

VAZIOS URBANOS: O CASO DA CIDADE DE BAURU – SP¹

Wilson Martins Lopes Júnior²

Regina Célia Bega dos Santos³

RESUMO

Este artigo faz parte da pesquisa científica sobre a questão das centralidades na cidade de Bauru, interior do Estado de São Paulo realizada no ano de 2007. Neste artigo discuti-se, em especial, a questão da formação dos vazios urbanos na cidade de Bauru - SP. Essa importante questão inicia-se com a transformação da terra em mercadoria, ou seja, algo que adquire extremo valor através do seu uso por diferentes atividades econômicas. Soma-se à essa discussão, importantes variáveis como o papel do Estado no planejamento urbano e no direcionamento de investimentos públicos que privilegia alguns setores da cidade em detrimento a outros, de modo a criar os vazios urbanos e privilegiar os empresários e o setor imobiliário que atuam diretamente na especulação imobiliária, através da formação de vazios urbanos. A cidade de Bauru foi escolhida como estudo de caso, por intencionar-se compreender esta questão numa cidade de porte médio. Enquanto procedimentos metodológicos, além de levantamento bibliográfico e cartográfico foram realizados trabalhos de campo, visitas técnicas e entrevistas com o setor público e privado.

Palavras chaves: geografia urbana; espaço urbano; vazios urbanos;

URBAN EMPTINESS'S: THE CASE OF BAURU CITY, SÃO PAULO STATE

ABSTRACT

This article is part of a scientific research carried through in the year of 2007, about the centralities question in Bauru City, São Paulo State countryside. In this article it was argued, specially the question of urban emptiness's formation in this city. This important question started with the transformation of the land in merchandise, that is, something that acquires extremity value through its use in different economic activities. It is added to this discussion, important variables as the role of the State in the urban planning and the aiming of public investments that privilege some sectors of the city in detriment to others, in order to create the urban emptiness's and to privilege the entrepreneurs and the real estate sector that act directly in the real estate speculation, through the formation of urban emptiness's. The city of Bauru was chosen as case study, in order to try to comprehend this question in a medium city. While method procedures, beyond bibliographical and cartographic survey had been carried through field research, technical visits and interviews with the public and private sector.

Key Words: urban geography; urban space; urban emptiness's;

¹Este artigo faz parte da pesquisa "Centro, Periferia e Novas Centralidades em Cidade Média: O Caso de Bauru – SP" desenvolvida no IGE – Instituto de Geociências da UNICAMP no ano de 2007.

²Geógrafo, Professor do IEI – Instituto Educacional Imaculada de Campinas – SP.

³Orientadora, Docente do Curso de Pós-Graduação em Geografia, do Instituto de Geociências da UNICAMP – Universidade Estadual de Campinas.

INTRODUÇÃO

Para compreender o porquê da existência de vazios urbanos na cidade de Bauru, faz-se necessário inicialmente tecer algumas considerações sobre questões referentes ao solo urbano, às formas de apropriação do mesmo e aos mecanismos utilizados pela especulação imobiliária.

Primeiramente, é importante lembrar que mesmo sendo um bem natural que não pode ser reproduzido, a terra, tomou-se uma mercadoria, isso porque o homem, através do trabalho, realiza diferentes atividades econômicas que necessitam e utilizam da terra e assim, conseqüentemente lhe atribui valor.

ASPECTOS HISTÓRICOS

Fazendo um retrospecto histórico sobre este problema no Brasil, a necessidade de formação de um mercado de terras, para a compra e a venda das mesmas, substituiu o sistema das sesmarias e donatarias, através dos quais o poder público distribuía as terras no campo ou nas cidades para pessoas influentes.

Para isso foi criada em 1850 a Lei de Terras, que se tomou referência para a compreensão desse processo, inclusive, porque é a partir deste momento que a terra passa a ter conotação de mercadoria, como referido anteriormente. Assim, com a Lei de Terras se restringiu o acesso à imensidão de terras brasileiras de modo que esta passou, portanto a ser privada.

Com a Lei de Terras o Estado proibiu o uso das chamadas terras devolutas, ou seja, as terras do próprio Estado, deste modo o acesso às mesmas poderia ocorrer, entretanto, somente através da compra.

