

# **As lógicas espaciais do sistema bancário em articulação às dinâmicas de valorização fundiária no uso capitalista do espaço em Presidente Prudente e São José do Rio Preto (SP)**

*Juliana Santos de Oliveira*

✉ julianaoliveira@ige.unicamp.br

*Bruno Pereira Reis*

✉ brunop.reis01@gmail.com

## **Resumo**

Este trabalho tem como intuito analisar as articulações entre as lógicas espaciais do sistema bancário e as dinâmicas de valorização fundiária nas cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto – SP nos anos de 2000 e 2010, avaliando suas repercussões na produção e uso do espaço urbano nestas cidades médias. A hipótese é de que há uma relação intrínseca entre a localização dos fixos bancários e as áreas de maior valorização fundiária nas duas cidades, reforçando processos de fragmentação e segregação socioespacial.

\* \* \*

**PALAVRAS-CHAVE:** Produção do Espaço, Lógicas Espaciais do Sistema Bancário, Valorização Fundiária, Presidente Prudente, São José do Rio Preto.

## Introdução

Este artigo é resultado do esforço analítico que busca articular resultados de duas pesquisas, desenvolvidas em nível de iniciação científica, que tratam das lógicas espaciais do sistema bancário e das dinâmicas empreendidas pelo setor imobiliário nas cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto – SP<sup>1</sup>. Ambas pesquisas estiveram vinculadas ao projeto temático denominado “Lógicas Econômicas e Práticas Espaciais: Cidades Médias e Consumo”, desenvolvido no âmbito do Grupo de Pesquisa de Produção do Espaço e Redefinições Regionais (GAsPERR) e com apoio financeiro da FAPESP.

O objetivo deste trabalho é compreender as articulações entre as lógicas espaciais do sistema bancário e as dinâmicas de valorização fundiária nas cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto (SP) entre os anos de 2000 e 2010. A hipótese defendida aqui é de que há uma relação intrínseca entre a localização dos equipamentos bancários e as áreas de maior valorização fundiária nas duas cidades, reforçando processos de fragmentação e segregação socioespacial. Para tanto, apoiamos nossas análises, sobretudo, em mapas temáticos que nos permitem compreender a correlação existente entre estas duas variáveis, ou seja, entre os eixos de valorização fundiária e a localização dos equipamentos bancários nas cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto, ambas situadas no Estado de São Paulo.

Desta forma, o artigo encontra-se estruturado em cinco partes: i) esta introdução, onde apresentamos uma visão geral do contexto em que a pesquisa foi desenvolvida e seus objetivos centrais; ii) os procedimentos metodológicos que estruturam os passos adotados para consecução dos objetivos propostos para este trabalho; iii) resultados e discussão, subdividido em dois itens, em que o primeiro apresenta um breve contexto histórico e uma discussão teórica sobre as lógicas espaciais do sistema bancário e das transformações recentes do setor imobiliário no Brasil; e o segundo se centra nas análises empíricas e discussão das articulações entre estes dois setores nas cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto; iv) considerações finais, em que abordamos os principais aspectos da articulação das lógicas espaciais dos bancos e de valorização fundiária nas cidades em estudo, destacando suas repercussões na produção e uso do espaço urbano em cidades médias; v) referências bibliográficas.

---

1 Tratam-se das monografias de Bacharelado em Geografia respectivamente intituladas: *As lógicas espaciais do setor bancário nas cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto: da estrutura espacial concentrada à multacentralidade seletiva* e *Produção do espaço urbano e dinâmica imobiliária em cidades médias: os casos de Presidente Prudente (SP), São José do Rio Preto (SP) e Lleida (ESP)*.

## Procedimentos metodológicos

Ao longo do desenvolvimento das pesquisas foram adotados uma série de procedimentos metodológicos, dentre eles, destacamos três: i) a construção de bancos de dados de ofertas imobiliárias de terrenos urbanos e localização dos estabelecimentos e equipamentos bancários<sup>2</sup> nas cidades elencadas, para o período selecionado (2000 e 2010); ii) a sistematização, representação e análise destas informações a partir da construção de mapas temáticos e aplicação de procedimentos estatísticos e econômicos<sup>3</sup>; iii) a realização de trabalhos de campo.

A primeira etapa das pesquisas foi dedicada à elaboração e organização dos bancos de dados sobre ofertas imobiliárias e número de estabelecimentos e equipamentos bancários, sendo que, para a sistematização dos dados de ofertas imobiliárias foi realizada a coleta e separação do material empírico no acervo de jornais das bibliotecas da UNESP de ambas as cidades, de acordo com o recorte temporal escolhido. Para tanto, os classificados de jornais<sup>4</sup> das duas cidades foram escaneados e respectivamente tabulados em Excel® para sua sistematização, análise e representação a partir da construção de gráficos, mapas e tabelas. Já os dados sobre contingente e localização de estabelecimentos e equipamentos bancários, nas duas cidades em análise, foram coletados no site do Banco Central do Brasil<sup>5</sup> e sistematizados em forma de tabelas, gráficos e mapas.

No que se refere à segunda etapa, a partir da coleta e análise das informações sobre movimento dos preços médios do m<sup>2</sup> dos terrenos urbanos e localização dos estabelecimentos e equipamentos bancários nas duas cidades, foram elaborados quatro mapas que apresentam as informações sobrepostas, afim de possibilitar análises sobre as articulações das lógicas espaciais do setor bancário e imobiliário. Neste item buscaremos construir uma análise que possibilite articular as lógicas locais do setor bancário e as lógicas de valorização fundiária nas cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto, ambas localizadas no estado de São Paulo, nos anos de 2000 e 2010, discussão que será aprofundada no item “Análise Empírica e Discussão”. Para tanto, será necessária uma breve caracterização das cidades e seus processos de estruturação, também uma discussão sobre as

---

2 Consideramos estabelecimentos e equipamentos bancários o conjunto de Agências bancárias, Postos de Atendimento Eletrônico (PAE) e Postos de Atendimento Bancários (PAB) (Banco Central do Brasil, 2010).

3 Para comparação dos preços médios do m<sup>2</sup> dos terrenos entre os anos foi realizado a deflação dos preços na calculadora do cidadão (Banco Central do Brasil), utilizando o Índice IGP-DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna).

4 São José do Rio Preto- SP: jornal “Diário da Região”; Presidente Prudente- SP: jornal “O Imparcial”.

5 Para mais informações acessar: <http://www.bcb.gov.br/pt-br/#!/n/PORTALBANCOS>.

determinantes centrais das lógicas espaciais dos dois setores em análise, o bancário e o fundiário, que será abordada no item “Os dois setores e as cidades: aspectos teóricos e contextuais”.

Por fim, a etapa de trabalho de campo foi realizada em áreas elencadas<sup>6</sup> previamente, afim de identificar as articulações entre a concentração bancária e a infraestrutura, acessibilidade e situação destas áreas nas cidades, inclusive com a aplicação de enquetes<sup>7</sup> para traçar o perfil dos usuários desses bancos.

## Resultados e discussão

### Os dois setores e as cidades: aspectos teóricos e contextuais

O município de São José do Rio Preto está localizado na região noroeste do estado de São Paulo, a pouco mais de 500 km da capital, com uma população de 408.258 habitantes, é sede de sua região administrativa, composta por 31 municípios (IBGE 2010), exercendo importante influência regional, sobretudo, pela grande participação do setor de comércio e serviços. O município conta com 93 agências e 146 Postos de Atendimento Bancário e Eletrônico, totalizando 239 estabelecimentos bancários. Já o município de Presidente Prudente localiza-se na região oeste do estado, a cerca de 550 km da capital, mais precisamente na 10ª Região administrativa de São Paulo, sendo, também, sede de sua região administrativa, exercendo importante influência regional. Possui contingente populacional de 207.610 habitantes (IBGE, 2010), contando com 41 agências bancárias e 78 Postos de Atendimentos Eletrônico, totalizando 119 estabelecimentos bancários.

Ambas cidades podem ser definidas, segundo Sposito (2007), como cidades médias, considerando o processo de reestruturação urbana impulsionado, sobretudo, durante a década de 1980, o que redefiniu gradualmente as funções e papéis exercidos pelas cidades médias no contexto da rede urbana brasileira, reforçando seus papéis como centros regionais com posição hierárquica entre as metrópoles e os centros locais (CASTELLO BRANCO, 2007, p. 95).

