

## A INFLUÊNCIA DO PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO (PAC) NA VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE OURINHOS-SP

### THE INFLUENCE OF THE PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO (PAC) IN ENHANCEMENT OF URBAN SPACE OURINHOS-SP

Franciele Miranda FERREIRA DIAS<sup>1</sup>

**Resumo:** O Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, implementado em inúmeras cidades brasileiras a partir de 2007, atuou no município de Ourinhos – SP de maneira relevante quanto à construção de infraestruturas urbanas. O objetivo do presente artigo é discutir os resultados que as obras de infraestrutura referentes ao PAC, trouxeram ao espaço urbano de Ourinhos, quanto à valorização do mesmo, mediante ao aumento do preço da terra urbana. As ações relacionadas ao PAC consistiram em novas infraestruturas urbanas e reforma das já existentes, em diversos loteamentos e conjuntos habitacionais da cidade estudada, mas não ocorreram de forma homogênea, gerando em alguns locais, mais do que melhorias na qualidade de vida da população, mas o aumento excessivo do preço da terra urbana. Essa situação foi devidamente explorada pelo mercado imobiliário, que sobrevalorizou os terrenos, restringindo o acesso ao mesmo por parte da população de menor poder aquisitivo. Como metodologia desse trabalho, analisou-se o aumento do preço da terra urbana relacionado às obras do PAC, através do cálculo do preço do m<sup>2</sup> de terrenos disponíveis para venda na cidade, nos anos de 2009 e 2010. Os resultados obtidos demonstram que a valorização de parte dos terrenos urbanos sobrepõe-se a inflação brasileira do período e são reflexos da valorização urbana trazida pelo PAC.

**Palavras-chaves:** Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Preço da Terra Urbana. Ourinhos

**Abstract:** The Programa de Aceleração do Crescimento - PAC, implemented in many Brazilian cities from 2007, served in Ourinhos - SP so relevant as the construction of urban infrastructures. The purpose of this article is to discuss the results that the infrastructure works for the PAC, brought to the urban space of Ourinhos, as the appreciation of the same, by the increase in the price of urban land. The actions related to the PAC consisted of new urban infrastructure and reform of existing in several subdivisions and housing projects in the city studied, but didn't occur evenly, creating in some places, more than improvements in quality of life, but the excessive increase in the price of urban land. This situation was further explored by verifiable housing market, which overvalued the land by restricting access to it by the population with less purchasing power. The methodology of this study, we analyzed the increase in the price of urban land related to PAC, through the calculation of the price of square feet of land available for sale in the city, in 2009 and 2010. The results show that the appreciation of the urban land overlaps Brazilian inflation period and are reflections of urban enhancement brought by the PAC.

**Keywords:** Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Urban Land Price. Ourinhos

---

<sup>1</sup> Mestre em geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia – Universidade Estadual de Maringá. E-mail: franciele.ferreiradias@gmail.com

## Introdução

O Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) foi criado durante o segundo mandato do presidente Luiz Ignácio Lula da Silva (2007-2010), com o objetivo de implementar obras de infraestrutura social, urbana, logística e energética no Brasil em geral. O PAC também foi importante durante a crise econômica que atingiu o país entre 2008 e 2009, pois gerou renda e demanda de serviços para as empresas privadas brasileiras.

Embora o Programa de Aceleração do Crescimento tenha sido realizado no Brasil em geral, atendendo demandas diversas, o presente artigo trata das consequências das ações desse programa governamental na escala local do município de Ourinhos-SP. A escolha desse município se relaciona aos conhecimentos prévios<sup>2</sup> e devido à verba de R\$ 55.000.000,00 investida apenas na primeira fase do programa, ser uma quantia relevante para um município de 103.026 habitantes (IBGE, 2010).

O PAC, enquanto um programa governamental que objetiva a dotação de infraestrutura em todo o país também tem, de acordo com o Governo Federal, os objetivos de desenvolver o país, distribuir renda, possibilitar a inclusão social e reduzir desigualdades regionais.

Essa pesquisa se restringe aos efeitos da primeira fase do PAC, sendo a segunda fase principalmente atrelada ao programa Minha Casa Minha Vida, ou seja, na construção de habitações. A primeira fase do PAC, no caso de Ourinhos, se relaciona a uma série de obras de infraestruturas que culminou com a melhoria da qualidade de vida dos moradores, mas que levou a uma valorização demasiada do espaço urbano, em algumas partes da cidade. Essa colocação se torna verdadeira uma vez que mostrou-se evidente as melhorias que tais obras de infraestrutura trouxeram a população urbana, podendo ser observada no Mapa 2, a localização de onde ocorreram as melhorias. Por outro lado, verifica-se na Tabela 2 que, no mesmo período em que ocorreram as obras de infraestrutura referente ao PAC, os preços dos terrenos urbanos aumentaram demasiadamente, o que configura uma dificuldade maior no acesso ao espaço urbano, por parte da população de menor poder aquisitivo.

Essa constatação foi obtida mediante um estudo acerca do preço dos terrenos urbanos antes e depois da execução dessas obras de infraestrutura. Consequentemente, a valorização do espaço urbano é favorável ao mercado imobiliário e aos proprietários fundiários, traz benefícios à população quanto às melhorias urbanas, mas é negativo em relação ao aumento do preço da terra urbana, o que restringe o acesso à mesma.

Realizou-se o cálculo do preço do m<sup>2</sup> dos terrenos urbanos disponíveis para venda em Ourinhos em dois períodos distintos, 2009, quando as obras da 1ª fase do PAC estavam em andamento e 2010, momento em que as mesmas foram concluídas. O intuito era verificar se as melhorias urbanas referentes ao PAC haviam trazido valorização excessiva dos terrenos urbanos, ou seja, com percentagens muito elevadas em relação à inflação medida durante os períodos em que foram analisados os preços dos terrenos. Adicionalmente, como metodologia para a verificação dos efeitos do PAC na área urbana de Ourinhos, consultou-se representantes das imobiliárias Beto Mella e Umberto Imóveis.

---

<sup>2</sup> Estudos sobre esse município em Ferreira Dias (2009) e Ferreira Dias (2013). O artigo em questão é fruto da dissertação de mestrado da autora (Ferreira Dias, 2013).

### **O Programa de Aceleração do Crescimento - PAC**

Realizou-se uma pesquisa por artigos científicos, teses, dissertações sem distinção de área do conhecimento, acerca de estudos que englobassem discussões sobre os efeitos do PAC no Brasil, sendo que os resultados se mostraram parcos. Acreditamos que o principal motivo da falta de estudos se relaciona ao fato de ser um programa governamental de recente implementação e aplicação, embora seja claro suas consequências econômicas e sociais e em muitos casos ambientais. Acreditamos que esse programa governamental tem revelado resultados diversos que se mostram no âmbito econômico, mas também é uma temática possível para a Geografia, uma vez que atua diretamente em transformações no espaço habitado.

Quanto à bibliografia dedicada ao PAC, a grande maioria apenas cita esse programa governamental e explica algumas questões que sejam relevantes para a própria pesquisa. Entretanto alguns trabalhos se pautam em análises pormenorizadas do programa governamental em questão. Almeida & Bastos (2010) analisam as consequências ao meio ambiente e os impactos econômicos ocasionados pela construção do complexo hidrelétrico do rio Madeira, ligado a Iniciativa de Integração da Infraestrutura Regional Sul Americana - IIRSA e Programa de Aceleração do Crescimento - PAC. Os autores preocupam-se com as consequências principalmente ecológicas dessas obras e da falta de estudos e planejamento de controle de riscos ambientais.

Domingues *et al*(2009) discutem sob o viés econômico os impactos das obras do PAC no estado de Minas Gerais considerando como consequência o crescimento econômico e o concomitantemente aumento das desigualdades regionais. Leitão (2009) discute os resultados do PAC no estado do Pará, destacando os impactos desse programa governamental em relação à Amazônia e ao desenvolvimento local.

