rotativo)	786,00
Demonstrador de Mercadorias	778,00	Auxiliar de Manutenção Predial	777,80
Técnico de Apoio ao Usuário de Informática	770,00	Barman	768,00
Copeiro	768,00	Masseiro (Massas Alimentícias)	768,00
Atendente Comercial (Agencia Postal)	768,00	Pizzaiolo	768,00

Reparador de Aparelhos Eletrodomésticos	764,33	Técnico em Secretariado	760,00
Agente de Saúde Pública	756,86	Copeiro de Hospital	756,59
Camareiro de Hotel	756,33	Garçom	756,17
Maquiador	753,00	Auxiliar de Farmácia de Manipulação	750,00
Técnico em Turismo	750,00	Auxiliar de Lavanderia	746,00
Empregado Doméstico nos Serviços Gerais	742,00	Fotógrafo Retratista	742,00
Técnico de Telecomunicações (Telefonia)	742,00	Secretário Bilingue	742,00
Operador de Rede de Teleprocessamento	736,00	Inspetor de Alunos de Escola Privada	736,00
Técnico de Enfermagem	735,00	Jardineiro	732,00
Instalador de Sistemas Eletroeletrônicos de segurança	727,78	Trabalhador da Manutenção de Edificações	716,00
Zelador de Edifício	712,00	Agente de Vendas de Serviços	710,00
Supervisor de Telemarketing e Atendimento	705,00	Analista de Suporte Computacional	700,00
Auxiliar em Saúde Bucal	699,90	Técnico em Manutenção de Maquinas	699,90
Tosador de Animais Domésticos	699,90	Editor	699,90
Cobrador de Transportes Coletivos (Exceto Trem)	699,90	Auxiliar de Laboratório de Análises Clínicas	693,89
Auxiliar de Produção Farmacêutica	690,00	Recepcionista de Hotel	690,00
Cobrador Externo	690,00	Lubrificador de Veículos Automotores	690,00
Auxiliar de Escritório, em Geral	689,85	Inspetor de Alunos de Escola Pública	677,25
Lavador de Roupas a Máquina	677,00	Lavador de veículos	672,38
Manutenção de Instrumentos de Controle Médico	670,00	Recepcionista em Geral	669,57
Trabalhador da Manutenção de Edificações	666,00	Auxiliar de Desenvolvimento Infantil	659,71
Faxineiro	656,06	Recebedor de Apostas (Loteria)	647,00
Coletor de Resíduos Sólidos de Serviços de Saúde	640,00	Manicure	630,67
Recepcionista de Casas de Espetáculos	622,00	Repositor de Mercadorias	622,00
Instalador de Tubulações	622,00	Cabeleireiro	622,00
Coletor de Lixo Domiciliar	611,00	Operador de Telemarketing Receptivo	609,52
Banhista de Animais Domésticos	602,33	Operador de Computador	508,00
Recepcionista de Consultório Médico ou Dentário	438,00	Recreador	410,00

Fonte: BRASIL, 2011.

Org: Ferreira Dias, 2012.

Salários referentes ao setor secundário – indústria, 2011

Profissão	Salário R\$
Supervisor Administrativo	2.500,00
Operador de Máquinas-Ferramenta Convencionais	1.873,33
Técnico em Segurança no Trabalho	1.650,00
Soldador	1.333,40
Operador de Equipamentos de Refinação de Açúcar (Processo Contínuo)	1.295,00
Mestre (Indústria de Madeira e Mobiliário)	1.250,00
Caldeireiro (Chapas de Ferro e Aço)	1.233,12
Ajustador Mecânico (Usinagem em Bancada e em Maquinas-Ferramentas)	1.200,60
Técnico de Alimentos	1.198,00
Padeiro	1.190,00
Moleiro de Minérios	1.100,00
Cortador de Roupas	1.075,00
Técnico de Garantia da Qualidade	1.054,00
Mecânico de Manutenção de Maquinas, em Geral	1.040,88
Encarregado de Acabamento de Chapas e Metais (Tempera)	1.032,00
Preparador de Estruturas Metálicas	1.000,00
Montador de Maquinas	983,33
Oleiro (Fabricação de Tijolos)	979,00
Operador de Empilhadeira	950,00
Alimentador de Linha de Produção	941,53
Confeccionador de Velas Náuticas, Barracas e Toldos	935,00
Ceramista	913,00
Oleiro (Fabricação de Telhas)	913,00
Operador de Maquinas de Construção Civil e Mineração	913,00
Supervisor de Fabricação de Produtos Cerâmicos, Porcelanatos e Afins	913,00