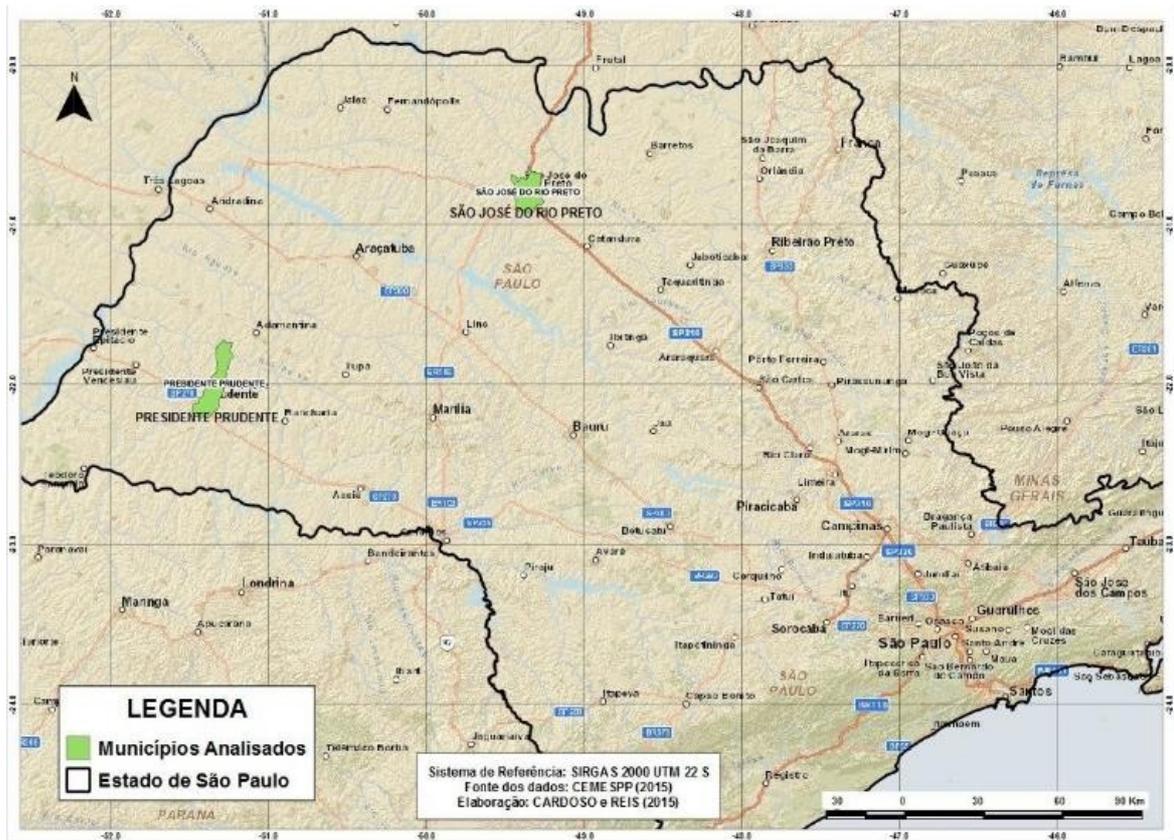
Deste modo, o Mapa 1 nos permite identificar a localização destes dois municípios no contexto do Estado de São Paulo.

---

6 Foram escolhidas a partir da identificação de áreas de concentração bancária nas proximidades de bairros que apresentaram maior valorização dos preços médios do m<sup>2</sup> de terrenos urbanos, para mais detalhes consultar (OLIVEIRA, 2015; REIS, 2015).

7 Para mais informações consultar o item: procedimentos metodológicos de OLIVEIRA, J. S. (2015).

Mapa 1. Presidente Prudente e São José do Rio Preto. Localização dos municípios no Estado de São Paulo, 2010.



Fonte: CEMESPP (2015). Elaboração CARDOSO e REIS (2015).

No que se refere à evolução das lógicas locais do setor bancário nas cidades estudadas, é possível estabelecer, com base em Oliveira (2016), uma periodização que incorpora tanto aspectos mais gerais da evolução espacial, normativa e tecnológica do setor (DIAS; LENZI, 2009; VIDEIRA, 2009; CONTEL, 2006), quanto aspectos particulares das lógicas de localização bancária nas cidades em estudo, que se relacionam aos processos de estruturação e reestruturação destas mesmas cidades (WHITACKER, 1997; SPOSITO, 2007; CARVALHO, 2007). A periodização se divide em cinco períodos, contudo, não deixa de considerar as permanências e rupturas entre eles:

- a) 1920 a 1970, período de forte concentração bancária no centro tradicional, com presença majoritária de bancos nacionais e regionais e pouca, ou nenhuma, presença de caixas eletrônicos;
- b) 1980 a 1990, período de franca expansão do setor bancário, com multiplicação dos caixas eletrônicos e forte dispersão dos equipamentos pela cidade, com destaque para o início da formação de áreas de concentração bancária fora do centro;

- c) 2000 a 2005, consolidação das áreas de concentração de equipamentos bancários fora do centro e continuidade do processo de dispersão de equipamentos;
- d) 2006 a 2009, período de maior crescimento do número de estabelecimentos bancários, com destaque para os caixas eletrônicos e para instalação de agências fora do centro tradicional;
- e) 2009 a 2013, período de retração no crescimento do número de agências, mas continuidade no processo de dispersão de equipamentos privilegiando as áreas fora do centro tradicional (OLIVEIRA, 2015, p. 53).

A partir desta metodologia, daremos foco analítico aos três últimos períodos delimitados (2000 a 2005, 2005 a 2009 e 2009 a 2013), dado o recorte temporal elencado para este trabalho (2000 a 2010). Portanto, no que se refere à evolução das lógicas espaciais do setor bancário nas cidades destacadas no período de 2000 a 2010, é possível considerar que até 2005 estas foram marcadas pela consolidação de áreas de concentração de fixos bancários fora do centro tradicional, sobretudo por conta da expansão das cidades e consolidação de novas centralidades (WITHACKER, 1997; CARVALHO, 2007), indicando uma continuidade do processo de dispersão de fixos bancários pelas cidades, já iniciado no período anterior<sup>8</sup>.

Já o período entre 2005 e 2010 pode ser caracterizado por apresentar um maior crescimento do número de agências e, sobretudo, caixas eletrônicos. Um dos fatores explicativos dessa expansão bancária foi o acelerado crescimento da economia do país e aumento expressivo da empregabilidade. Isso proporcionou uma maior bancarização da população (FEBRABAN, 2012), possibilitando, assim, a continuidade no processo de dispersão de equipamentos bancários com privilégio em direção às áreas fora do centro tradicional, que historicamente concentrou grande contingente de estabelecimentos bancários. Vale ressaltar que, em relação aos anos de 2008 e 2009, o ano de 2010 apresentou uma leve retração no número de estabelecimentos bancários abertos nas duas cidades, fenômeno que pode ser explicado a partir de uma conjuntura bancária nacional de proliferação dos correspondentes bancários e consolidação do uso de canais digitais, como *Internet Banking* (CERNEV et al., 2009; FEBRABAN, 2010). Tais fatores reorganizam as lógicas espaciais e o ritmo de expansão de estabelecimentos e equipamentos bancários.

Contudo, de forma geral, as tendências que demarcam mais claramente as lógicas de localização dos bancos nestas cidades são a de proximidade às áreas de maior acessibilidade das cidades, como o centro e as principais avenidas, que

---

8 Para maior detalhamento dos períodos de evolução das lógicas espaciais do setor bancário nas duas cidades estudadas consultar OLIVEIRA, J. S. (2015).

concentram maior quantidade de “trabalho cristalizado” (VILLAÇA, 2001); mas, sobretudo, a de concentração de estabelecimentos e equipamentos nas áreas onde residem uma população de maior poder aquisitivo, que, em alguns casos, coincidem com as áreas de maior acessibilidade. Isto é dado pelas lógicas extremamente seletivas do setor bancário. Seletividade é orientada por uma lógica econômica precisamente calculada para a realização ótima da rentabilidade financeira (SCHERMA, 2008).

Considerando as principais transformações nas lógicas de localização do setor bancário no período, apresentaremos a seguir considerações sobre algumas transformações recentes do setor imobiliário em escala nacional, mas também, nas cidades em estudo, a fim de construir uma análise articulada entre as dinâmicas do setor imobiliário e as lógicas locacionais dos estabelecimentos bancários nas cidades analisadas.

Desta maneira, e apoiando-se na análise realizada por Reis (2016), consideramos três fatores de ordem macroeconômica como responsáveis por reestruturarem o setor imobiliário no país: i) o crescimento econômico do país e o respectivo aumento das taxas de emprego e renda; ii) a forte atuação do Estado brasileiro neste setor da economia através de políticas públicas voltadas à promoção da habitação (Programa Minha Casa Minha Vida); iii) as mudanças estruturais na organização dos capitais imobiliários das principais empresas incorporadoras atuantes no país.

No que se refere ao primeiro fator, acreditamos que os “ajustes necessários”, tal como apontado por Barbosa e Pereira de Souza (2010), permitiram que o governo gozasse de maior estabilidade monetária, cambial e fiscal no país. Assim, a partir do ano de 2004 inicia-se um governo que ficaria marcado, no campo interno, pelas políticas de recuperação do salário mínimo, de transferência de renda e da expansão do acesso ao crédito, além do crescimento do saldo comercial em conta corrente no que se refere ao campo externo. Tais medidas demarcam o início de um período de crescimento econômico importante neste contexto de transformações, ou seja, uma conjuntura favorável ao setor imobiliário no país torna-se realidade.

O segundo fator refere-se à atuação do Estado brasileiro no setor da construção civil e, portanto, da produção da habitação em escala nacional (MELAZZO, 2015). Este, por sua vez, estaria diretamente relacionado com o quadro de deterioração inflacionária a nível internacional provocada, sobretudo, pela crise financeira que se inicia em meados de 2007 e que exige, por parte do governo

brasileiro, medidas de caráter anticíclico, dentre as quais se destaca o Programa Minha Casa Minha Vida<sup>9</sup> (PMCMV).

