

Revista GeoUECE

A dinâmica de expansão urbana e valorização fundiária em Presidente Epitácio - SP

Cleiton de Aragão Santos
Universidade Estadual Paulista (UNESP)

RESUMO

Este trabalho busca analisar o processo de expansão urbana na cidade de Presidente Epitácio, verificando a valorização fundiária que vem ocorrendo nas áreas de expansão e dando especial atenção aos vetores que tem impulsionado o parcelamento do solo em novas localidades. Para este fim, são utilizados os conhecimentos da Geografia Urbana sobre centralidade, expansão urbana e reestruturação da cidade, além do apoio da Economia na análise do mercado imobiliário e a compreensão da dinâmica de valorização da terra. A partir desta base, buscou-se informações a respeito das dinâmicas de expansão no contexto municipal, além da valorização, por meio de consultas a jornais, corretores de imóveis e o poder público. Estas informações subsidiaram a elaboração de materiais cartográficos que se mostraram essenciais na compreensão do objeto de estudo. Por fim, verificou-se uma dinâmica de expansão muito ligada ao turismo, no caso de residenciais visados por turistas, enquanto a dinâmica dos munícipes não ocorre da mesma forma, muitas vezes em outros setores da cidade. Há uma ruptura com a antiga estrutura da cidade, ao mesmo tempo em que a vida dos moradores é impactada por novos hábitos e o desenvolvimento local torna-se cada vez mais atrelado ao turismo.

Palavras-chave: Expansão urbana; Reestruturação da cidade; Valorização imobiliária; Turismo.

The dynamics of urban expansion and land valuation in Presidente Epitácio - SP

ABSTRACT

This work seeks to analyze the process of urban expansion in the city of Presidente Epitácio, verifying the land valuation that has been occurring in the expansion areas and giving special attention to the vectors that have driven the subdivision of land in new locations. For this purpose, the knowledge of Urban Geography on centrality, urban expansion and restructuring of the city is used, in addition to the support of the Economy in the analysis of the real estate market and the understanding of the dynamics of land valorization. From this base, information was sought about the dynamics of expansion in the municipal context, in addition to valorization, through consultations with newspapers, realtors and the government. This information supported the elaboration of cartographic materials that proved to be essential in understanding the object of study. Finally, there was a dynamic of expansion closely linked to tourism, in the case of residential areas targeted by tourists, while the dynamics of residents does not occur in the same way, often in other sectors of the city. There is a break with the old structure of the city, at the same time that the lives of the residents are impacted by new habits and local development becomes increasingly linked to tourism.

Keywords: Urban expansion; Restructuring of the city; Real estate valuation; Tourism.



La dinámica de la expansión urbana y la valorización del suelo en Presidente Epitácio - SP

