

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE CAMPINAS
CEATEC – CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS, AMBIENTAIS E DE TECNOLOGIAS
POSURB – PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM URBANISMO

NATHÁLIA GIASSETTI ONGARO

**GLOBALIZAÇÃO NEOLIBERAL E LUGARES DA RESISTÊNCIA:
o caso da vitivinicultura em Jundiaí, São Paulo**

Dissertação apresentada como exigência para
obtenção do título de mestre em Urbanismo ao
programa de pós-graduação em urbanismo da
pontifícia universidade católica de Campinas

Orientador: Manoel Lemes da Silva Neto

Campinas

2022

Ficha catalográfica elaborada por Adriane Elane Borges de Carvalho CRB 8/9313
Sistema de Bibliotecas e Informação - SBI - PUC-Campinas

711.4 O58g	<p>Ongaro, Nathália Giassetti</p> <p>Globalização neoliberal e lugares da resistência : o caso da vitivinicultura em Jundiaí, SP / Nathália Giassetti Ongaro. - Campinas: PUC-Campinas, 2021.</p> <p>131 f.: il.</p> <p>Orientador: Manoel Lemes da Silva Neto.</p> <p>Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologia, Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2021. Inclui bibliografia.</p> <p>1. Planejamento Urbano. 2. Globalização . 3. Vinicultura - Jundiaí, SP. I. Silva Neto, Manoel Lemes da. II. Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologia. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. III. Título.</p> <p>CDD - 22. ed. 711.4</p>
---------------	--

NATHÁLIA GIASSETTI ONGARO

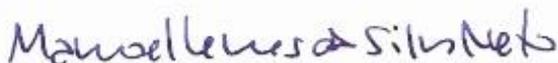
“GLOBALIZAÇÃO NEOLIBERAL E LUGARES DA RESISTÊNCIA: O CASO DA VITIVINICULTURA EM JUNDIAÍ, SÃO PAULO”

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo do Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias da Pontifícia Universidade Católica de Campinas como requisito para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de Concentração: Urbanismo.

Orientador(a): Prof. Dr. Manoel Lemes da Silva Neto

Dissertação defendida e aprovada em 23 de fevereiro de 2022 pela Comissão Examinadora constituída dos seguintes professores:



Prof. Dr. Manoel Lemes da Silva Neto

Orientador da Dissertação e Presidente da Comissão Examinadora
Pontifícia Universidade Católica de Campinas



Prof. Dra. Monica Manso Moreno

Pontifícia Universidade Católica de Campinas



Prof. Dra. Cilene Gomes

Universidade do Vale do Paraíba

AGRADECIMENTOS

Esse trabalho teria guardado um processo muito mais árduo se não tivesse contado com o apoio de meus pais, Rose e Douglas, que sempre cultivaram minha educação e formação como prioridade, abdicando de inúmeros sonhos para que hoje esse trabalho se concretizasse.

Agradeço ainda pelas constantes palavras de ânimo e gentileza do meu noivo, Alan. Que além de seu cuidado extremo, faz dos meus sonhos, os dele também.

Aos colegas e professores do programa de pós graduação, que contribuíram muito além de sua vasta capacidade acadêmica, meu muito obrigada. Especialmente a Reinaldo e Laura, amigos que o mestrado me trouxe, que por tantas vezes me ouviram pacientemente, e tanto me ajudaram a contornar as dificuldades com humor.

Ao LADEUR. Um grupo tão coeso, conduzido com tanto esmero por nosso grande professor, Manoel, que me orientou por outras duas vezes em iniciações científicas, antes desse trabalho. Grandes ensinamentos estão guardados para sempre na minha memória com sua assinatura. Também a Laura de Bona, pela paciência e generosidade intelectual. Agradeço ainda a nosso estimado colega Thiago Carandina, que além de amigo, grande pesquisador e membro do LADEUR, também nos lembrou, dolorosamente, da brevidade da vida.

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001. “This study was financed in part by the Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Finance Code 001.

“(...) o urbanismo é condição moderníssima da nossa evolução social. Toda a nossa história é a história de um povo agrícola, é a história de uma sociedade de lavradores e pastores. É no campo que se forma a nossa raça e se elaboram as forças íntimas da nossa civilização”

Oliveira Vianna, *Evolução do povo brasileiro* (1933)

RESUMO

Considerando a relação dialética entre as dinâmicas globais e locais que incidem nos lugares, a proposta da pesquisa consiste em analisar as implicações ocorridas recentemente no município de Jundiaí relacionadas ao fenômeno da globalização neoliberal. Os vitivinicultores jundiaenses - como manifestação da dinâmica local tradicional endógena - foram o ponto de partida da discussão. Imersos no projeto hegemônico municipal, tendem a encontrar alternativas que possam prolongar sua permanência e continuidade na atividade vitivinícola artesanal. Em contrapartida, a proliferação de centros logísticos e da atividade imobiliária são reflexos de um plano local já em curso no município. Além dessa conjuntura econômico-produtiva, a vantagem locacional característica do município merece destaque considerando a recém criada Região Metropolitana de Jundiaí. Como alternativa a essa realidade hegemônica, pretende-se resgatar as teorias de bases endógenas relacionadas à teoria social crítica. Com a intenção de subsidiar uma nova perspectiva para o planejamento urbano e regional na cidade, conceitos como mercado socialmente necessário e território usado serão centrais para a construção de uma nova forma de pensar o planejamento urbano e regional. Uma forma que esteja em sintonia com o período popular da história.

Palavras-chave: globalização neoliberal, lugar, resistência, planejamento urbano e regional.

ABSTRACT

Considering the dialectical relationship between the global and local dynamics that affect places, the research proposal consists of analyzing the implications that have recently occurred in the municipality of Jundiaí related to the phenomenon of neoliberal globalization. Jundiaí winemakers - as a manifestation of endogenous traditional local dynamics - were the starting point of the discussion. Immersed in the municipal hegemonic project, they tend to find alternatives that can prolong their permanence and continuation in the artisanal winemaking activity. On the other hand, the proliferation of logistics centers and real estate activity are reflections of a local plan already underway in the municipality. In addition to this economic-productive situation, the municipality's characteristic locational advantage is noteworthy considering the newly created metropolitan region of Jundiaí. As an alternative to this hegemonic reality, it is intended to rescue the theories with endogenous bases related to critical social theory. With the intention of subsidizing a new perspective for urban and regional planning in the city, concepts such as socially necessary market and used territory will be central to the construction of a new way of thinking about urban and regional planning. A form that is in tune with the popular period of history.

Keywords: neoliberal globalization, place, resistance, urban and regional planning.

Lista de Siglas

AUJ: Aglomeração Urbana de Jundiá

AVA: Cooperativa Agrícola dos Produtores de Vinhos Jundiá

ABSRS: Associação Brasileira de Someliers do Rio Grande do Sul

ABS-Brasil: Associação Brasileira de Someliers do Brasil

SECOVI: Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis

Lista de Tabelas

Tabela 1 Participação total no Valor Adicionado (em %) da indústria, agropecuária e serviços em Jundiaí, no período de 2002 a 2018.....	21
Tabela 2 Produção de uvas nacional, por estado, em toneladas, de 2014 a 2016...	106
Tabela 3 Participação dos vinhos importados no mercado de vinhos finos (<i>Vitis vinífera</i> L.) do Brasil, em 1000 litros, de 2012 a 2016.....	106
Tabela 4 Importação de vinhos por procedência, de 2012 a 2018.....	107
Tabela 5 Relação entre importação e exportação de vinhos no Brasil de 2009 a 2018.....	108
Tabela 6 Comparativo da comercialização de vinhos finos nacionais e importados em 2019 e 2020.....	110

Lista de Figuras

Figura 1 Imagem de satélite: áreas produtivas cercadas por condomínios fechados e loteamentos na região do Gramadão em Jundiaí, SP, às margens da rodovia dos Bandeirantes.....	22
Figura 2 Resumo analítico esquemático da pesquisa.....	23
Figura 3 Níveis econômicos e grau de importância na atualidade, em Jundiaí.....	24
Figura 4 Foto aérea do bairro Eloy Chaves, Jundiaí. Ao fundo, a serra do Japi.....	25
Figura 5 Rota da uva, elaborada pela prefeitura de Jundiaí.....	56
Figura 6 Localização do município de Jundiaí, entre as regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas.....	59
Figura 7 Imagem de satélite: principais condomínios, residenciais e loteamentos em Jundiaí.....	65
Figura 8 Imagem de satélite – ocupação na área de proteção permanente da Serra do Japi.....	66
Figura 9 População residente em Jundiaí, 2010.....	68
Figura 10 Rendimento médio mensal em Jundiaí, 2010.....	69
Figura 11 Bacia do rio Jundiaí.....	70
Figura 12 Estrutura dos elementos modais e de fluxo.....	72
Figura 13 Elementos estruturadores do município: rodovias, centro, parques, TIJU e núcleos industriais.....	74
Figura 14 Urbanização dispersa entre as rodovias Bandeirantes e Anhanguera.....	75
Figura 15 Entroncamentos rodoviários em Jundiaí: Bandeirantes, Anhanguera e Dom Gabriel/João Cereser.....	77
Figura 16 Bairros de Jundiaí e perímetro urbano (tracejado branco).....	79
Figura 17 Empreendimentos uni e multifamiliares em Jundiaí (amostra).....	81
Figura 18 Empreendimentos uni e multifamiliares em Jundiaí e síntese do município.....	83

Figura 19 Favelas e ocupações em Jundiaí.....	85
Figura 20 Vista Parcial do bairro Jardim São Camilo.....	86
Figura 21 Célula CECAP BDNJ.....	87
Figura 22 Célula CECAP BDNJ.....	88
Figura 23 Imagem de satélite - complexo CECAP de Vilanova Artigas.....	89
Figura 24 Complexo CECAP, de Vilanova Artigas.....	89
Figuras 25 e 26 Núcleo Vila Ana.....	90
Figuras 27 e 28 Residencial Gênova.....	90
Figura 29 Favela do Varjão, próxima à estação de tratamento de esgoto e núcleo industrial.	92
Figura 30 Síntese imobiliária por bairro em Jundiaí.....	93
Figura 31 Residencial Vallis (em fase de lançamento)	95
Figura 32 Residencial Tons de Ipanema (em fase de lançamento)	96
Figura 33 Residencial Terraço Vila Bela (em fase de lançamento)	96
Figura 34 Residencial Chronos (em fase de lançamento)	97
Figura 35 Residencial La Sierra (em fase de lançamento)	97
Figura 36 Propriedades agrícolas produtivas às margens de condomínios fechados (CECAP)	104
Figura 37 Propriedades agrícolas produtivas às margens de condomínios fechados (CECAP)	104
Figura 38 Propriedades agrícolas produtivas às margens de condomínios fechados (Gramadão)	105

Lista de Quadros

Quadro 1 Quadro síntese urbanização e mercado.....	36
Quadro 2 Quadro síntese urbanização e indústria.....	37
Quadro 3 Quadro síntese urbanização e os circuitos da economia urbana.....	40
Quadro 4 Quadro síntese circuitos da economia urbana: superior e inferior.....	43
Quadro 4 Quadro síntese urbanização e sociedade.....	46
Quadro 5 Infraestrutura urbana em 2010.....	70
Quadro 7 Bairros de Jundiaí, por atividade.	99
Quadro 8 Porcentagem de uso nos dez bairros selecionados pela quantidade de registros.....	100

Lista de Gráficos

Gráfico 1 Número de estabelecimentos agropecuários com indústria rural em Jundiaí – vinho de uva, 2017.	46
Gráfico 2 Área plantada ou destinada à colheita, total e de uva, em hectares, em Jundiaí, de 2005 a 2016.	48
Gráficos 3, 4 e 5 Estudo do Mercado Imobiliário de Jundiaí em 2020.....	102
Gráfico 6 Unidades residenciais lançadas.....	103
Gráfico 7 Evolução do preço da área útil.....	103

Anexos

Anexo 1 Relação de amostragem de empreendimentos em Jundiaí.....	124
---	------------

SUMÁRIO

Agradecimentos.....	4
Resumo.....	6
Abstract.....	7
Lista de siglas.....	8
Lista de tabelas.....	9
Lista de figuras.....	10
Lista de quadros.....	12
Lista de gráficos.....	13
Anexos.....	14
Introdução.....	17
Competitividade na globalização neoliberal: o invisível de territorializa.....	27
Reflexos da globalização no território.....	27
Reestruturação produtiva, neoliberalismo e reestruturação urbana.....	28
Competitividade: o cerne do sistema neoliberal.....	30
Involução metropolitana e a metrópole subdesenvolvida.....	32
A metrópole no período técnico-científico-informacional.....	32
Novas dinâmicas para velhas metrópoles.....	34
Urbanização contemporânea no Brasil: do campo à metrópole.....	35
Urbanização e mercado: o caso metropolitano.....	36
Urbanização e indústria: do lugar do encontro ao lugar do trabalho.....	36
Urbanização e os circuitos da economia urbana.....	40
Urbanização e sociedade: individualismo e patrimonialismo.....	43
A evolução recente da atividade agrícola em Jundiaí.....	45
O rural-produtivo: da economia ao imaginário local.....	45
Produção vitivinícola em Jundiaí: do artesanal ao industrial.....	47
Estratégia local: o poder do lugar.....	51
A vitivinicultura e o marketing de lugares.....	51
A vitivinicultura e o poder público.....	55
Vantagem comparativa de Jundiaí: o poder da região.....	57
A região: do aglomerado à metrópole.....	58
Tendências econômico-territoriais: o poder do mercado.....	64
Mercado imobiliário: entre a metrópole e a casa no campo.....	64

Uma metrópole entre metrópoles.....	64
A cidade e a Serra.....	65
Jundiaí e a especulação.....	66
Uma análise do mercado imobiliário em Jundiaí.....	67
O mercado do vinho: do nacional ao mundial.....	105
O mercado de antes: dos chilenos aos gaúchos.....	105
O mercado na pandemia: uma nova realidade?.....	108
Teorias do desenvolvimento endógeno.....	111
Novas categorias e a urgência de serem incluídas no discurso analítico.....	113
O Território Usado de Milton Santos.....	114
O Mercado Socialmente Necessário de Ana Clara Torres Ribeiro.....	116
Um espaço para todos.....	117
Referências Bibliográficas.....	119

Introdução

Parte-se de uma reflexão sobre a cidade contemporânea. Considerando o campo disciplinar da arquitetura e urbanismo, a possibilidade de coexistência entre diferentes indivíduos, comunidades, setores da economia urbana, atividades produtivas tradicionais e mercado neoliberal (ARROYO, 2008) parece tornar-se mais utópica a cada dia. Negando a própria natureza da cidade, o princípio da *urb* como manifestação ordenada da civilização é distorcido sistematicamente por interesses nada coletivos. Espallargas revela o potencial de importância das cidades sob a perspectiva do humanismo e da coletividade:

Os valores coletivos, artísticos, territoriais e produtivos são diretamente proporcionais à importância que a cidade possa adquirir. Faz pensar se a tragédia e abandono de muitas cidades não estariam longe do imediato e gasto argumento da falta de recursos. (...) Seja como for, faz desconfiar que a cidade retém, mais que qualquer outra coisa, a capacidade de sustentar e representar diferentes indivíduos, agregando-os (ESPALLARGAS, 1997, p. 20).

O trecho acima sintetiza uma alternativa desejável e longínqua para as cidades brasileiras – o desenvolvimento urbano pautado sobre o valor da produção humana e cívica, em definitivo. Contudo, é sabido que, uma vez relegado esse valor urbano da coexistência, a possibilidade de suplantação de projetos locais consolidados no território por projetos hegemônicos é exponencialmente aumentada.

O estreitamento entre o campo disciplinar do urbanismo e inquietações particulares culminou na análise empírica de uma questão central: o conflito campo-cidade em Jundiáí, associado ao desaparecimento das paisagens rurais. Em específico, é um fenômeno que pode ser observado pela diminuição da produção vitivinícola¹.

A partir do momento em que o homem começa a viver em sociedade, surge a necessidade de uma separação entre os trabalhos agrícola e não-agrícola, o que revela não só uma divisão interna mas a própria organização do espaço. Esse momento ocorre quando começam a existir excedentes. É então que surge também a separação entre

¹ Produção agrícola da uva associada à fabricação de vinho na mesma propriedade (BOCCHINO NETO, 2016).

residência no campo de cultivo e residência em aglomeração (ROSSINI, 1986, p.99).

Nesse sentido, algumas premissas puderam ser levantadas já durante o reconhecimento da realidade vitivinícola: a instabilidade e imprevisibilidade do modo de vida relacionado à atividade agrícola tradicional. A questão se fundamenta sobre a possibilidade (ou não) de escolha entre permanecer (ou não) na atividade, e o quanto esta é influenciada pelas precárias condições de desenvolvimento da agricultura tradicional no Brasil.

No momento em que o produtor proprietário de uma atividade familiar necessita recorrer a financiamento para a produção e comercialização do produto de seu trabalho, ele começa a ficar subordinado ao capital, isto é, configura-se a sujeição da renda da terra ao capital. Mudam consideravelmente suas relações, pois ele se transforma em um assalariado do capital. Frequentemente o produtor proprietário familiar acaba sem condições de pagar os financiamentos, o que pode levá-lo à perda da propriedade. Quando esse fato não ocorre, ele passa da condição de proprietário real a proprietário nominal pelo fato de pagar ao banco a renda da terra que na realidade é sua (ROSSINI, 1986, p.111).

Essa conjuntura acaba por tornar o modo de vida rural um tanto quanto inóspito, na medida em que as atividades essenciais hoje, principalmente no tocante à logística da comercialização, dependem de estruturas viárias rudimentares ou ausentes nas áreas rurais. A própria infraestrutura de redes, por exemplo, especialmente no contexto da pandemia da COVID-19, desdobrou-se num problema em determinadas propriedades rurais, visto que o e-commerce se tornou uma premissa de comercialização universal nesses últimos dois anos.

Há ainda outros fatores preocupantes para os agricultores que buscam adaptar-se às mudanças contemporâneas. A questão básica da obtenção de endereços no campo (inviabilizando a entrega de correspondências e mercadorias via postal), dificuldade de acesso a propriedades, inexistência de saneamento, distância entre local de residência e serviços essenciais e outras questões se colocam como agravantes desafios para esses produtores.

Finalmente, pode ocorrer que a pequena propriedade se torne insuficiente para a sobrevivência da família, obrigando parte de seus membros a se deslocar para outras áreas ou a se transformar em assalariados urbanos ou rurais em outros espaços (ROSSINI, 1986, p.112).

A problemática se desenvolve na dimensão das frágeis perspectivas adotadas pelos produtores agrícolas, especialmente vitivinicultores, que historicamente buscam o resgate de sua ancestralidade e meios de sobrevivência, por meio do cultivo e manejo da uva.

A intenção primordial dessa pesquisa se coloca, portanto, com a afirmação da possibilidade de outras coexistências na cidade, possibilitando, inclusive, o subsídio de políticas públicas, com a finalidade de permitir o desenvolvimento urbano integral concreto, que alcance a todos², considerando a indissociabilidade dos sistemas campo-cidade:

A cidade torna-se o *locus* da regulação do que se faz no campo. É ela que assegura a nova cooperação imposta pela nova divisão do trabalho agrícola, porque obriga a se afeioar às exigências do campo, respondendo às suas demandas cada vez mais prementes e dando-lhe respostas cada vez mais imediatas. Como o campo se torna extremamente diferenciado pela multiplicidade de objetos geográficos que o formam. (...) Tudo isso faz com que a cidade local deixe de ser a cidade no campo e se transforme na cidade do campo (SANTOS, 1993, p. 52).

As dinâmicas recentes que se implantaram na cidade e ameaçam as dinâmicas locais tradicionais podem ser compreendidas como a manifestação do processo de fragmentação e homogeneização do território, decorrência do fenômeno da globalização (SANTOS, 1993). Relacionam-se com a última modernização, marcada pelo consenso de Washington e queda emblemática do muro de Berlim. É reconhecido que fenômenos como desindustrialização, aumento da participação do

² Considerando a apropriação do conceito de território usado (SANTOS, 1996), como território de todos, território banal, que inclui a totalidade dos segmentos sociais. Considera-se ainda a dimensão do conceito de popular, o que se refere a todas as pessoas (SANTOS, 1996).

setor terciário, incentivo à implantação de multinacionais e não incentivo a atividades tradicionais, atendem a um projeto específico de cidades. Esse tipo de projeto, “de cima para baixo” (STHOR, 1981), deteriora as relações locais em prol de um projeto globalizante, que tende a concretizar relações de dependência entre os lugares, homogeneizando o espaço (SANTOS, 1993).

Pode-se compreender essa conjuntura como uma mudança de base econômica do município, em que o plano local, que vigorava até algumas décadas atrás, foi substituído por outro projeto, de caráter dominante e fragmentador das dinâmicas locais. Não é mais possível afirmar que as atividades tradicionais estabeleçam relação de coexistência com as recentes atividades modernas no município, como era há algumas décadas.

Wilson Cano registra a participação jundiaense considerando a região de Campinas em 1920. Jundiaí contribuía com 5,45% do total no setor primário, 9,4% no secundário e 8,1% no terciário. Apesar do pequeno intervalo, a indústria aparecia como dominante na época. Mesmo assim, observando a totalidade da produção municipal, o setor primário era relevante. Destacava-se principalmente pela indústria têxtil, papel, fósforo e material de transporte e metalurgia (CANO, 1988, p.23).

As implicações dessa mudança de paradigma podem ter alterado as lógicas internas do município, repelindo as atividades tradicionais agrícolas. Em especial, a mais tradicional delas: a vitivinicultura.

A substituição das paisagens rurais tradicionais de Jundiaí, principalmente pela atividade imobiliária que se apresenta, é indício dessa possibilidade, e pode estar alterando em definitivo a produção e modo de vida dessa parcela de agricultores (BOCCHINO NETO, 2016; OTANI, 2010; GREGORY MORAES, 2006).

Diante dessas hipóteses, também revelam-se os possíveis impactos gerados pela globalização neoliberal, que expõem o confronto entre a produção vitivinícola local em face à indústria mundial do vinho. Esta estabelece concorrência direta com os produtores locais, uma vez que apresentam, em grande parte, preços equiparáveis.

Estabelecida essa conjuntura, é possível observar, numericamente, na tabela a seguir, os impactos do projeto hegemônico global que se implanta no município de

Jundiaí: é notável a queda na participação do valor adicionado dos setores primário, e secundário, seguida de considerável alta no setor terciário.

Ano	Participação da indústria no total do valor adicionado (em %)	Participação da agropecuária no total do valor adicionado (em %)	Participação dos serviços no total do valor adicionado (em %)
2002	35,81	0,58	63,61
2003	37,51	0,45	62,04
2004	35,69	0,38	63,93
2005	35,14	0,35	64,51
2006	32,06	0,33	67,62
2007	32,26	0,34	67,4
2008	32,96	0,23	66,81
2009	33,76	0,3	65,93
2010	34,58	0,28	65,14
2011	33,68	0,28	66,04
2012	30,95	0,24	68,82
2013	28,84	0,33	70,83
2014	26,62	0,38	73
2015	24,5	0,38	75,12
2016	23,57	0,4	76,03
2017	24,25	0,34	75,41
2018	24	0,31	75,69

Tabela 1 – Participação total no Valor Adicionado (em %) da indústria, agropecuária e serviços em Jundiaí, no período de 2002 a 2018.
Fonte primária: IMP, SEADE.

A crescente ampliação do setor terciário revela-se, em Jundiaí, especialmente na forma de centros logísticos. Reconhecido como uma característica da reestruturação urbana em países subdesenvolvidos, o aumento do terciário, em detrimento dos setores primário e secundário, é uma pista segura dos reflexos da reestruturação produtiva que impulsionaram a globalização.

A mudança tecnológica é um meio que permite e facilita uma reestruturação produtiva, fazendo possíveis ou mais eficientes produções locais ou novas atividades que no marco do paradigma anterior (fordismo), não eram economicamente viáveis (GATTO, 1989, p.29).

Acompanhando essa realidade, a implantação de condomínios fechados de alto e baixo gabarito têm consumido, ano a ano, antigas áreas agrícolas produtivas, e em resposta ao grande fluxo de moradores que se instalaram recentemente na cidade, em virtude de seu caráter regional. Como município intermetropolitano, atrai grandes

fluxos advindos das regiões de Campinas e São Paulo, que se consolidam em aglomerados habitacionais privados.



Figura 1 – Imagem de satélite: áreas produtivas cercadas por condomínios fechados e loteamentos na região do Gramadão em Jundiaí, SP, às margens da rodovia dos Bandeirantes.
Fonte: Google Earth.

Ao contrário desse cenário, caso fosse assumida uma verdadeira política pública de caráter territorial, “não haveria mais grandes macrocefalias, nem disparidades regionais com efeitos circulares negativos. As periferias seriam menos pobres e a ação estimulante sobre o campo não seria mais exclusiva de um pequeno número de cidades” (SANTOS, 2018, p.374)

A crise de 2008 também se manifestou como agravante para a atividade vitivinícola jundiaense. A dicotomia resultante do período foi a fragmentação entre produtores artesanais e industriais. Os primeiros, mantendo seu método produtivo ancestral, não puderam alavancar a produção no período pós-crise. São remanescentes de um conjunto de produtores que, em meados de 2008, venderam suas terras para ceder espaço aos condomínios. Os produtores que se converteram em industriais, grosso modo, importam a uva ou mesmo o vinho dos vinhedos consolidados do Rio Grande do Sul. Apenas o envase é realizado na propriedade receptora, como poderá ser explorado adiante.

Como reação desses pequenos produtores a essa conjuntura, existem indícios capazes de serem interpretados como estratégias de resistência. Uma unidade

envasadora, por exemplo, foi encomendada pelos produtores que constituem a associação local, como forma de prosseguir na produção do vinho de forma compartilhada. A inserção de algumas adegas familiares em grandes plataformas de venda *online*, como o Mercado Livre, também pode ser reconhecida como um indício de resistência a partir do território.

A intenção é, portanto, a de contextualizar essas estratégias no campo das teorias de bases endógenas, compreendendo que são mecanismos que emergem do território usado, a partir do mercado socialmente necessário. Conceitos centrais dessa pesquisa, são ideias-projeto que auxiliam a compreensão dessas alternativas econômico-produtivas como mecanismos que viabilizam os lugares da resistência. Estes se impõem no território, de forma independente e fundamentada em necessidades reais e coletivas.

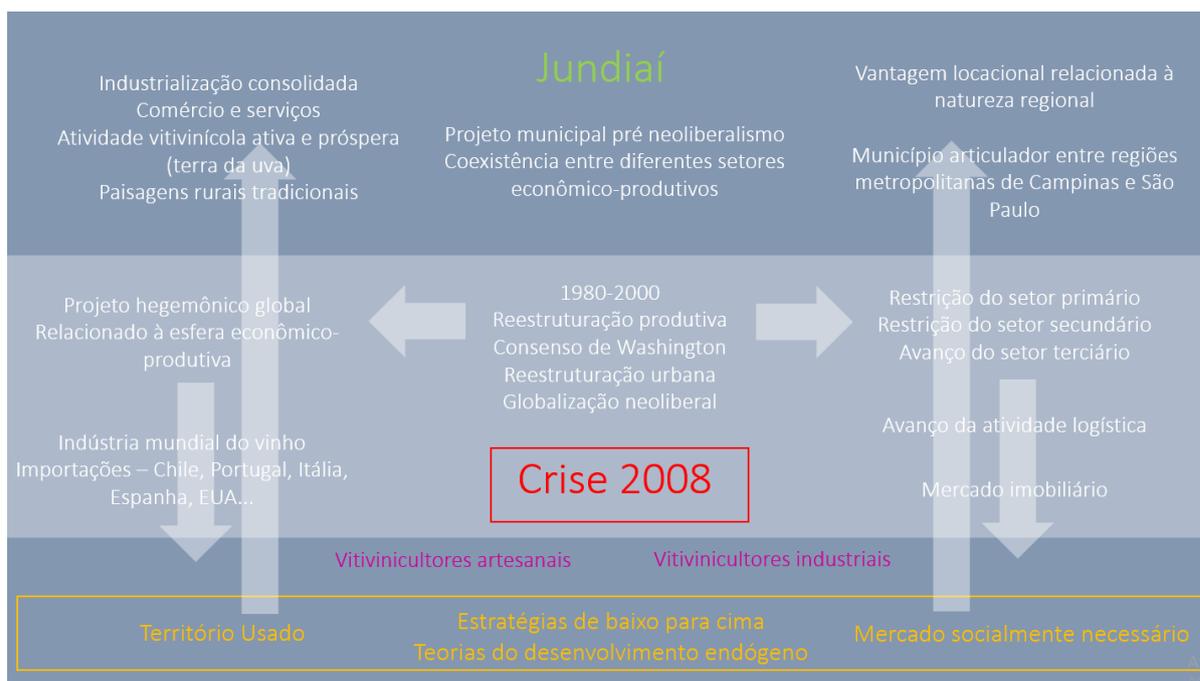


Figura 2 – Resumo analítico esquemático da pesquisa.
Fonte: elaboração própria

Conforme a figura, a presente análise estabelece um diálogo em três níveis. A participação do campo na esfera econômico-produtiva em Jundiaí, o surgimento das atividades relacionadas aos serviços, em especial a logística, e a atuação do mercado imobiliário na cidade. Essa relação é ilustrada na figura seguinte, estabelecendo um paralelo entre os setores, e os níveis de importância nos setores econômicos do município, em especial pós 2008.

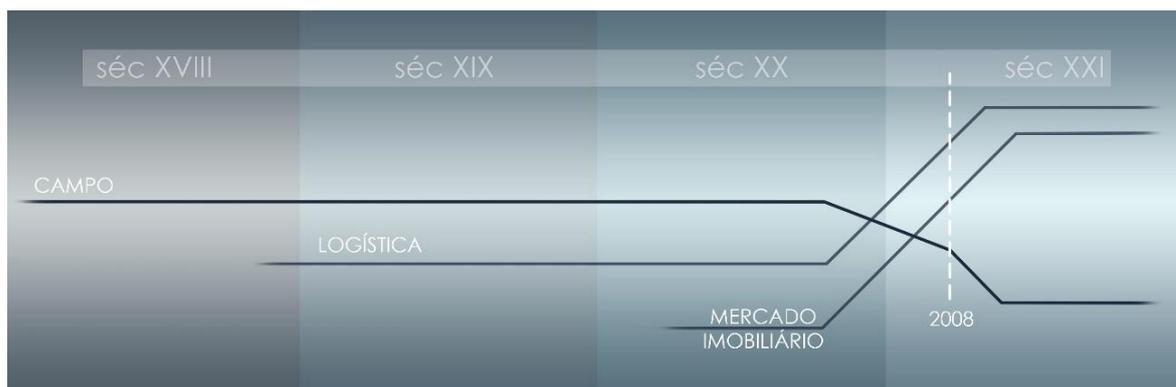


Figura 3 – níveis econômicos e grau de importância na atualidade, em Jundiaí.
Fonte: elaboração própria

As possíveis implicações ocorridas no município de Jundiaí em face ao fenômeno da globalização, especialmente sob a perspectiva do neoliberalismo³, se colocam como centrais para análise do desenvolvimento da cidade.

O crescimento exponencial do município nos últimos anos tem se destacado nas dimensões demográfica e econômico-produtivas. A percepção é de que a paisagem tem se transformado ano a ano: na perspectiva imobiliária, é possível observar claramente o adensamento construtivo, especialmente nos arredores do centro, mas também em bairros bastante afastados, onde o valor da terra também é elevado em relação aos municípios vizinhos.

Nessa perspectiva, a relação urbano-rural é conflituosa. É possível observar grandes conjuntos residenciais vizinhos a extensas pastagens, e mesmo dentro da área de proteção ambiental permanente da serra do Japi⁴.

Essa apropriação privada e desigual do espaço geográfico produzido pelo trabalho da sociedade pode ser percebida na paisagem urbana, que coloca lado a lado favelas, conjuntos habitacionais, mansões de luxuosas casas e apartamentos. Isso quer dizer que, pelo fato do

³ Sistema econômico-produtivo que se consolidou a partir do consenso de Washington nas décadas de 1980 a 1990. Fundamenta-se sobre as premissas do livre mercado e Estado mínimo.

⁴ A serra do Japi, uma das últimas grandes áreas de floresta contínua do estado de São Paulo, caracteriza-se por um raro conjunto ecotonal, isto é, uma transição entre formações florestais. Abriga 350 km² de florestas. Destes, 191,7 km² são tombados pelo CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo). Jundiaí abriga 47,67% desse complexo, que dispõe de uma fundação própria.

processo de trabalho sob o modo de produção capitalista ser alienado, a sociedade participa desigualmente da distribuição de seus frutos (ROSSINI, 1986, p.102).

Essa proliferação tem ocorrido em todo o município, mas especialmente nas franjas urbanas, em contato imediato com áreas rurais. Essa relação especulativa se relaciona ao objeto investigado na medida em que pode estar relacionada ao desaparecimento de áreas agrícolas produtivas e, portanto, das paisagens rurais.



Figura 4 – foto aérea do bairro Eloy Chaves, Jundiaí. Ao fundo, a serra do Japi.

Fonte: fotografia de Fernando Stankuns, capturada online.

Outra questão que acompanha a discussão imobiliária se coloca no embate relacionado aos centros logísticos. Como descrito, o desenvolvimento do setor terciário em Jundiaí é notável, especialmente dos serviços relacionados à distribuição de mercadorias. Grandes núcleos dessa natureza se instalaram recentemente na cidade, o que pode estar colaborando para a distorção do projeto municipal⁵.