O terceiro fator, que demarca mudanças estruturais na organização dos capitais imobiliários, diz respeito à abertura de capital na Bolsa de Valores de São Paulo (BM&F – BOVESPA) das principais empresas incorporadoras do país, o que permitiu que tais empresas aumentassem seus investimentos, ampliando, assim, seu alcance espacial de atuação sentido as cidades médias e outros estados da federação (FIX, 2011).

Os efeitos desse aquecimento no setor imobiliário em escala nacional, mas também nas cidades médias em análise, repercutiram, sobretudo, na forma de elevação dos patamares de preços médios do metro quadrado de terrenos urbanos e imóveis edificadas, principalmente nas áreas que já dispunham de infraestrutura para receber os investimentos do setor, mas, também, nas áreas periféricas das cidades que receberam amplos investimentos do referido programa governamental. Esse movimento de valorização foi reforçado pela implantação de um grande volume de loteamentos fechados de alto padrão, com destaque ao setor sul das duas cidades estudadas; e pela presença de *shopping centers*, que reforçam a centralidade e contribuem para a valorização das áreas da cidade onde se localizam. Esse é o caso da instalação do Shopping Iguatemi, no setor sul da cidade de São José do Rio Preto (SPOSITO; GOES, 2013).

A partir deste contexto geral sobre algumas das principais condicionantes das lógicas do setor imobiliário e bancário, é possível passar às análises de suas repercussões e articulações específicas nas cidades em estudo.

### **Análise empírica e discussão**

Neste item analisaremos os dados empíricos sobre a evolução da valorização fundiária em articulação com as lógicas de localização de estabelecimentos e equipamentos bancários nas cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto nos anos de 2000 e 2010, buscando identificar similaridades e correlações entre fatores que determinam as lógicas espaciais empreendidas pelos dois setores.

Desta maneira, a partir dos resultados obtidos, constatamos, no caso da cidade de Presidente Prudente no ano de 2000 (Mapa 2), que há uma forte concentração espacial de equipamentos bancários na área central da cidade. Demarcada em verde no mapa, esta área também apresenta patamar intermediário de preço médio do m<sup>2</sup> dos terrenos urbanos. Além disso, há ainda uma

---

9 Lançado em março de 2009 pelo Governo Federal para permitir o acesso à casa própria para famílias de baixa renda.

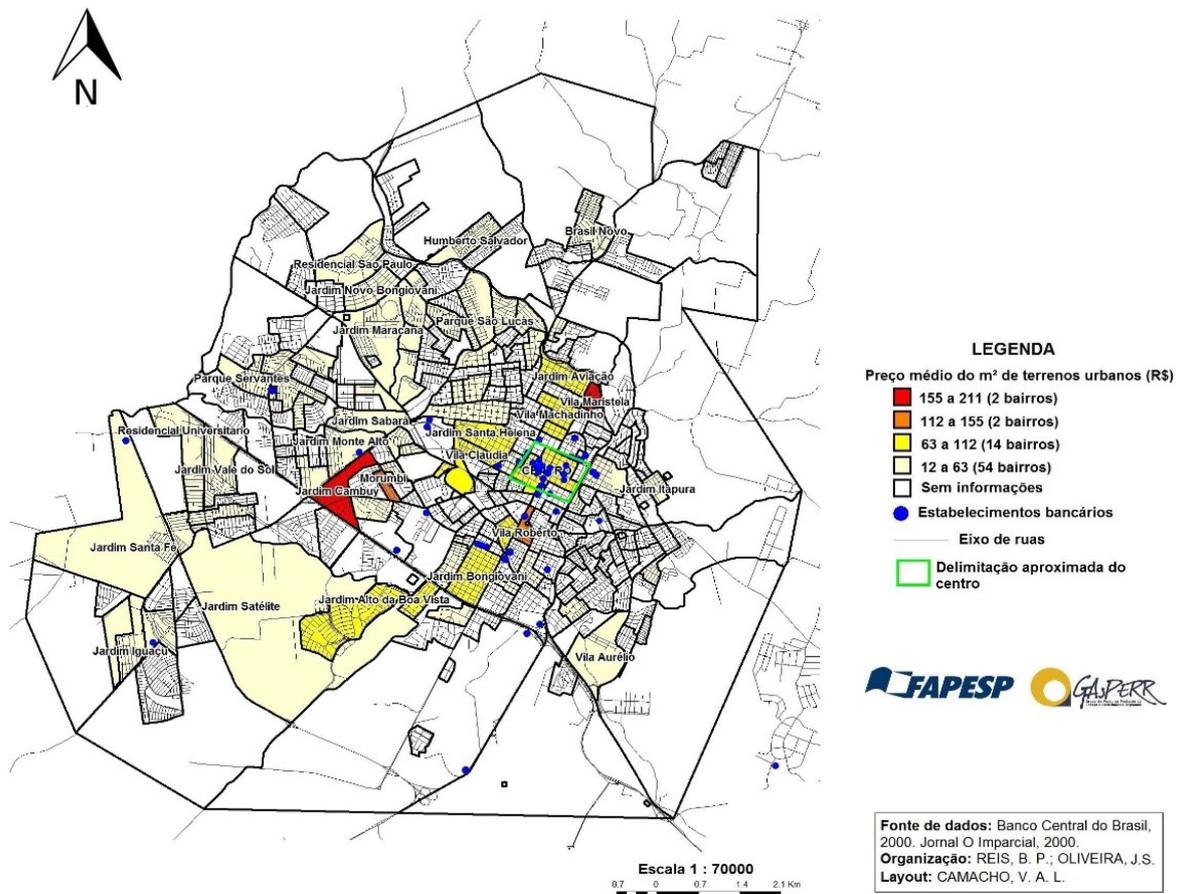
concentração desses estabelecimentos nos principais eixos viários da cidade, dentre eles: Av. Coronel José Soares Marcondes, Av. Washington Luís e Av. Coronel Manoel Goulart – a primeira ligando o centro à área sul e as duas últimas ligando o centro à área oeste da cidade –, sendo que, ao longo destas vias, também se conforma um eixo de valorização importante, com destaque para os bairros: Vila Roberto, Jardim Bongiovani, Vila Maristela e Jardim Santa Helena (Mapa 2).

Desta maneira, considerando as principais áreas de concentração de bancos na cidade, podemos admitir que há grande correlação espacial entre a localização desses fixos e as áreas mais valorizadas pelo mercado imobiliário. Como podemos observar no mapa a seguir, no ano de 2000 os bairros com maiores patamares de preços médios do m<sup>2</sup> de terrenos urbanos foram: Jardim Cambuy, Morumbi, Vila Roberto e Vila Maristela, sendo que a maior parte destas áreas dispõem de estabelecimento bancário no próprio bairro e em suas proximidades – distância menor que 1000 m. Por outro lado, a Vila Maristela, apesar de não possuir estabelecimentos bancários no próprio bairro, se localiza a menos de 1 km do centro da cidade, área com maior concentração destes equipamentos. Pode-se também observar que a maior parte dos bairros com preços intermediários (destacados em amarelo no mapa) possuem equipamentos e/ou estabelecimentos bancários no próprio bairro e/ou em áreas adjacentes, como, por exemplo, o Centro e Jardim Bongiovani. Por outro lado, quando observamos os bairros menos valorizados pelo mercado imobiliário (Destacados em cor mais clara) que se concentram nos setores norte e oeste da cidade, torna-se evidente a ausência de fixos bancários, com algumas exceções<sup>10</sup>.