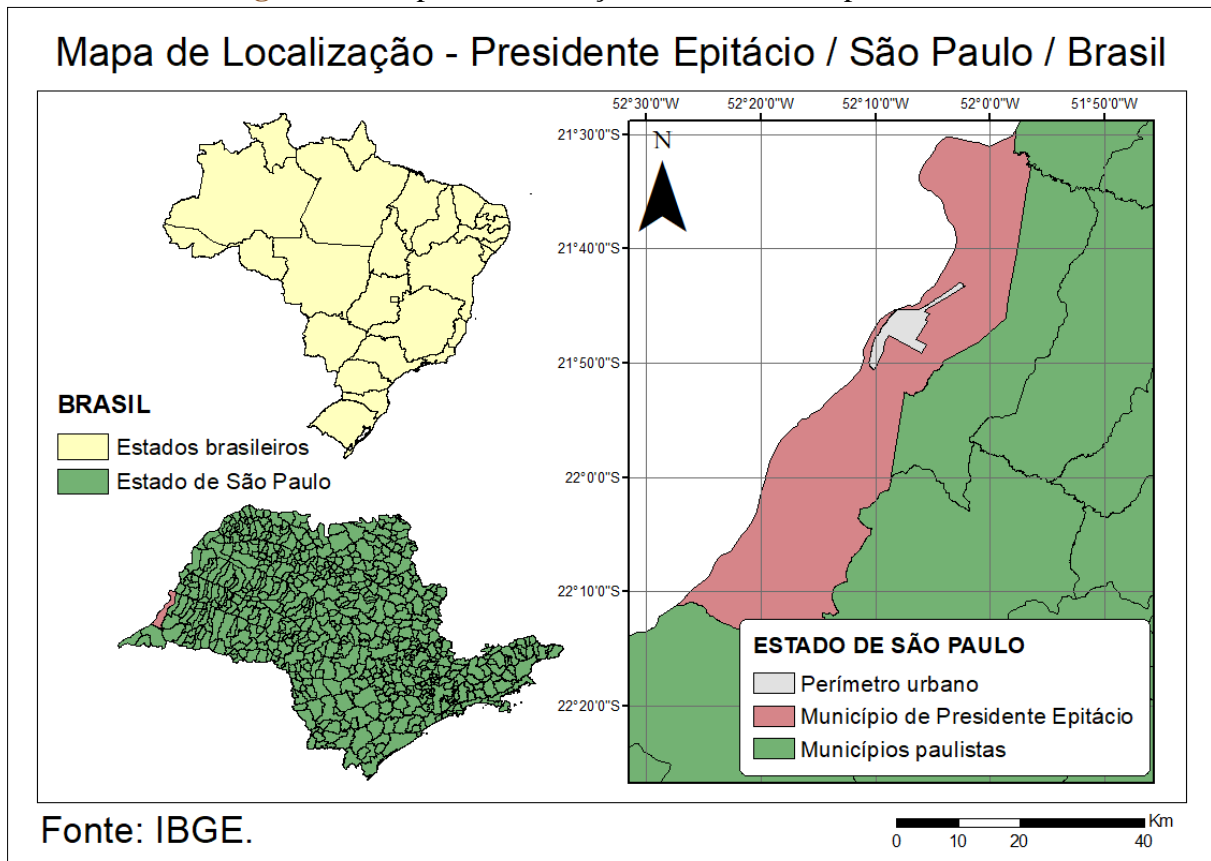
RESUMEN

Este trabajo busca analizar el proceso de expansión urbana en la ciudad de Presidente Epitácio, verificando la valoración del suelo que se viene produciendo y prestando especial atención a los vectores que han venido impulsando la parcelación del suelo en nuevas localizaciones. Para ello, se utiliza el conocimiento de la Geografía Urbana sobre centralidad, expansión urbana y reestructuración de la ciudad, además del apoyo de la Economía en el análisis del mercado inmobiliario y la comprensión de la dinámica de valoración del suelo. A partir de esta base, se buscó información sobre la dinámica de expansión en el contexto municipal, además de la valoración, a través de consultas con periódicos, corredores inmobiliarios y el gobierno. Esta información apoyó el desarrollo de materiales cartográficos que fueron fundamentales para comprender el objeto de estudio. Finalmente, hubo una dinámica de expansión estrechamente ligada al turismo, en el caso de las residencias dirigidas por los turistas, mientras que la dinámica de los residentes no ocurre de la misma manera, muchas veces en otras regiones de la ciudad. Hay una ruptura con la vieja estructura de la ciudad, al mismo tiempo que la vida de los vecinos se ve impactada por nuevos hábitos y el desarrollo local se vincula cada vez más al turismo.

Palabras clave: Expansión urbana; Reestructuración de la ciudad; Valoración inmobiliaria; Turismo.

INTRODUÇÃO

A Geografia Urbana analisa as diferentes dinâmicas ocorridas na cidade, onde se materializam as relações sociais e a atuação dos mais diversos agentes políticos e econômicos na produção do espaço. Porém, ganham destaque ao longo das décadas, os estudos sobre as grandes metrópoles e, mais recentemente, estudos sobre cidades médias. No que se refere ao entendimento das dinâmicas das cidades de menor porte, estas têm recebido maior atenção nos últimos anos, muito por causa da sua inserção na reestruturação produtiva que vem ocorrendo, motivada pela desconcentração na produção de diversos bens e oferta de serviços. Presidente Epitácio, situada no Extremo-Oeste paulista, às margens do Rio Paraná (Figura 1), a cerca de 642 km de distância da capital do estado, São Paulo, apresenta características de uma cidade de menor porte.

Figura 1 – Mapa de localização de Presidente Epitácio - SP

Fonte: O autor (2022).

Ocupada e fundada no início do século XX, passou por diversas transformações que levaram a um crescimento populacional, de 39.298 habitantes em 2000, para população estimada de 44.200 habitantes em 2019 (IBGE, 2019).

Apesar de não possuir elevado aumento populacional, Presidente Epitácio vem obtendo considerável expansão territorial urbana por meio de novos loteamentos urbanos e outros empreendimentos que chamam a atenção dos moradores da cidade, e que atraem quem visita a estância turística.

Áreas anteriormente distantes do interesse de investidores e da população tornaram-se alvos do mercado imobiliário, que vê oportunidade de crescimento. Diante disso, faz-se necessária uma análise que subsidie reflexões sobre esta expansão, utilizando para isso, de informações sobre a valorização imobiliária, muito expressiva nos últimos anos.

O presente trabalho é apresentado em três partes: a primeira, abordando os conceitos de expansão e reestruturação da cidade, verificando como estes fenômenos ocorrem em Presidente Epitácio, a segunda que trabalha o conceito de renda da terra e analisa a valorização imobiliária na cidade e, a terceira, que apresenta a relação existente entre a valorização imobiliária e a expansão urbana nesta localidade.



EXPANSÃO E REESTRUTURAÇÃO URBANA

Um dos fenômenos mais frequentemente verificados nas análises das dinâmicas urbanas é a expansão urbana. Sposito e Chatel (2015) definem a expansão urbana como uma expansão a partir de um centro denso, uma difusão do espaço urbano para além de seus limites já estabelecidos. Conforme os limites urbanos já existentes não comportam as diferentes atividades sociais e econômicas, há a necessidade de crescimento, o que tem sido verificado ao longo da história.

O centro é uma característica comum a todas as cidades, que, segundo Whitaker (2003), necessita da centralidade para existir. Segundo o autor, a categoria centro define a cidade em todos os tempos. As dinâmicas de concentração das diversas atividades de comércio, serviços e gestão são apontadas por ele como elementos determinantes da centralização, muito mais que a localização.

Ao estudar cidades de menor porte, percebe-se estes fluxos com maior clareza, pois o adensamento das atividades destacadas acima é mais contínuo e o contraste com outras áreas mais perceptível. No caso de Presidente Epitácio, as atividades de comércio e serviços encontram-se principalmente na Avenida Presidente Vargas e nas ruas adjacentes.

A centralidade exercida em uma zona tradicional das cidades, com todos os seus benefícios, faz com que o mercado de terras busque na maioria das vezes, atuar de forma a comercializar as áreas de maior valor, pois a boa localização garante vantagens não existentes em outras zonas.

Quando o tecido urbano não possibilita o atendimento aos interesses do mercado, poder público e população, há a expansão urbana da cidade, que leva ao uso do solo em áreas que antes não eram visadas pelo mercado imobiliário. Desta forma, novas localizações ganham importância e atraem investimentos, tanto públicos, quanto privados.