Mas foi o contexto econômico nacional da época que foi decisivo para a criação da Lei de Terras, com a abolição da escravidão e com a chegada dos imigrantes europeus para trabalhar como colonos, foi preciso impedir estes trabalhadores livres de terem acesso a terra; por isso houve a criação desta Lei. Deste modo, o que houve foi o incentivo à imigração (colonização), porém, criando-se uma legislação que dificultou o acesso a terra por parte dos imigrantes (MARTINS, 1998).

Na mesma perspectiva é elaborada a análise de Silva (1996) referente à Lei de Terras como também à legislação que regulamentou o mercado de terras, porém, esta autora, enfatiza que a apropriação das terras através da posse continuou ocorrendo no país, o que favoreceu o

surgimento dos latifúndios.

Mas neste processo de apropriação da terra, antes pública, agora privada, que contribuiu para a formação dos latifúndios houve diferentes formas utilizadas desde a posse, a grilagem, como também à utilização da força. Em São Paulo, a expansão da cafeicultura também favoreceu o crescimento da grande propriedade, como o início dos núcleos urbanos.

O USO DO SOLO E A FORMAÇÃO DOS VAZIOS URBANOS

Com relação aos terrenos urbanos convém destacar que os mesmos não são iguais uns aos outros, portanto, existem aspectos específicos relacionados à sua localização que são essenciais no seu preço. Soma-se à localização a questão da infra-estrutura e outros equipamentos que favorecem a valorização dos terrenos.

O solo urbano, essa mercadoria *sui-generis*, que possui relação direta com o capital, se valoriza mesmo não sendo uma atividade produtiva, ou seja, o valor de produção não é determinante neste caso, porém, é o mercado e suas variáveis que definem o seu preço.

O uso do solo na economia capitalista é regulado pelo mecanismo de mercado, no qual se forma o preço desta mercadoria *sui-generis* que é o acesso à utilização do espaço. Este acesso pode ser ganho mediante a compra de um direito de propriedade ou mediante o pagamento de um aluguel periódico. (SINGER, 1980, p.78)

Nota-se que o mercado de terras (compra e venda) é decisivo na definição do preço do solo nos países capitalistas, sendo que o acesso a esse solo e, conseqüentemente à utilização do espaço como se refere Singer, só é possível através da compra ou locação, isto tanto para o meio rural como o urbano.

Nessa relação rural – urbano, a expansão da área urbana é feita através da anexação de terras de uso agrícola próximas aos limites de áreas urbanas, que tendem a ser vendidas e fragmentadas para uso urbano, para se obter mais lucros.

As áreas urbanas também cresceram muito devido ao intenso fluxo migratório para as mesmas, principalmente a partir de 1950. Isso foi decorrente das crises da economia agrícola, como também, das dificuldades de manter a propriedade ou a posse da terra pelo pequeno produtor rural, das dificuldades de manter um trabalho no campo e da esperança de se obter um emprego urbano, no setor secundário ou no de serviços, em especial na construção civil (SANTOS, R., 1983).

Assim, no processo de crescimento das áreas urbanas, elas necessitam de mais terras para a sua expansão, conseqüentemente, ocorre o parcelamento de áreas agrícolas próximas às cidades, gerando o aumento da produção de lotes urbanos.

Nesta situação, a especulação também está presente, isso porque o proprietário das terras rurais transformadas em urbanas se beneficia do trabalho social, ou seja, da produção social da cidade. Produção social da cidade, neste caso refere-se aos investimentos que possibilitam a vida na cidade, ou seja, os equipamentos de consumo e toda infra-estrutura básica presente no urbano. O Estado é um agente imprescindível nesta questão, pois é ele que através da cobrança de impostos e taxas da população viabiliza os equipamentos de consumo coletivo como água, luz, esgoto, transporte coletivo, sistema viário, outros.

A transformação no uso da terra, com a expansão da fronteira urbana, produz os chamados ganhos de urbanização para o loteador que pode, também, ser o incorporador imobiliário. Comprando glebas a preços inferiores aos fixados no mercado, tem a possibilidade de auferir um sobre lucro de urbanização, principalmente após a realização dos primeiros lançamentos, que produzem uma revalorização da área. (SANTOS, R., 1994, p.127-128)

Deste modo, o proprietário se beneficia do trabalho incorporado na área urbana resultante da aplicação de capital social, pois passa a agregar valor aos novos loteamentos. Portanto, há, de fato, o aumento do preço destes terrenos. Enfim, esse processo repete-se porque a terra rural vizinha também se valoriza e futuramente pode ser incorporada pela expansão urbana.

