UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA – UNESP

Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design- Campus Bauru

Produção do espaço e Atividade imobiliária no Arranjo Populacional de Sorocaba de 2000 a 2022

Paula de Melo Galafazzi

Bauru

2025

Produção do Espaço e Atividade Imobiliária no Arranjo Populacional de Sorocaba de 2000 a 2022

Trabalho Final de Graduação apresentado à Universidade Estadual Paulista (UNESP), Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design, Bauru, para obtenção do título de bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Paula de Melo Galafazzi
Orientação: Prof. Dr. Estevam Vanale Otero

Bauru - SP
Novembro de 2025

G146p

Galafazzi, Paula de Melo
Produção do espaço e atividade imobiliária no Arranjo Populacional de Sorocaba de 2000 a 2022 / Paula de Melo Galafazzi. -- Bauru, 2025
120 p. : il., tabs., mapas

Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado - Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Estadual Paulista (UNESP), Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design, Bauru
Orientador: Estevam Vanale Otero

1. Planejamento urbano. 2. Mercado imobiliário. 3. Capitais regionais. 4. Agentes imobiliários. 5. Produção do Espaço. I. Título.

Sistema de geração automática de fichas catalográficas da Unesp. Dados fornecidos pelo autor(a).

Tem quem analisa, tem quem banaliza
Quem passa no Visa, quem faz a divisa
Quem fica de cima e não vê

(Bola de Cristal – Baianasystem)

AGRADECIMENTOS

À minha família, que mesmo longe, se fazia presente em seu apoio.

À minha mãe, que tem coração como o Sol, dona de toda a cor.

Ao meu pai, que até hoje se chama moço, e nem se lembra se olhou pra trás ao primeiro passo.

Ao meu avô, que merece reverência à sua grande ausência em todos os carnavais.

Ao meu irmão, que foi, desde sempre, meu modelo a seguir, em seu jeito leve de levar a vida e cativar as pessoas.

Ao meu companheiro, que sempre trouxe uma palavra amiga e uma notícia boa.

Aos meus amigos, aos que estão longe, e aos que estão perto, e a quem eu devo toda minha gratidão por me mostrarem um universo de coisas que eu desconheço.

À UNESP, e a todas as universidades públicas, que nos ensinam a ser cidadãos dentro e fora da sala de aula.

Ao CAFCa, que continue furando o asfalto, o tédio, o nojo e o ódio.

Ao LabDUC, que foi casa, foi festa, foi sala de aula e foi laboratório no sentido mais puro da palavra.

À República Beija-Flor, casa que, sozinha, abriu todas as portas trancadas.

Ao apartamento 92, e todos os artistas que ele abrigou.

Ao meu orientador, por confiar na minha capacidade, por me guiar em todos esses anos e os que ainda virão, mas principalmente, por me ensinar quem são nossas pessoas.

RESUMO

O presente trabalho é uma sistematização e análise da produção imobiliária no Arranjo Populacional (AP) de Sorocaba em mancha urbana contígua entre os anos de 2000 e 2022, que certificou 209 loteamentos (abertos e fechados) e 160 empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida no período. Destes, mapeou-se 154 loteamentos e 157 empreendimentos, respectivamente. A partir destes dados, percebe-se uma superprodução imobiliária voltada à uma população majoritariamente solvável que destoa do déficit habitacional por faixa de renda observado nas cidades do escopo. O trabalho também investigou os agentes imobiliários e fundiários responsáveis por essa produção e discutiu as consequências deste processo na configuração dos municípios abarcados. Como método, estudou-se o histórico de urbanização das cidades do AP, de que modo as mudanças econômicas e políticas nacionais e regionais interagiram para a configuração dos municípios existentes atualmente. Também sistematizou-se dados demográficos, socioeconômicos e de produção imobiliária (referente à parcelamentos de solo e também a produção do Programa Minha Casa Minha Vida) em forma de tabelas e mapas a fim de ter uma visualização mais ampla do impacto da atividade imobiliária no espaço urbano.

Unindo o levantamento da produção com as características dos produtores, foi possível desenvolver uma visão mais ampla de como têm se dado a produção de solo urbano e quais as consequências do modo atual de produção da cidade, uma vez que a terra urbana tem sido tratada cada vez mais como uma mercadoria rentável em detrimento de sua função social, e o AP de Sorocaba tem se destacado consideravelmente na produção em frente ao estado de São Paulo.

Palavras-chave: Sorocaba, mercado imobiliário, capitais regionais, agentes imobiliários e produção do espaço.

ABSTRACT

The present study consists of a systematization and analysis of real estate production in the Sorocaba Population Arrangement (AP), in its contiguous urban area, between 2000 and 2022. During this period, 209 land developments (open and closed acess alike) and 160 developments under the Minha Casa Minha Vida Program were approved. Of these, 154 land developments and 157 developments were able to be mapped, respectively. Based on these data, a real estate overproduction can be observed, aimed primarily at a solvent population, which contrasts with the housing deficit by income bracket identified in the cities focused. The research also investigated the real estate and land agents responsible for this production and discussed the consequences of this process on the configuration of the towns involved. Methodologically, the study examined the history of urbanization of the cities in the AP, analyzing how national and regional economic and political changes interacted in shaping the municipalities as they exist today. Demographic, socioeconomic, and real estate production data—regarding both land subdivision and the production associated with the Minha Casa Minha Vida Program—were also systematized in the form of tables and maps, in order to provide a broader visualization of the impact of real estate activity on urban space.

By combining the survey of production with the characteristics of the producers, it was possible to develop a broader understanding of how urban land production has taken place and of the consequences of the current mode of city production. Urban land has increasingly been treated as a profitable commodity at the expense of its social function, and the Sorocaba AP has stood out significantly in terms of production when compared to the state of São Paulo.

Palavras-chave: Sorocaba, real estate market, regional capitals, real-estate agentes and urban land development.

SUMÁRIO

Apresentação **10**
Metodologia **12**
1. Introdução **14**
2. Processos históricos de urbanização **22**
2.1. Articulador comercial e a “Manchester Paulista” 23
2.2. O modal rodoviário e a mudança na lógica de produção das cidades 27
2.3. A desconcentração da metrópole e a dispersão urbana das cidades 30
3. Urbanização contemporânea **36**
3.1. Análise socioterritorial 37
3.2. As dinâmicas imobiliárias nos parcelamentos de solo 52
3.3. A produção verticalizada no AP de Sorocaba 61
3.4. As dinâmicas imobiliárias no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) 65
4. Agentes econômicos **80**
4.1. Os agentes imobiliários atuantes nos parcelamentos de solo 83
4.2. Os agentes imobiliários atuantes no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) 90
4.3. Conclusões preliminares 98
5. A cidade como negócio **100**
5.1. “Venha morar em Sorocaba!” 102
5.2. O papel da governança local na definição do escopo urbanístico municipal 105
5.3. As consequências do modo vigente de produção do espaço **112**
Referências bibliográficas **116**

APRESENTAÇÃO

Além de ser um Trabalho Final de Graduação, este texto sintetiza a pesquisa "Produção do Espaço e Atividade Imobiliária no Arranjo Populacional de Sorocaba - 2000 - 2022" financiada pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (Processo FAPESP 2023/16266-1) na modalidade de Iniciação Científica. Foi uma pesquisa realizada de 2024 até o final de 2025, tendo como sede o Laboratório de Estudos e Pesquisas em Desenvolvimento Urbano Contemporâneo (LabDUC).

Além disso, por estar vinculado ao LabDUC, este trabalho também se insere na agenda do Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia (INCT) Produção da Casa e da Cidade, na linha 3.2: "Produção imobiliária, reconfiguração do espaço urbano e sustentabilidade socioambiental em cidades médias paulistas".

A pesquisa tem como objetivo abordar a ação do mercado imobiliário e do Estado na produção de parcelamentos de solo e da provisão habitacional através de programas governamentais, como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), e quais as consequências perceptíveis desta ação na produção e (re)estruturação do espaço urbano. A investigação buscou analisar essa situação específica para além de um estudo de caso, mas como uma etapa da caracterização complexa de como a influência do mercado imobiliário transparece nas cidades do interior paulista. Para isso, são utilizadas metodologias variadas para análise, como mapeamentos socioeconômicos intramunicipais (Censo IBGE), bases de dados com localização de empreendimentos aprovados (Graprohab e planilhas do SNH) e localização dos empregos (Plataforma RAIS).

A escolha dos municípios para análise vem da inserção na agenda de pesquisas do próprio laboratório do qual a autora faz parte, mas também pela alta participação das chamadas "capitais regionais" na produção de novos parcelamentos de solo e empreendimentos de provisão habitacional, se comparados ao resto do Estado de São Paulo, conforme analisaremos ao longo do trabalho.

A decisão de trabalhar os municípios articulados sob a forma de Arranjo Populacional (AP), conceito definido pelo IBGE, vem da crescente tendência à conurbação urbana observada nos municípios brasileiros, criando uma impossibilidade de análise da produção de espaço urbano de municípios isolados. Uma vez que existe uma influência mútua e cada vez mais forte entre os "municípios-satélites" e o "município-sede", é necessário analisar os desdobramentos da produção de espaço não só na cidade de Sorocaba, mas também nos municípios vizinhos, que tem visto uma produção imobiliária que não se explica sem a relação com Sorocaba.

O trabalho está estruturado em cinco partes: na primeira, se faz uma introdução teórica mais extensa sobre os conceitos principais utilizados durante a pesquisa no que tange à teorização da terra urbana como mercadoria e do histórico da legislação urbana brasileira que tratou esse tema como tal. Além disso, se trata do tema de produção do espaço inserido em uma lógica não-metropolitana e de alguns autores referências na investigação do tema. Depois, é tratada a importância das cidades médias ou "Capitais Regionais" para a perpetuação desse modo de produção de cidade e da necessidade de análise conjunta do município sede e dos outros municípios do AP.

Na segunda parte, se faz uma recapitulação histórica dos processos de urbanização da área analisada, com destaque para a cidade de Sorocaba. A recapitulação dá respaldo para entender como Sorocaba se tornou a cidade que é hoje, passando do momento que era um entreposto comercial de muares, até uma potência industrial e econômica do Estado de São Paulo e, para o momento atual, que Sorocaba se mostra como uma das cidades mais proeminentes na aprovação e implantação de novos parcelamentos de solo e empreendimentos imobiliários.

Na terceira parte, é analisada a urbanização contemporânea do AP em três quesitos principais: o primeiro é uma análise das mudanças socioeconômicas dos 20 anos abarcados na pesquisa, substanciada pelos mapeamentos feitos dos censos do IBGE de 2000, 2010 e 2022 e também por um estudo da movimentação dos empregos no setor terciário, com a plataforma RAIS. As duas partes seguintes tratam da investigação da implantação dos parcelamentos de solo e dos empreendimentos do PMCMV no AP, discutindo a proximidade com as rodovias, com as áreas ricas e pobres da cidade e com a existência ou não de infraestrutura urbana.

Na quarta parte, os dados sobre os empreendimentos aprovados são investigados, buscando encontrar algum padrão sobre quem são os agentes que comandam a produção do espaço em Sorocaba, se existem semelhanças ou diferenças entre os que produzem os parcelamentos de solo e os que produzem empreendimentos MCMV e se esse perfil se alterou ou se manteve com o passar dos anos.

A quinta parte, intitulada "Cidade como Negócio" servirá como uma conclusão para toda a discussão levantada e fará uma conexão entre os dados brutos e a teoria que os envolve. Além disso, servirá para apontamentos de futuras agendas de pesquisa possíveis a partir dos dados analisados.

A sexta parte é reservada para as conclusões finais do trabalho, com uma rápida recapitulação dos resultados de cada parte, e desfechos interessantes trazidos pela pesquisa, que apontam para possíveis pesquisas futuras.

METODOLOGIA

O primeiro passo do processo foi uma revisão bibliográfica, principalmente de produções relacionadas à análise dos processos históricos de urbanização no AP de Sorocaba em mancha urbana contígua. Posteriormente, atentou-se também para a bibliografia que tratasse da temática da produção do espaço urbano e da renda da terra de forma mais teórica, a fim de subsidiar a análise dos dados e mapas produzidos.

Em seguida, trabalhou-se uma cartografia destinada à caracterização socioeconômica do AP de Sorocaba, comparando-se os três censos do IBGE produzidos no escopo temporal da pesquisa (2000, 2010 e 2022). Além de ser possível fazer um comparativo temporal entre os três diferentes períodos, é importante notar as permanências e as mudanças de padrões construtivos, de estratos sociais de renda - e suas localizações no território -, de infraestrutura urbana e em qual parte dos municípios cada um desses se vê presente. Além disso, também foi produzida uma caracterização não-cartográfica de dados demográficos, do déficit habitacional e/ou inadequação habitacional, criando uma visão conjuntural mais clara da área de estudo. As informações foram coletadas a partir dos dados estatísticos disponibilizados pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Fundação Seade, Prefeituras dos municípios analisados e FJP – Fundação João Pinheiro.

Também foram levantadas e caracterizadas as produções de parcelamentos de solo, através da base de dados do Graprohab - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais. A partir da tabela extraída em 31/01/2024 referente aos loteamentos existentes na base de dados, foi feita uma filtragem dos que foram possíveis de serem localizados atualmente, desconsiderando os que foram “cancelados” ou “dispensados” que no total somaram 209 parcelamentos de solo aprovados pelo órgão, sendo que, desses, 154 loteamentos foram identificados e territorializados entre as quatro cidades estudadas, resultando num percentual de 73,21% de loteamentos localizados dentre os produzidos no período. Os mapeamentos produzidos tiveram o intuito de espacializar a produção imobiliária a fim de perceber tendências em termos de localização, tipologia, padrão construtivo e segmento de renda visado como mercado consumidor pelos empreendimentos.

Para a composição dos dados relacionados à verticalização no AP, também utilizou-se dos Censos de 2000, 2010 e 2022 do IBGE, devido à falta de acesso às bases organizadas das prefeituras locais.

Posteriormente, o mesmo processo foi continuado para as produções do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), em que foram levantados, identificados e caracterizados - por localização, valor da operação, ano de implantação, se é uma construção vertical ou horizontal e qual a incorporadora contratada. Essa etapa foi desenvolvida com base nas planilhas oficiais da SNH - Secretaria Nacional de Habitação, datadas de 31/08/2020, disponibilizadas pela pesquisadora parceira Marina Fodra.

Vale ressaltar a fragilidade das bases de dados existentes sobre a produção do espaço urbano, começando pelas prefeituras que, mesmo se comparadas a outros municípios, não tem nenhuma sistematização oficial de quantos parcelamentos de solo e/ou empreendimentos foram produzidos em seu território. A fragilidade se estende para as bases de dados estaduais (Graprohab) e nacionais (SNH/MDR), sendo que na planilha do Graprohab, muitos dos empreendimentos são sistematizados com informações importantes faltando, como endereço, ano de aprovação e situação do processo, e também com uma alteração posterior ao nome do empreendimento, o que dificulta sua localização. Já na planilha do SNH, existe uma dificuldade devido às mudanças de formato das planilhas, sendo que distintas bases consultadas, todas obtidas através dos canais oficiais, tinham informações contraditórias sobre a Faixa dos empreendimentos produzidos, ou até colunas faltando, como as de “Endereço/Logradouro”. Outro problema foi a retirada do ar do Sishab - Sistema da Habitação, que dificultou o acesso às informações do PMCMV, sendo necessária a solicitação das planilhas pelo Portal da Transparência do gov. br. Este, porém, não foi capaz de fornecer as informações necessárias, devido ao processo de reforma do site. Resumindo, sem dúvidas, a inconsistência das informações e a dificuldade de acesso foram as partes mais complexas do processo de consolidação deste trabalho.

Também utilizou-se da base de dados da RAIS, para o entendimento dos vínculos de empregos formais a partir dos dados correspondentes aos anos de 2000, 2010 e 2021 (devido à uma mudança metodológica que o sistema sofreu em 2022, que alteraria a análise). Os dados foram obtidos através do site basededados.org. A partir disso, foram selecionadas as colunas necessárias para a análise de vínculos referente à 1) número de trabalhadores (vínculos); 2) setores da economia (CNAE, natureza, tipo e subsetor ibge); e 3) localização (CEP e município). Os CEPs foram georreferenciados por meio da “API CEP Aberto”, que converte a informação em latitude e longitude do centroide do CEP. Com a informação dos vínculos georreferenciados, foram aplicadas as funções do Plotly e desenvolvidos mapas de densidade, permitindo a produção de mapas temáticos apresentando a concentração de vínculos empregatícios no setor terciário para 2014 e 2021. Todo os dados foram analisados e manipulados pelo pesquisador Giuliano Gonzales, que desenvolveu sua pesquisa no LabDUC.

Para a análise dos agentes econômicos, seguiu-se por uma identificação dos mesmos através das planilhas utilizadas para a localização dos empreendimentos; em seguida, foi-se localizando os agentes individualmente através das plataformas digitais da Junta Comercial do Estado de São Paulo (Jucesp) e da Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios (Redesim). Quando não era possível encontrar os dados através destas plataformas, optava-se pela utilização de sites de consulta pública (Econodata, Serasa Experian e CNPJ Biz), que conectam os nomes presentes na tabela com CNPJs de empresas, ou mesmo localizavam os nomes no quadro societário das empresas. A partir disso, criou-se uma base de dados com dados de localização, natureza jurídica, atividade econômica primária, objeto social e outras informações relevantes de cada agente atuante. Essa base de dados permitiu a análise compilada dos agentes produtores de parcelamentos urbanos e do PMCMV.

Introdução

Parte 1

A terra urbana é suporte e meio de produção para a urbanização, permanentemente em disputa entre e intraclasses sociais pelas desiguais qualidades de que se reveste em função das diferentes localizações e condições no território. Essas disputas se dão pela apropriação tanto dos seus valores de uso quanto dos seus valores de troca. Mas a forma como os valores da terra têm sido explorados têm se alterado consideravelmente nos últimos tempos. Por exemplo, uma característica da atual quadra do capitalismo diz respeito à tendência da terra - nesse caso específico, a terra urbana - se comportar como um puro ativo financeiro (Harvey, 2013; Haila, 1988), principalmente como forma de gerar renda passiva. No Brasil, que carrega um fardo histórico de uma ocupação do espaço extremamente oligárquica, a disputa da reforma agrária e da reforma urbana sempre foram pautas sensíveis às elites econômicas, que constantemente impediram essas pautas de tramitar nos órgãos políticos qualificados de modo a gerar alguma mudança no status quo. Isso se reflete na manutenção de uma organização territorial onde poucos têm muita terra e muitos têm pouca ou nenhuma. Então, a terra se torna uma mercadoria escassa e extremamente cobiçada, o que garante que os seus detentores poderão se aproveitar dessa demanda.

A legislação brasileira sempre foi uma peça-chave nessa disputa, seja com legislações excludentes, como a Lei de Terras de 1850 (Scussel, 2023. p. 174), ou com políticas notoriamente progressistas, como foi o caso da Constituição Federal de 1988. Isso foi devido a uma grande movimentação social, visto que os anos de 1980 foram uma época de retomada democrática e disputa social, e uma de suas principais reivindicações era a luta pela reforma urbana, representada pelo Movimento Nacional pela Reforma Urbana (Saule Júnior; Uzzo, 2015. p. 260-261). A adição do capítulo da “Política Urbana” na Constituição, onde se garante direitos como a necessidade de uma função social à propriedade privada, direito de regularização de assentamentos informais e combate à especulação imobiliária nas cidades (Fernandes, 2008. p. 4-5), todos marcos extremamente progressistas para a discussão do direito à terra e direito à cidade.

> Assim, a propriedade deixou de ser somente vinculada ao direito civil, matéria de caráter privado, e passou a ser disciplinada pelo direito público. Separou-se o direito de propriedade do direito de construir, que tem outra natureza, que é a de concessão do poder público; estabeleceram-se penalizações com atribuição normativa, calcadas em uma série de instrumentos jurídicos e urbanísticos, impondo ao proprietário do solo urbano ocioso – que se vê sustentado pela especulação imobiliária, ou mantém seu imóvel não utilizado, subutilizado ou não edificado – graves sanções, inclusive a desapropriação. (Saule Júnior; Uzzo, 2015, p. 262)

Figura 1 - Protestantes do Movimento Nacional por Reforma Urbana

Fonte: Observatório das Metrópoles

Os avanços legislativos presentes na constituição de 1988 configuraram uma nova forma de se enxergar a cidade, e por consequência, novos mecanismos de regulação e reivindicação do solo urbano, culminando na criação do Estatuto da Cidade em 2001. Este de extrema importância por ser a regulamentação do capítulo constitucional de Política Urbana, traz em si instrumentos urbanísticos para garantir o cumprimento da função social da propriedade, instrumentos de regularização fundiária, critérios de elaboração dos planos diretores participativos, entre outros (Saule Júnior; Uzzo, 2015. p. 265). Todos marcos progressistas importantes e desejados pelos movimentos de reforma urbana.

