

Produção do espaço urbano na região de São José do Rio Preto 2000-2020: a terra como investimento

Marcela Vanessa Santos Rossi,
Estevam Vanale Otero*

Resumo Neste início de século as cidades brasileiras vêm sendo palco de intensa produção imobiliária, fato marcante nas cidades do interior paulista, especialmente as chamadas cidades médias. Diversos indicadores revelam uma produção em larga escala nesses territórios que ultrapassa as relações estabelecidas entre oferta e demanda, apontando, como procuraremos demonstrar, para o papel do espaço urbano enquanto escoadouro de capitais em busca de valorização. O artigo procura expor as lógicas por trás desse cenário, sobretudo a partir da análise da produção de lotes urbanizados, tomando como recorte de estudo São José do Rio Preto e municípios vizinhos, que apresentam números bastante expressivos em termos de novos parcelamentos.

Palavras-chave: produção imobiliária, parcelamento do solo, cidades médias.

Producción del espacio urbano en la región de São José do Rio Preto 2000-2020: el suelo como inversión

Resumen A principios de este siglo, las ciudades brasileñas han sido escenario de una intensa producción inmobiliaria, hecho notable en las ciudades del interior de São Paulo, especialmente en las ciudades intermedias. Diferentes indicadores muestran una producción a gran escala en estos territorios que va más allá de las relaciones establecidas entre oferta y demanda, apuntando, como intentaremos demostrar, al papel del espacio urbano como destino de capitales en busca de valoración. El artículo busca exponer la lógica detrás de este escenario, especialmente a partir del análisis de la producción de lotes urbanizados, con una mirada más precisa a São José do Rio Preto y ciudades vecinas, que presentan números muy expresivos en términos de nuevos desarrollos.

Palabras clave: producción inmobiliaria, parcelación del suelo, ciudades intermedias.

Production of urban space in São José do Rio Preto region 2000-2020: land as investment

Abstract At the beginning of this century, Brazilian cities have been the scene of intense real estate production, a remarkable fact in the cities of the interior of São Paulo, especially the medium-sized cities. Several indicators reveal large-scale production in these territories that goes beyond the relations established between supply and demand, pointing, as we will try to demonstrate, the role of urban space as a draining of capital in search of valorization. The article aims to expose the logics behind this scenario, especially from the analysis of the production of urban lots, taking as a study clipping São José do Rio Preto and neighboring municipalities, which present very expressive numbers in terms of new allotments.

Keywords: real estate production, urban land division, medium-sized cities.

As primeiras décadas do século XXI registraram uma intensificação da produção do espaço urbano no Brasil, com expansão da atividade imobiliária e expressivos impactos nas cidades. O processo desenrolou-se em um contexto de mudanças socioeconômicas e financeiras, que ensejaram esse *boom* imobiliário (Royer, 2009, Pochmann, 2011; Néri, 2011, Fix, 2011; Singer, 2012).

Especialmente a partir de 2009, com a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), assistiu-se a um significativo crescimento da atividade imobiliária, que capturou as atenções e promoveu um conjunto de reflexões acadêmicas a respeito de seus impactos urbanos (Santo Amore et al, 2015; Cardoso, 2013; Ferreira, 2012). Especial interesse foi dedicado à análise das articulações entre essa produção imobiliária e as lógicas financeiras embutidas no processo, notadamente a partir da abertura de capital de diversas empresas com atuação no segmento residencial ao longo das duas últimas décadas (Botelho, 2007; Royer, 2009; Shimbo, 2010; Fix, 2011; Sanfelici, 2013). Cabe destacar que esses impactos se fizeram sentir com maior clareza nas metrópoles brasileiras, o que circunscreveu grande parte das investigações a esses contextos territoriais e, essencialmente, ao estudo da incorporação imobiliária.

Esse *boom* imobiliário não se limitou, contudo, às grandes metrópoles nem ficou restrito à atuação das empresas de capital aberto. Uma de suas manifestações deu-se, também, na forma de novos parcelamentos do solo implantados ao longo do período, a qual recebeu muito menos atenção em termos de investigações sistemáticas, com algumas exceções significativas (Leonelli et al, 2019; Leonelli e Campos, 2018). Nosso interesse sobre o parcelamento do solo, especialmente sobre seus níveis de produção no estado de São Paulo, dizem respeito ao fato de que, em nosso entender, é nesse produto que vão se manifestar com mais nitidez algumas das características apontadas por Harvey (2013) acerca da tendência, no capitalismo, da terra ser tratada como “ativo financeiro”.

O presente artigo dedica-se a uma análise dos parcelamentos do solo implantados ao longo do período recente nos municípios do estado de São Paulo. Esses valores são cotejados aos portes demográficos e à posição funcional ocupada na hierarquia da rede urbana, buscando identificar as características dessa produção. Como veremos ao longo deste texto, verifica-se um relativo descolamento entre os valores quantitativos dessa produção e as demandas efetivas por espaço urbano, o que exige uma análise mais acurada sobre as motivações dessa aparente superprodução de parcelamento do solo no período recente.

Como procuraremos demonstrar, a produção de novos parcelamentos vincula-se fortemente às perspectivas de valorização da própria terra, em que sua comercialização e consumo vêm imbuída de um cálculo relativo à renda passível de ser extraída da mercadoria “lote urbano”, ou seja, do “sobrevvalor futuro capitalizado embutido no preço da terra” (Fix; Paulani, 2019). Essa perspectiva de consumo do imobiliário enquanto investimento não é nova nem estranha à estruturação do mercado imobiliário

* Marcela Vanessa Santos Rossi é graduanda na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, ORCID <<https://orcid.org/0000-0002-7143-3925>>. Estevam Vanale Otero é Arquiteto e Urbanista, Professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, ORCID <<https://orcid.org/0000-0002-0374-4457>>.

brasileiro (Lessa, 1981), ainda que essa tendência apresente indícios de aprofundamento no último período. Como mostram Valfré e Ribeiro (2020) ao analisar as estratégias de comercialização de uma incorporadora na cidade de São Paulo, o marketing da venda incorpora explicitamente a noção de rentabilidade financeira do imóvel enquanto investimento. Ainda segundo os autores, investigar os “hábitos de investimento das pessoas físicas têm se mostrado um importante indicador dessas mudanças de paradigma e de conjuntura” (Valfré; Ribeiro, 2020, p. 33) quanto à produção imobiliária, notadamente a residencial. O que nos parece peculiar à questão do parcelamento do solo e da produção de lotes urbanos é que nesta se explicita de forma ainda mais objetiva aquilo que Harvey (2013) aponta como uma tendência do capitalismo na transformação da terra em “puro ativo financeiro” (Harvey, 2013; Haila, 1988). Seria justamente nesses lotes urbanos que se cristalizaria com mais clareza a dominância das lógicas, métricas e narrativas financeiras sobre as decisões de produção, comercialização e consumo do espaço urbano (Aalbers, 2015), com grandes e perversos impactos nas cidades brasileiras.

Nossa investigação é aqui organizada e apresentada em três seções articuladas e complementares. Na primeira seção, intitulada “Parcelamento do solo no estado de São Paulo” apresentamos dados do parcelamento do solo nos municípios paulistas, buscando identificá-la em termos quantitativos e em relação ao perfil funcional dos municípios que se destacam nessa produção.

A segunda seção, “A produção de terra urbanizada em São José do Rio Preto”, dedica-se à análise do caso específico de São José do Rio Preto e seus municípios limieiros. Esse recorte territorial, que correspondia à classificação do IBGE vigente até 2016 como Área de Concentração de População (ACP) de São José do Rio Preto¹, apresenta alguns dos mais expressivos índices de parcelamento do solo do estado, em níveis muito superiores e fortemente discrepantes frente aos demais municípios paulistas. Em vista disso, tomamos esse recorte específico para uma análise mais acurada, procurando compreender a magnitude da produção aí verificada relativamente ao papel desempenhado por esta enquanto investimento.