Assim, o proprietário de terras assume o papel do explorador, pois se beneficia de investimentos da sociedade como um todo, por isso, esses novos proprietários de lotes urbanos são verdadeiros “especuladores”.

Todavia, é necessária uma ressalva, ocorre que a formação dos loteamentos urbanos pode-se realizar através da ocupação de terras já existentes no meio urbano, porém, não efetivamente ocupadas, como também pode ocorrer pela anexação de terras agrícolas, conforme exposto anteriormente. Assim, em ambos os casos ocorrem a estratégia de deixar “vazios urbanos” para fins especulativos.

A apropriação de terras para a formação de loteamentos pode ocorrer através do adensamento da ocupação de núcleos já existentes, ou através da expansão do “continuum urbano”. Neste caso, é preciso “produzir” terras urbanizadas, através das anexações de áreas ‘desocupadas’, à espera de valorização, ou de áreas utilizadas com outros tipos de uso, como agrícola,

principalmente. Com isso, tem-se o aumento da oferta de terrenos “construtíveis” para dinamizar a atividade imobiliária na cidade. (SANTOS, R., 1994, p.127-128)

Portanto, a formação de novos loteamentos ocorre com o adensamento do espaço urbano, ocupando os vazios existentes, ou ainda com a incorporação de áreas de uso agrícola. Através destas estratégias há o aumento da área urbana e da oferta de terrenos no mercado imobiliário, de acordo com estratégias que favorecem a especulação.

Para a compreensão dessa problemática a relação entre o tamanho das cidades, sua estruturação e os vazios urbanos é imprescindível, isso porque a especulação influencia as possibilidades de acesso à terra e por conseqüência à habitação, do mesmo modo que a falta de moradias favorece a especulação. Esse raciocínio é apresentado por Santos (1993) que destaca o papel do transporte rodoviário e suas vias favorecendo o “espraiamento” das cidades, ou seja, a dispersão. Seguindo essa lógica a localização dos comércios e serviços, como também das moradias podem estar dispersos no território urbano, inclusive entre os vazios urbanos. Obviamente foi a expansão da rede de transportes que possibilitou à população pobre, que não tem condições de morar em áreas mais centrais, residir na periferia e ter acesso aos serviços das áreas centrais e chegar ao local de trabalho.

Essas questões da distribuição da população e dos serviços no território expressam uma disputa entre estes por localização geográfica. E, na questão da localização deve-se lembrar que havia um “sítio natural” que vem sendo transformado em “sítio social”, ou seja, transformado devido às necessidades sociais, de maneira desigual, de modo a valorizar setores específicos do urbano (SANTOS, 1993).

Portanto, surgem lugares que de acordo com exigências sociais relativas à funcionalidade são mais atrativos e valorizados, em contrapartida a outros menos valorizados. Soma-se a essa questão o papel do Estado no planejamento urbano e no direcionamento de investimentos públicos, como também o dos empresários do setor imobiliário que atuam diretamente para a especulação imobiliária. Isso porque, os investimentos públicos são direcionados para favorecer a valorização de alguns setores da cidade, sendo que os empresários e proprietários de terra, muitas vezes, beneficiam-se ao obter informações sobre os futuros investimentos públicos, como o prolongamento de uma avenida, ou outras obras de urbanização, adquirindo imóveis a baixos preços para depois das obras iniciadas terem uma supervalorização

nos mesmos.

No processo de implantação de um loteamento, de acordo com a lógica da especulação imobiliária, o proprietário de grandes extensões de terras, geralmente nomeia uma empresa imobiliária para realizar o gerenciamento das terras, desde os aspectos burocráticos junto a Prefeitura Municipal para a sua legalização, até a venda dos lotes e o seu marketing. Neste processo também é comum utilizar-se de estratégias para beneficiar-se dos investimentos públicos em seu empreendimento.

O primeiro passo é superar os trâmites burocráticos da aprovação da planta do loteamento da gleba e satisfazer às posturas municipais (onde todos os meios são válidos, desde a corrupção pura e simples até a fuga à legislação – por exemplo, considerar melhoria no loteamento a extensão da energia elétrica pela LIGHT ou os planos de extensão da rede de água e/ou esgoto da SABESP, quando por lei, tais benfeitorias deveriam ser produto de investimentos do loteador). (...) O segundo passo é colocar apenas parte da gleba loteada à venda (a oferta de lotes deve ser, sempre que possível inferior à procura). Esta primeira parte freqüentemente coincide com as “piores” áreas em termos de localização dentro da gleba. (...)