Ricardo *et al*(2008) discutem o conceito de região atrelado aos impactos econômicos e sociais que o PAC, no início de suas atividades, trouxe as regiões Sul, Sudeste, Norte, Nordeste e Centro-Oeste do Brasil. Borges (2012) analisa os impactos do PAC quanto ao estado de Rondônia, considerando a porção da fronteira do Brasil com a Bolívia. Em seu estudo considera os impactos das obras do PAC quanto à política empregada nessa região de fronteira, influenciando no território desse estado brasileiro sendo, portanto um estudo de cunho geográfico.

O presente trabalho estuda o espaço urbano relacionado às consequências do PAC e se pauta em um estudo de caso, pois considera apenas o espaço urbano de Ourinhos - SP.

### **O município de Ourinhos – SP**

Ourinhos insere-se na categoria de municípios de porte médio, conta uma população total de 103.026 habitantes, da qual 100.035 é urbana colocando-se como o 73º mais populoso do estado de São Paulo (IBGE, 2010). Localizado no sudoeste do estado de São Paulo, possui taxa de urbanização de 97,09% (IBGE, 2010) e área urbana de 12,4015 km<sup>2</sup>(OURINHOS, 2006).

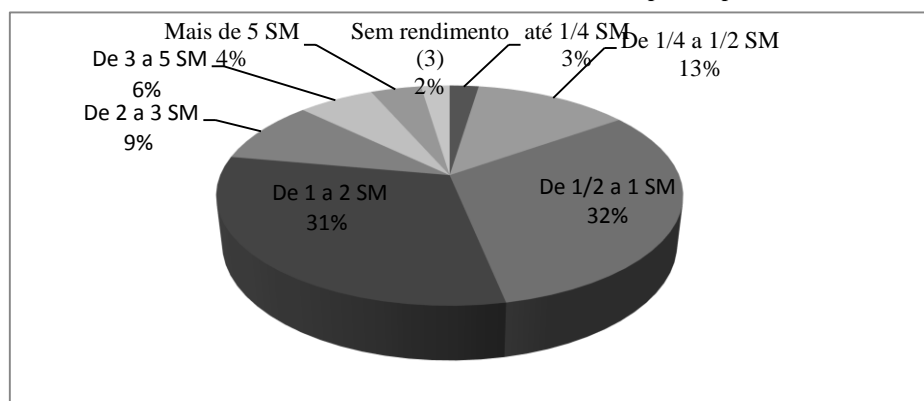
Quanto às atividades econômicas desenvolvidas no município atualmente, o setor primário é o menos relevante com destaque para a cana-de-açúcar, cultivada na maior parte das terras municipais, representando 75,97% da produção agrícola municipal, (IBGE, 2006).

Além disso, O setor primário apresenta o PIB de 22.927 mil reais (IBGE, 2006) e emprega 642 pessoas, (IBGE, 2006).

As atividades econômicas que ocorrem na área urbana têm maior relevância para a economia do município, pois Ourinhos tem atualmente o papel de centro comercial e prestador de serviços em sua microrregião, além de relativa influência nas cidades localizadas no norte pioneiro paranaense quanto às atividades citadas. Entretanto, destaca-se o setor terciário com o PIB municipal de 915.172 mil reais, através de suas 3.511 empresas, que empregam 29.071 trabalhadores (IBGE, 2011). Cabe destacar que a cidade apresenta comércio varejista com lojas de grandes redes de varejo com atuação nacional como Supermercado Pão de Açúcar, Casas Bahia, Pernambucanas, Mcdonalds, Magazine Luiza, Lojas Cem, Hotel Ibis entre outros. O setor industrial apresenta um PIB de 332.165 mil reais, sendo que suas 338 empresas geram 4.717 empregos, (BRASIL, 2011). 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.

Quanto à renda da população de Ourinhos, observa-se que os habitantes recebem diferentes rendimentos, conforme o Gráfico 1. Esses dados mostram os rendimentos da população em geral e não apenas a população que possui emprego formal. A média salarial é baixa, pois 2% não apresentam nenhum rendimento e 16% recebem menos que  $\frac{1}{2}$  salário mínimo. Apenas 10% da população recebem mais que 3 salários mínimos. 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.

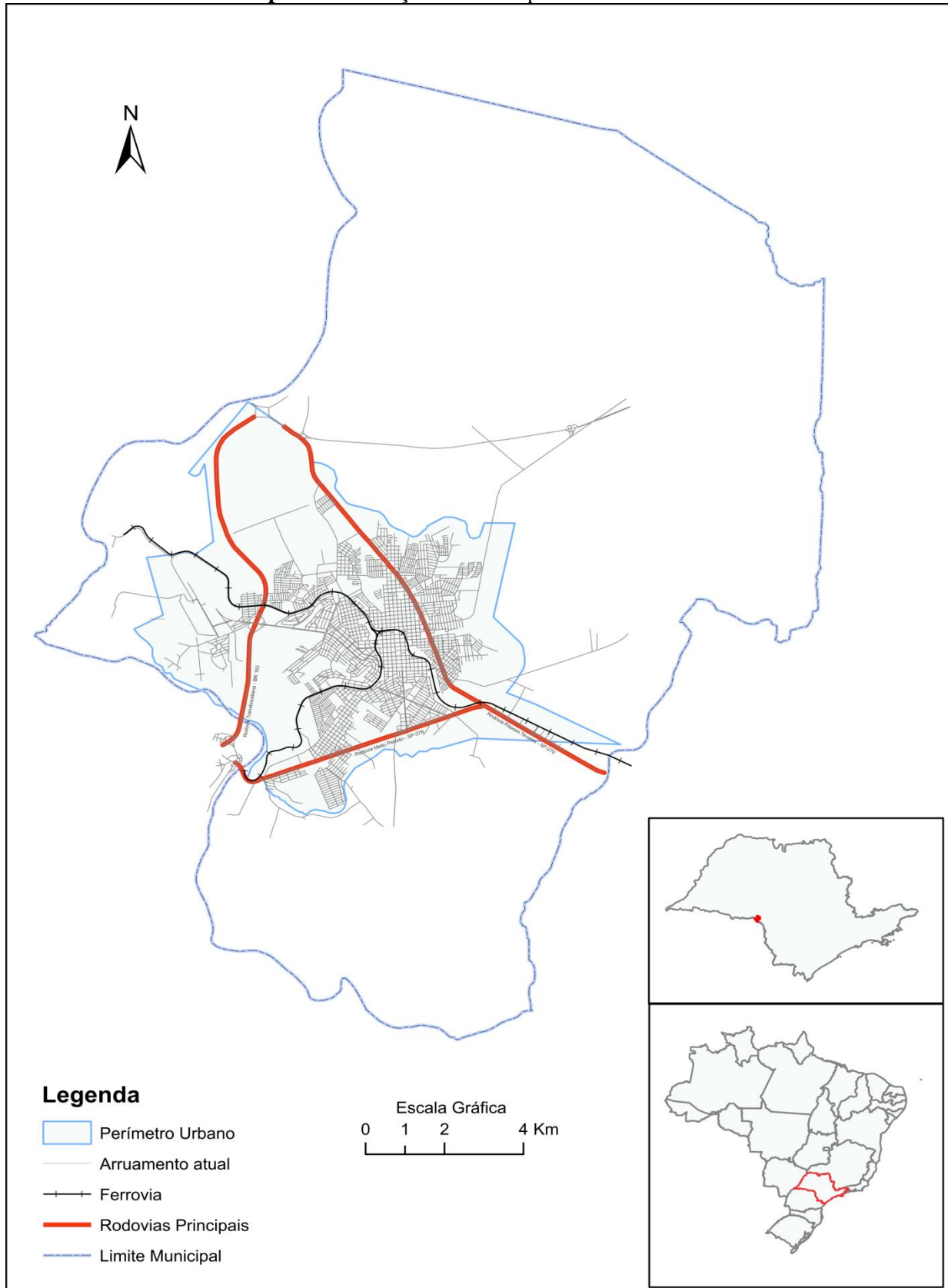
**Gráfico 1** - Classes de rendimento nominal mensal domiciliar *per capita* - salário mínimo (SM)



Fonte: Censo 2010 (IBGE). Organização: Ferreira Dias, 2012.