Na terceira e última seção, intitulada “A terra como ativo financeiro”, discutiremos conceitualmente as implicações do tratamento da mercadoria terra urbanizada a partir das suas perspectivas de extração de rendas futuras, debatendo as peculiaridades do caso brasileiro, e procurando sintetizar as reflexões decorrentes da investigação, apontando para desejáveis e necessários desdobramentos dessas conclusões.

Parcelamento do solo no estado de São Paulo

A fim de demonstrar a expressividade do parcelamento do solo no estado sistematizamos os dados de aprovação de novos loteamentos realizados pelo Grupo de Análise de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (Graprohab) e organizados pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi-SP).

Na Tabela 1 podemos visualizar os 25 municípios que mais produziram lotes entre 2010 e 2018, explicitando os números expressivos para os municípios não-metropolitanos do interior paulista. Destaque-se a participação daqueles caracterizados como Capitais Regionais dentre os de maior produção².

¹ Correspondendo aos municípios de São José do Rio Preto, Mirassol, Bady Bassitt, Guapiaçu e Cedral.

² O último estudo Regiões de Influência das Cidades 2018 (IBGE, 2020) classifica a hierarquia das cidades em termos de Arranjo Populacional (AP), decorrente do nível de integração funcional das aglomerações. A posição na hierarquia da rede urbana foi atribuída de acordo com o Arranjo Populacional (AP) a que o município pertence (IBGE, 2020). À exceção de Mirassol, Bady Bassitt (ambas do AP de São José do Rio Preto) e Cotia (AP de São Paulo), todos os demais municípios constantes na tabela correspondem às cidades-núcleo de seus APs ou não integram aglomeração.

	Município	Posição do AP na hierarquia da rede urbana	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
1	São José do Rio Preto	Capital Regional B	2.902	7.910	7.115	3.569	7.171	5.472	5.855	4.182	4.480	48.656
2	Ribeirão Preto	Capital Regional A	894	1.919	1.164	2.287	2.011	814	9.023	2.001	636	20.749
3	Piracicaba	Capital Regional C	2.686	5.031	189	3.349	1.549	2.401	1.262	792	95	17.354
4	Franca	Capital Regional C	2.484	822	1.482	2.591	2.219	4.208	2.105	547	670	17.128
5	Araraquara	Capital Regional C	1.956	2.119	2.147	1.877	3.009	1.328	3.063	768	249	16.516
6	Indaiatuba	Centro Sub-Regional A	-	1.106	3.232	2.740	2.219	2.851	2.629	1.213	91	16.081
7	Barretos	Capital Regional C	-	1.157	1.779	1.393	4.297	1.363	1.779	2.750	839	15.357
8	Votuporanga	Centro Sub-Regional B	1.328	1.166	1.594	2.012	580	1.964	2.980	1.678	987	14.289
9	Araçatuba	Capital Regional C	473	1.577	662	1.769	808	1.928	705	5.370	662	13.954
10	Marília	Capital Regional C	1.799	195	3.498	1.743	1.385	773	1.515	1.568	796	13.272
11	Birigui	Centro Sub-Regional B	1.083	-	-	2.099	2.290	2.251	1.266	1.313	1.902	12.204
12	Mirassol	Capital Regional B	1.125	757	-	1.817	5.918	-	-	292	1.317	11.226
13	Sertãozinho	Centro Sub-Regional A	1.162	703	2.172	533	1.473	1.345	689	1.498	1.508	11.083
14	Itapetininga	Centro Sub-Regional A	1.797	480	2.555	125	230	2.045	292	2.010	1.393	10.927
15	Salto	Centro Sub-Regional A	-	540	2.365	1.178	1.470	323	1.874	639	2.270	10.659
16	Leme	Centro Sub-Regional B	-	-	872	3.347	1.920	3.841	-	-	571	10.551
17	Bady Bassitt	Capital Regional B	1.485	1.222	1.179	93	408	2.218	1.817	1.369	559	10.350
18	Sorocaba	Capital Regional B	1.534	825	1.375	2.480	1.041	1.507	475	908	88	10.233
19	Catanduva	Capital Regional C	717	-	388	2.560	2.088	2.773	1.158	70	467	10.221
20	Cotia	Grande Metrópole Nacional	377	3.019	110	-	691	453	371	3.621	1.469	10.111
21	Presidente Prudente	Capital Regional C	200	996	1.390	2.763	320	1.690	511	424	733	9.027
22	Campinas	Metrópole	2.540	807	4	1.706	767	7	288	2.125	451	8.695
23	São João da Boa Vista	Centro Sub-Regional A	1.286	1.840	118	1.463	1.688	2.042	159	-	-	8.596
24	Taubaté	Capital Regional B	428	811	731	2.076	1.470	358	874	780	811	8.339
25	Ibitinga	Centro Sub-regional B	1.794	684	302	732	1.013	1.242	1.405	505	594	8.271
Total do estado			77.611	111.236	141.175	155.237	148.221	150.603	133.170	109.763	104.944	1.131.960

Tabela 1 (página anterior): Número de lotes aprovados por município entre 2010 e 2018 – vinte e cinco primeiras posições no estado de São Paulo. Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2010 a 2018, organizado pelo Secovi-SP; IBGE, 2020. Organizado pelos autores.

³ Segundo pesquisa realizada por Lisboa (2019) a partir do site ZAP Imóveis, o preço dos terrenos na RMSP apresenta uma diferença de 50% em relação aos do interior paulista.

Outro ponto a destacar é a magnitude da produção de lotes no município de São José do Rio Preto, mais que o dobro da segunda posição, ocupada por Ribeirão Preto. Os dados expostos evidenciam como a produção urbana em termos de parcelamento do solo é muito mais expressiva nas cidades do interior do que na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), por exemplo. Ainda que parte da explicação advinha de um relativo esgotamento de terras passíveis de urbanização na RMSP, esse elemento isoladamente não responde o porquê da expressividade de algumas cidades nesse cômputo. Cabe chamar atenção, ainda, para os municípios de Mirassol e Bady Bassit, limítrofes a Rio Preto, que ocupam a décima segunda e a décima sétima colocação na tabela.

As cidades do interior paulista, sobretudo as cidades médias identificadas como Capitais Regionais (IBGE, 2020), são polos regionais atrativos para diversos empreendedores urbanos, visto que apresentam condições relativamente homogêneas de infraestrutura e acessibilidade; uma população com renda relativamente elevada, fato que consequentemente aumenta a capacidade de consumo dos habitantes; além de uma grande disponibilidade de terras propícias à expansão, que no interior do estado apresentam preços menores³ quando comparadas com a metrópole paulista. Esses fatores trouxeram rebatimentos importantes na dinâmica de produção do espaço urbano, principalmente a partir dos anos 2000.

Ainda que os fatores acima elencados permitam apreender algumas das razões que apontam para um maior potencial de produção, não respondem adequadamente de que forma isso se vincula às demandas locais por espaço urbano. Ressalte-se que o interior paulista, especialmente suas cidades médias (Damasceno, 2021), e os municípios da região de Rio Preto, de modo particular (Fodra, 2020), também apresentaram números superlativos de contratação de unidades do PMCMV. O porte da produção verificada nessas cidades, em aparente descompasso com suas demandas locais ou mesmo seus atuais ritmos de crescimento demográfico, exige uma análise mais detalhada.

Passaremos, a seguir, a um estudo mais aprofundado da dinâmica de parcelamento do solo em São José do Rio Preto e municípios limítrofes que, conforme já indicado nos dados expostos, destaca-se nesse universo. O estudo das lógicas que regem tanto a produção quanto o consumo de terra urbanizada nesse território permite lançar luzes sobre as dinâmicas de funcionamento do mercado imobiliário e possibilita a compreensão dos números expressivos identificados na produção do espaço urbano no interior paulista.

