VIII Seminário Internacional da LARES
Mercados emergentes de Real Estate: novos desafios e oportunidades

03, 04 e 05 de Setembro de 2008
São Paulo - SP - Brasil

Mairiporã: o valor do solo urbano em uma urbanização dispersa

Celina Maria Rodrigues[1] Pinto, Gilda Collet Bruna[2]

[1]Universidade Presbiteriana Mackenzie
Av. Darcy Reis, 135 Parque dos Príncipes, Butantã. CEP 05396~450 - São Paulo (SP) – Brasil.
E-mail: celinarodrigues2@yahoo.com.br
[2]Universidade Presbiteriana Mackenzie
Rua da Consolação, nº 993 – Consolação. CEP 01311-000 – São Paulo/SP - Brasil
E-mail: gilda@mackenzie.br

Palavras chaves: Preço da Terra, Desenvolvimento Urbano, Urbanismo contemporâneo, Meio Ambiente**,** Mairiporã

ABSTRACT

The town of Mairiporã is settled in the far north of the metropolitan region of São Paulo, It counts on a great environmental heritage, important for the maintenance of the remaining forests and water supply throughout the region. The study of this municipality urban structure indicates that the current planning phase is part of a broader context of changes involving the dispersed urban metropolitan tissue. The urbanization shows an urban fabric with territorial discontinuity (policentrality, instead of a single core), and popular deconcentration (favoured by the local topography, the land and road structure being formed since the 1970s). For better understanding of this type of dispersed urbanization, an exploratory research it was conducted with focus on the year 2006 and its results (the sqm of land value) organized in a map of "Territorial Division of Geografic Characteristics". The analysis of this map and other data enabled the assessing of the variables of urban land price in the municipality. It also showed how the territorial segregation happened "by social types of places" in this kind of urbanization, besides it facilitaties the understanding of urban ongoing process as a whole.