Ourinhos tem importância como centro distribuidor de derivados da indústria sucroalcooleira em especial para o sul do Brasil, sendo a ferrovia administrada pela América Latina Logística-ALL, necessária para essa atividade, (OURINHOS, 2006). O município não destaca-se no estado de São Paulo quanto às atividades econômicas ou porte populacional, mas é singular quanto à localização geográfica no território brasileiro. Localiza-se em um importante entroncamento rodoferroviário que liga a Região Sudeste com as regiões 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.

**Mapa 1-** Localização do município de Ourinhos-SP



Fonte: Prefeitura Municipal de Ourinhos, 2010. Organização: Ferreira Dias, 2012.

## O preço da terra urbana e a influência do Programa de Aceleração do Crescimento: o caso de Ourinhos-SP

Compreendem-se as diferenças dos espaços como resultados do processo histórico de acumulação capitalista. De acordo com Santos (2004):

Os componentes do espaço são os mesmos em todo o mundo e formam um *continuum* no tempo, mas variam quantitativa e qualitativamente segundo o lugar, do mesmo modo que variam as combinações e seu processo de fusão. Daí vêm as diferenças entre os espaços (SANTOS, 2004, p. 20).

No espaço urbano há partes valorizadas e desvalorizadas pelo mercado imobiliário, sendo que esse estipula preços da terra urbana e influencia na distribuição das classes sociais no espaço urbano. Moraes & Costa (1987) ressaltam que: “Têm-se as localizações privilegiadas gerando lugares mais ou menos valorizados em função de sua disposição no tecido urbano” (p. 126 - 127). Os autores determinam como ocorre o valor do espaço:

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 Moraes & Costa (1987) o valor do espaço é que determina a renda fundiária. Quanto à renda da terra é importante considerar a renda diferencial a fim de compreender os valores do preço do solo que justamente condizem com os preceitos da renda diferencial, ou seja, as diferenças dos aspectos locacionais elevam ou diminuem os preços da terra urbana. Por essa razão se mostra importante relacionar as obras do PAC ao preço da terra urbana, pois essas melhorias de infraestrutura trouxeram novos aspectos locacionais que valorizaram determinados loteamentos em detrimento de outros.

Para Singer (1979) a renda diferencial é a relação que a terra urbana tem com as benfeitorias que existem, ou seja, o preço da terra relaciona-se à localização da mesma e as benfeitorias ali existentes. Assim, essa renda é determinada de acordo com os investimentos capitalistas em infraestrutura em determinados locais que assim o valorizam. Apesar do PAC ser um programa governamental, certamente atende aos pressupostos capitalistas ao criar infraestruturas necessárias a cidade e, portanto possibilita a valorização da terra urbana. Entretanto, 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.

De acordo com 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.

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. Dessa forma, a importância de estudar o preço da terra urbana é devido a influência que o mesmo exerce no controle da terra urbana, o que revela consequências no processo de segregação.

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. 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.

Por sua vez, a Quarta Renda preconizada por Rangel (2004) 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. Além disso, a quarta renda é um fator evidente nessa presente pesquisa, pois as diferenças entre o preço da terra mostradas nas tabelas 1 e 2 relacionam-se em parte a essa espera pela valorização da terra.

De acordo com Harvey (1980) os preços dos terrenos se formam associado 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.

O preço da terra urbana 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 m<sup>2</sup> 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 do conteúdo social do loteamento. 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. Além disso, a limitação de dados da amostra e os números resultantes são apenas indicativos do preço da terra urbana em diferentes loteamentos.

O problema atrelado à valorização excessiva do espaço urbano medida nesse desse trabalho com a estipulação do preço do m<sup>2</sup> da terra urbana, traduz-se na limitação do acesso

ao mesmo pelas classes de menor poder aquisitivo e também com a efetivação da segregação residencial, no caso de Ourinhos. O Estado como um dos produtores do espaço urbano e regulador legal do mesmo atua tanto na produção como na diminuição da segregação residencial (FERREIRA DIAS, 2013). Com a atuação de um programa governamental que tem o objetivo de fornecer a população melhorias de infraestrutura na cidade, contribuindo com a melhor qualidade de vida, o Estado melhora os aspectos que seriam considerados como atuantes na segregação residencial, portanto contribui com a amenização desse processo social. Entretanto, ao dotar partes da cidade com novas infraestruturas, proporciona ao mercado imobiliário, a possibilidade de aumentar o preço da terra urbana, o que culmina com a efetivação da segregação residencial.

A segregação observada nas cidades de forma geral assume diferentes conotações, podendo ser residencial, social, socioespacial, entre outras. No caso da segregação residencial, podem-se observar as diferenças sociais e econômicas determinadas pelos diferentes tipos de residências, sendo igualmente importante o fator renda. A renda liga-se à possibilidade de obter-se acesso ao espaço urbano e uma vez que esse acesso é dificultado devido à valorização excessiva do espaço, são necessárias rendas cada vez maiores e consequentemente, parcelas maiores da população se tornam excluídas do mercado imobiliário formal, ou seja, segregadas residencialmente (FERREIRA DIAS, 2013).

Conforme 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. Entretanto 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. Além disso, o autor considera que 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.

O estudo do preço da terra urbana de Ourinhos realizado em Ferreira Dias (2009) considerou os preços dos m<sup>2</sup> dos terrenos disponíveis para a venda, entre os meses de julho a setembro de 2009. Esse estudo foi feito com o objetivo de determinar as áreas valorizadas e desvalorizadas na cidade em tela. Cabe salientar que a escolha por analisar os preços dos terrenos e determinar o preço do m<sup>2</sup> dos mesmos se justifica, pois o estudo de preços de residências se mostra algo muito subjetivo, bem como as características das residências podem diferir do padrão do loteamento ou conjunto habitacional.

Os dados foram coletados junto ao Jornal Novo Negócio, que expõe em suas edições semanais as ofertas de compra e venda de imóveis das imobiliárias e particulares. É importante reiterar que se trata de direcionamentos de preços, pois os mesmos podem alterar-se no processo de compra e venda. Os loteamentos que possuem apenas um terreno disponível para venda também podem ser considerados como amostras satisfatórias, pois nesse caso, consultou-se o Jornal Novo Negócio que confirmou tais preços como reais nos diferentes loteamentos. A oferta de terrenos não abrange toda a área urbana de Ourinhos, pois existem 13 conjuntos habitacionais e nesse caso não há terrenos disponíveis pra venda, além de inúmeros loteamentos simplesmente não apresentaram ofertas.

O mesmo estudo foi realizado para o ano de 2010, considerando os preços dos terrenos disponíveis para a venda nos meses de agosto e setembro. Nesse caso mostrou-se nítido o



aumento da quantidade de terrenos disponíveis para a venda bem como o acréscimo da variedade de loteamentos. Acreditamos que a ampliação da oferta atrela-se às melhorias que as obras da primeira fase do PAC proporcionaram às diversas partes da cidade, valorizando determinados loteamentos e consequentemente subsidiando o aumento do preço dos terrenos.

Para o ano de 2009, os loteamentos que apresentam os maiores valores de m<sup>2</sup> são Royal Park, Centro e a Vila Moraes. Conforme se observa na Tabela 2, esses locais não passaram por excessiva valorização em 2010, pois já eram loteamentos plenamente dotados de infraestruturas e por essa razão não receberam obras de infraestruturas relacionadas ao PAC. As áreas desvalorizadas em 2009 eram os loteamentos afastados do Centro, caso do Jardim Guaporé e aqueles localizados em fundos de vale, como Vila Operaria e Vila Christoni.