Operador de Máquina de Cortar e Dobrar Papelão	913,00
Conferente de Carga e Descarga	900,00
Trabalhador da Elaboração de Pré-fabricados (Cimento Amianto)	899,00
Montador de Estruturas Metálicas	884,00
Colchoeiro (Confecção de Colchoes)	873,79
Almoxarife	860,38
Marceneiro	860,00
Operador de Inspeção de Qualidade	860,00
Operador de Máquinas Fixas, em Geral	851,00
Embalador, a Mão	849,00
Serralheiro	843,33
Operador de Máquina de Dobrar Chapas	830,67
Trabalhador da Elaboração de Pré-fabricados (Concreto Armado)	827,00
Mecânico de Manutenção de Máquinas-Ferramentas (Usinagem de Metais)	800,00
Bordador, À Máquina	777,50
Esterilizador de Alimentos	772,00
Costureira de Reparação de Roupas	705,00
Estirador de Couros e Peles (Preparação)	680,00
Costureira de Peças Sob Encomenda	637,00
Costureiro na Confecção em Serie	622,60
Ajustador Mecânico	546,00

Fonte: BRASIL, 2011.

Org: Ferreira Dias, 2012.

Salários referentes ao setor terciário – comércio, 2011

Profissão	Salário R\$
Gerente de Bar	3.916,00
Administrador	2.907,00
Supervisor de Vendas Comercial	2.507,25
Gerente Comercial	2.000,00
Gerente de Loja e Supermercado	1.711,17
Comprador	1.680,25
Técnico de Vendas	1.526,00
Gerente de Vendas	1.257,78
Gerente de Compras	1.250,00
Chefe de Bar	995,00
Comerciante Atacadista	850,00
Vendedor de Comercio Varejista	810,00
Atendente de Farmácia - Balconista	768,00
Vendedor Pracista	759,00
Assistente de Vendas	735,00
Atendente de Lanchonete	726,28
Operador de Caixa	708,30
Vendedor em Domicilio	410,00

Fonte: BRASIL (2011).

Org: Ferreira Dias, 2012.

Salários referentes ao setor primário, 2011

Emprego	Salário R\$
Operador de Máquinas de Beneficiamento de Produtos Agrícolas	R\$ 1.598,00
Operador de Colheitadeira	R\$ 1.208,00
Topografo (área rural)	R\$ 1.086,00
Supervisor de Exploração Pecuária	R\$ 1.000,00
Operador de Carregadeira	R\$ 1.000,00
Tratorista Agrícola	R\$ 914,43
Trabalhador de Pecuária Polivalente	R\$ 875,00
Controlador de Pragas	R\$ 825,00
Retalhador de Carne	R\$ 775,00
Produtor de Espécies Frutíferas Rasteiras	R\$ 768,00

Motorista de Caminhão (Rotas Regionais e Internacionais)	R\$ 756,63
Caseiro (Agricultura)	R\$ 700,00
Trabalhador da Avicultura de Postura	R\$ 700,00
Viveirista Florestal	R\$ 700,00
Trabalhador da Avicultura	R\$ 700,00
Ajudante de Motorista	R\$ 698,33
Auxiliar de Pessoal	R\$ 695,00
Trabalhador da Cultura de cana-de-açúcar	R\$ 692,51
Trabalhador Agropecuário em Geral	R\$ 691,21
Trabalhador de Serviços de Limpeza e Conservação de Áreas Públicas	R\$ 646,25
Trabalhador da Pecuária	R\$ 622,00

Fonte: BRASIL, 2011.

Org: Ferreira Dias, 2012.

ANEXO 6: Número de empregos gerados em Ourinhos, 2011

Atividade Econômica	Nº de trabalhadores	Nº de Estabelecimentos
Extrativa Mineral	37	3
Prod. Mineral não Metálico	611	48
Indústria Metalúrgica	207	19
Indústria Mecânica	1.092	33
Elétrico e Comunicação	11	3
Material de Transporte	14	5
Madeira e Mobiliário	1.131	8
Papel e Gráfica	124	20
Borracha, Fumo, Couros	73	16
Indústria Química	554	17
Indústria Têxtil	305	29
Indústria Calçados	0	0
Alimentos e Bebidas	1.296	43
Serviço Utilidade Pública	376	3
Construção Civil	1.088	141
Comércio Varejista	6.164	1.227
Comércio Atacadista	645	91
Instituição Financeira	421	36
Adm. Técnica Profissional	1.781	200
Transporte e Comunicações	1.312	166
Alojamentos	2.044	293
Médicos Odontológicos Veterinários	1.264	201
Ensino	1.079	50
Administração Pública	2.812	8
Agricultura	1.976	109
Total	26.417	2.769

Fonte: BRASIL, 2011.

Org: Ferreira Dias, 2012.