A cidade é uma articulação entre as localizações, e as novas localizações mudam a estrutura do restante da cidade. As articulações dinâmicas das localizações, que provocam mudanças na situação da cidade, podem ser chamadas de reestruturação urbana (WHITAKER, 2003). Quando analisamos processos de reestruturação, podemos pensar em dois conjuntos de dinâmicas urbanas, sendo elas a reestruturação da cidade e reestruturação urbana.

Há expressivos trabalhos sobre a análise de processos de reestruturação, como de Sposito (2004 e 2007) e Whitaker (2003), no entanto, há maior ênfase nas cidades médias. O processo de reestruturação urbana abrange as dinâmicas e processos que dizem respeito à escala regional, que envolve as redes urbanas. Já reestruturação da cidade, abrange dinâmicas e processos ocorridos na escala intraurbana (SPOSITO, 2007). Pelo fato deste trabalho ter como objetivo a análise de uma cidade de menor porte, torna-se tarefa mais árdua – e que demanda maior estudo – uma análise sobre o processo de reestruturação urbana, e mais acessível uma análise sobre a reestruturação da cidade. Desta forma, foi privilegiada a análise do último, que é complementar ao primeiro.

Ao lidar com o estudo da reestruturação da cidade, que abrange as continuidades e descontinuidades nas dinâmicas, os processos de mudança ocorridos a nível intraurbano, torna-



se importante a própria experiência do autor, que é munícipe de Presidente Epitácio e tem acompanhado as mudanças ocorridas nesta cidade.

CLASSIFICANDO AS CIDADES

Como já mencionado, a cidade apresenta capacidade de centralizar diversos aspectos essenciais para o município e até mesmo para sua região. Uma maior ou menor capacidade de exercer essa centralidade, faz com ela ocupe posição de maior ou menor destaque na hierarquia urbana. Milton Santos (1982), entende que há um mínimo de complexidade nas atividades urbanas, que permite um crescimento autossustentado e também um domínio territorial, onde as necessidades mínimas da população são atendidas, em um aglomerado populacional que podemos chamar de cidade local.

Fresca (2001), entende que há uma diversidade de cidades acima do nível mínimo de complexidade, mas que não permitem considerá-las intermediárias ou metrópoles. A autora afirma que continuam sendo pequenas, mesmo apresentando complexidade acima do mínimo.

No que se refere a hierarquia urbana, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), desenvolve um estudo chamado “Regiões de Influência das Cidades (REGIC)”, que teve quatro edições: em 1978, 1993, 2007 e 2018. Esse estudo tem como importante referência a Teoria das Localidades Centrais, de Christaller (1966), que traz a ideia de que as cidades fazem parte de conjuntos de centros articulados entre si, onde cada uma possui uma centralidade, com a relativa influência que exerce sobre seu entorno. Os bens e serviços ofertados em determinadas localidades não atendem às necessidades da população, que se desloca até centros maiores para obter o que precisa. Dessa forma, quanto maior a diversidade de funções presentes em uma cidade, maior será sua centralidade. E como consequência, pode atrair maior população e apresentar maior área de influência e com isso maior destaque na hierarquia urbana (IBGE, 2018).

Os estudos mais recentes do IBGE acerca do assunto buscaram um referencial teórico que fosse além das formulações de Christaller e levasse em consideração a complexidade da rede urbana e sua capacidade de evolução, bem como a interdependência existente entre os centros urbanos. A Teoria dos Fluxos Centrais (TAYLOR, 2004), destaca as relações externas não hierárquicas entre as cidades, mas não abandona o pensamento de Christaller, que se baseia nas localidades centrais. Taylor considera o sistema urbano composto por dois processos: por um lado, a cidade continua a oferecer bens e serviços, e exerce polarização contiguamente em sua região e, por outro lado, é parte de uma rede de ligações de longa distância, em que os centros se interconectam de forma seletiva (IBGE, 2018). Ainda segundo o IBGE, esta dualidade é parte essencial das cidades, e está presente em todo centro urbano (IBGE, 2018).

As duas edições mais recentes do REGIC classificam a hierarquia urbana brasileira em quatro níveis: metrópoles (divididas em grande metrópole nacional, metrópole nacional e metrópole), capitais regionais (A, B e C), centros sub-regionais (A e B) e centros de zona (A e B). Os municípios que não extrapolam sua influência além dos limites municipais, são classificados como centros locais.



A cidade de Presidente Epitácio é classificada pelo REGIC 2018 como Centro de Zona A, uma mudança em relação à classificação de Centro de Zona B de 2007, pois houve uma mudança nos critérios utilizados de uma edição para outra. A classificação atual diz respeito a cidades com cerca de 40 mil habitantes, níveis reduzidos de atividades de gestão e que polarizam um número inferior de cidades vizinhas. Encontra-se dentro de Região de Influência de São Paulo, e faz parte do Arranjo Populacional de Presidente Prudente. Logo, percebe-se que, apesar de possuir certa centralidade em sua região imediata, Presidente Epitácio possui forte relação com Presidente Prudente na busca de sua população por maior diversificação de bens e serviços. É importante salientar a influência exercida por Presidente Epitácio sobre Bataguassu, cidade sul-mato-grossense localizada à outra margem do Rio Paraná, como apontado no REGIC (2018). A compreensão de tais influências permite relacionar a dinâmica do mercado imobiliário de Presidente Epitácio com os fluxos de bens e serviços que se articulam a nível regional.

RENDA DA TERRA E DINÂMICA IMOBILIÁRIA

A terra é a base fundamental de toda atividade produtiva, onde as relações econômicas e sociais ganham materialidade. O estudo sobre seu valor de uso e valor de troca é imprescindível para a compreensão das dinâmicas ocorridas, tanto nos espaços rurais, quanto urbanos. Um dos principais nomes no estudo deste assunto é David Harvey, que em *Os Limites do Capital* (2013) aprofunda e atualiza as reflexões advindas dos estudos de David Ricardo e Karl Marx sobre o assunto.