**Tabela 1-** Preço médio do m<sup>2</sup> dos terrenos disponíveis para venda em Ourinhos no ano de 2009

Loteamento	Imobiliária	m <sup>2</sup>	Preço do terreno R\$	Preço do m <sup>2</sup> (R\$)	Preço médio do m <sup>2</sup>
Lot. Royal Park	Terra Aurei	450	R\$ 200.000,00	R\$ 444,44	R\$ 444,44
	Aelo	450	R\$ 200.000,00	R\$ 444,44	
Centro	Aelo	451	R\$ 190.000,00	R\$ 421,28	R\$ 424,44
	Particular	363	R\$ 100.000,00	R\$ 275,48	
	Terra Aurei	555	R\$ 320.000,00	R\$ 576,57	
Vila Moraes	Particular	300	R\$ 120.000,00	R\$ 400,00	R\$ 328,50
	Confiança	330	R\$ 85.000,00	R\$ 257,00	
Jardim Paulista	Particular	360	R\$ 65.000,00	R\$ 180,56	R\$ 187,50
	Aelo	360	R\$ 70.000,00	R\$ 194,44	
Jardim Estoril	Particular	168	R\$ 30.000,00	R\$ 178,57	R\$ 172,62
	Particular	360	R\$ 60.000,00	R\$ 166,67	
Nova Ourinhos	Umberto	525	R\$ 100.000,00	R\$ 190,48	R\$ 158,61
	Particular	580	R\$ 75.000,00	R\$ 129,31	
	Particular	360	R\$ 55.000,00	R\$ 152,78	
	Aelo	525	R\$ 85.000,00	R\$ 161,90	
Jardim Matilde	Confiança	360	R\$ 35.000,00	R\$ 97,22	R\$ 156,07
	Terra Aurei	300	R\$ 75.000,00	R\$ 250,00	
	Terra Aurei	490	R\$ 70.000,00	R\$ 142,85	
	Perez Imóveis	447	R\$ 60.000,00	R\$ 134,22	
Vila Soares	Particular	300	R\$ 46.000,00	R\$ 153,33	R\$ 152,65
	Aelo	250	R\$ 38.000,00	R\$ 152,00	
Jardim Santa Fé	Particular	250	R\$ 38.000,00	R\$ 152,00	R\$ 151,87
	Perez	275	R\$ 45.000,00	R\$ 163,63	
	Aelo	320	R\$ 45.000,00	R\$ 140,00	
Jardim Oriental	Confiança	230	R\$ 32.000,00	R\$ 139,13	R\$ 141,30
	Particular	230	R\$ 33.000,00	R\$ 143,48	
Jardim Ouro Verde	Particular	432	R\$ 60.000,00	R\$ 139,00	R\$ 138,94
	Aelo	360	R\$ 50.000,00	R\$ 138,88	
Vila Vilar Ville	Particular	360	R\$ 50.000,00	R\$ 138,89	R\$ 139,44
	Aelo	300	R\$ 42.000,00	R\$ 140,00	
Vila Odilon	Particular	180	R\$ 24.000,00	R\$ 133,33	R\$ 136,50
	Aelo	300	R\$ 42.000,00	R\$ 140,00	
Jardim Furlan	Particular	300	R\$ 50.000,00	R\$ 166,67	R\$ 130,43
	Terra Aurei	637	R\$ 60.000,00	R\$ 94,19	
Parque das Flores	Irmãos Coppi	250	R\$ 31.000,00	R\$ 124,00	R\$ 125,33
	Irmãos Coppi	300	R\$ 38.000,00	R\$ 126,66	
Jardim Nazaré	Particular	300	R\$ 38.000,00	R\$ 126,67	R\$ 123,35
	Particular	378	R\$ 50.000,00	R\$ 132,28	
	Particular	360	R\$ 40.000,00	R\$ 111,11	

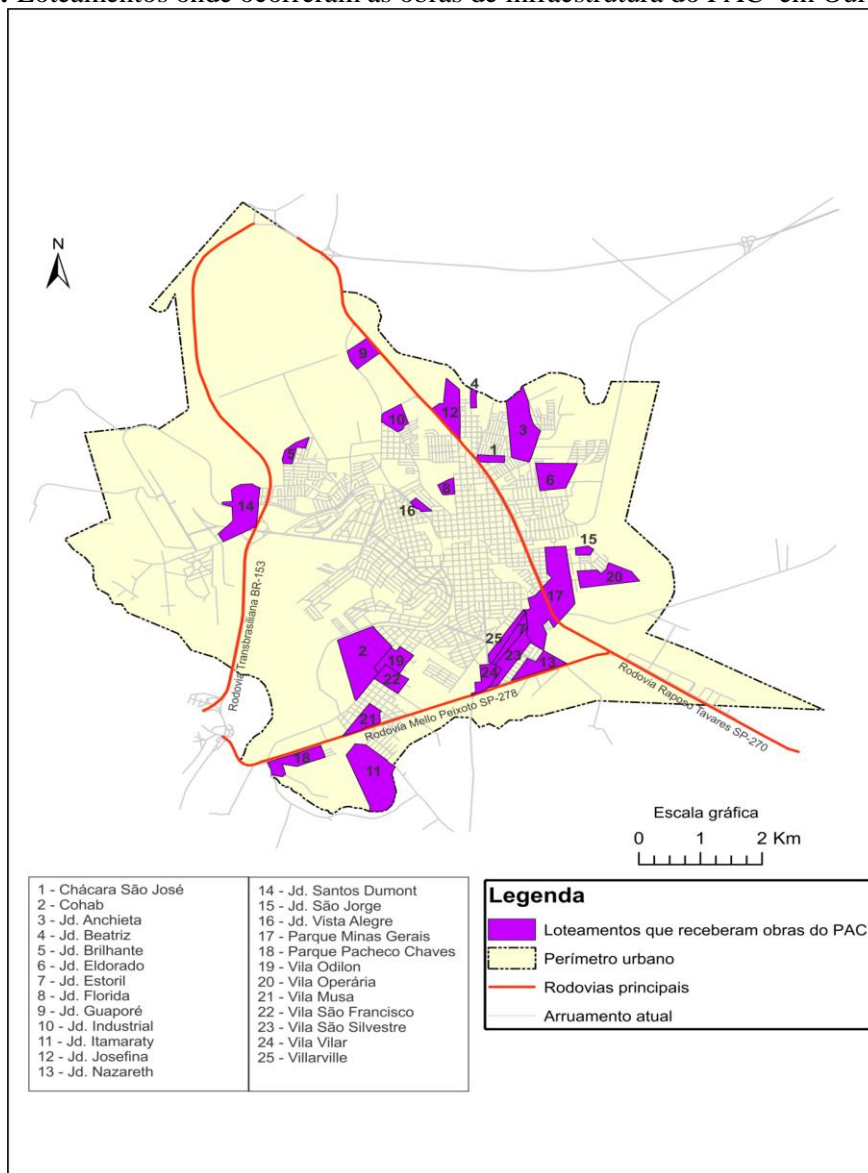
Jardim São Silvestre	RT Imóveis	360	R\$ 45.000,00	R\$ 125,00	R\$ 115,28
	Dj faria	360	R\$ 38.000,00	R\$ 105,56	
Jardim Santa Felicidade	Terra Aurei	175	R\$ 20.000,00	R\$ 114,00	R\$ 111,00
	Particular	250	R\$ 27.000,00	R\$108,00	
Jardim Ouro fino	Particular	360	R\$ 40.000,00	R\$ 111,11	R\$ 110,55
	Particular	300	R\$ 33.000,00	R\$ 110,00	
Jardim das Paineiras	Particular	250	R\$ 30.000,00	R\$ 120,00	R\$ 106,68
	Beto Mella	300	R\$ 30.000,00	R\$ 100,00	
	Aelo	300	R\$ 30.000,00	R\$ 100,00	
Vila Musa	Particular	380	R\$ 40.000,00	R\$ 105,26	R\$ 105,13
	Aelo	400	R\$ 42.000,00	R\$ 105,00	
Jardim Brilhante	Particular	180	R\$ 20.000,00	R\$ 111,11	R\$ 104,57
	Particular	255	R\$ 25.000,00	R\$ 98,04	
Vila Perino	Particular	600	R\$ 60.000,00	R\$ 100,00	R\$ 104,28
	Aelo	350	R\$ 40.000,00	R\$ 108,57	
Lot. Recando dos Pássaros	Particular	200	R\$ 19.000,00	R\$ 95,00	R\$ 93,50
	Aelo	250	R\$ 23.000,00	R\$ 92,00	
Vila São José	Irmãos Coppi	352	R\$ 32.000,00	R\$ 91,00	R\$ 91,33
	Particular	360	R\$ 33.000,00	R\$ 91,66	
Jardim do Sol	Particular	200	R\$ 18.000,00	R\$ 90,00	R\$ 91,00
	Shaloon	250	R\$ 23.000,00	R\$ 92,00	
Parque Minas Gerais	Confiança	300	R\$ 27.000,00	R\$ 90,00	R\$ 84,44
	Particular	360	R\$ 32.000,00	R\$ 88,88	
Vila Nova	Shaloon	300	R\$ 26.000,00	R\$ 86,67	R\$ 86,67
	Particular	300	R\$ 26.000,00	R\$ 86,67	
Vila Boa Esperança	Particular	250	R\$ 20.000,00	R\$ 80,00	R\$ 86,66
	Shaloon	300	R\$ 28.000,00	R\$ 93,33	
Santos Dumont	Particular	300	R\$ 25.000,00	R\$ 83,33	R\$ 81,66
	Particular	250	R\$ 20.000,00	R\$ 80,00	
Jardim Vale Verde	Umberto	180	R\$14.000,00	R\$ 77,77	R\$ 78,88
	Particular	250	R\$ 20.000,00	R\$ 80,00	
Jardim Itamaraty	RT imóveis	250	R\$ 18.000,00	R\$ 72,00	R\$ 76,00
	Particular	250	R\$ 20.000,00	R\$ 80,00	
Jardim Flórida	Particular	128	R\$ 6.000,00	R\$ 46,88	R\$ 62,85
	Particular	300	R\$ 20.000,00	R\$ 66,67	
	Particular	200	R\$ 15.000,00	R\$ 75,00	
Jardim Anchieta	RT imóveis	360	R\$ 20.000,00	R\$ 55,55	R\$ 62,49
	Aelo	360	R\$ 25.000,00	R\$ 69,44	
Jardim São Francisco	Beto Mella	330	R\$ 20.000,00	R\$ 60,00	R\$ 60,00
	Particular	300	R\$ 18.000,00	R\$ 60,00	
Jardim Vista Alegre	Particular	250	R\$ 15.000,00	R\$ 60,00	R\$ 60,00
	Shaloon	300	R\$ 18.000,00	R\$ 60,00	
Jardim Paris	Beto Mella	360	R\$ 20.000,00	R\$ 55,55	R\$ 57,75
	Shaloon	300	R\$ 18.000,00	R\$ 60,00	
Lot. Águas do Eloy	Aelo	250	R\$ 13.000,00	R\$ 52,00	R\$ 54,00
	Particular	250	R\$ 14.000,00	R\$ 56,00	
Vila Brasil	Particular	562	R\$ 27.000,00	R\$ 48,04	R\$ 49,02
	Sérgio Negócios	360	R\$ 18.000,00	R\$ 50,00	
Parque Pacheco Chaves	Terra Aurei	360	R\$ 15.000,00	R\$ 41,00	R\$ 40,50
	Sergio Negócios	300	R\$ 12.000,00	R\$ 40,00	
Vila Operária	Beto Mella	726	R\$ 28.000,00	R\$ 38,56	R\$ 38,72
	Sergio	360	R\$ 14.000,00	R\$ 38,88	