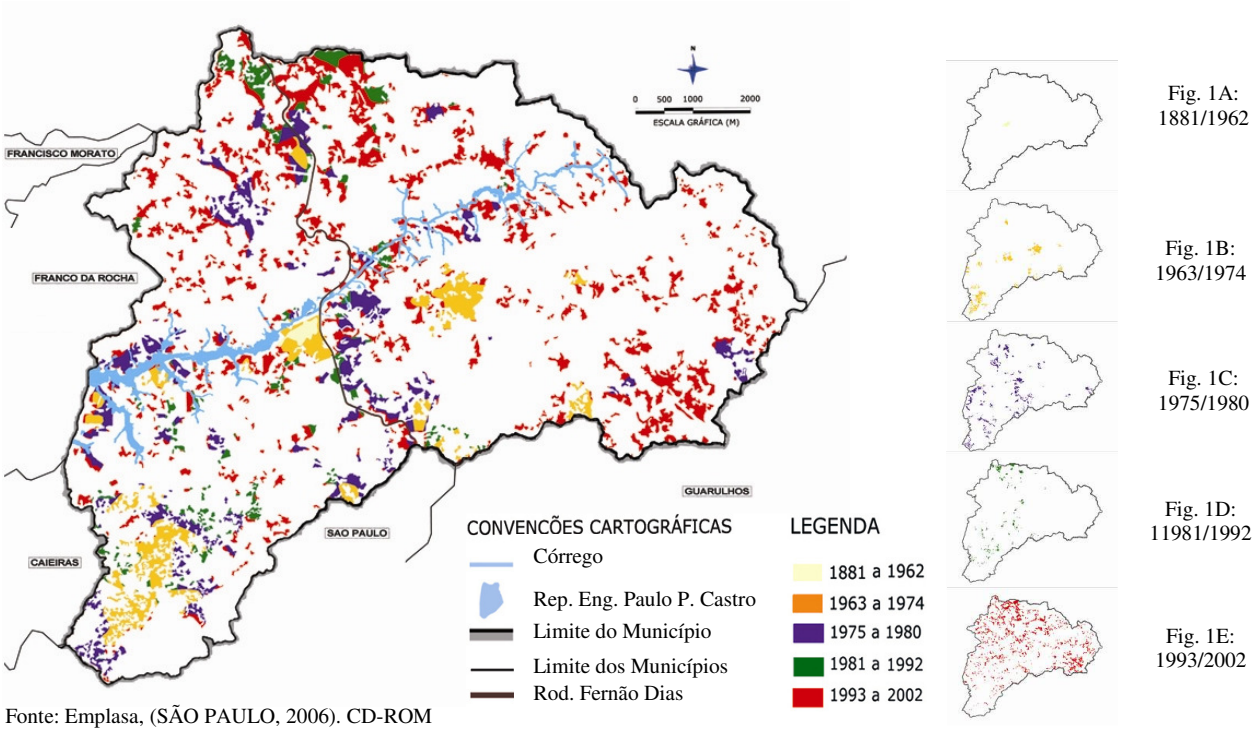
RESUMO

A cidade de Mairiporã, no extremo norte da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), dispõe de grande patrimônio ambiental, importante para a manutenção dos remanescentes florestais e abastecimento de água de toda a região. O estudo da estrutura urbana deste município indica que sua atual fase urbanística é parte de um amplo contexto de mudanças que envolvem a dispersão da mancha urbana metropolitana. A urbanização mostra a descontinuidade do tecido urbano no território (policentralidade, em detrimento de um único núcleo central) e desconcentração popular (favorecida no contexto municipal pela topografia local, estrutura viária e fundiária em formação desde a década de 1970). Para melhor entendimento desse tipo de urbanização, chamada dispersa, foi realizada, em 2006, uma pesquisa exploratória e seus resultados (o valor médio do m² da terra) dispostos na base "Divisão Territorial em Função das Características Geográficas". A análise desta carta e demais dados do Município possibilitou aquilatar as variáveis de composição do preço da terra urbana no Município. Também evidenciou como se efetiva a segregação espacial "por sítio social" neste tipo de urbanização, além de facilitar o entendimento do processo urbanístico como um todo.

1. INTRODUÇÃO

Este artigo tem como objetivo analisar a questão do preço da terra e sua vinculação com a segregação sócio-espacial no processo urbanístico em curso no Município de Mairiporã. Justifica-se pela importância deste território diante da extensão de seu patrimônio ambiental e relação com a quantidade e qualidade de água que abastece a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). O município de Mairiporã, (Fig.1) se limita com São Paulo, Cajamar, Franco da Rocha, Francisco Morato, Atibaia, Guarulhos, Bom Jesus dos Perdões e Nazaré Paulista

Figura 1 – Mairiporã: Expansão Urbana - Série Histórica 1882/2002 e Relação com RMSP



Fonte: Emplasa, (SÃO PAULO, 2006). CD-ROM
Org.: Celina M. R. Pinto, 2007.

A Fig. 1 apresenta a expansão da mancha urbana local entre 1881 e 2002. Através de sua análise pode-se concluir que está em curso neste território, ou na maior parte dele, um processo de ocupação cujas principais especificidades espaciais são policentralidade e desconcentração popular melhor observadas em dois períodos: o primeiro, refere-se à Fig 1B, correspondente à década de 1970, contemporâneo à construção da Represa Engº. Paulo de Paiva Castro[1] (Fig.1). Esta urbanização é formada por loteamentos de alto e médio padrão especificamente na Serra da Cantareira e margens da Represa, mas que hoje se dissemina pelas demais áreas do território (Fig. 1C); um segundo período, originado a partir da década de 1980, refere-se a outro movimento formado por loteamentos clandestinos e irregulares que, em maior escala, ocupam as áreas rurais periféricas e os vales da bacia do Rio Juqueri (fig. 1D), mas que também se dissemina por todo território. Como se observa na Fig. 1E, é na década de 1990 que se processa o verdadeiro espraiamento da mancha urbana local, o que hoje o tipifica.

[1] A Represa Engº Paulo de Paiva Castro, parte do Sistema Cantareira de Abastecimento de Água, responsável por 48,74% do abastecimento total da região. Obras iniciadas em 1966 (PINTO, 2007 p. 140).

Para melhor entendimento do papel, da posição e do valor do solo urbano neste tipo de urbanização foi realizada a pesquisa exploratória a seguir.

2. METODOLOGIA

A metodologia adotada inclui coleta exploratória e tabulação de dados, confecção de tabelas, gráficos, mapas, análises e sínteses comparativas. Os dados coletados referem-se a dois períodos da história urbanística do Município: o primeiro período, abrange os noventa dias iniciais de 1996[2] e o segundo, os noventa dias iniciais de 2006. O primeiro período foi selecionado, porque na década de 1990 a urbanização foi mais intensa, (Fig. 1E), e o segundo, porque abrange a atualidade dos levantamentos de dados efetuados para a dissertação de mestrado[3]. A fonte dos dados referente ao ano de 1996 foi dois periódicos: os classificados do jornal "O Estado de São Paulo" e o diário "A Gazeta da Zona Norte"[4], escolhidos por critérios de abrangência e tiragem. Tabularam-se 199 anúncios neste primeiro período. Eliminando-se aqueles veiculados em duplicidade ou com dados insuficientes, os 86 lotes restantes subsidiaram o estudo da estrutura fundiária do Município (Fig. 3). Excluindo os lotes "edificados" 49 anúncios subsidiaram Fig. 2 e Tab. 1. Para o ano 2006, a fonte considerada foi anúncios veiculados via Internet das imobiliárias da região. Tabularam-se 187 anúncios, excluindo duplicidades e insuficiências de dados, 126 lotes subsidiaram o estudo da estrutura fundiária (Fig. 3). Eliminando-se os lotes "edificados", 81 lotes subsidiaram Fig. 2 e Tab. 1. As variáveis não abrangidas nesta etapa foram analisadas, via questionário, efetivados diretamente nas imobiliárias locais: seis no Centro, uma, no Distrito de Terra Preta e duas na Serra da Cantareira, prioritariamente aos corretores mais antigos de cada imobiliária. Os resultados são analisados a seguir.

