

Crescimento faz Paulínia ter valorização desigual de terra

Geógrafa constata que o mapa de preços de mercado não é compatível ao de valores venais

CARMO GALLO NETTO
carmo@reitoria.unicamp.br

No contexto da Região Metropolitana de Campinas (RMC), o município de Paulínia ocupa um papel de grande destaque e revela características peculiares. Ele se mostra como fruto do processo de desconcentração da metrópole campineira tanto no que diz respeito aos aspectos populacionais como as atividades produtivas. Por ocasião da sua criação, com a desvinculação de Campinas em 1964, o uso urbano efetivo do seu território não chegava a 1%. Entretanto, a partir de 1970, esse cenário começa a se alterar em razão da ocorrência de um intenso processo de diversificação da economia marcado pela chegada de grandes empresas, particularmente da Refinaria de Paulínia (Replan), instalada em 1972, por iniciativa dos governos municipal e federal. Em decorrência do significativo aumento da arrecadação do ICMS, o município ampliou e qualificou os serviços de infraestrutura, de saúde e educação, atraindo um contingente significativo de migrantes, o que levou a uma grande expansão da mancha urbana efetivamente ocupada, que hoje corresponde a aproximadamente 27% da área municipal.

Essa rápida urbanização não veio acompanhada de políticas públicas efetivas de planejamento e gestão equânimes do ponto de vista espacial, dando origem a uma série de problemas urbanos como a ocupação desigual do território, decorrente de processos especulativos imobiliários e da crescente diferenciação do valor de troca e de uso da terra urbana. Tais constatações levaram a geógrafa Fernanda Otero de Farias a realizar pesquisa centrada na cidade de Paulínia procurando compreender, sobretudo, a dinâmica de valorização diferencial da sua terra urbana nos últimos dez anos e as consequências para a realidade local.

Para tanto, a pesquisadora entendeu fundamental: determinar a diferença entre o valor venal das propriedades, que consta na Planta Genérica de Valores (PGV) do município, e seu real valor de mercado; analisar as ações dos principais agentes envolvidos na produção do espaço urbano, procurando entender a participação de cada um deles na lógica de valorização da terra na cidade; construir uma base de dados georreferenciados contemplando mapas temáticos relacionados a importantes aspectos geográficos da configuração territorial paulinense, como os dados de uso e ocupação da terra intraurbana, o zoneamento municipal, o histórico de aprovação dos loteamentos, a localização dos empreendimentos residenciais fechados, renda e densidade populacional encontrada nos diferentes setores da cidade, além do mapeamento específico dos preços praticados no mercado imobiliário local para os anos de 2002 a 2012. Além disso, procurou identificar as principais áreas de tendência de crescente valorização dentro do território estudado.

A pesquisa, orientada pelo geógrafo e professor Lindon Fonseca Matias, que coordena o Grupo de Estudos de Geotecnologias Aplicadas à Gestão do Território (Geoget), do Departamento de Geografia do Instituto de Geociências (IG) da Unicamp, foi particularmente motivada pela ausência, em relação a Paulínia, de processo analítico envolvendo o tema, pela importância da cidade no contexto regional, estadual e até mesmo nacional, por abrigar um dos maiores polos petroquímicos da América Latina e, também, pela singularidade das transformações nas formas de uso e ocupação da terra urbana. A pesquisadora também recebeu orientação da professora Teresa Barata Salgueiro, especialista em questões urbanas, durante estágio de três meses na Universidade de Lisboa, financiado pela Fapesp.



Foto: Matias, L.F./Farias, F.O./Divulgação

Foto produzida a partir de voo panorâmico sobre a área urbana do município de Paulínia (SP):
1 - Vista parcial do Complexo Cultural Parque Brasil 500
2 - Área de Proteção Ambiental em Recuperação - Mata de Santa Terezinha
3 - Loteamento fechado horizontal - Residencial Villa Lobos
4 - Vista parcial do bairro Jardim Ypê
5 - Vista parcial do bairro Vila Monte Alegre



Foto: Antoninho Perri

Fernanda Otero de Farias, autora da dissertação: "Cada vez mais o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso"

METODOLOGIA

A metodologia empregada consistiu de uma revisão bibliográfica e aprofundamento teórico do tema, envolveu pesquisas de campo, levantamento de dados com entrevistas e aplicação de tecnologias de geoprocessamento para produção cartográfica voltada à espacialização de diferentes tipos de informações acerca do município de Paulínia. Os arquivos digitais que compõem a base de dados foram disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Paulínia, pelo Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC), sendo também utilizados os dados do censo de 2010 do IBGE, imagens de satélites e ortofotos. Através de trabalhos de campo a autora realizou a observação dos diversos elementos da cidade e efetuou visitas a imprensa local buscando compulsa a publicidade dos imóveis anunciados nos anos de 2002 a 2012, o que lhe permitiu chegar à variação anual dos preços médios por m² das propriedades ofertadas em cada bairro de Paulínia no decênio pesquisado.