	Negócios				
Jardim Califórnia	Sérgio Negócios	530	R\$ 20.000,00	R\$ 38,00	R\$ 37,05
	Particular	360	R\$ 13.000,00	R\$ 36,11	
Jardim Guaporé	Particular	250	R\$ 9.000,00	R\$ 36,00	R\$ 36,00
	Aelo	250	R\$ 9.000,00	R\$ 36,00	

Fonte: Jornal Novo Negócio, edições de 07/07/2009 à 08/09/2012. Organização: Ferreira Dias, 2012.

De acordo com a Prefeitura Municipal de Ourinhos, as obras de infraestrutura referentes ao PAC ocorreram em diversos loteamentos de Ourinhos. Os locais não atendidos foram o Centro e os loteamentos de classes de alto poder aquisitivo como Royal Park e Nova Ourinhos, pois essas partes da cidade já eram atendidas quanto às infraestruturas urbanas. Contudo, investimentos em obras de infraestruturas referentes ao PAC se concentraram nos arrabaldes do espaço urbano de Ourinhos, conforme pode-se observar no Mapa 3:

**Mapa 2:** Loteamentos onde ocorreram as obras de infraestrutura do PAC em Ourinhos(SP)



Fonte: Prefeitura Municipal de Ourinhos, 2010. Organização: Ferreira Dias, 2012.

Segundo a Prefeitura Municipal de Ourinhos<sup>3</sup>, em 19 de outubro 2007 o PAC foi lançado no município, sendo utilizados na primeira fase do programa R\$55.000.000,00. As primeiras obras realizadas com os recursos do PAC foram a canalização dos córregos Furnas, Furninhas, Christoni, Monjolinho, Jacu e Jacuzinho. Posteriormente ocorreu a execução de 330.000 metros de asfalto, construção de 45.000 metros de guias e sarjetas e implantação de 35.000 metros de galerias de águas pluviais. As atividades tiveram início em 2008 e término na maioria dos casos em 2010.

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 Marcusso, que liga o Jardim Brilhante ao campus experimental da UNESP e ao campus da Fatec. Algumas obras de infraestrutura urbana também ocorreram nos loteamentos de classe social de baixo poder aquisitivo 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. Quanto a Zona Sul de Ourinhos, realizou-se melhorias na infraestrutura dos loteamentos Vila Musa, Vila São Francisco, Vila Odilon, Jardim Itamaraty, Parque Pacheco Chaves e na COHAB Pe. Eduardo Murante. Nesses loteamentos 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 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.

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, o loteamento deixou de ser o mais desvalorizado da cidade, porém até o momento não se trata de um local de interesse do mercado imobiliário, mantendo-se um loteamento distante da área central de Ourinhos (8 km) e habitado por população de baixo poder aquisitivo.

No segundo momento da pesquisa de dados sobre os preços dos terrenos urbanos disponíveis para venda em Ourinhos, em 2010, verifica-se através da tabela abaixo um aumento da oferta de terrenos, não apenas quantitativamente, mas em variedade de locais onde se localizam. Essa situação reflete que as obras de infraestrutura referentes ao PAC trouxeram um aquecimento do mercado imobiliário local, conforme atestou o representante<sup>4</sup> da imobiliária Betto Mella.

**Tabela 2** - Preço médio do m<sup>2</sup> dos terrenos disponíveis para venda em Ourinhos no ano de 2010

Loteamento	Imobiliária	m <sup>2</sup>	Preço do terreno R\$	Preço m <sup>2</sup>	Preço médio do m <sup>2</sup>
Lot. Royal Park	Dj Farias	400	R\$ 300.000,00	R\$ 750,00	R\$ 586,84
	Aelo	833	R\$ 416.000,00	R\$ 499,40	
	Aelo	450	R\$ 230.000,00	R\$ 511,11	
Vila Moraes	Aelo	353	R\$ 130.000,00	R\$ 368,27	R\$ 371,63
	Particular	360	R\$ 135.000,00	R\$ 375,00	
Centro	Aelo	477	R\$ 70.000,00	R\$ 356,39	R\$ 358,19
	Particular	500	R\$ 180.000,00	R\$ 360,00	
Cond. Gold Place	Dj Farias	380	R\$ 126.000,00	R\$ 331,58	R\$ 315,79

<sup>3</sup> Entrevista realizada em 21/09/2012.