---

10 Jardim Iguçu, Jardim Santa Fé, Residencial Universitário, Parque Servantes, Jardim Monte Alto e Jardim Itapura.

**Mapa 2. Presidente Prudente (SP). Valorização fundiária urbana e localização dos estabelecimentos bancários, 2000.**



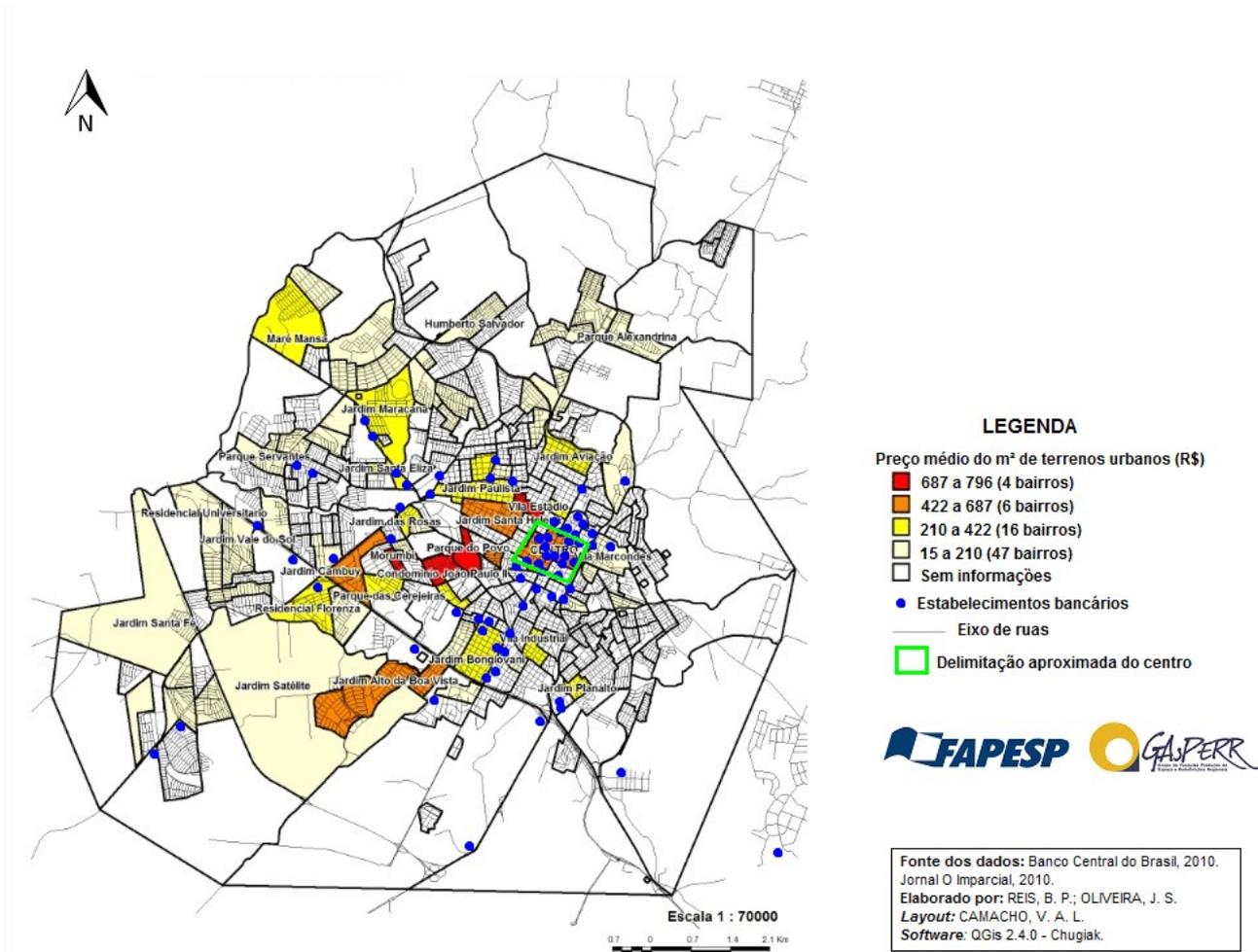
Fonte: Banco Central do Brasil (2000). Jornal O Imparcial (2000). Organização: REIS & OLIVEIRA (2017)

No que se refere ao ano de 2010 na mesma cidade (Mapa 3), pode-se observar a continuidade da alta concentração de equipamentos bancários no centro tradicional, área que apresenta uma maior valorização dos preços do m<sup>2</sup> dos terrenos urbanos em comparação ao ano de 2000. Contudo, também destaca-se a dispersão de novos equipamento em direção à área sul da cidade, nas proximidades do Jardim Planalto, Bongiovani e Jardim Alto da Boa Vista, seguindo o eixo da Av. Coronel José Soares Marcondes que apresenta alta valorização dos preços do m<sup>2</sup> de terrenos, no caso do último bairro, e valorização intermediária, no caso dos dois primeiros. Também observamos um aumento da dispersão desses fixos bancários em direção à área noroeste da cidade, nas proximidades dos bairros Jardim Maracanã, Jardim Santa Eliza, Jardim das Rosas e Jardim Paulista, bairros que também apresentam uma alta dos preços de terrenos urbanos em relação à 2000.

Por outro lado, o setor norte da cidade segue apresentando uma grande rarefação e, em algumas áreas, ausência de equipamentos e estabelecimentos bancários, coincidindo com as áreas que concentram maior número de bairros com baixos preços médios do m<sup>2</sup> dos terrenos urbanos.

Em síntese, no que se refere especificamente aos preços médios do m<sup>2</sup> de terrenos urbanos, podemos concluir que há um aumento da amplitude dos patamares de preços entre o período 2000 – 2010, sendo que, os patamares máximos de preços passaram de 211 R\$/m<sup>2</sup>, no ano de 2000, para 796 R\$/m<sup>2</sup> em 2010. Do ponto de vista espacial, a maioria dos bairros que se valorizaram entre os anos de 2000 e 2010 localizam-se na área central e sul da cidade, como, por exemplo, Centro, Jardim Santa Helena, Parque do Povo, Jardim Alto da Boa Vista e Jardim Bongiovani, mas também na área noroeste, como é o caso do bairro Jardim Maracanã. Entre todos estes bairros com patamares altos e intermediários de preços médios do m<sup>2</sup> dos terrenos urbanos, a maior parte dispõem de fixos bancários na própria área do bairro e/ou em áreas próximas, nos dois anos em análise. Por outro lado, no que se refere aos bairros com menor valorização, com destaque aos setores norte e leste da cidade, há a continuidade do que se verificou no ano de 2000, ou seja, uma ausência ou rarefação de equipamentos bancários nas proximidades e/ou nas áreas do próprios bairros, como destacado anteriormente.

**Mapa 3. Presidente Prudente (SP). Valorização fundiária urbana e localização dos estabelecimentos bancários, 2010.**



Fonte: Banco Central do Brasil (2010). Jornal O Imparcial (2010). Organização: REIS & OLIVEIRA (2017)

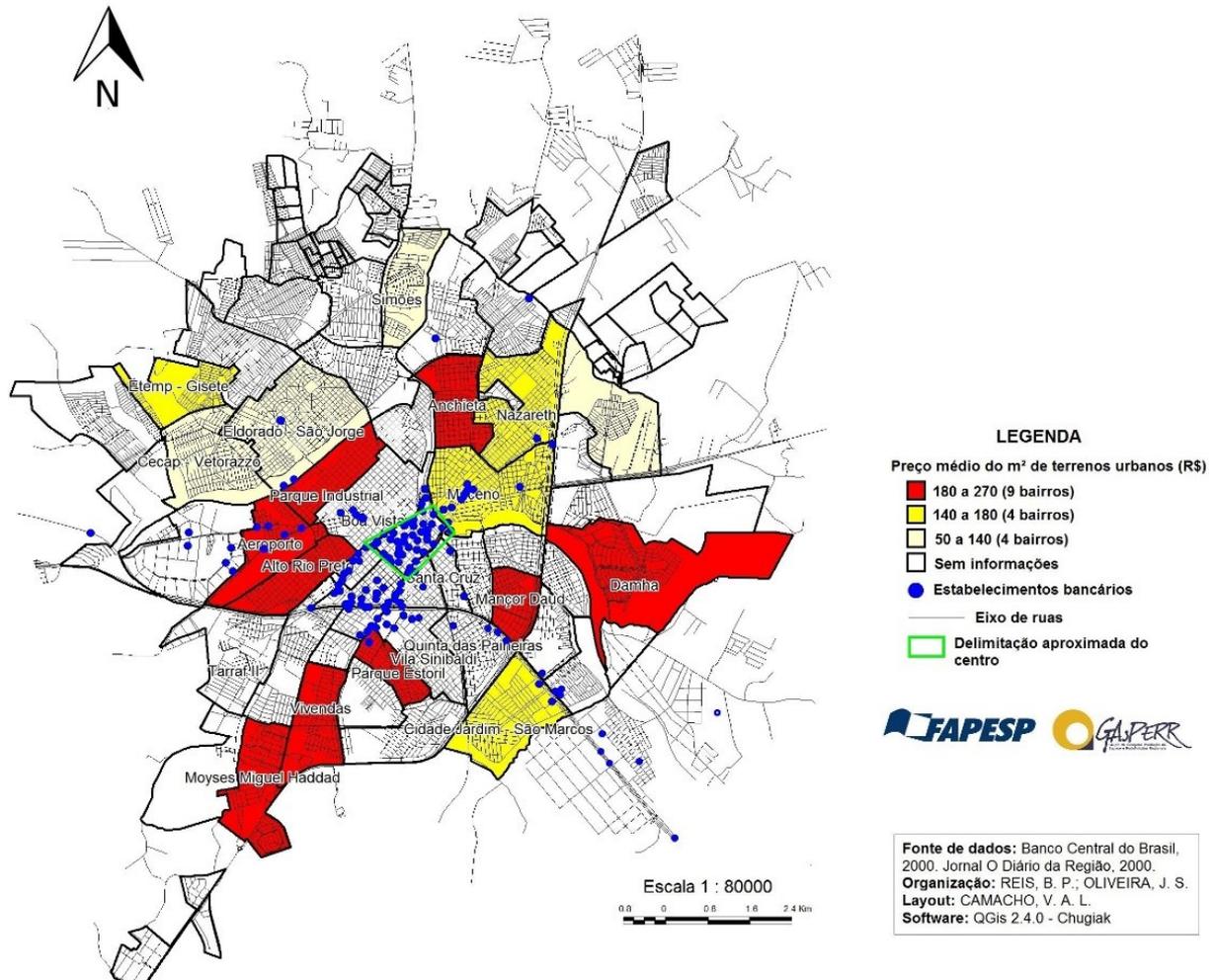
Quando analisamos a cidade de São José do Rio Preto, no ano de 2000 (Mapa 4), verificamos, assim como na cidade de Presidente Prudente, uma alta concentração de estabelecimentos bancários na área central – delimitada em verde no mapa – também nos principais eixos viários: Av. Bady Bassit, Av. Alberto Andaló, Av. Brigadeiro Faria Lima e Av. Dos Estudantes. As três primeiras ligam o centro ao setor sul da cidade e a última, localizada no setor oeste, também apresenta eixos de valorização importantes. Assim, de forma semelhante ao processo verificado na cidade de Presidente Prudente, há uma forte correlação espacial entre a localização dos equipamentos bancários e as áreas mais valorizadas pelo mercado imobiliário.