Porém, é necessário reforçar que essas legislações de caráter progressista começaram a lidar com muita resistência de parcela da população, levando a um aumento de obstáculos para a aplicação dos instrumentos regulatórios e um aliciamento dos instrumentos de mais útil aplicação. Com destaque aos Planos Diretores Participativos, cujo papel inicial seria de ordenar os instrumentos do Estatuto da Cidade, mas são cooptados de modo a trabalharem mais como instrumentos ideológicos do que necessariamente de regulação urbana (Villaça, 2005) que, como consequência, "Frequentemente, os planos, ao contrário, legitimaram processos segregadores e favoreceram determinados agentes privados, em especial aqueles com atuação na promoção imobiliária." (Oliveira, 2018. p.2).

A participação popular, que deveria ser uma ferramenta inibidora de interesses privados frente aos públicos, é resguardada para a definição de partes menos importantes dos planos. Como discorre Oliveira: "Nunca se participou tanto na definição de coisas sem importância. Por outro lado, as práticas clientelistas estão longe de acabar e a administração pública das cidades continua fundamentalmente atrelada aos interesses de setores empresariais." (2018, p. 15).

Portanto, frente a uma legislação ainda muito incipiente de aplicação, a terra urbana se mantém refém do mercado imobiliário, que possui uma influência gigantesca na configuração atual das cidades. Vários autores já discutiram a força do mercado imobiliário na produção do espaço urbano contemporâneo, principalmente nas grandes cidades e metrópoles. Autores como Maricato (2001) discutiram os impactos sociais de uma cidade refém da lógica de mercado, com São Paulo como foco principal, até os anos 1980. Harvey (2013) e Haila (1988) discorrem sobre a crescente visão da terra como fonte de extração de renda, que se sobrepõe a qualquer uso como meio de produção e reprodução da vida. Fix e Paulani (2019) contribuem para a discussão da terra como puro ativo financeiro, e ainda acrescentam a ótica do capital financeiro na produção imobiliária.

Mas ainda se busca uma análise específica das consequências dessa lógica urbana em cidades não-metropolitanas, que "passaram a apresentar, ainda que em escalas distintas, grande parte dos problemas urbanos, físicos e sociais antes vistos apenas nas grandes aglomerações urbanas" (Goulart et al, 2017. p. 53).

Eis uma das principais questões do presente trabalho: Quais as lacunas do co-

nhecimento sobre o processo de urbanização em diferentes escalas? Quais as especificidades das cidades médias que implicam num estudo particular e separado das grandes aglomerações urbanas?

Como discutido acima, a produção do espaço urbano foi objeto de análises mais aprofundadas quanto às metrópoles.Em relação às cidades médias (conceito também que foi alvo de muitos debates), Otero (2016) aponta que estas , principalmente as do interior paulista, apresentam algumas características comuns em termos de escala, centralidade econômica e problemas urbanos, fatores dialéticos que se alteram pelo tempo, não podendo ser reduzidos a uma escala populacional. Essas cidades também têm ocupado um lugar relevante na investigação científica desde os anos 1970, especialmente no campo dos estudos econômicos, devido ao "seu papel no desenvolvimento econômico regional - real ou almejado -, considerado de central importância para o próprio desenvolvimento nacional" (Otero, 2016. p.1).

Economicamente, são centros provedores de serviços, que vêm se transformando ao longo da virada do século XXI, tornando suas economias cada vez mais vinculadas ao setor terciário. Mesmo nas cidades com uma maior importância industrial, o que se percebe é que a maior parte da população empregada se encontra no setor terciário, em estabelecimentos de comércio e serviços. Essa característica as converte em polos atrativos às cidades ao redor, uma vez que geralmente contém infraestruturas urbanas mais complexas e diversificadas, como hospitais especializados, universidades, centros comerciais e, por vezes, até industriais, que criam um movimento pendular em relação às cidades ao redor, consolidando sua posição na hierarquia regional.

> A função de centro provedor de serviços em escala regional passa a caracterizar esses territórios, com acentuação dessa característica ao longo dos anos 2000. **Esses municípios vão se estabelecer não apenas como polos de suprimento comercial** – em que os shopping centers vão desempenhar um papel bastante relevante – **mas também no provimento a serviços educacionais, médicos e financeiros, dentre outros, às cidades por eles polarizadas**. (Otero, 2016. p.84-85. Grifo da autora.)

Além disso, o estudo das cidades médias tem relevância pela intensa reestruturação urbana que elas têm sofrido devido à influência do mercado imobiliário, que relativamente exerce uma maior influência sobre a quantidade de novos parcelamentos e empreendimentos frente às das grandes metrópoles, como é possível observar pelas tabelas 1 e 2.

Tabela 1 – Número de lotes aprovados por município entre 2010 e 2020 – vinte primeiras posições no estado de São Paulo.

	Município	Posição do AP na hierarquia da rede urbana	Total	Aprovações em relação ao Estado (em %)
1	**São José do Rio Preto**	Capital Regional B	56.554	**4,13**
2	**Ribeirão Preto**	Capital Regional A	24.567	**1,80**
3	**Piracicaba**	Capital Regional C	22.007	**1,61**
4	**Marília**	Capital Regional C	18.196	**1,33**
5	**Indaiatuba**	Centro Sub-Regional A	18.039	**1,32**
6	**Franca**	Capital Regional C	17.956	**1,31**
7	**Barretos**	Capital Regional C	17.550	**1,28**
8	**Presidente Prudente**	Capital Regional C	17.002	**1,24**
9	**Araraquara**	Capital Regional C	16.956	**1,24**
10	**Araçatuba**	Capital Regional C	16.456	**1,20**
11	**Votuporanga**	Centro Sub-Regional B	15.737	**1,15**
12	**Campinas**	Metrópole	15.064	**1,10**
13	**Sorocaba**	Capital Regional B	14.354	**1,05**
14	**Itapetininga**	Centro Sub-Regional A	14.210	**1,04**
15	**Birigui**	Centro Sub-Regional B	13.134	**0,96**
16	**Salto**	Centro Sub-Regional A	12.729	**0,93**
17	**Cotia**	Grande Metrópole Nacional	12.582	**0,92**
18	**Mirassol**	Capital Regional B	12.539	**0,92**
19	**Sertãozinho**	Centro Sub-Regional A	11.973	**0,87**
20	**Leme**	Centro Sub-Regional B	11.862	**0,87**
	TOTAL DO ESTADO		**1.368.405**	

Fonte: Otero et al em Produção do Espaço e Atividade Imobiliária em Aglomerações Urbanas Não-metropolitanas do Estado de São Paulo, Brasil. Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2010 a 2020, organizado pelo Secovi-SP; IBGE, 2020. Adaptado de Scussel, 2023 por Ana Crosara.

Na Tabela 1, temos os parcelamentos de solo aprovados por município num período de 10 anos, em que é possível observar a proeminência de cidades classificadas como Capitais Regionais, mesmo se comparadas à produção de cidades Metropolitanas como Campinas ou que se encontram na RMSP, como Cotia. Além disso, é importante notar a presença percentual da produção de novos parcelamentos de solo, se comparado a produção do Estado de São Paulo como um todo.

Já na Tabela 2, que classifica as cidades conforme a produção de empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), a presença das cidades médias se mantém forte. E essa tabela traz algo mais interessante ainda, a saber: a relação das contratações de unidades do PMCMV em relação aos domicílios existentes em 2010. Percebe-se que nos municípios no topo da tabela, essa produção causa um impacto significativo na cidade. Em Sorocaba, por exemplo, houve um incremento de 24,48% do estoque residencial apenas por meio do programa, o que significa que, em 2020, quase um quarto de todos os domicílios da cidade foram

Tabela 2 - Relação entre as unidades contratadas do PMCMV nos 20 municípios com mais contratações entre 2009 e 2018 e o número de domicílios particulares ocupados em 2010, organizada em ordem decrescente.

	Município	Posição do AP na hierarquia da rede urbana	Número de domicílios em 2010	UHs PMCMV contratadas entre 2009 e 2018	Relação entre UHs PMCMV/ domicílios existentes em 2010
1	**Araçatuba**	Capital Regional C	60.714	16.163	**26,62%**
2	**São José do Rio Preto**	Capital Regional B	137.312	36.443	**26,54%**
3	**Marília**	Capital Regional C	68.764	18.140	**26,38%**
4	**Sorocaba**	Capital Regional B	178.871	43.788	**24,48%**
5	**Araraquara**	Capital Regional C	68.788	16.669	**24,23%**
6	**Americana**	Capital Regional C	67.729	15.818	**23,35%**
7	**Ribeirão Preto**	Capital Regional A	195.531	44.392	**22,70%**
8	**Piracicaba**	Capital Regional C	112.813	25.067	**22,22%**
9	**Suzano**	Grande Metrópole Nacional	74.801	16.034	**21,44%**
10	**Bauru**	Capital Regional B	109.947	22.860	**20,79%**
11	**São Carlos**	Capital Regional C	71.733	14.364	**20,02%**
12	**Sumaré**	Metrópole	73.534	14.374	**19,55%**
13	**Franca**	Capital Regional C	97.839	18.497	**18,91%**
14	**Mogi das Cruzes**	Grande Metrópole Nacional	116.468	17.294	**14,85%**
15	**Jundiaí**	Capital Regional C	118.334	14.764	**12,48%**
16	**São José dos Campos**	Capital Regional B	189.587	22.709	**11,98%**
17	**Guarulhos**	Grande Metrópole Nacional	360.800	36.283	**10,06%**
18	**Campinas**	Grande Metrópole Nacional	348.503	32.215	**9,24%**
19	**Osasco**	Grande Metrópole Nacional	201.994	15.414	**7,63%**
20	**São Paulo**	Grande Metrópole Nacional	3.576.864	136.074	**3,80%**
	TOTAL DO ESTADO		**12.838.561**	**1.123.086**	**8,75%**

Fonte: Otero et al em Produção Imobiliária e Direito à Cidade nas Capitais Regionais Paulistas no Início do Século XXI. In: Camila D'Ottaviano. (Org.). Habitação e cidade: trocas latino-americanas. Adaptado pela autora.

produção do MCMV, que se deu em apenas 9 anos de existência do programa.

A partir da análise das tabelas acima, o interesse pelo entendimento de como se deu essa produção e se ela se relaciona realmente a algum tipo de demanda por moradia surge. Além disso, o recorte temporal busca entender o porquê de

> Exatamente no momento em que a mais avançada legislação urbana conferia ao poder público municipal prerrogativas para conduzir a política urbana em direção ao estabelecimento do direito à cidade para todos, somou-se o maior programa ha-

> bitacional brasileiro dos últimos 30 anos, com a novidade de que, pela primeira vez, os segmentos de mais baixa renda contavam com subsídios à sua provisão habitacional. Novo paradoxo: É justamente nesse momento que se acirram alguns dos mais deletérios problemas urbanos que caracterizam esses municípios. (Goulart et al. 2017. p.93)

Assim, selecionou-se Sorocaba, uma das cidades que demonstrou uma produção exacerbada dentre as presentes na tabela. Cidade de interesse também, devido à sua interação com a capital paulista e por, mesmo dentre as cidades estudadas, ter um crescimento populacional relevante.

Porém, a produção urbana de Sorocaba não pode ser analisada tratando do município isoladamente, uma vez que, como Capital Regional B, a cidade influencia a produção imobiliária das cidades próximas. Pensando nisso, a pesquisa utilizou a conceituação do IBGE de Arranjos Populacionais (AP).

> Um arranjo populacional é o agrupamento de dois ou mais municípios onde há uma forte integração populacional devido aos movimentos pendulares para trabalho ou estudo, ou devido à contiguidade entre as manchas urbanizadas principais (IBGE, 2016. p. 22).

Infere-se uma cotidianidade na interação entre as cidades do AP, que se relaciona ao movimento de trabalho e estudo, uma vez que pessoas acabam usufruindo dos serviços da capital regional B, mas com suas residências em outras cidades do arranjo. Uma vez que existe essa interação de cidade-dormitório e cidade-pólo, as produções imobiliárias também se relacionam, como será mostrado adiante.. Por isso, é necessário analisar as cidades do AP [1] de Sorocaba em mancha urbana contígua em conjunto, trazendo uma visão ampla de como é a interação imobiliária no solo urbano.

O objetivo do trabalho é, primeiramente, desenvolver a caracterização e posterior análise da produção imobiliária que ocorreu no AP de Sorocaba em mancha urbana contígua a partir dos anos 2000 até 2022. Também visa-se contribuir com a produção de conhecimento sobre a produção do espaço urbano no interior paulista, tema muito frutífero e com muitas particularidades ainda a serem exploradas. E tratar desta situação específica para além de um estudo de caso, mas como uma etapa da caracterização complexa de como a influência do mercado imobiliário transparece nas cidades do interior paulista.

1 O AP de Sorocaba é formado por Alumínio, Araçoiaba da Serra, Salto de Pirapora, Sorocaba e Votorantim. Porém para o presente trabalho, a cidade de Salto de Pirapora foi desconsiderada, pois ela não apresenta contiguidade de mancha urbana com o resto do AP.

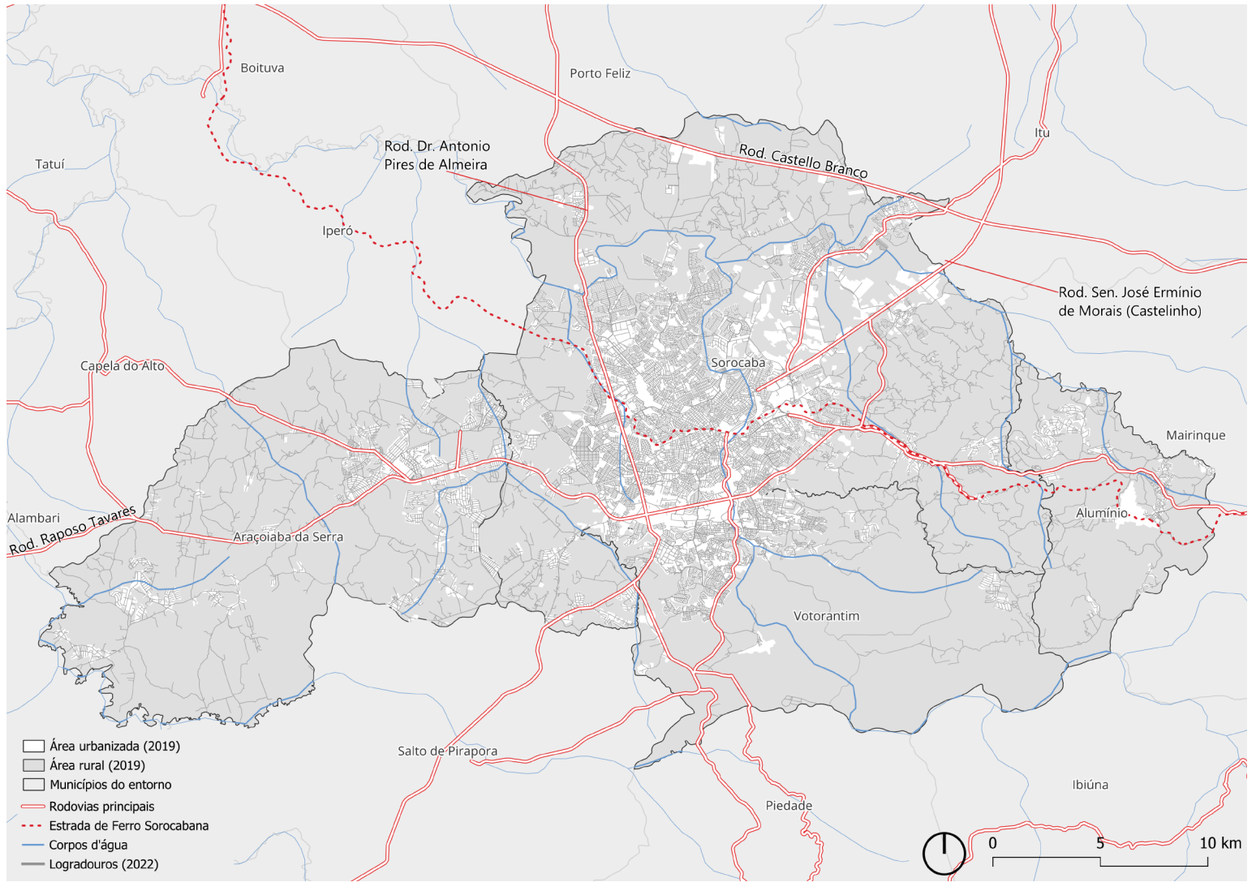


Figura 2 - Mapa de localização da área de estudo em 2022.

Fonte: IBGE, Ministérios dos Transportes e Agência Nacional de Águas (ANA). Elaboração própria.

Processos Históricos de Urbanização

Parte 2

2.1. O articulador comercial e a “Manchester Paulista”

A região que engloba Sorocaba, Araçoiaba da Serra, Alumínio e Votorantim começou a ser ocupada devido à descoberta de jazidas minerais relevantes na região, ainda no início do século XVII (principalmente a descoberta de jazidas de ferro na região que hoje é Araçoiaba da Serra). Porém, a consolidação e ocupação da região foi fundamentalmente ligada ao tropeirismo e ao comércio. Funcionava como uma ligação entre as regiões pecuárias do sul do país com a capital paulista e, desta, com as zonas auríferas de Minas Gerais, o que acabou consolidando Sorocaba como um entreposto comercial e “articulador do comércio de gado na colônia” (Celli, 2012. p.54), principalmente com a feira anual de muares.

A partir da metade do século XIX, com a promulgação da Lei de Terras de 1850, com o afluxo de um contingente populacional de imigrantes e a Guerra de Secessão nos EUA, a rentabilidade da produção do algodão, produto que passou a ser cultivado na região com intenções de substituição de exportações, disparou, levando à expansão da cultura na região. Enquanto isso, no interior do estado, a produção cafeeira também se tornava cada vez mais relevante na economia nacional e o Estado começou a trabalhar formas mais eficientes de escoamento da produção, que interligassem os eixos produtivos do café (como Ribeirão Preto) com São Paulo e o Porto de Santos.

Nesse contexto, teve início a expansão da malha ferroviária que tinha como função fundamental o escoamento da produção cafeeira do interior. Porém, a implantação das ferrovias teve consequências urbanas notáveis para a interiorização da urbanização do estado de São Paulo. Na escala inter-regional, elas agiram como uma importante ferramenta de expansão urbana empregada pelo governo para incentivar uma interiorização do território brasileiro; já

Figura 3 - Mapa de expansão da Estrada de Ferro Sorocabana (EFS)

Fonte: Ministérios dos Transportes, Portos e Aviação Civil e Sampaio (2022). Elaboração própria.

na escala intramunicipal, serviram como importante eixo ordenador da expansão da mancha urbana, devido ao seu grande potencial de movimentação de capital. “Assim, foi fundamental para desempenhar esse papel do transporte a implantação das ferrovias paulistas, responsáveis por estruturar a nova rede de produção agrícola e industrial que se instalara no Estado de São Paulo” (Celli, 2012. p. 37).

A Estrada de Ferro Sorocabana, inaugurada em 1875, não se diferenciou das demais no sentido ressaltado anteriormente. Ligava o interior do estado de São Paulo à capital paulista, de onde se escoava a produção para o Porto de Santos.

> De acordo com Prestes (2001), a Estrada de Ferro Sorocabana desempenhou o papel de distribuir a produção do algodão de Sorocaba que, “após esgotar o ciclo tropeiro (...) encontrou na transformação têxtil de sua produção algodoeira um novo caminho para o desenvolvimento” (Zimmermann, 1992, p. 148 apud Celli, 2012, p.68)

A partir da expansão das indústrias de tecelagem de algodão, Sorocaba deixou de ser apenas um entreposto de muares para se tornar um importante polo econômico do estado. Em “1920, Sorocaba apresentava mais estabelecimentos industriais que a região de Campinas, a qual estava ligada principalmente ao cultivo do café.” (Celli, 2012, p.37-38). Esse crescimento atraiu fluxos migratórios significativos, com trabalhadores em busca de emprego nas fábricas. A população local saltou de 13.399 habitantes em 1872 para 39.586 em 1920.