A produção de terra urbanizada em São José do Rio Preto

Nosso foco de análise aqui recai sobre os produtos oriundos do parcelamento do solo para fins urbanos em São José do Rio Preto e seus municípios limítrofes que, como visto na seção anterior, apresentam intensa produção e articulam-se num mercado integrado de terras. Esses parcelamentos são aqui classificados entre “loteamentos abertos” e “loteamentos fechados”, uma vez que suas estratégias de comercialização e lógicas locacionais são distintas.

Os “loteamentos fechados” são uma forma específica de loteamento que tem marcado a paisagem de inúmeros municípios do interior paulista (Freitas, 2008). De acordo com a Lei Municipal nº 5.138/92, reguladora do parcelamento do solo em São José

⁴Lei Municipal nº 5.138/92, art. 15, § 1º. Disponível em Acesso em 12 de agosto de 2020.

do Rio Preto, esses loteamentos “se caracterizam pela adoção de acessos privativos e de muros delimitadores, ou de outro sistema de tapagem admitido pela autoridade municipal, que se separam da malha viária urbana ou da área rural adjacente”⁴. Destinados às camadas de mais alta renda, esses empreendimentos têm provocado a reestruturação das cidades, sobretudo por impulsionar a constituição de novas centralidades, atraindo investimentos para áreas ao seu redor, como a implantação de shoppings centers e escolas privadas, caracterizando-se como “enclaves fortificados” (Spósito e Góes, 2013; Caldeira, 2000).

Os “loteamentos abertos”, por sua vez e consoante as normas da legislação federal, não apresentam nenhum tipo de cercamento ou segurança privada. Mas mesmo essa tipologia, em suas estratégias de comercialização, volta-se também ao investimento. Abaixo segue um trecho retirado do site de uma dessas companhias, a Setpar Empreendimentos, responsável por diversos loteamentos em São José do Rio Preto e em seus municípios limítrofes

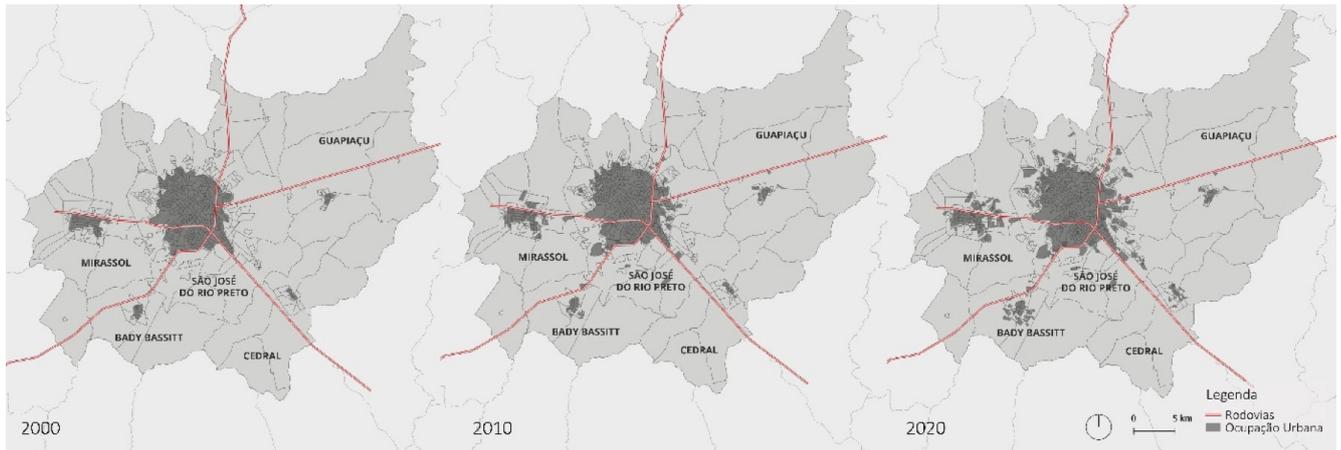
*Quer investir, mudar de imóvel ou morar em outra região? A Setpar Empreendimentos oferece os melhores terrenos no Estado de São Paulo. Todos os loteamentos possuem total infraestrutura e área verde diferenciada, com **terrenos valorizados para quem quer investir ou procura por mudança**.* (Trecho retirado do site da Setpar. Disponível em <<https://www.setpar.com.br/bairros/regioes/sao-paulo/>>. Acesso em 11 de janeiro de 2022. Grifos nossos)

A aprovação expressiva de “loteamentos abertos” também deve ser compreendida a partir dos interesses econômicos envolvidos em sua comercialização. Fica claro, pelo trecho exposto acima, que o lote comercializado pode apresentar tanto um valor de uso quanto um valor de troca ao seu comprador, operando, assim, como um investimento.

A tabela 2 traz o número de lotes aprovados em São José do Rio Preto e seu entorno nas duas últimas décadas, classificados em “loteamento aberto” e “loteamento fechado”. Alguns encontram-se sem classificação, dada a escassez de informações precisas sobre sua caracterização. Os “condomínios horizontais” não foram incluídos na tabela, dada sua natureza jurídica distinta.

Tabela 2: Total de lotes aprovados nos municípios de São José do Rio Preto e seu entorno, entre 2000 e 2020 (1º semestre) – divididos por tipologia. Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2000 a 2020, GRAPROHAB/Secovi-SP. Elaborado pelos autores.

Municípios	Lotes Abertos	Lotes Fechados	Lotes sem classificação	Total de lotes aprovados
São José do Rio Preto	32.845	12.594	19.791	65.230
Bady Bassitt	8.234	955	3.391	12.580
Cedral	2.696	162	1.676	4.534
Guapiaçu	2.795	167	2.161	5.123
Mirassol	10.293	4.839	2.450	17.582
Total	56.863	18.717	29.469	105.049



Mapa 1: Expansão da mancha urbana entre 2000 e 2020 – municípios selecionados. Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2000 a 2020 – Grapohab/Secovi-SP, Google Earth. Elaborado pelos autores.

⁵ Os dados populacionais são do Censo Demográfico 2010 do IBGE.

Rio Preto apresenta uma produção muito descolada dos demais municípios de seu contexto regional, totalizando um incremento de 65.230 novos lotes no período analisado. Evidentemente, essas discrepâncias refletem os distintos portes demográficos municipais. Rio Preto (408.258 habitantes) é a cidade principal, classificada pela Regic 2018 como capital regional, o que a designa como um polo de influência econômica e de prestação de serviços em âmbito regional (IBGE, 2020). Já Bady Bassitt (14.603 habitantes), Mirassol (53.792 habitantes), conectadas à cidade polo pelas rodovias Transbrasiliana e Washington Luiz, respectivamente, apresentam uma tendência de expansão e conurbação de suas manchas urbanas com Rio Preto. Guapiaçu (17.869 habitantes) e Cedral (7.972 habitantes) apresentam menores populações e suas manchas urbanas não são tão integradas à da cidade polo como as anteriores⁵.

Recorde-se que Rio Preto liderou a aprovação de lotes em todo o estado de São Paulo entre os anos 2010 e 2018. Já em Bady Bassitt, o número de lotes aprovados entre 2000 e 2020 (12.580) aproxima-se à estimativa populacional do município para 2020 (16.320), ou seja, se produziu quase um lote para cada habitante no período analisado. Na segunda colocação entre os municípios que mais aprovaram lotes nesse recorte, entre 2000 e 2020, e décimo segundo em todo o estado, entre 2010 e 2018, Mirassol praticamente dobrou sua área urbanizada nas últimas duas décadas, como vemos no mapa 1.