Desta maneira, no que se refere aos patamares de preços médios do m<sup>2</sup> de terrenos urbanos, podemos observar que os bairros mais valorizados – demarcados

em vermelho – se localizam, sobretudo, nos setores sul (Moyses Miguel Haddad, Vivendas, Parque Estoril, Damha e Mançor Daud) e oeste (Aeroporto, Parque industrial e Alto Rio Preto) de São José do Rio Preto. Estes últimos apresentam forte concentração de equipamentos e estabelecimentos bancários em suas intermediações e/ou nas áreas dos próprios bairros. Por outro lado, a maior parte dos bairros localizados no setor sul, com exceção de Mançor Daud e Parque Estoril, não possuem equipamentos e estabelecimentos na área do próprio bairro e/ou em suas intermediações, apesar de possuírem boa acessibilidade às áreas com grande concentração de bancos. Também a maior parte das áreas com preços médios intermediário de m<sup>2</sup> dos terrenos – destacados em amarelo no mapa – possuem fixos bancários nas áreas dos próprios bairros, com exceção do bairro Etemp – Gisete.

Por outro lado, os bairros que apresentam menor patamar de preços médios do m<sup>2</sup> dos terrenos urbanos, majoritariamente concentrados no setor norte da cidade, assim como analisado em Presidente Prudente, apresentam grande rarefação e/ou ausência de fixos bancários.

**Mapa 4. São José do Rio Preto (SP). Valorização fundiária urbana e localização dos estabelecimentos bancários, 2000.**



Fonte: Banco Central do Brasil (2000). Jornal O Diário da Região (2000). Organização: REIS & OLIVEIRA (2017).

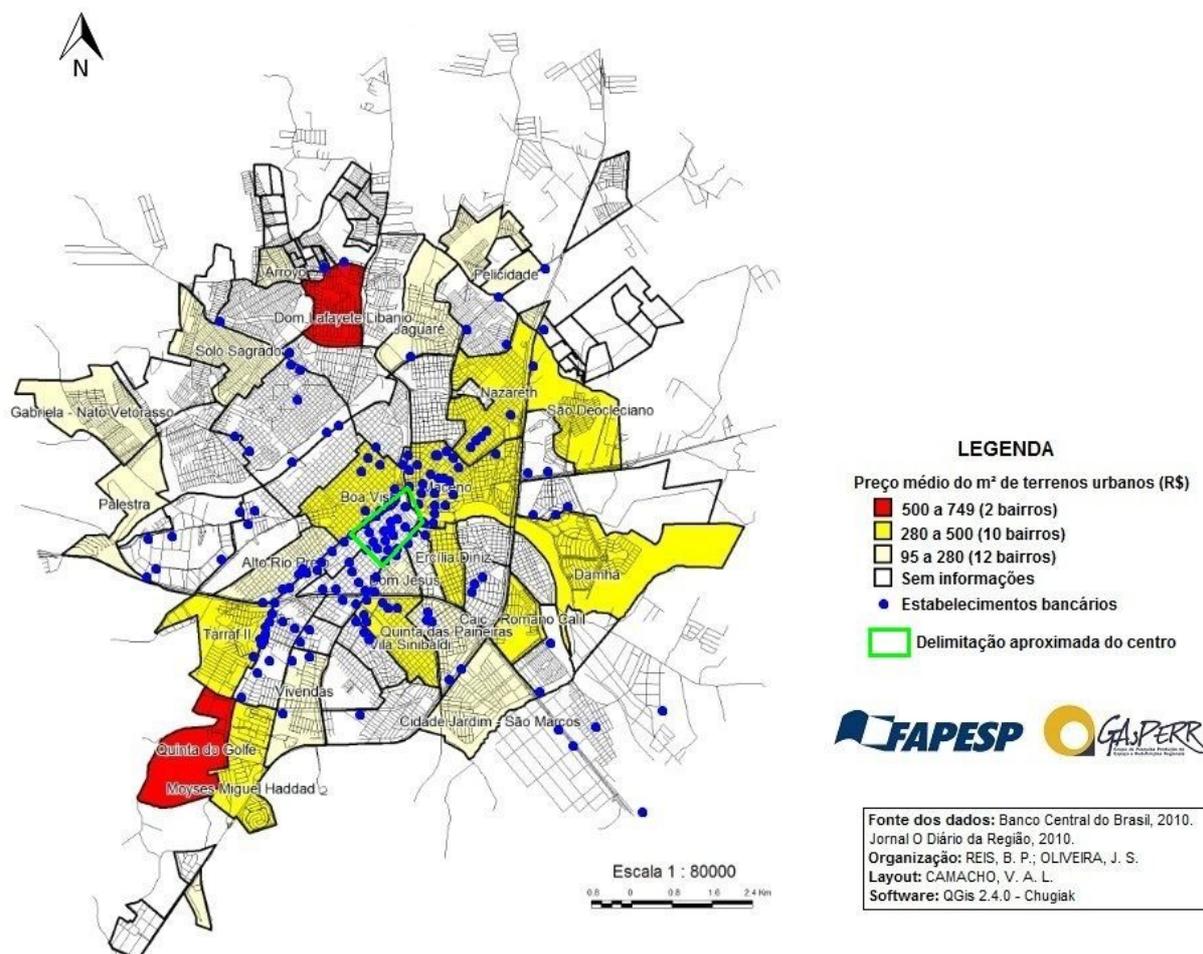
Já no ano de 2010, é possível identificar uma mudança expressiva na dispersão dos equipamentos bancários pela cidade (Mapa 5), com destaque para a instalação de novos equipamentos em direção ao setor sul, majoritariamente, e também na direção norte, embora com menor expressão. Desta maneira, é possível notar uma expansão de estabelecimentos nas Avenidas Brigadeiro Faria Lima e Presidente Juscelino K. de Oliveira, ambas comportando áreas de concentração bancária localizadas no setor sul da cidade e com proximidade a bairros valorizados. Contudo, também pode-se perceber uma dispersão de estabelecimentos ao longo da Avenida Mirassolândia e imediações, área de concentração bancária

localizada no setor norte da cidade, onde há uma maior presença de bairros com baixos preços médios do m<sup>2</sup> de terrenos.

Com relação à valorização fundiária no ano de 2010, de modo semelhante ao ritmo de valorização verificado em Presidente Prudente, constatamos um aumento significativo nos patamares de preços médios do m<sup>2</sup> dos terrenos urbanos na cidade de São José do Rio Preto, que passaram de R\$ 270,00, no ano de 2000, para R\$ 749,00 em 2010. Do ponto de vista espacial, os bairros que apresentam maior valorização nos anos analisados concentram-se, majoritariamente, no setor sul da cidade, com exceção dos bairros Dom Lafayette Líbano, Nazareth e São Deocleciano, que se localizam no setor norte. Contudo, todos eles, incluso os localizados no setor norte, possuem estabelecimentos bancários instalados no interior do próprio bairro e/ou em suas intermediações. É importante destacar, ainda, a maior aproximação de estabelecimentos bancários, antes inexistentes, nas proximidades dos bairros mais valorizados da cidade entre os anos de 2000 e 2010, nos bairros Damha e Moysés Miguel Haddad, localizados no setor sul, e nas proximidades do bairro Dom Lafayette Líbano, que se localiza no setor norte mas apresenta altos patamares de preços médios dos terrenos urbanos.

Já no que se refere aos bairros que apresentam menores patamares de valorização, especialmente concentrados nos setores norte e oeste da cidade, é possível dizer que passam a dispor de maior contingente de equipamentos e estabelecimentos bancários em suas proximidades, em relação ao ano de 2000. Contudo, comparativamente às áreas mais valorizadas pelo mercado, elas possuem menor disponibilidade desses fixos.

**Mapa 5. São José do Rio Preto (SP). Valorização fundiária urbana e localização dos estabelecimentos bancários, 2010.**



Fonte: Banco Central do Brasil (2010). Jornal O Diário da Região (2010). Organização: REIS & OLIVEIRA (2017).

Em síntese, no que se refere à análise das lógicas locacionais do setor bancário em articulação às de valorização fundiária nas cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto é possível estabelecer uma forte correlação entre as áreas com alta concentração de estabelecimentos e equipamentos bancários e os bairros que apresentam maiores patamares de preços médios do m<sup>2</sup> de terrenos urbanos. Ou seja, os bancos buscam instalar seus fixos nas áreas mais valorizadas, sendo que esta tendência se verificou em ambas cidades e nos dois anos analisados, mais evidenciado no ano de 2010.