Esse aumento populacional contribuiu para a formação das vilas operárias – núcleos periféricos conhecidos como “Além Ponte” e “Além Linha” (Celli, 2012, p.78) – que refletiam a reorganização espacial da cidade impulsionada pela industrialização. Os nomes desses bairros não apenas indicavam sua localização geográfica, como também simbolizavam a separação social e econômica entre o centro urbano, ocupado pela elite, e a periferia, habitada pela classe trabalhadora. A ferrovia, fundamental para a economia local, reforçava essa divisão, ao mesmo tempo em que estruturava o posicionamento das indústrias e residências operárias ao longo de seu eixo.

Neste momento, surgem as primeiras iniciativas do poder público de ordenar o espaço urbano, através da Lei 119/1914. Como ressalta Lomardo:

> O planejamento urbano posto em prática em Sorocaba no início do século XX já apresentava traços da política de separação social que iria se consolidar décadas mais tarde na cidade. A partir da aprovação da referida lei foi determinada a delimitação de uma primeira zona, das áreas do centro da cidade, uma segunda zona, formada pelas áreas do limite do perímetro urbano, e a “zona invisível”, constituída por áreas que estariam localizadas além do perímetro urbano (Lomardo, 2021. p.73).

A primeira e a segunda zona eram as áreas providas de infraestruturas ou com previsão de, com equipamentos urbanos de maior qualidade - e quantidade - e habitadas pelas “famílias tradicionais”, enquanto a “zona invisível” era composta principalmente por imigrantes e famílias mais pobres. Esse modelo já trazia elementos de segregação social e racial, herança de um passado escravagista. Como aponta Carvalho (2006 apud Lomardo, 2021), “[As leis da Câmara municipal eram uma] tentativa de cerceamento de uma série de práticas e costumes correntes entre os segmentos populares e marginalizados da urbe”. E Lomardo complementa: “assim

como a prática de coibir expressões da negritude, em uma explícita demonstração do preconceito e da forte influência da herança escravagista” (2021, p. 74).

Com a crise de 1929 e a queda nas exportações de café, o governo brasileiro passou a buscar a diversificação de investimentos, impulsionado pelo capital acumulado do complexo cafeeiro (Proença, 2019, p. 37). Em Sorocaba, a economia concentrava-se no beneficiamento do algodão, no extrativismo mineral – como o calcário vindo de Alumínio – e no cultivo de cana-de-açúcar. A cidade se consolidava como um polo industrial paulista e atraía investimentos. Além disso, o Estado também promoveu grandes obras de infraestrutura, como a instalação de usinas hidrelétricas em Votorantim, que era sede de fábricas de beneficiamento mineral, especialmente de calcário para produção de cimento, o que atraiu grande contingente operário. Já em Araçoiaba da Serra, iniciou-se a exploração de minas para a produção de adubos fosfatados (Celli, 2012, p. 87). Assim, nota-se que os municípios do entorno seguiam a mesma lógica industrial de Sorocaba.

Mas a consolidação de Sorocaba como uma “Manchester Paulista” ocorreu graças a três fatores: o grande influxo de mão de obra barata, a experiência industrial adquirida nas fábricas têxteis e, principalmente, sua localização estratégica, facilitada pela Estrada de Ferro Sorocabana, que conectava centros produtores e comerciais (Leite, 2017; Burganza, 2010). Porém, a presença de uma infraestrutura urbana também auxiliou na valorização da cidade como atrativo econômico:

> Muitos elementos estruturais de valorização do espaço urbano já estavam configurados em Sorocaba: a cidade apresentava calçamentos nas ruas, pavimentação, iluminação urbana, saneamento, entre outros elementos que vão estimular a necessidade do planejamento controlado para intermediar, através do poder público, o avanço do capital. (Leite, 2017. p.82)

De 1920 a 1940, Sorocaba quase dobrou sua população, atingindo 70.299 habitantes. Em 1950, a população chegou a 93.928, mostrando um crescimento significativo. Apesar disso, a urbanização não foi dispersa, mantendo-se adensada devido à limitação da infraestrutura e ao transporte ferroviário restrito.

Figura 4 - Fábrica de Tecidos Santa Rosália. Uma das relevantes de Sorocaba.

Fonte: Prefeitura de Sorocaba.

Com o modelo desenvolvimentista de Vargas e o Plano de Metas de JK, o governo priorizou o transporte rodoviário em detrimento das ferrovias, impulsionando a industrialização. Inicialmente, Sorocaba não foi beneficiada pelas novas rodovias, o que enfraqueceu sua competitividade econômica e permitiu que Campinas, com acesso à Rodovia Anhanguera (inaugurada em 1948), se tornasse um polo industrial mais forte.

Contudo, a partir da inauguração das Rodovias Raposo Tavares (1954) e Castello Branco (1967), Sorocaba passou a atrair grandes parques industriais e um significativo fluxo populacional, criando novos bairros para os trabalhadores. Entre 1960 e 1970, a população da cidade saltou de 138.323 para 175.671 habitantes (aumento de 27%), com a população urbana crescendo de 119.477 para 169.571, um incremento de 50.094 pessoas.

Em 1963, Votorantim, com aproximadamente 15.000 habitantes nessa época (Prefeitura de Votorantim), votou um plebiscito para se separar oficialmente da cidade de Sorocaba, estabelecendo um desejo de independência política e financeira da cidade-sede que não foi capaz de quebrar com a lógica do capital vigente no período, que manteve um alto nível de dependência entre as cidades. Nos períodos posteriores, como ainda será mostrado, a dependência das cidades ao redor de Sorocaba intensificou-se.

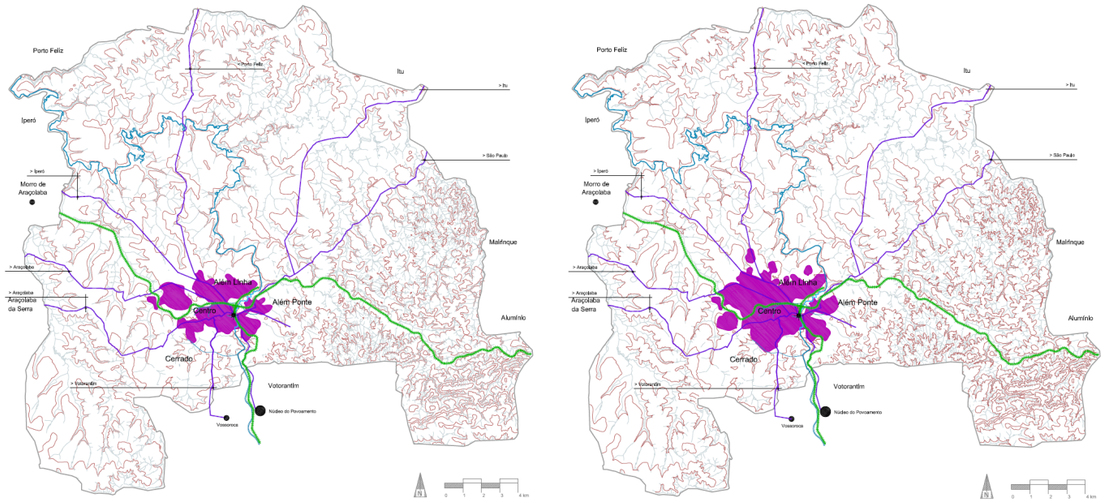


Figura 5 - Expansão da mancha urbana de Sorocaba no ano de 1939 e de 1952.

Fonte: Celli, 2012. p.172 e p. 174.

A partir deste momento, deu-se uma segunda fase da urbanização de Sorocaba: antes da consolidação do modal rodoviário a cidade crescia com um padrão de altas densidades demográficas em uma urbanização mais compacta, de modo que o espraiamento urbano era reduzido. As infraestruturas urbanas, os comércios e as elites se concentravam no centro da cidade, enquanto a pobreza era expulsa para fora do perímetro urbano, ainda que num raio de abrangência limitado (Celli, 2012. p.101). No período posterior à consolidação do modal rodoviário ocorreu uma mudança radical na lógica de produção da cidade.

2.2. O modal rodoviário e a mudança na lógica de produção das cidades

Para Jeferson Tavares (2015), as rodovias paulistas funcionaram como "Eixos de Desenvolvimento Econômico, ou seja, áreas equipadas pela infraestrutura capazes de direcionar o crescimento produtivo e urbano, valorizar a terra e induzir novas formas de uso e ocupação do solo." (p.87). A partir disso, as rodovias substituem as ferrovias, com muito mais flexibilidade que estas, tanto em termos de escoamento produtivo quanto de possibilidades de articulação espacial mais amplas. Na região abarcada pelo estudo, o mesmo padrão se repetiu.

Elas serviram como vetores de expansão horizontal, permitindo a criação de bairros cada vez mais afastados do centro, sem uma perda significativa no tempo de deslocamento das elites para a "cidade". O que influenciou algumas imobiliárias a começar a produção de bairros mais afastados do centro de Sorocaba, em direção aos bairros conhecidos como "Além Ponte" e "Além Linha" (Leite, 2017. p.83). Nesse momento, o controle estatal sobre o espaço

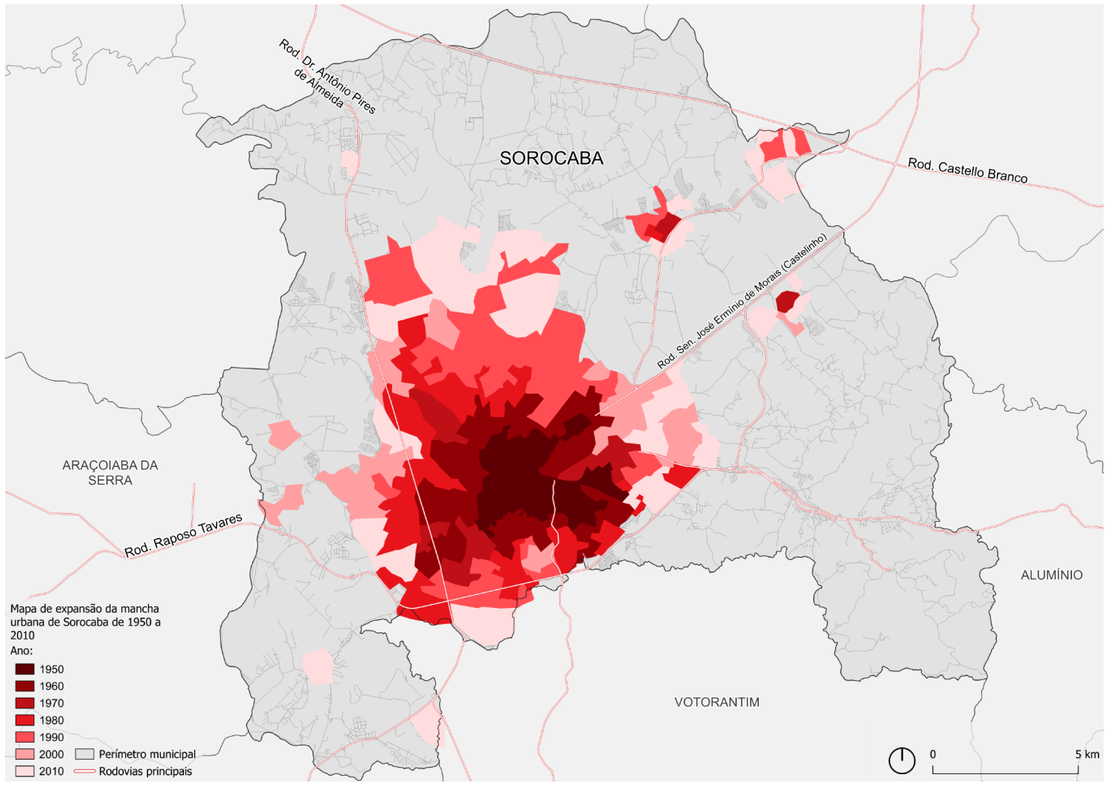


Figura 6 - Mapa de expansão da mancha urbana de Sorocaba de 1950 a 2010.

Fonte: Engº Luís Eduardo Furlani. Disponível em http://soromaps.atwebpages.com/.

Elaboração própria.

urbano ainda se dava de forma muito incipiente, o que se mostrou extremamente benéfico para o aproveitamento das empresas interessadas na construção desses novos empreendimentos, uma vez que não haviam normas preestabelecidas de como deveria se dar essa ocupação do solo. A partir dos anos 1970 deu-se um espraiamento expressivo da mancha urbana de Sorocaba. Como analisa Leite:

> O controle e a regulamentação do espaço sorocabano seguia um padrão de reprodução que acompanhava um misto entre o estágio do capital colonial e o início do estágio em que o espaço seria moldado para articulação do capital industrial (Leite, 2017).

Nesse momento, além da explosão da mancha urbana de Sorocaba, ocorreu uma explosão demográfica também: se em 1970 Sorocaba tinha 175.671 habitantes, em 1980 esse número aumentou para 269.888 habitantes, um aumento de 53,63% da população. A cidade continua a crescer na medida que os incentivos governamentais também cresceram.

Tabela 3 – População urbana do AP de 1960 a 1991.

Município	1960	Variação (%)	1970	Variação (%)	1980	Variação (%)	1991
Araçoiaba da Serra	2.743	**-31,43**	1.881	**139,39**	4.503	**96,94**	8.868
Sorocaba	119.477	**41,93**	169.571	**56,85**	265.975	**40,66**	374.108
Votorantim	-	-	22.975	**119,61**	50.455	**56,97**	79.197

Fonte: IBGE. Elaborado pela autora

Na Tabela 3 também é possível perceber a evolução da população urbana no AP, com destaque para Sorocaba, que de 1970 para 1980 teve um aumento de 56,85% da população urbana. Alumínio não consta da tabela uma vez que sua fundação data de 1991, quando foi emancipado de São Roque.

Em 1976, tivemos a criação do Programa para Cidades de Porte Médio (PCPM) que visava a desconcentração industrial da capital paulista em benefício das cidades de porte médio, com destaque para aquelas localizadas no interior paulista, especialmente aquelas inseridas no "campo aglomerativo" da capital, como Campinas e Sorocaba, de modo a conter e reorientar a migração populacional para estas cidades e, assim, tentar atenuar os graves problemas urbanos que se tornavam cada vez mais aparentes nas grandes metrópoles, como São Paulo (Nunes e Faria, 2024).

> [...] Da perpetuação de um sistema agrário baseado em latifúndios derivava a existência de uma enorme reserva de mão-de-obra que se deslocava tanto das áreas rurais para as cidades, como das cidades pequenas e regiões agrárias, para as metrópoles e regiões mais industrializadas do país (especialmente do Nordeste para o Sudeste e, sobretudo, para o Estado de São Paulo). **A impossibilidade de absorção da mão-de-obra que alimentava as dinâmicas migratórias em direção aos principais centros urbanos, aliada às ineficiências do Estado em garantir as infraestruturas urbanas mínimas, marcaria a formação da "metrópole industrial" no Brasil.**" (Proença, 2019. Grifo da autora)

Pode-se discorrer muito da eficiência do PCPM em gerar os impactos positivos esperados pelo governo. Steinberger e Bruna (2001) trazem um compilado de avaliações do programa, todos convergentes em concluir que a consolidação das cidades médias como componente importante da rede urbana brasileira ocorreu espontaneamente, mais do que por influência do programa: "O fato é que os ganhos reais do programa, ligados à capacitação municipal, criação de um processo de planejamento e articulação interinstitucional e intersetorial, ou à própria implantação de obras e serviços, foram marginais em relação aos objetivos da política urbana." (Steinberger e Bruna, 2001. p.63).

As indústrias passaram a localizar-se ao longo das rodovias, tal qual anteriormente se localizavam nas margens da ferrovia. A prefeitura de Sorocaba designou vários espaços para a criação de grandes parques industriais, que foram seguidos da criação de bairros auto construídos para habitação dos operários das fábricas (Celli, 2012).

Percebe-se então um dilema nas cidades médias: As prefeituras eram extremamente motivadas a abrir espaço para estes grandes parques industriais que se deslocavam da metrópole. Conjuntamente com as indústrias, deslocavam-se os trabalhadores em busca dos empregos fabris. O planejamento de Sorocaba, porém, não cuidou da criação de uma política habitacional eficiente que suportasse abrigar este grande contingente populacional que migrou para a cidade. Por isso, neste período, além da explosão demográfica, e do aumento da mancha urbana em Sorocaba devido ao crescente número de empreendimentos imobiliários "planejados", temos também o aumento vertiginoso da favelização, como ressalta Lomardo:

> Por este viés é necessário ressaltar que a desconcentração industrial da capital paulista incide diretamente sobre o processo de desruralização, de concentração populacional e a consequente formação de uma periferia urbana nas cidades do interior do Estado de São Paulo. A retomada do desenvolvimento industrial foi acompanhada do crescimento horizontal da cidade – o início de seu espraiamento no sentido das periferias. Em Sorocaba não foi diferente, com o surgimento das primeiras favelas no final dos anos 1970 e início dos anos 1980. (Lomardo, 2021).

A autoconstrução consolida-se então como a solução habitacional predominante nesse período, devido à negligência sistemática do Estado em prover moradia à classe trabalhadora.

Figura 7 - Bairro Operário da Vila de Santa Rosália, próximo à Fábrica de Santa Rosália.

Fonte: Prefeitura de Sorocaba.

2.3. A desconcentração da metrópole e a dispersão urbana das cidades

No início dos anos 1990, começa uma crescente global de governos com inclinações econômicas liberais e, no Brasil, essas políticas são representadas pelas ações de abertura econômica do governo Collor. Além disso, nesse mesmo momento tem-se a criação do Mercosul, órgão articulador de uma política multinacional de integração produtiva, que foi essencial para o crescimento do setor de indústrias montadoras automobilísticas.

> Note-se que no final dos anos 1990, um "genuíno sistema regional de produção automotiva" foi desenvolvido no âmbito do programa Mercosul, baseado numa divisão de trabalho na produção de veículos e componentes entre Argentina e Brasil. (SEADE, 2020)

Esse novo modelo econômico neoliberal vinha com um discurso específico: "a industrialização como desenvolvimento". Porém, o que se percebeu, foi que não havia necessariamente uma relação entre a industrialização do interior e o desenvolvimento socioeconômico do interior. As indústrias locais não eram capazes de competir com as estrangeiras que chegavam. Tornando as cidades mais dependentes do capital externo, comandadas por multinacionais mais distantes.

> [...] consolidou a centralidade do poder e a concentração dos lucros, pois ao transferir filiais da indústria para o Interior reforçou a importância das matrizes localizadas na Capital. Ou, nos casos mais graves, empresas menores do Interior foram absorvidas pelas concorrentes maiores que drenam os lucros e os concentram na Capital (Tavares, 2015. p.174).

As empresas estrangeiras têm interesse em procurar outros parques mais interessantes para produção, fora da Grande São Paulo, devido a fatores como "escassez e preço dos terrenos, custo da mão de obra, congestionamentos de tráfego e poluição" (SEADE, 2013) . E as regiões de Sorocaba e Campinas se tornam extremamente atraentes para essas indústrias, devido à sua proximidade com a capital paulista - e seu mercado consumidor -, sua rede de transportes bem estruturada e a seus incentivos econômicos oferecidos pelas prefeituras, além de uma baixa organização sindical (SEADE, 2020. p.9).

Portanto, ao mesmo tempo que o setor terciário cresceu para se tornar uma engrenagem importante na geração de empregos da região, a abertura comercial também influencia na vinda de várias montadoras estrangeiras para a região de Sorocaba e Campinas, no que ficou conhecido como "corredor asiático" (SEADE, 2013). Com a instalação dos novos complexos industriais, a região aumenta sua importância econômica no que diz respeito à área da indústria de transformação.

Assim, no início dos anos 2000, o setor automobilístico ganha muita relevância na região de Sorocaba, principalmente com a abertura do centro logístico da General Motors em

Sorocaba (1996) e da fábrica de motores da Toyota em Indaiatuba (1998). E com o grande contingente de investimentos (a RA de Sorocaba recebe 6,45 bilhões entre 2000 e 2010 [SEADE, 2013. p.14]), inicia-se um processo de diversificação industrial da região [2], aumentando cada vez mais a capacidade competitiva da região com outras do Estado de São Paulo. Em 2012, a fábrica da Toyota se instala em Sorocaba, reforçando o eixo produtivo do "corredor asiático" entre Sorocaba e Campinas.

De 2010 a 2021, a indústria continua tendo um papel essencial na economia da região de Sorocaba, com saldos de crescimento positivos (SEADE, 2024). Porém, o que se percebe é uma tendência de automação nas indústrias de tecnologia de ponta, que por sua vez acabam levando a um aumento relativo dos empregos no setor de serviços.