3. RESULTADOS

A Fig. 2 apresenta as curvas do preço da terra (o m² em R$) para lotes não edificados[5], à venda no município de Mairiporã em 1996 e em 2006, por ordem crescente de valor. Pelos dados se conclui que o preço médio da terra no período passou de R$ 54,51 em 1996 para R$ 24,60 em 2006, depreciando-se, 54,87%. Tal resultado deve estar atrelado ao fato de que nos três primeiros meses de 1996 não ter se registrado nenhuma grande área à venda no município[6], o que possivelmente tenha possibilitado tão grande distorção. Contudo observando a Fig. 2, pode-se concluir que os terrenos de preço acima de R$ 50,00 m² no primeiro período, são em número muito reduzido, porém com grande variação de valor, o que enseja um estudo por faixa de tamanho de lote.

---

[2] Todos os valores referentes ao ano de 1996 foram atualizados através do IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado) para o dia 30.03.2006.

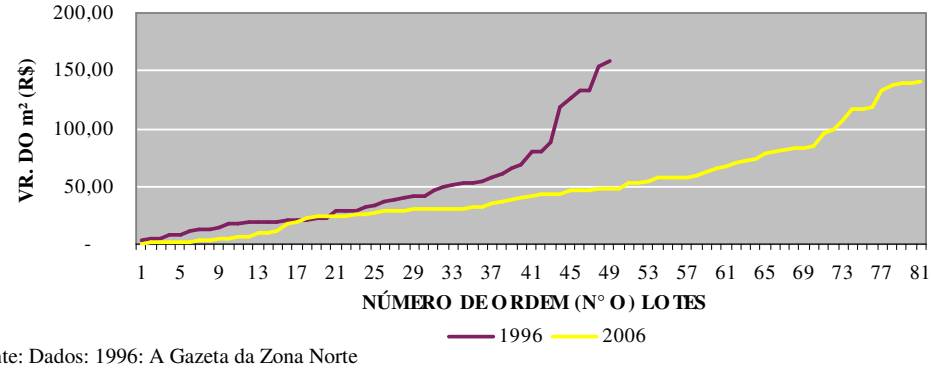
[3] Dissertação de mestrado: Mairiporã: periferização e conflitos ambientais na Região Metropolitana de São Paulo, apresentada na Universidade Presbiteriana Mackenzie em 17.04.2007.

[4] Para "O Estado de São Paulo, utilizou-se anúncios dos cadernos "Imóveis 1 e Imóveis 2", seções: "Interior", "Terrenos", "Sítios e Fazendas" e "Grande São Paulo", nos dias 7, 14, 21 e 28 de Janeiro, 4, 11, 18 e 25 de fevereiro e 3, 10, 17, 24 e 31 de março de 2006. Para "A Gazeta da Zona Norte" anúncios diários, da Seção "Classificados", entre 01.01.a 31.03.1996.

[5] Os dados referentes à Fig. 2, compõem as Tab. 4 e Tab 5, constituindo a página 11 deste artigo.

[6] área superior a 50.000 (cinquenta mil) m², que costumeiramente possui menor preço

Fig.2: Valor do m² [R$] em ordem crescente, para lote não edificado no município de Mairiporã – 1996/2006



Fonte: Dados: 1996: A Gazeta da Zona Norte
O Estado de São Paulo
2006: Imobiliárias do município de Mairiporã
Org.: Celina M. R. Pinto, 2007.

Tabela 1: Valor médio da terra por faixa de tamanho dos lotes no município de Mairiporã – 1996/2006

ANO	0-300	301-500	501-900	901-4900	ACIMA 4900
1996	88,83	244,35	83,47	36,81	8,66
2006	118,18	107,30	84,64	44,22	1,81

Fonte: Dados: 1996: A Gazeta da Zona Norte
O Estado de São Paulo
2006: Imobiliárias do município de Mairiporã
Org.: Celina M. R. Pinto, 2007.