⁵ Nesse trabalho, o projeto municipal de Jundiaí corresponde a um plano local de natureza política, que busca incentivar o caráter inter-regional da cidade, em detrimento de outras atividades consolidadas no município.

Certamente, um componente fundamental para explicar essa realidade é a vantagem locacional do município, que se coloca como ponto estratégico entre os dois maiores centros metropolitanos do estado.

A questão regional é central para qualquer discussão sobre Jundiaí. O entroncamento viário que conecta as regiões metropolitanas⁶ de São Paulo, Campinas, e o interior central do estado tem se desenvolvido, inclusive com as novas propostas modais, como o TIC (Trem Inter-Cidades).

Historicamente, a cidade sempre desempenhou um papel articulador importante, e a instalação das rodovias Anhanguera e Bandeirantes fortaleceu esse aspecto, desenvolvendo-o. Especialmente no contexto da pandemia, em que grande parte das mercadorias têm se depositado nesses centros logísticos pelo aumento de compras *online*, Jundiaí pode vir a se desenvolver como nunca nos próximos anos. Especialmente após a recente elevação do município, de sede do Aglomerado Urbano de Jundiaí (AUJ), para sede da Região Metropolitana de Jundiaí (RMJ).

Como alternativa a essa possível realidade hegemônica que se sobrepõe a dinâmicas locais preexistentes, pretende trazer a reflexão de se produzir cenários alternativos fundamentados nas teorias de bases endógenas, e associados à teoria social crítica. Intenciona-se recuperar estratégias de desenvolvimento local e que estejam de acordo com as preexistências e comunidades tradicionais dos lugares, buscando alternativas de projetos urbanos de desenvolvimento integral, para todos.

Nessa perspectiva, conceitos como território usado e mercado socialmente necessário foram centrais para a construção de uma nova forma de pensar o planejamento.

⁶ “São áreas onde diversas cidades interagem com grande frequência e intensidade, a partir de uma interdependência funcional baseada na unidade das infra-estruturas urbanas e nas possibilidades que esse fato acarreta para uma divisão do trabalho interna bem mais acentuada que em outras áreas (SANTOS, 1993).

O primeiro, retoma as discussões sobre o espaço que contempla a vida concreta, a dimensão do cotidiano, do homem lento⁷, das pequenas e restritas dinâmicas, inclusive as que pertencem ao circuito inferior da economia urbana. O segundo como o mercado essencial para aqueles que não detêm meios de integrar a dimensão mercadológica hegemônica, atendendo a necessidades que projetos de cima para baixo não alcançam.

Competitividade na globalização neoliberal: o invisível se territorializa

Reflexos da globalização no território

É possível admitir a racionalidade, fluidez e competitividade como princípios organizacionais da globalização neoliberal que se manifestam no espaço, especificamente, metropolitano (SILVA NETO, 2019, p.273).

Compreendida como o processo simultâneo e sistemático de dispersão do espaço e integração econômico-informacional, a globalização é um fenômeno que se consolidou nos anos 1990, e alterou, em definitivo, a ordem político-econômica mundial. Associada ao neoliberalismo como consequência de processos resultantes da reestruturação produtiva, consolidou um novo padrão arraigado à matriz econômica voltada para a acumulação e perpetuação do modelo capitalista, acirrando outros fenômenos, como a desigualdade. Inclusive sob a ótica da divisão do trabalho:

Se o processo de produção do espaço é um processo de trabalho, as parcelas do espaço global se articulam e se integram a partir do papel que cada uma terá no processo de trabalho geral. Estabelece-se então uma diversidade de relações com intensidades desiguais, que vão produzir o espaço global mediante a produção de parcelas espaciais menores (ROSSINI, 1986, p.102).

E ainda:

⁷ A partir da reflexão de Milton Santos, o conceito de homem lento está relacionado ao homem comum que integra o território usado, produz e convive com as dinâmicas próprias dos lugares. Estabelece uma relação de resistência aos processos fragmentadores da globalização.

O êxito de vantagens competitivas internacionais descansa precisamente no reforço desta base produtiva regional interna (ALBUQUERQUE, 1995, p.20).

A globalização pode ser compreendida sob três facetas, segundo o pensamento de Milton Santos. A globalização como fábula, aquela que se apresenta como mecanismo de integração mundial, de igualdade e busca por objetivos comuns, como possibilidade de desenvolvimento global. A globalização como perversidade, aquela que de fato existe, associada ao mercado sob os princípios rígidos do neoliberalismo e da competitividade.

E uma outra globalização, como possibilidade de concretizar um sistema global integrador, em que haja espaço de coexistência para todos (SANTOS, 2001). Uma nova globalização que emergiria do território, e daria início a um novo período histórico: o popular.

Trata-se de nova fase da história humana. Cada época se caracteriza pelo aparecimento de um conjunto de novas possibilidades concretas, que modificam equilíbrios preexistentes e procuram impor sua lei. Esse conjunto é sistêmico: podemos, pois, admitir que a globalização constitui um paradigma para a compreensão dos diferentes aspectos da realidade contemporânea (Santos, 1994, p. 48).

A consolidação dessa nova ordem associada ao mercado manifestou-se no território fragmentando-o. Por tratar-se de um paradigma implantado de cima para baixo, de forma arbitrária do ponto de vista das localidades, não considera as dinâmicas locais relacionadas aos lugares. Estas tendem a desaparecer ou adaptar-se aos projetos hegemônicos. Nesse sentido, a tríade Estado-Mercado-Território se consolidou de forma tal que, a análise do espaço urbano brasileiro, sem considerá-la, tornou-se impossível.

Não é demais lembrar que mercado e espaço, ou, ainda melhor, mercado e território, são sinônimos. Um não se entende sem o outro (SANTOS, 1993, p.89).

Reestruturação produtiva, neoliberalismo e reestruturação urbana

Considerando essa perspectiva global neoliberal aplicada ao espaço urbano, as cidades, segundo Borja, teriam de se tornar atrativas às “empresas-rede”, investindo

em “infraestrutura de comunicação, aeroportos, internacionalização da economia, feiras, exposições, hotéis, terciário de excelência, oferta cultural, bom clima, ambiente urbano, vida na rua, estética e prestígio internacional” (CARVALHO, 2000).

O modelo neoliberal, associado à globalização se consolidou como consequência dos processos relacionados à reestruturação produtiva. Esta aparece como alternativa ao modelo fordista dos anos 1970, constituído sobre a oferta do petróleo barato, implantação das linhas de produção, maquinário específico, bens de consumo elétricos e mecânicos, e sobretudo do trabalho especializado e individualizado. Diante da crise de acumulação relacionada com a equiparação dos capitais industriais e financeiros, uma derivação desse modelo possibilitaria o retorno do processo de acumulação em grande escala (GATTO, 1989). Daí a consolidação do modelo neoliberal, que se estruturou em tempo conjunto à globalização.

O fortalecimento de um complexo produtivo, integrado em diferentes especialidades produtivas, com uma forte inércia centralizada de conduta inovadora, permitiria superar a instabilidade da descentralização fragmentada da produção, que seria o caminho de aprofundamento taylorista (GATTO, 1989, p.24).

Dessa forma, a reestruturação produtiva pode ser compreendida, grosso modo, como o momento de desindustrialização de países da primeira fase (EUA, Grã-Bretanha, Japão) e industrialização tardia de países subdesenvolvidos. O que se seguiu foi o abandono de uma política de Estado social e de projetos de nação integrados. Também é reconhecida pela transferência de um modelo de acumulação rígido representado pelo fordismo para o modelo flexível do pós-fordismo.

A difusão do novo paradigma (...) modifica o marco regulatório socioinstitucional, influencia nos estilos de vida e de consumo, e define um tipo de prática produtiva e organizativa (GATTO, 1989, p.13).

Evidentemente, não foram todos os centros urbanos que conseguiram consolidar essa transformação. As cidades globais, no entanto, consolidaram essa transformação atuando como nós da dinâmica financeira de fluxo global, a partir da atividade transnacional de alta tecnologia (FERREIRA, 2007).

Em decorrência dessa conjuntura, o reflexo no espaço físico das cidades, conhecido como reestruturação urbana, foi igualmente perverso. João Sette relata esse processo para a cidade de São Paulo:

(...) A cidade estaria passando, a exemplo do ocorrido nas grandes cidades desenvolvidas, por um forte declínio de suas atividades industriais, em favor do fortalecimento de sua "vocação" terciária. Nas palavras de Sassen, "muitos dos antigos grandes centros industriais dos países altamente desenvolvidos sofreram um acentuado declínio" (Sassen, 1999:7), abrindo espaço para que alguns deles, justamente, se refortalecessem em função de sua capacidade de concentrar novos tipos de serviços voltados a novos tipos de indústrias pós-fordistas (FERREIRA, 2007, p. 72).

E ainda:

As transformações ocorridas durante as duas últimas décadas na composição da economia mundial, acompanhando a mudança na direção de prestação de serviços e das finanças, suscitam a renovadora importância das grandes cidades como locais destinados a certos tipos de atividades e funções (SASSEN, 1998 in FERREIRA, 2007).

Mais uma vez, a expressão da competitividade associada à atividade mercadológica aparece como componente central na organização e consolidação desse novo modelo:

Grande parte das vantagens competitivas se assentam na forma particular de interação e organização produtivas (GATTO, 1989, p.23).

No espaço das cidades, essa nova conjuntura incorporou a desindustrialização de grandes centros urbanos e implantação de edifícios corporativos, como reflexo da implantação do terciário (e quaternário). Também materializou grandes projetos de renovação e revitalização urbanas, que, em grande parte, resultou em processos perversos, como a gentrificação.

Competitividade: o cerne do sistema neoliberal

Esse fenômeno se consolidou sobre algumas premissas fundamentais, expressos no consenso de Washington. Uma delas é a competitividade, categoria central para compreensão desse regime de acumulação que não deixou de se intensificar desde

a década de 1980. Compreendida por Milton Santos como “concorrência sem compaixão” (SANTOS, 2000), a competitividade⁸ é, sem dúvida, uma categoria capaz de moldar tanto os aspectos morais dos indivíduos, quanto os aspectos físicos dos territórios, muito em função da consolidação da tecnosfera metropolitana.

A competitividade nos processos inerentes à globalização neoliberal, é, portanto, um componente central. Se coloca como a engrenagem que mantém o sistema econômico e o economicismo em ascensão. Está relacionada aos processos de cima para baixo, que impõem suas próprias ordens e processos aos lugares. Resultado de uma lógica que provém dos atores dominantes, atinge a sociedade como um todo, instalando padrões econômico-produtivos perversos.

Esse paradigma global e competitivo atingiu o ocidente completamente, mas não de forma homogênea. Alain Lipietz, por exemplo, não interpreta algumas das metrópoles neoliberais mais influentes do mundo (Nova Iorque, Nova Jersey, Los Angeles e San Diego) como as “regiões ganhadoras”. Ao contrário, os problemas urbanos agravados pela explosão dessas metrópoles modernas são de tal magnitude e gravidade que, para exemplificar as regiões que ganham, Lipietz seleciona Frankfurt e Zurique como metrópoles que estão imersas no sistema global neoliberal, mas onde a competitividade e economicismo não gerou, ou ao menos não agravou a desigualdade, a raiz desses problemas urbanos.

Mesmo no mundo capitalista, existiram Estados contemporâneos transformadores. Dois exemplos são muito interessantes. O Japão não é produto das livres forças do mercado, mas de uma articulação exitosa entre o Estado, os grandes grupos e a sociedade, que tinham um projeto a realizar. Qual foi a grande tarefa do Estado japonês? Disseminar o acesso à educação. Não foi o setor privado que fez isso, foi o Estado. O acesso generalizado a esse bem básico, a esse ativo cada vez mais

⁸ Tanto a competição como a cooperação são comportamentos orientados, de modo diverso, para um objetivo material comum: é, em primeiro lugar, sua relação com esse objetivo o que mantém os indivíduos respectivamente separados ou unidos entre si. Na rivalidade, ao contrário, como na prestância, o objetivo material comum tem significação praticamente secundária; o que antes de tudo importa é o dano ou benefício que uma das partes possa fazer à outra (DE HOLANDA, 1936, p. 61).

estratégico que é o conhecimento, deu suporte à trajetória exitosa do Japão. O Estado japonês penetrou na sociedade e democratizou o acesso ao conhecimento. O Estado brasileiro nunca fez isso. (...) O segundo é o da Coréia. Lá, o Estado fez a reforma agrária e ela serviu de base para o desenvolvimento industrial. O Estado interferiu nas relações de propriedade, mirando o ativo terra, e atuou para redistribuí-lo, a partir da reforma agrária, estimulou a montagem do parque industrial que depois se internacionalizou. No Brasil, o Estado desenvolvimentista sempre fez o contrário: evitou enfrentar a questão fundiária, herdada de nossa formação colonial. Em todos os pactos políticos dominantes, os oligarcas estiveram presentes e impuseram essa orientação (BACELAR, 2012).

Além disso, Lipietz destaca o que chama de “mão invisível organizadora” do espaço, que pode tanto estar relacionada à competição (mercado) quanto à ação do Estado. Destaca ainda que, embora a hierarquia empresarial e o Estado costumassem controlar a organização urbana e regional, hoje os agentes de iniciativas competitivas parecem ter “a primeira e a última palavra” (BENKO; LIPIETZ, 1994, p. 365).

Desse momento em diante, das plantas industriais à legislação trabalhista, tudo no mundo globalizado pareceu tomar uma forma abstrata, líquida, que está em consonância com interesses nada coletivos: “Vivam os mercados, abaixo o Estado, viva a flexibilidade do trabalho!” (BOYER, 1990, p.12). A globalização passa, então, a incorporar e alimentar a competitividade, característica inata do mercado. Entrando em sintonia com as estratégias do modelo neoliberal, consolidou-se um fenômeno em conjunto, que priorizaria as estratégias voltadas para a acumulação.

Involução metropolitana e a metrópole subdesenvolvida

A metrópole no período técnico-científico-informacional

Considera-se que metrópoles estão vinculadas à construção de uma tecnosfera, criada a partir de confluências geográficas e intensificação dos fixos e fluxos no

espaço, implantados seletivamente, resultando numa hierarquia espacial segregada (ROSSINI, 1986).

A formação das grandes metrópoles decorre da concentração do processo produtivo e, conseqüentemente, do processo de acumulação em pontos estratégicos do território, que comanda o processo de produção por via da divisão do trabalho entre espaços hierarquizados do território e da expropriação do excedente gerado nesses espaços (ROSSINI, 1986).

Enquanto a metrópole industrial configurava uma estrutura a partir de um padrão relacionado ao fluxo de mercadorias, a metrópole informacional, sobreposta à primeira, consolida uma estrutura espacial relacionada à técnica e ao tempo. São Paulo, por exemplo, exerce um papel tão concentrador de técnicas e atividades modernas, que atinge a todo o país na medida que detém a densidade técnica e o aparato para difundí-la. Nesse sentido, é uma metrópole onipresente, pois ao mesmo tempo que concentra, dispersa-se pelo espaço. Com os aparatos relacionados às telecomunicações, o tempo se multiplica no sentido da simultaneidade de ações nas regiões concentradas. Ao mesmo tempo, os lugares também se tornam simultâneos (SANTOS, 1993, p.91).

Antes, a metrópole não apenas não chegava ao mesmo tempo a todos os lugares, como a descentralização era diacrônica: hoje a instantaneidade é socialmente sincrônica. Trata-se assim, de verdadeira “dissolução da metrópole”, condição aliás, do funcionamento da sociedade econômica e da sociedade política (SANTOS, 1993, p.92).

À medida que os fluxos financeiros e de serviços configuram pontos nodais no território, consolidam uma hierarquia de lugares (FERREIRA, 2007). Segundo Milton Santos, “a produção tende a se concentrar em certos pontos do território com tanto mais força quanto se trate de atividades modernas” (SANTOS, 2018, p.21). E ainda: “O impacto modernizador é seletivo, isto é válido tanto no nível nacional quanto no nível regional e local” (SANTOS, 2018, p.35).

Há, portanto, uma relação direta com a Terceira revolução industrial, uma vez que foi o momento de difusão da tecnologia e atividades econômicas modernas, centros

de pesquisa e formação, infraestruturas de ponta voltadas para as telecomunicações, e de formação de uma rede de cidades especializadas (terciário e quaternário).

A concentração das atividades nas metrópoles é explicada por uma maior acessibilidade à informação geral e especializada, assim como pelas maiores facilidades no uso de infraestruturas de comunicação (SANTOS, 2018, p.333).

Nesse sentido, à medida que a metrópole evolui, também concentra pontos de riqueza e pobreza proporcionalmente. O que explica o caso de metrópoles subdesenvolvidas como São Paulo, em que se nota regiões voltadas para a acumulação, rodeadas por cinturões de pobreza e subdesenvolvimento.

De qualquer modo, a cidade local e o campo são colocados na periferia socioeconômica e pagam um preço elevado por sua defasagem: o do empobrecimento de seus habitantes em relação aos das zonas polares do país (SANTOS, 2018, p.290).

Novas dinâmicas para velhas metrópoles

Simultaneamente, as TIC (Tecnologias da informação e comunicação) fragmentam o espaço, levando à dissolução metropolitana e posterior desmetropolização. O período caracteriza-se pela conjunção entre expansão metropolitana e crise na medida que se relaciona com a associação Estado-Mercado-território, marcado pela hegemonia de firmas nacionais e internacionais (SANTOS, 1993, p.89).

Com o fim da segunda guerra mundial, a integração do espaço brasileiro e a modernização capitalista ensejam, em primeiro lugar, uma difusão social e demográfica do consumo em suas diversas modalidades e, posteriormente, a desconcentração da produção moderna, tanto agrícola quanto industrial (SANTOS, 1993, p.89).

Trata-se, portanto, de um processo de atração desconcentrada. Atração no sentido dos lugares luminosos, como chamou Milton Santos, sempre estarem em processo de atração de novas técnicas e infraestruturas que possibilitem sua execução e perpetuação. Desconcentrada, na medida que essas técnicas e atividades não necessitam de proximidade espacial como acontecia na metrópole industrial. Simultaneamente, a atração de um grande contingente populacional advindo do

campo e de regiões “opacas” é descarregado nesses lugares da técnica, alimentando um ciclo de concentração e desconcentração, riqueza e pobreza, desenvolvimento e subdesenvolvimento.

O espaço, como vimos, organiza-se segundo uma atuação dialética de fatores de concentração e de dispersão. As estruturas monopolísticas constituem um fator de concentração, a difusão da informação e do consumo desempenham um papel de dispersão, enquanto o Estado tem um papel misto. Quando o Estado funciona como suporte dos monopólios pela concentração das infraestruturas, age como um elemento de concentração econômica e demográfica. Quando o Estado dissemina pelo território os equipamentos de natureza social como hospitais e escolas, ou distribui incentivos aos agricultores, é um fator de dispersão” (SANTOS, 2018, p.282).

Assim sendo, o papel do Estado reproduz a dialeticidade do processo de involução. Associado ao mercado e ao território, contribui para concentração e dispersão na medida que alterna suas ações, ora como porta-voz do mercado, ora como representante dos interesses sociais. Desempenha um comportamento oscilante, que raramente contribui para a solução em definitivo dos problemas sociais acirrados pelo processo caótico de expansão metropolitana no Brasil.

“O Brasil nunca teve um Estado essencialmente provedor de educação, saúde, saneamento básico, etc. mas teve um Estado que construía estradas, montava sistemas de comunicação, estatizava empresas para modernizá-las e ofertar insumos básicos muitas vezes a preços mais baratos que os custos de produção e assim por diante” (BACELAR, 2012).

Urbanização contemporânea no Brasil: do campo à metrópole

De modo geral, porém, é a partir do século XVIII que a urbanização se desenvolve (...) mas foi necessário ainda mais um século para que a urbanização atingisse sua maturidade, no século XIX, e ainda mais um

século para adquirir as características com as quais a conhecemos hoje (SANTOS, 1993, p.19).

Urbanização e mercado: o caso metropolitano

Mercado (globalização neoliberal)

+ Mão de obra (relacionada ao processo de formação da população letrada)

+ Substrato material (reestruturação urbana)

+ Cultura do consumo =

Plano hegemônico e desenvolvimentista no espaço metropolitano

Quadro 1 – quadro síntese urbanização e mercado

Fonte: elaboração própria.

A urbanização brasileira contemporânea está relacionada com o recente processo de formação social. Milton Santos caracteriza esse momento não como um incremento da cultura, mas como um crescimento da população letrada, o que, paulatinamente, levou ao desenvolvimento de atividades modernas e tecnológicas. Paralelamente, ao processo de avanço da globalização neoliberal, que resultou na possibilidade de avanço da terceirização e quaternarização (SANTOS, 1993, p.49).

Nesse sentido, a metrópole contemporânea, como ápice da urbanização, encontrou mercado (globalização neoliberal), mão de obra (relacionada ao processo de formação) e substrato material (reestruturação urbana) para concretizar um plano global e desenvolvimentista no espaço urbano.

O fator relacionado ao consumo também foi fundamental para a cidade brasileira. Alavancou a produção, a industrialização e a modernização do espaço urbano. Esse fenômeno reverberou para as zonas rurais na forma de maquinário, insumos e técnicos e cientistas que agregaram valor à produção e possibilidade de consumo não mais relacionado ao excedente.

Nesse sentido, o consumo passa a integrar uma engrenagem central para o funcionamento das atividades industriais urbanas, atraindo mão de obra, investimento, e consolidando um espaço urbano indissociável do processo econômico-produtivo. Essa relação campo-cidade articulada pelo consumo passa a ser um mecanismo de troca e integração entre esses espaços (SANTOS, 1993, p.50).

Urbanização e indústria: do lugar do encontro ao lugar do trabalho

Setor secundário → terciário e quaternário

+ Metropolização (pontos nodais no espaço)

+ Produção material → produção imaterial

+ Dinâmicas econômicas relacionadas à acumulação

+ Dinâmicas econômicas relacionadas à sobrevivência =

Sistema de desenvolvimento econômico no espaço urbano

Quadro 2 – quadro síntese urbanização e indústria

Fonte: elaboração própria.

Entre 1940 e 1980, a população urbana brasileira cresceu 7,5 vezes. Um fenômeno alavancado pelo processo de industrialização tardia (restringida) que se desenvolveu no período (CANO, 1988). Cabe destacar também que, nesse processo, enquanto a modernização da indústria concentrou população, direta ou indiretamente, a modernização do campo dispersou população na mesma medida:

Houve uma transferência da PEA do interior para a metrópole, mais do que do rural para o urbano no interior: a perda de empregos no setor rural correspondeu também à perda de população nessa região, movimento inverso do que ocorreu na metrópole (CANO, 1988, p.78).

Prova disso é o crescimento da população rural, no mesmo período, nas regiões norte e nordeste, onde a industrialização não se consolidou, e, conseqüentemente, não se consolidaram centros urbanos atrativos para a mão de obra barata advinda do campo.

A grande cidade é o ponto de partida de uma migração descendente de agentes da economia e do Estado e ponto de recepção de uma migração ascendente originária do campo e das cidades menores. As migrações descendentes relacionam-se com os processos da modernização e da economia, exigindo um deslocamento, para um meio tecnológica e economicamente inferior, de indivíduos com nível tecnológico mais elevado; as migrações ascendentes, também resultado do crescimento global, relacionam-se com o êxodo rural provocado pela miséria (SANTOS, 2018, p.304).

Nesse sentido, destaca-se que a população resultante do êxodo rural tratado pelo autor transmuta-se em exército de reserva quando se instala nas grandes metrópoles (FERREIRA, 2007), processo central para a perpetuação dos processos de

acumulação relacionados à produção, uma vez que torna viável a manipulação dos baixos salários.

A década de 60 caracterizou-se por um extraordinário crescimento da metrópole, a uma taxa de 6,9% ao ano, quando ela dobrou de tamanho, de 4 para 8 milhões de habitantes. Ao mesmo tempo, foram deslocadas do meio rural 1,3 milhão de pessoas, além do quase 1 milhão de migrantes de outros estados que se somaram à população paulista (CANO, 1988, p.84).

A cidade, então, transmuta-se da “cidade dos notáveis” para a “cidade econômica” (SANTOS, 1993, p.51), ou ainda como chamou Hanna Arendt, do lugar de encontro para o lugar do trabalho, como complementa Lefevbre. E assim a cidade industrial se consolida.

Ainda na década de 1940, durante a industrialização restringida (CANO, 1988), era possível observar o destaque do estado de São Paulo em relação ao país.

Em 1940, pouco mais de um quinto da população do estado já se concentrava na área metropolitana (...) Neste ano, a grande São Paulo já era responsável por 62% do valor de transformação industrial gerado no estado e por 25% do total do Brasil (CANO, 1988, p.34).

E ainda:

Na década de 40 aumentou consideravelmente a concentração do produto industrial paulista na metrópole: em 1950 a Grande São Paulo produziu 72% do valor da transformação industrial do estado e 35% do total do Brasil (CANO, 1988, p.35).

Nessa dinâmica, há que se destacar também o período imediatamente anterior ao êxodo massivo. Considerando a industrialização pesada consolidada de 1950 em São Paulo, período do início das conurbações e metropolização, os principais problemas urbanos desse novo “lugar do trabalho” começam a ser implementados como consequência desse incremento populacional.

As primeiras questões relacionadas a saneamento, habitação, especulação e periferização se instalam e acompanhados pela deterioração dos transportes em função do distanciamento crescente do percurso casa-trabalho, gerando uma

considerável lucratividade para o setor, na época. Em sintonia, a política de apoio ao automóvel culminou em investimentos massivos nas estruturas rodoviárias e desapropriações.

Toda essa conjuntura foi consolidada em detrimento da privatização e conseqüente deterioração de setores fundamentais como saúde e educação, em virtude também da explosão demográfica. Por fim, surgem os primeiros problemas relacionados ao abastecimento de água, quimificação da agricultura e deterioração ambiental (CANO, 1988).

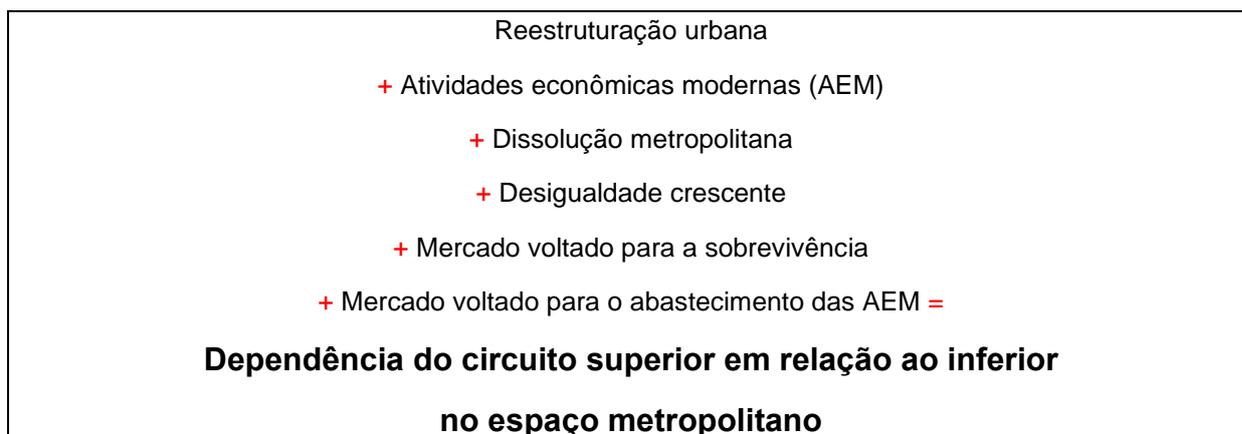
Paralelamente, destacam-se as políticas atrativas municipais, concessoras de amplos benefícios fiscais a novas empresas. Soma-se a isso o acréscimo de contingente migratório estrangeiro, culminando na crise social desses municípios, que se preocuparam em aparelhar a polícia. Apesar disso, as políticas restritivas exibem um caráter contraditório a nível estadual e municipal:

Chega-se ao absurdo do estado de São Paulo proibir determinadas atividades poluentes e estas instalem-se em Minas Gerais – inclusive com incentivos -, e em municípios vizinhos ou limítrofes ao estado de São Paulo (CANO, 1988, p.122).

Avançando para o período de consolidação da globalização, e, portanto, para o período técnico-científico-informacional (SANTOS, 1994) a cidade sofre novas transformações. Considerando os impactos do neoliberalismo e da reestruturação urbana relacionada à reestruturação produtiva, o setor secundário cede espaço para o terciário e quaternário ou terciário superior. O processo de metropolização se intensifica, marcando pontos nodais no território.

A transferência da produção material, produzida pela indústria, para a produção imaterial, produzida pelas atividades econômicas modernas e pelas tecnologias de informação, se consolida no espaço. Ao mesmo tempo que as dinâmicas econômicas detentoras de recursos se instalam, fragmentando o espaço e o processo de urbanização, outras dinâmicas relacionadas às alternativas de sobrevivência fomentadas pela população empobrecida contribuem para o processo concreto de desenvolvimento do espaço urbano, especialmente sob a perspectiva do circuito inferior.

Urbanização e os circuitos da economia urbana⁹



Quadro 3 – quadro síntese urbanização e os circuitos da economia urbana

Fonte: elaboração própria.

Nesse sentido, Milton Santos elabora ainda um raciocínio enriquecedor voltado para a compreensão do papel dos países subdesenvolvidos no período pós-industrial. Na medida que a atividade industrial foi implantada de forma arbitrária e não vinculada à possibilidade de consumo dos países subdesenvolvidos, os valores de exportação passam a ser reduzidos, na medida que não há mercado consumidor, favorecendo a acumulação dos países desenvolvidos, que passam produzir e importar a produção de suas multinacionais a preços baixíssimos (CARVALHO, 2000).

No Brasil, a industrialização forçada foi a base da “contrarrevolução”, em resposta à implantação dessa conjuntura, “que não permitiria a implantação de um sistema de acumulação endógeno focado na consolidação de um mercado interno e na generalização de seus benefícios para toda a sociedade” (FERREIRA, 2007, p.43).

A chamada “modernização conservadora”, estaria relacionada à “industrialização com baixos salários”, descrita por Roberto Schwartz. No período, a expatriação do excedente na forma de exportações pode ser vista como análoga ao período colonial.

⁹ “Segundo Sonia Barrios, “esses circuitos de produção e acumulação se estruturam a partir de uma atividade produtiva definida como primária ou inicial” e compreendem “uma série de fases ou escalões correspondentes aos distintos processos de transformação por que passa o produto principal da atividade até chegar ao consumo final (...) uma atividade pertencerá a um dado circuito quando seu insumo principal provier de fase anterior do mencionado circuito: caso contrário, considera-se que a partir desse ponto se desenvolve outro circuito, que deve ser analisado separadamente” (SANTOS, 1994).

No Brasil, portanto, de forma oposta aos países subdesenvolvidos, o Estado exerceu um papel passivo, permitindo a massificação da pobreza.

A existência de uma massa de pessoas com salários muito baixos ou vivendo de atividades ocasionais, ao lado de uma minoria com rendas muito elevadas, cria na sociedade urbana uma divisão entre aqueles que podem ter acesso de maneira permanente aos bens e serviços oferecidos e aqueles que, tendo as mesmas necessidades, não têm condições de satisfazê-las. Isso cria ao mesmo tempo diferenças quantitativas e qualitativas no consumo. Essas diferenças são a causa e o efeito da existência, ou seja, da criação ou da manutenção, nessas cidades, de dois circuitos de produção, distribuição e consumo dos bens e serviços (SANTOS, 2018, p.37).

Essa conjuntura foi acirrada pela terceira modernização, ou modernização tecnológica, que sucedeu as outras duas: comercial e industrial (SANTOS, 2018). E isso devido ao impacto do desenvolvimento tecnológico global, que, ao incidir, de cima para baixo, sobre sociedades subdesenvolvidas, ativa ainda mais a reprodução da desigualdade socioespacial.

Um dos dois circuitos é o resultado direto da modernização tecnológica. Consiste nas atividades criadas em função dos progressos tecnológicos e das pessoas que se beneficiam deles. O outro é igualmente um resultado da mesma modernização, mas um resultado indireto, que se dirige aos indivíduos que só se beneficiam parcialmente ou não se beneficiam dos progressos técnicos recentes e das atividades a eles ligadas (SANTOS, 2018, p.38).

O circuito superior, dependente do inferior, assim se fortalece na medida do acúmulo resultante do apoio estatal. O inferior, na medida da sobrevivência. O fenômeno da desigualdade é acirrado como nunca. Nota-se claramente, na metrópole subdesenvolvida, os cinturões de pobreza que abraçam e limitam o avanço dos núcleos geradores de riqueza:

A importância dos serviços do circuito inferior aumenta com o tamanho da cidade. Mas, enquanto nas cidades pequenas eles substituem os serviços modernos, às vezes inexistentes, na grande cidade eles existem, apesar do grande número de serviços modernos, para

responder à demanda de uma numerosa população pobre (SANTOS, 2018, p.350).

Buscando contextualizar a o processo de urbanização brasileira, admitindo sua interlocução com a esfera econômico-produtiva, as perspectivas que incorrem na discussão dialética entre circuito superior e inferior são fundamentais. Considera-se o circuito inferior como o processo e produto econômico relacionado à necessidade de sobrevivência de pessoas empobrecidas. Contém, em si, uma característica social, em parte relacionada com o mercado socialmente necessário de Ana Clara Torres Ribeiro (2005).

O circuito inferior é, cada vez mais, a estrutura que acolhe as pessoas expulsas do campo; ele aparece, portanto, com um papel social e econômico inegável (SANTOS, 2018, p.368).