Contudo, no que se refere à dispersão dos equipamentos bancários, pode-se notar uma maior presença desses fixos, nos bairros menos valorizados, na cidade de São José do Rio Preto em relação à Presidente Prudente, que apresenta uma maior

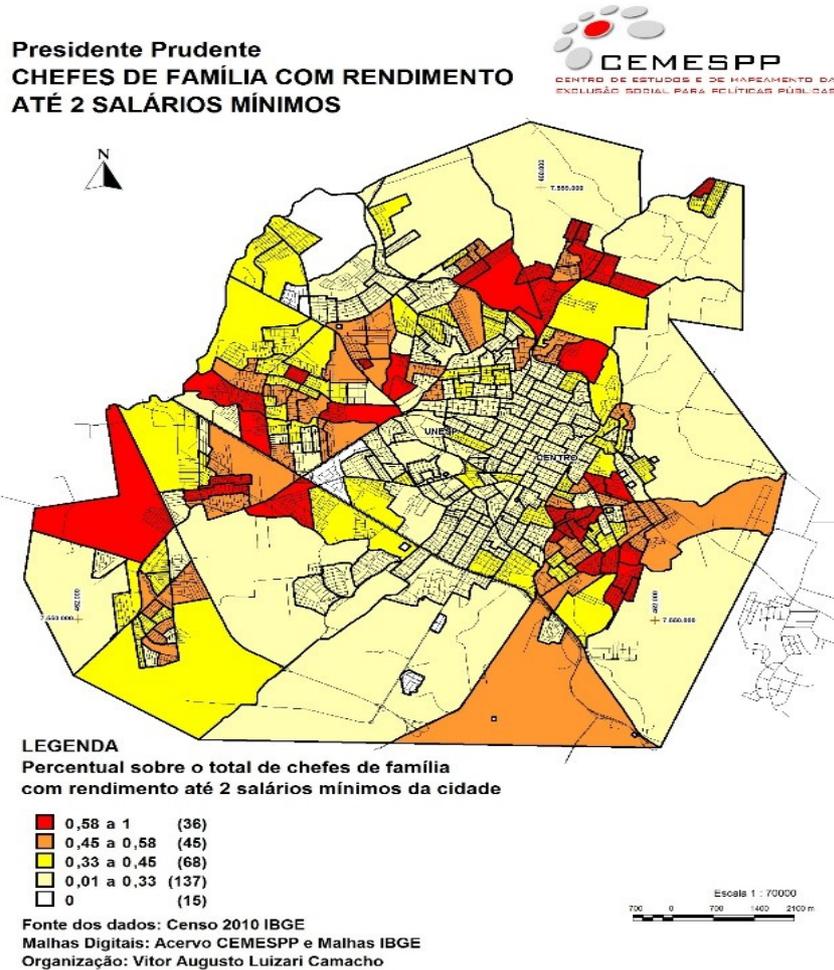
rarefação desses fixos nas áreas menos valorizadas. Entretanto, em ambas cidades há notoriamente uma maior concentração de equipamentos bancários nas áreas mais valorizadas em relação aquelas com menores patamares dos preços médios do m<sup>2</sup> dos terrenos urbanos.

Também podemos destacar similaridades no que se refere ao aumento significativo nos patamares de preços médios do m<sup>2</sup> de terrenos urbanos entre os anos de 2000 e 2010 em ambas as cidades. Desse modo, as lógicas de localização de fixos bancários acompanham e reforçam esses processos de valorização diferencial de áreas no interior das cidades, dado que os bancos, enquanto intermediadores financeiros, oferecem serviços essenciais à população, reforçando a centralidade das áreas onde se instalam (OLIVEIRA, 2016).

Outro elemento explicativo que pode auxiliar nas reflexões sobre a relação entre as lógicas de localização dos bancos e de valorização fundiária é a distribuição diferencial dos grupos sociais com maiores e menores rendimentos nas duas cidades em estudo, como poderá ser observado nos Mapas 6 a 9. As áreas onde residem populações com maiores rendimentos coincidem com as que apresentam maiores preços do m<sup>2</sup> de terrenos urbanos e alta concentração de equipamentos bancários.

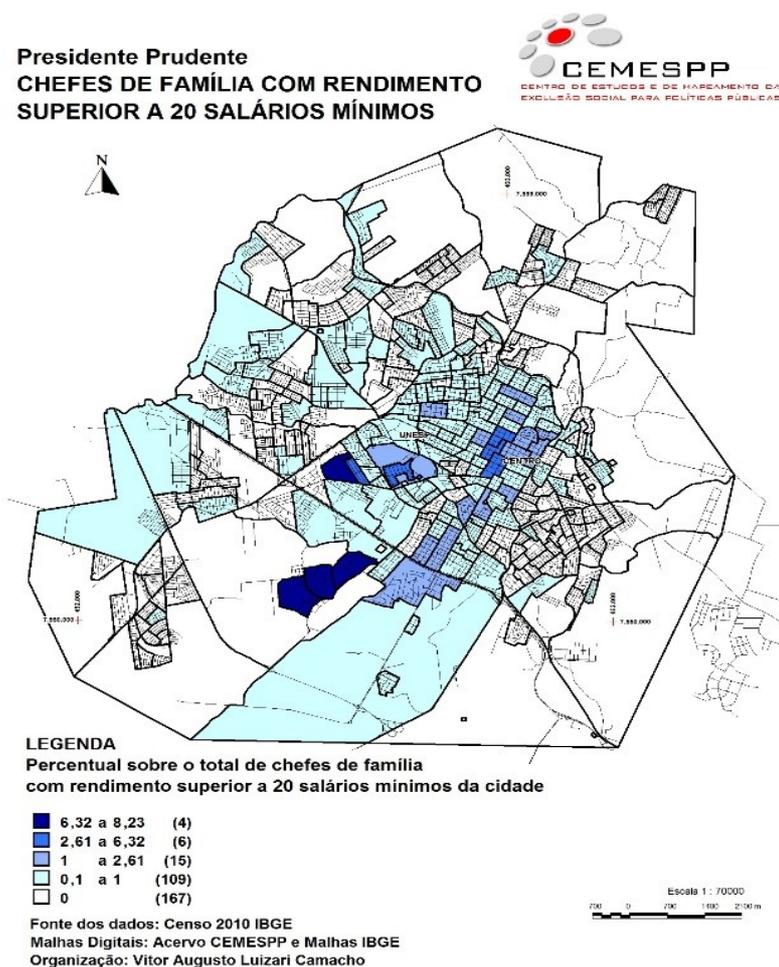
No caso de Presidente Prudente é possível notar que os chefes de família com rendimentos até dois salários mínimos concentram-se em um arco periférico que passa pelas áreas oeste, norte e leste da cidade, coincidindo com as áreas que concentram bairros com menor valorização fundiária e com menor disponibilidade de estabelecimentos bancários no ano de 2010 (Mapa 6). Em contrapartida, os chefes de família com rendimentos superiores a vinte salários mínimos concentram-se na área central e imediações e em parte da área sul da cidade, coincidindo com as áreas com maior concentração de bairros valorizados e com alta disponibilidade de estabelecimentos bancários em 2010 (Mapa 7).

**Mapa 6. Presidente Prudente (SP). Chefes de família com rendimento de até dois salários mínimos, 2010.**



Fonte: CEMESPP (2010).

### Mapa 7. Presidente Prudente (SP). Chefes de família com rendimento superior a vinte salários mínimos, 2010.



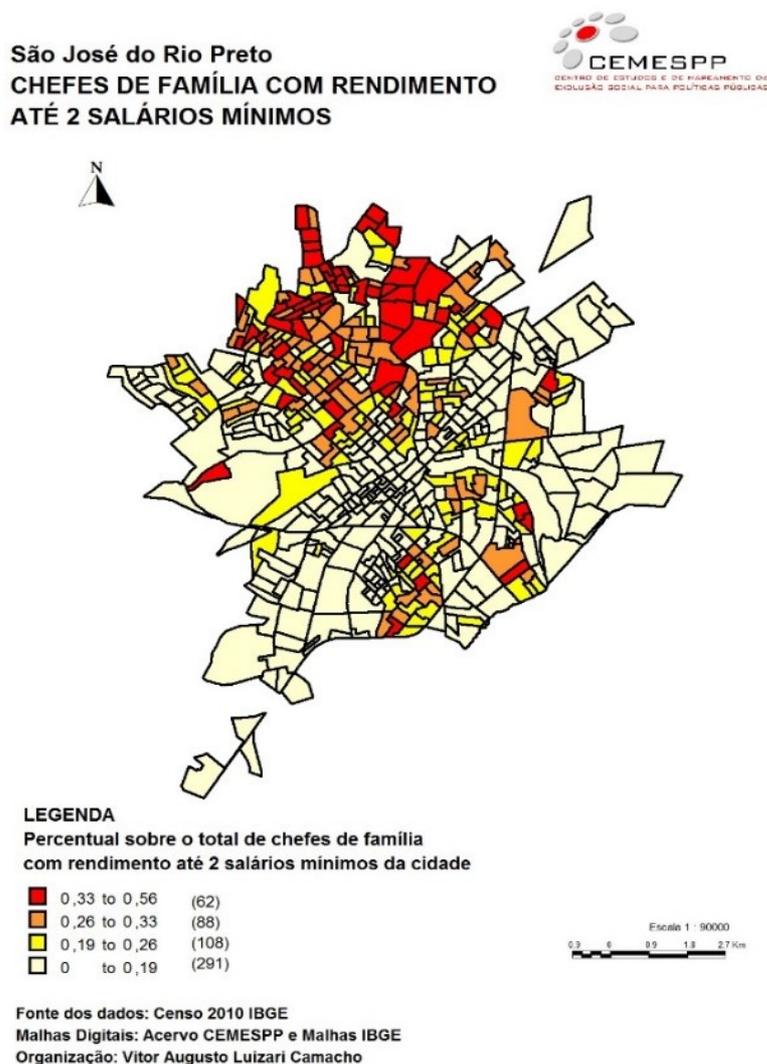
Fonte: CEMESPP (2010).