Harvey afirma que a terra pode ter um preço e ser tratada como mercadoria, o que percebemos por meio de uma valorização cada vez mais expressiva. Mas o que é vendido não é simplesmente a terra, mas o título de propriedade ou direito a uma renda futura gerada por ela, fazendo com que o direito a ela se torne uma forma de capital fictício, que segundo Harvey (1982) é “dinheiro que é lançado em circulação como capital sem qualquer base material em mercadorias ou atividade produtiva”. O autor (HARVEY, 1982) exemplifica:

[...] Considere o caso de um produtor que recebe crédito em troca da garantia de uma mercadoria não vendida. O dinheiro equivalente à mercadoria é adquirido antes de uma venda real. Esse dinheiro pode então ser usado para adquirir novos meios de produção e força de trabalho. O prestador, no entanto, detém uma folha de papel cujo valor é apoiado por uma mercadoria não vendida. Essa folha de papel pode ser caracterizada como *valor fictício*, que pode ser criado por qualquer tipo de crédito comercial [...].

Ao analisar a renda que pode ser gerada por meio da terra, pode-se considerar a fertilidade do solo em relação à agricultura, ao potencial deste solo para a realização de grandes edificações, a localização, acesso à infraestrutura que facilite a implantação da atividade pretendida, entre outros vários fatores, que quando positivos, geram uma expectativa sobre rendas mais elevadas, aumentando seu valor de venda. A renda que os donos de melhores áreas



obtem em relação aos outros é o que chamamos de renda diferencial (HARVEY, 2013). É esta renda diferencial que movimenta, em grande parte, o mercado imobiliário em nossas cidades e tem causado profundas transformações na estrutura urbana em diversos casos.

A renda diferencial pode ser ampliada por meio de melhorias nos serviços de transporte, por exemplo, por meio da atuação do Estado, recriando as condições da propriedade gerar renda. É um dos motivos pelos quais proprietários muitas vezes passam décadas em posse de uma área, sem interesse em comercializá-la ou nela realizar alguma atividade, o que muda quando são criadas vantagens que causam valorização. Mudanças ocorridas no perímetro urbano, como no caso da expansão urbana, causam valorização de novas áreas que entram no circuito imobiliário, e essas mudanças atraem cada vez mais investimentos.

Há uma forma de capital que atua organizando os investimentos privados no ambiente construído, que se dedica especialmente à produção de habitações, o qual chamamos de capital incorporador (SMOLKA, 1987). Esta fração do capital ganha valor por meio da articulação de vários serviços que são contratados, acumulando valor por meio da captura de rendas fundiárias.

Sabemos que os serviços de infraestrutura que permitem um ganho de renda diferencial estão distribuídos de forma desigual pela cidade, levando a uma valorização do solo urbano também desigual. A criação de empreendimentos imobiliários como condomínios e residenciais, que criam a sua própria infraestrutura e a oferecem como um diferencial, tem atraído aqueles que buscam áreas, seja para firmar residência, uso comercial – no caso dos condomínios fechados – ou outros usos.

O capital incorporador

Além do diferencial de infraestrutura oferecido pelos empreendimentos imobiliários, há outro fator que influencia fortemente na dinâmica de valorização da terra: o atributo de escassez. As incorporadoras têm o controle da propriedade de um lado e há uma seletividade da terra urbanizada de outro, o que leva à ocorrência da escassez. Após uma primeira etapa de vendas, é anunciada uma segunda, com nova área, anexa àquela divulgada inicialmente. Tal dinâmica faz com que seja criada uma falsa noção de escassez, que leva os interessados a pagar valores mais elevados.