Ao compreender as importantes faces da produção do espaço urbano e evidenciar os diversos pontos no território de alocação desigual de infraestruturas e investimentos, a pesquisadora constata que "o preço de um terreno ou imóvel está atrelado não só às suas características intrínsecas, como tamanho, umidade do solo, declividade e qualidade da construção, mas principalmente ao seu acesso aos serviços, às infraestruturas e equipamentos urbanos, ou seja, à sua localização". Diante disso, ela se propôs verificar o real valor de mercado das propriedades através da espacialização de seus preços e comparar com o valor venal estabelecido na legislação.

Preço médio do m² de edificados e terrenos no período de 2002 a 2012 na cidade de Paulínia (SP)

Preço médio do m ² [R\$]	Ano					
	2002	2004	2006	2008	2010	2012
Edificados	616,00	775,00	998,50	1287,50	1737,50	2252,00
Terrenos	144,50	178,00	214,00	260,50	323,00	395,00

Fonte: Farias, F.O. (2014)

Buscando este entendimento, ela descobriu que os valores venais instituídos na Planta Genérica de Valores de Paulínia, regulamentada em 1997 para lançamento do IPTU do ano subsequente, não foram reavaliados a preços de mercado tendo sido mantidos "congelados" desde então. Naquela época os valores venais mais altos correspondiam aos imóveis do centro tradicional da cidade e iam diminuindo em direção às periferias. Embora tenham ocorrido no município transformações em relação ao uso e ocupação da terra, o poder público mostra-se alheio à realidade do mercado e adota uma tributação extremamente desatualizada. A pesquisadora atribui duas razões para a inércia da prefeitura em relação ao IPTU: uma é o alto valor da receita municipal advinda do ICMS que permite abrir mão de uma maior arrecadação e a outra é a de que nenhum político deseja ser responsabilizado pela medida impopular de um possível aumento na taxa tributária.

Em consequência desta realidade, o mapa de preços de mercado hoje não é compatível com o mapa de valores venais. Com efeito, o preço do m² médio dos edificados aumentou 233% no período considerado. A maior variação ocorreu no Parque Bom Retiro (660%), um bairro popular até meados de 2000, ocasião em que recebeu um loteamento fechado de alta valorização, que mudou totalmente a configuração do local. As menores variações de preço verificaram-se na Vila Paulino Nogueira, um bairro que continuou popular, e no centro da cidade, onde os preços já eram tradicionalmente mais altos. Mudanças similares ocorreram em relação aos terrenos, cujo preço médio por m² variou em torno de 300%.

CONSTATAÇÕES

As análises e mapas produzidos mostram o deslocamento dos maiores preços das propriedades que antes se localizavam na área central tradicional e agora se verificam nos bairros Jardim América e Morumbi que estão próximos ao Complexo Cultural Parque Brasil 500. Este local, relativamente periférico da cidade, abrange agora a Prefeitura Municipal de Paulínia, além de diversos equipamentos – a exemplo da concha acústica, do sambódromo, do pavilhão de eventos, do teatro, dos estúdios cinematográficos e do Complexo Rodoviária-Shopping – que estão servindo como atrativos para a população de mais alta renda. Os atributos dessa área vêm acarretando na sua conversão no que pode ser chamado de nova centralidade, termo que se justifica pela boa acessibilidade viária, pela

qualidade do espaço e das atividades que o ocupam, o que tem impulsionado a valorização e a especulação imobiliária na localidade. Aproveitando as vantagens advindas dos investimentos públicos, os agentes do setor imobiliário também têm investido no entorno do complexo cultural, sobretudo com a implantação de empreendimentos fechados horizontais e verticais, onde o que se adquire não é apenas o imóvel ou terreno, mas todo o conjunto de conceitos propagados pela publicidade, como segurança, áreas verdes, tranquilidade, acessibilidade, que também contribuem para inflacionar os preços.

Para Fernanda "como as informações sobre as mudanças que vêm ocorrendo no uso e na ocupação da terra urbana não estão sendo atualizadas pela prefeitura, isso tem causado defasagem dos dados presentes na PGV e, consequentemente, nos lançamentos do IPTU. Em consequência, a cobrança tributária acaba não sendo justa e, pior, não há recuperação dos investimentos realizados pelo poder público. Esse retorno poderia ser investido em melhorias de serviços e infraestruturas para outras áreas da cidade ou mesmo ser revertido para programas habitacionais, minimizando carências".

E acrescenta: "na cidade pode-se observar a materialização espacial das desigualdades sociais, num contexto onde cada vez mais o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso, o que significa dizer que as regras e estratégias da mercantilização do espaço urbano se impõem, muitas vezes, às próprias necessidades humanas. Tal fato revela que o capital aparece no comando dos interesses, definindo e direcionando as prioridades de determinados agentes sociais".

A autora espera que o trabalho possa contribuir para políticas públicas de gestão territoriais e incitar novos estudos que visem o entendimento da temática de valorização da terra urbana.

Publicação

Dissertação: "Análise da dinâmica de valorização diferencial da terra urbana na cidade de Paulínia – SP"
Autora: Fernanda Otero de Farias
Orientador: Lindon Fonseca Matias
Unidade: Instituto de Geociências (IG)