Através da Tab. 1 pode-se avaliar "a dinâmica de mercado" por faixa de lote no município de Mairiporã entre 1996 e 2006: os lotes de área até 300 m² foram os que mais encareceram, pois tiveram os preços médios majorados 33,04% no período estudado, enquanto os lotes de áreas compreendidas entre 301 e 500 m² baratearam-se 56,09%. Os lotes de áreas entre 501 e 900 m² mantiveram os preços praticamente constantes. Os de áreas compreendidas entre 901 e 4.900 m² encareceram 20,13% enquanto os lotes acima de 4.900 m² foram aqueles que mais se depreciaram: 79,10%

Para aprimorar e complementar o entendimento das varáveis existentes na majoração/minoração, dos preços médios dos terrenos existentes entres os anos de 1996 e 2006 lançou-se mão, em uma segunda etapa da pesquisa, de um questionário às imobiliárias locais, cujos resultados são apresentados a seguir: na resposta à primeira questão (qual a região mais valorizada do município?) destaca-se a Serra da Cantareira, seguida pela Represa e pela Serra e por último a Avenida Tabelião Passarela. A segunda questão (qual a região mais vendida?) novamente aparece a Serra da Cantareira, seguida pelas Regiões do Rio Acima e do Distrito de Terra Preta. Os resultados à terceira questão (qual o preço médio por m² de cada região?) redundaram na Fig. 3. As respostas à quarta questão (o que determina a diferença do valor médio do m² de cada região?) indica a infra-estrutura em mais de 50% dos formulários[7] seguida pelos "padrão do

[7] Infra-estrutura: estrada, (se asfaltada o preço sobe em torno de 20%), iluminação, portaria com segurança e muro.

loteamento", "Leis de Proteção aos Mananciais" (LPMs)[8], "mata nativa"[9], " documentação". As questões cinco e seis, referentes à dinâmica, indicam que no intervalo pesquisado a procura aumentou, embora no que se refere à venda, somente as duas imobiliárias ligadas especificamente aos loteamentos de alto padrão e a imobiliária do Distrito de terra Preta responderam afirmativamente. Uma imobiliária respondeu "a procura aumentou, mas não a venda" com o seguinte comentário:

> [...] 70% dos lotes existentes no município são de desmembramentos irregulares. Isso já baixa muito o número de vendas, pois não se consegue um financiamento para o município de Mairiporã, não se trabalha com financiamento da Caixa Econômica Federal por aqui. As pessoas chegam de Guarulhos, de São Paulo, querem comprar casas financiadas e isso não existe no município. As pessoas querem lotes de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), os lotes regulares não existem, se aparece algum, não sai por menos de R$ 50.000,00 (cinqüenta mil reais).

Com referência à sétima questão (as LPMs prejudicaram ou valorizaram o Município e de que forma?) observou-se que a compreensão é ambígua, consciente, porém, dividida. A maioria entende que as LPMs limita as vendas devido a clandestinidade dos desmembramentos, falta de documentação e não permitir a construção de prédios; mas ao mesmo tempo, existe um certo respeito pela "proteção à mata".
Pelo exposto se deduz que o grande diferencial do valor médio da terra está relacionado ao fato dos lotes estarem inseridos em loteamentos fechados ou não, como se observa na Tab. 2. Levando-se em consideração somente a região da Cantareira, os terrenos em loteamentos fechados tiveram seus preços majorados no período estudado 43,10%, enquanto os lotes dispersos, depreciaram-se 41,59%.

Tabela 2: Valor do m² [R$] dos lotes não edificados na Região da Cantareira – 1996/2006

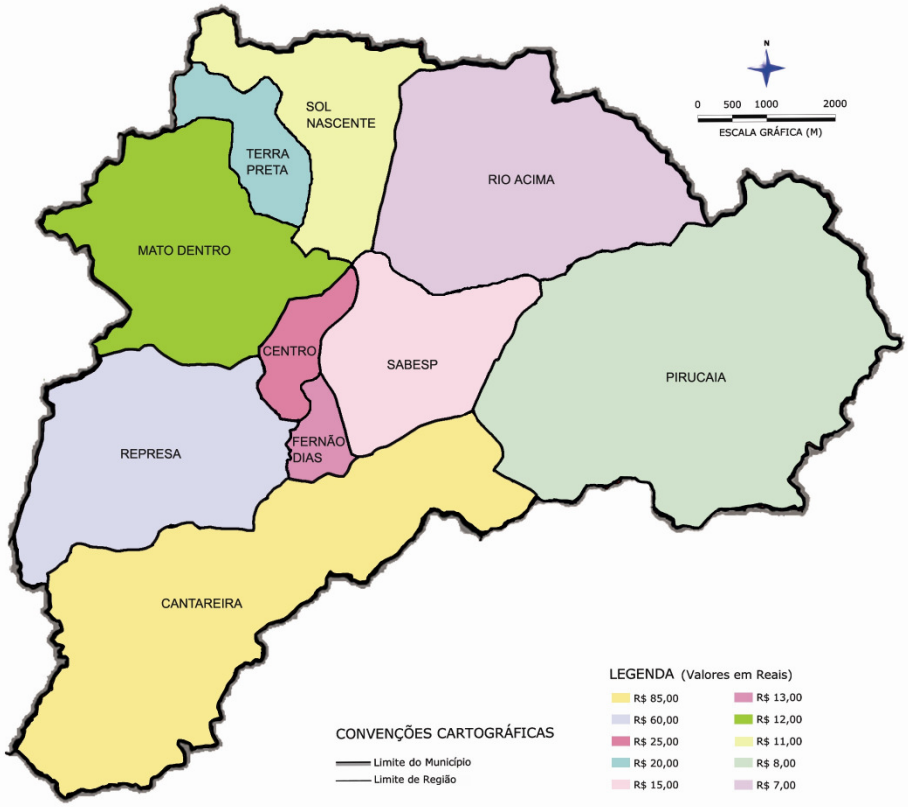
Ano	Internos aos condomínios	Dispersos na região
1996	40,90	16,71
2006	58,53	9,76

Fonte: Dados: 1996: A Gazeta da Zona Norte
O Estado de São Paulo
2006: Imobiliárias do município de Mairiporã
Org.: Celina M. R. Pinto, 2007.