O desdobramento dessa conjuntura sobre a urbanização, certamente está associada à própria natureza de funcionamento dos circuitos. “A área de influência do circuito inferior é contínua, enquanto a do circuito superior não o é” (SANTOS, 2018, p.360). É possível afirmar que a estrutura urbana que dá suporte ao circuito inferior, é, portanto, fruto de uma constante dinâmica interativa entre todos os lugares. Enquanto isso, a dinâmica do circuito superior é isolada. Apenas se comunica com outras polaridades compatíveis com essa lógica de produção baseada na tecnologia, e no terciário superior.

Cabe uma diferenciação breve sobre os circuitos, extraída do livro “O espaço dividido” (SANTOS, 2018).

Circuito SUPERIOR	Circuito INFERIOR
Capital intensivo	Trabalho intensivo
Imitativo	Criativo
Crédito burocrático	Crédito pessoal + liquidez
Grandes volumes de mercadoria	Pequenas quantidades
Capitais volumosos	Capitais reduzidos
Emprega poucas pessoas	Empregos temporários
Trabalho especializado	Trabalho familiar

Emprego estrangeiro	Emprego nacional
Preços fixos	Preços oscilam (negociação)
Lucro a longo prazo	Lucro imediato
Acumulação	Sobrevivência
Publicidade	Propaganda “boca a boca”
Custos fixos	Custo variável
Inutilização de bens de consumo	Reutilização de bens de consumo
Ajuda governamental	Perseguição governamental
Molda a demanda	Resulta da demanda
Controla a economia	É controlado pela economia
Articula-se fora da cidade/região	Acontece na dimensão do lugar

Quadro 4 – Quadro síntese circuitos da economia urbana: superior e inferior

Fonte: elaboração própria.

A articulação entre esses dois circuitos se dá basicamente pela criação de uma conjuntura econômico-político-social-produtiva pelo circuito superior, e adaptação a ela, pelo circuito inferior. Essa realidade estende-se, conseqüentemente, para a rede urbana.

Urbanização e sociedade: individualismo e patrimonialismo

Aristocracia “beatis possidentes”
+ Público → privado (patrimonialismo)
+ Estado → família (individualismo)
+ Dependência em relação ao mercado externo =
Reflexo da sociedade brasileira no espaço urbano

Quadro 5 – quadro síntese urbanização e sociedade

Fonte: elaboração própria.

Nessa perspectiva, se pode desconsiderar os paradigmas sociais que contribuíram para esse processo de urbanização segregador e desigual. Considerando o caráter de formação da sociedade urbana brasileira, revela-se a implantação de uma sociedade pautada sobre os princípios do patrimonialismo e do

individualismo em comunhão com o poder familiar¹⁰. Segundo Sérgio Buarque de Holanda, a formação de uma aristocracia “beatis possidentes” (felizes os que tem posses) é fundamental para a compreensão da consolidação dessas dinâmicas perversas e seletivas no espaço urbano.

Destaca-se, ainda, a importância da família como mecanismo político. Mais que o Estado, a instituição familiar foi, no Brasil, responsável por grande parte da montagem socio-política, e inclusive produtiva de nossa sociedade patriarcal. O que auxiliou, inclusive, na perpetuação da aristocracia, notável até hoje em boa parte do território nacional.

A família, não o indivíduo, nem tampouco o Estado, nem nenhuma companhia de comércio, é desde o século XVI o grande fator colonizador do Brasil, a unidade produtiva, a força social que se desdobra em política, constituindo-se na aristocracia colonial mais poderosa da América (...) Sobre ela, o rei de Portugal quase reina sem governar (FREYRE, 2003, p.81).

Qualquer discussão acerca da sociedade brasileira esbarrará na questão do poder organizacional da aristocracia familiar. Seja na dimensão política, econômica, social, e claro, na urbana. Sua influência é direta. Dessa forma, o processo neoliberal de construção do espaço urbano, advindo de cima para baixo, da hegemonia para as baixas camadas sociais, encontrou facilidade em se instalar numa nação fundada sobre esses princípios. Gilberto Freyre, numa complexa análise histórico-social, resgata o poder da instituição familiar no Brasil no desenvolvimento da atividade político-civilizacional desde o período colonial:

Pela presença de um tão forte elemento ponderador como a família rural, ou, antes, latifundiária, é que a colonização portuguesa do Brasil tomou desde cedo rumo e aspectos sociais tão diversos da teocrática, idealizada pelos jesuítas (FREYRE, 2003, p. 85).

¹⁰ Sendo a casa de cada habitante ou de cada régulo uma verdadeira república, porque tinha os ofícios que a compõem, como pedreiros, carpinteiros, barbeiros, sangrador, pescador, etc. (DE HOLANDA, 1936, p.81)

Sérgio Buarque de Holanda reitera essa conjuntura, compreendendo a família como meio pelo qual o indivíduo constrói, aos poucos, sua autonomia e seu convívio em sociedade.

O resultado era predominarem, em toda a vida social, naturalmente particularista e antipolítica, uma invasão do público pelo privado, do Estado pela família (DE HOLANDA, 1936, p.81).

Nesse sentido, o patrimonialismo pode ser reconhecido como um dos fenômenos que mais influenciaram a urbanização na dimensão social. Isso se explica na medida que a acumulação do capital é transmutada para a forma material na cidade. Fala-se especificamente dos impactos dos acervos imobiliários pertencentes a famílias que, desde tempos remotos, permanecem no poder em regime de acumulação. A influência nas cidades é direta: além do poder político que o domínio imobiliário precede, as posses de terras também impactam no processo de especulação, e portanto na construção social da rede urbana.

Evolução recente da atividade agrícola em Jundiaí

O rural-produtivo: da economia ao imaginário local

O cenário produtivo do Agronegócio em Jundiaí é formado, principalmente, pela Agricultura Familiar. São, em sua maioria, pequenas e médias propriedades, onde o Agricultor e sua família residem e trabalham. Ao todo no município são 1.578 Unidades Produtoras, das quais 95% possuem até 50 hectares (JUNDIAÍ, 2021).

O trecho acima foi extraído da plataforma online denominada “unidade de gestão de agronegócio, abastecimento e turismo”, na subseção intitulada “o que tem de agronegócio em Jundiaí” (JUNDIAÍ, 2021).

Para fins de conceituação, não se considera a atividade agrícola jundiaiense como característica do modelo de agronegócio brasileiro. Ao contrário. Como descreve o trecho acima, trata-se de pequenas propriedades familiares, voltadas para subsistência e comercialização do excedente.

O gráfico seguinte demonstra o número de estabelecimentos agropecuários com indústria rural em Jundiá, no ano de 2017. O tamanho médio relativo às propriedades produtoras de vinho de uva varia no intervalo de 2 a 20 hectares.

Número de estabelecimentos agropecuários com indústria rural - vinho de uva, 2017



Gráfico 1 – número de estabelecimentos agropecuários com indústria rural em Jundiá – vinho de uva, 2017.
Dados primários: Censo Agropecuário, 2017.

Além disso, vinho e uva caracterizam-se como produção remanescente, apesar de já ter ocupado lugar de destaque na produção municipal e regional. Apesar da principal atividade econômica da cidade estar relacionada às atividades de comércio e serviços, a atividade agrícola se consolidou e permaneceu no imaginário local, muito em função do grande contingente italiano instalado na cidade durante a virada dos séculos XIX e XX.

De acordo com Pereira (2006), a imigração italiana mudou rápida e completamente as características da cidade, da população rural e industrial ao ponto de ser referenciada por viajantes do começo do século XX como “cidade italiana” (IZAÍAS, 2012, p.2).

Como mencionado, a diminuição das paisagens rurais jundiaienses tem se intensificado ao longo dos anos, consumindo grande parte das áreas produtivas. A expansão do perímetro, a especulação imobiliária, e mais uma série de fatores são determinantes na análise. Nesse sentido, Rosa Ester Rossini destaca dois caminhos possíveis para a apropriação da terra pelo capital: a terra de negócio e a terra de trabalho.

Os conflitos de terra no país surgem exatamente por causa dessa concepção entre terra de negócio e terra de trabalho. Entende-se por terra de exploração ou terra de negócio aquela de que o capital se apropriou para crescer sempre, para gerar continuamente novos e maiores lucros, que podem advir tanto da exploração do trabalho dos destituídos de terra como dos que nunca tiveram acesso a ela. O lucro vai permitir o enriquecimento de poucos à custa de toda a sociedade. A terra de trabalho é a terra possuída por quem nela trabalha. Não é terra para especular, para explorar. (ROSSINI, 1986, p.20)

Nessas palavras, a autora menciona a possibilidade de uma terra do trabalho ou mesmo ociosa se tornar uma terra de negócio, mas ainda na perspectiva da produção agrícola. Em Jundiaí, no entanto, o que tem acontecido é justamente a substituição de terras de trabalho por terras de negócio voltadas para a apropriação do mercado imobiliário que, assim como o agronegócio, considera a terra como ferramenta exclusiva para obtenção de lucro.

Produção vitivinícola em Jundiaí: do artesanal ao industrial

Desde o início do século XX, Jundiaí esboçou relevância significativa na produção vitivinícola. Durante o amplo período produtivo em que se destacou, o intervalo de 1930 a 2008 aparece como período emblemático para compreensão dessa produção (BOCCHINO NETO, 2016; OTANI, 2010). O auge da produção se deu em 1970, mas nesse intervalo de quase 80 anos, a cidade liderou a produção de vinho no estado (BOCCHINO NETO, 2016). De 2009 a 2012, a produção se manteve relativamente estável, mas caiu em 2013, e desde então permaneceu em queda.

Em contrapartida, a produção vitivinícola brasileira cresceu 10% em quantidade de 2004 a 2013 (BOCCHINO NETO, 2016, p.33). Embora o estado de São Paulo seja o maior consumidor de vinho do país, esse crescimento não se identifica mais em Jundiaí. A razão se traduz no fato do município não integrar a região vinícola brasileira, uma vez que produz uvas e vinhos de mesa. Apenas o estado do Rio Grande do Sul, em 2006, foi responsável por 95% dos vinhos nacionais, seguido por Minas Gerais, Paraná, Pernambuco, Santa Catarina e São Paulo (BOCCHINO NETO, 2016, p.31).

Há também a recente participação significativa da região irrigada do Vale do São Francisco, que, contrastando com a maioria das propriedades vinícolas, apresenta

uma produção mecanizada, específica (uvas viníferas) e tecnológica (OTANI, 2010). Paralelamente, Otani também destaca que em 2006, 65% dos vinhos presentes em mercado, eram importados, em virtude de o Brasil não ocupar posição de destaque na atividade vinífera mundial. Itália, EUA, França, Espanha, Turquia, Austrália e Chile seguem como representantes mundiais emblemáticos dessa atividade.

Em Jundiáí, a produção vinífera classifica-se como artesanal (colonial, no sul do país). Embora não haja classificação formal, os autores que tratam do tema são categóricos: trata-se do vinho que é produzido com uvas próprias, na propriedade em que é comercializado, por meio de trabalho familiar, em pequenas quantidades, e relacionado ao modo de produção tradicional ancestral (BOCCHINO NETO, 2016; OTANI, 2010; GREGORY MORAES, 2006).

Contudo, após a crise de 2008, verificou-se a segmentação desses produtores na cidade: os industriais e os artesanais. O modo de produção tradicional, artesanal, foi transferido para o industrial desde que a importação da uva, e até mesmo o vinho pronto do Rio Grande do Sul, foi iniciada. O assunto está descrito no item subsequente (estratégia local).

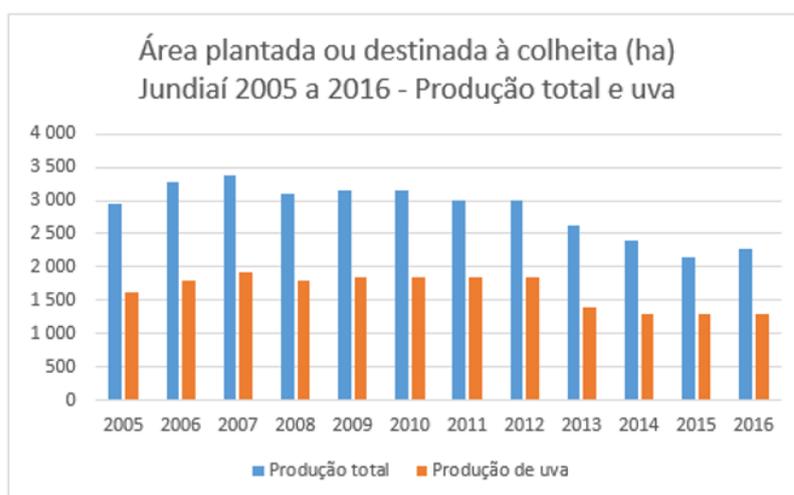


Gráfico 2 – área plantada ou destinada à colheita, total e de uva, em hectares, em Jundiáí, de 2005 a 2016.
Dados primários: Pesquisa agrícola municipal, 2020.

O gráfico acima demonstra a queda paulatina da produção agrícola, e em especial da uva a partir do ano de 2008. Desde então, a produção seguiu estável ou em queda. Durante o período da crise, muitos produtores artesanais venderam suas terras pela

manipulação do mercado (BOCCHINO NETO, 2016) que, já em 2008, apresentava fortes sinais de aquecimento. Para combater o decréscimo de produtores, foram criadas estratégias que buscaram incentivar essa produção como “estratégia local”.

Nesse sentido, Bocchino Neto destaca, em seu trabalho, a comparação entre habitantes rurais nos anos de 2000 e 2007. Enquanto em 2000, a população rural do município era de 23.166 habitantes, em 2007 esse número caiu para 19.929 habitantes. O autor ainda destaca outro fator:

Em Jundiaí, dada a forte expansão urbana clandestina nas áreas rurais, torna-se difícil delimitar a exata fronteira do que é o setor rural e urbano, e por consequência, o que é população urbana e rural. Há vários bairros rurais com bolsões de residências e população cujo modo de vida é tipicamente urbano, que necessitam comprovar ser uma área produtiva para solicitar isenção de IPTU aos órgãos competentes (BOCCHINO NETO, 2016, p.40).

A discussão, portanto, está no plano do embate entre os produtores agrícolas, que observam seu espaço de produção tragado pelo mercado imobiliário e pelo setor logístico, e os vitivinicultores artesanais em face à indústria mundial de bebidas, especialmente a do vinho.

Vale registrar, para fins de contextualização, o período compreendido até a década de 1920, no estado de São Paulo, em que prosperavam as indústrias de manufatura nos ramos têxtil, alimentício e de vestuário fortemente vinculadas à produção agrícola, até as décadas de 1930 a 1950, durante a chamada industrialização restringida (CANO, 1988). Após a consolidação desse período, inicia-se, na década de 1960, um êxodo rural sem precedentes motivado pela modernização da produção rural. Somado à migração nordestina e mineira, o fato avolumou a metrópole como nunca, concentrando ainda mais as bases técnicas, industriais e de mão-de-obra.

A mesma produção agrícola, que se colocava como promissora alavanca econômica no início do século, sendo responsável pela urbanização do interior paulista, após 1960, passa a ser responsável pelo esgotamento do emprego rural, gestando inclusive a figura do bóia-fria. O trabalhador do sub-emprego rural que desenvolve a vida no ambiente urbano. Wilson Cano desenvolve essa discussão:

As novas formas de articulação entre indústria e agricultura reordenaram a atividade agrária, com a subordinação crescente de seu movimento à acumulação industrial, manifesta pelo surgimento de um segmento de bens de produção para o setor e pelo crescimento da atividade agroindustrial de processamento. (...) No mundo agrário essa subordinação à acumulação industrial assumiu a forma da tecnificação e quimificação da produção. Seu resultado foi o incremento da produtividade do trabalho, a incorporação de novos cultivos, e as transformações nas relações de trabalho. Seu impacto sobre as cidades foi direto (CANO, 1990).

A discussão permeia, inegavelmente, as relações campo-cidade. Milton Santos compreende essa relação como determinante, e insere a figura do intermediário (ou dos intermediários) presente entre a produção e a venda. O trecho merece destaque na medida que considera uma série de componentes que devem ser elencados, e que muitas vezes configuram obstáculos ao agricultor:

O produtor rural é prejudicado como vendedor e como comprador. A fraqueza diante do intermediário depende de vários fatores que vão da oscilação das colheitas ao tipo de produto que tem para oferecer – rapidamente perecível ou não, facilmente substituível por produtos importados ou não, destinado ao consumo local ou a mercados distantes. Se bem que o número de intermediários pese muito, uma coisa é certa: o agricultor sempre sai perdendo (SANTOS, 2018, p.292).

Vale destacar o processo industrial que permeou as zonas agrícolas durante o período. Em Jundiáí, essa discussão é central, como se observará a seguir, acerca do antagonismo entre produtores artesanais e industriais. A análise sobre a atividade agrícola na atualidade, portanto, não deve desconsiderar a influência concreta da industrialização e da modernização do campo. Os impactos são diretos ou indiretos, mas decerto toda a produção agrícola jundiáense contém certo grau de tecnologia relacionada a essas modernizações. Seja pelo incremento e seleção de sementes, pelo uso de maquinário, ou pela mão de obra especializada. Um aspecto pode ser considerado: a produção arcaica e rudimentar não é mais a regra na agricultura.

O resultado é que o domínio agrário deixa, aos poucos, de ser uma baronia, para se aproximar, em muitos dos seus aspectos, de um centro

de exploração industrial. (...) As receitas de bem produzir não se herdam pela tradição e pelo convívio, através de gerações sucessivas, com as terras de plantio, mas são aprendidas, por vezes, nas escolas e nos livros (HOLANDA, 1936, p.175).

Por mais que essas modernizações e impactos se consolidem no campo, o aspecto imaterial relacionado aos saberes ancestrais permanece para alguns vitivinicultores em Jundiaí. Bocchino Neto destaca, em sua análise, a importância desses valores e modos de produção para os produtores locais, que buscam perenizar seus saberes pela oralidade, tal como os receberam.

A evolução recente da atividade agrícola em Jundiaí é composta pelos fatores registrados, em que se considera principalmente o contato indissociável entre campo e cidade e os impactos da industrialização e modernização no campo. São fatores que alteraram o modo de produção ancestral, e que podem ser considerados estimulantes ou nocivos às propriedades agrícolas ativas em Jundiaí, em especial às vitivinicultoras artesanais.

Estratégia local: o poder do lugar

O espaço, constituído pela articulação de sistemas de objetos e sistemas de ações (Santos, 2014), reúne as condições técnicas e sociais que configuram a singularidade de dado lugar, em dado momento histórico. Essas condições são também o resultado empírico de transformações contínuas decorrentes de ações e eventos que ocorrem na dimensão dos lugares, mas também no mundo: totalizações de uma totalidade em constante movimento (DE BONA, 2020, p.100).

A vitivinicultura e o marketing de lugares

Como reação ao sistema global neoliberal que se instaurou no território de Jundiaí, busca-se elencar ações capazes de serem compreendidas como estratégias locais advindas de necessidades reais territorializadas. Como hipótese, os vitivinicultores jundiaienses, objeto dessa pesquisa, buscam estabelecer relações e

processos que prolonguem sua permanência no território. Dentre esses mecanismos, destaca-se a inserção de produtos em grandes plataformas de venda *online*. Embora esse processo só ocorra com duas famílias de produtores (adega Castanho e adega Maziero), pode ser considerado um mecanismo de ação capaz de destacar a produção no mercado global.

(...) a capacidade de reconhecimento das características endógenas de um território, auxilia no seu desenvolvimento, de modo que os agentes locais compreendem e visam fortalecer as expressões culturais e saberes do território (SILVEIRA, 2018, p.184).

Embora seja um mecanismo local e setorial, há certa potência nessa alternativa encontrada pelos produtores das adegas. A comercialização passa a estar relacionada ao mercado mundial de vinhos, mesmo não obtendo o prestígio de determinados países e marcas. É uma ação que busca inserir-se na lógica global com perspectiva de êxito. Segundo a plataforma, de março a maio de 2021, a adega Maziero realizou 782 vendas (Mercado Livre, 2021).

Nos anúncios pesquisados, há fatores relacionados à publicidade. Termos como “Jundiaí, terra da uva” e “consumido pelo papa no Brasil” aparecem como atrativos ao consumidor. A adega Maziero, em específico, inicia suas atividades no começo do século XX, mas torna-se conhecida por ter produzido o vinho selecionado para o Papa, durante sua visita ao Brasil em 2013. Desde então, a consolidação da marca aconteceu rapidamente. Hoje é uma das adegas mais conhecidas e prestigiadas da cidade.

A adoção de estratégias de marketing tem avançado exponencialmente, em especial no meio digital. Aqui, a discussão acerca do marketing de lugares é explorada por Silveira, que defende:

Em síntese, o fortalecimento das redes de atores locais e interação com os produtores poderá auxiliar na planificação de estratégias de marketing de lugares, corroborando com a imagem, posicionamento e marca do lugar (SILVEIRA, 2018, p.185).

O marketing de lugares, segundo a autora, não colabora apenas para o incremento das vendas, o que já significaria um grande ganho no avanço em relação

à permanência dos produtores na terra. Para muito além, contribui para fortalecer a identidade dos lugares, sua preservação e perpetuação. Mas não apenas isso.

A construção do “terroir”, especialmente na produção vitivinícola é central. De origem francesa, a palavra considera a influência dos fatores climáticos no produto final, “sem que ninguém consiga explicar o porquê”. Além disso, a identidade dos lugares e produtos, contribui para o desenvolvimento de estratégias advindas do poder público, centros de pesquisa e formação e turismo.

A expressividade das ações de marketing e seus respectivos retornos financeiros e de visibilidade as empresas pesquisadas, têm impulsionado não somente o turismo, mas a produção vitivinícola, e como consequência, o aumento na arrecadação de impostos e nas oportunidades de emprego e renda no território. O aquecimento econômico gerado no território a partir da viticultura e vitivinicultura, ocasionou a demanda por programas educacionais voltados a uva e vinho, como a criação do curso de Enologia na Unipampa em Dom Pedrito, bem como, cursos, seminários e palestras ofertadas por instituições como a Empraba e o Ibravin na Região da Campanha Gaúcha, desenvolvendo a população local para as atividades que envolvem o setor. Esses fatores também propiciaram a criação de projetos por parte de instituições de fomento para o desenvolvimento dos respectivos setores no território da Campanha Gaúcha (SILVEIRA, 2018, p.183).

A autora desenvolve o raciocínio, relacionando as possibilidades do marketing de lugares aos consumidores. Trata-se da construção idônea e autêntica de toda uma conjuntura para que se venda não somente o produto, mas a experiência relacionada ao lugar. Relaciona-se à construção de um ideário capaz de atrair e perenizar experiências e atributos que só podem ser encontrados no lugar. Nesse sentido, relaciona-se profundamente com a compreensão do conceito de território usado. Mas o território usado articulado para uma estratégia econômico-produtiva.

(...) Para uma marca se consolidar junto aos consumidores, além de um processo consistente e contínuo de comunicação e gestão da imagem do território (KAVARATZIS; ASHWORTH, 2005), são necessárias estratégias capazes de sanar a intangibilidade do lugar e que possam

proporcionar experiências positivas aos consumidores (MADSEN, 1992). Esses elementos auxiliam os consumidores a ter suas próprias percepções sobre o lugar, vinculando as imagens e elementos ressaltados nos produtos com a estrutura, paisagem e atividades regionais, como o enoturismo e o turismo rural, que devem proporcionar experiências a altura das expectativas criadas frente aos produtos (SILVEIRA, 2018, p.181).

Avançando nessa discussão, a autora explana as possibilidades que essa conjuntura pode promover quando solidamente construída. Destaca-se a participação do poder público, da preservação dos saberes locais construídos ao longo do tempo, das características próprias do território, do mercado, da matriz educacional e da pesquisa. Trata-se de uma estrutura edificada e concatenada com o interesse local e com os agentes locais. Dedicar-se à promoção de produtos e experiências próprias do lugar em questão.

O conjunto desses aspectos têm impulsionado a construção de uma cultura regional voltada a uva e o vinho, promovida em partes pelos programas e projetos criados no território, mas também pelo reconhecimento da comunidade, agentes públicos e privados sobre o impacto e expressividade da vitivinicultura na Região da Campanha Gaúcha. Nesse âmbito, em concordância com Albagli (2004), pode-se dizer que os atores locais, começam a desenvolver uma cultura através do tempo, história e relação das ações dos empreendimentos com o território, sendo algo aprendido socialmente, uma influência do ambiente (SILVEIRA, 2018, p.184).

A participação do poder público no fomento e apoio à atividade vitivinícola em Jundiá pode ser exemplificada pelo cadastro *online* de produtores na unidade de gestão, abastecimento e agronegócio do município. Trata-se de uma listagem de pequenos produtores agrícolas, inclusive vitivinicultores, em que constam os principais produtos produzidos, telefones, e-mails, pontos de venda e interesse, e mídias sociais.

São 46 produtores cadastrados na plataforma (JUNDIÁ, 2021), com o intuito de promover a produção e comércio locais de um conjunto de pessoas que ainda vivem da terra. Como incentivo aos agricultores, ainda há, na mesma plataforma,

indicação de varejões, feiras livres em condomínios e vias públicas, e o projeto circuito das frutas nos terminais. Hoje, sete terminais compõem o projeto: Vila Arens, Hortolândia, Colônia, Eloy Chaves, Cecap, Central e Vila Rami.

A vitivinicultura e o poder público

Em suma, são tímidas as iniciativas que buscam conferir certa visibilidade ao produtor rural. Não é possível dizer que seja uma ação concatenada e estrutural, capaz de assegurar a produção agrícola e vitivinícola, tampouco estratégias de marketing de lugares. Há programas descritos no departamento de agronegócio do município, mas nenhum volta-se a projeto produtivo local. Segundo a plataforma, dez programas estão ativos: Cadastro Ambiental Rural – CAR, INCRA, Programa Campo Limpo, Saúde no Campo, Programa Nascentes Jundiáí, Programa de Pagamento por Serviços Ambientais – PSA, Serviço de Inspeção Municipal – SIM, Programa Municipal de Subvenção Agrícola, Programa de Fertilidade de Solo e Programa Jundiáí Orgânicos – OCS.

Ainda em Silveira, a autora relata que “(...) é possível admitir que as ações de marketing desenvolvidas pelas empresas vitícolas/vitivinícolas têm contribuído para a geração de emprego e renda; arrecadação de impostos; cultura vitivinícola; educação; turismo; atração de instituições que visam o desenvolvimento regional a partir de projetos para a vitivinicultura; proteção e valorização ambiental; e Indicação de Procedência (IP)” (2018, p.183).

Há, ainda, uma inclinação ao desenvolvimento do turismo rural pela iniciativa pública. As chamadas “rota da uva” e “rota do vinho” podem ser compreendidas como alternativas para o desenvolvimento desses setores (figura 3). O formato em que se apresentam, contudo, é bastante abstrato e incipiente, considerando apenas as principais adegas da cidade (JUNDIAÍ, 2021). Destaque para a “rota Castanho”, vinculada à da adega, a mesma que possui produtos expostos para a venda no Mercado Livre, e que vem se destacando na cidade.

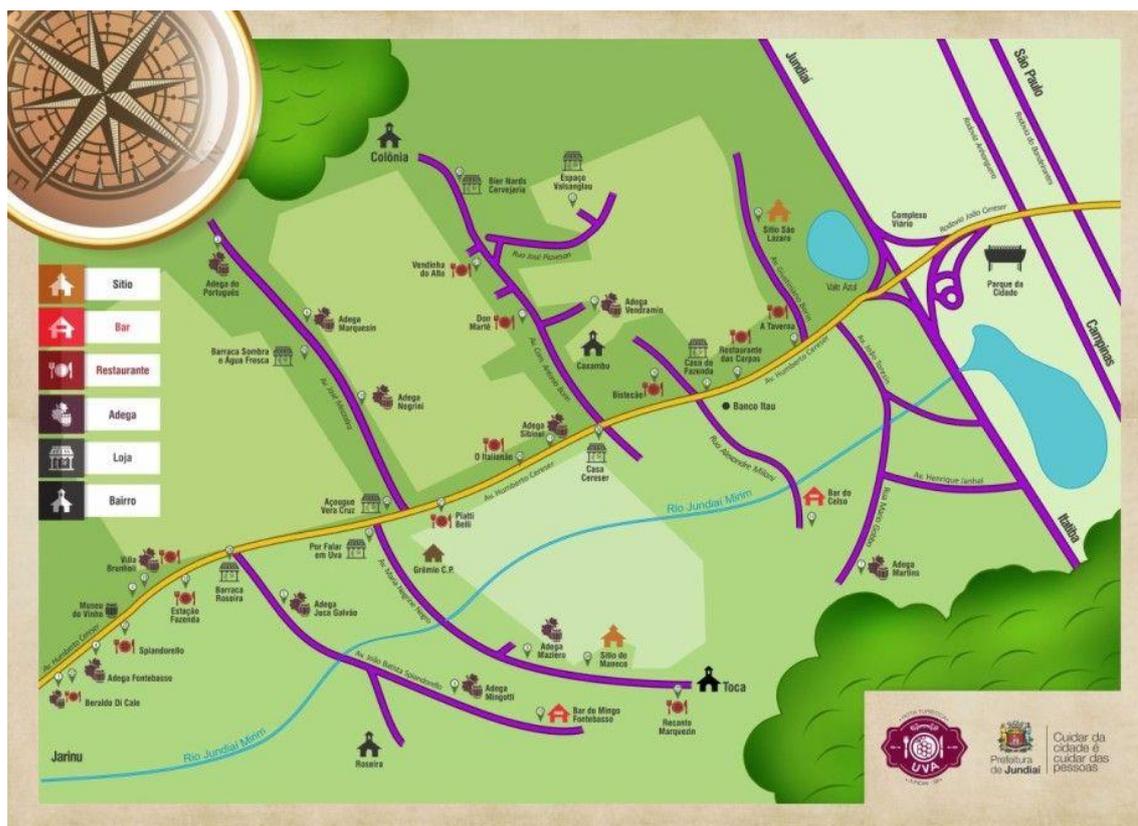


Figura 5 – rota da uva, elaborada pela prefeitura de Jundiáí.

Fonte: site da prefeitura de Jundiáí

A exploração do turismo rural, contudo, também pode obter um sentido perverso: o mercado turístico torna a imagem do lugar comercializável, apropriando-se da paisagem como mercadoria. Nesse sentido, a aplicação do turismo rural e da apropriação cultural não está mais relacionada ao desenvolvimento coeso dos lugares, mas à possibilidade de transmutar os elementos atrativos, ou mesmo a própria paisagem em produto.

Outra ação que merece destaque na discussão, é o apoio recente de uma unidade móvel envasadora, obtida pela AVA “que facilita o processamento e o envase do vinho produzido pelos membros daquela cooperativa. Pioneira no país, a estrutura está instalada em um caminhão e inclui tonéis para bombeamento do vinho, equipamentos para filtragem da bebida, higienização, envase e rotulagem das garrafas, permitindo mobilidade ao produtor” (BOCCHINO NETO, 2016, p. 107). Otani destaca:

Além das organizações locais, toma vulto a mobilização recente de lideranças de um dos elos da cadeia vitivinícola paulista, o dos envasadores de vinho. Muitos deles estão instalados em Jundiáí e têm potencial para aglutinar as organizações envolvidas com o setor. O

grupo forma em 2004, o Instituto Paulista de Vitivinicultura (SP-Vinho), ligado à FIESP – Federação das Indústrias do Estado de São Paulo. O objetivo principal deste Instituto é articular as ações das organizações para promover a revitalização do vinho no estado. Um dos primeiros resultados desta iniciativa foi a obtenção de financiamento do Programa de Projetos de Políticas Públicas da FAPESP - Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo, para desenvolver pesquisas ligadas à cadeia vitivinícola estadual, do qual esse estudo faz parte (OTANI, 2010, p.2).

E ainda:

O estado de São Paulo, apesar de ser o maior centro consumidor do país, tem participação pouco relevante na produção industrial de vinho (SILVA et al., 2007). Destaca-se, no entanto, por concentrar o processo de envasamento do vinho, elaborado principalmente no sul do país (OTANI, 2010, p.21).

Outro autor reitera essa conjuntura:

(...) Acrescentam que a maior parcela do vinho engarrafado pelos envasadores de Jundiaí, cidade foco deste trabalho, é produzida no Rio Grande do Sul (BOCCHINO NETO, 2016, p.33).

Todas as ações citadas podem ser compreendidas como estratégias locais que buscam uma reação, de baixo para cima, por parte dos produtores em face ao projeto hegemônico implantado na cidade. São mecanismos, contudo, insuficientes para conter o encerramento da atividade vitivinícola no município, como descrito anteriormente (evolução recente da atividade agrícola em Jundiaí).

Vantagem comparativa de Jundiaí: o poder da região

Cabe destacar que, embora Jundiaí contenha a natureza regional em seu princípio compositivo, a discussão regional ainda se encontra muito aquém de seu real potencial de transformação do território no Brasil. É incorporada ao território tão

somente como instância administrativa, em grande parte dos casos, completamente deslocada de sua real função como ente territorial (ONGARO, 2017).

Com isso, a região jamais teve autonomia. Os “entes administrativos de atuação regional” nunca foram (de fato e de direito) “coletividades regionais autônomas, dotadas de capacidade política, constituindo um quarto nível governativo do Estado Federal”¹¹. No âmbito estadual, a unidade regional é apenas um nível administrativo intermediário entre o Estado e os municípios. É uma constante. Já a autonomia concedida aos estados e municípios variou (SILVA NETO, 2003).

Destaca-se também o valor interdimensional característico da região, em que “as unidades regionais, enquanto sistemas e sub-sistemas territoriais, interagem-se nas dimensões local, regional, estadual, como também, nacional e até mesmo, global”. (SILVA NETO, 2010).