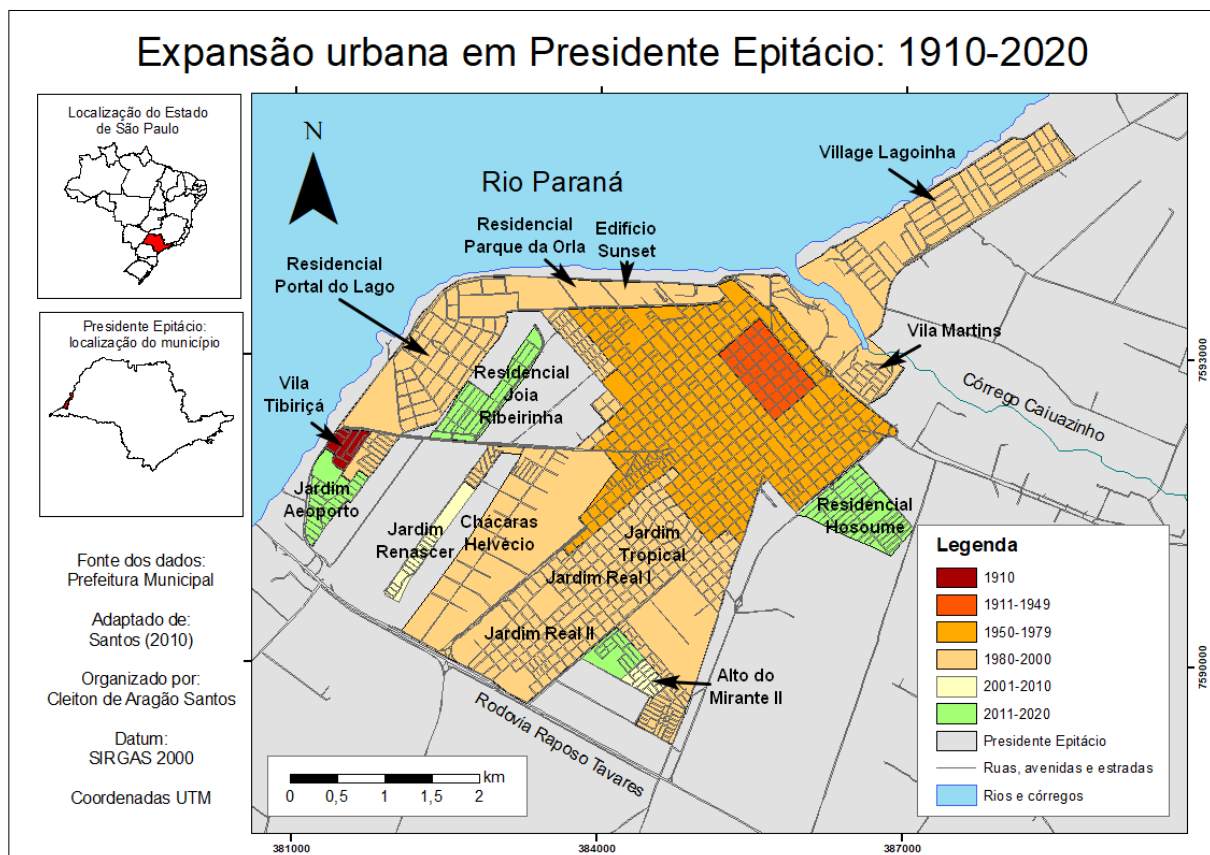
Um autor que tem importantes reflexões acerca da valorização do capital imobiliário é Paiva (2007) que, ao analisar o papel dos agentes imobiliários cita Gottdiener (1993), que afirma que “as cidades são produto de fatores econômicos, políticos e culturais”. Paiva comenta que a percepção sobre o mercado realça que “estes fatores são hierarquizados no capitalismo contemporâneo, isto é, há uma sobreposição dos fatores econômicos, que passam a cooptar os demais fatores no sentido de impulsionar o processo de valorização do capital imobiliário” (PAIVA, 2007, p.80). Desta forma, os fatores econômicos alteram profundamente a dinâmica imobiliária existente na cidade, ainda mais no contexto de uma cidade de pequeno porte, altamente dependente de novos investimentos para se desenvolver.

A DINÂMICA IMOBILIÁRIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM PRESIDENTE EPITÁCIO

A fundação de Presidente Epitácio e seu histórico de expansão

A cidade de Presidente Epitácio tem sua origem ligada à necessidade da construção de uma estrada que ligasse o “sertão desconhecido” do oeste do Estado de São Paulo com o sul de Mato Grosso (hoje Mato Grosso do Sul). A pedido do governador paulista Jorge Tibiriçá, uma equipe liderada pelo capitão Francisco Whitaker navegou pelo Rio Santo Anastácio, chegando até o Rio Paraná e fundando do lado paulista em 1907, Porto Tibiriçá, que viria a ser Presidente Epitácio (MORONI, 2011). Hoje, a vila formada pelos pescadores e outros trabalhadores do porto, é a Vila Tibiriçá, a mais antiga da cidade. Essa e outras informações podem ser verificadas por meio a Figura 2.

Figura 2 – Expansão urbana em Presidente Epitácio: 1910-2020.



Fonte: O autor (2022).

Logo percebe-se que a origem da cidade está diretamente ligada ao Rio Paraná, num primeiro momento, com o objetivo de transportar o gado entre Mato Grosso e São Paulo. Entre a década de 1911 e 1949 é iniciado o parcelamento urbano da área que viria a se constituir e consolidar como centro da cidade a partir da Rua São Paulo, onde hoje estão localizados o



Fórum, Delegacia de Polícia, Centro de Saúde, a Igreja Matriz de São Pedro, locais de grande importância na história da cidade.

Entre 1950 e 1979 ocorreu um período de grande expansão, limitada de um lado pelo Córrego do Caiuazinho e pelo Rio Paraná, mas com vetor de crescimento ainda mais expressivo em direção a Rodovia Raposo Tavares e também ao município de Caiuá.

No período entre 1980 e 2000 o desenho da mancha urbana epitaciana torna-se muito parecido com o que temos hoje, com a criação de bairros como o Jardim Tropical, Jardim Real e Chácaras Helvécio, que expandem a cidade ainda mais em direção à Rodovia Raposo Tavares. Outro destaque é a expansão para áreas a poucos metros do Rio Paraná, como Residencial Portal do Lago e Village Lagoinha, além da ocupação de uma área muito próxima ao Córrego Caiuazinho, a Vila Martins.

Os anos entre 2001 e 2010 foram os de expansão menos expressiva, com a criação do Alto do Mirante II, na parte sul da cidade, próximo à Rodovia Raposo Tavares, além do Jardim Renascer, na porção sudoeste, também próximo à referida rodovia.

Nos últimos dez anos (2011-2020) ganham força os residenciais, cuja infraestrutura foi construída geralmente por empresas de outras cidades ou regiões, com forte investimento em *marketing*, chamando atenção por financiamentos com parcelas de valor baixo, atraindo novas famílias que estão sendo formadas, e muitas outras que vivem em situação de aluguel e estão à espera de uma oportunidade para obter a tão sonhada casa própria.