[8] Leis de nºs 898/75 e 1.172/76, previa um zoneamento dividindo a RMSP em áreas de 1ª e 2ª categoria. As áreas de 1ª categoria, ou *non edificandi* incluíam faixas de 20 m ao longo dos cursos d'água e 50 m às margens dos reservatórios, áreas com cotas inferiores a 1,5 m acima do limite máximo dos reservatórios, além de todas áreas com declividade acima de 60%. As áreas de 2ª categoria seriam passíveis de ocupação sob certas condições, como taxas de adensamento de ocupação, taxas de impermeabilização e outras. As áreas da 2ª categoria foram ainda subdivididas em Classes A, B e C, segundo a possibilidade de adensamento. Nas áreas de classe A (adensamento de 30 a 50 hab/ha), o parcelamento ideal do terreno seria de 500 m². As de classes B poderiam suportar adensamento de 25 a 34 hab/ha e as de Classes C com densidade máxima de 24 hab/ha

[9] Refere-se ao aproveitamento do terreno.

Figura 3: Mairiporã: Solo urbano - Valor de mercado



Fonte: Base: Emplasa (SÃO PAULO, 1996)
Org.: Celina M. R. Pinto (2007)

A Fig. 3 refere-se ao resultado da pesquisa sobre valor de mercado do solo urbano na cidade de Mairiporã como tentativa de entender seus processos urbanísticos: no Centro, a Avenida Tabelião Passarela, é muito valorizada, de R$ 700, a R$ 1.000,00 o m² construído[10], equivalente aos maiores preços da RMSP. Os condicionantes são a limitação topográfica (o Centro Velho encontra-se espremido entre os picos dos morros e a Represa não podendo se expandir)[11]. Na região da Serra da Cantareira, o preço médio por m² é R$ 85,00. Na Represa, R$ 60,00 o m². Os fatores condicionantes gerais desta valoração são as amenidades: mata, vista, ar puro, sítio social[12] (CORRÊA, 2005 p. 61-64) e segurança. Os fatores específicos são a infra-estrutura do loteamento (portaria, vigilância móvel, sede, quadra poli esportiva, *van* para transporte de moradores e outros), energia, iluminação pública e possibilidade de aproveitamento do lote (topografia e total de área desmatada). Na região urbanizada em torno do Núcleo Central, o preço médio é R$ 25,00 o m² construído. Os fatores condicionantes são, o uso, a proximidade da Represa e a topografia. Na região da Fernão Dias, o preço médio é R$ 13,00 o m². Os fatores condicionantes principais são a proximidade da rodovia, o uso e a topografia.

[10] Os valores apresentados referem-se a novembro de 2006.

[11] Como é constituído por pequenos lotes, as LPM(s) não permitem adensamento ou verticalização.

[12] A idéia de "sítio social" remonta à produção de diferentes formas espaciais para diferentes modalidades de morar, equivalente às diferentes classes sociais. Está ligada à questão da auto-segregação, na medida em que as classes dominantes selecionam para si as melhores áreas, excluindo-as do restante da população, contribuindo com isso para diferentes preços do solo urbano (CORRÊA, 2005, p. 61-64).

Na região do Pirucaia[13] o preço médio é R$ 8,00 o m². Condicionam o valor se as áreas são rurais, cujo preço mínimo é R$ 0,30 o m², vendido em alqueires[14] ou se pertencem a loteamentos cujo preço máximo é R$ 30,00 o m². Na região do Rio Acima o preço médio é R$ 7,00 o m². Os condicionantes são praticamente os mesmos. As áreas rurais, um preço mínimo de R$ 0,2 o m² e os loteamentos, um preço máximo de R$ 30,00 o m². No Distrito da Terra Preta o preço médio é R$ 20,00 o m². Os condicionantes são o uso, a topografia e a proximidade da Fernão Dias. No Distrito Industrial a média é R$ 60,00 o m², para o uso residencial varia entre R$ 1,50 o m² para chácaras até R$ 25,00 para residências. Na região de Mato Dentro o preço médio é R$ 12,00 o m². Os condicionantes também são praticamente os mesmos. As áreas rurais um preço mínimo de R$ 2,00 o m² e os loteamentos um preço máximo de R$ 22,50. A grande diferença de valor existente entre as áreas rurais de Mato Dentro e das demais regiões é creditada a maior presença de chácaras de recreio e proximidade de diversos loteamentos na região.