<sup>4</sup> Entrevista realizada em 22/09/2012.

	Particular	350	R\$ 105.000,00	R\$ 300,00	
Vila Mano	Confiança	209	R\$ 65.000,00	R\$ 311,00	R\$ 305,50
	Aelo	250	R\$ 75.000,00	R\$ 300,00	
Jardim Santa Fé II	Shalom	390	R\$ 90.000,00	R\$ 230,77	R\$ 289,58
	Umberto	300	R\$ 110.000,00	R\$ 366,67	
	Particular	258	R\$ 70.000,00	R\$ 271,32	
Vila Odilon	Dj Farias	363	R\$ 80.000,00	R\$ 220,39	R\$ 238,21
	Confiança	363	R\$ 80.000,00	R\$ 220,39	
	Particular	321	R\$ 90.000,00	R\$ 280,37	
	Particular	321	R\$ 85.000,00	R\$ 264,80	
	Confiança	390	R\$ 80.000,00	R\$ 205,13	
Jardim Oriental	Confiança	219	R\$ 55.000,00	R\$ 251,14	R\$ 236,05
	Particular	225	R\$ 48.000,00	R\$ 213,33	
	Dj Farias	230	R\$ 55.000,00	R\$ 239,13	
	Shalom	230	R\$ 50.000,00	R\$ 217,39	
	RT Imóveis	270	R\$ 70.000,00	R\$ 259,26	
Jardim Esplendor	Umberto	300	R\$ 70.000,00	R\$ 233,33	R\$ 236,66
	Shalom	250	R\$ 60.000,00	R\$ 240,00	
Jardim Paulista	Aelo	360	R\$ 100.000,00	R\$ 277,78	R\$ 228,24
	Particular	360	R\$ 150.000,00	R\$ 416,67	
	Terra Aurei	360	R\$ 65.000,00	R\$ 180,56	
	Dj Farias	552	R\$ 75.000,00	R\$ 135,87	
	Confiança	335	R\$ 60.000,00	R\$ 179,10	
	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
	Umberto	300	R\$ 60.000,00	R\$ 200,00	
Jardim São Silvestre	Particular	300	R\$ 70.000,00	R\$ 233,33	R\$ 220,83
	Confiança	400	R\$ 75.000,00	R\$187,50	
	Particular	220	R\$ 55.000,00	R\$ 250,00	
	Rt Imóveis	400	R\$ 85.000,00	R\$ 212,50	
Jardim Furlan	Shalom	300	R\$ 60.000,00	R\$ 200,00	R\$ 217,50
	Confiança	300	R\$ 65.000,00	R\$ 216,67	
	Particular	300	R\$ 70.000,00	R\$ 233,33	
	Terra Aurei	300	R\$ 75.000,00	R\$ 250,00	
	Rt Imóveis	400	R\$ 75.000,00	R\$187,50	
Vila Perino	Umberto	570	R\$ 120.000,00	R\$ 210,53	R\$ 211,32
	Rt Imóveis	330	R\$ 70.000,00	R\$ 212,12	
Nova Ourinhos	Particular	482	R\$ 90.000,00	R\$ 186,72	R\$ 211,11
	Confiança	300	R\$ 50.000,00	R\$ 166,67	
	Shalom	682	R\$ 150.000,00	R\$ 219,94	
	Rt Imóveis	490	R\$ 90.000,00	R\$ 183,67	
	Aelo	400	R\$ 90.000,00	R\$ 225,00	
	Umberto	686	R\$ 150.000,00	R\$ 218,66	
	Aelo	914	R\$ 250.000,00	R\$ 273,52	
	Particular	799	R\$ 150.000,00	R\$ 187,73	
	Rt Imóveis	1050	R\$ 250.000,00	R\$ 238,10	
Vila Margarida	Particular	300	R\$ 60.000,00	R\$ 200,00	R\$ 200,00
	Rt Imóveis	360	R\$ 72.000,00	R\$ 200,00	
Jardim Estoril	Terra Aurei	490	R\$ 90.000,00	R\$ 183,67	R\$ 195,48
	Confiança	360	R\$ 70.000,00	R\$ 194,44	
	Particular	432	R\$ 90.000,00	R\$ 208,33	
Jardim Nazaré	Terra Aurei	399	R\$ 65.000,00	R\$ 162,91	R\$ 193,55