Neste contexto são criados o Residencial Hosoume, na porção leste da cidade, em uma região onde antes não havia outros bairros; o Residencial Joia Ribeirinha, vizinho ao Portal do Lago, em uma área onde antes havia um vazio urbano; o Jardim Aeroporto, vizinho ao aeroporto da cidade, nas proximidades da Avenida Marginal, que leva à Orla Fluvial. Estes residenciais são investimentos da iniciativa privada, por meio de empresas como a SODEMCO Empreendimentos Imobiliários - empresa com sede em Presidente Prudente e que tem como empreendimento o Residencial Portal do Lago, o Village Lagoinha e o Jardim Aeroporto - que tem encontrado oportunidades para atuar com capital incorporador e obter seus lucros. Outro destaque é a criação de habitações de interesse social por meio da CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano), que no ano de 2017 realizou sorteio para aquisição de 276 unidades habitacionais com prazo de até 30 anos para pagamento, com subsídio do Governo do Estado de São Paulo (O IMPARCIAL, 2017). Este está localizado próximo aos bairros Alto do Mirante I e II, em um outrora vazio urbano presente na região.

Melhorias na infraestrutura e o atrativo turístico

No que se refere à melhorias na infraestrutura urbana, Presidente Epitácio, de maneira geral não tem apresentado melhorias expressivas, principalmente no que diz respeito à urbanização, com pavimentação, guias e galerias de águas pluviais inexistentes em bairros como Jardim Real II, Village Lagoinha e porções do Jardim Primavera, entre outros.

Um ponto que ganhou destaque ao longo da elaboração deste trabalho foi o desenvolvimento de infraestrutura voltada para a atração de turistas ao município. Entre as várias medidas compensatórias realizadas pela Companhia Energética de São Paulo (CESP) no



município, por motivo dos impactos ambientais causados pelo enchimento do lago da Usina Sérgio Motta, processo que ocorreu entre os anos de 1998 e 2022, estão obras de infraestrutura voltada para o turismo, como a Orla Fluvial, que margeia o Rio Paraná por 7 quilômetros, equipada com pista para caminhada, ciclovia, academias ao ar livre, parque para crianças, quadras de basquete e vôlei de areia, pista de skate, além de restaurantes e banheiros. Anexo à orla, encontram-se o Anfiteatro João Brilhante, Pavilhão de Eventos e Centro de Estudos Ambientais, o Pier Turístico, a Praia da Orla, e a obra mais recente, o Mirante da Orla, com vista para o pôr do sol, tido no município como “o mais bonito do Brasil”.

Todo o investimento realizado fez com que houvesse considerável alteração das práticas de atividades físicas e momentos de lazer dos epitacianos. A orla tornou-se ponto de encontro de amigos e familiares, que passam horas à sombra das árvores desfrutando da vista do rio e do pôr do sol. A prática de esportes, principalmente nas quadras, pista de skate, academia ao ar livre, além de caminhadas e pedaladas ao longo da orla, faz com que os hábitos daqueles que vivenciam atividades nestes espaços passem por mudanças. O principal local de encontro da juventude a noite, deixa de ser a Avenida Presidente Vargas e passa a ser o estacionamento da orla, onde frequentemente se vê grupos ouvindo música a partir de seus carros, consumindo *tereré* e conversando.

A construção da orla, há quase vinte anos, atraiu o interesse de muitos para o Residencial Portal do Lago, localizado em frente ao atrativo turístico e que também se utiliza fortemente da vista para o Rio Paraná como um diferencial para os compradores de terrenos em potencial.

O turismo ganha novo impulso após a vitória de Presidente Epitácio no concurso do programa de TV Fantástico, que elegeu o pôr do sol mais bonito do Brasil, em 2014. O título recebido pelo município tornou-se um *slogan* turístico, que tem atraído consideráveis investimentos em novos empreendimentos com proximidade ao rio, como o Edifício Sunset Home Club, e o condomínio Parque da Orla, que estão em fase de construção e prometem vista privilegiada para o pôr do sol e a Orla Fluvial. Ambos são vistos, tanto pelas autoridades locais, quanto por corretores de imóveis, como um atrativo para pessoas de outras regiões que desejam uma residência de veraneio, a fim de aproveitar momentos de lazer com a família. Esta tendência de veraneio é verificada desde a criação do Portal do Lago e também do Village Lagoinha, sendo o segundo carente de infraestrutura urbana adequada, como pavimentação e galeria de águas pluviais, por exemplo. Ambos possuem imóveis que são alugados por temporada, muitas vezes por pessoas vindas de grandes centros e que buscam a tranquilidade e a beleza encontrada na região.

Percebe-se com clareza o turismo como importante vetor de crescimento do parcelamento urbano nas proximidades do Rio Paraná, haja vista que não há um grande desenvolvimento do comércio ou indústria epitaciana, pois o Frigorífico Friboi, que empregava centenas de funcionários e aquecia a economia local, foi fechado em 2016 (UOL, 2016). O protagonismo turístico no mercado imobiliário é apontado por profissionais da área como importante impulso para o desenvolvimento local, e deve ser tendência nos próximos anos.