4. DISCUSSÃO

Procurou-se organizar este item de modo a relacionar as variações encontradas no preço médio do lote de terra em Mairiporã com a estrutura fundiária do Município e as LPMs.

4.1 A Estrutura Fundiária do Município

A estrutura fundiária do Município de Mairiporã é fortemente influenciada pelas dimensões dos lotes. Esta estrutura é resultado de uma intensa atividade imobiliária desenvolvida a partir do ano de 1966, quando são loteados 30% do território municipal ou cerca de 88 km² (área equivalente ao município de Itapevi e superior a grande parte dos municípios da RMSP), processo que atingiu seu ápice nos anos de 1975 e 1976 (SÃO PAULO, 1982, p. 54). Nesta época é loteada a maior parte da Serra da Cantareira e das áreas que margeiam a Represa. Esse processo foi desencadeado pela melhoria das vias de acesso com o intuito de agilizar as obras. A importância desse parcelamento no tipo de urbanização é a metragem dos lotes, a maioria entre 900 e 4.900 m² (SÃO PAULO, 1982, p. 57) tendo muito provavelmente sido destinados à chácaras de recreio. Porém, após 1970, com a dispersão da mancha urbana metropolitana, o capital imobiliário encontrou na Serra da Cantareira e nas margens da Represa seu principal alvo de investimentos originando desmembramentos para os loteamentos de alto padrão.

Tabela 3: Porcentagem de lotes por faixa de tamanho no município de Mairiporã – 1979/1996/2006

Ano	0-300	301-500	501-900	901-4900	Acima de 4900
1979	1,4%	12,0%	12,0%	74,6%	0,02%
1996	10,5%	7,0%	4,7%	55,8%	22,1%
2006	7,1%	11,9%	8,7%	52,4%	19,8%

Fonte: Dados: 1976: Emplasa, (SÃO PAULO, 1996 p. 54).
1996: O Estado de São Paulo e A Gazeta da Zona Norte
2006: Imobiliáas do município de Mairiporã
Org.: Celina M. R. Pinto, 2007.

[13] Nas regiões do Pirucaia e Rio Acima, referiu-se a "preço mínimo" e "preço máximo", pois a metragem pesquisada (n° de lotes) não atingiu um total para se trabalhar com segurança.

[14] Do árabe *al kayl* , designava originalmente uma das bolsas ou cestas de carga mais ou menos padronizadas pela capacidade dos animais, utilizadas no transporte. Foi tomada como medida de secos, "grãos" e depois acabaram designando a área de terra necessária para o plantio de todas as sementes nelas contidas, mais tarde variável de acordo com a localização. Em São Paulo 1 alqueire equivale a 24.200 m² (HOLANDA, 1975, p. 74).

A Tab 3 relaciona-se com a estrutura fundiária por faixa de tamanho de lotes entre os anos de 1979 (após a promulgação das duas primeiras LPMs), e os dois períodos estudados. Entre 1979 e 1996, a percentagem dos lotes de padrão popular no cômputo geral da estrutura, ou seja, de dimensões inferiores a 300 m² (não condizente com o mínimo de 500 m² estabelecido pelas LPMs), que representavam apenas 1,4% em 1979, passou para 10.5% em 1996 baixando para 7.6% em 2006. Os lotes de tamanho médio, (área entre 301 a 500m, também abaixo do estipulado pelas LPMs), decresceram no primeiro período de 12,0% para 7.0% voltando a se estabilizar no período seguinte. Porém, a percentagem dos grandes lotes (entre 501 m² a 900 m² e entre 900 a 4.900 m²) decresceu consideravelmente (era 74,6% em 1976, 55,8% em 1976 e 52,4% em 2006) e como era de se esperar, pelos resultados acima apontados e os lotes acima de 4.900 m² também aumentaram. Observa-se, então, que continuaram os desmembramentos para os lotes com áreas entre 901 e 4900 m² apesar da impossibilidade de regularização (devidos às restrições impostas pelas LPMs em grande parte da área municipal) demonstrando também que continuaram loteamentos nas grandes áreas. Portanto, o mercado imobiliário continuou atuante.