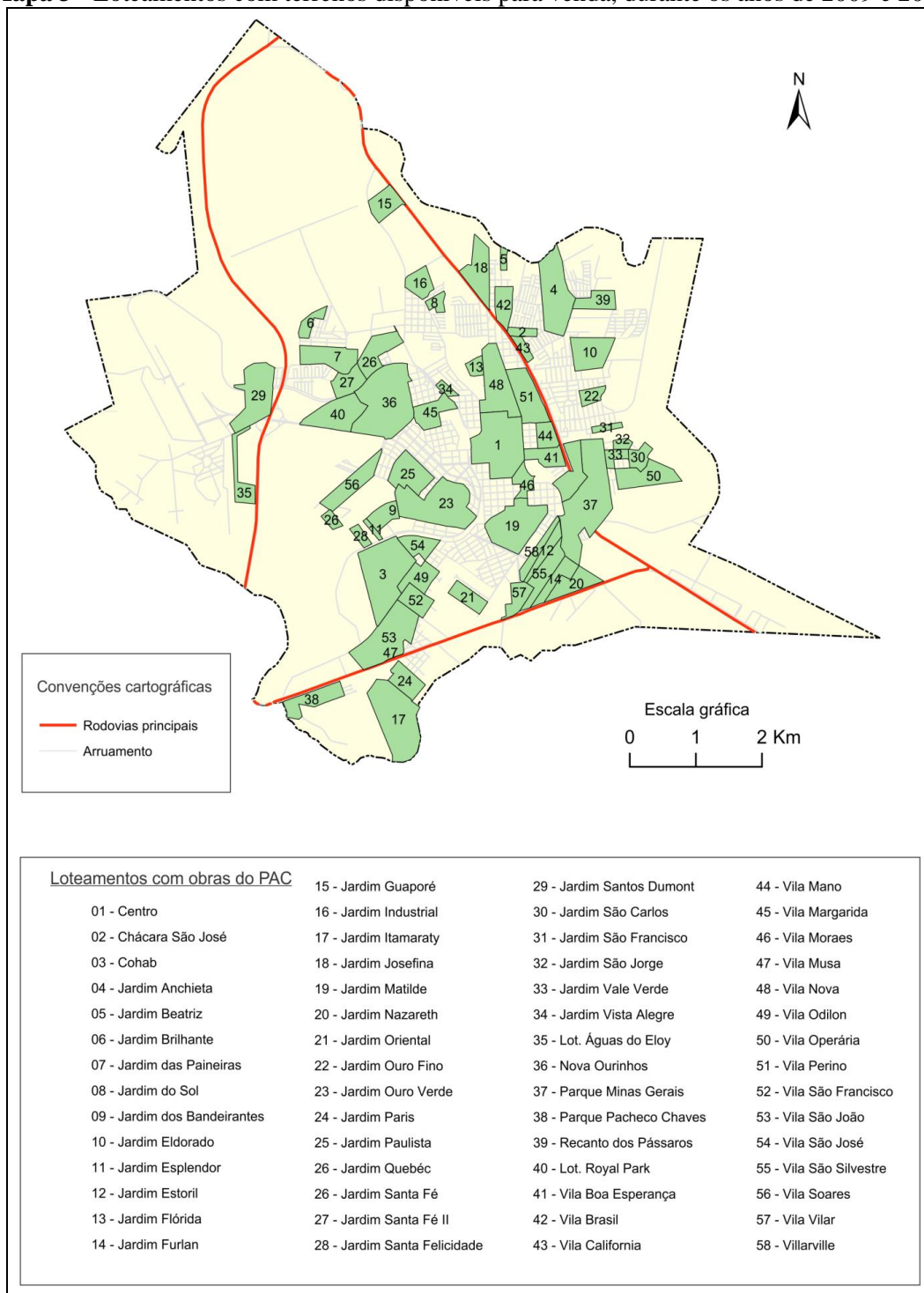
	Rt Imóveis	420	R\$ 80.000,00	R\$ 190,48	
	Shalom	572	R\$ 130.000,00	R\$ 227,27	
Jardim Ouro Verde	Rt Imóveis	325	R\$ 60.000,00	R\$ 184,62	R\$ 187,34
	Aelo	342	R\$ 65.000,00	R\$ 190,06	
Jardim Matilde	Particular	300	R\$ 55.000,00	R\$183,33	R\$ 181,65
	Aello	300	R\$ 54.000,00	R\$ 180,00	
Jardim Québec	Terra Aurei	250	R\$ 50.000,00	R\$ 200,00	R\$ 180,00
	Rt Imóveis	250	R\$ 45.000,00	R\$ 180,00	
	Shalom	250	R\$ 40.000,00	R\$ 160,00	
Vila São José	Confiança	450	R\$ 75.000,00	R\$ 166,67	R\$ 169,05
	Particular	350	R\$ 60.000,00	R\$ 171,42	
Lot. Rec. Dos Pássaros	Umberto	220	R\$ 33.000,00	R\$ 150,00	R\$154,55
	Terra Aurei	220	R\$ 35.000,00	R\$ 159,09	
Vila Musa	Beto Mella	440	R\$ 20.000,00	R\$ 45,45	R\$ 153,35
	Beto Mella	450	R\$ 80.000,00	R\$ 177,78	
	Particular	400	R\$ 90.000,00	R\$ 225,00	
	Particular	480	R\$ 100.000,00	R\$ 208,33	
	Shalom	363	R\$ 40.000,00	R\$ 110,19	
Jardim dos Bandeirantes	Aelo	300	R\$ 45.000,00	R\$150,00	R\$ 149,00
	Particular	250	R\$ 37.000,00	R\$ 148,00	
Vila Boa Esperança	Umberto	250	R\$ 35.000,00	R\$ 140,00	R\$ 145,00
	Particular	300	R\$ 45.000,00	R\$ 150,00	
Jardim Itamaraty	Beto Mella	180	R\$ 22.000,00	R\$ 122,22	R\$ 132,11
	Particular	250	R\$ 35.000,00	R\$ 140,00	
Santos Dumont	Terra Aurei	250	R\$ 25.000,00	R\$ 100,00	R\$ 128,90
	Dj Imóveis	500	R\$ 85.000,00	R\$170,00	
	Beto Mella	350	R\$ 45.000,00	R\$ 128,57	
	Umberto	383	R\$ 45.000,00	R\$ 117,49	
	Particular	272	R\$ 38.000,00	R\$ 139,71	
Jardim Ouro Fino	Aelo	300	R\$ 35.000,00	R\$ 116,67	R\$ 114,35
	Particular	250	R\$ 28.000,00	R\$ 112,00	
Parque Pacheco Chaves	Umberto	360	R\$ 35.000,00	R\$ 97,22	R\$ 98,61
	Beto Mella	300	R\$ 30.000,00	R\$ 100,00	
Vila São João	Beto Mella	455	R\$ 40.000,00	R\$ 87,91	R\$ 87,95
	Umberto	450	R\$ 40.000,00	R\$ 88,00	
Jardim São Carlos	Particular	1000	R\$ 60.000,00	R\$ 60,00	R\$ 85,56
	Sérgio Negócios	360	R\$ 40.000,00	R\$ 111,11	
Jardim Anchieta	Umberto	360	R\$ 35.000,00	R\$ 97,22	R\$ 83,33
	Particular	360	R\$ 25.000,00	R\$ 69,44	
	Particular	360	R\$ 30.000,00	R\$ 83,33	
Jardim Industrial	Umberto	390	R\$ 30.000,00	R\$ 76,92	R\$ 75,96
	Particular	400	R\$ 30.000,00	R\$ 75,00	
Jardim Guaporé	Particular	430	R\$ 32.000,00	R\$ 74,42	R\$ 73,21
	Aelo	250	R\$ 18.000,00	R\$ 72,00	
Vila Operária	Particular	517	R\$ 30.000,00	R\$ 58,03	R\$ 54,01
	Aelo	500	R\$ 25.000,00	R\$ 50,00	
Jardim Califórnia	Aelo	1060	R\$ 50.000,00	R\$ 47,17	R\$ 45,80
	Particular	450	R\$ 20.000,00	R\$ 44,44	
Jardim do Sol	Sérgio Negócios	2000	R\$ 70.000,00	R\$ 35,00	R\$ 37,50
	Particular	250	R\$ 10.000,00	R\$ 40,00	

Fonte: Jornal Novo Negócio, edições de 01/08/2010 à 24/09/2010. Organização: Ferreira Dias, 2012.

O mapa 4 mostra a localização dos loteamentos em que haviam terrenos disponíveis para a venda, durante os dois períodos pesquisados. Nota-se que as áreas não destacadas não

apresentavam nenhuma oferta de terrenos durante os anos pesquisados, sendo na maioria dos casos, conjuntos habitacionais já totalmente ocupados e, portanto sem vazios urbanos. Outro fator importante é que existe uma grande oferta de terrenos em áreas centrais, denotando a presença da especulação imobiliária, ou seja, que há uma quantidade de terrenos em espaços centrais não edificadas e aguardando uma utilização.

**Mapa 3 - Loteamentos com terrenos disponíveis para venda, durante os anos de 2009 e 2010.**



Fonte: Jornal Novo Negócio, edições de 20/08/2010 à 17/09/2010. Organização: Ferreira Dias, 2012.

Realizou-se a correção dos preços dos terrenos disponíveis para venda em 2009 em relação à inflação acumulada no período entre agosto de 2009 e setembro de 2010, que revelou ser de 8,22%, de acordo com o Banco Central do Brasil. Utilizando os preços obtidos, fez-se a comparação com os preços dos terrenos disponíveis para a venda em 2010, obtendo, portanto a diferença percentual nos preços de ambos os períodos. Reitera-se que os cálculos referem-se apenas aos preços dos loteamentos com terrenos disponíveis para venda tanto em 2009 quanto em 2010. O resultado de tais cálculos pode ser observado na Tabela 3:

**Tabela 3** - Variação do preço do m<sup>2</sup> entre 2009 e 2010 (%) nos terrenos disponíveis para venda em Ourinhos

<b>Loteamento</b>	<b>Variação do preço do m<sup>2</sup> entre 2009 e 2010 (%)</b>
Parque Pacheco Chaves	124,98%
Jardim Guaporé	87,91%
Vila Perino	87,26%
Jardim São Silvestre	77,00%
Vila São José	71,03%
Vila Odilon	61,26%
Jardim Itamaraty	60,62%
Vila Boa Esperança	54,60%
Jardim Oriental	54,36%
Jardim Furlan	54,08%
Santos Dumont	45,86%
Jardim Nazaré	44,99%
Jardim Santa Fé	36,89%
Vila Musa	34,79%
Vila Operária	29,80%
Jardim Ouro Verde	24,59%
Jardim Anchieta	23,21%
Nova Ourinhos	22,99%
Royal Park	22,01%
Jardim Matilde	16,39%
Jardim Califórnia	14,21%
Vila Moraes	13,13%
Jardim Paulista	12,48%
Jardim Estoril	4,64%
Jardim Ouro Fino	-4,42%
Centro	-15,61%
Jardim do Sol	-61,92%

Fonte: dados referentes às tabelas 1 e 2. Organização: Ferreira Dias, 2012.

Destaca-se a desvalorização dos terrenos localizados no Jardim Ouro Fino, Centro e no Jardim do Sol, sendo 4,42%, 15,61 e 61,92% respectivamente. A desvalorização do Jardim do Sol pode ser explicada pela falta de investimentos públicos no local tanto através do PAC como ações da Prefeitura Municipal de Ourinhos.