Segundo a RAIS - Relação Anual de Informações Sociais, do Ministério do Trabalho e Emprego, em levantamento realizado pelo pesquisador Giuliano Gonzales (2025), no ano de 2000 dos 113.075 vínculos empregatícios ativos no AP, 35.214 (31,14%) eram no setor secundário (industrial) e 71.103 (62,88%) eram no setor terciário (comércio e serviços). Essa tendência só aumentou de 20 anos para cá, em 2021, dos 238.610 vínculos ativos, 47.714 (20%) eram no setor secundário e 175.544 (73,57%) eram no setor terciário. Ou seja, apesar de haver um aumento absoluto nos valores de empregos industriais, a sua importância relativa nos vínculos empregatícios individuais diminuiu muito, enquanto o setor de serviços cresceu consideravelmente, se tornando o principal empregador da região, mesmo com a importância industrial na economia regional.

Porém, também não se pode analisar esses dados sem contabilizar o crescimento populacional neste período: Em 1991, a população municipal era de 379.006 habitantes e em 2000, atingiu 493.468 pessoas. Um aumento proporcional da população total de 40,43% Esse crescimento continua nos anos seguintes, Sorocaba mantendo um aumento populacional marcante, mesmo se comparado com as outras cidades do AP, como é possível observar na Tabela 1. Destaque-se que Sorocaba cresceu com índices superiores ao das demais cidades do AP, comportamento distinto de todos os outros Arranjos Populacionais de Capitais Regionais B paulistas no período 2010-2022.

Tabela 4 – População total do AP de 1991 a 2022.

Município	1991	Variação (%) 1991 - 2000	2000	Variação (%) 2000 - 2010	2010	Variação (%) 2010 - 2022	2022
Alumínio	13.766	**10,79**	15.252	**10,41**	16.839	**2,74**	17.301
Araçoiaba da Serra	14.544	**36,25**	19.816	**37,76**	27.299	**18,84**	32.443
Sorocaba	379.006	**30,20**	493.468	**18,88**	586.625	**23,36**	723.682
Votorantim	80.728	**18,82**	95.925	**13,43**	108.809	**17,57**	127.923
Total	**488.044**	**27,95**	**624.461**	**18,43**	**739.572**	**21,87**	**901.349**

Fonte: IBGE. Elaborado pela autora

2 Com destaque para os setores de transformação industrial que trabalhavam materiais de transporte, produtos alimentícios, máquinas e equipamentos, papel e celulose, e metalurgia básica (com base no ferro), além de um crescimento na indústria têxtil (de 47,3% em 2000 para 52,2% em 2010). Fonte: SEADE, 2013.

Se considerarmos o incremento apenas da população urbana temos que em 1991 era de 374.108 habitantes, enquanto em 2000 era de 486.726 pessoas, configurando um aumento de 30,1%. De 2000 para 2010, temos um aumento de 19,3% da população urbana em Sorocaba. Em números absolutos, a população urbana foi de 486.726 para 580.655 habitantes. Já na década seguinte, temos uma variação ainda maior em todas as cidades do AP. Com destaque para Sorocaba, que teve um crescimento da população urbana de 23,73%, (a população urbana em 2022 foi para 718.444) - superior à média de crescimento estadual para o período - e para Araçoiaba da Serra, que tem um incremento de 53,65%.

Tabela 5 – População urbana do AP de 1991 a 2022.

Município	1991	Variação (%)	2000	Variação (%)	2010	Variação (%)	2022
Alumínio	-	-	13.727	**+2,88**	14.123	**+17,94**	16.657
Araçoiaba da Serra	8.868	**+54,25**	13.679	**+37,17**	18.764	**+53,65**	28.831
Sorocaba	374.108	**+30,10**	486.726	**+19,30**	580.655	**+23,73**	718.444
Votorantim	79.197	**+17,08**	92.723	**+12,87**	104.659	**+19,46**	125.021
Total	**462.173**	**+31,30**	**606.855**	**+18,34**	**718.201**	**+23,77**	**888.953**

Fonte: IBGE. Elaborado pela autora

E como essa grande reestruturação demográfica e econômica se refletiu no espaço do AP de Sorocaba? O AP, de forma similar às outras cidades médias do interior paulista, começa a sentir vários dos problemas urbanos das grandes metrópoles (Goulart et al, 2017. p. 53; Tavares, 2015. p.178), devido à restrição do "desenvolvimento regional" à economia, sem pretensão de remediar as necessidades sociais. A permanência desses problemas também se dá devido à incapacidade dos municípios de articular soluções a nível regional para as cidades.

Com a criação dos novos parques industriais próximos à Rodovia Castello Branco, a Rodovia Senador José Ermírio de Moraes (SP-075), mais conhecida como "Castelinho" , se torna um forte articulador da expansão da mancha urbana para as camadas de baixa renda. Observa-se um crescimento acelerado de loteamentos e habitações de interesse social seguindo em direção aos novos parques industriais, sendo que "A região da Zona Norte, com grandes áreas destinadas às fazendas, se tornou a principal região de expansão da cidade, com a chegada de inúmeros loteamentos habitacionais, muitos de caráter social" (Lomardo, 2021).

Já as camadas de alta renda se articulam na direção oposta, tendo como um eixo principal de expansão a Rodovia Raposo Tavares (SP-270) com um transbordamento dos loteamentos e empreendimentos para a cidade de Votorantim, articulando o vetor de crescimento para o sul. Lomardo (2021) ressalta:

> No que tange à Sorocaba, os grandes empreendimentos comerciais passam a ter maior importância no processo de valorização do espaço. Surgem os primeiros condomínios residenciais fechados. O mercado imobiliário se coloca como vetor para a reprodução do capital e a especulação imobiliária vai se tornando gradativamente mais intensa. O processo de periferização, por sua vez, também se intensifica. (Lomardo, 2021. p.85)

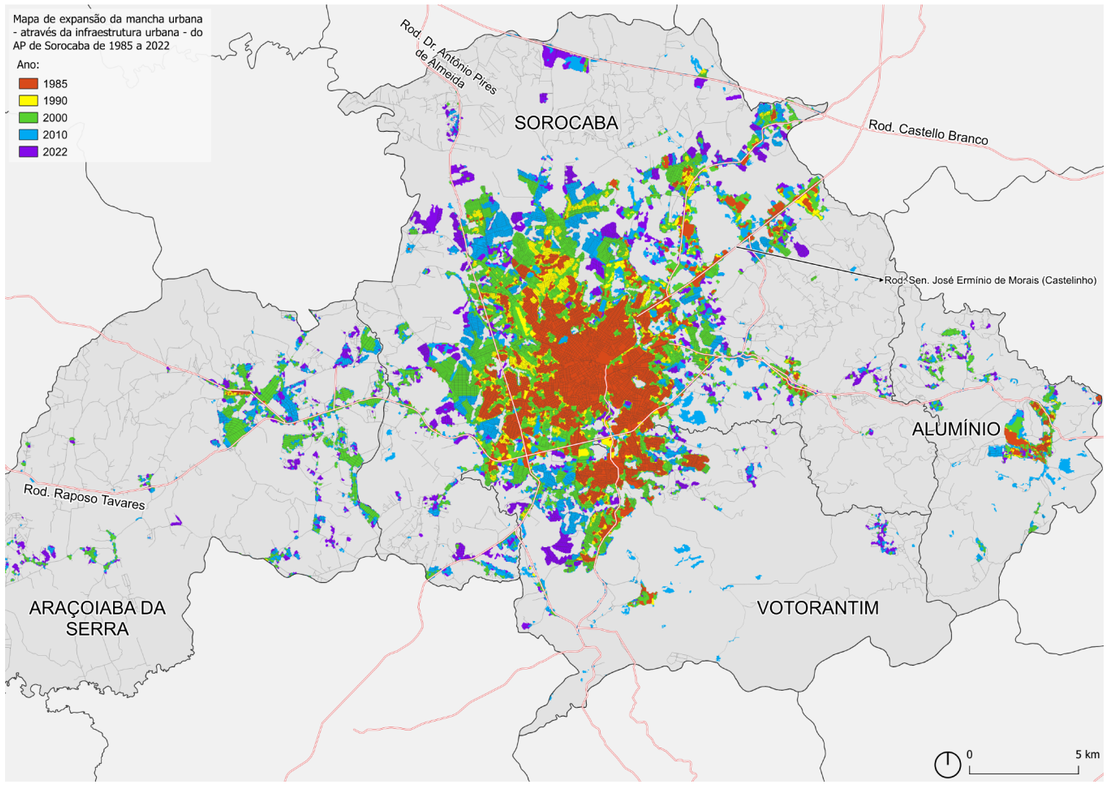


Figura 8 - Mapa de expansão da mancha urbana do AP de Sorocaba de 1985 a 2022.

Fonte: MapBiomas. Elaboração própria.

Neste momento, um movimento de "entrelaçamento" entre os municípios do que depois configuraria o AP de Sorocaba em mancha urbana contígua começa a ocorrer (Figura 8). A redução dos espaços geográficos pelas novas redes de comunicação e também da rede de transportes começa a articular um movimento pendular rotineiro entre as cidades menores, como Alumínio e Araçoiaba da Serra, e a cidade-polo de Sorocaba, visando oportunidades de trabalho e estudo (IBGE, 2016. p.15). O caso de Votorantim também demonstra uma forte conexão entre o município e Sorocaba que existe desde o princípio do município, apesar de sua emancipação da cidade-polo, caracterizando uma relação de dependência mais clara ainda. É relevante lembrar que esse movimento de integração ocorre pelas cidades estarem em posições estratégicas (Villaça, 2001. p. 50), no caso, unidas pelas Rodovias Raposo Tavares.

Uma dinâmica observável nesse contexto refere-se à integração do mercado imobiliário na escala do AP, articuladamente à centralidade e à prestação de serviços da cidade de Sorocaba, englobando o perímetro desses outros municípios. Essa dinâmica se caracteriza por uma contiguidade das manchas urbanas entre as cidades por meio dos novos empreendimentos, que, apesar de serem uma forma de urbanização mais fragmentada, ainda aumentam a conexão espacial entre os municípios do entorno e a cidade-polo.

No que diz respeito ao planejamento urbano neste período, Leite ressalta que "De 1997 a 2005, a cidade esteve sob a gestão do prefeito Renato Amary, que tinha sua política voltada à higie-

nização. A respectiva aplicabilidade de suas propostas resultou na revitalização de áreas e busca por alternativas de incentivo ao processo de desfavelização." (Leite, 2017. p. 118). Ou seja, a cidade era marcada pela mesma lógica segregacionista que expulsava as camadas mais pobres para as áreas de menor infraestrutura urbana. Um marco deste período, é a construção do Conjunto Habitacional Ana Paula Deletério, ou o "Habiteto" [3] , cujo processo do que foi chamado de "desfavelamento" sintetiza a lógica elitista do planejamento urbano na época. O processo expulsou por volta de 500 famílias de favelas espalhadas da Zona Norte e as condensou no que foi chamado de Conjunto Habitacional, mas que, na verdade, era um terreno totalmente despreparado para o recebimento das famílias, sendo que muitas tiveram que autoconstruir suas novas casas de maneira improvisada, mas mais longe da cidade (Comitre, 2012. p. 55-56).

Vale ressaltar que a esse ponto, o AP de Sorocaba está totalmente rendido à lógica da terra urbana como mercadoria, em que o valor de troca da terra urbana se sobrepõe em muito ao valor de uso, em detrimento dos que não tem condições de arcar com seus preços. Logo, a favela que agia como uma barreira à valorização econômica de uma certa área é retirada, sem nenhuma provisão de reparação. Como analisa Comitre (2012):

> É dentro deste contexto que se caracteriza a estrutura urbana da cidade de Sorocaba, pois a forma de residir da população encontra-se dividida em bairros que concentram determinada classe social. Isto é, as áreas com melhores equipamentos urbanos são habitadas, em sua maioria, pela classe de maior renda, em contrapartida, cabe à população de baixa renda se fixar em áreas que apresentam déficit em relação aos bens e serviços da cidade, fundamentalmente devido às diferenças existentes quanto aos valores da terra. Portanto, **na cidade capitalista qualquer forma de apropriação de terra apresenta-se vinculada ao seu pagamento. Por sua vez, o direito de residir próximo aos equipamentos urbanos de consumo coletivo também se torna possível mediante sua compra.** (Comitre, 2012. p. 58. Grifo da autora)

Neste caso, o Estado não foi apenas ausente ou negligente, mas um ator ativo na estimulação da segregação socioespacial da cidade, reforçando a fragmentação do espaço urbano e a exclusão social, corroborando a importância da promoção de áreas para valorização urbana no interesse do mercado imobiliário e afastando a parcela da população que não é capaz de pagar pela valorização acelerada da terra urbana.

Em 2004 tem-se a promulgação do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico e Territorial de Sorocaba, que apesar de abarcar mais temas do que outros planos desenvolvidos pela prefeitura até então, com destaque para a questão ambiental, o que pode ser argumentado que também funciona como "uma estratégia de valorização de áreas maquiadas no discurso ambientalista" (Leite, 2017. p.120).

3 Para uma leitura mais aprofundada da história do Conjunto Habitacional Ana Paula Eleutério, ler Comitre (2012), artigo que trabalha o processo de desfavelamento de Sorocaba com destaque para o estudo de caso do "Habiteto", de forma a exemplificar o descaso do poder público com a questão da habitação, e como a negligência sistemática do Estado acaba por reforçar a lógica segregacionista e excludente das cidades. Ler também Leite (2017), com destaque para o capítulo 3.5, que trata do viés institucional que permitiu as atrocidades acometidas pelo poder público. Ler também Lomardo (2021) que trata de forma ostensiva de como se deu a urbanização especificamente na Zona Norte de Sorocaba, principalmente no capítulo 2.2.

Porém, o plano não tinha a pretensão de resolver ou mesmo atenuar os problemas sociais da cidade. Leite critica que "O plano de 2004 nada faz por uma inclusão, pelo contrário: direciona as moradias populares para as Zonas Norte e Oeste da cidade, configurando Sorocaba como uma cidade estrategicamente dividida em classes." (Leite, 2017. p.120). E o que prevalece é "a total conivência por parte do poder público municipal em relação aos novos empreendimentos imobiliários, mesmo que não sejam cumpridas as funções sociais." (Lomardo, 2021. p.89).

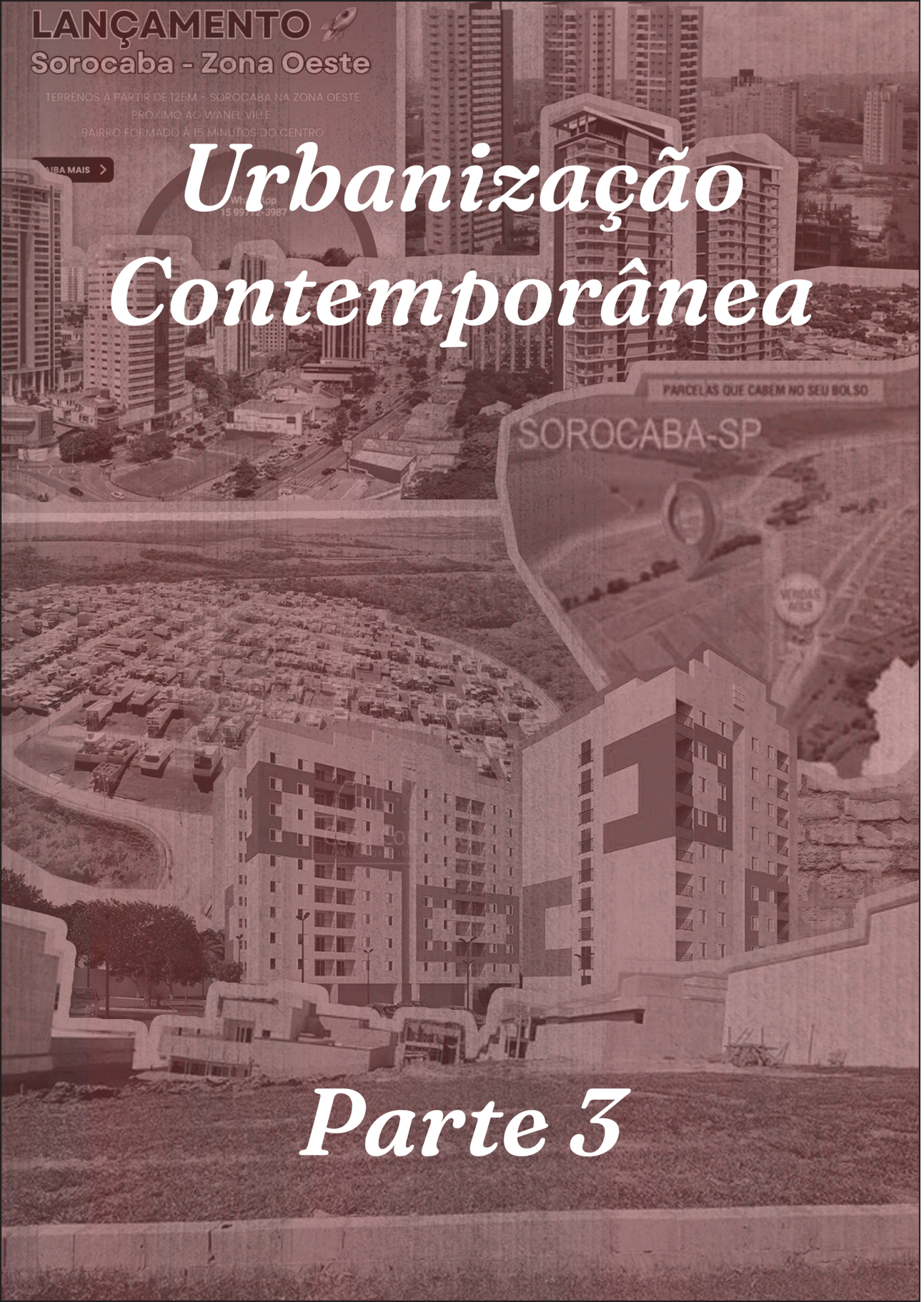
Em 2014, ocorre a atualização do Plano Diretor de 2004. Porém, a "revisão do Plano Diretor incentivou ainda mais a especulação imobiliária, operando no sentido da diminuição das áreas de proteção ambiental e de Zona Rural e o aumento das terras destinadas aos empreendimentos imobiliários" (Lomardo, 2021. p.90), como será mostrado no capítulo 5.

Assim, espera-se ter chegado a uma visão mais global da urbanização histórica da região de Sorocaba. O município se consolida polo econômico dos setores industrial e de serviços, exercendo forte influência sobre cidades vizinhas como Votorantim, Alumínio e Araçoiaba da Serra. Além disso, verifica-se a crescente importância do setor imobiliário na produção do espaço - e na economia - na cidade de Sorocaba, aliado a uma política pública que acentua a segregação socioespacial, a junção desses fatores tem levado a um expansão imobiliária para os municípios ao redor, resultando em uma produção habitacional que supera a demanda efetiva.

Nesse contexto, é fundamental reconhecer que o desenvolvimento urbano de Sorocaba, assim como de outras cidades médias do interior paulista, como São José dos Campos, foi moldado de forma mais significativa pelos eixos rodoviários do que pelas cidades centrais em si. Como aponta Tavares:

> [As RMs] caracterizam-se por terem uma rede urbana consolidada, relações de dependência estabelecidas por um núcleo, mas uma incipiente estrutura regional organizada em que o marco fundamental da metropolização não se caracteriza pelo polo, mas pelo eixo. Em ambos os casos o sistema Dutra/Ayrton Senna e a Castello Branco, respectivamente, parecem qualificar e atribuir as principais características regionais muito mais que suas principais cidades, São José dos Campos e Sorocaba (Tavares, 2015. p.177)

Diante desse cenário, não basta apenas compreender as origens do modelo de cidade segregada notado no AP de Sorocaba, é necessário demonstrar as consequências desse modelo de urbanização em sua relação com a produção imobiliária recente. Para isso, o próximo capítulo busca sistematizar dados espacializados da segregação socioeconômica no AP de Sorocaba em mancha urbana contígua, levando em conta a produção de loteamentos e também a expressiva produção do Programa Minha Casa Minha Vida. Com isso, procura esboçar um quadro mais claro quanto à produção do espaço no período recente nas cidades analisadas aqui.