4.2 As Leis de Proteção aos Mananciais (LPMs) e o Território de Mairiporã

Mairiporã detêm 80,1% de solo protegidos pelas LPMs de nºs 898 17 de dezembro de 1975, a de nº 1172 de 17 de novembro de 1976 e a de nº 9866 de 28 de novembro de 1997. Essas leis foram criadas para gerir a relação entre uso do solo e a garantia da qualidade de água para o abastecimento público. Percebe-se, então, que não se pode dissociar a questão ambiental da questão social, tendo em vista a explosão habitacional a que foi submetido o território municipal na década de 1990 (na vigência destas leis) como se observa na Fig. 1E. A transgressão à legislação, no caso de Mairiporã, tornou-se "uma regra" gerando o paradoxo mostrado pelas respostas do questionário às imobiliárias e confirmado pelo poder público local sobre irregularidades no solo municipal.[15] Tal fato pode ser observado na Tab.2 pelo grande aumento na percentagem dos lotes municipais de área até 300 m² e na Fig. 5 com o grande aumento nos preços (o m² em R$) destes lotes em relação ao preço médio geral da terra no Município. Para modificar tal situação a expectativa recai na flexibilização que poderia ter trazido a Lei Estadua de nº 9866/97, agora a ser gerida pelos Comitês e Sub-Comitês de Bacia, podendo não generalizar os instrumentos de controle de uso do solo, e criar fontes de recursos para as ações de preservação; entretanto essa legislação para o Sub-Comitê Juqueri-Cantareira ainda não está em vigor (PINTO, 2007, p. 224).

4.3 Considerações Específicas sobre o Preço da Terra no Município de Mairiporã

Dentre os autores que discutem a formação das rendas fundiárias, destacamos Corrêa (2005), Villaça (2001) e Sachs (2002). Villaça privilegia a localização: "A acessibilidade é o valor de uso mais importante para a terra urbana" (VILLAÇA 2001, p. 74). A Fig. 3 apresenta os diversos preços médios da terra nas diferentes regiões no Município (conforme suas características topográficas) na qual a região da Cantareira contém o maior valor médio (R$ 85,00); neste território há especificidades relevantes ligadas à localização: a malha viária, proximidade à Zona Norte com a qual mantém a sua dinâmica comercial e de serviços. Contudo, cabe complementar

[15] Os índices de irregularidades estão entre 70 a 80% do total dos lotes municipais (PINTO, 2007, p. 169).

que na mesma região há ocorrência das amenidades físicas (áreas verdes, clima agradável, menor poluição do ar e outros) e a idéia de "Sítio Social" privilegiadas por Corrêa (2005 p. 61-64).
A Tab. 2 evidencia grandes diferenças no valor do solo das respectivas regiões municipais. Para Sachs (2002, p. 49) a diferenciação dos preços fundiários tem um papel fundamental na periferização da habitação bem como na produção de vazios especulativos.

5. CONCLUSÃO

A análise da evolução do preço de mercado do metro quadrado em Mairiporã fundamenta-se em fatos recentes de sua história e está relacionado a diversas variáveis nem sempre legíveis e mensuráveis. O seu relacionamento com a legislação ambiental e conseqüentemente o grande número de loteamentos irregulares e clandestinos[16] dificultam a atuação do mercado imobiliário. O tipo de urbanização dispersa também favorece mercados não centrados em imobiliárias estabelecidas, movimentados nas próprias portarias dos loteamentos através de benefícios pecuniários dos corretores aos seus empregados, mercado este, difícil de ser medido pelo grande número de loteamentos e "condomínios". Contudo, no caso de Mairiporã, os dados evidenciam uma nova racionalidade que é o mercado em uma urbanização dispersa, num território cuja estrutura fundiária, topografia, rede viária, informalidade e dificuldades na implantação de políticas públicas, parecem levar o Município compulsivamente à descentralização e fragmentação. Este mercado toma um rumo próprio centrado em cada "condomínio" ou "loteamento", onde as relações com o todo se esvaziam.
Observou-se também que a localização geográfica, apesar de extremamente relevante não tem o mesmo peso na composição da valoração da terra, nem no município, nem no bairro, nem no loteamento, visto existir enorme variação de preço em lotes de mesma metragem dentro da mesma localidade.
Apesar do escopo reduzido da pesquisa, pode-se concluir que novas variáveis foram indexadas ao preço da terra urbana, independentes do antigo padrão "área rural/área urbana". Neste leque a relevância se encontra na localização (regionalização), no padrão do loteamento (sítio social e infra-estrutura interna), na quantidade de mata natural e existência de documentação regular.

[16] São 122 áreas ocupadas de acordo com o Plano Diretor do Município de Mairiporã 2006/215 (MAIRIPORÃ, 2006, p. 41-42); porém a pesquisa que originou este artigo totalizou 145 delas, sendo 45 do ano de 2005.

6. REFERÊNCIAS

CORRÊA, Lobato Roberto. *O espaço urbano.* 4. ed. São Paulo: Ática, 2005. 94 p.

PINTO, Celina Maria Rodrigues. Mairiporã: periferização e conflitos ambientais na Região Metropolitana de São Paulo. 2007. 256 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Escola de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2007.

SACHS, Ignacy. *Caminhos para o desenvolvimento sustentável*. 3. ed. São Paulo: Garamond, 2002. 95 p.