Diante dos dados expostos na Tabela 3 é possível concluir que além da melhoria na infraestrutura dos loteamentos atendidos pelas obras oriundas do PAC, ocorreu uma sobrevalorização do espaço urbano, porém não de forma homogênea, pois se deu de forma concomitante a ação da especulação imobiliária. Entretanto, loteamentos e conjuntos habitacionais não atendidos pelo PAC, como Jardim Matilde e Vila Moraes também apresentaram elevação dos preços dos terrenos superior à inflação do período estudado, sendo



15,0% e 11,0% respectivamente, demonstrando que as ações oriundas do PAC tiveram influência no mercado imobiliário em geral, gerando o crescimento do mesmo.

O loteamento Parque Pacheco Chaves apresentou o maior percentual de aumento no preço de seus terrenos, sendo 124,98%. A explicação para esse relevante aumento de preços relaciona-se as obras de infraestrutura do PAC ocorridas na Zona Sul de Ourinhos e nesse próprio loteamento, sendo que essa região apresentou evidente valorização, observável também nos loteamentos Jardim Itamaraty (60,62%), Vila Odilon (61,26%), Vila São José (71,03%) e Vila Musa (34,79%). O Jardim Guaporé obteve uma valorização percentual de 87,91%, também refletindo as melhorias de infraestrutura relacionadas ao PAC, uma vez que essas se consistiram nas mais elementares infraestruturas, como a pavimentação asfáltica, sendo esse um elemento de notável valorização, conforme nos afirmou o representante da imobiliária Beto Mella.

O loteamento Vila Perino também apresentou o relevante aumento de 87,26% nos preços de seus terrenos, embora não tenha recebido obras de infraestrutura oriundas do PAC, configurando um aumento relacionado ao *boom* do mercado imobiliário no período bem como evidente configuração de especulação imobiliária.

Embora as obras do PAC fossem destinadas às partes da cidade que apresentavam problemas de infraestrutura, as mesmas foram atendidas de forma distinta e resultaram em diferentes consequências no mercado imobiliário. De acordo com o representante da imobiliária Umberto<sup>5</sup> 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 Diretor<sup>6</sup> relaciona-se à série de exigências que impõe para a abertura de um loteamento. O representante da imobiliária Beto Mella considerou que “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, passaram a valer 70 mil”. Os loteamentos próximos ao fórum são Jardim Oriental, Jardim Furlan, Jardim Nazaré e Jardim São Silvestre e passaram por substancial aumento de preços conforme a tabela 3.

Essas opiniões expostas pelos representantes do mercado imobiliário denotam que as obras referentes ao PAC foram benéficas a esse segmento econômico e certamente favoreceram também os proprietários fundiários, pois determinadas áreas da cidade passaram por uma valorização excessiva dos terrenos. Portanto, as obras de infraestrutura urbana relacionadas ao PAC, ocorridas entre 2008 e 2010 beneficiaram áreas estratégicas da cidade mascarando problemas de infraestrutura de outros locais que não eram de interesse imobiliário.

### Considerações finais

Consideramos a contribuição das obras de infraestruturas atreladas ao PAC benéfica para a população de Ourinhos, pois a construção de galerias pluviais, melhoria da iluminação, pavimentação asfáltica, contribuiu para a melhora da qualidade de vida da população, nos loteamentos atendidos pelas referidas obras de infraestrutura.

Entretanto, o intuito desse artigo foi discutir as consequências que as citadas obras de infraestrutura trouxeram ao mercado imobiliário no que concerne a excessiva valorização da

<sup>5</sup> As entrevistas com as imobiliárias Umberto Imóveis e Beto Mella ocorreram no dia 22/09/2012.

<sup>6</sup> O Art.41, § único da Lei Complementar nº499/ 2006 expõe as normas que os loteadores devem seguir para a abertura de um loteamento.

terra urbana não apenas nos loteamentos que receberam as obras de infraestrutura do PAC. A excessiva valorização, mostrada através dos dados dos preços dos terrenos em 2009, quando se iniciava as obras de infraestrutura e 2010 no período de conclusão das mesmas, expõe que atrelada às melhorias urbanas ocorreu também a especulação imobiliária.

A especulação imobiliária gerada e o aumento gradativo do preço da terra são nocivos à população de baixa renda e tornaram o acesso ao espaço urbano cada vez mais restrito às classes sociais de maior poder aquisitivo, contribuindo para corroborar a segregação residencial na cidade. A existência de uma população de baixa renda e de desigualdades sociais são evidentes conforme foi mostrado no Gráfico 1, logo os preços excessivos dos terrenos urbanos dificultam o acesso à maioria da população ao espaço urbano de Ourinhos.

Portanto as obras de infraestruturas, oriundas do PAC ou não, devem ser realizadas, embora a elevação excessiva de preços dos imóveis próximos ou não às melhorias de infraestrutura prejudique o acesso ao espaço urbano por parte das camadas da população de menor renda, sendo necessárias ações que atenuem essas elevações abusivas.

### Referências bibliográficas

ALMEIDA, Ronaldo de. & BASTOS, Wanderley Rodrigues. Projeto da iniciativa de integração da infraestrutura regional Sul Americana (IIRSA), Programa de Aceleração do Crescimento (PAC): o complexo hidrelétrico do Rio Madeira. **Revista T&C Amazônia**. Manaus, Faculdade Fucapi, Ano VIII, Número 18, I Semestre de 2010.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. Calculadora do cidadão.

Disponível em:

<<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPUBLICO/corrigirPorIndice.do?method=corrigirPorIndice>> .Acesso em 18/09/2012.

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

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

DOMINGUES, Edson Paulo *et al.* Infraestrutura, crescimento e desigualdade regional: uma projeção dos impactos dos investimentos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) em Minas Gerais. **Revista Pesquisa e Planejamento Econômico - PPE**. Rio de Janeiro. v. 39 n. 1, abr. 2009.

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

FERREIRA DIAS, Franciele Miranda. **Segregação Residencial na Cidade de Ourinhos – SP**. Dissertação (Mestrado em Geografia), UEM – Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2013.

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

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

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Agropecuário 2006**. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br/bda/acervo/acervo1.asp?ti=1&tf=99999&e=v&t=1&p=CA&z=t&o=3>>. Acesso em: 01/08/2012.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). **Cadastro Central de Empresas 2011**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/xtras/temas.php?codmun=353470&idtema=115&search=sao-paulo|ourinhos|estatisticas-do-cadastro-central-de-empresas-2011>>. Acesso em: 05/08/2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA-IBGE. **IBGE - Cidade @**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>. Acesso em: 21/09/2012.

JORNAL DIÁRIO DE OURINHOS

Disponível em: <<http://www.diariodeourinhos.com.br/index>>. Acesso em: 21/09/2012.

JORNAL NEGOCÍAO

Disponível em: <<http://www.negocio.com.br>>. Acesso em:05/08/2012.

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

LEITÃO, Karina Oliveira. **A dimensão territorial do Programa de Aceleração do Crescimento: um estudo sobre o PAC no estado do Pará e o lugar que ele reserva à Amazônia no desenvolvimento do país**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), USP – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

MORAES, Antônio Carlos Robert & COSTA, Wanderley Messias da. **Geografia crítica: A valorização do espaço**. São Paulo, Hucitec, 1987.

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: 12/10/2012.

Programa de Aceleração do Crescimento - **PAC**

Disponível em: <http://www.pac.gov.br/> Acesso em: 17/12/2012

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.

RICARDO, Elias Guilherme *et al.* O Programa de Aceleração do Crescimento. **In: XIII Seminário sobre a Economia Mineira - Economia, História, Demografia e Políticas Públicas.** Cedlepar, UFMG, - Diamantina, 2008.

Disponível em:

<<http://www.cedeplar.ufmg.br/seminarios/economia-mineira/diamantina-2008/2.php>> Acesso em 21/12/2012

SANTOS, Milton. **O Espaço Dividido.** São Paulo: Edusp, 2004.

SINGER, Paul. 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.

Artigo recebido em 11-01-2013

Artigo aceito para publicação em 01-08-2013