Urbanização Contemporânea

Parte 3

3.1. Análise socioterritorial

Este capítulo busca demonstrar os impactos da atividade imobiliária e como isso influenciou na atual produção da cidade diante das clivagens socioterritoriais históricas desse território. Como demonstrado no capítulo anterior, a mercantilização da terra - e do imobiliário - é um processo que vem se expandindo globalmente, conectado com as novas ideologias econômicas e políticas, como o neoliberalismo, que vem ganhando força e expressividade desde os anos 1980. O mercado imobiliário tem papel fundamental nessa reconfiguração do espaço urbano que, como um setor de grande importância econômica, consegue articular várias instituições para a consolidação de um tipo específico de cidade, voltado à maximização dos lucros e da extração de renda.

3.1.1. Demografia e extensão territorial

Atualmente o AP de Sorocaba é uma região majoritariamente urbana, como demonstrado na Tabela 6, sendo que todos os municípios têm menos de 4% de sua população classificada como rural, exceto Araçoiaba da Serra, que conta com 11,1% de sua população em área rural. A região apresenta um grande crescimento populacional, como foi demonstrado na Tabela 5, com destaque para o município de Sorocaba. A partir do século XXI, infere-se uma relação deste crescimento com dois possíveis fatores: uma migração para a região e também um crescimento vegetativo.

Tabela 6 – Evolução demográfica do AP de Sorocaba.

	Sorocaba	Votorantim	Araçoiaba da Serra	Alumínio
População em 2000	Total: **494.649**	Total: **95.940**	Total: **19.767**	Total: **15.249**
	Urbana: 487.907	Urbana: 92.736	Urbana: 13.681	Urbana: 13.726
	Rural: 6.742	Rural: 3.204	Rural: 6.086	Rural: 1.523
População em 2010	Total: **586.625**	Total: **108.809**	Total: **27.299**	Total: **16.839**
	Urbana: 580.655	Urbana: 104.659	Urbana: 18.764	Urbana: 14.123
	Rural: 5.970	Rural: 4.150	Rural: 8.535	Rural: 2.716
População em 2022	Total: **723.682**	Total: **127.923**	Total: **32.443**	Total: **17.301**
	Urbana: 718.444	Urbana: 125.021	Urbana: 28.831	Urbana:16.657
	Rural: 5.238	Rural: 2.902	Rural: 3.612	Rural: 644

Fonte: Bonifácio (2025) e IBGE.

No que tange às características demográficas, o AP de Sorocaba tem uma particularidade se comparado aos arranjos populacionais de outras capitais regionais B. De 2000 a 2022 o AP de Sorocaba cresceu 44%; muito desse crescimento foi concentrado no próprio município sede de Sorocaba. Nos APs de Bauru e São José dos Campos, o crescimento é bem menor e mais concentrado nos municípios do entorno do AP., Já no AP de São José do Rio Preto, é possível observar um crescimento que acompanha o ritmo do AP de Sorocaba, porém também disperso entre o município sede e as outras cidades.

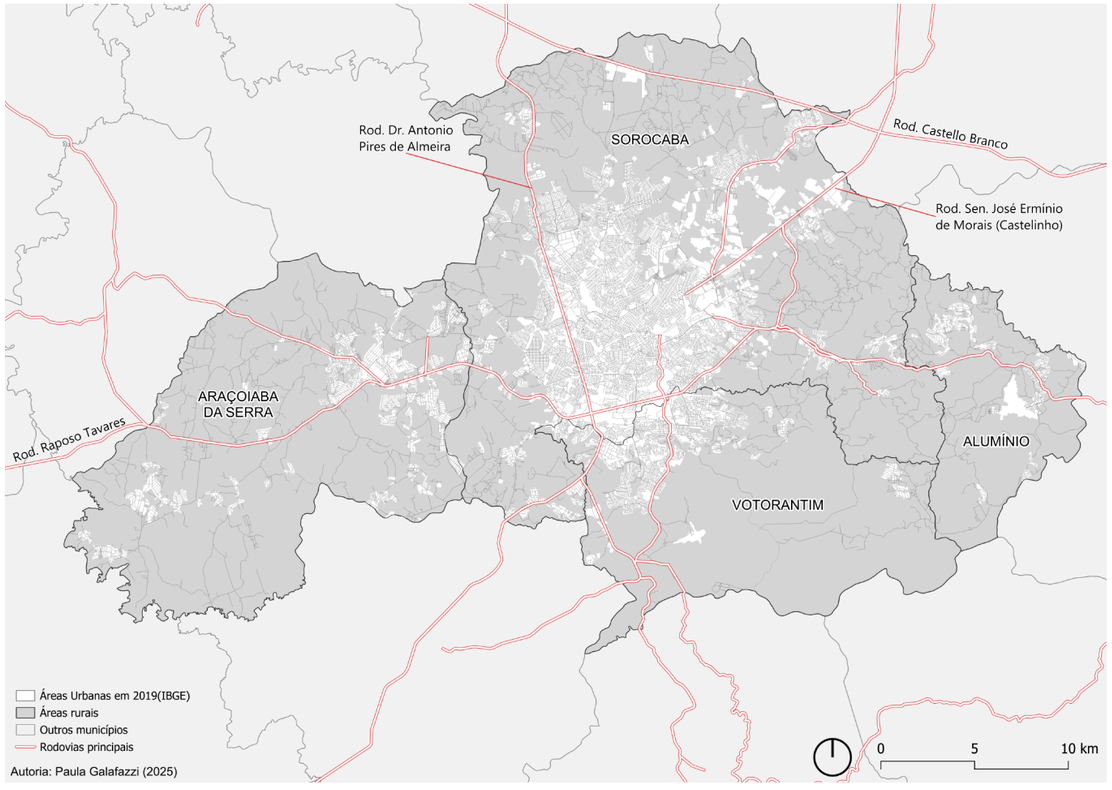
Tabela 7 – Aumento absoluto e relativo da população nos APs em mancha contígua de capitais regionais B paulistas**.**

	AP de Sorocaba	AP de Bauru	AP de São José dos Campos	AP de São José do Rio Preto
População em 2000	624.461 hab.	326.068 hab.	805.336 hab.	438.152 hab
População em 2022	901.349 hab.	394.254 hab.	1.032.741 hab	605.319 hab
Aumento percentual	**44,0%**	**19,96%**	**28,3%**	**38,15%**

Fonte: Censo IBGE e SEADE.

Figura 9 - Mapa de áreas urbanas no AP de Sorocaba em 2019.

Fonte: IBGE. Elaboração própria.



Segundo o IBGE, o município de Sorocaba conta com uma extensão territorial de 449,87 km², sendo o maior entre os quatro municípios e que, atualmente, tem muito pouco do seu território caracterizado como zona rural. Em segundo lugar vem Araçoiaba da Serra, que tem 255,31 km², porém, ainda não é densamente povoado, sendo que a parte urbana do município se concentra próxima aos limites de Sorocaba. Em terceiro lugar temos Votorantim, que tem 184,19 km² e de forma similar a Araçoiaba da Serra, tem sua urbanização concentrada na conurbação com Sorocaba. Finalmente, o município de Alumínio é o menor, com 83,62 km² e também conta com parcela considerável de área rural. A partir da Figura 9, é mais fácil visualizar a relação entre a extensão territorial dos municípios e a área efetivamente urbanizada.

3.1.2. Composição econômica e atração regional

Como foi citado no capítulo anterior, a região de Sorocaba se caracteriza como um polo industrial contemporâneo do interior paulista, porém, esse perfil teve alterações ao longo dos anos, como demonstrado na Tabela 8. O município de Sorocaba teve uma leve retração do setor industrial e um crescimento no setor terciário entre 2000 e 2022.

Tabela 8 – Composição do PIB nos anos de 2000, 2010 e 2022 dos municípios do AP de Sorocaba em mancha urbana contígua.

	Sorocaba	Votorantim	Araçoiaba da Serra	Alumínio
Composição do PIB em 2000	Primário: 0,2% Secundário: 27,5% Terciário: 44,5% Outros: 8,3%	Primário: 0,2% Secundário: 41,8% Terciário: 42,2% Outros: 8,9%	Primário: 2,4% Secundário: 18,3% Terciário: 73,7% Outros: 18,5%	Primário: 0,1% Secundário: 61,6% Terciário: 22,1% Outros: 4,3%
Composição do PIB em 2010	Primário: 0,1% Secundário: 31,5% Terciário: 42% Outros: 7,4%	Primário: 1,2% Secundário: 29,7% Terciário: 47,8% Outros: 11%	Primário: 2,3% Secundário: 18,6% Terciário: 70,8% Outros: 18,4%	Primário: 0,2% Secundário: 61,3% Terciário: 13,1% Outros: 3,1%
Composição do PIB 2022	Primário: 0,1% Secundário: 25,6% Terciário: 53,2% Outros[4]: 21,1%	Primário: 0,1% Secundário: 23,8% Terciário: 62,4% Outros: 13,7%	Primário: 2,47% Secundário: 29,7% Terciário: 57,2% Outros: 10,6%	Primário: 0,1% Secundário: 56,2% Terciário: 22,9% Outros: 20,9%

Fonte: Bonifácio (2025).

4 Tal classificação se refere à categoria adotada pelo IBGE de “Administração, defesa, educação e saúde públicas e seguridade social”, a qual difere e não se confunde com o setor terciário. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/contas-nacionais/9088-produto-interno-bruto-dos-municipios.html?t=pib-por-municipio&c=3557006>. Acesso em: 27 agosto. 2025.

Votorantim teve uma retração industrial bem mais acentuada, a participação no PIB caindo quase 10% por década. O setor terciário, por outro lado, tem um aumento considerável, de mais de 20%. Alumínio segue a mesma tendência, com uma leve retração do setor secundário e uma estabilização do setor terciário. Já Araçoiaba da Serra, segue a tendência oposta, com uma significativa redução da participação do setor terciário e um aumento tímido do setor secundário.

De modo geral, a indústria continua tendo um peso grande na economia regional; porém, o setor terciário tem um valor crescente na economia local, tornando o AP um polo atrativo regionalmente, corroborando a análise do IBGE sobre a Região de Influência das Cidades (2018), que destaca Sorocaba como setor de atração regional para serviços como compra e venda de eletrodomésticos e móveis (p.89), para serviços de saúde de baixa e média complexidade (p.109) e também para atividades culturais (p.126).

Porém, não se pode reduzir a atratividade da região de Sorocaba apenas aos fatores demonstrados acima. Atualmente Sorocaba se configura como um importante polo da indústria de ponta, setor atrativo pela sua empregabilidade. Além disso, também se configura como um polo educacional, com campi de universidades públicas e privadas voltadas a uma sustentação do ecossistema industrial.

No que se refere à centralidade, Villaça (2001) já definia quanto aos centros urbanos[5] que "O centro e o não-centro são dialeticamente produzidos pelo mesmo processo sob a égide dessas disputas [pelas melhores localizações], pelo controle das condições de deslocamento [...]" (p. 243). Quanto mais próximo do centro, mais fácil a consolidação de edifícios empresariais, supermercados, comércios varejistas, ou seja, "Para o atendimento ótimo da maioria dos membros da comunidade[...], tais atividades devem localizar-se no ponto que minimiza o somatório de todos os deslocamentos" (Villaça, 2001, p.239), constituindo dessa forma o centro urbano.

A partir disso entende-se o centro como o ponto da cidade que tem a maior concentração de estabelecimentos comerciais, escritórios e serviços e, por consequência, a maior concentração de empregos também. Porém, Villaça reforça que o centro urbano não aparece como um ponto imutável no tempo, ele se desloca em direção às camadas de alta renda, com a qual interage no espaço dialeticamente.

> Outra manifestação da importância dada ao centro pelas camadas de alta renda - comprovada apenas para as metrópoles brasileiras, talvez latino-americanas em geral - **consiste no fato de levarem o centro a se deslocar em sua direção, de maneira que, mesmo quando se afastam dele, esse afastamento seja em parte neutralizado pelo deslocamento do próprio centro na direção delas**. (Villaça, 2001. p. 248-249. Grifo da autora)

Utilizou-se da plataforma RAIS para a obtenção de dados dos vínculos de empregos formais - referentes ao setor terciário - associados aos endereços, para a constituição de mapeamentos em série histórica que permitam a visualização do deslocamento do centro urbano, tomando a concentração de empregos terciários como *proxy* para esta definição.

5 Villaça estudou particularmente a relação de centralidade das metrópoles, principalmente no livro ao qual a autora se refere. Porém, a análise dele é valiosa para o estudo de caso das capitais regionais do interior paulista, especificamente quanto às áreas de concentração dos estratos de alta renda locais e sua relação com a centralidade do município-polo.

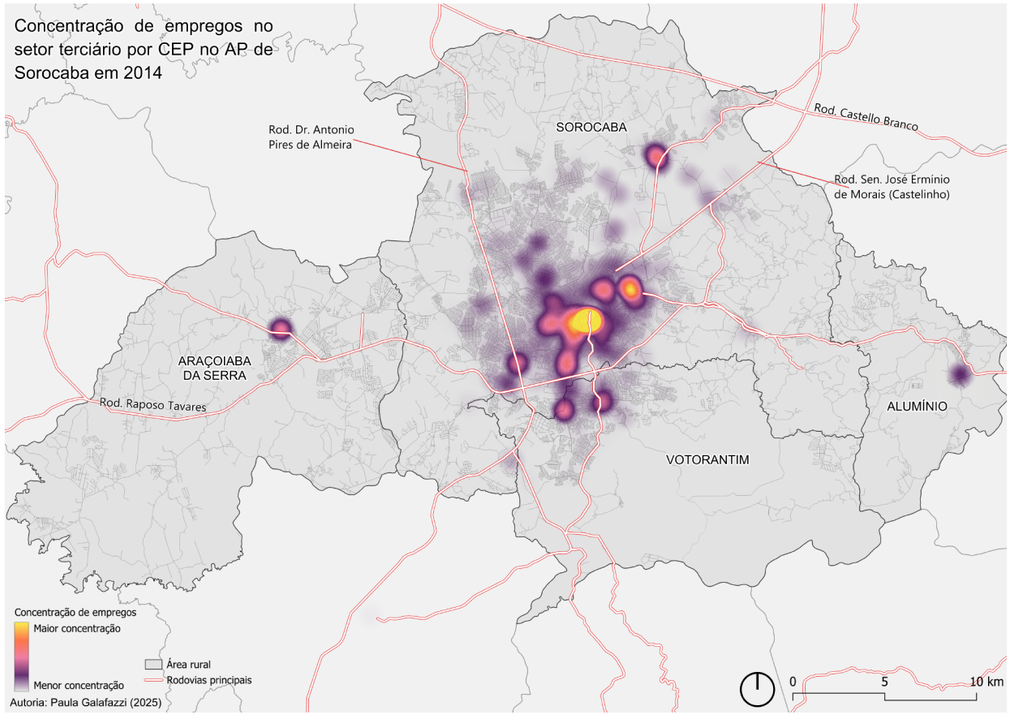


Figura 10 - Concentração de empregos terciários no AP de Sorocaba em 2014.

Fonte: RAIS. Elaboração própria.

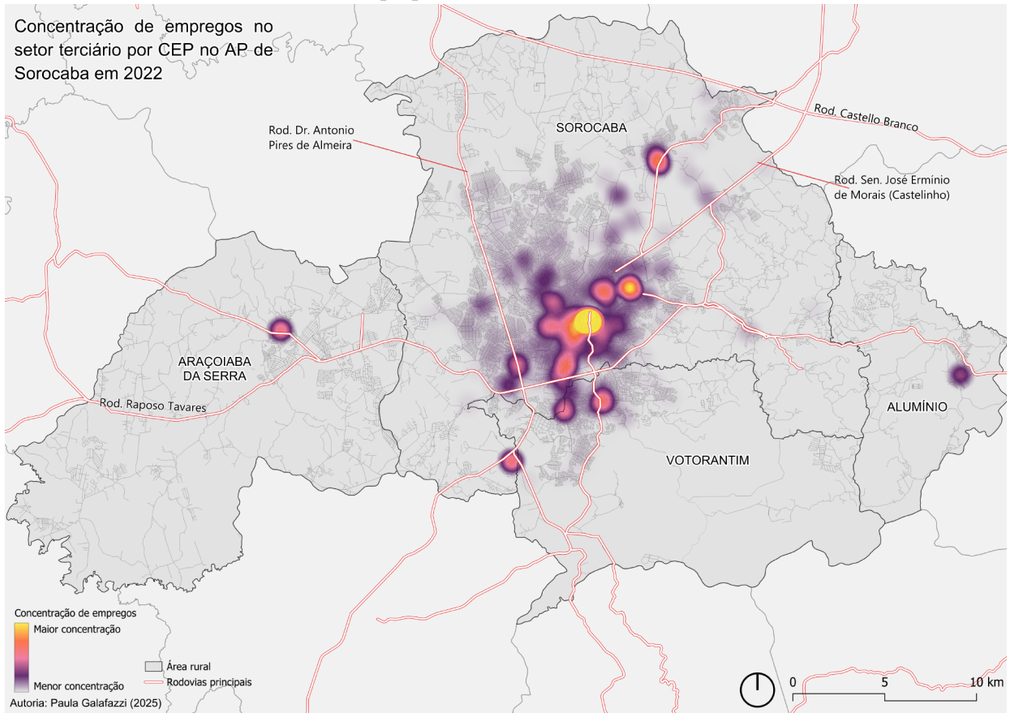


Figura 11 - Concentração de empregos terciários no AP de Sorocaba em 2022.

Fonte: RAIS. Elaboração própria.

É possível notar um aumento da mancha de calor deslocando-se em direção à região sul de Sorocaba entre 2014 e 2021, área que, como será mostrado adiante, é relacionada aos domicílios da população de alta renda. Além disso, o deslocamento desta mancha também se relaciona com os espaços de concentração dos loteamentos fechados de alto padrão. Porém, é possível inferir o que Villaça aponta a respeito do poder dos segmentos mais ricos de atraírem os centros urbanos para mais perto de si, conforme elas se deslocam para áreas mais afastadas da cidade.

3.1.3. Produção imobiliária

A consolidação desse novo modelo de cidade, cada vez mais dispersa e privada, se intensifica no AP de Sorocaba de 2000 até 2022, com uma crescente integração funcional e urbana entre a cidade central (Sorocaba) e os outros municípios contíguos. Com uma forte expansão de loteamentos fechados ou "condomínios", como são conhecidos, pelas marginais das rodovias que interligam as cidades.

Para ilustrar esse fenômeno em termos quantitativos, foi feito um levantamento da produção de parcelamentos de solo no AP de Sorocaba de 2000 a 2022, e também da produção de empreendimentos pelo PMCMV, presentes nas tabelas 9 e 10:

Tabela 9 – Parcelamentos de solo no AP de Sorocaba de 2000 a 2022.

Municípios que compõem o AP	Parcelamento do solo			
	Loteamentos certificados	Loteamentos mapeados	Lotes certificados	Lotes mapeados
Sorocaba	146	109	57.115	48.328
Alumínio	3	3	1.177	1.177
Araçoiaba da Serra	21	15	4.603	3.145
Votorantim	39	27	10.653	6.262
Total	**209**	**154**	**73.548**	**58.912**

Fonte: Graprohab. Elaboração própria.

Tabela 10 – Unidades contratadas pelo PMCMV (PJ) no AP de Sorocaba entre 2009 e 2020.

Municípios que compõem o AP	UH contratadas				
	Faixa 1	Faixa 1,5	Faixa 2	Faixa 3	Total p/ município
Sorocaba	6.400	1.537	13.448	2.141	23.526
Alumínio	0	0	0	0	0
Araçoiaba da Serra	0	0	87	5	92
Votorantim	1.023	27	4.001	252	5.303
Total	**7.423**	**1.564**	**17.536**	**2.398**	

Fonte: Secretaria Nacional de Habitação (SNH) / Ministério de Desenvolvimento Regional (MDR). Organizado pela autora.

Se, para fins argumentativos, forem somados os parcelamentos de solo e os empreendimentos do PMCMV, construídos em 22 anos, o AP de Sorocaba em mancha urbana contígua produziu pouco mais de cem mil (102.469) novos lotes ou domicílios no período.

3.1.4. Déficit habitacional

O déficit habitacional é uma medida de complexa mensuração, sua existência já foi muito utilizada como argumento do próprio mercado imobiliário para justificar a necessidade de construção de habitações (Bolaffi, 1979. p 52). Sua utilização nesta pesquisa é devido à necessidade de algum parâmetro para a mensuração do número de pessoas sem moradias próprias ou adequadas, reconhecendo-se suas limitações. Foram utilizados os dados da Fundação João Pinheiro (FJP) referentes ao Censo de 2010 do IBGE. A Tabela 11 mostra dados do déficit habitacional total em relação às faixas de renda (divididas por salários mínimos de 2010).