SÃO PAULO (ESTADO). SECRETARIA DE ESTADO DE ECONOMIA E PLANEJAMENTO: EMPRESA METROPOLITANA DA GRANDE SÃO PAULO S/A. SISTEMA CARTOGRÁFICO METROPOLITANAO. CORRDENADORIA DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS. *30 Anos de Emplasa*. São Paulo, Emplasa, 2006. 1 CD-ROM.

_____. SECRETARIA DOS TRANSPORTES METROPOLITANOS: EMPRESA METROPOLITANA DA GRANDE SÃO PAULO S/A. *MUNICÍPIO DE MAIRIPORÃ/SP*. Plano Diretor 1996/2016. Parte B – Anexos. São Paulo, Emplasa, 1996. Não paginado.

_____. SECRETARIA DE NEGÓCIOS METROPOLITANOS. PROJETO 4247: USO DO SOLO: SUBPROJETO 4247/01. Elaboração de Planos Diretores Físicos-Territoriais e Projeto de Lei de uso e ocupação do solo para diversos municípios da GSP. Plano Diretor Físico Territorial de Mairiporã, São Paulo, Emplasa, 1982. 128 p.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001. 373 p.

Tabela 4: Valor do m² [R$], em ordem crescente, para lote não edificado no município de Mairiporã – 1996

N° o	Area (m²)	Vr. do m²	N° o	Area (m²)	Vr. do m²	N° o	Area (m²)	Vr. do m²	N° o	Area (m²)	Vr. do m²	N° o	Area (m²)	Vr. do m²
1	10.000	3,96	11	1.500	17,61	21	1.500	28,17	31	900	46,95	41	200	79,22
2	48.400	4,36	12	2.800	18,85	22	1.400	28,28	32	500	50,17	42	1.480	80,30
3	47.125	4,49	13	2.800	18,85	23	5.000	29,05	33	981	51,15	43	300	88,01
4	21.000	7,55	14	2.000	19,80	24	250	31,69	34	1.500	52,81	44	2.000	118,82
5	2.000	7,92	15	2.000	19,80	25	1.200	33,01	35	1.500	52,81	45	250	126,74
6	7.800	11,86	16	2.500	20,07	26	1.100	36,02	36	1.130	53,73	46	700	132,03
7	18.500	12,83	17	1.300	20,31	27	1.100	38,42	37	1.200	57,22	47	700	132,03
8	3.500	13,57	18	1.530	20,70	28	800	39,61	38	1.000	60,73	48	1.000	154,21
9	5.600	14,15	19	18.000	22,00	29	1.000	42,25	39	1.480	66,01	49	100	158,43
10	2.500	16,90	20	1.500	22,89	30	375	42,25	40	500	68,65			

Tabela 5: Valor do m² [R$], em ordem crescente, para lote não edificado no município de Mairiporã – 2006

N° o	Area (m²)	Vr. do m²	N° o	Area (m²)	Vr. do m²	N° o	Area (m²)	Vr. do m²	N° o	Area (m²)	Vr. do m²	N° o	Area (m²)	Vr. do m²
1	732.000	0,41	21	1.475	23,73	41	1.200	41,67	61	600	66,67	81	354	141,18
2	102.000	1,47	22	1.344	24,55	42	1.398	42,92	62	1.000	70,00			
3	102.000	1,47	23	1.000	25,00	43	1.040	43,27	63	308	71,43			
4	120.000	1,50	24	1.000	25,00	44	1.029	43,73	64	1.647	72,86			
5	127.500	1,57	25	1.253	27,93	45	1.560	46,15	65	2.150	78,14			
6	11.000	2,27	26	1.026	29,24	46	1.296	46,30	66	250	80,00			
7	5.000	3,60	27	1.700	29,41	47	1.072	46,64	67	1.850	81,08			
8	20.000	4,00	28	1.525	29,51	48	315	47,62	68	968	82,64			
9	104.000	4,81	29	1.000	30,00	49	1.148	47,91	69	1.200	83,33			
10	52.000	5,00	30	1.040	30,00	50	1.235	48,58	70	2.970	84,18			
11	12.000	6,67	31	1.057	30,00	51	1.700	52,94	71	800	96,25			
12	2.500	7,20	32	1.080	30,00	52	3.000	53,33	72	350	100,00			
13	20.000	10,00	33	1.080	30,00	53	1.080	53,70	73	419	107,40			
14	50.000	10,00	34	1.390	30,00	54	700	57,14	74	300	116,67			
15	1.385	10,83	35	1.250	32,00	55	1.210	57,85	75	300	116,67			
16	1.711	17,53	36	1.387	32,44	56	2.590	57,92	76	1.014	118,34			
17	1.800	19,44	37	1.000	35,00	57	600	58,33	77	750	133,33			
18	3.900	23,08	38	934	37,47	58	1.000	60,00	78	383	138,37			
19	430	23,26	39	1.800	38,89	59	1.607	62,33	79	250	140,00			
20	1.269	23,64	40	1.490	40,27	60	1.000	65,00	80	500	140,00			