Os “loteamentos abertos” ofertaram uma quantidade superior de aprovações, correspondendo a 54,12% dos novos lotes produzidos nos últimos 20 anos; entretanto, por ser direcionada aos estratos de renda média a baixa, a tipologia apresenta lotes menores em relação aos encontrados nos “loteamentos fechados”. Enquanto a área média dos “lotes fechados” é de 450m², a dos lotes em empreendimentos abertos é 200m², praticamente a metade.

Apesar de dimensões diferentes referentes ao parcelamento do solo, todas as cidades demonstram produções significativas de novos lotes, sobretudo quando relacionamos os números de aprovações com seus respectivos portes territoriais e populacionais. A Taxa Geométrica de Crescimento Anual (TGCA) da população dos municípios ao longo dos últimos

⁶Os dados dos lotes vazios foram compilados dos Cadernos “Conjuntura Econômica”, produzidos pela Secretaria de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação da Prefeitura de São José do Rio Preto, anualmente, desde 1985. Disponível em: <<https://www.riopreto.sp.gov.br/planejamento/>>. Acesso em 23 de agosto de 2020.

Gráfico 1: Taxa geométrica de crescimento anual da população entre 1980 e 2019 – municípios selecionados. Fonte: IMP/Seade. Elaborado pelos autores.

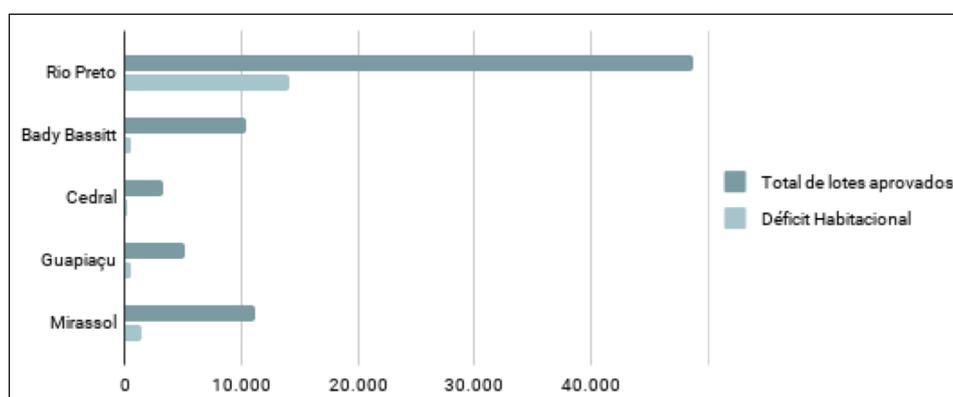
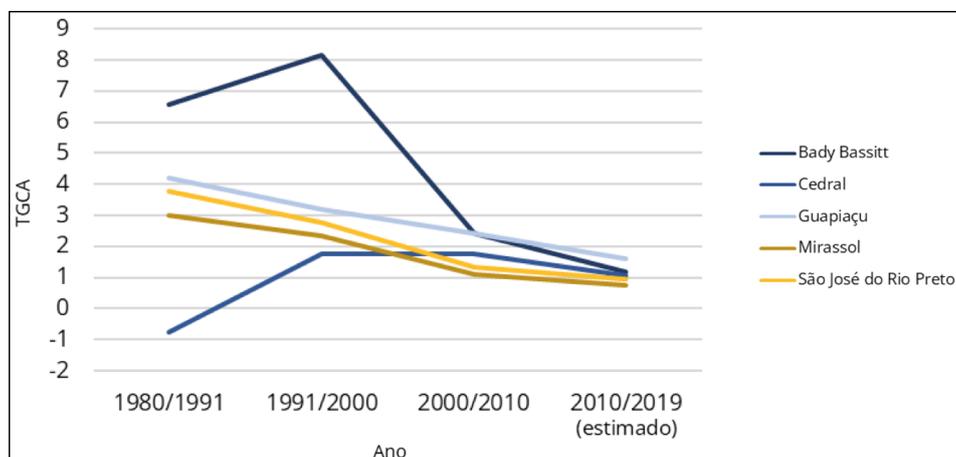
Gráfico 2: Relação entre o total de lotes aprovados entre 2010 e 2020 (1º semestre) e o déficit habitacional – municípios selecionados. Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2010 a 2020, Graprohhab/Secovi-SP, Déficit Habitacional Municipal no Brasil 2010 - Fundação João Pinheiro. Elaborado pelos autores.

40 anos, sistematizada no gráfico 1, evidencia que não houve um *boom* demográfico no período que justificasse tal escala produtiva. Pelo contrário, o ritmo de crescimento tem desacelerado nos municípios estudados, sobretudo nas últimas décadas, com tendência à estagnação, acompanhando as projeções populacionais do país de modo geral.

A fim de avaliar eventuais correspondências dessa produção à demanda local, baseamo-nos nos dados da Fundação João Pinheiro (FJP), segundo a qual os municípios selecionados apresentavam, em 2010, um déficit de 16.829 unidades habitacionais; assim, os novos lotes correspondem a cerca de 624% do incremento residencial necessário para cobrir esse déficit.

Essa expressiva produção de lotes residenciais, aparentemente, não foi capaz de ser absorvida enquanto valor de uso no município de Rio Preto: o número de lotes vazios passou de 38.736, em 2000, para 44.076, em 2010, saltando para 56.426, em 2018⁶; não foi possível obter os mesmos dados para os demais municípios, a despeito de podermos inferir que as tendências devam ser similares.

O número desmesurado de aprovações, muito além das reais demandas habitacionais locais, nos leva a questionar o real papel desempenhado por essa mercadoria - a terra urbanizada - na região. Cabe destacar, uma vez mais, que Rio Preto e, em menor grau, Mirassol e Bady Bassitt, também apresentam considerável número de contratações de unidades habitacionais do PMCMV (Fodra, 2020). O gráfico 2 explicita essa realidade.



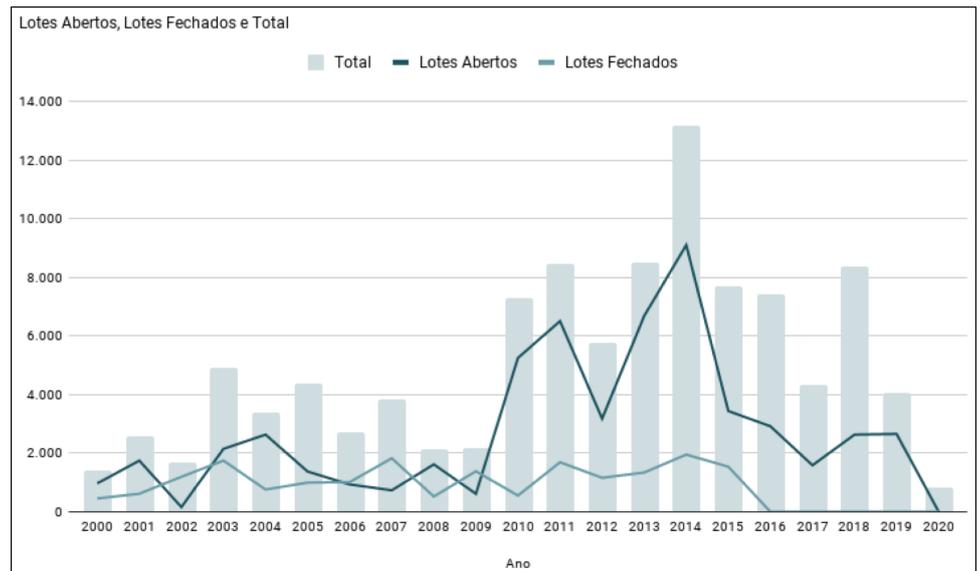


Gráfico 3: Evolução dos lotes aprovados de 2000 a 2020 (1º semestre) – recorte de estudo. Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos Graprohhab/Secovi-SP. Elaborado pelos autores.