Processo semelhante pode ser observado com relação à cidade de São José do Rio Preto, como poderá ser observado nos Mapas 8 e 9, onde também nota-se que os chefes de família com rendimentos até dois salários mínimos concentram-se, sobretudo, na área norte da cidade, mas também em parte da área sudeste, coincidindo com as áreas que concentram bairros com menor valorização fundiária e com menor disponibilidade de fixos bancários, com exceção do bairro Dom Lafayette Líbano<sup>11</sup> que apresenta alta valorização no ano de 2010, também dispendo de estabelecimentos bancários próximos. Por outro lado, os chefes de família com rendimentos superiores a vinte salários mínimos concentram-se, sobretudo, na área sul da cidade, com destaque às porções sudeste e sudoeste, coincidindo com as

11 Tomamos como hipótese que essa forte valorização nos preços médios do m<sup>2</sup> deste bairro poderia estar relacionada à instalação de empreendimentos imobiliários do Programa Minha Casa Minha Vida.

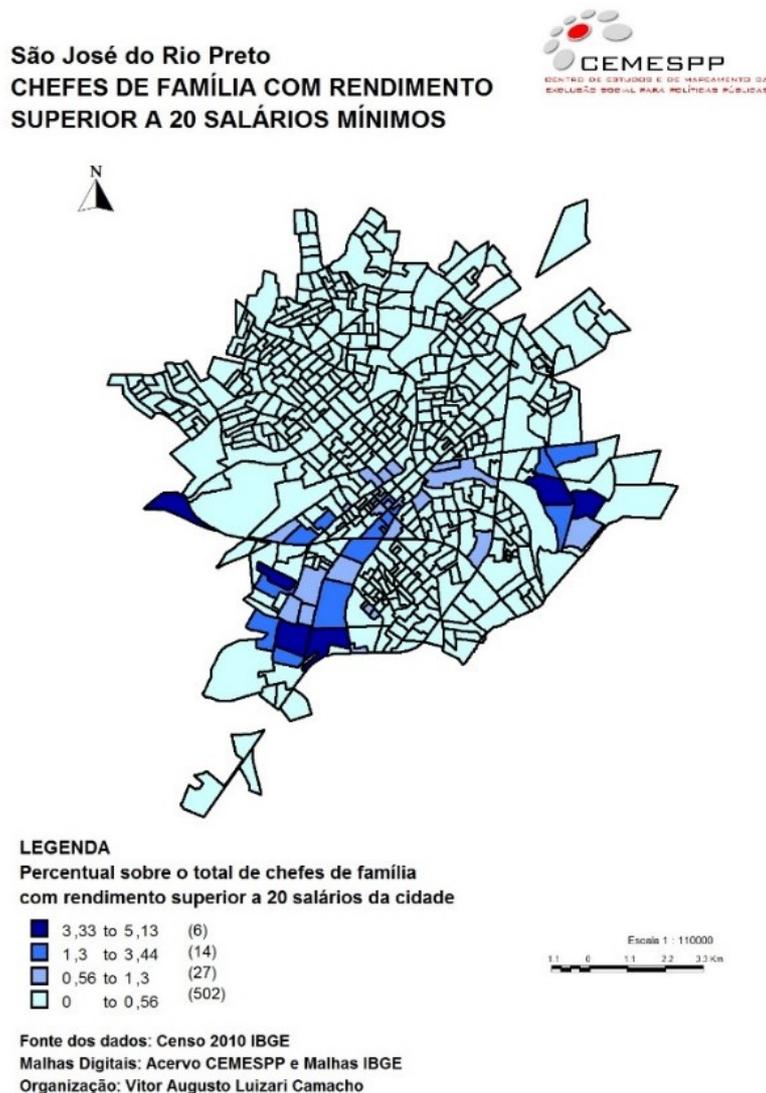
áreas com maior concentração de bairros com altos preços médios do m<sup>2</sup> de terrenos e com alta disponibilidade de estabelecimentos e equipamentos bancários no ano de 2010, assim como avaliado para a cidade de Presidente Prudente.

**Mapa 8. São José do Rio Preto (SP). Chefes de família com rendimento de até dois salários mínimos, 2010.**



Fonte: CEMESPP (2010).

**Mapa 8. São José do Rio Preto (SP). Chefes de família com rendimento de até dois salários mínimos, 2010.**



Fonte: CEMESPP (2010).

Neste sentido, podemos considerar que, tanto as lógicas espaciais dos bancos quanto as de valorização fundiárias são extremamente seletivas, sendo que esta seletividade é movida pelos interesses de valorização dos capitais de cada um destes setores. Além disso, como destacado por Botelho (2007), “a concentração espacial das camadas superiores opera uma transformação qualitativa de conteúdo dos equipamentos públicos e dos equipamentos comerciais privados, tornando-os mais seletivos” (BOTELHO, 2007, p. 35).

No caso do setor bancário, sua tendência à policentralidade seletiva (SPOSITO, 2001; OLIVEIRA, 2016) acompanha e reforça as dinâmicas de reestruturação das próprias cidades, ou seja, os bancos se aproveitam das novas

centralidades consolidadas no espaço urbano para instalar seus fixos em busca da máxima rentabilidade financeira, na mesma medida em que reforçam a centralidade destas áreas.

Contudo, esta policentralidade do setor bancário seleciona áreas específicas das cidades onde há maior potencial de captação de recursos financeiros. Estas áreas coincidem com os principais eixos de valorização fundiária das cidades, ou seja, áreas que, dentre outros aspectos, abrigam uma população de maior poder aquisitivo e dispõem de maior infraestrutura de comércio e serviços, técnica, viária, etc. Esses fatores são fundamentais tanto para dar suporte à instalação de fixos bancários, que demandam considerável densidade técnica (CERNEV et al., 2009), quanto por proporcionarem maior acessibilidade dos bancos às áreas onde residem populações com maior poder aquisitivo. Dessa forma, conforma-se um maior potencial de captação de recursos financeiros pelo setor, como pudemos constatar na análise dos mapas de valorização fundiária nas duas cidades.

Desta maneira, as lógicas espaciais do setor bancário e do setor imobiliário se articulam ao buscarem a valorização de seus capitais em áreas coincidentes das cidades. Essas áreas concentram grande volume de trabalho cristalizado, ou seja, equipamentos de consumo coletivo, infraestrutura viária, instituições comuns, etc., que geram um aumento do valor de uso e de troca dessas áreas (VILLAÇA, 2001) que é apropriado por esses setores durante o processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano. Gera-se assim um tipo de socialização capitalista, que refere-se à

criação de capitais comuns, de meios coletivos à disposição do processo produtivo. É socialização pelo fato de que não são os capitais individuais que a devem empreender diretamente; é capitalista porque os beneficiários são poucos, segundo uma hierarquia que vem do seu poder enquanto capitalista, isto é, de sua capacidade de utilizar produtiva e especulativamente as infraestruturas (SANTOS, 1994, p. 122).

Portanto, a socialização capitalista, também engendrada pelos setores em estudo, configura-se como um processo de transferência de recursos produzidos por toda a população para alguns agentes e atores (sob uma lógica altamente seletiva). Isso faz com que o processo de produção do espaço urbano, viabilizado pelo Estado, seja um “motor” de desigualdades (SANTOS, 1994).

Tais desigualdades se processam, considerado as lógicas de atuação dos dois setores nas cidades em estudo, a partir dos processos de segregação e fragmentação socioespacial. No primeiro caso, pela conformação de áreas de concentração bancária voltadas ao atendimento de populações de maior poder aquisitivo,

fazendo com que esses espaços de concentração tornem-se fragmentos da cidade, para onde apenas alguns grupos sociais se deslocam e onde há um convívio seletivo e um acesso parcial, que não representa o conjunto da cidade (GOES; SPOSITO, 2014, p. 6). Já o processo de segregação socioespacial (CORRÊA, 2007) se expressa também a partir das lógicas espaciais comandadas pelo setor imobiliário, já que a valorização dos preços imobiliários tende “filtrar” a ocupação do espaço através da variável preço, valorizando determinadas áreas em detrimentos de outras.” (REIS, 2016, p. 13). Desta forma,

as negatividades do urbano se realizam com a crescente fragmentação do espaço e segregação socioespacial, fruto da ação do capital monopolista e da ação/inação do Estado que favorece o capital imobiliário/financeiro (BOTELHO, 2007, p. 79).