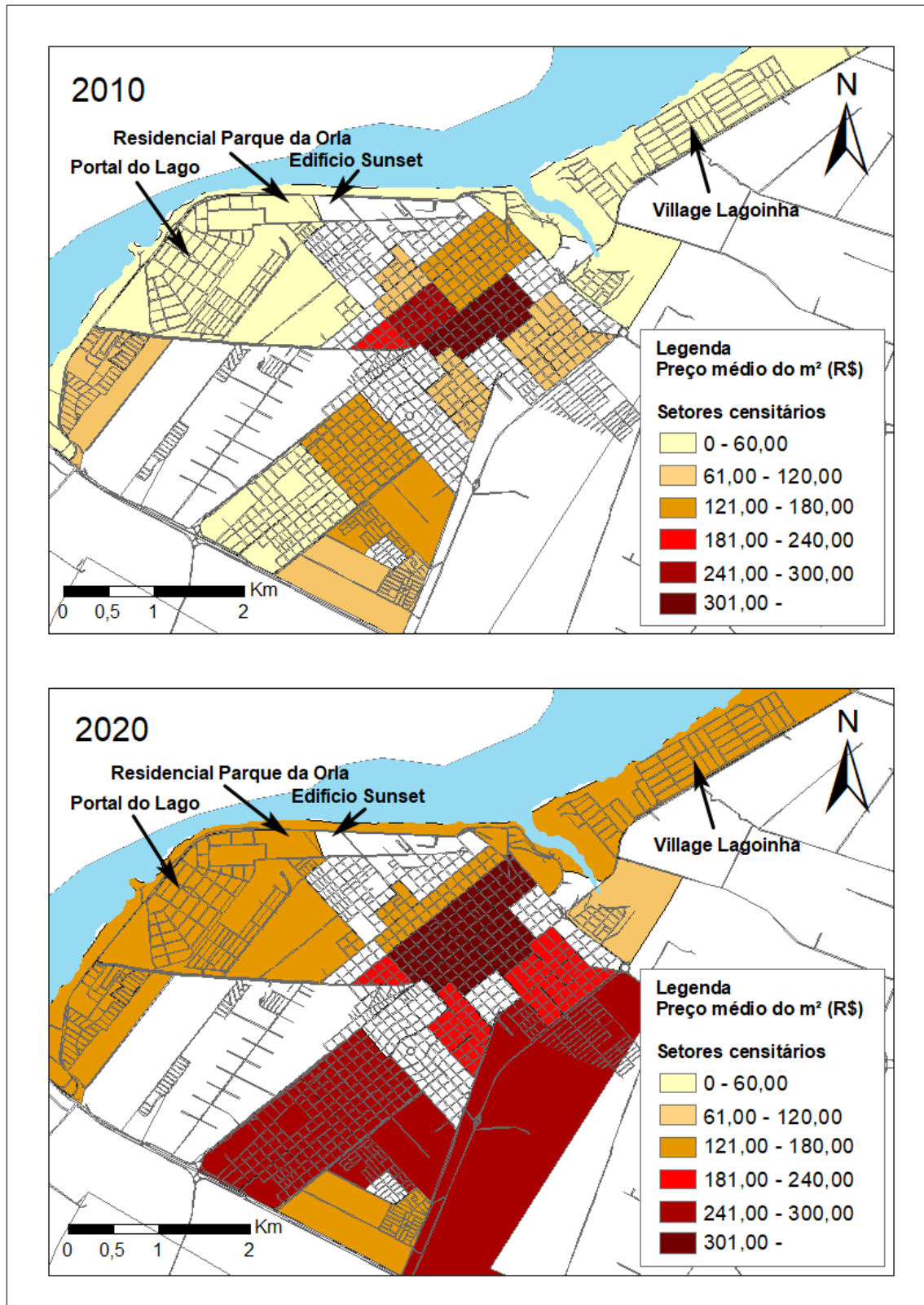


Dados sobre a valorização da terra em Presidente Epitácio

No que se refere às informações sobre valorização imobiliária, foram considerados os valores do metro quadrado em diferentes bairros da cidade entre 2010 e 2020, sendo o período de dez anos considerado adequado para verificar as mudanças ocorridas no mercado. Para tanto, foram realizadas consultas aos arquivos dos jornais Correio do Porto e A Fronteira, a fim de verificar anúncios de terrenos no ano de 2010 e compará-los com informações obtidas junto a corretores de imóveis, anúncios no Marketplace do Facebook, site Zap Imóveis e também em contato com o setor de cadastro da Prefeitura Municipal, consultando o valor venal em diferentes setores do município e comparando com as informações obtidas por outros meios, pois o valor venal geralmente é abaixo do valor de mercado, pois é estipulado pelo Setor de Cadastro da Prefeitura Municipal para fins de documentação. Com tais informações em mãos, foi possível obter dados que subsidiaram a elaboração de um mapa de valorização, conforme pode ser verificado na Figura 3:



Figura 3 - Expansão urbana em Presidente Epitácio: 1910-2020.



Fonte: O autor (2022).



Percebemos uma expressiva valorização em todos os setores da cidade, principalmente aqueles que foram criados mais recentemente, como na região sul e sudeste. O centro permanece como a região com o metro quadrado de maior valor, muito pela alta concentração do comércio e serviços, diferente de muitos outros municípios que possuem um centro com várias ruas e/ou avenidas com grande fluxo. Como já mencionado, a concentração que ocorre na Avenida Presidente Vargas faz com que o interesse pelo setor próximo a ela seja sempre o maior.

Chama atenção o baixo valor do metro quadrado em regiões de alto padrão, como o Portal do Lago. Segundo corretores de imóveis, o residencial muitas vezes afasta possíveis interessados pelo valor a ser desembolsado mensalmente para o pagamento de condomínio. Pelo fato de este ser o primeiro condomínio fechado na cidade e pelo baixo poder aquisitivo de boa parte da população local, o processo comercialização de lotes ocorreu de maneira relativamente lenta.

Outro bairro que chama atenção pelo fator turístico é o Village Lagoinha, mais ao norte do mapa, pois também não possui um preço elevado por metro quadrado. Isso é explicado pelo fato dos proprietários de grande parte dos imóveis no bairro serem donos de ranchos, que são alugados por turistas ou os próprios munícipes. São lotes que raramente são vendidos, e a falta de infraestrutura já mencionada é um fator dificultador para quem deseja ali ficar residência, além da distância do centro da cidade.