Como vemos no gráfico 3, em 2010 o número de lotes aprovados cresceu 238,88% em relação a 2009. É notável que, enquanto a quantidade de “lotes abertos” cresceu consideravelmente, a aprovação de “lotes fechados” manteve o ritmo do período anterior, indicando uma maior produção voltada ao mercado popular, cujo setor se mostrou um potencial a ser explorado, decorrência de uma mudança conjuntural no período, marcada pela ampliação da capacidade de consumo da população (Singer, 2012; Pochmann, 2011; Néri, 2011) e pela expansão do crédito imobiliário (Royer, 2009; Fix, 2011).

Os efeitos do “boom imobiliário” puderam ser sentidos na região durante os anos seguintes, com um ápice de produção em 2014. Dentro da série histórica analisada, este foi o ano de maior número de aprovações totais e também em cada tipologia. Em 2015, contudo, ocorreu uma retração no parcelamento do solo nos municípios de nosso recorte. As aprovações de lotes caíram 41,56% em relação ao ano anterior, seguindo elevadas, contudo – maiores que as do ano de 2010, por exemplo. Segundo o Anuário do Mercado Imobiliário de 2015, desenvolvido pelo Secovi-SP, houve um aumento na desconfiança do empreendedor e do consumidor com os rumos internos da economia, devido, sobretudo, ao aumento da inflação e da taxa de juros.

O ano de 2017 apresenta uma grande baixa do número de aprovações se comparado ao período anterior a 2010 e, apesar de em 2018 ocorrer uma leve retomada, a tendência de crescimento não se mantém. Ainda assim, a produção regional de novos lotes permanece como uma das maiores do estado. Possivelmente a estagnação dos empreendimentos de “loteamentos fechados” resulte da saturação do mercado, mesmo enquanto investimento; é claramente perceptível a extensa vacância nos empreendimentos, mesmo naqueles mais antigos e consolidados. Lançado em 2013, o empreendimento Quinta do Golfe IV, na parte inferior da imagem (Figura 1), apresenta a maior parte dos lotes vazios, ainda que a loteadora responsável informe em seu site que todas as unidades foram vendidas no final de semana do lançamento⁷.

⁷Disponível em <<https://hdauff.com.br/empreendimento/complexo-quinta-do-golfe/>>. Acesso em 11 de janeiro de 2022.

Observado o descolamento entre a produção e as efetivas demandas por espaço urbano nesse contexto regional, resultando em elevação do número de lotes vagos – caso de Rio Preto – ou numa implantação incoerente aos portes dos municípios que os receberam, cabe analisar os resultados em termos de variação dos preços dessas mercadorias, de modo a captar de que maneira foi afetado pelo excesso de oferta.

Para tanto, foram sistematizados 145 anúncios de comercialização de lotes veiculados nos classificados do Jornal Diário da Região, de São José do Rio Preto. Optou-se pela seleção de alguns empreendimentos específicos como estudo de caso e os resultados foram extrapolados para dinâmicas mais amplas. O período de análise compreende um intervalo de 9 anos, de 2012 a 2020⁸ e, em cada ano, foram levantados os classificados do primeiro domingo dos meses de março e setembro, com alguns ajustes na metodologia quando necessário.

A análise foi feita a partir dos preços dos lotes e suas respectivas metragens, e a escolha dos empreendimentos seguiu critérios de tipologia e localização, para que a pesquisa contemplasse os diferentes loteamentos e contextos urbanos. Em Rio Preto foram escolhidos o “loteamento fechado” Quinta do Golfe I, implantado a sudoeste, na frente de expansão tradicional da elite rio-pretense; os “loteamentos fechados” Damha IV e VI, localizados na frente de expansão não-tradicional de alto padrão, a leste do município; e o “loteamento aberto” Jardim Nunes, na região norte. No município de Mirassol os empreendimentos analisados foram os “loteamentos fechados” Village Damha Mirassol I e o Golden Park, ambos implantados ao sul da Rodovia Washington Luiz, área de concentração dos condomínios de alto padrão no município, em tendência a conurbar-se com Rio Preto. Por fim, foi escolhido o “loteamento aberto” Borboleta I, em Bady Bassitt. O gráfico 4 é composto pelos valores nominais médios do preço da terra por metro quadrado de cada empreendimento listado, no decorrer dos últimos oito anos.

⁸ Esta pesquisa contou com a colaboração do Diário da Região, que ofereceu acesso às suas bases de classificados disponíveis na internet, em apoio ao desenvolvimento da investigação. No entanto, o Diário tem disponíveis online somente as edições posteriores a 2012, o que impediu que o levantamento da evolução do preço da terra retrocedesse ao início do século.

Figura 1: “Loteamentos Fechados” Quinta do Golfe – São José do Rio Preto. Fonte: Google Earth. Data da imagem: 29/05/2021.



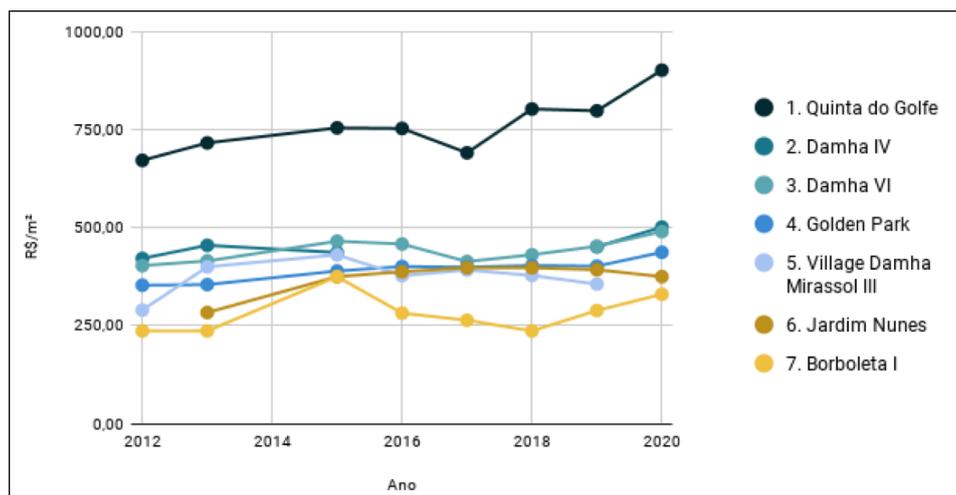


Gráfico 4: Evolução do preço médio anual de comercialização de lotes urbanos por loteamento (em R\$/m²) entre 2012 a 2020 – empreendimentos selecionados. Fonte: Anúncios imobiliários veiculados nos classificados do Jornal Diário da Região de São José do Rio Preto. Elaborado pelos autores.

De uma maneira geral, a grande diferença entre os lotes abertos e fechados está no tamanho médio dos terrenos, e não necessariamente em seus preços, ainda que os lotes “fechados” apresentem preços médios por metro quadrado mais altos que os “abertos”. Os lotes abertos apresentaram uma média de 200m², metragem mínima exigida pela legislação urbanística de Rio Preto, ao passo que os lotes fechados se mantêm em torno de 450m². No ano de 2019, por exemplo, um lote de 438m² no “loteamento fechado” Damha VI poderia ser comprado por R\$190.000, representando o valor de R\$433,79/m²; já no “loteamento aberto” Jardim Nunes um lote de 200m² estava sendo vendido por R\$84.000, ou seja, R\$420,00/m². Esses dados mostram que, relativamente, a redução dos tamanhos dos lotes não está atrelada a um barateamento significativo dos mesmos. No limite, as rentabilidades dos dois tipos de empreendimentos exemplificados (aberto popular/norte ou fechado não tradicional/leste) apresentam o preço por m² muito parecido. Ademais, suas tendências de variação dos preços são semelhantes ao longo dos anos. Destaque-se, no entanto, o comportamento singular dos preços dos lotes no setor sudoeste de Rio Preto, em muito superior aos demais casos selecionados.