Instalados os serviços básicos (padaria, farmácia, botequins, mercearias, linhas de ônibus, etc.), é chegada a hora de colocar novas áreas à venda, obviamente por um preço superior às primeiras, a “melhoria” da localização permitindo dessa vez, aumentar a renda diferencial e, conseqüentemente, aumentar a renda fundiária auferida pelo proprietário do solo. (OLIVEIRA, 1978, p. 77-78)

Enfim, tem-se um ciclo no qual infra-estrutura pública e serviços básicos, além da localização são utilizados na lógica da especulação imobiliária.

Nesta perspectiva, ocorre a expansão da área da cidade, entretanto, é importante destacar que essa expansão não é contínua, ou seja, ocorre a produção dos chamados vazios urbanos: loteamentos surgem distantes uns dos outros produzindo áreas não ocupadas de acordo com as estratégias da especulação imobiliária, como foi mencionado. Assim, essas áreas são mais valorizadas devido à sua localização, pois se beneficiam da infra-estrutura pública instalada. No entanto, essa descontinuidade urbana acarreta grandes gastos ao poder público, como com infra-estrutura, para atender aos loteamentos distantes e conseqüentemente favorecendo a valorização desses lotes desocupados, vazios urbanos.

Portanto, esses investimentos públicos muitas vezes não atendem à coletividade, mas sim aos setores específicos da cidade, ou seja, valoriza-se terras específicas, destinadas ao processo de especulação,

mantendo os vazios urbanos.

Desta forma, os investimentos que foram realizados pelo poder público, que, obviamente, são decorrentes da participação da população através do pagamento de taxas e impostos, são os responsáveis pela valorização dos terrenos urbanos, como também responsáveis pelo surgimento de novos loteamentos, mas, no entanto, privilegiando alguns setores da cidade, ou seja, determinados proprietários e não o todo.

Neste momento é pertinente utilizar a observação de Paul Singer em seu artigo intitulado O uso do solo urbano na economia capitalista, no qual o autor destaca que atribuir ao Estado a total responsabilidade pela má distribuição dos serviços urbanos é incorreto, isto porque, em sua análise, o grande culpado é o próprio mercado imobiliário.

Quem promove esta distribuição perversa dos serviços urbanos não é o Estado, mas o mercado imobiliário.

Sendo o montante de serviços urbanos escassos em relação às necessidades da população, o mercado os leiloa mediante a valorização diferencial do uso do solo, de modo que mesmo serviços fornecidos gratuitamente pelo Estado aos moradores – como ruas asfaltadas, galerias pluviais, iluminação pública, coleta seletiva de lixo etc. – acabam sendo usufruídos apenas por aqueles que podem pagar o seu “preço” incluído na renda do solo que dá acesso a eles. (SINGER, 1980, p. 89-90)

O exposto revela a necessidade de intervenção do Estado na mediação das questões referentes ao uso do solo urbano, coibindo a especulação imobiliária, de modo a propiciar maior equidade dos serviços públicos urbanos, como também ao acesso à moradia. Portanto, existe a necessidade de planejamento urbano para a intervenção do poder público, considerando-se a questão da ocupação do solo urbano, tendo como perspectiva o enfrentamento das desigualdades sócio-espaciais. Assim, deve-se almejar uma cidade democrática, coletiva, ou seja, de todos, e que não tenha como referência para o seu crescimento urbano, os interesses dos empresários do setor imobiliário e construção civil, uma vez que presentemente estes é que são os beneficiários da renda obtida através da exploração do solo da própria cidade.

Neste sentido, Luiz César de Queiroz Ribeiro sintetiza em quatro pontos a reflexão aqui apresentada, referente às questões do solo urbano, especulação fundiário-imobiliária e os vazios urbanos.

a. A terra não pode ser assimilada a um fator de produção;

b. O rendimento da terra propicia um nível de bem-estar superior em relação aos outros tipos de rendimentos, já que o proprietário não despende esforços para auferi-lo;

c. Os preços fundiários são determinados pela apropriação de economias externas criadas, sobretudo, pelo poder público;

d. Assim sendo, torna-se necessária a intervenção governamental com o objetivo de corrigir as irracionalidades no uso do solo e de promover a equidade na distribuição sócio-espacial da riqueza. (RIBEIRO, 1997, p. 38)

Ribeiro (1997) com seu estudo contribui para o entendimento da questão do uso e ocupação da terra/solo urbano, resgatando a questão dos preços, dos rendimentos e um ponto de grande importância, a participação do governo no planejamento urbano, necessária para amenizar as desigualdades sócio-espaciais. Essas desigualdades são explicitadas no espaço urbano através da forma urbana e favorecem ainda mais a própria desigualdade, quando os investimentos públicos priorizam os setores da cidade que já são servidos pelos mesmos serviços, em contrapartida aos setores mais distantes e menos assistidos pelo governo.