Os dois novos empreendimentos imobiliários ligados ao turismo, o Residencial Parque da Orla e o Edifício Sunset Home Club não entraram no levantamento por ainda estarem em fase de implantação, mas é possível encontrar áreas no Parque da Orla pelo preço de R\$ 330,00 o metro quadrado, mas ressalta-se que será um condomínio fechado, com sua respectiva taxa. A tendência é que esse preço caia em breve, a julgar pela realidade do Portal do Lago, com preços muito mais acessíveis e também próximo ao Rio Paraná.

CONSIDERAÇÕES

O processo de expansão urbana nas últimas décadas em Presidente Epitácio ocorre de tal forma que percebemos uma lógica de expansão de novos loteamentos onde os epitacianos fixam residência, que ocorre em setores da cidade não tão ligadas ao turismo e que, em especial, são de livre circulação e não exigem investimento em condomínio. Já as áreas da cidade que tem o turismo como forte atrativo, tendem a ser comercializadas para pessoas que visitam a cidade por temporada, vindas de outras regiões, onde há maior quantidade de condomínios fechados ou edifícios.

A partir do que foi apresentado neste texto, percebemos que há significativas mudanças no mercado imobiliário, com o surgimento de novos residenciais, fazendo com que haja muitos anúncios disponíveis, mas também nos costumes da população em relação ao lazer, bem como a força que ganham os agentes imobiliários e a forma como a cidade apresenta problemas em relação a falta de emprego na indústria e comércio, mas vê no turismo oportunidades de desenvolvimento.



Há boas perspectivas para o mercado imobiliário, com uma tendência de cada vez mais investimentos que podem fomentar a economia local. São necessários novos estudos no futuro, com maior aprofundamento, para que se verifique rupturas ou continuidades nas dinâmicas ocorridas atualmente.

REFERÊNCIAS

- A FRONTEIRA. **Arquivos de jornal do ano de 2010**. Presidente Epitácio-SP.
- BRASIL. **Região de Influência das Cidades**. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Rio de Janeiro, 2018.
- BRASIL. **Presidente Epitácio**. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2019. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/presidente-epitacio>>. Acesso em: 12 de dezembro de 2020.
- CHRISTALLER, W. **Central places in southern Germany**. Englewood Cliffs: Prentice-Hall, 1966. 230 p.
- CORREIO DO PORTO. **Arquivos de jornal do ano de 2010**. Presidente Epitácio-SP.
- FRESCA, T. M. **Centros locais e pequenas cidades: diferenças necessárias**. Mercator - volume 9, número 20, 2010: set./dez.
- HARVEY, D. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo Ed, 2013.
- MORONI, B. de G. **História de Presidente Epitácio**. 2ª ed. rev. corrig. atual. e ampl. – Edição do Autor, Maringá (PR), 2011.
- O IMPARCIAL. **CDHU abre inscrições para sorteio de 276 casas**. Disponível em: <<https://www.imparcial.com.br/noticias/cdhu-abre-inscricoes-para-sorteio-de-276-casas,15870>>. Acesso em 22 de dezembro de 2020.
- PAIVA, C. C. de. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo**. Campinas, 2007. Tese (Doutorado em Economia), Instituto de Economia, Universidade de Campinas, Campinas, 2007.
- SANTOS, M. **Espaço e Sociedade**. Petrópolis: Vozes, 1979.
- SMOLKA, M. O. **O capital incorporador e seus movimentos de valorização**. Cadernos IPPUR/UFRJ, ano II, n.1, jan/abr. 1987. Rio de Janeiro: UFRJ, 1987.
- SPOSITO, E. S. **Reestruturação produtiva e urbana no Estado de São Paulo**. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2007, vol. XI, núm. 245 (69)



SPOSITO, M. E. B. **O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades.** Presidente Prudente: UNESP/FCT, 2004 [tese de livre docência].

SPOSITO, M. E. B. **Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana.** In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). Cidades médias: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

SPOSITO, M. E. B.; CHATEL, C. **Forma e expansão urbanas no Brasil: fatos e hipóteses. Primeiros resultados do banco de dados Brasipolis.** Revista Cidades. Vol. 12, nº 21, 2015.

TAYLOR, P. J. **World city network: a global urban analysis.** London: Routledge, 2004. 241 p.

UOL. **JBS fecha frigorífico em Presidente Epitácio – SP e demite 500 funcionários.** Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/.../2016/.../jbs-fecha-frigorifico-em-presidente-epitacio-sp-e-demite-500-funcionarios.htm>> Acesso em 20 de dezembro de 2020.

WHITACKER, A. M. **Reestruturação urbana e centralidade em São José do Rio Preto-SP.** [tese de doutorado]. Presidente Prudente: Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Ciências e Tecnologia; 2003.

HISTÓRICO

Submetido: 15 de Novembro de 2022.

Aprovado: 08 de Dezembro de 2022.

Publicado: 26 de Dezembro de 2022.

DADOS DO AUTOR

Cleiton de Aragão Santos

Licenciado, bacharel e mestrando no Programa de Pós-Graduação em Geografia pela Universidade Estadual Paulista (UNESP), Presidente Prudente, São Paulo, Brasil, Professor de Geografia na Secretaria Estadual de Educação de São Paulo e na rede privada de ensino. Endereço para correspondência: Universidade Estadual Paulista – Campus de Presidente Prudente, Rua Roberto Simonsen, 305, Centro Educacional, Pres. Prudente – São Paulo, Brasil. CEP: 19060-900.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5660-1433>

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/8821510876670821>

E-mail: cleiton_2aragao@yahoo.com.br

COMO CITAR O ARTIGO - ABNT

SANTOS, C. A. A dinâmica de expansão urbana e valorização fundiária em Presidente Epitácio - SP. **Revista GeoUECE**, Fortaleza (CE), v. 11, n. 21, e202205, 2022.