Cabe destacar que a valorização de todas essas mercadorias, ao longo do período analisado (2012-2020), apresentou índices inferiores à inflação acumulada no período de acordo com o IGP-M/FGV, que foi de 62,85% entre março de 2012 e março de 2020, apontando para a perda de valor real. Isso lança pistas para explicar o fato de que, após o *boom* de lançamentos em 2014, o ritmo de aprovações venha caindo rapidamente. Destaque-se, ainda, que as menores perdas se verificam no empreendimento localizado no vetor tradicional de alta renda de Rio Preto, cujo preço elevou-se em 35%. A verificação das correlações entre valorização/expansão e desvalorização/retração ao longo do período demandariam retroceder ao levantamento do preço da terra ao início do período, o que não foi possível devido a fatores já explicitados. Contudo, conforme demonstram Otero e Crepaldi (2019) para o caso de Piracicaba, outro município que figura entre os campeões no parcelamento do solo

no estado, as dinâmicas de produção entrelaçam-se fortemente com as perspectivas de valorização fundiária.

O estudo da aprovação de lotes e da variação de seus preços mostrou que o mercado de terras na região funciona de maneira integrada, tendo por balizador a vinculação à centralidade de Rio Preto. Para os empreendedores a implantação de empreendimentos fora dos limites municipais de São José do Rio Preto representa a possibilidade de adquirir terras rurais mais baratas e urbanizá-las tendo como referência seus preços. Já para os investidores/moradores significa adquirir um produto relativamente mais barato, mas tendo os parâmetros de rentabilidades próximos daqueles inseridos na cidade polo. Em termos de localização, nesse caso, os compradores que adquirem o lote pelo seu valor de uso, ainda se valem do rápido acesso a Rio Preto por meio sistema viário/rodoviário, usufruindo dos equipamentos e serviços que a cidade dispõe, expresso no marketing. A divulgação do empreendimento Terras Alphaville Mirassol ressalta a localização estratégica do “loteamento fechado” e os minutos necessários para se chegar de carro até alguns pontos considerados importantes na região, como os shoppings Iguatemi e Rio Preto, além de uma série de equipamentos, todos no município de Rio Preto⁹.

⁹Alphaville Urbanismo. Disponível em <<https://www.alphavilleurbanismo.com.br/residencial/terras-alphaville-mirassol>>. Acesso em 11 de janeiro de 2022.

Em termos territoriais, é fundamental analisar de que modo se deu a implantação dos loteamentos no decorrer desses 20 anos. Segundo Lisbôa (2015, pág. 146), ao longo dos anos 2000 Rio Preto recebeu diversos investimentos públicos e privados. A cidade teria se transformado em um “imenso canteiro de obras” que contribuíram para a reestruturação da paisagem urbana, com implicações diretas na valorização do solo. O mapa 2 traz as implantações dos loteamentos no território de acordo com suas tipologias e estão divididos em uma periodização de cinco anos.

As localizações de cada empreendimento são determinadas de acordo com o produto e o público ao qual será ofertado. Os “loteamentos fechados”, destinados aos estratos mais abastados, localizam-se nos setores leste e sudoeste de Rio Preto, enquanto os “loteamentos abertos”, voltados às camadas de mais baixa renda, encontram-se mais dispersos no território, apesar de existir uma grande concentração dessas tipologias no setor norte. Esse padrão estratificado de ocupação do território é histórico no município de Rio Preto.

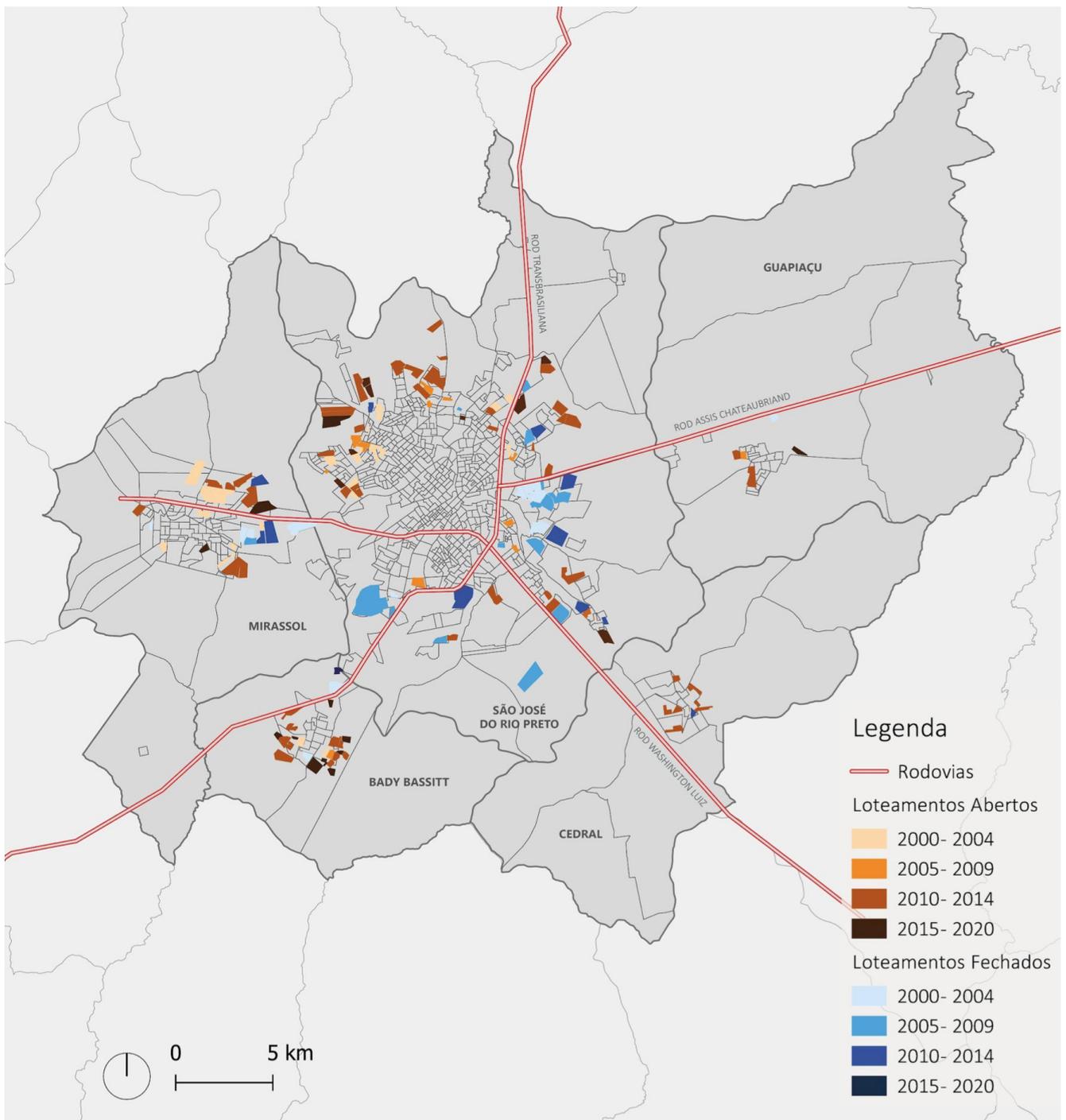
Ao analisarmos as localizações dos “loteamentos fechados”, não só em São José do Rio Preto, mas nos demais municípios, fica clara a articulação com as três rodovias existentes na região – as rodovias estaduais Washington Luiz e Assis Chateaubriand, e a rodovia federal Transbrasiliana – explicitando o papel imprescindível que o automóvel individual assume ao viabilizar a dispersão territorial desses empreendimentos e, conseqüentemente, da urbanização como um todo (Spósito e Góes, 2013).