A regionalização se define pelo processo de trabalho. É ele que lhe dá o caráter social e não-natural, do mesmo modo que confere caráter social ao processo de produção. Isso quer dizer que está sempre presente na análise a divisão do trabalho em seus vários níveis: local, regional, nacional e internacional (ROSSINI, 1986, p.105).

A região: do aglomerado à metrópole

A vantagem comparativa de Jundiaí pode ser compreendida como sinônimo de sua localização. A análise perpassa características modais, viárias, históricas, econômicas e territoriais com o intuito de colaborar para a compreensão conjuntural da natureza municipal, que historicamente consolidou um papel de articuladora de fluxos. E Jundiaí não apenas incorporou esse papel articulador urbano-regional-metropolitano. Em consonância com sua dinâmica de crescimento, também incorpora as dinâmicas rurais, estabelecendo um processo inter-relacionado, complexo e simultâneo.

¹¹ BONAVIDES, Paulo. O federalismo e a necessidade de uma revisão da forma de Estado; O planejamento e os organismos regionais como preparação a um federalismo das regiões; O caminho para um federalismo das regiões. In: Reflexões: política e direito. Rio de Janeiro: Forense, 1978, p.81;83 (op cit CLÈVE, 1993, p.56)

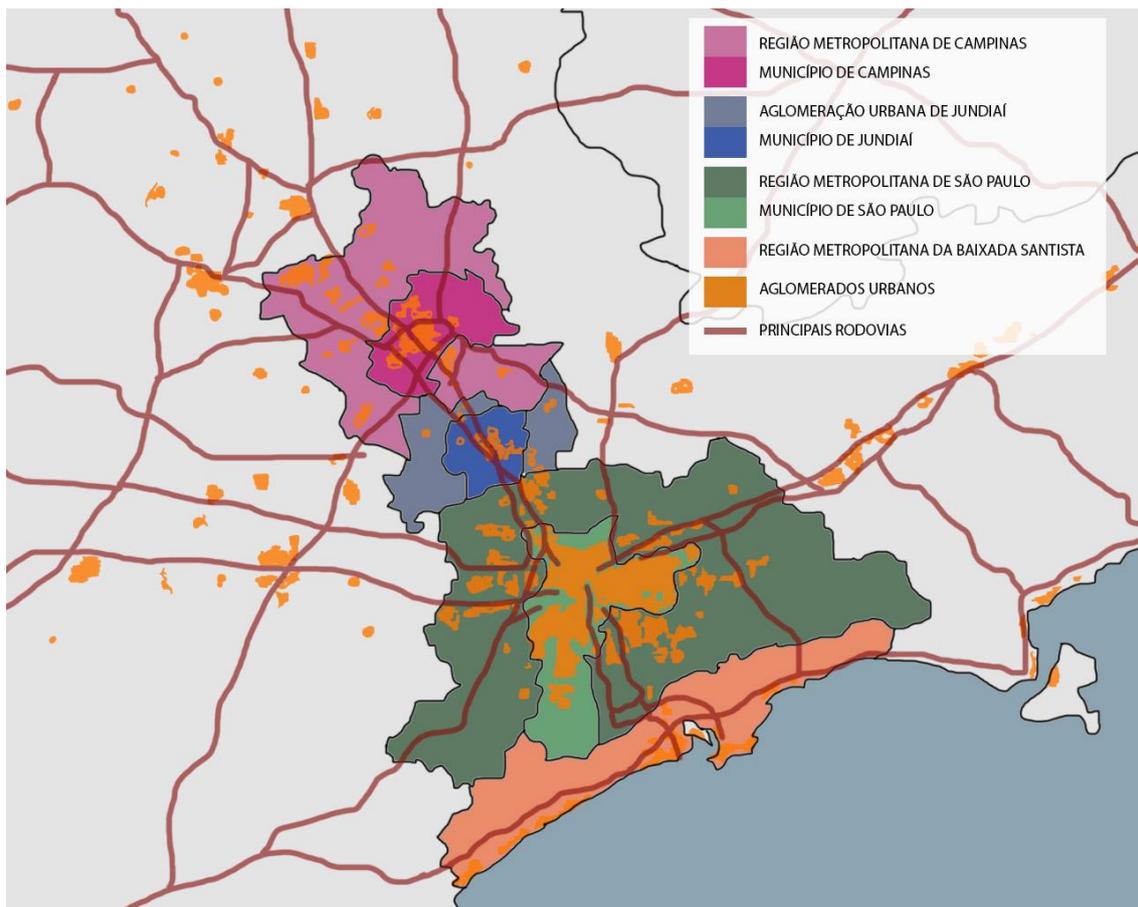


Figura 6 – Localização do município de Jundiaí, entre as regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas.

Fonte: elaboração própria

Considerando essa natureza, a Região Metropolitana de Jundiaí, criada em novembro de 2021, é composta por Cabreúva, Campo Limpo Paulista, Itupeva, que se caracteriza pelo caráter industrial e pela presença do gasoduto Brasil-Bolívia, Jarinu, que ainda mantém grande área rural, Jundiaí, dos comércios e serviços, Louveira, condomínios, e Várzea Paulista, o município de maior densidade populacional, e grande número de deslocamentos intermunicipais. Criada em 2011, a aglomeração urbana de Jundiaí integrava a macrometrópole paulista.

A região é marcada pelo entroncamento rodoviário das rodovias Anhanguera, Bandeirantes e Dom Gabriel Paulino Bueno Couto que conecta as atuais regiões metropolitanas de Jundiaí e de Sorocaba. Na escala local, destaque para a Rodovia João Cereser, que interliga Jundiaí à região Bragantina. Segundo Fanelli, aproximadamente 800 mil pessoas compunham a então AUJ, e quase metade desse montante estava no município sede.

Em dez anos, a cidade passou de 370 mil, habitantes para 420 mil (IBGE, 2020). Em 2014, 84 mil pessoas saíram para trabalhar diariamente para trabalhar (SILVA, 2014). Considerando a população, no mesmo ano, como algo em torno de 400 mil habitantes, a proporção era de aproximadamente 21%. A autora resgata a discussão acerca das dinâmicas de fluxo:

Na Aglomeração Urbana de Jundiaí como um todo, o maior volume de imigrantes vem da Região Metropolitana de São Paulo, cerca de 18.175 pessoas, o equivalente a 40% de todos os movimentos migratórios do estado que tem como destino a AU-Jundiaí. Com relação à emigração para o aglomerado, o maior volume de emigrantes migra para as cidades da própria aglomeração, cerca de 13.796 emigrantes, correspondendo a 44,45% (SILVA, 2014, p. 58).

Nesse sentido, destaca-se o primeiro instrumento modal responsável por consolidar a dinâmica regional de forma intensa foi a instalação da ferrovia Santos-Jundiaí, a São Paulo Railway, em 1863. Ainda no ciclo do café, articulou os fluxos entre as cidades de SP (centro de negociação), Campinas (emblemática na produção do café) e Santos (centralidade exportadora).

Esse contexto permitiu que Jundiaí participasse ativamente da interface produtiva e geradora de riqueza para o estado no ciclo do café. Destaque ainda para as ferrovias Ituana (1873), Itatibense (1890), e Bragantina (1891), responsáveis por conectar Jundiaí a importantes municípios próximos. Desde o século XIX o município já era reconhecido pela atividade relacionada ao porto seco (IZAÍAS, 2012), que se consolidou sob administração recente da Contrail.

A atividade industrial no município também está associada a essa conjuntura viária. Na origem das atividades, no início do século XX, concentrava-se na região central da cidade, junto à ferrovia Santos-Jundiaí e ao rio Guapeva. Indústrias dos setores têxtil e cerâmico dominavam a atividade (FANELLI, 2014). Mas ainda se destacavam os setores de papel, fósforo e material de transporte e metalurgia (CANO, 1988). Indústrias emblemáticas da cidade como Vigorelli (máquinas de costura), Pozzani (cerâmica), Deca (louça sanitária) Duratex (madeira), Argos (têxtil), Latorre (fósforo), CICA (Alimentícia), Vulcabrás (calçados) e muitas outras migraram para outras regiões num recente e curto espaço de tempo.

Fanelli contribui com esse raciocínio resgatando a grande desconcentração industrial ocorrida pós 1980, especialmente num raio de 150km da capital, englobando Campinas, Jundiaí, Sorocaba, baixada santista e vale do paraíba. Após a metade do século XX, essa conjuntura esteve associada à estruturação rodoviária paulista, fomentando a alteração da concentração industrial, que passou a margear as rodovias, com destaque para as rodovias Anhanguera e Bandeirantes.

Em 1920 já era possível observar a liderança dos setores secundário e terciário, embora o setor primário também fosse relevante no período (CANO, 1988, p.23).

Aplicando a discussão à esfera logística, a Contrail - inaugurada em 2010, resultado da parceria entre a Estação da Luz Participações e MRS Logística -, é responsável pela operação do porto seco da cidade, denominado, desde 2017, como TIJU (Terminal intermodal de Jundiaí). A MRS, operadora da ferrovia, e a própria Contrail têm consolidado forte estratégia para desenvolvimento desse entroncamento logístico e modal.

Desenvolvido para transporte e armazenamento de contêineres, o terminal conta com 75 mil m², e conecta-se diretamente com a ferrovia, que viabiliza duas viagens diárias entre Jundiaí e Santos, mantendo a dinâmica regional ativa. A malha que passa por Jundiaí também está conectada com os portos do Rio de Janeiro, por meio de 480km de trilhos. O terminal também conta com a possibilidade de articulação com as rodovias Anhanguera e Bandeirantes, e participa ativamente das dinâmicas de importação e exportação de produtos pelos portos de Santos e Rio de Janeiro.

Na escala do estado, as rodovias Anhanguera e Bandeirantes estabelecem relação direta entre São Paulo, Campinas e interior, pelo vetor Noroeste. Na escala regional, a rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, conecta as aglomerações de Jundiaí e Sorocaba. A rodovia Engenheiro Constâncio Cintra estabelece interligação com a Dom Pedro pelo vetor Norte, e a rodovia João Cereser interliga Jundiaí a região Bragantina.

Reforçando esse caráter regional, Jundiaí também abriga o Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro, que, em 2011, foi responsável por 78 mil pousos e decolagens de aviação executiva, mais que o dobro de Congonhas naquele ano (34 mil) (FANELLI, 2014). Destaca-se também o projeto do Trem Inter-Cidades (TIC), em

fase de implantação, que estenderá o transporte de passageiros via trilhos até Campinas (já existente, até São Paulo).

Assume-se, portanto, o papel articulador de fluxos que o município de Jundiaí exerce, representando um território intermediário na dinâmica da macrometrópole, e avançando para o porto de Santos e Vale do Paraíba. Nessa perspectiva, é possível dizer que Jundiaí obtém uma vantagem comparativa locacional em relação aos demais municípios, que detém um caráter de destino, e não de articulação. A localização, portanto, passa a ser para Jundiaí, sua principal mercadoria, atraindo serviços que se beneficiam dela.

O preço de uma localização não provém de seu suposto valor, senão, simplesmente, de sua condição de instrumento de organização da produção sob as condições correntes de competição entre capitais (DEÁK, 2016, p.84).

A exemplo dessa conjuntura, o maior centro distribuição da América Latina da empresa logística Via Varejo, localiza-se em Jundiaí. A empresa é responsável pelo transporte de produtos de empresas como Casas Bahia, Pontofrio e Extra. Além desse, destaca-se ainda os centros de distribuição dos Correios, DHL e Magazine Luiza.

Ressalta-se, também, a Feira internacional de logística, que acontece anualmente no município desde 2013. Realizado pela Brasil Log, o evento atrai de 5 a 7 mil pessoas todos os anos, e acontece no Parque Comendador Antônio Carbonari, mais conhecido como Parque da Uva. Em contribuição, Fanelli apresenta uma reflexão importante acerca da importância da atividade logística na ação empresarial: a financeirização do tempo. Na medida em que o aparato logístico é determinante no processo lucrativo das empresas, transmuta-se a dimensão temporal em produto a ser controlado mediante a lógica da produção.

O reconhecimento do município como cidade-dormitório deriva dessa natureza de “percurso”, e não destino. A implantação entre metrópoles, acrescida do aparato de transportes já mencionado tem atraído a população dos arredores da capital por anos.

Vale lembrar que Jundiaí, ao assumir sua natureza regional, estabelece, conseqüentemente, o controle do tempo por meio do espaço em que estrategicamente se desenvolveu.

O controle do tempo de deslocamento é a força mais poderosa que atua sobre a produção do espaço urbano como um todo, ou seja: sobre a forma de distribuição da população e seus locais de trabalho, compras, serviços, lazer, etc. Não podendo atuar diretamente sobre o tempo, os homens atuam sobre o espaço como meio de atuar sobre o tempo. Daí decorrem a grande disputa social em torno da produção do espaço urbano e a importância do sistema de transporte como elemento da estrutura urbana. Daí decorre também a segregação como um mecanismo espacial de controle dos tempos de deslocamento (VILLAÇA, 2011).

Em conjunto, o apelo ecológico, quase bucólico, exercido pela Serra do Japi e pelos remanescentes de áreas rurais, pode ser considerado um atrativo, somado ao valor relativamente baixo dos imóveis, quando comparados com as sedes das regiões metropolitanas.

Historicamente, o município foi marcado por movimentos de entradas e bandeiras, uma vez que abrigava caminhos naturais de exploração. Conhecida como “boca de sertão”, permaneceu desde sua fundação até meados do século XVIII como lugar de encontro, porto seco e confluência de caminhos que seguiam pelo estado em diversas direções.

Essa região era atravessada por dois dos caminhos naturais de penetração e exploração do interior, crescentemente trafegados pelos fluxos de comércio e por frentes de povoamento após a descoberta das minas: o Caminho de Goiás e o caminho fluvial pelo rio Tietê (a que se articulava o rio Piracicaba) até o rio Paraná, via preferencial para a comunicação com as minas do Oeste. Assim, na área que viria a ser o núcleo da estruturação e irradiação do complexo cafeeiro, cidades como Jundiaí, Campinas, Piracicaba, Itu, Porto Feliz e outras haviam tido origem e crescido graças a esse papel anterior de postos avançados nos caminhos de penetração para o interior e, depois, pelo

renascimento agrícola voltado à exportação açucareira (GONÇALVES, 1998, p.128 apud IZAÍAS, 2012, p.46).

Tendências econômico-territoriais: o poder do mercado

Como tendência geral, o que se pode supor é o prosseguimento do processo de reestruturação urbana que reverbera a partir dos núcleos urbanos maiores e mais concentrados, para os menores e menos concentrados. O processo de desindustrialização, decorrente da “vantagem comparativa de Jundiaí”, ainda está em curso. A implantação do terciário superior é realidade especialmente na forma dos grandes centros logísticos. Em consonância com a dinâmica global neoliberal, Jundiaí se coloca como um espaço da globalização por excelência.

Mercado imobiliário: entre a metrópole e a casa no campo

-

Uma metrópole entre metrópoles

Desde meados de 2010, como um todo, a cidade assiste a uma explosão imobiliária, como será descrito a seguir. O fenômeno em si é anterior a esse período, mas nos últimos dez anos, muitas das paisagens tradicionais foram bloqueadas pela larga verticalização, cada vez mais notável. E uma vez mais, a vantagem locacional de Jundiaí contribui para o assentamento imobiliário, interpolando-se entre as maiores metrópoles do país (São Paulo e Campinas).

O município de Jundiaí ganha população da RMSP (5.316) e perde população para a AU-Jundiaí (-4.957). Neste caso, é possível observar como o acirramento do mercado imobiliário pode estar relacionado com este fato (PEREIRA; HERRERO, 2009), o município atrai população da RMSP que muitas vezes mantém um vínculo de trabalho com a RMSP (...) aumentando o valor das terras e expulsando a população para o entorno (SILVA, 2014, p. 59).

A segunda industrialização, responsável por alastrar grandes plantas industriais e residenciais ao longo de rodovias, também pode ser considerada um fator seguro para compreensão do avanço do mercado imobiliário em Jundiaí, uma vez que o município abriga as rodovias Anhanguera e Bandeirantes, e outras secundárias em fluxo, mas carregadas por condomínios e loteamentos residenciais.

A cidade e a serra

A ocupação do território de Jundiaí pelos aglomerados habitacionais é uma realidade. Nesse sentido, a Serra do Japi, tombada desde 1983 pelo Condephaat, composta por aproximadamente 350km², é abrigo de muitos deles. Com uma área destinada à preservação ocupando quase um terço do território da cidade, é clara a proliferação imobiliária ao longo da reserva, principalmente às margens da rodovia Dom Gabriel. Também se coloca como atrativo ecológico, fomentando a emigração de regiões densamente urbanizadas, especialmente advinda das metrópoles.



Figura 7 –Imagem de satélite: principais condomínios, residenciais e loteamentos em Jundiaí.

Fonte: Google Earth, maio de 2021

Nessa perspectiva, a serra atrai condomínios e loteamentos ao mesmo tempo que limita a expansão urbana, adensando áreas consolidadas (FANELLI, 2014). Admitindo essa conjuntura, o perímetro tende a se expandir em direção a áreas rurais, muitas delas produtivas. Ao mesmo tempo, o adensamento desordenado da cidade, que não acompanha o sistema viário atual, é responsável por configurar uma situação caótica, fazendo com que a demanda seja direcionada para áreas mais afastadas do centro.

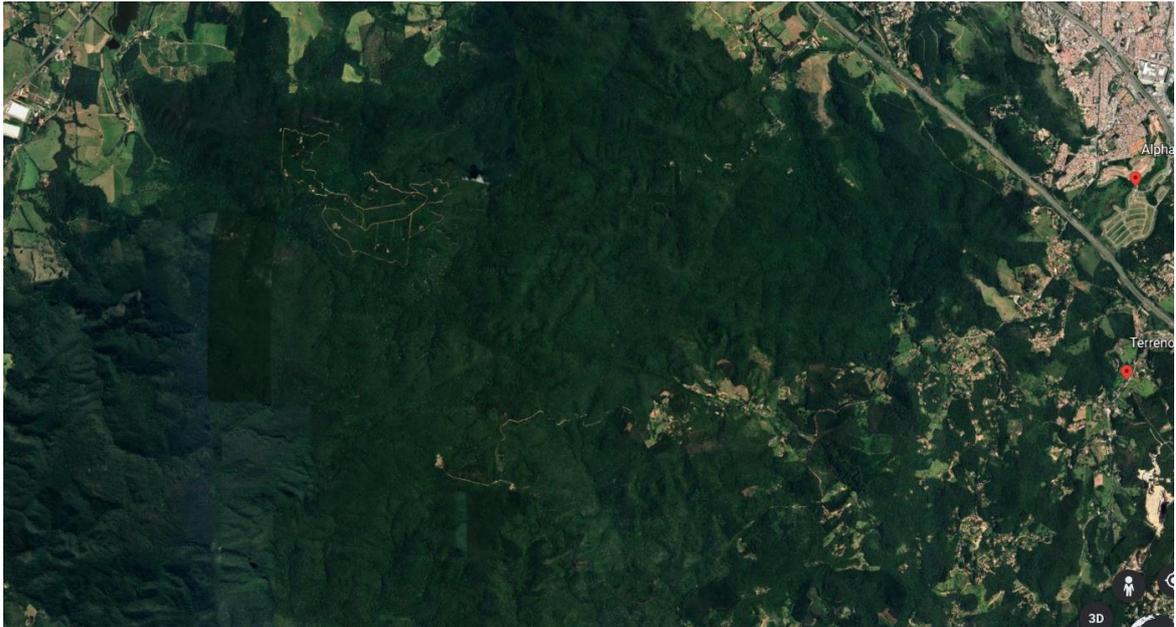


Figura 8 –Imagem de satélite – ocupação na área de proteção permanente da Serra do Japi.

Fonte: Google Earth, maio de 2021

A procura crescente por aglomerados residenciais fora do núcleo urbano de Jundiaí, por sua vez, alimenta o processo de especulação imobiliária, e atrai investimento para essas áreas, enquanto o centro permanece abandonado e pouco adensado. Essa conjuntura contribui para o simultâneo adensamento e dispersão do espaço urbano.

Abramo desenvolve essa discussão, que também se relaciona com o mercado informal e o valor da terra. Nesse sentido, Otani destaca:

No município existia em 2004 cerca de 300 loteamentos clandestinos de alto e baixo padrão. A ocupação clandestina é fato importante na vida da cidade e o poder público reconhece e explicita a necessidade de resolver questões dos assentamentos clandestinos e irregulares no Município (OTANI, 2010, p.28).

Jundiaí e a especulação

Segundo a SECOVI:

(...) De outubro de 2017 a setembro de 2020, foram lançados 3.365 imóveis residenciais, sendo que, destes, foram comercializadas 2.366 unidades. Ou seja, 70,3% dos imóveis ofertados ao longo dos 36 meses pesquisados. As vendas atingiram um montante de R\$ 631,9 milhões [e] O produto que mais se sobressaiu neste intervalo, em lançamentos

e vendas, foi o imóvel de 3 dormitórios, com metragem entre 46 m² e 65 m² de área útil e preço entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil. (SECOVI, 2020)

No mesmo documento, destaca-se ainda que “o preço médio por metro quadrado de área útil dos imóveis residenciais em Jundiaí foi de R\$ 4,7 mil”, o terceiro maior valor do estado de São Paulo, perdendo apenas para São Paulo e Campinas. O resultado não poderia ser diferente. A relação dinâmica entre os núcleos urbanos São Paulo-Jundiaí-Campinas é estreita, e o valor da terra e dos imóveis tendem a estar associados. Ainda mais quando trata-se de uma cidade-dormitório.

Segundo a série histórica de estudos do mercado imobiliário de Jundiaí (SECOVI-SP), o número de unidades vendidas desde 2011 decaiu, retomando crescimento em 2017. Em contrapartida, os valores das unidades dispararam, indicando o avanço da especulação imobiliária. Essa postura atrai, ano após ano, um segmento social específico, advindo, principalmente, das sedes de regiões metropolitanas. Essa conjuntura estimula o fluxo inter-regional trabalho-casa.

Uma análise do mercado imobiliário em Jundiaí

A crescente atividade imobiliária em Jundiaí representa um dos mecanismos de afirmação do processo de globalização no território. Esse fenômeno assume um caráter homogeneizador do espaço nos quais os agentes hegemônicos desenvolvem interesses específicos sobre os lugares, desarticulando dinâmicas tradicionais.

Essa análise elenca uma sequência prévia de dinâmicas que influenciam diretamente a atividade imobiliária do município, e uma série de fatores influem na dinâmica, tais como: morfologia da cidade, sistemas ambientais, sistema de fluxos e dinâmica econômico-populacional. No mínimo, esses fatores explicam o mercado imobiliário em Jundiaí.

Nas figura 1 e 2, é possível analisar a dinâmica socioeconômica do município em 2010. Já nesse ano estava presente o processo de adensamento da periferia do município, suplantando a densidade das áreas centrais. De urbanização tipicamente dispersa, o mercado voltou, ainda que muito timidamente, a investir em empreendimentos novos em áreas centrais recentemente, como poderá ser conferido nos mapeamentos seguintes.

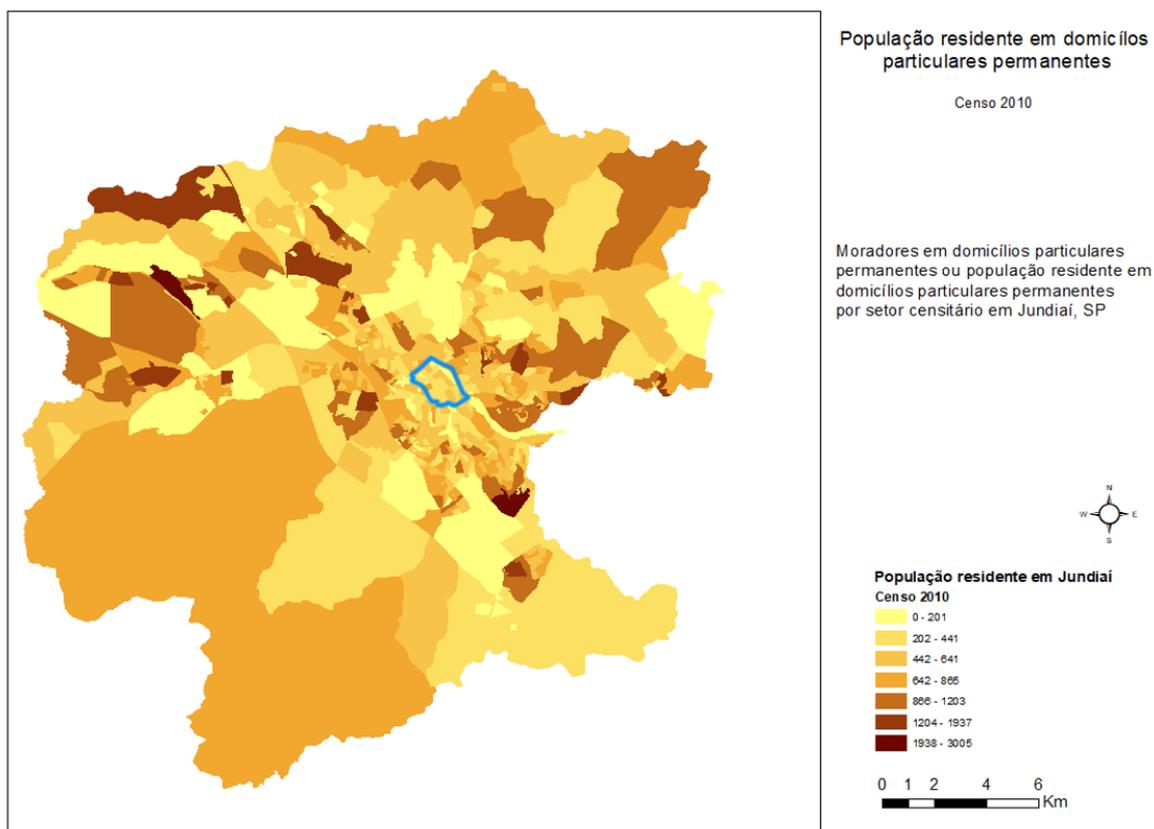


Figura 9 – população residente em Jundiaí, 2010.

Fonte: elaboração própria

A renda per capita nesse mesmo ano era de R\$1.121,82, mas a dinâmica econômica poderá ser melhor observada na figura 6. Em 2010, observa-se a distribuição da renda concentrada em bairros que ainda hoje mantêm o mesmo padrão: Centro, Retiro, Anhangabaú, Jardim Samambaia, Moisés, Malota e Engordadouro.

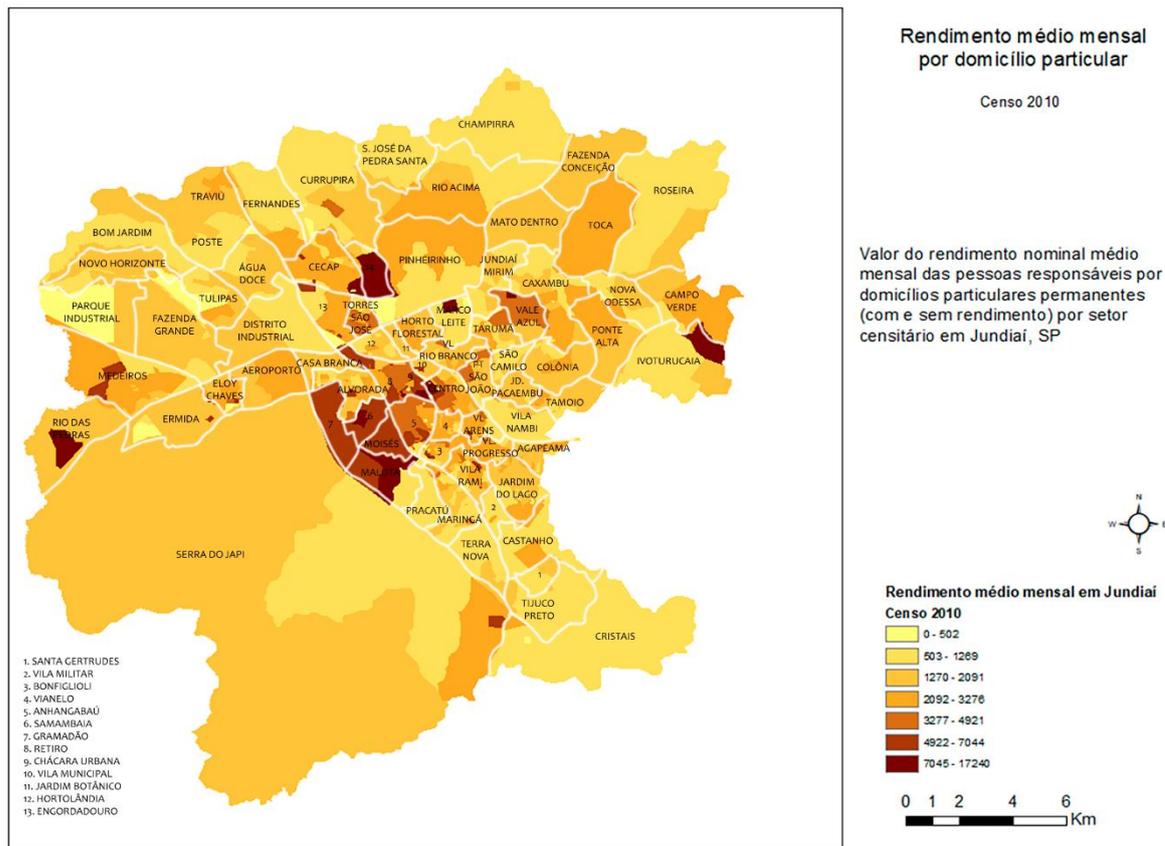


Figura 10 – rendimento médio mensal em Jundiá, 2010.

Fonte: elaboração própria

Entre as duas maiores metrópoles do estado, Jundiá oferece um apelo bucólico apropriando-se de seus atributos geográficos. Tanto o poder público como as incorporadoras e imobiliárias da cidade reconhecem a Serra do Japi, associada ao potencial hídrico da região, como um atrativo potente para a população metropolitana, em especial, paulistana. Essa postura é indicada na denominação dos empreendimentos: Morada da Serra, Parque da Serra, Terraços da Serra, Japi Ecovillage, Reserva do Japi, Varandas do Japi, Morada Japy, entre outros.

Jundiá, detentora de grandes parques urbanos¹², abrigando parcela da bacia do Rio Jundiá (figura 7), e detentora de 90% de seu esgoto tratado (DAE, 2021), torna-se, possivelmente, um dos municípios mais atrativos da região.

¹² Parque Comendador Antônio Carbonari, Parque da Cidade, Mundo das crianças, Jardim Botânico, Parque Antônio Garcia Machado, Parque Botânico Eloy Chaves, Parque Botânico Tulipas, Parque do Engordadouro e Parque Ecológico Morada das Vinhas.

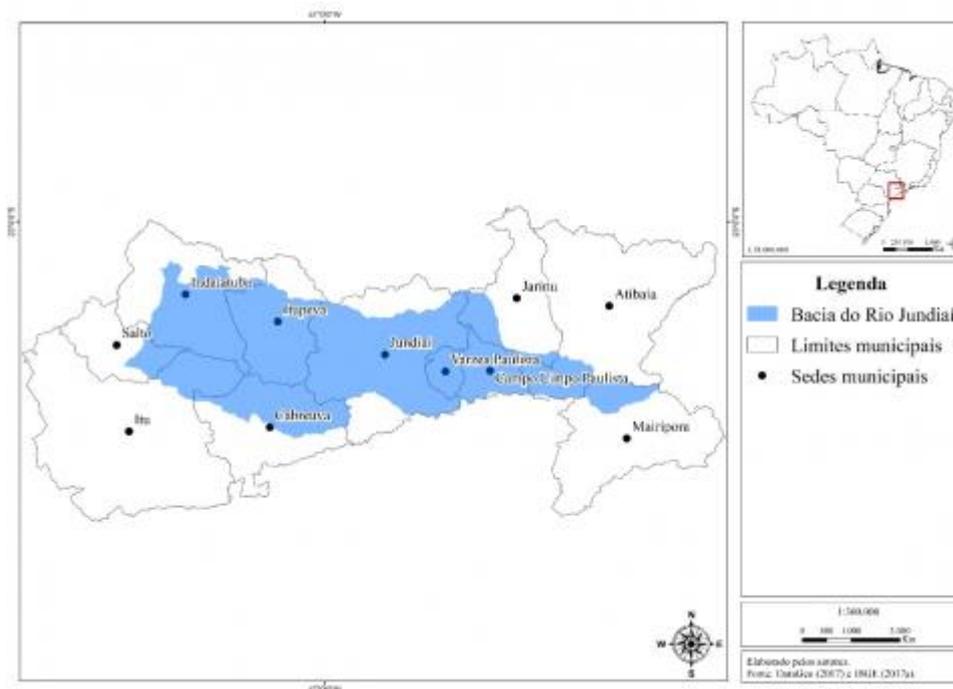


Figura 11 – bacia do rio Jundiá

Fonte: CONFINS – Revista Franco-Brasileira de Geografia

Atualmente o sistema de saneamento da cidade é reconhecido como um dos melhores do país, pelo Instituto Trata Brasil, uma vez que 100% dos domicílios da zona urbana são atendidos por rede de esgoto e de água tratada. (...) Atualmente 98% do município é atendido com coleta, afastamento e tratamento de esgoto. Os outros 2% estão concentrados na zona rural, que começou a ser atendida em 2012/2013, com a inauguração de duas estações de Tratamento de Esgoto (São José e Fernandes) (DAE, 2021).