Enfim, por trás destas manifestações urbanas está a grande estrutura produtiva que através da globalização e das próprias redes altera a espacialidade das cidades, ocorrendo a dispersão geográfica, como a formação de novas centralidades. Assim, em síntese, na espacialidade urbana contemporânea, nota-se o reflexo desta questão global, através da intensificação de novas centralidades, como também da exclusão sócio-espacial.

No caso da exclusão sócio-espacial a questão da dificuldade de acesso à habitação é representativa, como também a ausência de planejamento que priorize as áreas carentes de investimentos públicos, além do agravante papel do especulador e do poder público que muitas vezes intensifica ainda mais a questão da exclusão como foi colocado anteriormente.

Através do exposto até o momento nota-se que desde o processo de privatização da terra até a produção dos vazios urbanos há uma dinâmica de especulação fundiária e imobiliária que se reflete na distribuição dos objetos geográficos. Essa disposição dos objetos geográficos e toda configuração urbana se constituem como objeto de análise para compreensão das transformações espaciais do urbano.

Deste modo, em estudos do processo de urbanização e estruturação das cidades devem-se enfatizar os vazios urbanos lembrando que, essa questão relaciona-se também com outros temas importantes da geografia urbana como: habitação, verticalização, centro-periferia, favelas, exclusão e segregação urbana entre outros.

Assim, é válido apresentar a seguinte frase: “As

cidades são grandes porque há especulação e vice-versa; há especulação porque há vazios e vice-versa; porque há vazios e as cidades são grandes” (SANTOS, 1993, p.96).

Agora é necessário transpor o exposto para a realidade de Bauru.

O CASO DOS VAZIOS URBANOS EM BAURU-SP

Alguns dados obtidos junto a SEPLAN – Secretaria de Planejamento permitem fazer uma reflexão sobre a questão dos vazios urbanos em Bauru: a área total do município de Bauru é de 702 km², sendo que seu perímetro urbano corresponde a 120 km². Bauru tem crescimento demográfico de 3% ao ano e área total urbanizada de 52,47%, sendo os 47,53% restantes correspondem principalmente aos vazios urbanos.

Percebe-se que 47,53% refere-se aos vazios urbanos da cidade de Bauru, este é um índice muito expressivo, de modo que esta área comportaria aproximadamente mais 300 mil pessoas, ou seja, uma outra cidade de Bauru.

A existência dos vazios urbanos pode ser explicada principalmente pela especulação imobiliária.

(...) Bauru não fugiu às regras que presidem a expansão urbana no Brasil, grande atividade de especulação imobiliária, resultando no espraiamento progressivo da mancha urbana recortada por grandes vazios. E em decorrência desta situação há o encarecimento dos terrenos e a expulsão da população de baixa renda para as áreas periféricas (SOARES, 1996, p.68).

Nesta perspectiva, nota-se que a ocupação destes lugares vai contra os interesses da especulação imobiliária. Grande parte destes vazios urbanos localiza-se separando setores habitados da cidade e, os proprietários destes terrenos desocupados são especuladores que desejam a valorização dos seus imóveis. Consequentemente a população de baixa renda, ou melhor, quem não tem condições de pagar pelo preço cobrado por esses lotes, dirigem-se cada vez mais, para os setores mais periféricos da cidade e o poder municipal tem gastos, ainda maiores, para a instalação de infra-estrutura.

O economista Carlos Sette que realiza pesquisas sobre a cidade de Bauru, em entrevista concedida ao Jornal da Cidade diz que a cidade está sofrendo as consequências de erros estratégicos (ausência de planejamento), o que favoreceu a concentração de bairros populares e aumentou os problemas relativos às demandas sociais. O pesquisador destaca que 75% dos moradores da cidade pertencem às classes C, D, E, enquanto apenas 25% as classes A e B, o que na análise dele demonstra a

necessidade de se trabalhar para diminuir as barreiras sociais (HILÁRIO, 2006, p.04).