### Considerações finais

Ao longo das discussões empreendidas neste trabalho buscamos analisar as articulações entre as lógicas espaciais do sistema bancário e as dinâmicas de valorização fundiária nas cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto nos anos de 2000 e 2010. Neste sentido, um primeiro aspecto a se considerar é a forte correlação entre as lógicas de atuação desses dois setores nas cidades estudadas, ou seja, as principais áreas de concentração de equipamentos e estabelecimentos bancários coincidem com os eixos de valorização fundiária localizados, sobretudo, nos setores sul das duas cidades. Contudo, no que se refere à dispersão dos equipamentos bancários, pode-se notar uma maior presença desses fixos nos bairros menos valorizados na cidade de São José do Rio Preto em relação à Presidente Prudente, entretanto, em ambas cidades, há notoriamente uma maior concentração de equipamentos bancários nas áreas mais valorizadas em relação aquelas com menores patamares dos preços médios do m<sup>2</sup> dos terrenos urbanos.

Assim, é possível constatar que ambos setores atuam de forma extremamente seletiva no espaço urbano, priorizando áreas onde residem populações de maior poder aquisitivo, como pôde ser detalhado ao analisarmos os mapas de chefes de famílias com rendimentos até dois salários mínimos e superiores a vinte salários mínimos, de forma que, os bairros com maior valorização do preço médio do m<sup>2</sup> dos terrenos, que coincidem com as áreas de maior concentração de fixos bancários, localizam-se nas áreas com maior presença de chefes de família que recebem mais de vinte salários mínimos. Portanto, esta seletividade, movida pelos interesses de valorização dos capitais de cada um destes setores, privilegia as áreas da cidade onde residem populações de maior poder aquisitivo.

Ademais, podemos avaliar que essas lógicas seletivas de atuação no espaço urbano, dos setores bancário e imobiliário, reforçam processos de fragmentação e segregação socioespacial, o primeiro processo reforçado, sobretudo, pela localização das áreas de concentração bancária voltadas, principalmente, aos grupos sociais de maior poder aquisitivo, constituindo-se como fragmentos das cidades; já o segundo processo é reforçado pela dinâmica de valorização fundiária desigual, que restringe a ocupação do espaço através da variável preço, sendo que ambos processos se articulam na dinâmica mais geral de produção do espaço urbano.

Em suma, as lógicas espaciais do sistema bancário e do setor imobiliário se articulam ao buscar a valorização de seus capitais em áreas coincidentes das cidades – que apresentam maior quantidade de trabalho cristalizado – através da socialização capitalista que cria capital comum através de meios coletivos, ou seja, estes setores operam através da transferência de recursos públicos para valorização de seus capitais privados, elucidando o modo como se processa a produção capitalista do espaço urbano em cidades médias.

## Referências

- BARBOSA, N. PEREIRA de SOUZA, J. A. A inflexão do Governo Lula: Política Econômica, Crescimento e Distribuição de Renda. In: SADER, E.; GARCIA, M. A. (org.). *Brasil entre passado e o futuro*. Editora: Fundação Perseu Abramo e Boitempo Editorial, 2010.
- BOTELHO, A. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. 1. ed. São Paulo: AnnaBlume/Fapesp, 2007. v. 01. 316 p.
- CARVALHO, J. G. (Org.). *Dimensões regionais e urbanas do desenvolvimento socioeconômico de São José do Rio Preto*. São José do Rio Preto: Editora Microlins Brasil, 2007.
- CASTELLO BRANCO, M.L.. Algumas considerações sobre a identificação de cidades médias. In: *Cidades Médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007.
- CERNEV, A.; DINIZ, E.; JAYO, M. Emergência da quinta onda de inovação bancária. *Americas Conference on Information Systems (AMCIS)*, 2009.
- CONTEL, F. B. *Território e Finanças: Técnicas, normas e topologias bancárias no Brasil*. Tese (Doutorado em Geografia Humana)- do Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana da Universidade de São Paulo- Departamento de Geografia – FFLCH - USP, 2006.
- DIAS, L.C.; LENZI, M.H. Reorganização espacial de redes bancárias no Brasil: processos adaptativos e inovadores. *Caderno CRH* (UFBA. Impresso), v. 22, p. 97-117, 2009
- FIX, M. A. B. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas. 2011.
- MELAZZO, E. S. Interações, combinações e sinergias: Produção do Espaço Urbano, Dinâmicas Imobiliárias e o Programa Minha Casa Minha Vida em cidades médias brasileiras. In: BELLET, C. MELAZZO, E. SPOSITO, M. E. B. LLOP TORNÉ, J.M (Orgs). *Urbanización, Producción y Consumo en Ciudades Medias/ Intermedias*. Lleida, 2015.
- OLIVEIRA, J. S. *As lógicas espaciais do setor bancário nas cidades de São José do Rio Preto e Presidente Prudente: da estrutura espacial concentrada à multicentralidade seletiva*. 2015. Monografia (Bacharelado em Geografia) – FCT/UNESP, Presidente Prudente. 2015.
- REIS, B. P. Os efeitos espaciais do boom imobiliários em cidades médias: semelhanças e

- diferenças entre Brasil e Espanha. *Boletim Campineiro de Geografia*, v.6, n.1, 2016.
- \_\_\_\_\_. *Produção do Espaço Urbano e Dinâmica Imobiliária em Cidades Médias: os casos de Presidente Prudente (SP), São José do Rio Preto (SP) e Lleida (ESP)*. Monografia (Bacharelado em Geografia) – FCT/UNESP, Presidente Prudente. 2015.
- SANTOS, M. *Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo*. São Paulo: Editora Hucitec, 1994.
- SPOSITO, M. E. B.(Org.), et al. *Cidades Médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007.
- SPOSITO, M. E. B. Novas formas comerciais e redefinição da centralidade intra-urbana. In: SPOSITO, M.E.B. (org.). *Textos e Contextos para a leitura de uma cidade média*. Presidente Prudente [s.n], 2001.
- SPOSITO, M.E.B.; GOES, E. M. . *Espaços fechados e cidades. Insegurança urbana e fragmentação socioespacial*. São Paulo: Editora Unesp, 2013.
- VIDEIRA, S.L. *Globalização financeira: um olhar geográfico sobre a rede dos bancos estrangeiros no Brasil*. Guarapuava: Unicentro, 2009.
- VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp/Lincoln Instituto, 2001
- WHITACKER, A. M. *A produção do espaço urbano em Presidente Prudente: uma discussão sobre a centralidade urbana*. 1997. Dissertação (Mestrado em geografia) – FCT/UNESP. Presidente Prudente.
- SCHERMA, Ricardo. A. *Topologias Bancárias no Período da Globalização. Anais do 1º Simpósio de Pós-Graduação em Geografia do Estado de São Paulo*. Rio Claro, 2008.

### Sobre os autores

*Juliana Santos de Oliveira:* geógrafa (licenciada e bacharela) pela Universidade Estadual Paulista (Unesp/PP), onde fez parte do grupo de estudo e pesquisa GASPERR (Grupo de Pesquisa Produção do Espaço e Redefinições Regionais). Atualmente é mestranda no Programa de Pós-graduação do Instituto de Geociências da Unicamp. Atua principalmente nas áreas de geografia urbana e econômica, especialmente lógicas bancárias.

*Bruno Pereira Reis:* geógrafo (licenciado e bacharel), formado pela Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista (FCT/Unesp). Atualmente, é aluno do Programa de Pós-graduação do Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas (IE/Unicamp).

\* \* \*

#### ABSTRACT

**The spatial logics of the banking system in articulation with the dynamics of land valorization in the capitalist use of space in Presidente Prudente and São José do Rio Preto (SP, Brazil)**

The objective of this work is to analyze the articulations between the spatial logics of the banking system and the dynamics of land valorization in the cities of Presidente Prudente and São José do Rio Preto – SP, between 2000 and 2010, evaluating its repercussions in the production and use of space in medium cities. The hypothesis is that there is an intrinsic relation of the banks location and the most valued area in both cities, reinforcing processes of fragmentation and socio-space segregation.

**KEYWORDS:** Production of Space, Spatial Logics of the Banking System, Land Valuation, Presidente Prudente, São Jose do Rio Preto.

#### RESUMEN

**La lógica espacial del sistema bancario en articulación con la dinámica de valoración del suelo en el uso capitalista del espacio en Presidente Prudente y São José do Rio Preto (SP, Brasil)**

Este trabajo tiene la intención de examinar los vínculos entre la lógica espacial del sistema bancario y la dinámica de valoración del suelo urbano en las ciudades de Presidente Prudente y São José do Rio Preto - SP entre los años de 2000 y 2010, sobretudo su impacto en la producción y utilización del espacio urbano en estas ciudades medias. La hipótesis es que hay una relación intrínseca entre la ubicación de los bancos y las áreas más valoradas por el mercado en las dos ciudades, lo que refuerza procesos de fragmentación y segregación socio-espacial.

**PALABRAS CLAVE:** Producción del Espacio, Lógica Espacial del Sistema Bancario, Valoración del Suelo Urbano, Presidente Prudente, São José do Rio Preto.

 **BCG:** <http://agbcampinas.com.br/bcg>