O quadro abaixo revela os números de 2010 em relação a coleta de lixo, abastecimento de água e esgoto sanitário:

	Ano	Município	Reg. Gov.	Estado
Coleta de Lixo – Nível de Atendimento (Em %)	2010	99,93	99,82	98,66
Abastecimento de Água – Nível de Atendimento (Em %)	2010	97,82	94,75	97,91
Esgoto Sanitário – Nível de Atendimento (Em %)	2010	95,90	88,82	89,75

Quadro 5 - Infraestrutura urbana em 2010

Fonte: JUNDIAÍ, 2020

Em paralelo à questão ambiental, o sistema de fluxos que se desdobra em infraestruturas viárias e dinâmicas modais, também exerce influência direta sobre a atividade imobiliária.

Além das quatro grandes estruturas rodoviárias em destaque na figura 213, ainda se observa a ferrovia (ativa) que interliga o porto de Santos à região metropolitana de Campinas. Acompanhando esse leito ferroviário, também se nota o TIJU (Terminal Intermodal de Jundiaí), um porto seco de cargas, e o Aeroporto Comandante Rolim Adolfo Amaro, fundado em 1941, nas proximidades da Rodovia dos Bandeirantes. Os pontos amarelos em destaque representam os principais centros de distribuição instalados, contemplando Correios, Via Varejo e demais grandes unidades particulares.

O destaque desses elementos no território de Jundiaí é importante na medida que estruturam – entre outros fatores – o espaço da cidade, bem como são influentes na precificação da terra, e portanto, no processo de segregação socioespacial.

¹³ Rodovias Bandeirantes, Anhanguera, Vereador Geraldo Dias e Dom Gabriel (que se prolonga pela rodovia João Cereser).

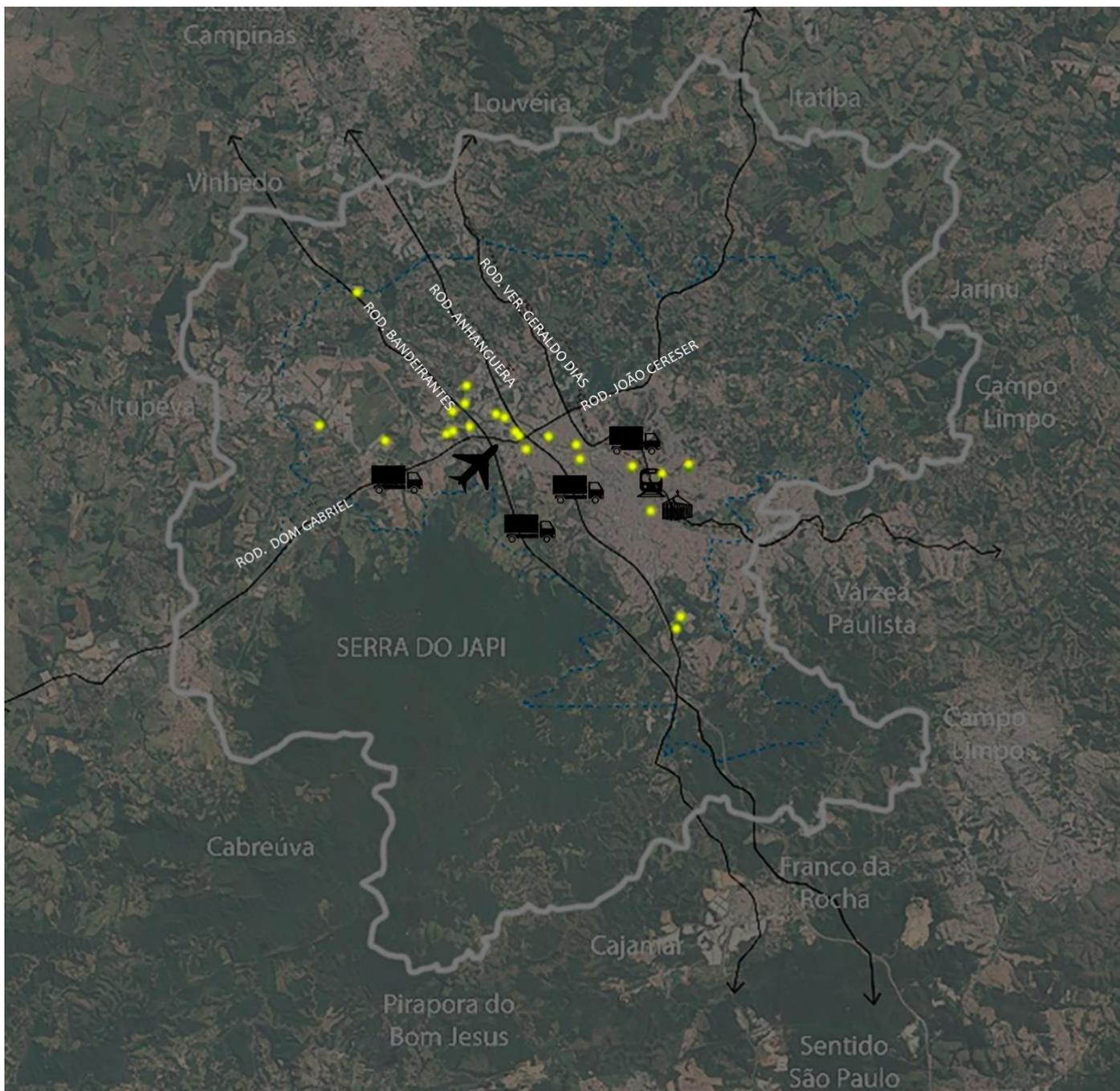


Figura 12 – Estrutura dos elementos modais e de fluxo

Fonte: elaboração própria

É interessante observar como as rodovias estabelecem essa segmentação, não apenas de bairros, mas também de morfologias e territorialidades. A figura 5 destaca também elementos morfológicos estruturadores da cidade. Nas proximidades do centro (amarelo), o Terminal Intermodal de Jundiaí (TIJU), em laranja. Há ainda grandes extensões industriais no município (roxo), sempre associadas às rodovias.

Essas estruturas atraem diferentes tipos de investimento imobiliário, tornando-se determinantes para a análise da atividade imobiliária jundiáense.

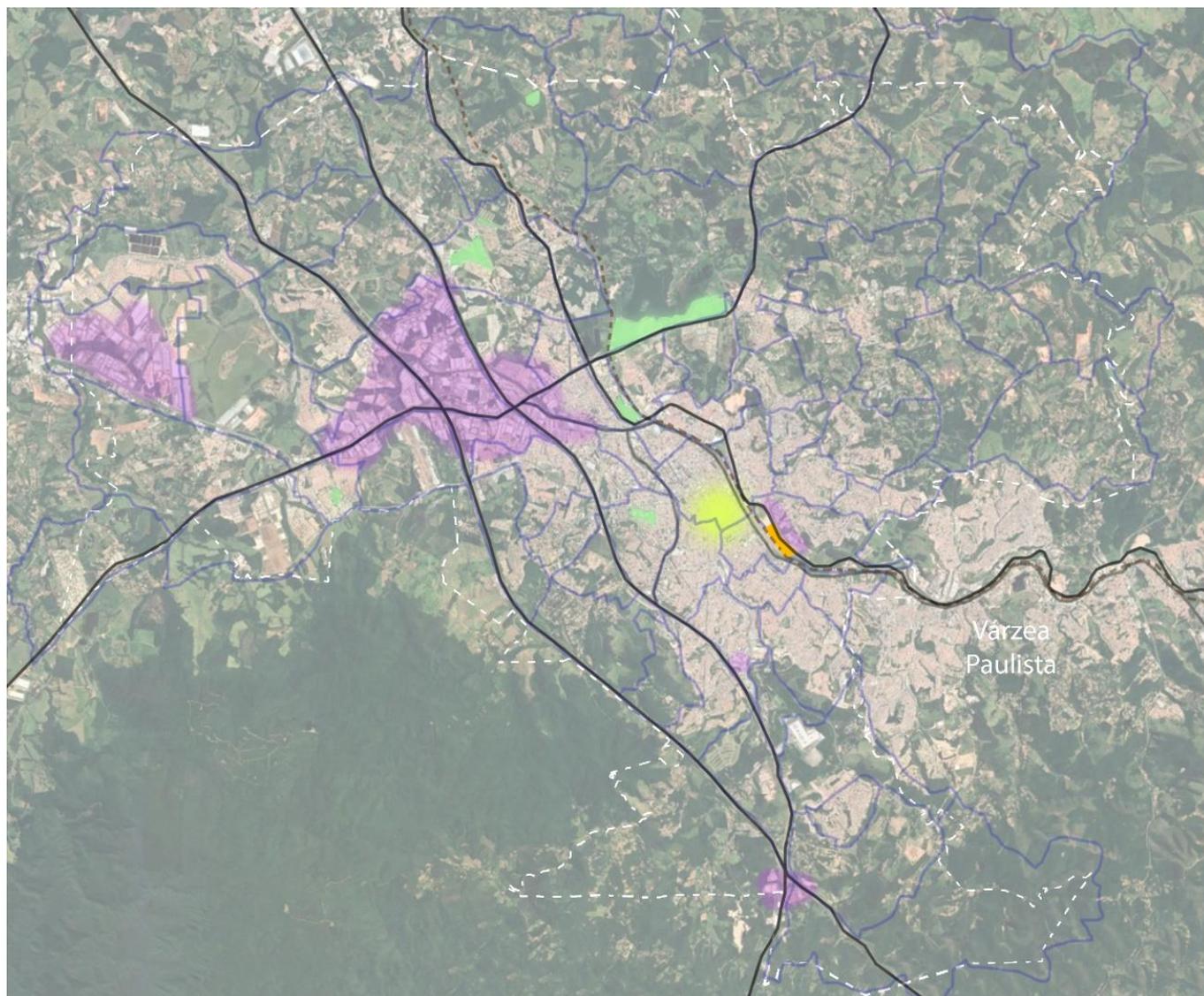


Figura 13 – Elementos estruturadores do município: rodovias, centro, parques, TIJU e núcleos industriais
Fonte: elaboração própria

A imagem de satélite a seguir (figura 14), oferece recursos analíticos sobre o tipo de urbanização que se estabelece entre as rodovias Bandeirantes (à esquerda) e Anhanguera (centro).



Figura 14 – Urbanização dispersa entre as rodovias Bandeirantes e Anhanguera

Fonte: Google Earth

Na margem esquerda da rodovia dos Bandeirantes, há uma extensa ocupação linear denominada como favela do Varjão (setas amarelas), seguida pelo bairro Tulipas, de urbanização recente e um conjunto de condomínios de baixo a médio padrão. Entre as rodovias Bandeirantes e Anhanguera, grandes áreas intersticiais, típicas da urbanização difusa, incluindo áreas agrícolas produtivas, que integram o perímetro urbano. Não há grande incidência de condomínios nessa faixa, que é preenchida por galpões industriais e centros de distribuição, uma vez que se aproxima de pontos nodais importantes, como se observa na figura seguinte. Na margem direita da rodovia Anhanguera, grande ocorrência de condomínios fechados de médio a alto padrão (setas azuis). Uni e multifamiliares, estendem-se por toda a região, que revela importante adensamento nos últimos anos.

A figura a seguir captura uma imagem ao sul da anterior: aqui pode-se observar a intersecção das rodovias Bandeirantes, Anhanguera e Dom Gabriel/João Cereser. Nota-se o aeroporto a sudoeste da imagem, bem como um núcleo logístico-industrial bastante consolidado. Esse pequeno recorte do território detém, contudo, um papel importante na dinâmica imobiliária: desenha os principais entroncamentos viários da cidade responsáveis pelo apelo logístico tão atrativo rumo às metrópoles.



Figura 15 – Entroncamentos rodoviários em Jundiá: Bandeirantes, Anhanguera e Dom Gabriel/João Cereser.

Fonte: Google Earth

Segundo a divisão de planejamento e meio ambiente de Jundiaí, Jundiaí abriga 54 bairros¹⁴ (JUNDIAÍ, 2021). Grande parte envolve empreendimentos imobiliários de diversas tipologias e dimensões. Como residente inata da cidade, é seguro explicitar o caráter tradicionalista que permeia o imaginário coletivo da cidade. Isto é, há uma certa inércia na configuração habitacional na medida que as tradições entre bairros foram consolidadas e perduram até hoje.

Explico: há bairros de origem italiana (Colônia, Caxambu), bairros tradicionais (Centro, Hortolândia, Vila Arens, Vianelo), bairros de estruturação recente (Tulipas, Fazenda Grande, Medeiros, Eloy Chaves, Engordadouro), bairros que abrigam populações empobrecidas (CECAP¹⁵, São Camilo, Jardim Tamoio, Ponte São João, Ivturucaia), bairros rurais em recente processo de urbanização – e especulação - (Curupira, Rio Acima, Mato Dentro, Roseira) e bairros que atuam como franjas urbanas (Fernandes, Poste, Parque Centenário, Jundiaí Mirim).

¹⁴ São eles: 12º GAC (2º Grupo de Artilharia de Campanha), Anhangabaú, Caxambu, Cerâmica Ibetel, Curupira, Engordadouro, Horto Florestal, Jardim das Tulipas, Jardim Pacaembu, Jardim Tamoio, Malota, Moisés, Paque do Colégio, Retiro, Setor Industrial, Vale Azul, Vila Arens / Vila Progresso, Vila Nambi, Aeroporto, Bairro do Poste, Agapeama, Casa Branca, Chácaras Maltoni, Distrito Industrial, Fazenda Grande, Hortolândia, Jardim do Lago, Jardim Samambaia, Marco Leite, Nova Odessa, Pinheirinhos / Represa, Rio Acima, Torres São José, Vianelo / Bonfiglioli, Vila Maringá, Vila Rami, Vila Municipal, Vila Rio Branco.

¹⁵ Caixa Estadual de Casas para o Povo. Posterior CDHU, extinta em 2020.

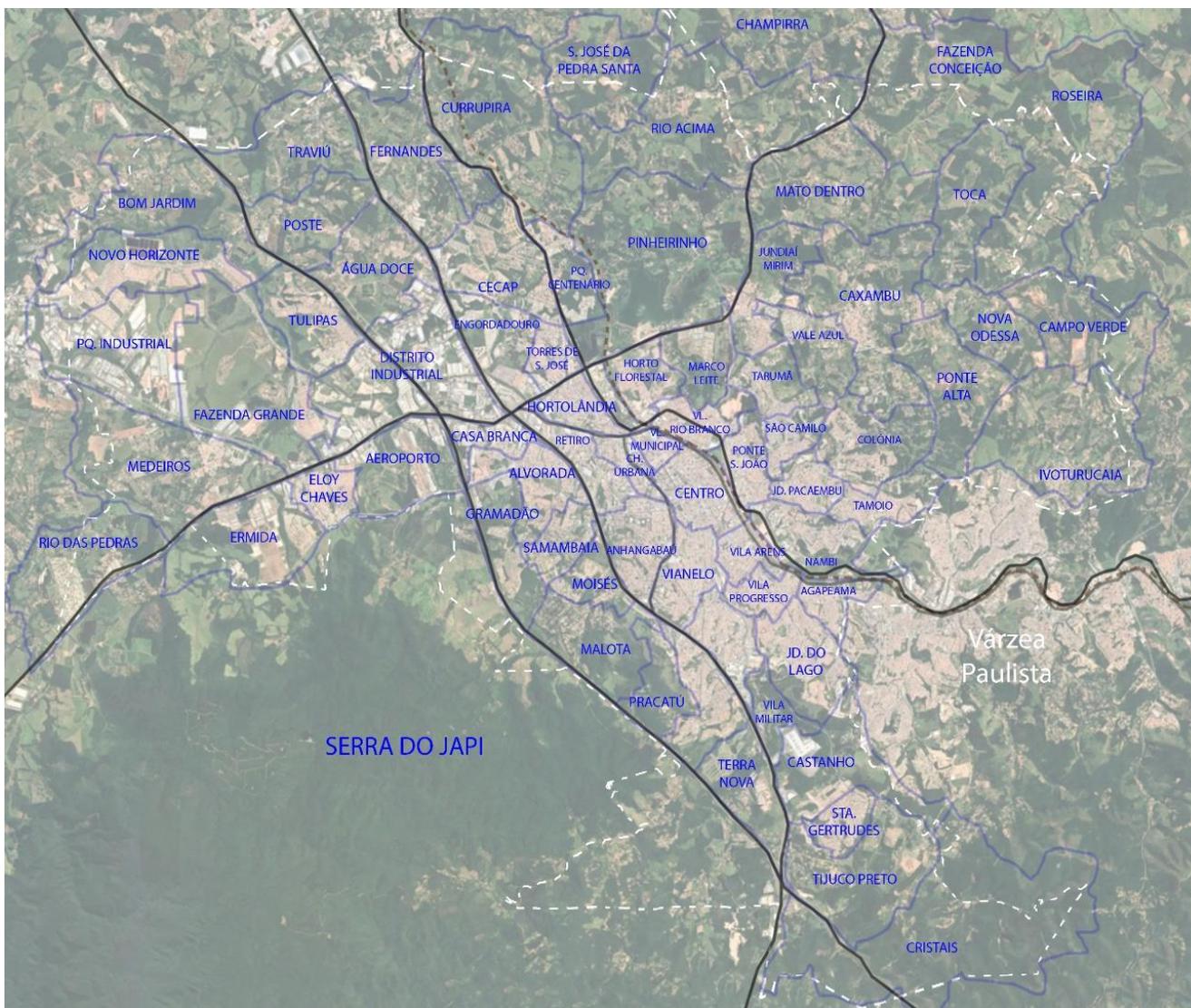


Figura 16 – Bairros de Jundiaí e perímetro urbano (tracejado branco).

Fonte: elaboração própria

Nesse ponto, cabe destacar um vínculo importante entre a atividade imobiliária e as estruturas logísticas em Jundiaí. Os grandes complexos – quase exclusivamente residenciais – presentes na grande maioria dos bairros articulam-se entre os sistemas viários geradores de fluxo de forma a configurar padrões, constituídos e configurados pelas características dos loteamentos e condomínios (uni e multifamiliares).

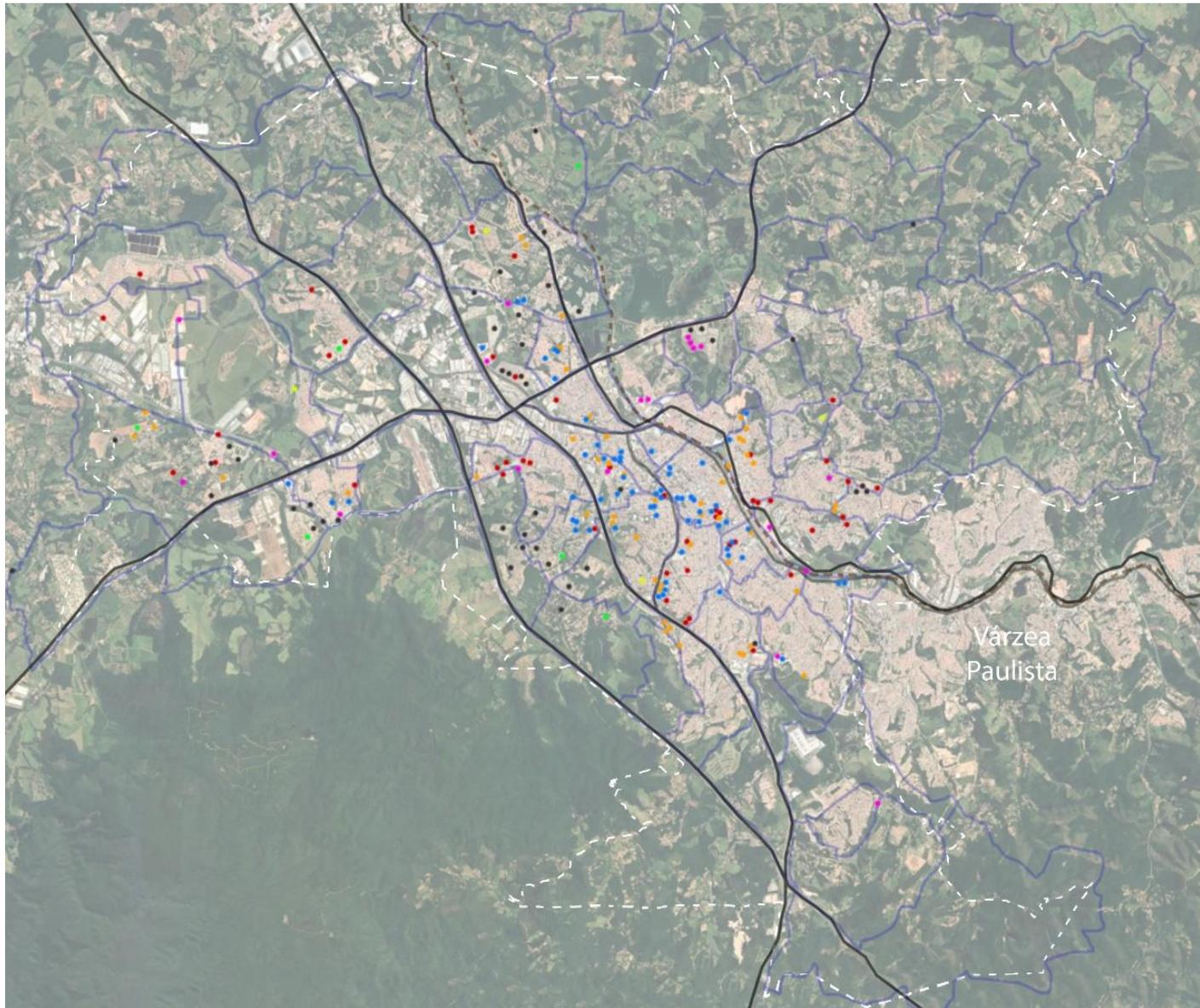


Figura 17 – empreendimentos uni e multifamiliares em Jundiá (amostra)

Fonte: elaboração própria.

Cada marcador presente no mapa representa um único empreendimento, indicado segundo a legenda:

	condomínios multifamiliares até 60m ²
	condomínios multifamiliares de 61 a 90m ²
	condomínios multifamiliares acima de 91m ²
	condomínios unifamiliares
	condomínios em fase de lançamento
	loteamentos unifamiliares
	empreendimentos de interesse social

Foram compiladas também algumas informações acerca de cada empreendimento como nome, ano de término, endereço, bairro, incorporadora, etapa de obra, morfologia, tipologia, números de torres e pavimentos e metragem máxima. Ressalta-se que a maioria dos empreendimentos não possuem mecanismos de consulta pública acerca de ano de término ou incorporadora, como poderá ser notado no anexo 1.

A produção desse levantamento e o consequente espelhamento gráfico no mapeamento anterior permitiu a análise do município em uma série de “quadrantes” delimitados pelas rodovias. A sobreposição das características preexistentes no município com o levantamento imobiliário detalhado anexo 1, resultou no seguinte:

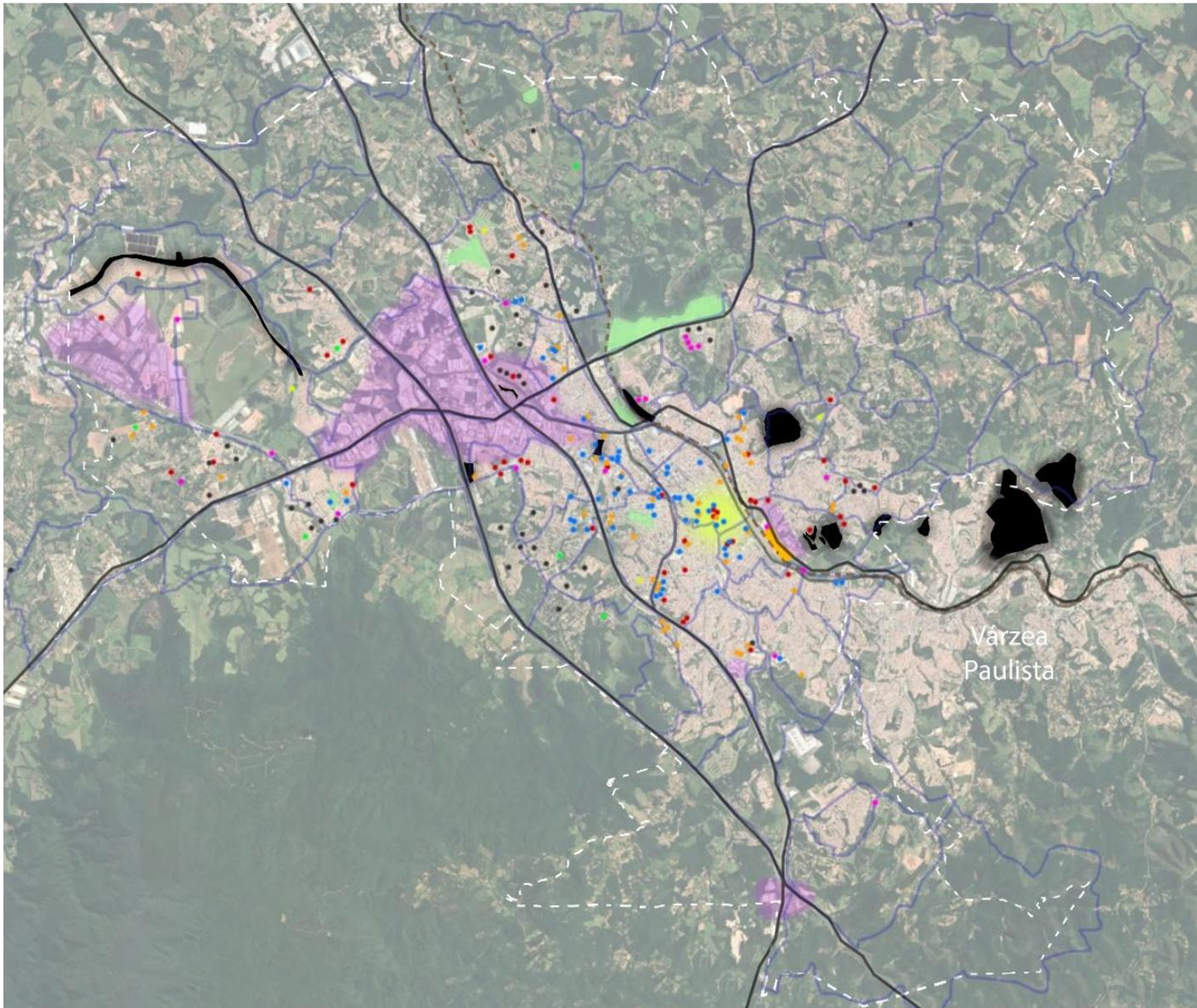


Figura 18 – empreendimentos uni e multifamiliares em Jundiá e síntese do município

Fonte: elaboração própria.

Na figura 18, além das delimitações do perímetro e dos bairros, do levantamento imobiliário da cidade e das características preexistentes, também se destacam as áreas de ocupação irregular pela população de baixa renda. Conhecidas popularmente como favela da FEPASA, favela do Meias Aço, São Camilo, núcleo Balsan e outras menores em extensão (figura 19). São ocupações que se destacam na paisagem da cidade, ainda que mantidas a determinado afastamento das áreas centrais.

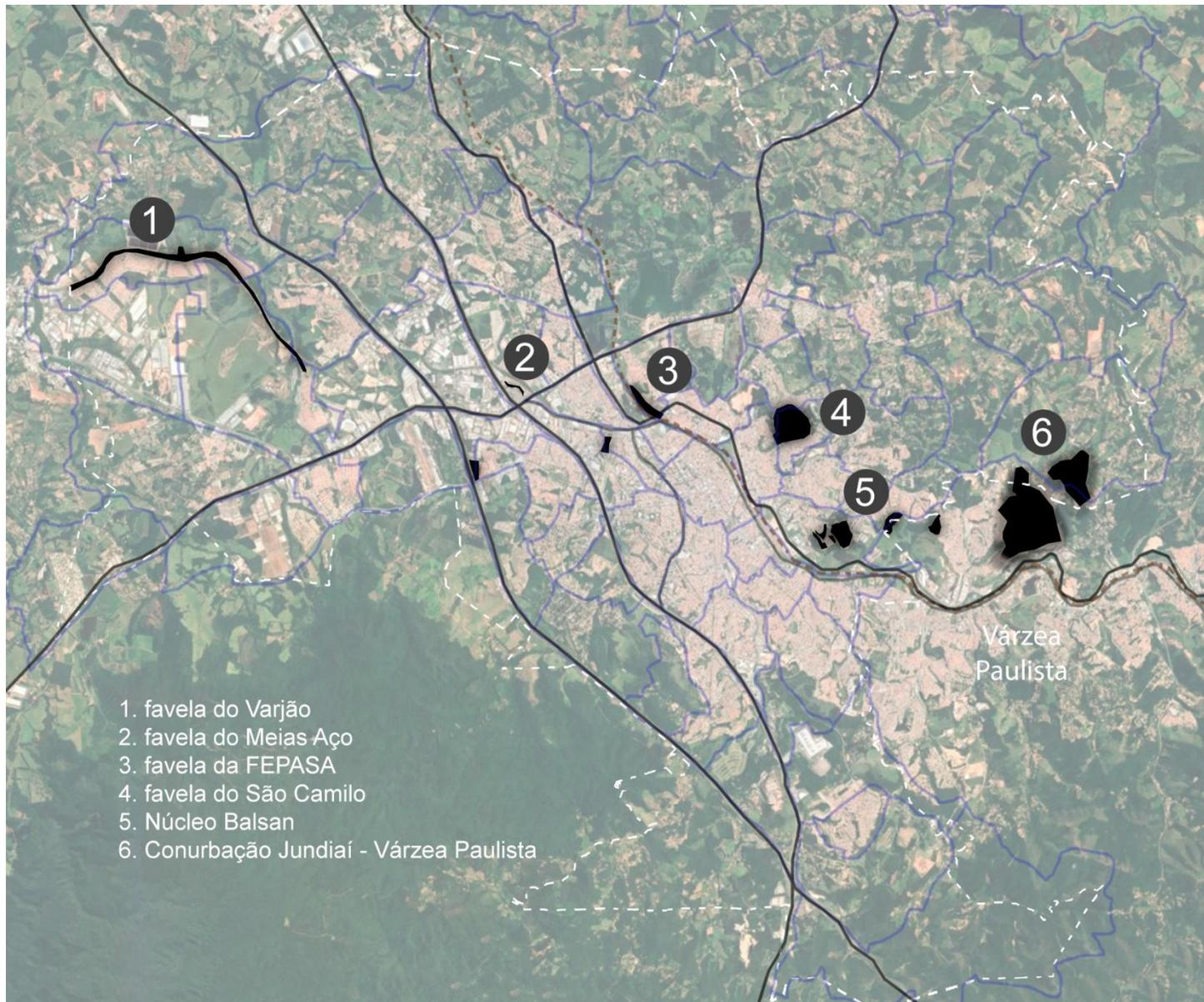


Figura 19 – Favelas e ocupações em Jundiaí.

Fonte: elaboração própria



Figura 20 – Vista Parcial do bairro Jardim São Camilo.

Fonte: secretaria de planejamento e meio ambiente de Jundiá

De imediato, observa-se a concentração de pobreza no quadrante Leste do município. Ocupando áreas intersticiais de bairros populares, as ocupações (destacadas em preto) variam de pequenas áreas limitadas a alguns hectares até bairros inteiros. Associadas a pequenos complexos industriais, ou franjas do perímetro que se confundem com propriedades rurais, a pobreza em Jundiá está consolidada especificamente nessas regiões. Oposta à Serra do Japi, é notável a influência do leito ferroviário, que mantém a maior parte das ocupações afastadas do centro. Destaca-se também área de conurbação com o município de Várzea Paulista, que estabelece forte relação de dependência econômica com Jundiá.

(...) a estratégia dos loteadores informais será sempre a de buscar glebas com o intuito de fracioná-las minimizando os custos de fracionamento e maximizando os fatores que lhes permitam se apropriar de riquezas produzidas pela variação dos preços relativos do solo urbano. Nessas condições, a melhor estratégia do ponto de vista

espacial é a busca de glebas baratas e sem infraestrutura na franja da ocupação urbana do solo. O resultado, em termos de produção da forma de ocupação do solo da cidade, é uma tendência a extensificação contínua produzindo uma estrutura difusa da territorialidade da informalidade urbana. Em uma palavra, o funcionamento do submercado de loteamentos informais promove a extensificação do uso do solo e sua resultante é a produção de uma forma difusa do território informal (ABRAMO, 2007).

Nessa perspectiva, foram amostrados três empreendimentos concluídos destinados à habitação de interesse social, sempre próximos ou inseridos em ocupações prévias. São eles: célula CECAP BDNJ (CECAP), residencial Gênova (São Camilo) e Núcleo Vila Ana (Anhangabaú). A primeira, se desdobra em 120 torres de 4 pavimentos. A segunda, 19 torres de 4 pavimentos e a terceira, 10 torres de 4 pavimentos, implantadas da seguinte forma:



Figura 21 – célula CECAP BDNJ

Fonte: Google Earth



Figura 22 – célula CECAP BDNJ

Fonte: Foursquare

Há outro complexo CECAP próximo a este. Projeto do Arquiteto Vilanova Artigas, na década de 1970. A qualidade espacial é notadamente superior, embora compartilhem o número de pavimentos e morfologia em lâmina.