Ainda na perspectiva de análise dos vazios urbanos em Bauru, merece ser destacado o estudo realizado pelo Centro de Pesquisas e Estudos Urbanísticos da FAU-USP, no final da década de 1960, já apontava em Bauru a problemática da distância dos novos loteamentos com relação ao centro da cidade. Ou seja, o poder municipal teria que arcar com gastos consideráveis com infraestrutura para atender os novos bairros.

Número excessivo de loteamentos distantes da malha urbana, com baixa densidade de ocupação e sem melhoramentos, tornando impraticável a implantação de equipamentos sociais e transporte e exigindo grandes investimentos por parte do poder público (BAURU, 1997, p.85).

Diante disto ocorria o crescimento aparentemente descontrolado da mancha urbana com o surgimento de novos bairros distantes do centro, localizados em antigas fazendas de café.

Para melhor entendimento do tema desta pesquisa utilizou-se de dados da Prefeitura Municipal de Bauru através da SEPLAN – Secretaria de Planejamento sobre os loteamentos aprovados na cidade desde 1940, e produziu-se as ilustrações a seguir: TABELA 1 e GRÁFICO 1.

Com base nas informações da TABELA 1, nota-se que até o ano de 1940 havia aprovados 29 loteamentos na cidade de Bauru. Todavia, no período de 1941/1950 foram aprovados 57 loteamentos particulares, sendo que, deste período até 1980 o total de loteamentos aprovados foi de 241.

TABELA 1 – Loteamentos aprovados pela Prefeitura de Bauru, no período de 1940 a 2006.

Período	Particulares	Núcleos Habitacionais	Total
Até 1940	29	—	29
1941 a 1950	57	—	57
1951 a 1960	57	1	58
1961 a 1970	55	2	57
1971 a 1980	52	17	69
1981 a 1990	21	19	40
1991 a 1998	22	21	43
1999 a 2006	19	16	35

Fonte: AMORIM (1998) e SEPLAN (2006), Elaborado pelo autor.

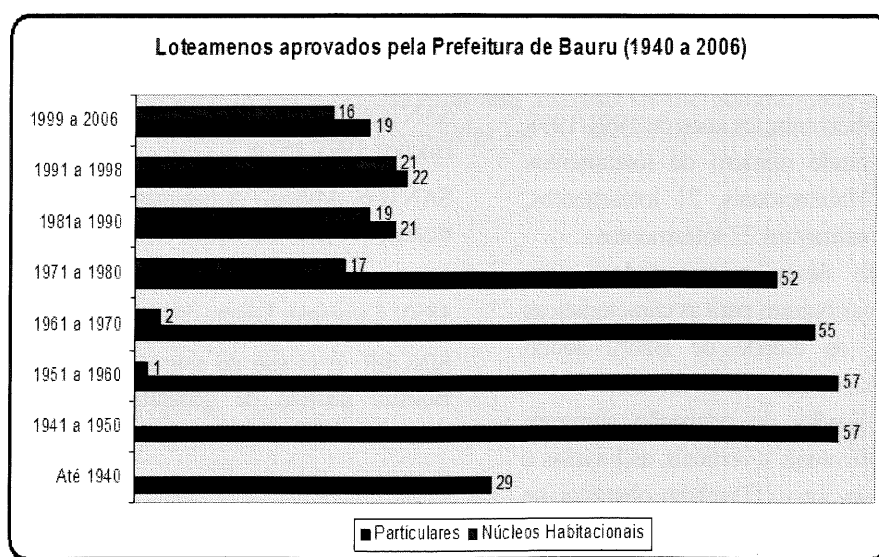


GRÁFICO 1 – Loteamentos aprovados pela Prefeitura de Bauru (1940 a 2006)
Fonte: AMORIM (1998) e SEPLAN (2006), Elaborado pelo autor.

A década em que ocorreu o maior número de aprovações foi a que se inicia em 1971, com 69 loteamentos aprovados. A partir da próxima década (1981) a quantidade de aprovações tendeu ao decréscimo.

Importante a destacar é que, a partir da década de 1960, surgiram os loteamentos distantes dos setores que já eram ocupados e assim conseqüentemente foram surgindo novos vazios urbanos.