É importante apreender que a busca pelos lotes em “loteamentos fechados” embute uma racionalidade econômica, frente às perspectivas de valorização futura dessa mercadoria. Como nota Souza (2008), pode-se entender que

*o ‘cercamento’, como dispositivo de segurança inscrito no próprio espaço, seja uma ‘benfeitoria’ cada vez mais demandada ou esperada, tendo a ver, também, portanto, com uma **estratégia de valorização imobiliária** da qual os compradores de imóveis participam ativamente.* (Souza, 2008, p. 76. Grifos no original)

Mapa 2: Implantação dos loteamentos abertos e fechados aprovados entre 2000 e 2020 (1º semestre) – municípios selecionados. Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2000 a 2020. GRAPROHAB/Secovi. Elaborado pelos autores.

O perímetro urbano de todos os municípios cresceu em descompasso com suas demandas demográficas ou por espaço urbano, graças à grande disponibilidade de terras rurais passíveis à conversão e à aprovação de novos loteamentos. Portanto, é necessário entender essa “superprodução” a partir dos interesses econômicos envolvidos na comercialização de novos lotes e na posição da terra como reserva de valor nesse processo.



A terra como ativo financeiro

Nesta seção, interessa-nos analisar de que maneira os capitais excedentes em busca de valorização foram determinantes na produção e circulação dos produtos imobiliários no período recente no Brasil e, particularmente, como essa leitura abre perspectivas à compreensão dos expressivos índices de parcelamento do solo no estado de São Paulo. Cabe destacar que a terra “tem seu preço determinado tal como os ativos financeiros, ou seja, pelo valor presente das rendas futuras esperadas” (Fix e Paulani, 2019, p.639). É a partir desse pressuposto que procuraremos analisar os índices superlativos de produção do espaço urbano numa realidade particular do interior paulista. Destaque-se, preliminarmente, que essa relação entre produção do espaço e seu consumo enquanto investimento não é novidade desse contexto financeirizado contemporâneo, ainda que pareça ter-se intensificado no período recente.

Carlos Lessa já identificava, na década de 1980, a produção do espaço urbano como um escoadouro aos capitais sobreacumulados em outras esferas, constituindo-se, o circuito imobiliário, na “grande fronteira de valorização dos lucros e dos excedentes que são obtidos em outras órbitas do capital” (Lessa, 1981, p. 81), redundando numa “aparente” superprodução. Spósito (1991) também apontou a expressividade econômica dessa produção sob a ótica de um ativo financeiro no interior paulista, ao identificar o “papel da produção imobiliária – quer sejam lotes urbanizados ou apartamentos em condomínios verticais – enquanto investimento, muito mais que uma demanda de suas populações” (Spósito, 1991, p. 97-99).

Ainda assim, a produção do parcelamento do solo no período recente parece ter atingido o paroxismo, em que a relação entre a produção de lotes e sua busca pelas famílias passaram a orientar-se por uma lógica fortemente instrumentalizada pelas perspectivas financeiras. Como apontam Valfré e Ribeiro (2020), as transformações que se desenrolaram na economia no período recente promoveram uma reconfiguração da relação entre demanda e oferta imobiliária nas cidades, em que as expectativas de capitalização de rendas futuras orientam a produção e o consumo da própria cidade.

Harvey (2013) apontava, já na década de 1970, a centralidade que a renda da terra desempenhava nas decisões de compra:

Para o comprador, a renda aparece em sua contabilidade como o juro sobre o dinheiro investido na aquisição da terra, e em princípio não é diferente de investimentos semelhantes na dívida do governo, nas ações e nas quotas das empresas, na dívida do consumidor e assim por diante. O dinheiro investido é, em todos os casos, capital que rende juros. (Harvey, 2013, p. 447)

Os níveis de produção de novos lotes no estado de São Paulo e, particularmente, na região de São José do Rio Preto, não encontram correspondência nem com seus ritmos de crescimento demográfico nem com os passivos acumulados, sintetizados nos indicadores de déficit habitacional. Assim, sua produção, mantida em níveis elevados ao longo de longo período, é demandada com finalidades que não se vinculam objetivamente aos seus *valores de uso*. Ainda segundo Harvey

O atrativo da terra como um investimento (sua segurança e também o prestígio tradicionalmente vinculado à sua posse) sempre a tornou vulnerável ao capital ex-

cedente. Quanto mais capital excedente existir (tanto em curto prazo, mediante a superacumulação, quanto em longo prazo), maior será a probabilidade de a terra ser absorvida na estrutura da circulação do capital em geral. (Harvey, 2013, p. 448, 449)

Os dados coligidos neste artigo revelam a necessidade de compreender a recente produção urbana no interior paulista, mais especificamente em São José do Rio Preto e seus municípios limítrofes, a partir dos interesses econômicos envolvidos na comercialização da mercadoria terra. Para Harvey, “os proprietários de terra desempenham um papel ativo no processo da estrutura e reestrutura geográfica, contanto, é claro, que tratem a terra como um simples bem [ativo] financeiro” (2013, p. 474). No entanto, em nosso entender, não parece se restringir aos promotores imobiliários essa perspectiva de se tratar a terra como um “ativo financeiro”.

Como vimos ao longo das duas seções anteriores, assistiu-se no último período a uma elevação dos níveis de produção de novos parcelamentos do solo, em paralelo a um aumento dos lotes vagos, demonstrando a incapacidade aparente de absorver e dar uso efetivo a essa terra urbanizada. Essa realidade, expressiva no recorte territorial aqui analisado com mais acuidade, também se verifica em outros contextos regionais, como Piracicaba, outro município recordista na aprovação de loteamentos urbanos (Otero e Crepaldi, 2019). Em ambos os casos, os preços dos lotes mantiveram-se estáveis ou se elevaram, mesmo num cenário de descolamento das demandas efetivas por espaço urbano. Isso porque “quando a terra é tratada como ativo puramente financeiro, o que acontece é que a forma de determinação de seu preço prevalece sobre sua especificidade de ser um ativo real e de ter um valor de uso efetivo” (Fix e Paulani, 2019, p. 645).

Depreende-se, então, que não é a demanda pelo valor de uso do lote enquanto insumo para uma moradia ou estabelecimento comercial que impulsiona a grande quantidade de oferta, mas o interesse dos consumidores em adquiri-lo amparado na possível valorização da mercadoria no futuro, ou seja, no seu valor de troca. Estabelece-se, assim, uma lógica “financeira” à comercialização desses lotes, frente à comparação com a rentabilidade de outros investimentos, ainda que, como exposto no gráfico 4, o investimento em terra urbanizada venha apresentando baixa rentabilidade no contexto rio-pretense ao longo da última década, o que permite compreender a rápida desaceleração da produção a partir de 2015.

Considerações finais

Como apontam Lessa (1981), Harvey (2013) e Fix e Paulani (2019), a terra urbana vem se convertendo em um ativo financeiro “escoadouro” de capitais em busca de valorização, combinando diversos interesses na produção e no consumo do espaço urbano. Zamboni (2018) também chama atenção para essa tendência de a propriedade da terra ser tratada como um ativo no interior paulista. Como mostra essa autora para o caso dos loteamentos em Ribeirão Preto, os proprietários fundiários e incorporadores tratam a mercadoria terra como um ativo e a reconhecem como um capital fictício, mas não estão, necessariamente, operando nas órbitas mais avançadas do mercado, mesmo que essa racionalidade esteja inserida no cálculo das rendas futuras, conclusão que se alinha às observações de Otero e Crepaldi (2019) para Piracicaba.