Figura 23 – imagem de satélite - complexo CECAP de Vila Nova Artigas
Fonte: Google Earth



Figura 24 – complexo CECAP, de Vila Nova Artigas
Fonte: Foursquare



Figuras 25 e 26 – núcleo Vila Ana

Fonte: Google Earth



Figuras 27 e 28 – Residencial Gênova

Fonte: Google Earth

É notável a concentração tanto dos assentamentos informais, quanto das unidades resultantes de programas de habitação pública nas franjas urbanas do município. O fenômeno pode ser explicado por duas circunstâncias descritas no trecho abaixo:

(...) o funcionamento do sub-mercado de loteamentos produz uma demanda para o sub-mercado nas áreas consolidadas. Mas, o crescimento da demanda no sub-mercado em áreas consolidadas não pode ser respondido com uma maior oferta em razão da sua relativa inelasticidade. Assim, a reação de mercado é via preços, isto é, os preços tendem a crescer. Com isso, temos um aumento de intenções de famílias de disponibilizarem seus imóveis ou lotes nas áreas consolidadas e se capitalizarem (descapitalizarem) para comprar um lote na periferia e construir moradias com melhores (piores) condições de habitabilidade (ABRAMO, 2007, p. 43).

Como é comum observar na cidade média brasileira, a localização dos empreendimentos na periferia e franjas urbanas, causa grande impacto no cotidiano dessas famílias.

Tal como entre os mais ricos, também entre os mais pobres o deslocamento moradia-emprego envolve tanto o deslocamento do marido como o da mulher. Mas a semelhança para por aí. Entre os mais pobres, é maior o número de trabalhadores por família, pois o número de adolescentes que trabalha é maior que nas famílias ricas. Por isso, seus deslocamentos, além de mais numerosos, são também mais penosos. Isso produz um grande impacto sobre as famílias mais pobres, especialmente sobre a economia familiar e sobre a saúde dos seus membros (cansaço e redução das horas de sono, por exemplo). Para os mais pobres, é pequeno o peso dos deslocamentos motivados pelo destino das crianças. Essas evidentemente não vão à aula de natação, nem de judô, nem de balé. Vão com a mãe para alguma creche ou escola que, por sorte, possa haver perto do emprego da mãe, ou ficam em casa (com a avó ou alguma vizinha), ou vão a pé à escola próxima (VILLAÇA, 2011).

Prosseguindo a análise, na região de intersecção de rodovias, também é possível identificar pequenas aglomerações, em bairros de classe média. Os aglomerados ao centro e noroeste do município estão vinculados principalmente ao complexo industrial dependente das rodovias Anhanguera e Bandeirantes. O grande aglomerado linear a noroeste, conhecido como favela do Varjão, se associa a empresas do núcleo industrial próximo. Abriga grande parte da mão de obra que requer pouca qualificação, e encontra-se nas proximidades da estação de tratamento de esgoto da DAE.

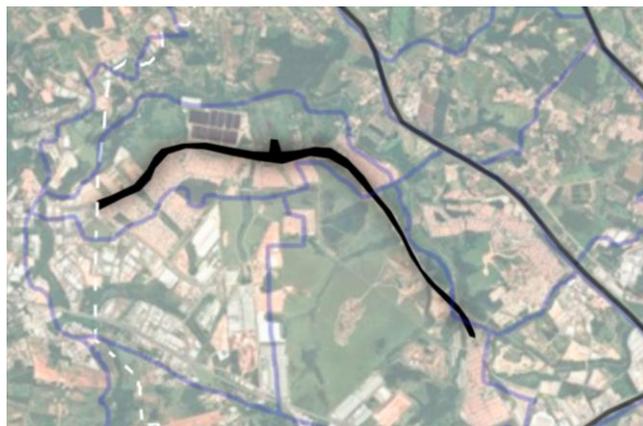


Figura 29 – Favela do Varjão, próxima à estação de tratamento de esgoto e núcleo industrial.

Fonte: Elaboração própria.

A concentração industrial quase sempre está associada à concentração da pobreza. Em Jundiaí, essa configuração pode ser notada com clareza (figura 30), tanto na forma da proliferação de condomínios voltados para a classe média, quanto na concentração de assentamentos informais.

A participação dos mais pobres sobre o total de empregos industriais é muito maior que a participação dos mais ricos. Uma indústria de tamanho médio ou maior, há relativamente poucos empregos dos mais ricos para muitos milhares de empregos dos mais pobres. Assim, uma zona industrial é uma zona de concentração dos empregos dos mais pobres, mas não é uma zona de concentração dos empregos dos mais ricos (VILLAÇA, 2011).

Assim sendo, é possível estabelecer uma relação analítica por intermédio das características imobiliárias dos principais bairros consolidados em Jundiaí:

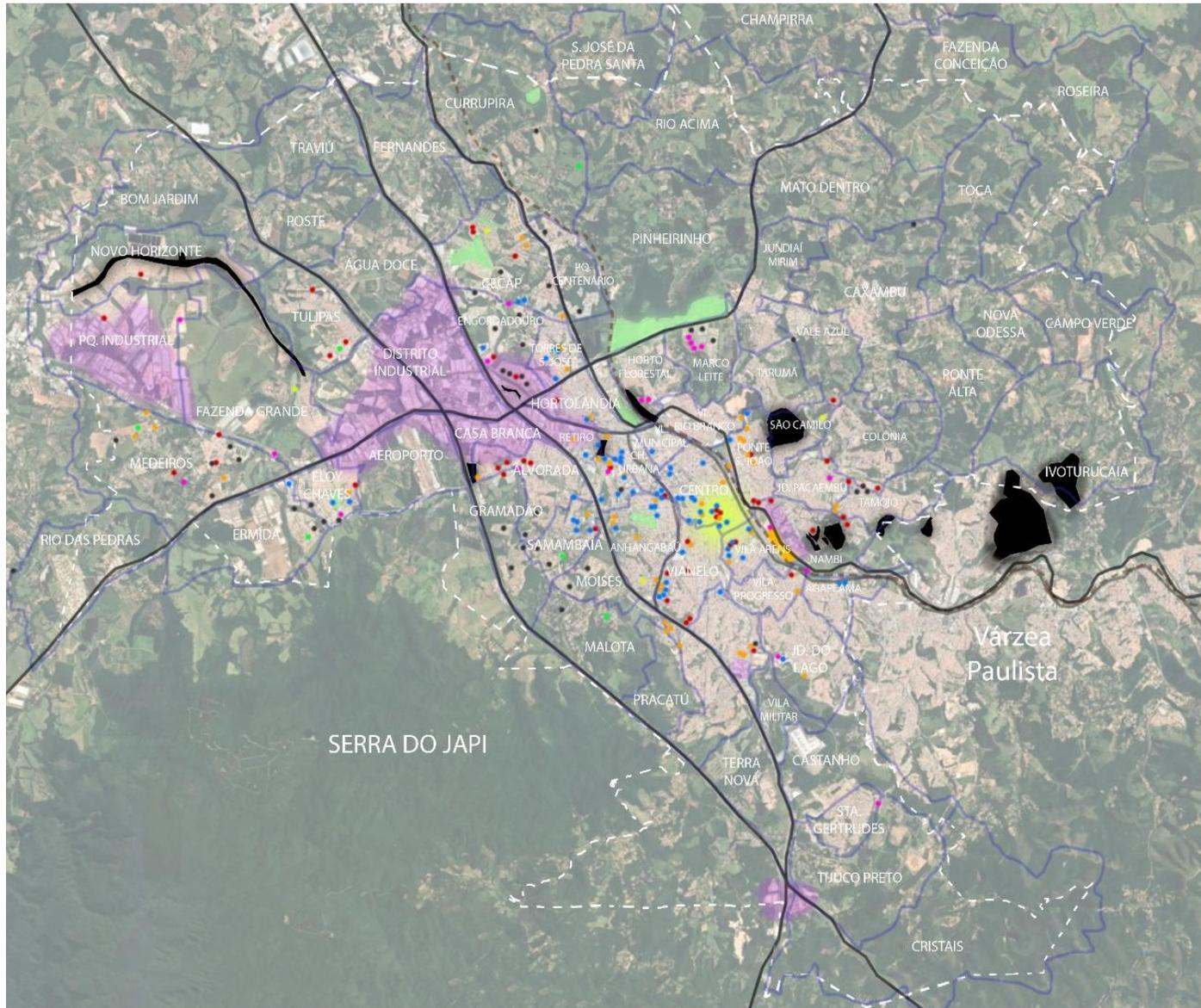


Figura 30 – Síntese imobiliária por bairro em Jundiaí.

Fonte: Elaboração própria.

A inspeção visual da figura 30, permite verificar a ocorrência de uma concentração de condomínios multifamiliares acima de 91m² (azuis) nas áreas centrais que abrigam bairros como centro, Anhangabaú, Vianelo, Retiro e Vila Arens. Muito embora grande parte dos empreendimentos cadastrados sejam edifícios de torre única, e implantados há algumas décadas, há um número elevado de empreendimentos recentes, ambos voltados ao acolhimento da classe média alta.

Esta, tende a se concentrar, por sua vez, nas áreas intermediárias entre a rodovia Bandeirantes e a Serra do Japi, em condomínios e loteamentos unifamiliares (cinza), de baixo gabarito e ampla metragem. Os bairros da Malota, Moisés, Jardim Samambaia e Gramadão são bons exemplos.

Há, ainda, dois outros núcleos de concentração de condomínios e loteamentos unifamiliares recentes, em baixo gabarito: Eloy Chaves / Fazenda Grande e Engordadouro (figura 30). Por se tratar de regiões de baixa densidade e consolidação tardia ainda em processo, contam com extensas áreas provenientes de propriedades rurais desativadas.

Enquanto o bairro Eloy Chaves tem sido a promessa imobiliária dos próximos anos, abrigando, em especial, a população advinda da capital, o núcleo Fazenda Grande tem acolhido a população de classe média baixa nos últimos anos, que se apropria de terrenos advindos de novos loteamentos.

O bairro do Engordadouro, por sua vez, apresenta um crescimento mais vagaroso, mas voltado para a demanda de maior performance econômica. Abriga condomínios tradicionais do município, mas também tem sido alvo de novos exemplares para classe média, em especial nas proximidades da rodovia Anhanguera.

É notável o reflexo da estratificação do território. Isso se deve ao fato de que oferta imobiliária segmentada resulta igualmente em um território imobiliário segmentado: é o retrato da desigualdade socioespacial.

Do ponto de vista da demanda (unidades familiares), a segmentação do mercado imobiliário garante uma relativa homogeneidade socioespacial do seu entorno residencial. Em outras palavras, uma estrutura de oferta residencial segmentada em termos socioeconômicos promove uma

estrutura espacial segmentada em termos socioespaciais. Essa estrutura residencial segmentada (ou segregada, segundo alguns autores) se manifesta com um mecanismo de “distinção espacial hierarquizada” que reitera espacialmente as divisões de classe e de estratificação socioeconômica da sociedade (Bourdieu, 1994). Assim, a segmentação da oferta promovida pelos capitais e a busca de segmentação (distinção espacial) da demanda se articulam funcionalmente e definem uma forma de atuação dos capitais imobiliários nas grandes metrópoles latino-americanas. Essa dinâmica de valorização dos capitais imobiliários produz o que denominamos de uma cidade caleidoscópica (ABRAMO, 2007a; 2007).

Estatisticamente, cabe ressaltar que, dos empreendimentos catalogados, 76,4% são condomínios multifamiliares. Desses, 15,4% apresentam até 4 pavimentos, configurando exemplares de baixo a médio padrão. 28,5% dos condomínios multifamiliares detém área máxima até 60m². 29,1%, de 61 a 90m², e 39% acima de 90m². Além disso, 9,2% caracterizam condomínios uni e multifamiliares de alto e médio padrão em fase de lançamento, como demonstram as implantações a seguir:



Figura 31 – residencial Vallis (em fase de lançamento)

Fonte: site do empreendimento



Figura 32 – residencial Tons de Ipanema (em fase de lançamento)

Fonte: site do empreendimento



Figura 33 – residencial Terraço Vila Bela (em fase de lançamento)

Fonte: site do empreendimento

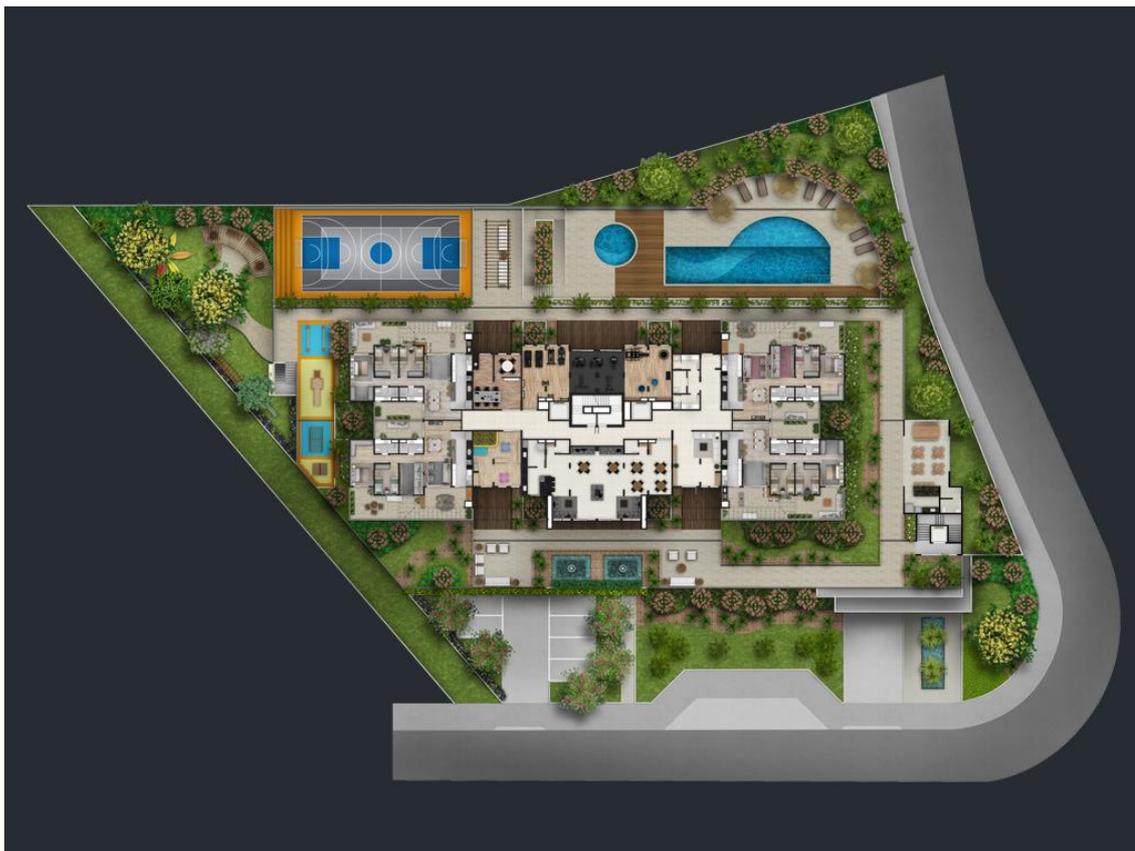


Figura 34 – residencial Chronos (em fase de lançamento)

Fonte: site do empreendimento



Figura 35 – residencial La Sierra (em fase de lançamento)

Fonte: site do empreendimento

É seguro supor, portanto, que Jundiaí apresenta um crescimento imobiliário expressivo, com foco em empreendimentos de médio a alto padrão. Quando analisado o material de publicidade (dos condomínios em fase de lançamento, especificamente), é notável o apelo logístico e ambiental detalhado anteriormente. A possibilidade de acessar as metrópoles de São Paulo e Campinas em cerca de 40 minutos é uma vantagem exposta recorrentemente.

É sabido que a manipulação do tempo de deslocamento pela classe dominante também é um fenômeno importante e determinante para a configuração do território. Nesse sentido, a proliferação de condomínios de alto a médio padrão que acolhem essa demanda populacional acontece nas proximidades das principais rodovias.

Já adiantamos, porém, que a otimização dos tempos gastos no deslocamento espacial (tempo) dos moradores das cidades é o mais importante fator explicativo da organização do espaço urbano e do papel desse na dominação social que se processa por meio dele. A classe dominante manipula a produção desse espaço priorizando sempre a otimização dos seus tempos de deslocamento. (VILLAÇA, 2011)

O mapa da figura 30 permite observar que são, majoritariamente, empreendimentos lançados em áreas distantes das faixas de urbanização consolidada de Jundiaí.

Diante desse detalhamento da atividade imobiliária jundiaiense, é possível elencar os bairros mais ativos nesse mercado, como demonstra o quadro 7.

Centro, Eloy Chaves, Anhangabaú, Medeiros, Engordadouro, Parque da Represa, Retiro, Ponte São João, Jardim Bonfiglioli e Vila Arens são os dez bairros mais ativos no município. A análise se desdobrou sobre o total de registros (238), inclusive lançamentos. Observa-se, ainda, que se trata de bairros que abrigam a maioria de empreendimentos sob a morfologia de condomínios multifamiliares, de médio a alto padrão. A maioria dos bairros que seguem além da décima posição mantêm a mesma configuração, excetuando-se os bairros CECAP e Vila Nambi.

Bairro	nº registros	Tipologia	Padrão
Centro	23	multifamiliar	médio-alto
Eloy Chaves	20	multifamiliar	médio-baixo
Anhangabaú	18	multifamiliar	médio-alto
Medeiros	18	multifamiliar	médio-baixo
Engordadouro	15	multifamiliar	médio
Parque da Represa	14	multifamiliar	médio-alto
Retiro	14	multifamiliar	alto
Ponte São João	13	multifamiliar	médio-baixo
Jardim Bonfiglioli	12	multifamiliar	médio-alto
Vila Arens	12	multifamiliar	médio
Jardim Samambaia	8	multifamiliar	alto
Vila Rami	8	multifamiliar	médio
Vila Hortolândia	8	multifamiliar	médio
Parque do Colégio	7	multifamiliar	alto
Colonia	6	unifamiliar	médio-baixo
Caxambu	4	unifamiliar	médio-baixo
Corrupira	4	unifamiliar	médio-alto
Jardim das Tulipas	4	multifamiliar	médio-baixo
Jardim Tamoio	4	multifamiliar	médio-baixo
Jardim do Lago	3	multifamiliar	médio-alto
Parque Centenário	3	multifamiliar	médio
Vila Maringá	3	multifamiliar	médio
Agapeama	2	multifamiliar	médio-alto
CECAP	2	multifamiliar	baixo
Vianelo	2	multifamiliar	médio
Horto Florestal	2	multifamiliar	médio
Vila Nambi	2	multifamiliar	baixo
Gramadão	1	unifamiliar	médio
Jardim Ermida	1	multifamiliar	médio-alto
Jardim Pacaembu	1	multifamiliar	médio-baixo
Jardim Santa Gertr	1	multifamiliar	médio-baixo
Malota	1	unifamiliar	alto
Marco Leite	1	unifamiliar	alto
Moisés	1	unifamiliar	alto

Quadro 7 – Bairros de Jundiá por atividade.

Fonte: elaboração própria

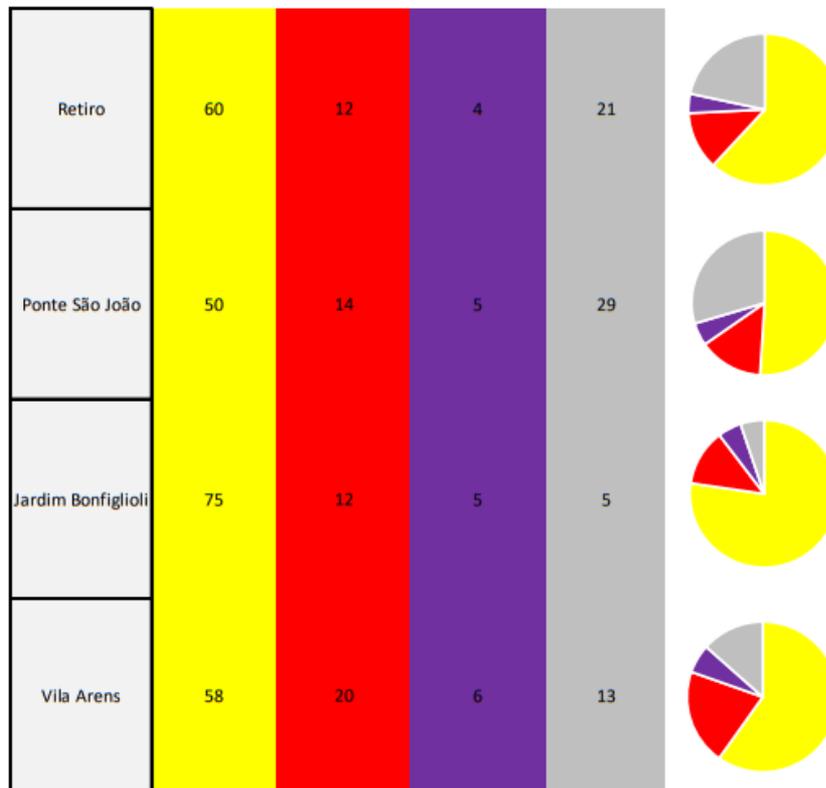
Apresenta-se também uma análise de uso do solo dos dez bairros que mais apresentaram registros no quadro 8. A maioria revela o uso habitacional como predominante, com exceção do Centro e Engordadouro: são bairros bastante particulares do município.

O Centro por sua expressiva parcela comercial, resultado do esvaziamento habitacional dos centros urbanos em cidades médias, e consequente deterioração, e o Engordadouro pela predominância industrial derivada de sua localização próxima às principais rodovias do município. Apesar disso, ainda há uma parcela de uso residencial expressiva nesses dois bairros.

Bairro	% Residencial	% Comercial/ Serviços	% Institucional	% Industrial	Gráfico
Centro	52	35	7	4	
Elby Chaves	68	4	1	25	
Anhangabaú	70	17	10	1	
Medeiros	62	8	1	27	
Engordadouro	44	0	1	54	
Parque da Represa	36	12	16	35	

Continua

continuação



Quadro 8 – Porcentagem de uso nos dez bairros selecionados pela quantidade de registros
Fonte: Elaboração própria

Por se tratar de um mercado autorregulável, não padronizado por órgãos do governo ou privados, a precificação é decorrente da demanda que se estabelece nos lugares. Sobre essa questão no mercado formal, Abramo diz ser possível considerar “a imobilidade territorial do bem imobiliário; o seu alto valor individual e o seu longo período de depreciação” como fatores seguros de elaboração dos preços. Estes ainda sofrem outro fenômeno artificial de depreciação como bens duráveis:

(...) Promover de forma contínua a diferenciação de produtos, de tal forma que permita uma depreciação fictícia dos bens duráveis. Essa depreciação fictícia de uma parte dos estoques imobiliários promove um mercado secundário que será determinante na manutenção da liquidez do mercado de imóveis novos (ABRAMO, 2007).

Unidades Residenciais Lançadas

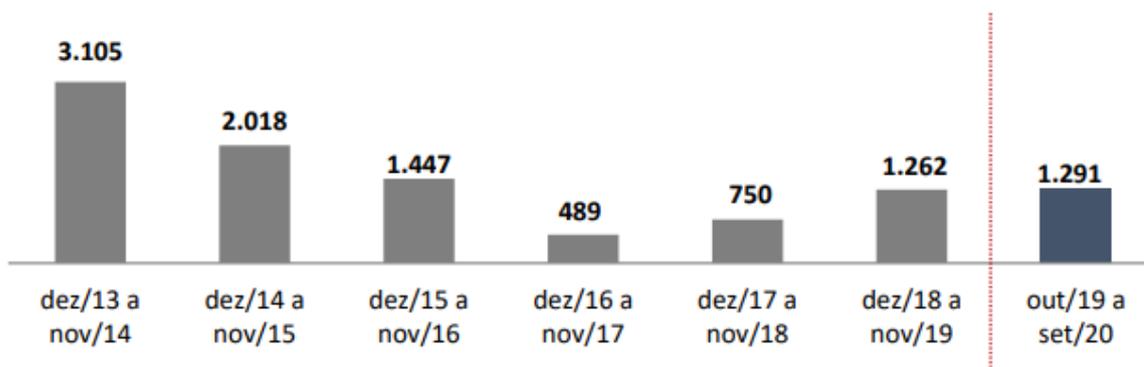


Gráfico 6 – unidades residenciais lançadas

Fonte: SECOVI, 2020

Evolução do preço da área útil (R\$/m²)

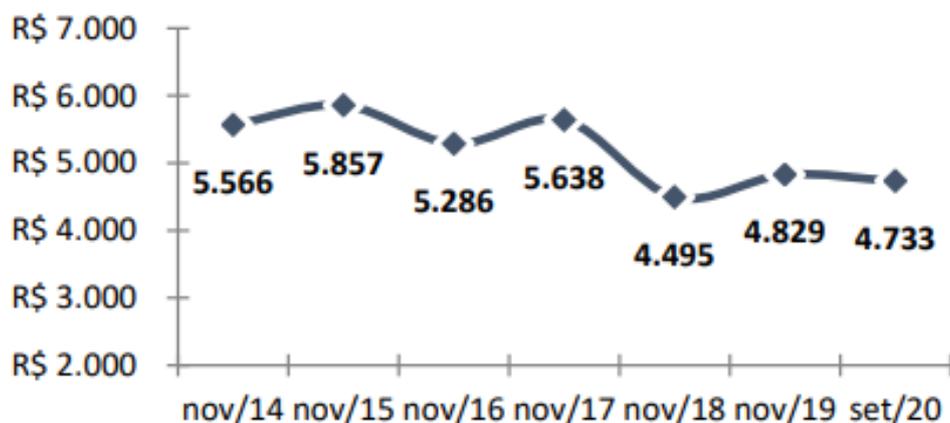


Gráfico 7 – evolução do preço da área útil

Fonte: SECOVI, 2020

Em síntese, a desestabilização da atividade agrícola e outras dinâmicas tradicionais locais, são reflexo da organização global do mercado imobiliário e logística jundiaienses. É factível supor que esses dois setores se articulam e se desenvolvem em conjunto. Estabelecem relações no território que rompem com dinâmicas pré-estabelecidas, expondo novos conflitos. A disputa por territórios originalmente de produção agrícola tem se acentuado, como revelam as figuras 36, 37 e 38.



Figura 36 – Propriedades agrícolas produtivas às margens de condomínios fechados (CECAP)

Fonte: Google Earth



Figura 37 – Propriedades agrícolas produtivas às margens de condomínios fechados (CECAP)

Fonte: Google Earth



Figura 38 – Propriedades agrícolas produtivas às margens de condomínios fechados (Gramadão)

Fonte: Google Earth

Nessa perspectiva, a atividade imobiliária em Jundiaí se desdobra sobre amplos vazios, muitas vezes em extintas áreas de produção agrícola, em detrimento de um adensamento consistente nas áreas providas de infraestrutura. Pode-se esperar, portanto, o prosseguimento dessa postura de mercado para os próximos anos, que se vale oportunisticamente do valor reduzido das terras distantes das centralidades consolidadas.

O mercado do vinho: do nacional ao mundial

O mercado de antes: dos chilenos aos gaúchos

Contextualizando a produção nacional, observa-se, de imediato, a liderança do estado do Rio Grande do Sul (tabela 2), responsável por grande parte da produção total. Em seguida, Pernambuco, representando a produção emergente relacionada ao Vale do Rio São Francisco, responsável por uma expressiva produção de uvas de mesa sem sementes, voltadas para a exportação, além de espumantes e sucos (UVIBRA, 2017). Em terceiro lugar, o estado de São Paulo, que ainda conserva certa expressividade em relação aos demais estados.

Estado/Ano	2014	2015*	2016*
Rondônia	185	197	197
Piauí	252	168	168
Ceará	573	940	760
Paraíba	4.036	2.196	2.636
Pernambuco	236.719	237.367	242.967
Bahia	77.504	77.408	62.740
Minas Gerais	11.557	12.615	11.224
Espírito Santo	2.226	2.327	2.469
Rio de Janeiro	145	101	101
São Paulo	153.822	142.631	144.110
Paraná	78.979	69.035	66.000
Santa Catarina	68.743	69.118	33.849
Rio Grande do Sul	812.517	876.215	413.640
Mato Grosso do Sul	186	105	981
Mato Grosso	1.370	981	1.351
Goiás	3.524	4.008	2.566
Distrito Federal	1.845	1.890	1.300
Brasil	1.454.183	1.497.302	987.059

Tabela 2: Produção de uvas nacional, por estado, em toneladas, de 2014 a 2016.

Fonte: UVIBRA, 2017.

Reconhecendo essa conjuntura vitivinícola produtiva nacional, a importação de vinhos estabelece os parâmetros da competitividade a ser superada. Como expressão dos reflexos da globalização neoliberal, o mercado internacional encontra grande espaço no país, e muito em função de sua incapacidade de produção de vinhos finos. Como visto anteriormente no item (Evolução recente da atividade agrícola em Jundiáí), a produção de uvas de mesa estabelece liderança em relação às uvas viníferas, apropriadas para a elaboração de vinhos finos.

O mercado de vinhos importados no Brasil, até meados de 2018, permaneceu em estado de liderança em relação ao produto nacional, como se pode depreender nas tabelas 3 e 4.

Produto/Ano	2012	2013	2014	2015	2016*
Nacional*	23.753	25.077	24.280	22.724	21.830
Importado	72.705	67.954	76.910	77.685	88.381
Total	96.458	93.031	101.190	100.409	110.211
Participação do produto importado/total (%)	75,37	73,04	76,01	77,37	80,19

*Foram estimados 3 milhões de vinhos finos produzidos nos Estados de Pernambuco, Bahia, Minas Gerais, São Paulo e Santa Catarina.
Fonte: Uvibra, Ibravin e MDIC.

Tabela 3: Participação dos vinhos importados no mercado de vinhos finos (Vitis vinífera L.) do Brasil, em 1000 litros, de 2012 a 2016.

Fonte: UVIBRA, 2017.

Anos	2012			2013			2014			2015			2016			2017			2018		
Países	Litros	%	FOB US\$ 9 lts	Litros	%	FOB US\$ 9 lts	Litros	%	FOB US\$ 9 lts	Litros	%	FOB US\$ 9 lts									
Chile	30.258.795	40,8	27,76	28.288.212	41,6	28,72	35.479.279	46,3	28,76	36.686.870	47,22	26,42	43.400.991	49,10	25,54	51.798.502	38,61	25,31	51.104.825	46,47	25,49
Argentina	14.613.839	19,7	34,26	12.732.815	18,7	35,01	13.437.321	17,47	36,04	12.465.041	16,05	34,69	11.098.009	15,95	28,86	15.461.791	11,52	30,13	15.221.318	13,84	31,23
Portugal	9.714.940	13,1	33,53	9.299.080	13,7	34,58	9.735.153	12,66	34,27	9.952.290	12,81	29,43	10.850.357	12,28	24,48	17.369.228	12,95	23,36	17.705.890	16,10	27,07
Itália	10.520.964	14,2	26,33	8.308.831	12,2	33,36	8.566.756	11,14	33,30	8.261.383	10,63	28,16	7.938.022	8,98	25,20	11.564.446	8,62	26,27	10.154.564	9,23	30,89
Espanha	2.540.209	3,4	41,54	2.772.104	4,1	44,06	2.760.797	3,59	41,72	3.024.533	3,89	33,91	3.959.954	4,48	27,83	7.242.690	5,40	24,67	5.595.268	5,09	31,13
França	3.181.440	4,3	61,21	3.265.362	4,8	64,32	3.592.782	4,67	68,84	3.617.130	4,66	48,15	3.831.584	4,33	37,45	21.686.005	16,16	10,49	4.653.789	4,23	43,88
Uruguai	1.323.884	1,8	25,40	1.372.329	2,0	24,53	1.237.537	1,61	27,51	1.399.547	1,80	26,17	2.215.692	2,51	20,71	5.009.125	3,73	13,93	2.836.574	2,58	26,87
Estados Unidos	379.329	0,5	47,36	518.888	0,8	48,86	788.773	1,03	47,60	775.131	1,00	44,69	725.924	0,82	36,28	1.376.149	1,03	26,93	548.655	0,50	42,40
África do Sul	722.327	1,0	37,90	475.331	0,7	37,59	722.715	0,94	37,78	743.335	0,96	36,28	578.829	0,65	26,22	1.138.732	0,85	25,62	1.127.053	1,02	28,54
Austrália	615.334	0,8	36,20	553.190	0,8	27,72	236.742	0,31	38,35	395.030	0,51	28,75	498.515	0,56	27,76	354.648	0,26	31,63	513.995	0,47	27,45
Alemanha	113.243	0,2	46,98	114.866	0,2	32,44	115.804	0,15	37,56	95.171	0,12	33,88	158.386	0,18	34,45	83.290	0,06	34,14	142.971	0,13	32,54
Grécia	68.966	0,1	42,18	13.241	0,0	48,38	24.244	0,03	39,79	55.680	0,07	30,74	6.568	0,01	25,54	40.775	0,03	30,79	41.601	0,04	29,25
Outros	170.990	0,2	70,06	240.187	0,4	59,66	212.252	0,28	60,53	215.333	0,28	57,84	126.221	0,14	51,49	1037.628	0,77	10,08	331.557	0,30	42,60
Total Importados	74.224.260	79,8	31,86	67.954.436	77,2	33,85	76.910.155	80,0	33,97	77.686.474	79,7	30,00	88.389.052	82,1	26,57	134.163.009	89,6	22,77	109.978.060	88,2	28,32
Vinhos Finos Brasil	18.762.769	20,2		20.077.367	22,8		19.280.199	20,0		19.786.729	20,3		19.221.812	17,9		15.589.144	11,4		14.682.980	11,8	
TOTAL GERAL	92.987.029	100		88.031.803	100		96.190.354	100		97.473.203	100		107.610.864	100		149.752.153	100		124.661.040	100	

Tabela 4: Importação de vinhos por procedência, de 2012 a 2018.

Fonte: UVIBRA, 2018.