Tabela 11 – Déficit habitacional por faixa de renda e Inadequação habitacional total.

Municípios que compõem o AP	Déficit habitacional total (2010)	Inadequação habitacional total (2010)	Déficit habitacional 2010 por faixa de renda (em salários-mínimos)			
			0-3 SM	4-6 SM	6-10 SM	+ 10 SM
Sorocaba	19.186	7.888	9.526	3.287	4.151	1.928
Alumínio	530	372	266	88	115	51
Araçoiaba da Serra	740	2.281	413	153	109	42
Votorantim	3.749	2.097	1.957	672	939	181
Total	**24.205**	**12.638**	**12.162**	**4.200**	**5.314**	**2.202**

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP).

Como esperado, a faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos (de 2010) é a mais carente de moradia, porém, a produção do PMCMV (Tabela 10) para a faixa 1 (uma proxy para relacionar os estratos de renda com as faixas do programa) não é a de produção mais expressiva nas cidades, demonstrado pelo fato de que a Faixa 2 teve mais que o dobro de produção da faixa 1 e abarcou os três municípios em que o programa esteve presente, ao contrário da Faixa 1, que não teve contratações em Araçoiaba da Serra. Isso demonstra uma priorização da "habitação social de mercado" (Shimbo, 2010. p.27), relacionada às faixas 2 e 3 em detrimento da produção de interesse social, porém, que leva em conta a estratificação dos dados de déficit habitacional.

A partir do exposto, "É inegável que uma produção imobiliária em larga escala, como a que se vê no AP de Sorocaba, interfere na configuração das cidades; porém, [...] a expansão não se dá de forma equilibrada entre as diferentes regiões e os diferentes estratos sociais. (Otero et al, 2024. p. 20). E daí vem a importância de uma análise intramunicipal de como essa expansão desequilibrada se deu nos municípios do AP de Sorocaba.

3.1.5. Concentração de riqueza e pobreza

A fim de analisar de forma mais confiável a estratificação social presente no AP, viu-se necessária a produção de mapeamentos que efetivamente espacializassem a localização dos estratos de mais riqueza e mais pobreza dos municípios do AP. Foram utilizados dados dos Censos de 2000, 2010 e 2022 do IBGE.

Nos anos 2000 (Figuras 12 e 13) já é possível notar uma forte segregação socioespacial dos municípios, em que os estratos de alta renda se concentram na região central de Sorocaba, com alguns bolsões de alta renda a norte e oeste, áreas de loteamentos fechados. A população de baixa renda se concentra nas regiões mais afastadas do centro, seja de Sorocaba ou Votorantim.

Ressalta-se que devido a metodologia de análise apenas dos setores censitários urbanos, os municípios de Alumínio e Araçoiaba da Serra ficaram excluídos das análises do censo de 2000, pois ambos não tem setores censitários classificados como urbanos.

Em 2010 (Figuras 14 e 15), os espaços de concentração de riqueza começaram a se expandir, principalmente em direção à região centro-sul de Sorocaba e transbordando para Votorantim. Nos demais municípios essa concentração é orientada pela localização das rodovias, principalmente a Rod. Raposo Tavares.

Também é possível ver uma concentração de renda à leste de Sorocaba, na intersecção das Rod. Raposo Tavares e Rod. Santos Dumont, uma área que, como será mostrado adiante, tem uma grande concentração de loteamentos fechados de alto padrão.

> Outra manifestação da importância dada ao centro pelas camadas de alta renda - comprovada apenas para as metrópoles brasileiras, talvez latino-americanas em geral - **consiste no fato de levarem o centro a se deslocar em sua direção, de maneira que, mesmo quando se afastam dele, esse afastamento seja em parte neutralizado pelo deslocamento do próprio centro na direção delas**. (Villaça, 2001. p. 248-249. Grifo da autora)

Já a população de baixa renda está concentrada nas regiões mais distantes dos centros urbanos. Em Sorocaba e Votorantim, a concentração se dá em áreas historicamente habitadas pelos estratos de baixa renda, como o extremo norte na primeira e extremo sul na segunda. Também é possível observar uma concentração no nordeste de Sorocaba, que se dá pela Rod. Senador José Ermírio de Moraes (Castelinho) que faz a ligação

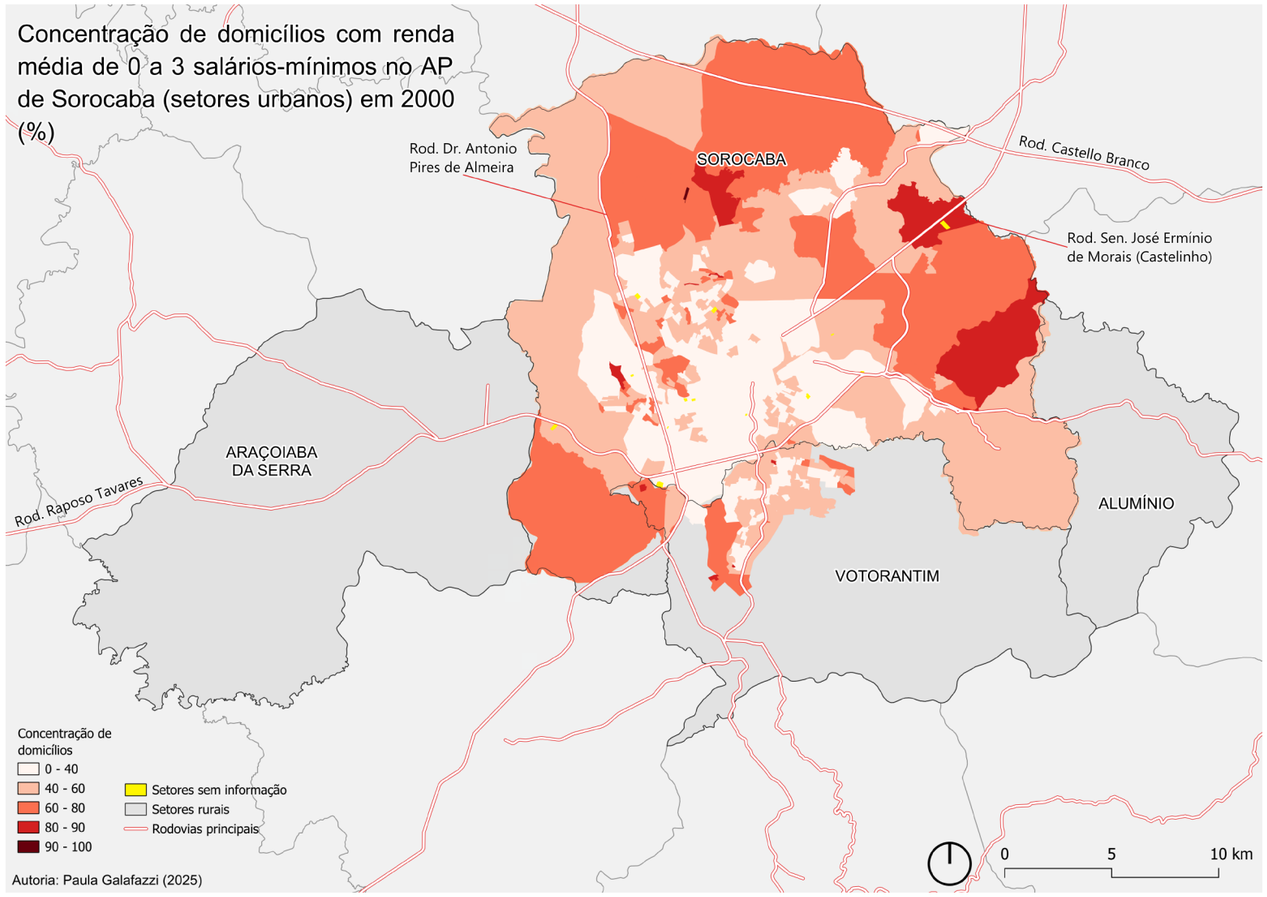


Figura 12 - Concentração de domicílios com renda média de 0 a 3 salários mínimos em 2000 por setor censitário (em %).

Fonte: Dados do Censo IBGE (2000). Elaboração própria.

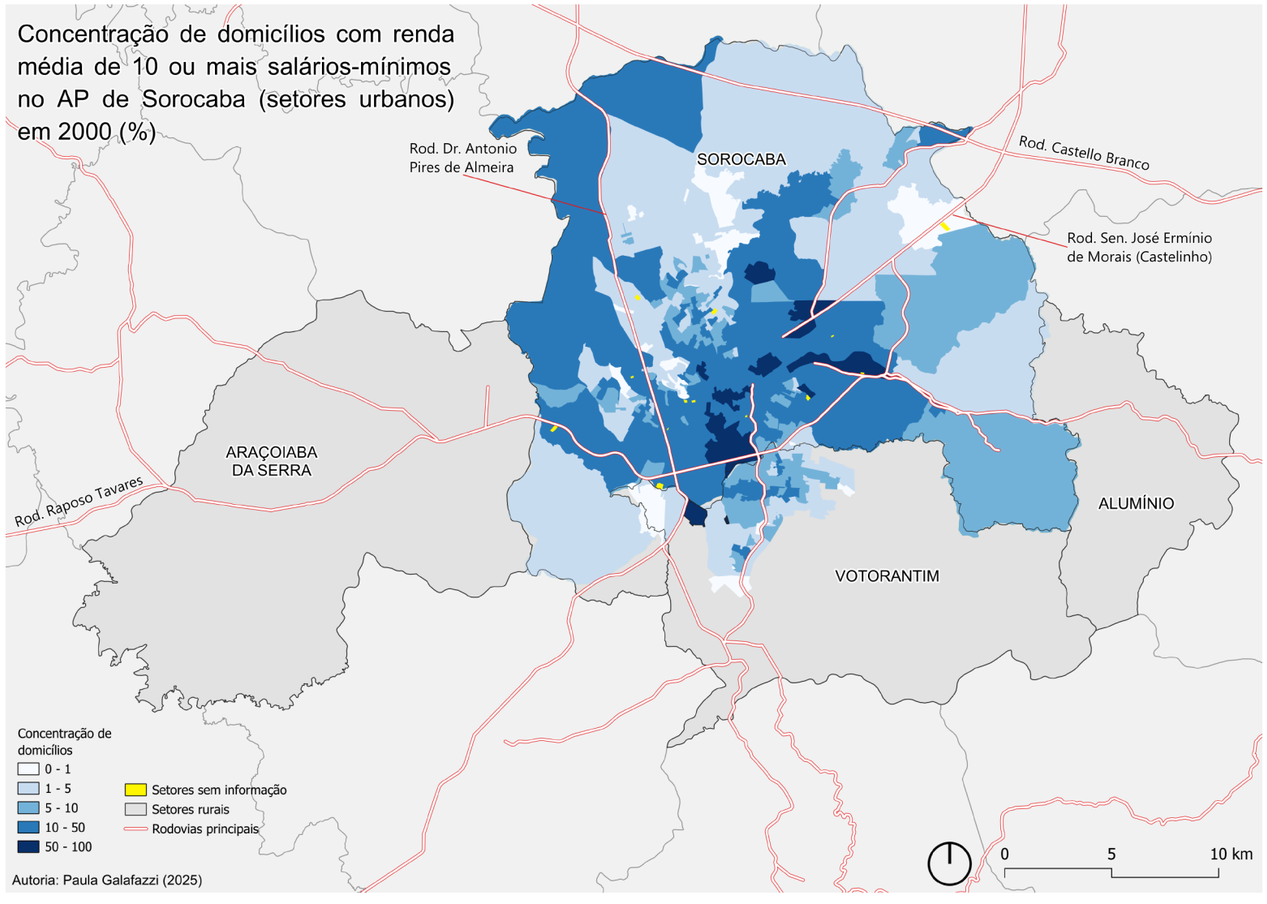


Figura 13 - Concentração de domicílios com renda média superior a 10 salários mínimos em 2000 por setor censitário (em %).

Fonte: Dados do Censo IBGE (2000). Elaboração própria.

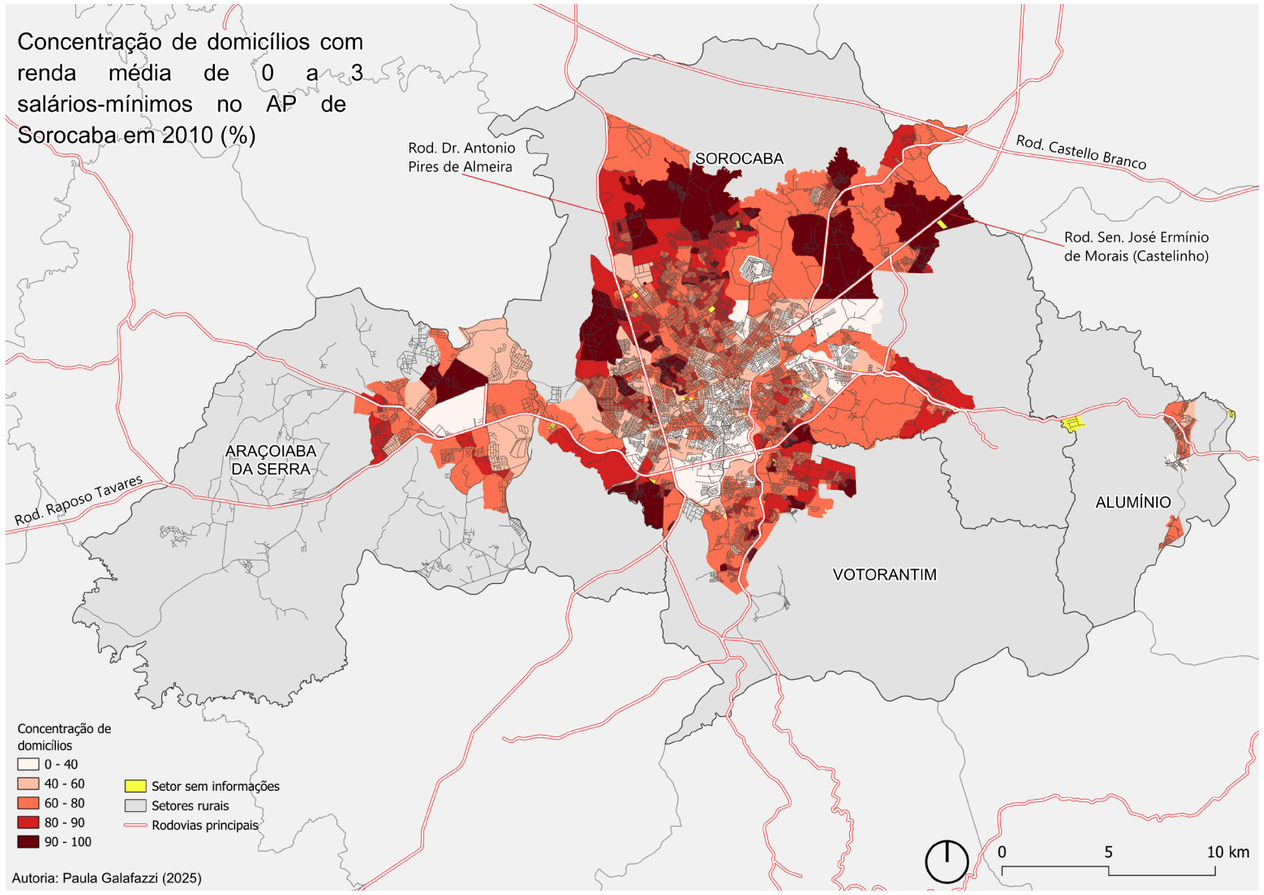


Figura 14 - Concentração de domicílios com renda média de 0 a 3 salários mínimos em 2010 por setor censitário (em %).

Fonte: Dados do Censo IBGE (2010). Elaboração própria.

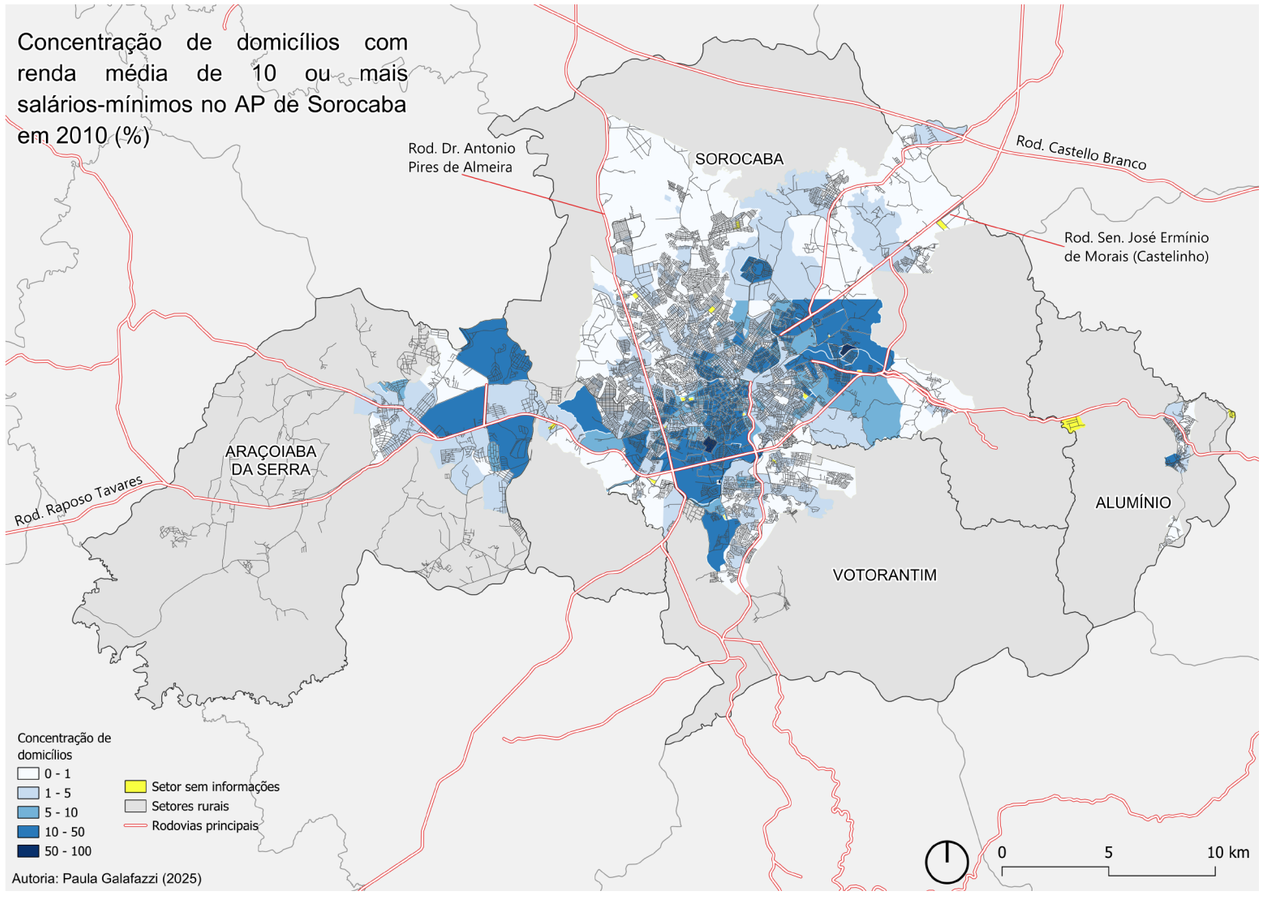


Figura 15 - Concentração de domicílios com renda média superior a 10 salários mínimos em 2010 por setor censitário (em %).

Fonte: Dados do Censo IBGE (2010). Elaboração própria.

entre a Rod. Raposo Tavares e a Rod. Castello Branco, eixo em que se concentra a maior parte dos bairros industriais de ponta de Sorocaba.

Também percebe-se um adensamento na concentração de pessoas com 0 a 3 salários mínimos. Isso não necessariamente corresponde a uma intensificação da pobreza, podendo estar relacionado com a valorização do salário mínimo do período de 2000 a 2010: em 2000, o salário-mínimo era de R$ 151,00; em 2010, o valor passou para R$ 510,00, uma valorização de 237%. Muitos indivíduos podem ter passado à se enquadrar no bloco de 0 a 3 salários mínimos devido a esta valorização.

Em 2022 (Figura 16), é possível ver a consolidação de novos pólos de riqueza, que vão se afastando do centro histórico de Sorocaba, de modo que este não contém mais a população mais rica do município. Como se pode observar no caminho da Castelinho ou ao extremo sul de Votorantim, área que antes concentrava uma população de baixa renda, as elites econômicas se dirigem às periferias próximas das rodovias.