Ademais, a pesquisa de Zamboni (2018) revelou a predominância de empresas locais no processo de conversão da terra rural em urbana; do sistema de parceria entre promotores imobiliários e proprietários de terras, devido principalmente à ausência de fontes de financiamento para implantação de loteamentos; a não utilização de capital bancário para a compra da terra ou implantação de infraestrutura; a importância do patrimônio, das relações pessoais e de confiança entre os agentes envolvidos na produção urbana e da atuação desses agentes junto ao poder público municipal. A baixa participação de empresas forâneas se daria pela dificuldade de compreensão por parte delas das dinâmicas locais, das possibilidades para contorno da regulação municipal e pela sua baixa credibilidade diante dos proprietários fundiários, fator que acaba impedindo a realização de parcerias.

A hipótese levantada aqui é que a produção urbana de São José do Rio Preto, advinda da aprovação de novos lotes, também segue as lógicas descritas por Zamboni (2018) para o caso de Ribeirão Preto. O levantamento das loteadoras atuantes no município nas últimas duas décadas indicou o predomínio de empresas locais, do sistema de parceria, com a formação de Sociedades de Propósito Específico (SPES) e a centralidade no controle de terras, principalmente por famílias tradicionais rio-pretenses. Os poderes públicos municipais também se mostraram fundamentais no processo de conversão do uso rural para urbano, ao aprovarem legislações que facilitam e flexibilizam a aprovação de novos loteamentos nessas áreas recém-anexadas ao perímetro urbano, fomentando uma superprodução fundamentada nas perspectivas econômicas que envolvem a comercialização da mercadoria irreprodutível e monopolizável que é a terra.

Conclui-se que um sistema rentista rege o crescimento urbano dos municípios. Nesse cenário, os “loteamentos fechados” são produtos diferenciados, que possibilitam a extração de sobrelucros ainda maiores por parte dos proprietários fundiários e agentes produtores que, ao reconhecerem essa dinâmica, impulsionam a implantação de novos lotes no município e em diversas outras cidades do interior paulista, assegurada também pela grande disponibilidade de terras. Ressaltamos que os consumidores dessas mercadorias também desempenham um papel ativo nesse processo, ao incorporarem a racionalidade financeira às decisões de aquisição dos lotes.

Esta breve conclusão não busca oferecer uma resposta única acerca da temática. Ainda assim, a análise aponta que qualquer investigação referente ao debate da produção urbana em Rio Preto e municípios de seu entorno – especificamente resultante da implantação de loteamentos – deve dar destaque aos interesses econômicos envolvidos nesse processo, no qual a terra é vista como uma reserva de valor, sem deixar de levar em conta, também, as especificidades produtivas da escala local. Outro ponto a orientar futuras investigações refere-se à própria caracterização do que seria o mercado consumidor do espaço urbano nesse contexto. Não nos parece casual a significativa presença das capitais regionais em todos os rankings de produção imobiliária consultados. Em que medida a prestação de serviços em escala regional às populações polarizadas em suas redes urbanas também abarca a oferta do espaço urbano? Essa questão, oriunda das reflexões aqui desenvolvidas a partir dos dados coligidos, nos parece central a futuras investigações acerca da atividade imobiliária nas cidades médias do interior paulista.

Referências bibliográficas

- AALBERS, M.B. The potential for financialization. *Dialogues in Human Geography*, v. 5, n. 2, 2015, pp. 214-219.
- BOTELHO, A. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume, 2007.
- CALDEIRA, T. *Cidade de Muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Editora 34, 2000.
- CARDOSO, A.L. (Org.). *O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.
- DAMASCENO, B. C. *Políticas públicas de habitação social em cidades médias do interior paulista – 2000-2020. Dissertação* (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design, FAAC-UNESP, Bauru, 2021.
- FERREIRA, J.S.W. (Coord.). *Produzir Casas ou Construir Cidades? Desafios para um novo Brasil urbano*. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.
- FIX, M.A.B. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese* (Doutorado em Economia). Campinas: UNICAMP, 2011.
- FIX, M.A.B.; PAULANI, L. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. *Revista de Economia Política*, vol. 39, nº 4 (157), outubro-dezembro/2019, pp. 638-657.
- FODRA, M.A. *Produção Imobiliária Residencial na ACP de São José do Rio Preto 2000-2019: um olhar a partir da produção do Programa Minha Casa Minha Vida. Relatório Final (Iniciação Científica em Arquitetura e Urbanismo)*. São Paulo: FAUUSP, 2020.
- FREITAS. E.L.H. *Loteamentos Fechados. Tese* (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: FAUUSP, 2008.
- HAILA, A. Land as a financial asset: the theory of urban rent as a mirror of economic transformation. *Antipode* 20:2, 1988, p. 79 - 101.
- HARVEY, D. *Os limites do capital*. Editora Boitempo, 2013.
- IBGE. *Regiões de Influência das Cidades - 2018*. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.
- LEONELLI, G.C.V.; MEDEIROS, L. C. ; MARINHO, M. J. . Cardápio Legislativo: opções e contradições da regulação urbana na produção de lotes nas capitais brasileiras. *Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (online)*, v. 17, 2019, p. 60-75.
- LEONELLI, G.C.V.; CAMPOS, E.F.R. . Leis expansivas para a expansão urbana: Campinas sem limites. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 10 (supl 1), 2018, p. 36-48.
- LESSA, C. *A Crise Urbana e o Circuito Imobiliário*. Salvador, 1981. Mimeo.
- LISBÔA, C.R.N. *A produção residencial por empresas privadas: sua influência no território urbano de São José do Rio Preto/SP de 2000 a 2015. Dissertação* (Mestrado em Engenharia Urbana). São Carlos: Ufscar, 2019.
- NÉRI, M. *A Nova Classe Média: o lado brilhante da base da pirâmide*. São Paulo: Saraiva, 2011.
- OTERO, E.V.; CREPALDI, B. A Terra como Ativo Financeiro: superprodução e consumo do espaço urbano em Piracicaba no século XXI. In: *Anais do XVIII Enanpur*. Natal: ANPUR; UFRN, 2019.
- POCHMANN, M. *Nova Classe Média?: o trabalho na base da pirâmide social brasileira*. São Paulo: Boitempo, 2011.
- ROYER, L. O. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. Tese* (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: FAU USP, 2009.

- SANFELICI, D.M. *A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. Tese* (Doutorado em Geografia Humana). São Paulo: FFLCH/USP, 2013.
- SANTO AMORE, C.; SHIMBO, L.Z.; RUFINO, M.B.C. (Orgs.). *Minha Casa... e a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em Seis Estados Brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.
- SHIMBO, L.Z. *Habitação social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese* (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). São Carlos: IAU USP, 2010.
- SINGER, A. *Os Sentidos do Lulismo: reforma gradual e pacto conservador*. São Paulo: Companhia das Letras, 2012.
- SOUZA, M.L. *Fobópolis: o medo generalizado e a militarização da questão urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.
- SPÓSITO, M.E.B. *O Chão Arranha o Céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade. Tese* (Doutorado em Geografia). São Paulo: FFLCH/USP, 1991.
- SPÓSITO, M.E.B; GÓES, E.M. *Espaços Fechados e Cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial*. São Paulo: Ed. Unesp, 2013.
- VALFRÉ, L.G.; RIBEIRO, M.G. Um jeito de morar ou de investir? transformações nas estratégias da incorporação imobiliária na era da financeirização. *e-metropolis* nº 42 - ano 11 - setembro de 2020, p. 32-40.
- ZAMBONI, D.P. *A territorialidade do capital: da fazenda ao condomínio, desenhando a cidade. Tese* (Doutorado em Planejamento e Gestão do Território). Santo André: UFABC, 2018.

Recebido [Fev. 04, 2022]

Aprovado [Mai. 24, 2022]