No período de 2012 a 2018, a liderança no mercado nacional de vinhos importados foi chilena (tabela 4). Seguida de países como Argentina, Portugal e Itália, o comparativo não esboçou grandes mudanças no quadro mundial. Embora outros países (Espanha, França e Estados Unidos) que dispuseram de importância significativa até 2010 (OTANI, 2010; BOCCHINO, 2016) terem permanecido na tabela, passaram a expressar menos atividade no setor. A instabilidade do câmbio pode ser um fator especialmente importante nessa análise.

A tabela 5 contribui para a construção da conjuntura no período, apresentando os dados de importação e exportação, em dólares, no mercado de vinhos brasileiro.

Ano	Importação			Exportação		
	US\$ Milhões	Var. ano	Var. acum	US\$ Milhões	Var. ano	Var. acum
2009	\$196,05	-	-	\$10,12	-	-
2010	\$251,53	28,3%	28,3%	\$6,81	-32,7%	-32,7%
2011	\$294,64	17,1%	50,3%	\$4,53	-33,5%	-55,2%
2012	\$300,35	1,9%	53,2%	\$6,85	51,2%	-32,3%
2013	\$290,20	-3,4%	48,0%	\$13,50	97,1%	33,4%
2014	\$324,54	11,8%	65,5%	\$10,22	-24,3%	1,0%
2015	\$291,84	-10,1%	48,9%	\$4,09	-60,0%	-59,6%
2016	\$281,98	-3,4%	43,8%	\$5,93	45,0%	-41,4%
2017	\$370,47	31,4%	89,0%	\$8,76	47,7%	-13,4%
2018	\$375,64	1,4%	91,6%	\$8,94	2,1%	-11,7%

Tabela 5: Relação entre importação e exportação de vinhos no Brasil de 2009 a 2018.

Fonte: MDIC (Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio Exterior e Serviços, extinto em 2019. Substituído pela SECINT, Secretaria Especial de Comércio Exterior e assuntos Internacionais)

O mercado na pandemia: uma nova realidade?

No entanto, segundo a ABSRS (Associação Brasileira de Sommeliers), o ano de 2020 e a nova realidade relacionada ao distanciamento social causado pela pandemia de COVID-19, apresentou um marco central para o consumo geral de vinhos no Brasil, e especialmente para o mercado de vinhos nacional.

A dinâmica do mercado mudou e o supermercado que já vinha forte nas importações diretas desde 2017 ganhou ainda mais protagonismo dentro desse cenário. Os vinhos importados de até R\$ 20 especialmente do Chile, da Argentina e Portugal se tornaram raridades no inverno de 2020 com o dólar atingindo seu pico de R\$ 5,90 em maio.

Nesta lacuna entraram os vinhos finos brasileiros, especialmente a categoria dos reservados elaborados pelas grandes vinícolas verde-e- amarelas, roubaram a cena. Enquanto o mercado cresceu 31%, os vinhos finos brasileiros avançaram 76%, fato inédito na última década, chegando aos 28 milhões de litros comercializados. (ABSRS, 2020)

A conjuntura recente configurada por essa visibilidade incomum no mercado brasileiro de vinhos, pode, a longo prazo, alterar, inclusive, o reconhecimento do mercado nacional nos próximos anos. Tendo em vista, contudo, a ausência de dados sobre o assunto, tomada a qualidade recente dos fatos, assume-se apenas que o mercado nacional de vinhos está em processo de grandes mudanças em relação ao mercado local.

Há ainda uma relação guardada por essa nova realidade que pode alterar o cenário vitivinícola nacional.

Andreia Milan, sommelier profissional, e membro do Conselho da ABS-Brasil, coloca o fenômeno como determinante para a construção de um novo ideário sobre o vinho brasileiro:

O consumidor não quebrou o preconceito apenas com os vinhos brasileiros baratos. O grande destaque de 2020 foi a reconquista do apreciador de vinhos que redescobriu o Brasil vitivinícola. Aumentou a variedade e a diversidade dos vinhos nacionais nas gôndolas dos supermercados e o país passou a ser opção de compra especialmente nas categorias entre R\$ 30 e R\$ 50 dominadas pelos importados. As vinícolas brasileiras de pequeno e médio porte que investiram em ganhar visibilidade no on-line e se aproximar dos consumidores exigentes também prosperaram cobrando acima de R\$ 50 pelos rótulos. O boom de consumo de vinhos finos brasileiros literalmente esvaziou as vinícolas em 2020. O estoque que era de 68,3 milhões de litros (em torno de duas safras e meia) baixou para 26,6 milhões de litros de vinhos finos (ABSRS, 2020).

Essa conjuntura descrita poderá afetar, inclusive diretamente os vitivinicultores industriais jundiaenses, que guardam importante relação com o vinho e as uvas produzidas no Rio Grande do Sul. Mas vale lembrar que Jundiaí destaca-se pela produção de vinhos de mesa, não de vinhos finos. E ainda resta saber se, com o fim

da pandemia, o cenário vinícola nacional permanecerá em ascensão, ou regredirá para o momento anterior a ela.

Em relação aos vinhos de mesa, a sommelier ainda destaca:

São vinhos de consumo frequente que tiveram o grande impacto de consumo nos meses de maio, junho e julho de 2020. O incremento de vendas foi de 51,8 milhões de litros de vinhos de mesa consumidos em 2020 – um salto de 19%, atingindo a marca de 225,3 milhões de litros (ABSRS, 2020).

O fato, contudo, é que o Brasil esboça uma participação conjunta com outros países no mercado nacional de vinhos. Essa relação pode ser compreendida na tabela 6, que estabelece comparação entre os anos de 2019 e 2020 sobre a comercialização de vinhos finos, nacionais e importados.

	2019			2020			cresc % 20/19	RANKING	
	Volume (CXS-9L)	Volume Litros	Participação %	Volume (CXS-9L)	Volume Litros	Participação %		2020	2019
Chile	5.855.771,70	52.701.945	40,5%	8.063.573,00	72.572.157	41%	38%	1º	1º
Brasil (Vinhos finos)	1.781.486,33	16.033.377	12,3%	3.148.094,22	28.332.848	16%	77%	2º	4º
Portugal	2.017.045,40	18.153.409	13,9%	2.608.308,00	23.474.772	13%	29%	3º	2º
Argentina	1.828.325,80	16.454.932	12,6%	2.460.016,20	22.140.146	13%	35%	4º	3º
Itália	1.195.590,40	10.760.314	8,3%	1.153.433,60	10.380.902	6%	-4%	5º	5º
Espanha	638.889,60	5.750.006	4,4%	793.747,70	7.143.729	4%	24%	6º	6º
França	583.287,50	5.249.588	4,0%	619.661,40	5.576.953	3%	6%	7º	7º
Uruguai	306.343,50	2.757.092	2,1%	452.319,60	4.070.876	2%	48%	8º	8º
África do Sul	120.619,80	1.085.578	0,8%	64.270,20	578.432	0%	-47%	9º	9º
Estados unidos	57.025,20	513.227	0,4%	40.011,40	360.103	0%	-30%	10º	10º
Australia	34.945,00	314.505	0,2%	22.494,80	202.453	0%	-36%	11º	11º
Alemanha	10.693,10	96.238	0,1%	15.105,80	135.952	0%	41%	12º	12º
Grécia	2.373,70	21.363	0,0%	6.494,90	58.454	0%	174%	13º	13º
Israel	4.542,80	40.885	0,0%	2.586,30	23.277	0%	-43%	14º	14º
outros	28.109,00	252.981	0,2%	13.698,40	123.286	0%	-51%		
Total	14.467.067,83	130.185.440	100,0%	19.463.815,52	175.174.339,70	100%			

Tabela 6: Comparativo da comercialização de vinhos finos nacionais e importados em 2019 e 2020.

Fonte: ABSRS, 2020

Comparativamente, o cenário vinícola nacional em relação a importados, apresentou grande reviravolta. Enquanto a maioria do mercado de vinhos importados até meados de 2019 era uma regra, nos últimos dois anos, o Brasil tem revelado um grande potencial de competição. Essa situação pode agravar o complexo quadro de desigualdade no setor, já expresso pelos vitivincultores de uvas finas e de uvas de mesa. Dentro dessa última categoria (uvas de mesa), ainda há os artesanais, e os industriais, como mencionado.

Teorias do desenvolvimento endógeno: uma chave para muitas portas

A perspectiva de reconhecimento do desenvolvimento como “processo integral de ampliação de oportunidades para as pessoas” (STOHR, 1981, p.2), é central.

O autor concentra a discussão no campo de um projeto econômico voltado para o lugar. Estabelecendo uma dualidade entre os projetos de “cima para baixo” e os “de baixo para cima”, contextualiza as ações projetuais na conjuntura da globalização neoliberal consolidada, especialmente em países subdesenvolvidos. Essa “dicotomia” entre agentes externos e internos não configuram realidades distintas, mas uma sobreposição de dinâmicas, que nem sempre se relacionam de forma equilibrada.

Cada lugar é, ao mesmo tempo, objeto de uma razão global e de uma razão local, convivendo dialeticamente (SANTOS, 1996).

Compreende-se as ações “de cima para baixo” como aquelas que expressam as intenções apresentadas pelos grupos hegemônicos (sociais, econômicos ou políticos). Como reflexo do fenômeno da globalização, são projetos que, no processo de consequência de sua instalação, tendem a fragmentar as dinâmicas locais, sobrepondo-se às rugosidades¹⁶ do território. Não se trata de contraposições, mas de uma relação entre forças globais e locais, no contexto temporal pós globalização.

Projetos “de baixo para cima”, dialeticamente, configuram ações que insurgem dos lugares. São projetos indissociáveis do território, e reflexo de conjunturas locais que somente se desdobram naquele lugar, em específico. O desenvolvimento endógeno,

¹⁶ As rugosidades do território podem ser compreendidas como registros espaciais de períodos e acontecimentos anteriores. Se antepõem às dinâmicas vigentes, e são fundamentais para a análise espacial, uma vez que revelam pistas para fenômenos que acontecem no tempo presente (SANTOS, 1996).

portanto, seria o processo de avanço econômico-social que deriva das necessidades reais e únicas dos lugares. Possibilita, portanto, uma forma de desenvolvimento concreta e consolidada, capaz de resistir aos impactos de cima para baixo advindos da globalização.

No cenário da globalização, diante da perspectiva neoliberal, as teses do desenvolvimento regional endógeno são bastante sedutoras. Parecem ser a única saída. E podem ser mesmo, se olharmos para dentro. Mais: essas teses harmonizam-se com a interpretação jurídico normativa do fenômeno regional, em que o alvo a ser perseguido (planejamento, execução, coordenação das funções públicas de interesse comum) deve ser cumprido pelo espírito integrador dos entes públicos presentes nas regiões. Porém, do ponto de vista da economia urbano regional do Estado, o que essa nova geografia pode espacializar, tendo em conta que o combate às desigualdades sociais e regionais é o princípio fundamental da Constituição Federal (SILVA NETO, 2003).

Considerando o exposto, as teorias do desenvolvimento endógeno contribuem para pensar outras categorias de análise e planejamento que incorporem saberes ancestrais, que integrem um sistema econômico endógeno próprio. Nesse modelo, há tantas possibilidades quantas forem as características capazes de serem exploradas economicamente. O produto, a mercadoria, aqui, ampara e é amparada pelo território, na medida que ambos detêm uma relação indissociável, e fortalecida. Território aqui, é compreendido como o espaço da ação social.

Propõe-se, portanto, resgatar as teorias do desenvolvimento endógeno, especialmente o raciocínio desenvolvido por Walter Stöhr. Reconhecendo que há atores hegemônicos responsáveis pela produção do espaço e da atividade produtiva no território, é importante considerar tanto as dinâmicas manifestadas no espaço, quanto as dinâmicas produtivas e econômicas menos evidentes.

Porém, a aplicação concreta desse raciocínio nos planos locais encontra grande dificuldade de avançar, uma vez que vai de encontro com a associação Estado-Mercado.

Novas categorias e a urgência de serem incluídas no discurso analítico

Ao longo desse trabalho, buscou-se construir um raciocínio embasado no jogo invisível (des) organizador do espaço pautado sobre interesses que estabelecem ações de cima para baixo (externas ao território) e interesses que estabelecem ações de baixo para cima (advindas do território).

Sthor define o objetivo básico do desenvolvimento “debaixo para cima” como “(...) o pleno desenvolvimento dos recursos naturais e das habilidades humanas de uma região para atender inicialmente, em igual medida, as necessidades básicas de todos os estratos da população regional ou nacional, e para alcançar outros objetivos de desenvolvimento de caráter mais amplo” (STHOR, 1981).

Ainda destaca que a implementação desse tipo de desenvolvimento econômico-social perpassaria por uma política de combate dos efeitos causados pela implementação de ações ou projetos “de cima para baixo”, ou seja, externos aos interesses e potencialidades do território; que os mecanismos de implementação, as principais características e o processo de transição de um tipo de desenvolvimento para o outro devem ser regional e socialmente produzidas.

A potência desse pensamento está em primeiramente assumir que convivemos com dois tipos de projetos que estabelecem uma relação dialética, e por vezes, conflituosa no espaço. No “Terceiro Mundo”, esse embate é agravado pelas limitadas alternativas de reação do território frente ao projeto hegemônico global. São tipos de desenvolvimento diversos e que não exibem seus reflexos no espaço de imediato. Pelo contrário, muitas vezes esses impactos não podem ser, sequer, mensurados.

Mas é importante frisar como projetos implantados “de cima para baixo” desorganizam as lógicas locais em favor de um projeto dominante que se desenvolve, muitas vezes, a uma grande distância daquele lugar de implantação. O que se pode afirmar, é que a implantação dessas ações-projeto interferem perversamente em dinâmicas endógenas consolidadas.

Por tratar-se desse embate desigual de forças, essa problemática requer um olhar sistemático sobre suas causas e efeitos. A apropriação de métodos que contemplem

os acontecimentos dos lugares¹⁷, suas necessidades, práticas e mecanismos de reprodução pode ser uma base segura de apoio para compreensão desses fenômenos sob um ponto de vista da teoria crítica.

Resgata-se, portanto, a necessidade de se trabalhar na aplicação de conceitos que contemplem a teoria social crítica no planejamento de cidades, como estratégia social para produção de novos espaços econômicos. Isto é, que não recusando o domínio das verticalidades, reconheça o predomínio das horizontalidades, da escala local, considerando a instância ativa do território, da vitalidade de uma política social, popular, que inclua a todos.

Algumas das alternativas teóricas que se lançam procurando estabelecer outras categorias de planificação estão nos conceitos de território usado de Milton Santos e mercado socialmente necessário, de Ana Clara Torres Ribeiro. Baseados nas premissas do humanismo concreto, são ideias-projeto que guardam em si um potencial suficiente para permear as ações de planejamento, e projetos urbanos que não estes que se instalaram como a única realidade possível.

O Território Usado, de Milton Santos

O território usado, como categoria de análise, aqui aparece como central. A perspectiva de se considerar o espaço para além da concepção generalista é uma alternativa para captar uma outra (nova) possibilidade para o planejamento urbano e regional. A noção de território é então apropriada como instância ativa da sociedade. É o espaço onde se manifesta o cotidiano, dinâmicas e relações que necessariamente perpassam pelas dimensões econômico-produtiva, política, social e espacial, complementando-se e transformando-se constantemente.

O território são formas, mas o território usado são objetos e ações, sinônimo de espaço humano, espaço habitado (SANTOS, 1994).

A ideia é de um espaço que se transforme constantemente por meio das relações indissociáveis entre aquelas dimensões. Contém, em si, portanto, os resultados

¹⁷ Em Durkheim, o lugar é composto por três instâncias que coincidem temporal e espacialmente. Simultaneamente, o lugar abriga uma relação urbano-rural (homólogo), local-regional (complementar) e local-estadual, nacional e continental (hierárquico). São relações dialéticas, que se sobrepõem, interferindo na configuração espacial, e preservando o caráter único de cada lugar.

passados e as ações futuras, uma vez que é abrigo e meio das esferas envolvidas em toda a escala espaço-temporal.

Essa idéia de território usado, a meu ver, pode ser mais adequada à noção de um território em mudança, de um território em processo. Se o tomarmos a partir de seu conteúdo, uma forma-conteúdo, o território tem de ser visto como algo que está em processo. E ele é muito importante, ele é o quadro da vida de todos nós, na sua dimensão global, na sua dimensão nacional, nas suas dimensões intermediárias e na sua dimensão local. Por conseguinte, é o território que constitui o traço de união entre o passado e o futuro imediatos (SANTOS, 1999, p. 19).

Há, ainda, outro conceito estruturante nessa análise: o lugar. Pode ser compreendido como um recorte espaço-temporal do território usado. Este se desenvolve teoricamente sob três dimensões indissociáveis. Enquanto o acontecer homólogo constitui as relações guardadas entre as dimensões urbana e rural, a dimensão regional é expressa pelo acontecer complementar, e as dimensões que atingem os níveis espaciais (estado, nação, continente), pelo acontecer hierárquico.

Essa concepção permite compreender o caráter interdimensional dos lugares, sem o qual não seria possível apreender todas as dinâmicas que o atingem, e tampouco a dinâmica integral do território. Sem essa aplicação teórica, qualquer análise dessa natureza é imprecisa, não significativa.

Desse modo, o conceito de território usado pode ser aplicado no reconhecimento do espaço produtivo de Jundiaí como atividade tradicional endógena, especialmente no que tange a produção vitivinícola. Também se aplica ao potencial espacial relacionado à vantagem locacional do município.

São circunstâncias inerentes ao território, endógenas, que devem ser consideradas na dimensão do território usado. E, portanto, incluídas no rol de interesses do processo de planificação relacionado à atividade do planejamento urbano e regional para todos.

O Mercado Socialmente Necessário, de Ana Clara Torres Ribeiro

O conceito de “mercado socialmente necessário”, presente no trabalho de Ana Clara Torres Ribeiro, contempla, em princípio, outras solidariedades que não as hegemônicas. Preenchendo as lacunas criadas pelo ente mercado, é capaz de atender dinâmicas sociais necessárias e urgentes.

O mercado socialmente necessário, como memória e projeto, possui raízes ancestrais, ainda anteriores àquelas que alimentam a concepção hegemônica de mercado. O ator proposto – pensado literalmente de baixo para cima, corporificado e territorializado –, corresponde, potencialmente, ao circuito inferior reconhecido por Milton Santos, em *O espaço dividido* (1979), para a compreensão íntegra da economia urbana. Mas, este ator também corresponde às formas sociais sobreviventes das sucessivas modernizações e às formas mais modernas que tiveram, historicamente, a capacidade de interagir com práticas ancestrais, como aquelas produções e comércios em que a negociação predomina sobre a conquista e a destruição do Outro. Existe, portanto, uma vida de relações, resistente e tenaz, que se opõe à abstração exigida pela operação sistêmica da concepção hegemônica de mercado” (RIBEIRO, 2005, p. 109).

O socialmente necessário é um conceito chave para alternativas de planejamento na medida que é a dimensão econômica produtiva que se insurge como potência quando o território usado é acionado. Relaciona-se aos saberes ancestrais e à busca por alternativas de sobrevivência. Pode estar relacionado a fabricação e comercialização de produtos locais, ou não. Caracteriza-se pelo mercado criado e desenvolvido por uma parcela da sociedade que não integra o grande sistema mercadológico da globalização.

Os homens e mulheres que compõem o circuito inferior da economia não detém o poder, mas possuem uma enorme força, pelo seu número, pela sua criatividade e pela sua simplicidade (ARROYO, 2008).

A autora cita três características fundamentais que se refletem no mercado socialmente necessário. O número indica uma grande demanda não atendida, marginalizada e apartada dos sistemas financeiros. A criatividade se relaciona aos mecanismos de sobrevivência, aos meios encontrados e construídos para que o

mercado socialmente necessário aconteça. E a simplicidade como manifestação das condições possíveis dos lugares que não integram os sistemas econômicos “desenvolvidos”.

O conceito de mercado socialmente necessário pode ser aplicado à conjuntura exposta na perspectiva da (re) inserção do mercado tradicional vitivinícola. É possível pensar na antiga relação de coexistência que essa atividade endógena estabelecia com os outros demais mercados e projetos que se implantavam no território de Jundiáí.

-

Um espaço para todos

-

Considerando a transição do período técnico-científico-informacional para o período demográfico, ou popular pensado no livro *Por uma outra globalização*, de Milton Santos, a proposta da pesquisa está destinada a evidenciar dinâmicas hegemônicas e locais, e os impactos exercidos por ambas no espaço da cidade. Além disso, pretende apresentar raciocínios e perspectivas de ação futuras, que possibilitem um ingresso consistente do município nesse novo período histórico.

A discussão pretendida perpassa pela atividade de planejamento do espaço urbano e regional. É desprovida de sentido se não estiver relacionada às possibilidades de solução de problemas inerente à ação proposta pela arquitetura e pelo urbanismo. Nesse sentido, a proposta se encaminha para a possibilidade de adoção de outras e novas categorias de análise e aplicação do planejamento.

Uma vez que a relação entre os agentes expostos não é a de coexistência, a pesquisa propõe acionar alternativas para consolidar relações no espaço urbano que sejam capazes de garantir a possibilidade de ação de todos. Busca a compreensão do espaço urbano como manifestação equilibrada entre diferentes.

Por isso é que as teorias de bases endógenas são uma alternativa segura para o início de uma discussão que se encaminhe em direção a um novo projeto civilizatório, voltado para o atendimento de interesses coletivos através da política e da ação social que se pretende política.

Para tanto, a apropriação concreta e ativa de conceitos chave como território usado, desenvolvimento endógeno e mercado socialmente necessário são fundamentais. Eles permitem vislumbrar uma nova forma de pensar o espaço urbano, e de articular os diferentes interesses que se manifestam no território das cidades brasileiras.

Há de se considerar também, a transição entre períodos sobre a qual teorizou Milton Santos. A passagem do período técnico-científico-informacional para o período popular (ou demográfico) está em curso. A pandemia da covid-19 teve um papel central nessa revelação. No sentido de que a massa brasileira, urbana e empobrecida, não deixa de existir, mesmo que as classes dominantes e o próprio Estado, permaneçam em uma posição passiva.

No entanto, não se pode esperar uma mudança radical de situação. A morte dos períodos históricos é lenta e cheia de sobressaltos e ressurreições. A transformação do Estado não pode também ser feita por uma ruptura instantânea com as condições de um passado que ainda está bem presente. (...) Sem dúvida, a morte ou a degradação do período tecnológico atual facilitaria uma solução mais rápida e mais global. Mas não é proibido pensar que os povos cansados de esperar levarão seus líderes a abandonar uma atitude contemplativa e a adotar uma posição dinâmica. As tendências atualmente impostas à produção e ao consumo no terceiro mundo são uma fonte de distorções cumulativas, que engendram um empobrecimento irreversível da população. Essa situação cedo ou tarde conduzirá a um impasse e o Estado terá de enfrentá-lo (SANTOS, 2018, p.375).

Da mesma forma, a discussão aqui proposta permeia um segmento social minoritário: os vitivinicultores jundiaenses. Sem o apoio do poder público (desenvolvimento endógeno), da sociedade (território usado) e do mercado (socialmente necessário). É dessa forma que os conceitos propostos se inserem num projeto possível e necessário.

Novamente, o raciocínio perpassa pela ação do planejamento urbano e regional, na medida que é uma ferramenta capaz de articular, em um projeto concreto, todos

os interesses, resgatando a fala de Espallargas sobre o papel das cidades como capazes de agregar diferentes indivíduos.

A construção do período popular estaria assim, consolidada: a partir da construção do território popular, de todos.

Referências bibliográficas

ABRAMO, P. A cidade COM-FUSA. A mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. R. B. Estudos Urbanos e Regionais. V.9, n.2. Novembro de 2007.

ABSRS (Associação Brasileira de Sommeliers). Vinho fino brasileiro assume vice-liderança no mercado nacional em 2020. Fev 2020. Disponível em: <https://www.absrs.com.br/post/vinho-fino-brasileiro-assume-vice-lideranca-no-mercado-nacional-em-2020>. Acesso em 17 de maio de 2021.

ALBUQUERQUE, F. Competitividad internacional, estrategia empresarial y papel de las regiones. Santiago de Chile: Ilpes, 1995. (Serie Ensayo, documento 95/28).

ARROYO, M. A economia invisível dos pequenos. Revista eletrônica Le Monde Diplomatique Brasil, v. 15, out 2008. Disponível em: <<https://diplomatique.org.br/a-economia-invisivel-dos-pequenos/>>. Acesso em: 21 de Julho de 2020.

BACELAR, T. Como funciona a máquina da desigualdade no Brasil. Le monde diplomatique. Jul. 2012.

BENKO, G.; LIPIETZ, A. As regiões ganhadoras: distritos e redes, novos paradigmas da geografia económica. Oeiras: Celta Editora, 1994.

BOCCHINO NETO, E. Cenários futuros para a vitivinicultura em Jundiaí: perspectivas sobre a atuação dos produtores de vinho artesanal da região. Dissertação (Mestrado em administração) Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2016.

BOYER, R. A teoria da regulação: uma análise crítica. São Paulo: Nobel, 1990.

CANO, W. Economia Paulista. São Paulo: Seade, 1988.

CARVALHO, Mônica de. Cidade Global: anotações críticas sobre um conceito. São Paulo Perspec. [online]. 2000, vol.14, n.4, pp.70-82. ISSN 1806-9452 DE HOLANDA, S. B. Raízes do Brasil. 26ªed. São Paulo. Companhia das Letras, 1995.

CENSO AGROPECUÁRIO, 2017. In: IBGE. Sidra: sistema IBGE de recuperação automática. São Paulo, 2017. Acesso em: set. 2020.

DEÁK, C. Em busca das categorias de produção do espaço. Editora Annablume, 2016

DE BONA, L; SILVA NETO, M. L. Patrimonialização e circuitos espaciais produtivos do Museu do Amanhã. PatryTer (ISSN: 2595-0169), vol. 3. n. 5. p. 98-112. Rio de Janeiro. Março 2020.

DAE. Departamento de Água e Esgoto. Disponível em <https://daejundiai.com.br/esgoto/>, acesso em 06 de Dezembro de 2021.

FANELLI, A. F. D. M. A aglomeração urbana e a expansão recente da área central de Jundiaí. 2014. 163f. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Programa de Pós Graduação em Urbanismo, Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Campinas, 2014.

FAORO, R. Os donos do poder. Formação do patronato político brasileiro. 3ª ed. São Paulo: Globo, 2001.

FERREIRA, J. S. W. O mito da cidade global: o papel da ideologia na produção do espaço urbano. São Paulo: Editora UNESP/Vozes, 2007.

FREYRE, G. Casa grande & Senzala. 48ªed. Recife. Global editora, 2003.

GARCIA, J. R; MIYAMOTO, B.C.B; MAIA, A.G. Eventos extremos de precipitação: identificação e análise da bacia hidrográfica do Rio Jundiaí, São Paulo. CONFINS. Revista Franco Brasileira de Geografia, número 37, 2018.

GATTO, F. Cambio tecnologico neofordista y reorganizacions productiva: primeras reflexiones sobre sus implicancias territoriales. Santiago de Chile: Ilpes, 1990. (Documento CPRD-C/108).

GREGORY MORAES, E. A arquitetura rural das unidades de produção de uva e vinho artesanal na bacia do rio Jundiaí-Mirim. 2006. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil Área: Recursos Hídricos). Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo. Universidade Estadual de Campinas, UNICAMP Campinas, SP.

IZAÍAS, K. População e dinâmica econômica na formação da Cidade de Jundiaí - 1615-1890. 2012. 188 p. Dissertação (Mestrado em Demografia). Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2012.

JUNDIAÍ (Município). Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico. Informações estatísticas e análises sobre a competitividade municipal. Guia do Investidor. Jundiaí. 2020. Disponível em: <https://jundiai.sp.gov.br/desenvolvimento-economico/guia-do-investidor->

informacoes-estatisticas-e-analises-sobre-a-competitividade-municipal/. Acesso em: 21 nov. 2020.

JUNDIAÍ (Município). Portal de notícias. Jundiaí celebra 80 anos da revolução rosada. Jundiaí. 2014. Disponível em: <https://jundiai.sp.gov.br/noticias/2014/01/17/festa-da-uva-jundiai-celebra-80-anos-da-revolucao-rosada/>. Acesso em: 16 dez. 2020.

JUNDIAÍ (Município). Unidade de gestão do agronegócio, abastecimento e turismo – produtor rural. Jundiaí, 2021. Disponível em: <https://abastecimento.jundiai.sp.gov.br/produtor-rural/>. Acesso em: 14 mai. 2021.

JUNDIAÍ (Município). Unidade de gestão do agronegócio, abastecimento e turismo – Rotas turísticas. Jundiaí. 2014. Disponível em: <https://rotasturisticas.jundiai.sp.gov.br/vinho/>. Acesso em: 14 mai. 2020.

JUNDIAÍ. Secretaria de planejamento e meio ambiente. Conheça seu bairro. Disponível em <https://jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/publicacoes-da-smpma/conheca-seu-bairro/>. Acesso em 03 de Dezembro de 2021.

JUNDIAÍ. Perfil do município. Habitação e Infraestrutura urbana. Disponível em <https://jundiai.sp.gov.br/a-cidade/perfil/>. Acesso em 07 de Dezembro de 2021.

ONGARO, N. G; SILVA NETO, M. L. Espaços da desigualdade: agrupamentos territoriais de alta performance no estado de São Paulo. Vitruvius. Arqtextos 242.05. Jul, 2020.

ONGARO, N. G; SILVA NETO, M. L. Regionalização no Brasil a partir da experiência paulista. Anais do XXII encontro de iniciação científica da PUC Campinas, 2017.

OTANI, M. N. Estratégias de reprodução social em áreas periurbanas: os produtores de vinho artesanal comercial em Jundiaí. Dissertação (Mestrado em Engenharia Agrícola). Faculdade Estadual de Campinas. Campinas, 2010.

PESQUISA AGRÍCOLA MUNICIPAL, 2005 a 2018. In: IBGE. São Paulo, 2018. Acesso em: set. 2020.

RIBEIRO, A. C. T. Território usado e humanismo concreto: o mercado socialmente necessário. In: SILVA, Catia Antonia da et al. Formas em crise: utopias necessárias. Rio de Janeiro: Arquimeds Edições, 2005. p. 93-111.

RIBEIRO, Ana Clara Torres. Território usado e humanismo concreto: o mercado socialmente necessário. In: SILVA, Catia Antonia da et al. Formas em crise: utopias necessárias. Rio de Janeiro: Arquimeds Edições, 2005. p. 93-111.

ROSSINI, R. E. A produção do novo espaço rural: pressupostos gerais para a compreensão dos conflitos sociais no campo. En Souza, M. A. A. de & Santos, M. (Eds.), A construção do espaço (pp. 97–119). São Paulo: Nobel, 1986.

SANTOS, M. A metrópole: modernização, involução e segmentação. In: VALLADARES, L.; PRETECEILLE, E. Reestruturação urbana: tendências e desafios. São Paulo: Nobel/luperj, 1990, p. 183-191.

SANTOS, M. A urbanização brasileira. São Paulo: Hucitec, 1993.

SANTOS, Milton. Técnica, espaço, tempo: globalização e meio técnico-científico informacional. São Paulo: Hucitec, 1994. (Geografia: teoria e realidade).

SANTOS, M. A natureza do espaço: técnica e tempo; razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.

SANTOS M. O território e o saber Local: algumas categorias de análise. Cadernos IPPUR, Rio de Janeiro, Ano XIII, n. 2, 1999, p. 15-26.

SANTOS, M. Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal. 4. ed. Rio de Janeiro: Record, 2000.

SANTOS, M. O Espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos. 2.ed. São Paulo: EdUsp, 2018.

SECOVI. (Sindicato das Empresas de Compra Venda, Imóveis) Estudo do Mercado Imobiliário de Jundiaí. Disponível em [file:///C:/Users/User/Downloads/estudo-do-mercado-imobiliario-jundiai-2020%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/estudo-do-mercado-imobiliario-jundiai-2020%20(1).pdf). Acesso em 06 de Dezembro de 2021.

SILVA, J. P. P. ENTRE METRÓPOLES: Mobilidade Espacial da População, Heterogeneidades e Arranjo Regional na Aglomeração Urbana de Jundiaí – SP. Dissertação (Mestrado em Demografia). Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2014.

SILVA NETO, M. L. Crise urbano-societária-humanista e urbanização contemporânea: rumos para diálogos interdisciplinares. In: Oliveira, Anita Loureiro de; Silva, Catia Antonia da. Metrópole e crise societária: resistir para existir. Rio de Janeiro: Consequência, 2019, p. 265-290.

SILVA NETO, M.L. Evolução e tendências da gestão metropolitana em São Paulo: aspectos normativos (parte 1 e 2). Vitruvius. Arquitextos 124.02. Set, 2010.

SILVA NETO, M. L. Regionalização histórico administrativa versus regionalização unificadora-complexa: reflexões sobre as tendências da organização regional paulista. Anais do X Encontro Nacional da Anpur, 2003.

SILVEIRA, M. B. marketing de lugares como promotor do desenvolvimento territorial: análise nas empresas vitícolas e vitivinícolas da região da campanha gaúcha. Dissertação (Mestrado em Administração). Faculdade Federal do Pampa. Santana do Livramento, 2018.

SOUZA, J. A elite do atraso: da escravidão à lava jato. Rio de Janeiro: Leya, 2017.

STHOR, W. B. Instituto latinoamericano y del Caribe de Planificación Económica y Social.; Naciones Unidas. Comisión Económica para América Latina y el Caribe. Dirección de Políticas y Planificación Regionales. Desarrollo desde abajo : el paradigma de desarrollo de abajo hacia arriba y de la periferia hacia adentro. Santiago de Chile : Naciones Unidas, CEPAL, ILPES, [s.f.], 1981

UVIBRA (União Brasileira de Vitivinicultura). Panorama 2016 – Vitivinicultura brasileira. Bento Gonçalves, out 2017. Disponível em: <http://uvibra.com.br/pdf/PanoramadaVitiviniculturabrasileira2016.pdf>. Acesso em 17 de maio de 2021.