Em sua maioria os loteamentos não obedeciam a todos os critérios de planejamento urbano. A partir de 1967 e, notadamente, no início da década de 1970, foram estabelecidas as normas de zoneamento e infra-estrutura. Entretanto, de acordo com a Prefeitura Municipal em 1977, somente com a criação da Lei Municipal 2339/82, que estabelecia critérios para implantação de loteamentos, como por exemplo, a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo, nota-se de fato a preocupação prática com o planejamento urbano. A Lei Municipal 2339/82 diz que o proprietário necessita destinar 5% do lote para áreas institucionais como escolas, creches e postos de saúde, e também outros 10% para áreas verdes, isto além de realizar a arborização das ruas. Vale destacar que esta lei complementa a Lei Federal 6766/79 que responsabiliza o proprietário que deseje desmembrar a sua propriedade, a instalar toda a rede de estrutura básica (água, esgoto e energia elétrica). Portanto, observa-se que estas duas leis influenciaram no decréscimo dos loteamentos particulares em Bauru, a partir de 1980.

Enfim, na década de 1980 criam-se normas mais rígidas para a aprovação dos loteamentos. O reflexo disto está evidenciado na TABELA 1 com relação ao período de 1981/1990 quando houve redução no número de loteamentos aprovados, principalmente os particulares. Neste período foram 40 loteamentos aprovados, sendo 21 particulares e 19 destinados aos Núcleos Habitacionais, ou seja, praticamente o mesmo número.

No período compreendido entre os anos de 1991/1998 ainda é perceptível o grande número de loteamentos destinados aos Núcleos Habitacionais, 21 loteamentos, enquanto os particulares totalizavam 22 loteamentos.

Conforme o exposto notou-se que todos esses loteamentos aprovados contribuíram para as características da estruturação espacial da cidade de Bauru sendo determinantes para a formação dos vazios urbanos. Neste sentido, diferentes modalidades de ocupação surgiram como os Condomínios horizontais e verticais, as Favelas e os referidos Núcleos Habitacionais. Também observou-se que na cidade de Bauru o processo de formação dos vazios urbanos está sustentado no mesmo mecanismo de outras grandes cidades brasileiras que obedecem à mesma lógica

da especulação. Diante de toda problemática dos vazios urbanos e suas questões sócio-espaciais acredita-se que o poder público configura-se como ator fundamental num possível processo que diminua ou reverta esta questão.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AMORIM, Adriana. Área urbana ainda comporta mais 300 mil. *Diário de Bauru*, Bauru, 15 set. 1998. Dia a dia, p.1.
- BAURU (Prefeitura Municipal). Secretaria Municipal de Planejamento. Plano Diretor de Bauru 1996: caderno de dados, levantamentos, diagnóstico, lei n. 4126/1996. Bauru: Seplan/DAE, 1997.
- HILÁRIO, Giselle. Desafio é garantir crescimento. *Jornal da Cidade*, Bauru, 01 ago. 2006. Edição Documento-Histórica, p.4.
- MARTINS, J. S. O cativo da terra. 7ª edição. São Paulo: Hucitec, 1998.
- OLIVEIRA, A. U. de. A lógica da especulação imobiliária. *Boletim paulista de geografia*, São Paulo, 55, p.87, novembro, 1978.
- RIBEIRO, L. C. Q. Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.
- SANTOS, Regina Célia Bega dos. Osasco: migrações, condições de vida e apropriação do espaço. São Paulo, 1983, 138 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) Universidade de São Paulo, USP, Brasil.
- SANTOS, Regina Célia Bega dos. Rochdale e Alphaville: formas diferenciadas de apropriação e ocupação da terra na metrópole paulistana. 1994. 277 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo – USP, São Paulo, 1994.
- SANTOS, Milton. A urbanização brasileira. São Paulo: Hucitec, 1993. 157 p.
- SANTOS, Milton. A natureza do espaço: técnica e tempo: razão e emoção. São Paulo: Edusp, 2004.
- SILVA, L. O. Terras devolutas e latifúndio: efeitos da lei de 1850. Campinas: Editora da Unicamp, 1996.
- SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. *Boletim paulista de geografia*, São Paulo, 57, p.77-92, dezembro, 1980.
- SOARES, Fabíola Pereira. Expansão do processo de favelamento da cidade de Bauru. Dissertação (Mestrado). Bauru, Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação, UNESP, 1996. 164p.