UVIBRA (União Brasileira de Vitivinicultura). Importação de vinhos e espumantes. Bento Gonçalves, 2018. Disponível em: http://uvibra.com.br/pdf/import_vinhos_espumantes_2012_dez2018.pdf. Acesso em 17 de maio de 2021.

VILLAÇA, F. São Paulo: Segregação Urbana e Desigualdade. Estudos Avançados 25 (71), 2011.

Anexo 1
Relação de amostragem de empreendimentos em Jundiá
 Fonte: elaboração própria

■	condomínios multifamiliares até 60m ²
■	condomínios multifamiliares de 61 a 90m ²
■	condomínios multifamiliares acima de 91m ²
■	condomínios unifamiliares
■	condomínios em fase de lançamento
■	loteamentos unifamiliares
■	empreendimentos de interesse social

Empreendimento	Ano	Endereço	Bairro	Incorpora- dora	Finalizado/ Lançamento	Morfologia urbana	Tipologia construtiva	Torres	Pavimentº	m ² /u n.	Mapa
Alameda Bosque Vista Park		Av. Ângelo Corradini, 41	Ponte São João	Living	F	condomínio	multifamiliar	9	16	70	■
Allegro	2014	Rua Lucia B. Passarin	Ponte São João	FA Oliva	F	condomínio	multifamiliar	1	18	90	■
Alta Vista		Av. Nove de Julho, 3311	Anhangabaú		F	condomínio	multifamiliar	4	27	473	■
Altos da Avenida			Vila Rami	Santa Angela	L	condomínio	multifamiliar			105	■
Altos da Samuel Martins		Av. Samuel Martins, 2487	Jd. Do Lago	Santa Angela	L	condomínio	multifamiliar	3	20	96	■
Altos do Pacaembu		Rua João Victor Artisani, 75	Jd. Tamoio		F	condomínio	multifamiliar	3	9	70	■
América do Norte		Av. Osmundo dos Santos Pellegrini, 1460	Eloy Chaves		F	condomínio	multifamiliar	12	4	56	■
América do Sul		Av. Osmundo dos Santos Pellegrini, 1790	Eloy Chaves		F	condomínio	multifamiliar	20	4	56	■
Apuã		Av. Dr. Adoniro Ladeira, 830	Vila Maringá		F	condomínio	multifamiliar	1	17	64	■
Art'e Prime	2010	Rua Moisés Abaid, 155	Vila Arens		F	condomínio	multifamiliar	2	28	216	■
Atmosfera Ideal Living		Rua Chiara Lubich, 371	Jardim Ermida	Living	F	condomínio	multifamiliar	13	20	119	■
Bella Colonia		Rua Atibaia, 925	Colonia		F	condomínio	unifamiliar	0	2		■
Bellacqua		Av. Antonio Pincinato, 21	Retiro	Santa Angela	L	condomínio	multifamiliar	2	9	103	■
BellArt		Av. Antonio Pincinato, 336	Eloy Chaves		F	condomínio	multifamiliar	2	15	57	■
Belluno Residencial		Av. Bento do Amaral Gurgel, 2300	Vila Nambi		F	condomínio	multifamiliar	10	12	50	■
Bosque dos Jatobás		Av. Prof. Pedro Clarismundo Fornari, 1601	Engordadouro		F	condomínio	unifamiliar	0	2		■
Botaniq		Rua Itirapina, 837	Vila Hortolândia		F	condomínio	multifamiliar	2	26	240	■
Brisas		Rua dos Pinheiros, 405	Jd. Samambaia		F	condomínio	unifamiliar	0	2		■
Brisas Bosque Itirapina		Rua Itirapina, 690	Vila Hortolândia		F	condomínio	multifamiliar	6	17	66	■
Brisas da Mata		Rua Aristides Mariotti, 1500	Eloy Chaves		F	condomínio	unifamiliar	0	2		■
Buona Vita		Rua Atibaia, 1005	Colonia		F	condomínio	unifamiliar	0	2		■
Campos de Medeiros			Medeiros	Santa Angela	L	loteamento	lote	0		300	■
Campos Elísios		Av. Comeend. Hermes Traldi, 117	Retiro		F	condomínio	multifamiliar	3	20	155	■
Canto da Natureza		Av. Antonio Frederico Ozanan, s/n	Vila Hortolândia		F	condomínio	unifamiliar	0	2	150	■
Cartagena e Medelin unifamiliares da Toscana		Rua Prof. José Leme do Prado, 225	Retiro		F	condomínio	multifamiliar	2	7	57	■
Casoni		Rua Alessandro di Berardo, 1900	Medeiros		F	condomínio	unifamiliar	0	2	118	■
Célula CECAP BDNJ		Rua Ernestina de Castro Marcondes, s/n	Parque da Represa		F	condomínio	unifamiliar	0	1		■
		Rua Uva Maria, 102	CECAP		F	condomínio	multifamiliar	120	4	50	■
Chácara das Flores		Av. Comend. Gumerindo Barranqueiros, 60	Jd. Samambaia		F	condomínio	multifamiliar	1	13	59	■
Chácara Malota			Malota		F	loteamento	unifamiliar	0	2		■
Chalés da Represa		Rua Dr. Manoel I. A. de Castilho, s/n	Parque da Represa		F	condomínio	multifamiliar	3	5	135	■

Anexo 1
Relação de amostragem de empreendimentos em Jundiaí
 Fonte: elaboração própria

Complexo residencial sem nome	Rua Joaquim Nabuco, 480	Ponte São João		F	condomínio multifamiliar	13	4	60	
Complexo residencial sem nome	Rua José Milani, 114	Jd. Bonfiglioli		F	condomínio multifamiliar	7	6	60	
Cond. Di Napoli Terra da Uva	Rua Uçilla Lorencini Tafarelo, 321	Parque Centenário		F	condomínio multifamiliar	42	4	69	
Cond. Ed. Pq. Nova Cidade Jardim	Rua Tapajós, 215	Agapeama		F	condomínio multifamiliar	12	4	144	
Condomínio dos Pássaros	Rua João Carbonari, 463	Vila Maringá		F	condomínio multifamiliar	35	8	68	
Conj. Res. Vila Graff	Rua Castro Alves, 27	Ponte São João		F	condomínio multifamiliar	3	16	75	
Conj. Residencial Atibaia	Rua Atibaia, 700	Colonia		F	condomínio unifamiliar	0	2		
Conquista Agapeama 2018	Rua Prof. E. Maria Pestana, 341	Agapeama	FA Oliva	F	condomínio multifamiliar	3	11	154	
Contemporâneo 2015	Av. Arquimedes, 1475	Retiro	FA Oliva	F	condomínio multifamiliar	2	12	79	
Delphin Verde	Rua Francisco Pereira Coutinho, 290	Centro		F	condomínio multifamiliar	3	13	98	
Diferenciado		Medeiros	Santa Angela	L	condomínio multifamiliar				
Doce Lar Bella Colonia	Av. Dr. Gilberto Luiz Pereira da Silva, 16	Colonia		F	condomínio multifamiliar	9	14	60	
Ed. Acmcj	Rua Vig. J. j. Rodrigues, 694	Centro		F	condomínio multifamiliar	1	12	40	
Ed. Barão do Japy	Rua Prudente de Moraes, 1438	Centro		F	condomínio multifamiliar	1	18	226	
Ed. Barão Jundiaí	Rua Barão de Jndiaí, 162	centro		F	condomínio multifamiliar	1	6		
Ed. BBC	Rua Coronel Lemes da Fonseca, 426	Centro		F	condomínio multifamiliar	1	21	196	
Ed. Belle Ville	Av. Dr. Pedro Soares de Camargo, 198	Anhangabaú		F	condomínio multifamiliar	1	13	212	
Ed. Benedito Storani	Rua Jorge Zolner, 290	Centro		F	condomínio multifamiliar	1	15	200	
Ed. Carolina Pellicieri	Rua Francisco Teles, 84	Vila Arens	TEBAS	F	condomínio multifamiliar	2	17	112	
Ed. De Luca	Rua Zacarias de Góes, 410	Centro		F	condomínio multifamiliar	1	10	160	
Ed. Godspell	Av. Dr. Pedro Soares de Camargo, 168	Anhangabaú		F	condomínio multifamiliar	1	8	108	
Ed. João Nano	Rua Secundino Veiga, 17	Centro		F	condomínio multifamiliar	1	14	80	
Ed. Leoneto Carletti	Rua Anchieta, 175	Centro		F	condomínio multifamiliar	1	15	187	
Ed. Los Angeles	Rua Petronilha Antunes, 537	Centro		F	condomínio multifamiliar	1	14	134	
Ed. Maison Morumbi	Rua do Retiro, 1744	Retiro		F	condomínio multifamiliar	1	13	155	
Ed. Martins	Rua Rangel Pestana, 66	Centro		F	condomínio multifamiliar	1	16	154	
Ed. Mirante	Rua Moreira César, 267	Vila Arens		F	condomínio multifamiliar	1	12	150	
Ed. Moinhos de Vento	Rua Petronilha Antunes, 48	Centro		F	condomínio multifamiliar	1	13	180	
Ed. Monte Castelo	Rua Maj. Sucupira, 27	Centro		F	condomínio multifamiliar	1	15	173	
Ed. Plaza Monte Carlo	Rua Vig. J. j. Rodrigues, 782	centro		F	condomínio multifamiliar	1	15	183	
Ed. Portal Anhangabaú	Av. Dr. Pedro Soares de Camargo, 411	Anhangabaú		F	condomínio multifamiliar	1	17	255	

Anexo 1

Relação de amostragem de empreendimentos em Jundiá Fonte: elaboração própria

Ed. Saint Paul	Rua do Retiro, 432	Parque do Colégio		F	condomínio	multifamiliar	1	12	60	
Ed. San Diego	Rua Zacarias de Góes, 404	Centro		F	condomínio	multifamiliar	1	15	185	
Ed. San Francisco	Rua Vig. J. J. Rodrigues, 810	Centro		F	condomínio	multifamiliar	1	14	151	
Ed. Schiavo	Rua do Retiro, 1592	Parque do Colégio		F	condomínio	multifamiliar	1	16	175	
Ed. Solimões	Rua Lucia B. Passarin, 600	Vila Rami		F	condomínio	multifamiliar	3	17	214	
Ed. Tobias Muzaiel	Rua Sen. Fonseca, 581	Centro		F	condomínio	multifamiliar	1	11	85	
Ed. Tour de Versailles	Rua do Retiro, 550	Anhangabaú		F	condomínio	multifamiliar	1	21	220	
Ed. Vila Progresso	Rua Várzea Paulista, 569	Vila Arens		F	condomínio	multifamiliar	2	13	77	
Eldorado	Rua Vig. J. J. Rodrigues, 870	Centro		F	condomínio	multifamiliar	1	13	60	
Esplêndido	Rua Aurora Germano Lemos, 175	Retiro		F	condomínio	multifamiliar	7	12	75	
Fatto Torres de São José	Av. Antonio Tavarnaro, 1431	Engordadoiro		F	condomínio	multifamiliar	1	20	132	
Flex I	Av. Paulo Prado, 261	Anhangabaú		F	condomínio	multifamiliar	2	19	80	
Flex II	Av. Paulo Prado, 281	Anhangabaú		F	condomínio	multifamiliar	2	19	80	
Flores do Lago	Av. Professora Leonita Fáber Ladeira, 1722	Jd. Do Lago		F	condomínio	multifamiliar	2	7	71	
Fontana	Rua Robartino Martho, 260	Ponte São João		F	condomínio	multifamiliar	1	12	86	
Forest	Rua Elias Juvenal de Melo, 1396	Retiro		F	condomínio	multifamiliar	6	18	109	
Garden Place	Rua Professora Maria Margarida Miranda Duarte, 620	Jd. Bonfiglioli		F	condomínio	multifamiliar	1	13	95	
Garden Resort	Av. Antonio Frederico Ozanan, s/n	Vila Hortolândia		F	condomínio	unifamiliar	0	2	150	
Gênova	Av. Giustiniano Borin, 800	Caxambu		F	condomínio	multifamiliar	10	4	60	
Giardino	2024 Rua Atibaia, 64	Colonia	FA Oliva	L	condomínio	multifamiliar	1	14	62	
Giverny	Av. Dr. Adilson Rodrigues, 2396	Anhangabaú	TEBAS	F	condomínio	multifamiliar	1	8	239	
Go Maraville	Rua União, 452	Jd. Bonfiglioli		F	condomínio	multifamiliar	2	18	54	
Golden Garden	Rua Congo, 1000	Jd. Bonfiglioli		F	condomínio	multifamiliar	2	18	160	
Grand Club	Rua Quinze de Novembro, 1266	Centro		F	condomínio	multifamiliar	3	13	70	
Grand Garden	Av. César Puglia, 150	Jd. Samambaia		F	condomínio	multifamiliar	3	20	189	
Hanbury Park Res. Clube	Av. Prof. Pedro Clarismundo Fornari, 300	Engordadoiro		F	condomínio	multifamiliar	3	18	88	
Harmonia	2022 Rod. Pres. Tancredo de A. Neves	Jd. Santa Gertrudes	FA Oliva	L	condomínio	multifamiliar			53	
Ilha das Flores	Rua Dino, 525	Ponte São João		F	condomínio	multifamiliar	5	8	85	
In Design office/residence	Rua Vig. J. J. Rodrigues, 21	Vila Arens		F	condomínio	multifamiliar	1	28	48	
Infinity Top Living	Rua Francisco Soares Nalim, 101	Retiro		F	condomínio	multifamiliar	2	16	147	
Japi Ecovillage I	Av. Antonio Pincinato, 1500	Eloy Chaves		F	condomínio	unifamiliar	60	2	180	

Anexo 1

Relação de amostragem de empreendimentos em Jundiá Fonte: elaboração própria

Japi Ecovillage II	Av. Antonio Pincinato, 1500	Eloy Chaves		F	condomínio unifamiliar	66	2	180	
Jardim Atenas	Av. Comend. Gumerindo Barranqueiros, 1215	Jd. Samambaia		F	condomínio unifamiliar	0	2		
Jardim More	Rua do Retiro, 1855	Retiro		F	condomínio multifamiliar	6	4	96	
Jd. Conquista	Rua Carlos Humel Guimarães, 705	Jd. Tamoio		F	condomínio multifamiliar	6	14	64	
Jd. Spazio Imperial	Rua Dom Alberto Pinarello de Almeida, 255	Vianelo		F	condomínio multifamiliar	3	4	56	
La Rochelle	Rua Modica, 90	Jd. Bonfiglioli		F	condomínio multifamiliar	1	17	125	
La Sierra	Av. Reynaldo Porcari, 975	Medeiros		L	condomínio multifamiliar	2	17	154	
LaVite	Av. Antônio Frederico Ozanan, 2311	Ponte São João		L	condomínio multifamiliar				
Lindenberg	Av. D. Manoela L. de Vergueiro, 171	Anhangabaú		F	condomínio multifamiliar	1	25	483	
Línea Home Style 2017	Rua Vig. J. J. Rodrigues, 480	Centro		F	condomínio multifamiliar	1	10	106	
Live Home Club	Rua Visc. De Taunay, 206	Vila Arens		F	condomínio multifamiliar	1	16	52	
Marajoara	Av. Dr. Adilson Rodrigues, 1874	Jd. Samambaia	Santa Angela	L	loteamento lote	0		600	
Maraville Nature	Rua União, 454	Jd. Bonfiglioli		F	condomínio multifamiliar	2	18	54	
Maxx		Horto Florestal	Santa Angela	L	condomínio multifamiliar			98	
Mediterranee	Rua do Retiro, 280	Parque do Colégio		F	condomínio multifamiliar	1	19	180	
Montaltíssimo	Rua Olivio Boa, 380	Parque da Represa		F	condomínio multifamiliar	6	4	89	
Monte Bianco 2012	av. André V. de Negreiros, 330	Ponte São João	FA Oliva	F	condomínio multifamiliar	4	4	88	
Morada da Serra	Av. Benedito C. de Andrade, 747	Eloy Chaves		F	condomínio multifamiliar	25	4	58	
Morada do Barão	Av. Francisco Nobre, 280	Medeiros		F	condomínio multifamiliar	17	4	66	
Morada do Sol	Rua do Retiro, 1312	Parque do Colégio		F	condomínio multifamiliar	1	16	252	
Morada dos Deuses	Rua do Retiro, 1371	Parque do Colégio		F	condomínio multifamiliar	7	16	86	
Morada dos Imigrantes	Rua Atibaia, 500	Colonia		F	condomínio multifamiliar	2	5	55	
Morada dos Pássaros	Av. José Benassi, 1754	Medeiros		F	condomínio multifamiliar	50	5	54	
Myriad	Av. Valter Tozetto Junior, 971	Engordadouro		F	condomínio multifamiliar	3	16	60	
Naturale	Rua Hilda del Nero Bisquolo, 350	Anhangabaú		F	condomínio multifamiliar	2	26	168	
nature Village I	Av. Luiz José Sereno, 800	Eloy Chaves		F	condomínio unifamiliar	0	2	250	
nature Village II	Rua Elias José Cavalcanti, 881	Eloy Chaves		F	condomínio unifamiliar	0	2	150	
Nova Cidade Jardim	Rua Vitor Marcelo de Castro, 408	Jd. do lago	Santa Angela	F	condomínio multifamiliar	14	16	48	
Nove de Julho	Av. Nove de Julho, 3730	Jd. Bonfiglioli		F	condomínio multifamiliar	9	17	70	
Núcleo Vila Ana	Rua José Schioser, s/n	Anhangabaú		F	condomínio multifamiliar	19	5		
Parque da Serra	Av. Reynaldo Porcari, 1385	Medeiros		F	condomínio multifamiliar	37	4	52	

Anexo 1
Relação de amostragem de empreendimentos em Jundiá
 Fonte: elaboração própria

Parque das Águas	Rua Adalberto Fisher, 61	Parque da Represa		F	condomínio	multifamiliar	3	5	87	
Parque Portal do Paraíso 1	Rod. Ver. Geraldo Dias, s/n	Corrupira		F	condomínio	unifamiliar	0	2		
Parque Portal do Paraíso 2	Rua Isabel Oliveira de Melo, 705	Corrupira		F	condomínio	unifamiliar	0	2		
Pasárgada	Rua do Retiro, 2172	Retiro		F	condomínio	multifamiliar	10	12	96	
Pleno	Av. Caetano Gornati, 1271	Engordadouro		F	condomínio	multifamiliar	6	12	59	
Portal das Palmeiras	Av. Antonio Frederico Ozanan, 9300	Vila Hortolândia		F	condomínio	multifamiliar	10	25	60	
Portal de Jundiá	Rua Dr. Adriano de Oliveira, 235	Vila Rami		F	condomínio	multifamiliar	2	15	104	
Portal do Pacaembu	Rua João Victor Artisan, 100	Jd. Tamoio		F	condomínio	multifamiliar	4	9	80	
Portal dos Lagos		Corrupira	Santa Angela	L	loteamento	lote	0		908	
Pq. Da Represa	Rua Adoniro Moreira, 70	Parque da Represa		F	condomínio	multifamiliar	2	4	82	
Pq. Itália	Rua Dino, 327	Ponte São João		F	condomínio	multifamiliar	8	4	70	
Pq. Jamile	Rua Dr. Cândido Mojola	Vila Hortolândia		F	condomínio	multifamiliar	6	4	49	
Pq. Jd. Das Tulipas	Av. Daniel Pellizzari, 3475	Jd. Das Tulipas		F	condomínio	multifamiliar	10	5	55	
Practice Club House	Av. Dr. Jacyro Martinasso, 2115	Retiro		F	condomínio	multifamiliar	7	21	83	
Premiatto	Rua Moisés Abaid, 181	Vila Arens		F	condomínio	multifamiliar	6	30	130	
Quefren	Rua quinze de novembro, 140	Vila Arens		F	condomínio	multifamiliar	1	14	71	
Queops	Rua quinze de novembro, 160	Vila Arens		F	condomínio	multifamiliar	1	13	230	
Quinta da Malota	Rua Horácio Soares de Oliveira, 370	Moisés		F	condomínio	unifamiliar	0	2		
Quinta das Atírias	Av. Benedicto Castilho de Andrade, 1265	Eloy Chaves		F	condomínio	lote	0	2		
Quinta das Laranjeiras	Av. D. Manoela L. de Vergueiro, 180	Anhangabaú		F	condomínio	unifamiliar	0	2		
Quinta das Paineiras	Rod. João Cereser, km 65,5	Marco Leite		F	condomínio	unifamiliar	0	2		
Quintas do Lago	Rua dos Pinheiros, 410	Eloy Chaves		F	condomínio	unifamiliar	0	2		
Real Park	Rua Antonio Tófoli, 150	Vila Rami		F	condomínio	multifamiliar	3	16	72	
Real Vile	Rua Antonio Tófoli, 138	Vila Rami		F	condomínio	multifamiliar	3	18	90	
Res. Ana Paula	Rua Primavera, 250	Vila Arens		F	condomínio	multifamiliar	2	3	50	
Res. Caribe	Rua Bom Jesus de Pirapora, 99	Centro		F	condomínio	multifamiliar	1	15	117	
Res. Chácara Primavera	Av. Benedito C. de Andrade, 1007	Eloy Chaves		F	condomínio	multifamiliar	16	14	100	
Res. Citta Di Roma	Av. Pref. Luis Latorre, 4399	Retiro	TEBAS	F	condomínio	multifamiliar	2	18	70	
Res. Concorde	Rua Sen. Fonseca, 567	Centro		F	condomínio	multifamiliar	1	21	138	
Res. Das Palmeiras	Av. Antonio Frederico Ozanan, 9200	Vila Hortolândia		F	condomínio	unifamiliar	60	2	150	
Res. DJJJ	Rua Zuferey, 155	Vila Arens		F	condomínio	multifamiliar	24	4	72	
Res. Excellence Imperator Majestic	Av. Amélia Latorre, 01	Retiro		F	condomínio	multifamiliar	15	13	54	

Anexo 1
Relação de amostragem de empreendimentos em Jundiá
 Fonte: elaboração própria

Res. Life	2023	Av. Caetano Gornati, 1505	Engordadouro	FA Oliva	L	condomínio	multifamiliar				78	
Res. Montalto		Rua Paulino Corado, 92	Jd. Samambaia	TEBAS	F	condomínio	multifamiliar	2	8		117	
Res. Morada Japy		Av. Benedito Castilho de Andrade, 877	Eloy Chaves		F	condomínio	multifamiliar	32	4		64	
Res. Pq. Dos rodoviários		Av. Bento do Amaral Gurgel, 1400	Vila Nambi		F	condomínio	multifamiliar	12	4		52	
Res. Ravena		Rua Ravenna, 65	Engordadouro		F	condomínio	multifamiliar	3	17		75	
Res. Saint Marie		Rua Eng. Hermenegildo Campos de Almeida, 261	Anhangabaú	TEBAS	F	condomínio	multifamiliar	1	12		90	
Res. São Domingos		Rua Cecília Bardi Molinari s/n	Caxambu		F	condomínio	lote	0	2		5000	
Res. Terras de Jundiá		Av. Pedro Cereser	Caxambu		F	condomínio	lote	0	2		450	
Res. Thina		Av. Juvenal Arantes, 1555	Medeiros		F	condomínio	unifamiliar	0	2			
Res. Trentino		Av. Bento Amaral Gurgel, 2310	Jd. Tamoio		F	condomínio	multifamiliar	10	13		50	
Res. Videiras		Rua Raulino Baptista Bulhões, 301	Parque Centenário		F	condomínio	multifamiliar	25	4		88	
Res. Vila sereno		Av. Luiz José Sereno, 880	Eloy Chaves		F	condomínio	multifamiliar	2	16		100	
Res. Villa d'Este		Rua Congo, 740	Jd. Bonfiglioli	TEBAS	F	condomínio	multifamiliar	1	14		117	
Res. Village Jardim de Versailles		Rua Noêmia Q Teles Fonseca, 97	Vila Rami		F	condomínio	unifamiliar	24	2		160	
Res. Vitória		Rua Uva Niágara, 663	Engordadouro		F	condomínio	multifamiliar	32	4		52	
Res. Vivere Duplex		Ad. Dr. Pedro Soares de Camargo, 97	Anhangabaú	TEBAS	F	condomínio	multifamiliar	1	7		71	
Res. Vivere intenso		Av. Dr. Adilson Rodrigues, 2395	Anhangabaú	TEBAS	F	condomínio	multifamiliar	2	7		113	
Reserva da Mata		Av. Nicola Accieri, 1130	Corrupira		F	condomínio	lote	0	2		166	
Reserva do Japi	2014	Av. Antonio Pincinato, s/n	Eloy Chaves		F	condomínio	multifamiliar	61	4		42	
Reserva Ermida		Av. Antônio Pincinato, 4168	Eloy Chaves		F	loteamento	lote	0	2		250	
Reserva Marajoara		Av. Dr. Adilson Rodrigues, 3456	Anhangabaú		F	condomínio	unifamiliar	0	2			
Reservatto		Av. Prof. C. Fornari, 475	Engordadouro		F	condomínio	unifamiliar	0	2			
Reservatto Residenziale		Av. Prof. Pedro C. Fornari, 475	Engordadouro		F	condomínio	unifamiliar	0	2			
Residencial Alpha		Av. Antonio Pincinato, 3388	Eloy Chaves		F	condomínio	multifamiliar	66	4		60	
Residencial Anchieta		Vila nova Jundiainópolis, 795	Vila Maringá		F	condomínio	multifamiliar	35	8		68	
Residencial Boa Vista		Rua Dr. Durval K. da Veiga	Jd. Samambaia		F	condomínio	unifamiliar	0	2			
Residencial Chronos	2023	Av. Benedito Castilho de Andrade, 1145	Eloy Chaves	FA Oliva	L	condomínio	multifamiliar	1	10		102	
Residencial dos Ipês		Av. Antônio Demarchi, 640	Engordadouro		F	condomínio	unifamiliar	0	2			
Residencial dos Metalúrgicos		Av. Antonio Pincinato, 3398	Eloy Chaves		F	condomínio	unifamiliar	0	2			
Residencial Janaina		Rua Congo, 490	Jd. Bonfiglioli		F	condomínio	multifamiliar	6	9		50	
Residencial Novo Mundo		Rua Messina, 620	Jd. Bonfiglioli		F	condomínio	multifamiliar	4	4		59	
Residencial Olívio Boa		Rua Irineu Bulisani, 35	Parque da Represa		F	condomínio	multifamiliar	1	5		98	

Anexo 1
Relação de amostragem de empreendimentos em Jundiá
 Fonte: elaboração própria

Residencial Santa Giovana	Residencial Santa Giovana s/n	Jd. Das Tulipas		F	loteamento	lote	0	0	150	
Residencial Santa Giovana	Residencial Santa Giovana s/n	Jd. Das Tulipas		F	condomínio	multifamiliar	7	15	55	
Residencial Santa Giovana	Residencial Santa Giovana s/n	Jd. Das Tulipas		F	condomínio	multifamiliar	4	10	55	
Residencial Spazio Guarani	Rua Bom Jesus de Pirapora, 439	Vianelo		F	condomínio	multifamiliar	1	13	70	
Residencial Verdana	Av. Maria Aparecida Pansarim Porcari, 330	Medeiros		F	condomínio	unifamiliar	0	2		
Resort Prime		Engordadouro	Santa Angela	L	condomínio	multifamiliar			110	
Resort Santa Angela	Av. Caetano Gornati, 1500	Engordadouro	Santa Angela	F	condomínio	multifamiliar	5	17	94	
Scalla Convivium Club	Av. Valter Tozetto Junior, 885	CECAP	Santa Angela	F	condomínio	multifamiliar	5	14	60	
Serra dos Cristais	Av. Nove de Julho, 1450	Parque do Colégio		F	condomínio	multifamiliar	1	21	265	
Siena	Rua Aparecida Catocci Lucchini, 555	Parque da Represa		F	condomínio	multifamiliar	6	6	103	
Soneto	2013 Av. Prof. C. Fornari, 1080	Engordadouro	FA Oliva	F	condomínio	multifamiliar	2	15	110	
Spazio Jaboticabeiras	Rua Dr. Eloy Chaves, 178	Ponte São João		F	condomínio	multifamiliar	8	8	58	
Spazio Jandaia	Rua Dr. Eloy Chaves, 117	Ponte São João		F	condomínio	multifamiliar	5	8	58	
Spazio Jardim de Trento	Ad. Quatorze de Dezembro, 2127	Vila Rami		F	condomínio	multifamiliar	7	4	50	
Spazio Jequitibas	Av. Quatorze de Dezembro, 2115	Vila Rami		F	condomínio	multifamiliar	1	5	63	
Terraço Vila Bela	2022 Av. Luiz G. M. Guimarães, 440	Retiro	FA Oliva	L	condomínio	multifamiliar	3	15	141	
Terraços da Serra	Av. Osmundo dos Santos Pellegrini, 265	Eloy Chaves	TEBAS	F	condomínio	multifamiliar	3	17	104	
Terras da Alvorada	Av. Salvador Caruso Orlando, 1729	Medeiros	TEBAS	F	condomínio	lote	0	2	800	
Tons de Ipanema	Av. Reynaldo Porcari, 2460	Medeiros		F	condomínio	multifamiliar	4	8	88	
Torres da Ponte	Rua Robartino Martho, 255	Ponte São João		F	condomínio	multifamiliar	2	12	76	
Torres de MonteCarlo	Rua do Retiro, 1617	Parque do Colégio		F	condomínio	multifamiliar	3	17	187	
Torres de Ozanan		Horto Florestal	Santa Angela	L	condomínio	multifamiliar				
Torres do Caxambu	Av. Giustiniano Borin, s/n	Caxambu		F	condomínio	multifamiliar	6	8	54	
Varandas do Japi	Av. Francisco Nobre, 1451	Medeiros		F	condomínio	multifamiliar	10	5	60	
Vedura Rossa	Rod. João Cereser, km 65,5	Parque da Represa	Carfam	F	condomínio	unifamiliar	0	2	270	
Veduta Bianca	Rod. João Cereser, km 65,5	Parque da Represa	Carfam	L	condomínio	unifamiliar	0			
Veduta Blu	Rod. João Cereser, km 65,5	Parque da Represa	Carfam	F	condomínio	unifamiliar	0	2	340	
Veduta Dorata	Rod. João Cereser, km 65,5	Parque da Represa	Carfam	L	condomínio	unifamiliar	0			
Veduta Grigio	Rod. João Cereser, km 65,5	Parque da Represa	Carfam	L	condomínio	unifamiliar	0			
Veduta Smeralda	Rod. João Cereser, km 65,5	Parque da Represa	Carfam	L	condomínio	lote	0		1200	
Veduta Verde	Rod. João Cereser, km 65,5	Parque da Represa	Carfam	F	condomínio	unifamiliar	0	2	500	
Veneto		Vila Arens		L	condomínio	multifamiliar	8	19	47	

Anexo 1

Relação de amostragem de empreendimentos em Jundiá

Fonte: elaboração própria

Via Veneto	Rua Vig. J. J. Rodrigues, 892	Centro	EMCCAMP	F	condomínio	multifamiliar	1	13	60	
Vila Ares	Av. João Gonçalves dos Réis, 543	Medeiros		F	condomínio	unifamiliar	0	2		
Vila das Palmeiras	Av. Antonio Frederico Ozanan, 9100	Vila Hortolândia		F	condomínio	unifamiliar	60	2	150	
Villa Verde	Av. Jayro Maltoni	Gramadão		F	condomínio	unifamiliar	0	2		
Village das Flores	Rua dos Pinheiros, 405	Jd. Samambaia		F	condomínio	unifamiliar	0	2	360	
Villaggio di Firenze	Rua Professora Maria Margarida Miranda Duarte, 735	Jd. Bonfiglioli		F	condomínio	multifamiliar	3	13	73	
Villaggio di Firenze	Rua Prof. Maria Margarida M. Duarte, 735	Jd. Bonfiglioli		F	condomínio	multifamiliar	3	13	75	
Villaggio Di Napoli	Av. Alcindo Carletti	Jd. Pacaembu		F	condomínio	multifamiliar	4	4	56	
Villaggio di San Francesco	Rua Durval Chiochetti, 725	Medeiros		F	condomínio	unifamiliar	0	2		
Villaggio Piemonte	Av. dos Sonhos, s/n	Medeiros		F	condomínio	multifamiliar	4	4	74	
Vintage	Av. Caetano Gornati, 1101	Engordadouro		F	condomínio	unifamiliar	0	2	400	
Vista Centrale	Av. Dr. Adilson Rodrigues, 2000	Anhangabaú		F	condomínio	multifamiliar	5	17	71	
Vit	Rua Dino, s/n	Ponte São João	Ideale	F	condomínio	multifamiliar	2	5	46	
Vittá	Rua Barão de Teffé, 127	Anhangabaú		F	condomínio	multifamiliar	2	16	216	
Vivarte Alamedas	Av. Juvenal Arantes, 1500	Medeiros		F	condomínio	multifamiliar	2	7	59	
Vivarte Medeiros	Av. João Gonçalves dos Réis, 339	Medeiros		F	condomínio	multifamiliar	8	8	54	
Vivenda Centenário	Rua Faustina B. Stackflet, 149	Parque Centenário		F	condomínio	unifamiliar	0	2		
Yes Ideal Living	Av. Reynaldo Porcari, 2788	Medeiros		F	condomínio	multifamiliar	3	8	74	