Já a população de baixa renda se concentra nas periferias também, mas sem interação intensa com a população de alta renda, uma vez que as elites orientam o crescimento das áreas nobres da cidade de modo a se afastar das periferias pobres.

Devido à variabilidade de alguns dos valores para conceituar uma concentração de riquezas, foram produzidos mapeamentos que analisam o padrão construtivo das residências a partir do número de banheiros presentes por domicílio, como uma proxy para localizar as residências de alto padrão, que complementa as análises anteriores.

Observando a similaridade das figuras 13 e 17, percebe-se a relação entre a concentração de renda e do padrão construtivo das residências, sendo que, como afirmado acima, as residências de alto padrão se concentram principalmente nas marginais das rodovias principais e na centralidade da cidade-polo, e também na porção leste acima da Rod. Raposo Tavares, zona de proliferação de condomínios fechados anteriores a 2000, como pode ser observado na figura 20.

Em 2010 (Figura 18) é possível notar o mesmo transbordamento do sul de Sorocaba em direção a Votorantim, e também uma expansão das áreas de alto padrão da região leste, próximos aos loteamentos fechados e da zona de chácaras urbanas (Ver capítulo 5). Também é possível observar que a concentração de residências de alto padrão em Araçoiaba da Serra - semelhante a Sorocaba e Votorantim - é posicionada nas áreas mais próximas à Rodovia Raposo Tavares.

Em 2022 (Figura 19), é possível notar que as maiores concentrações das residências de alto padrão estão mais afastadas do centro histórico de Sorocaba, localizadas às margens das rodovias. Em Votorantim o padrão é o mesmo, as zonas com maior concentração de moradias de alto padrão estão mais afastadas das centralidades convencionais.

Porém o município de Araçoiaba da Serra é o mais interessante: ele teve uma grande expansão dos setores censitários urbanos, e os com maior concentração de residências de alto padrão são os confrontantes com os limites municipais em direção a Sorocaba, sem conexão aparente com a centralidade do próprio município.

Essas são características do modo vigente de produção imobiliária, com implantações em áreas cada vez mais afastadas e desconexas do tecido urbano existente.

Os itens seguintes tratam de duas modalidades de produção de espaço: os parcelamentos de solo e as produções do Programa Minha Casa Minha Vida, onde os modos de produção de espaço contemporâneos serão estudados.

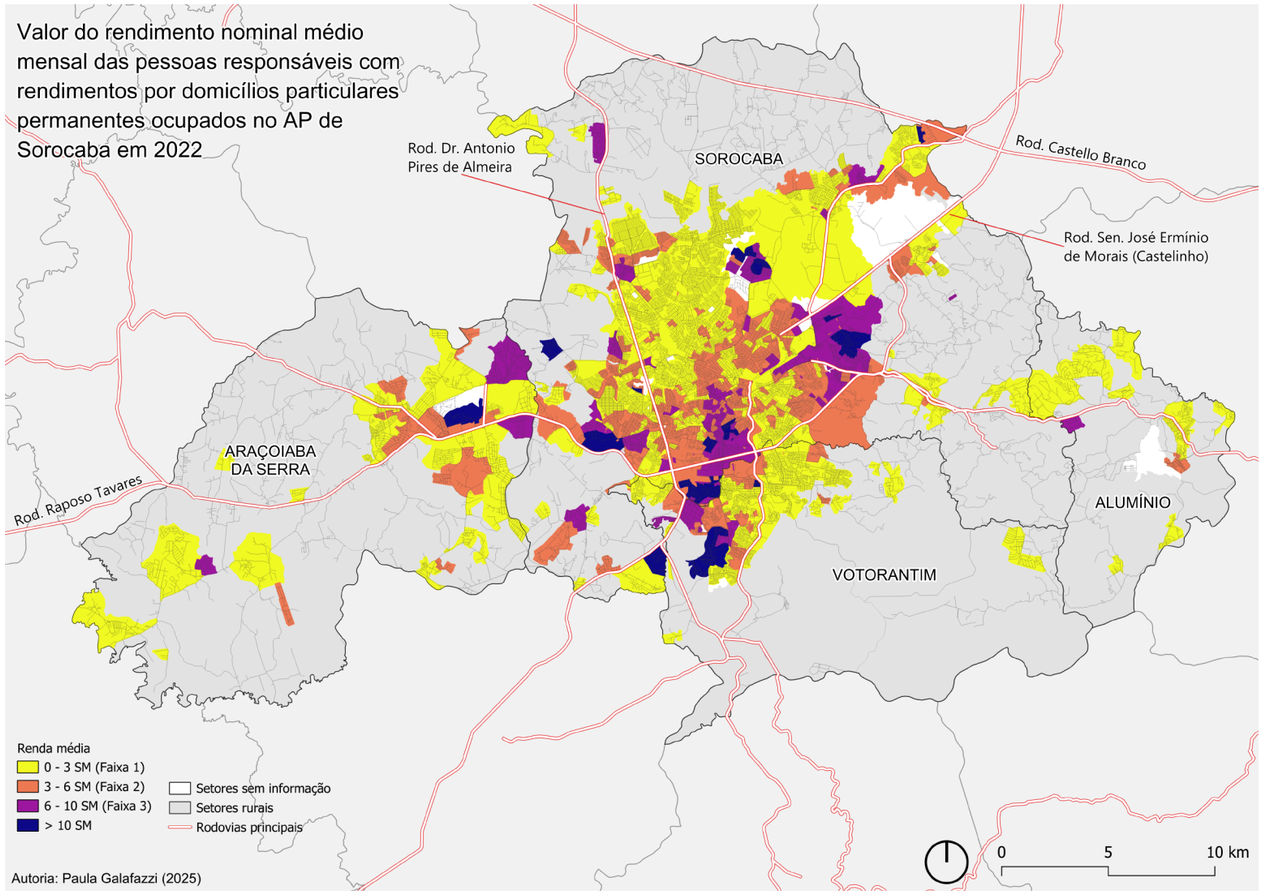


Figura 16 - Valor do rendimento médio dos responsáveis dos domicílios em 2022 por setor censitário (em %) [6]

Fonte: Dados do Censo IBGE (2022). Elaboração própria.

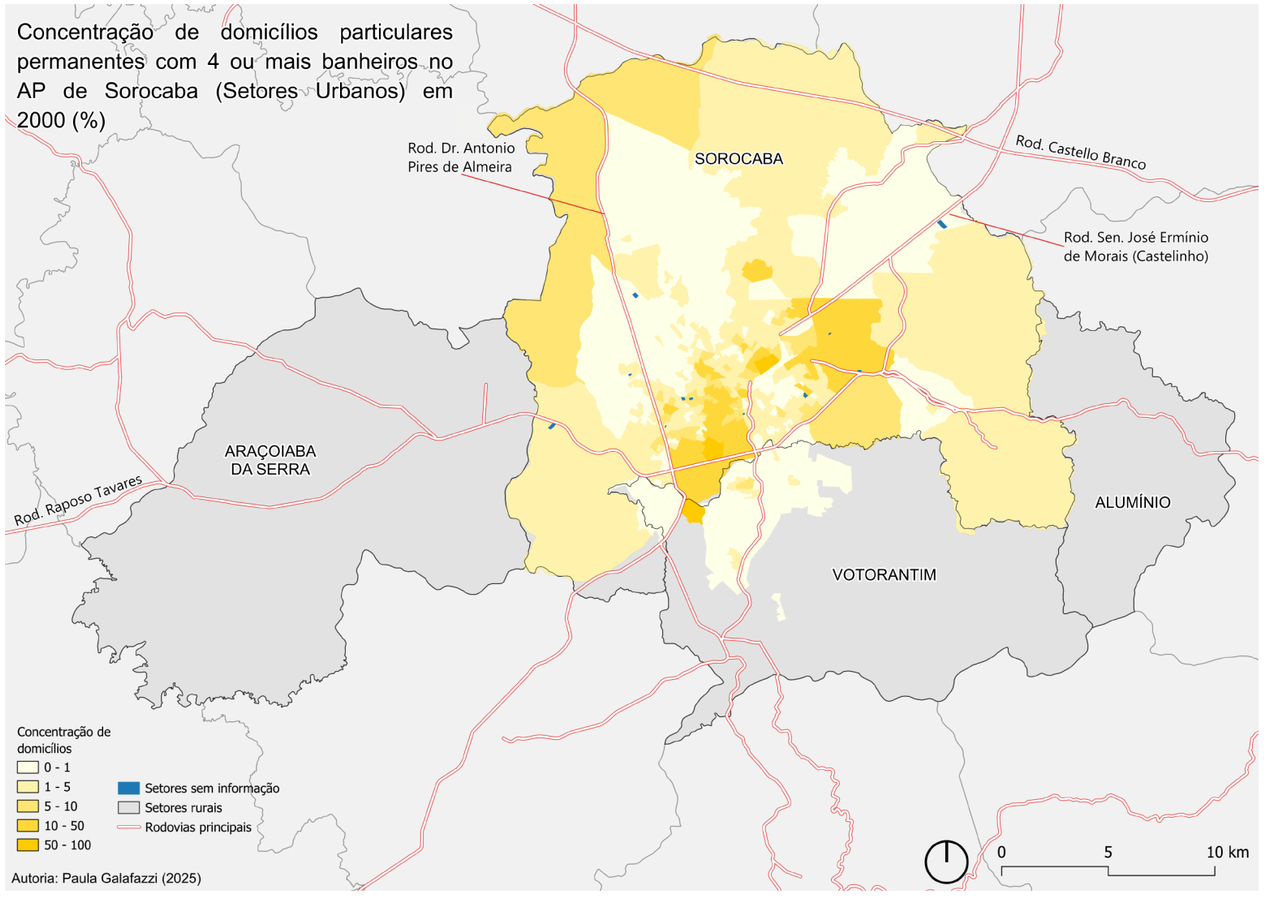


Figura 17 - Concentração de domicílios com 4 ou mais banheiros no AP de Sorocaba em 2000 por setor censitário (em %).

Fonte: Dados do Censo IBGE (2000). Elaboração própria.

6 O Censo de 2022 traz uma mudança metodológica para a análise de rendimento mensal, não trazendo mais os valores separados por salários mínimos, mas trazendo o valor bruto dos rendimentos. A adaptação resultou num mapeamento distinto dos outros períodos, que não trabalha mais com as concentrações de renda, o que não afeta a análise pretendida.

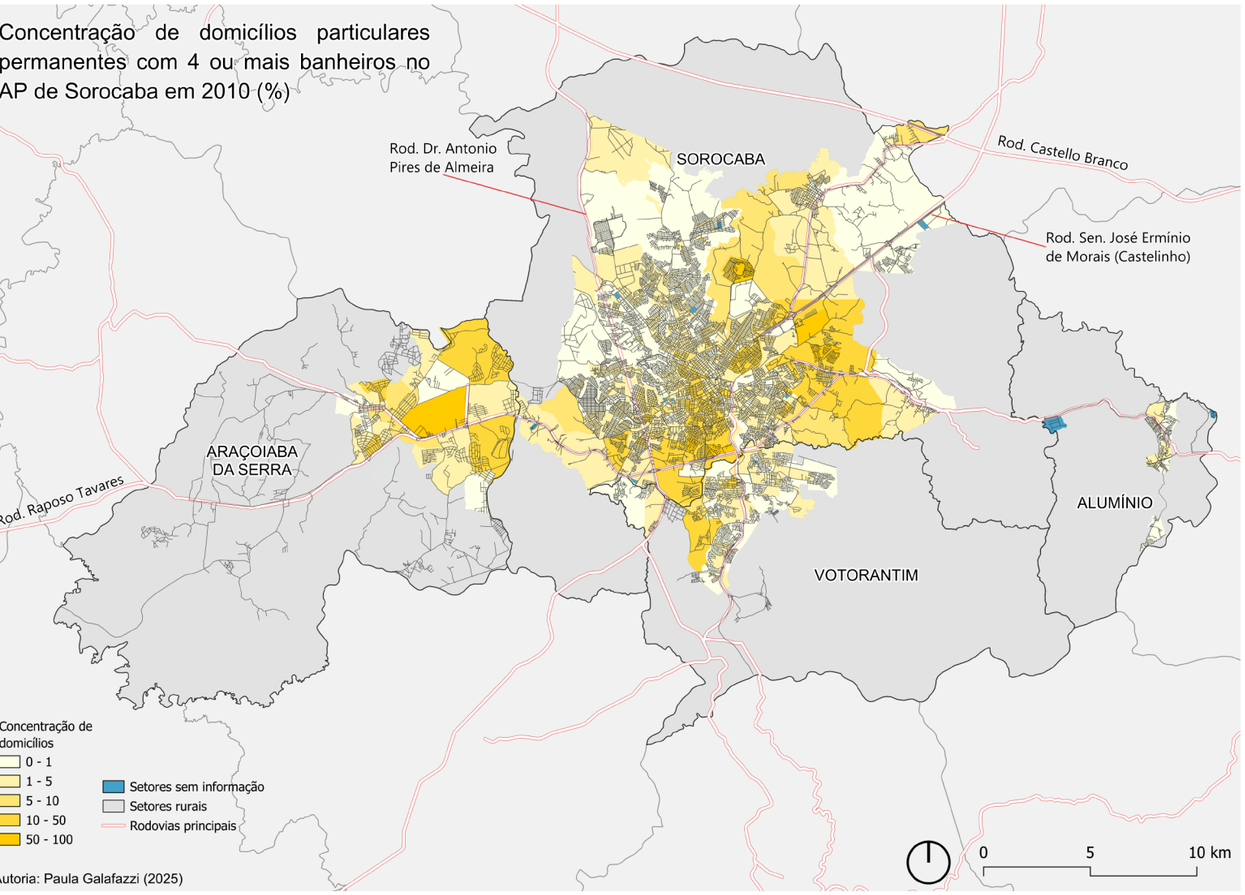


Figura 18 - Concentração de domicílios com 4 ou mais banheiros no AP de Sorocaba em 2010 por setor censitário (em %).

Fonte: Dados do Censo IBGE (2010). Elaboração própria.

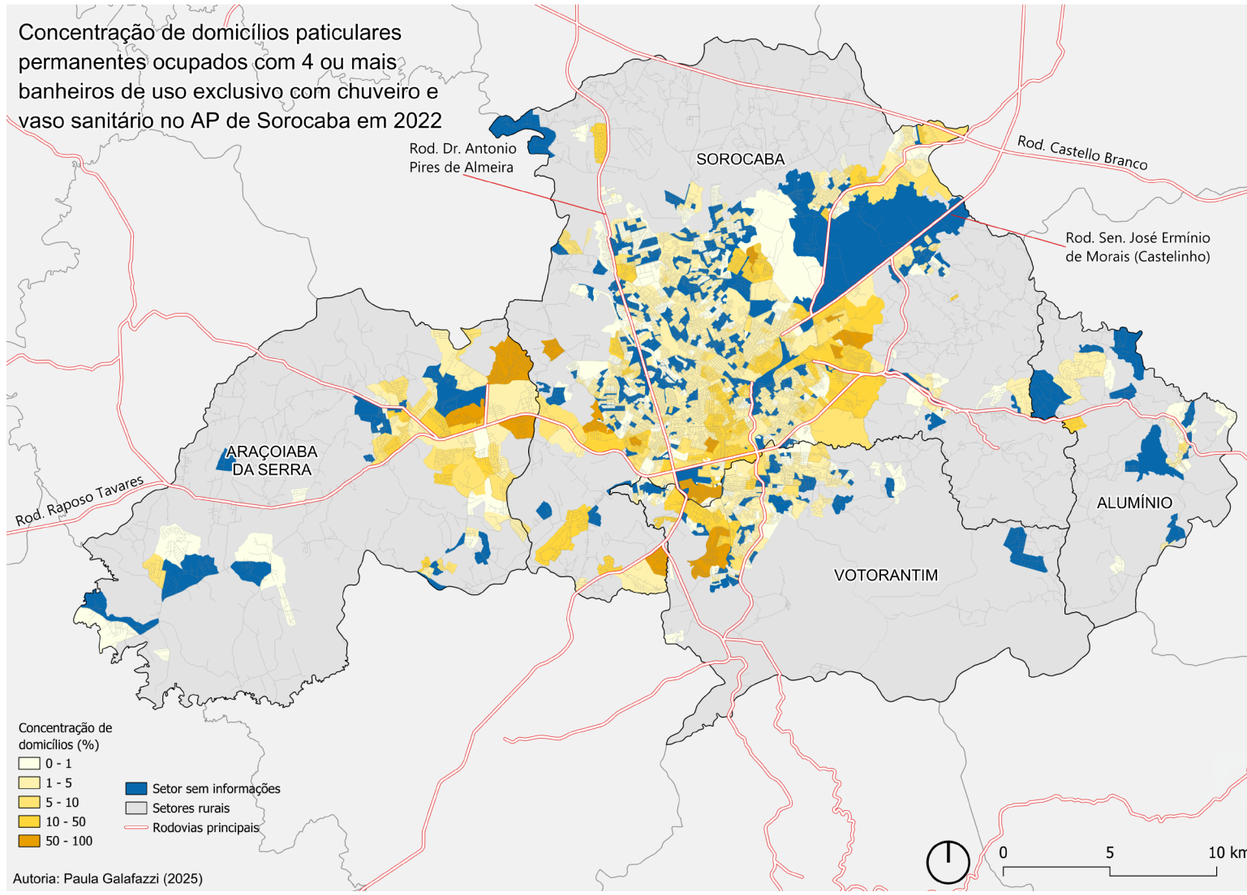


Figura 19 - Concentração de domicílios com 4 ou mais banheiros no AP de Sorocaba em 2022 por setor censitário (em %).

Fonte: Dados do Censo IBGE (2022). Elaboração própria.

3.2. As dinâmicas imobiliárias nos parcelamentos de solo

Ao longo de todo o século XX, com a rápida urbanização do Brasil, a principal forma de produção de espaço urbano foram os parcelamentos de solo. Em muitos casos, como o de São Paulo, cria-se uma união entre a produção de loteamentos clandestinos e a autoconstrução, tornando o fenômeno conhecido como a principal solução de moradia das classes trabalhadoras à época (Maricato, 1979). No entanto, apenas após a promulgação da Lei 6.766/1979, que trata das normativas do que constitui um parcelamento de solo, essa modalidade passou a ser regulada em âmbito nacional. Após a instituição dessa legislação, essa modalidade teve uma diminuição de sua relevância nos contextos metropolitanos, sobretudo São Paulo, mas ainda representa um dos meios principais de produção de espaço urbano contemporâneos, e também um dos mais lucrativos (Scussel, 2023. p. 206).

Segundo dados do Graprohab, entre 2000 e 2022, foram aprovados no AP de Sorocaba em mancha urbana contígua 209 novos parcelamentos do solo. Desses, foi possível localizar e espacializar 154 loteamentos, entre abertos e fechados. Eles estão numerados e localizados na Figura 18 abaixo.

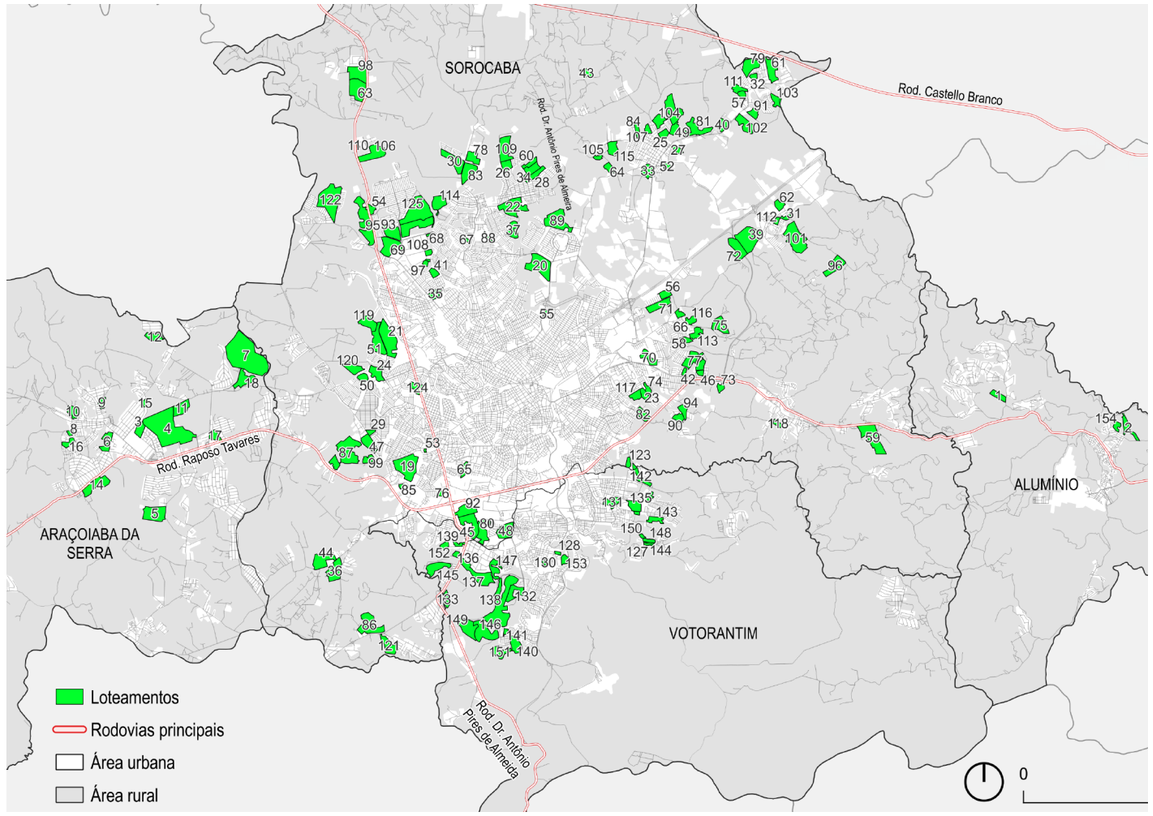


Figura 20 - Parcelamentos de solo aprovados entre 2000 e 2022 no AP de Sorocaba.

Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2000 a 2023. GRAPROHAB/Secovi. Elaboração própria.

Tabela 12 – Parcelamentos de solo aprovados entre 2000 e 2022 no AP de Sorocaba. [7]

ID	Nome do empreendimento	Município	Nº Lotes	Área Total	Situação	Ano de aprovação
1	BELA VISTA	Alumínio	177	377.698,60	FECHADO	2014
2	RESIDENCIAL VEM VIVER ALUMÍNIO	Alumínio	633		FECHADO	2018
3	JARDIM RESIDENCIAL PRIMAVERA	Araçoiaba da Serra	119	66.160,10	FECHADO	2014
4	RESIDENCIAL PARQUE FAZENDA LAGO AZUL	Araçoiaba da Serra	325	982.483,40	FECHADO	2018
5	VILLAGE ARAÇOIABA	Araçoiaba da Serra	287		FECHADO	2003
6	JARDIM RESIDENCIAL LAGO DA SERRA	Araçoiaba da Serra	329		FECHADO	2005
7	VILLAGE IPANEMA II	Araçoiaba da Serra	340	682.700,00	FECHADO	2010
8	JARDIM LAURA	Araçoiaba da Serra	130	50.279,02	ABERTO	2012
9	JARDIM RESIDENCIAL VILLA REAL	Araçoiaba da Serra	173	99.658,72	ABERTO	2015
10	TERRAS DE SAN FELIPE	Araçoiaba da Serra	190	116.279,98	ABERTO	2016
11	RESIDENCIAL VILA DAS CEREJEIRAS	Araçoiaba da Serra	46	22.998,99		2017
12	JARDIM DOS IPÊS	Araçoiaba da Serra	217	170.732,75		2018
14	PARQUE RAPOSO TAVARES	Araçoiaba da Serra	372	292.696,22	FECHADO	2019
15	RESIDENCIAL VILLA DE BONA	Araçoiaba da Serra	58	29.534,39		2019
16	JARDIM NOVO TEMPO	Araçoiaba da Serra	179	102.298,33	ABERTO	2022
17	JARDIM BRUNELLI	Araçoiaba da Serra	228	115.939,94	FECHADO	2022
18	JARDIM VILLAGE SAINT CHARBEL - 2ª FASE	Araçoiaba da Serra	152		FECHADO	2003
19	PARQUE RESIDENCIAL VILLA DOS INGLEZES	Sorocaba	1.069		FECHADO	2000
20	JARDIM RESIDENCIAL IBITI DO PAÇO II	Sorocaba	112		FECHADO	2000
21	JARDIM WANEL VILLE V	Sorocaba	2.021		ABERTO	2000
22	JARDIM SOROCABA PARK	Sorocaba	1.813		ABERTO	2000
23	JARDIM RESIDENCIAL JULIA MARTINEZ	Sorocaba	105		ABERTO	2000
24	JARDIM WANEL VILLE IV	Sorocaba	1.143		ABERTO	2000
25	JARDIM PRIMAVERA	Sorocaba	235		ABERTO	2000
26	JARDIM BONSUCESSO	Sorocaba	848		ABERTO	2000
27	JARDIM EDEN VILLE	Sorocaba	254		ABERTO	2000
28	JARDIM CARDOSO	Sorocaba	227		ABERTO	2000
29	JARDIM PIAZZA DI ROMA SEGUNDA FASE	Sorocaba	871		ABERTO	2000
30	RESIDENCIAL HABITETO	Sorocaba	1.095		ABERTO	2000

7 A ausência do dado "Área" em alguns dos empreendimentos é devido à ausência dos números na própria planilha do Graprohab empregada, sendo que optou-se por não utilizar as aproximações dos programas de geoprocessamento utilizados. Já a ausência da classificação de "Abertos" ou "Fechados" na "Situação" se deu pela impossibilidade de classificar os loteamentos de forma remota, devido à desatualização do Google Street View e às vezes ao fato dos empreendimentos ainda estarem em processo de implantação, apesar de terem sido aprovados.

31	JARDIM RESIDENCIAL MORADA DAS FLORES	Sorocaba	336		ABERTO	2001
32	JARDIM RUBI	Sorocaba	109		ABERTO	2001
33	JARDIM PORTOBELLO	Sorocaba	254		ABERTO	2001
34	JARDIM RESIDENCIAL IMPERATRIZ	Sorocaba	897		ABERTO	2001
35	JARDIM SANTA ROSA	Sorocaba	617		ABERTO	2001
36	JARDIM SOLAR DO BOSQUE	Sorocaba	206		FECHADO	2001
37	JARDIM SANTA CATARINA	Sorocaba	1.828		ABERTO	2001
38	SOLAR DO VALE	Sorocaba	292		FECHADO	2001
39	JARDIM RESIDENCIAL VILLA AMATO	Sorocaba	1.659		ABERTO	2001
40	JARDIM TERRAS DE ARIETA	Sorocaba	414		ABERTO	2001
41	JARDIM NAPOLI	Sorocaba	377		ABERTO	2002
42	JARDIM RESIDENCIAL VIA REGGIO	Sorocaba	49		FECHADO	2002
43	JARDIM SAN MARINO	Sorocaba	63		FECHADO	2002
44	TERRAS DE SAO LUCAS	Sorocaba	150		FECHADO	2002
45	JARDIM RESIDENCIAL MONT BLANC	Sorocaba	560		FECHADO	2002
46	JARDIM RESIDENCIAL MORADA DAS ARTES	Sorocaba	64		FECHADO	2002
47	JARDIM DAS TULIPAS	Sorocaba	586		ABERTO	2002
48	JARDIM SUN SET VILLAGE	Sorocaba	298		FECHADO	2002
49	JARDIM AMALIA	Sorocaba	425		ABERTO	2002
50	JARDIM VILLAGIO TORINO	Sorocaba	381		ABERTO	2003
51	JARDIM VILLAGIO MILANO	Sorocaba	1.231		FECHADO	2003
52	JARDIM REGENTE	Sorocaba	223		ABERTO	2003
53	JARDIM RESIDENCIAL VALE VERDE	Sorocaba	52		FECHADO	2003
54	JARDIM RESIDENCIAL DAS DALIAS	Sorocaba	276		FECHADO	2003
55	RESIDENCIAL JARDIM PORTUGAL	Sorocaba	87		FECHADO	2003
56	JARDIM PORTAL DA PRIMAVERA	Sorocaba	175		FECHADO	2003
57	VILLA BORGHESI	Sorocaba	327		FECHADO	2003
58	JARDIM RESIDENCIAL VILLA OLYMPIA	Sorocaba	102		FECHADO	2003
59	JARDIM TERRAS D`ORO	Sorocaba	191			2003
60	JARDIM MARIA ELVIRA	Sorocaba	253		ABERTO	2003
61	JARDIM VILLA VERONA	Sorocaba	381		FECHADO	2003
62	JARDIM TOPÁZIO	Sorocaba	420		ABERTO	2004
63	JARDIM VALE DO LAGO	Sorocaba	162		FECHADO	2004
64	JARDIM DA AZALEAS	Sorocaba	306		ABERTO	2004
65	JARDIM RESIDENCIAL CASTANHEIRA	Sorocaba	97		FECHADO	2004
66	JARDIM RESIDENCIAL VILLA SUIÇA	Sorocaba	45		FECHADO	2004
67	JARDIM RESIDENCIAL VIVENDAS DO ITAVUVU	Sorocaba	84		FECHADO	2004
68	JARDIM RESIDENCIAL BRANCA LUA	Sorocaba	52		FECHADO	2004
69	JARDIM GOLDEN PARK RESIDENCE	Sorocaba	635		FECHADO	2006
70	JARDIM RESIDENCIAL BOUGANVILLE	Sorocaba	268	241096,54	FECHADO	2007
71	JARDIM RESIDENCIAL COLINAS DO SOL	Sorocaba	430		FECHADO	2007
72	JARDIM RESIDENCIAL VILLA AMATO II	Sorocaba	86	29686,7	FECHADO	2010
73	JARDIM RESIDENCIAL RENASCENCE	Sorocaba	139	108260,86	FECHADO	2007
74	JARDIM RESIDENCIAL VILLA D' ESPAÑA	Sorocaba	121	75257,95	FECHADO	2007
75	JARDIM RESIDENCIAL PROVENCE	Sorocaba	85	262710,25		2007
76	JARDIM GRANJA DEOLINDA	Sorocaba	92		FECHADO	2007
77	PARQUE RESIDENCIAL CHÁCARA ONDINA	Sorocaba	596	555792,18	ABERTO	2007
78	JARDIM SANTA MADRE PAULINA	Sorocaba	547	200735,44	ABERTO	2007
79	JARDIM ELIANA	Sorocaba	620	257097,57	ABERTO	2007
80	JARDIM RESIDENCIAL GIVERNY	Sorocaba	415	352563,19	FECHADO	2007
81	JARDIM RESIDENCIAL CAMPOS DO CONDE II	Sorocaba	464	531034,38	FECHADO	2008
82	JARDIM RESIDENCIAL CARMEN BLANCO	Sorocaba	45		FECHADO	2008
83	JARDIM DOS EUCALIPTOS	Sorocaba	739	289473,56	ABERTO	2008
84	JARDIM ITÁLIA	Sorocaba	246	120539,28	ABERTO	2008
85	RESIDENCIAL DI PARMA	Sorocaba	39	21888,26	FECHADO	2008
86	PARQUE RESIDENCIAL FAZENDA PARAÍSO	Sorocaba	279	867213,55	FECHADO	2009
87	RESIDENCIAL SAINT PATRICK	Sorocaba	265	552970,62	FECHADO	2009
88	JARDIM SANTA PAULA II	Sorocaba	175	85972,93	ABERTO	2009
89	PARQUE IBITI RESERVA	Sorocaba	1.032	731416,68	FECHADO	2009
90	JARDIM RESIDENCIAL TEREZA MARIA	Sorocaba	51	126152	FECHADO	2009
91	JARDIM RESIDENCIAL DOS REIS	Sorocaba	332	126616,54	ABERTO	2009
92	JARDIM ATHENA RESIDENCE	Sorocaba	291	206425,54	ABERTO	2009
93	JARDIM GOLDEN PARK RESIDENCE II	Sorocaba	629	283978,79	FECHADO	2009
94	JARDIM RESIDENCIAL VERSAILLES	Sorocaba	53	98479,3	FECHADO	2010
95	JARDIM SANTA MARTA	Sorocaba	961	410170,71	ABERTO	2010
96	JARDIM RESIDENCIAL DEPUTADO AUGUSTO DO AMARAL	Sorocaba	430	221629,71		2019
97	JARDIM RESIDENCIAL SANTION	Sorocaba	106	45441,61	FECHADO	2010
98	JARDIM RESIDENCIAL VILLAGGIO IPANEMA I	Sorocaba	944	475120,7	FECHADO	2012
99	JARDIM RESIDENCIAL VEREDA DOS LAGOS	Sorocaba	128	241848,38		2010
100	JARDIM RESIDENCIAL LE FRANCE	Sorocaba	151	80807,24	FECHADO	2010
101	JARDIM RESIDENCIAL NIKKEY	Sorocaba	1.178	412941,1	ABERTO	2010
102	JARDIM TERRAS DE SÃO FRANCISCO	Sorocaba	825	366943	FECHADO	2011
103	JARDIM VERGÍNIA	Sorocaba	413	164216,42	ABERTO	2012
104	PARQUE FAZENDA ESTER	Sorocaba	2.076	743060	ABERTO	2013
105	JARDIM DONA TEREZA	Sorocaba	147	44948,52	FECHADO	2013
106	JARDIM CARANDÁ	Sorocaba	18	250669,2	FECHADO	2012

107	JARDIM DAS ORQUÍDEAS	Sorocaba	210	100136,48	ABERTO	2013
108	JARDIM RESIDENCIAL BOSQUE DOS IPÊS	Sorocaba	118	41669,74	FECHADO	2013
109	PARQUE VISTA BARBARA	Sorocaba	1.377	610903,08	ABERTO	2013
110	ALTOS DO IPANEMA	Sorocaba	17	1306800	ABERTO	2013
111	JARDIM AMETISTA	Sorocaba	262	171454,84	ABERTO	2014
112	JARDIM CAMBARA	Sorocaba	76		ABERTO	2017
113	LOT.JARDIM RES.VITTORIO EMANUEL-LE	Sorocaba	64	155803,03	FECHADO	2015
114	JARDIM RES. HORTO FLORESTAL VILLAGIO	Sorocaba	915	475568,08	FECHADO	2015
115	LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM CASAGRANDE	Sorocaba	527	180388,42	ABERTO	2015
116	RESIDENCIAL VILLAGGIO ITÁLIA	Sorocaba	189	111935,26	FECHADO	2016
117	JARDIM RESIDENCIAL PAMPULHA	Sorocaba	187	127050	FECHADO	2016
118	JARDIM RESIDENCIAL VISTA VERDE	Sorocaba	87	88697,49		2017
119	JARDIM RESIDENCIAL HELENA MARIA	Sorocaba	324	260116,02	FECHADO	2017
120	JARDIM ANDALUZIA	Sorocaba	497	253930,05	FECHADO	2017
121	JARDIM RESIDENCIAL RESERVA DOS LAGOS	Sorocaba	82	283656,16	FECHADO	2019
122	PARQUE SANTA CRISTINA	Sorocaba	976	676579,58	ABERTO	2019
123	JARDIM RESIDENCIAL CHÁCARA CE-LESTE	Sorocaba	83		FECHADO	2020
124	RESIDENCIAL JARDIM VALE DO SERE-NO	Sorocaba	10	211428,89		2021
125	PARQUE RESIDENCIAL HORTO FLO-RESTAL	Sorocaba	1.569		ABERTO	2006
126	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORTO FLORESTAL	Sorocaba	915		FECHADO	2006
127	JARDIM MONTE VERDE	Votorantim	93	35034,87	ABERTO	2011
128	JARDIM SARKIS ABIBE	Votorantim	40		ABERTO	2000
129	RESIDENCIAL ALTOS DA FORTALEZA	Votorantim	304		ABERTO	2000
130	JARDIM RESIDENCIAL VASQUES MAR-TINS	Votorantim	109		FECHADO	2001
131	JARDIM CHACARA ONDINA	Votorantim	541		ABERTO	2001
132	RESIDENCIAL ALDEIA DA MATA	Votorantim	353		FECHADO	2002
133	RESIDENCIAL VILLA TOSCANA	Votorantim	63		FECHADO	2003
134	VOTORANTIM PARK II	Votorantim	72		ABERTO	2003
135	VOTORANTIM PARK I	Votorantim	319		ABERTO	2003
136	RESIDENCIAL FLORES	Votorantim	105	67136,57	FECHADO	2007
137	VILLA FLORA	Votorantim	29	435610,73	FECHADO	2007
138	ALPHAVILLE VOTORANTIM	Votorantim	677	931149,8	FECHADO	2008
139	RESIDENCIAL VILLAGGIO DI CAPRI	Votorantim	97	71310	FECHADO	2009
140	JARDIM CRISTAL	Votorantim	311	89755,63	ABERTO	2009
141	REAL PARQUE IV	Votorantim	123	39586,2	ABERTO	2010
142	JARDIM RESIDENCIAL SUN LAKE	Votorantim	277	175351,93	FECHADO	2012
143	JARDIM NOVA VOTORANTIM	Votorantim	118	64120,13	ABERTO	2012
144	RESIDENCIAL VALE AZUL	Votorantim	70	33299,54	FECHADO	2012
145	CYRELA LANDSCAPE ESPLANADA	Votorantim	371	360658,5	FECHADO	2013
146	ALPHAVILLE VOTORANTIM FASE 03 RE-SIDENCIAL 4	Votorantim	476	531837,9	FECHADO	2013
147	ALPHAVILLE NOVA ESPLANADA-VOTO-RANTIM 02	Votorantim	662		FECHADO	2012
148	RESIDENCIAL VALE AZUL II	Votorantim	108	32972,24	FECHADO	2014
149	TERRAS ALPHA NOVA ESPLANADA	Votorantim	600	614176,38	FECHADO	2015
150	LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM SERRA DOURADA	Votorantim	84	31314,08	ABERTO	2015
151	VILLA BELLA VOTORANTIM	Votorantim	13	289052,04		2019
152	RESIDENCIAL RESERVA SÃO PEDRO	Votorantim	104	60390,32		2021
153	RESIDENCIAL GIARDINO DI VENETO	Votorantim	143		FECHADO	2014
154	VILLA ALPHA	Alumínio	367	146.201,69	ABERTO	2007

A partir da localização desses empreendimentos, foi possível produzir dois mapas, um que espacializa os loteamentos, separando-os por “abertos” e “fechados” e também por suas datas de aprovação, a fim de analisar a existência de padrões entre a localização de loteamentos abertos e fechados (Figura 21). A Figura 22 separa somente os loteamentos fechados levantados pela autora e os une aos mapeados por Spósito (2007) [8] [9], que são anteriores à 2000, a fim de tornar a análise das tendências do setor imobiliário mais visíveis, relacionando as áreas mais escolhidas para implantação de parcelamentos de solo ao longo do tempo.

Em Sorocaba, é possível perceber alguns padrões da forma de implementação dos loteamentos. Sobre sua localização em relação ao centro da cidade, os loteamentos estão majoritariamente nas margens da mancha urbana da cidade (representada pela parcela branca do mapa). Os loteamentos produzidos até 2000 tem uma forte concentração na porção leste da cidade, tendência continuada após virada do milênio, com a construção de vários loteamentos fechados, articulados à Rod. Raposo Tavares como eixo de deslocamento. Também há uma grande concentração de loteamentos fechados em direção ao município de Votorantim, a sul, principalmente a partir de 2005. Já os loteamentos abertos se concentram na zona norte do município, área historicamente de concentração dos setores populares da população local e, em sua maioria, foram implantados até 2015, sendo que posteriormente houve uma redução considerável no

8 Spósito (2007) mapeou o empreendimento “Vale do Lago” como sendo construído entre 1999 e 2000, porém existem discrepâncias sobre essa classificação. No site do empreendimento, coloca-se a concepção do projeto como sendo de 1998, mas isso não significa que ele começou a ser construído nesse período. Na tabela do Graprohab utilizada pela autora, o empreendimento tem o ano de 2004 como o de sua aprovação; além disso, não foi possível encontrar a data de aprovação no diário oficial de Sorocaba. Como a autora está utilizando o Graprohab como base de dados principal para a localização dos parcelamentos de solo, optou-se por manter o empreendimento como sendo da faixa temporal de 2000 a 2004.

9 Spósito (2007) também mapeou o empreendimento “Village Vert” como sendo um loteamento fechado. Porém, ele conta com características próprias por ser parte da área enquadrada como “Área de Especial Interesse Paisagístico e Ambiental” pela Lei Nº 6514/2001. Então, foi possível observar que o bairro não conta com as formas tradicionais de fechamento (muros, guaritas e portarias), mas, na prática, o uso de jardineiras funciona como um método de controle de acesso de pessoas não-residentes.

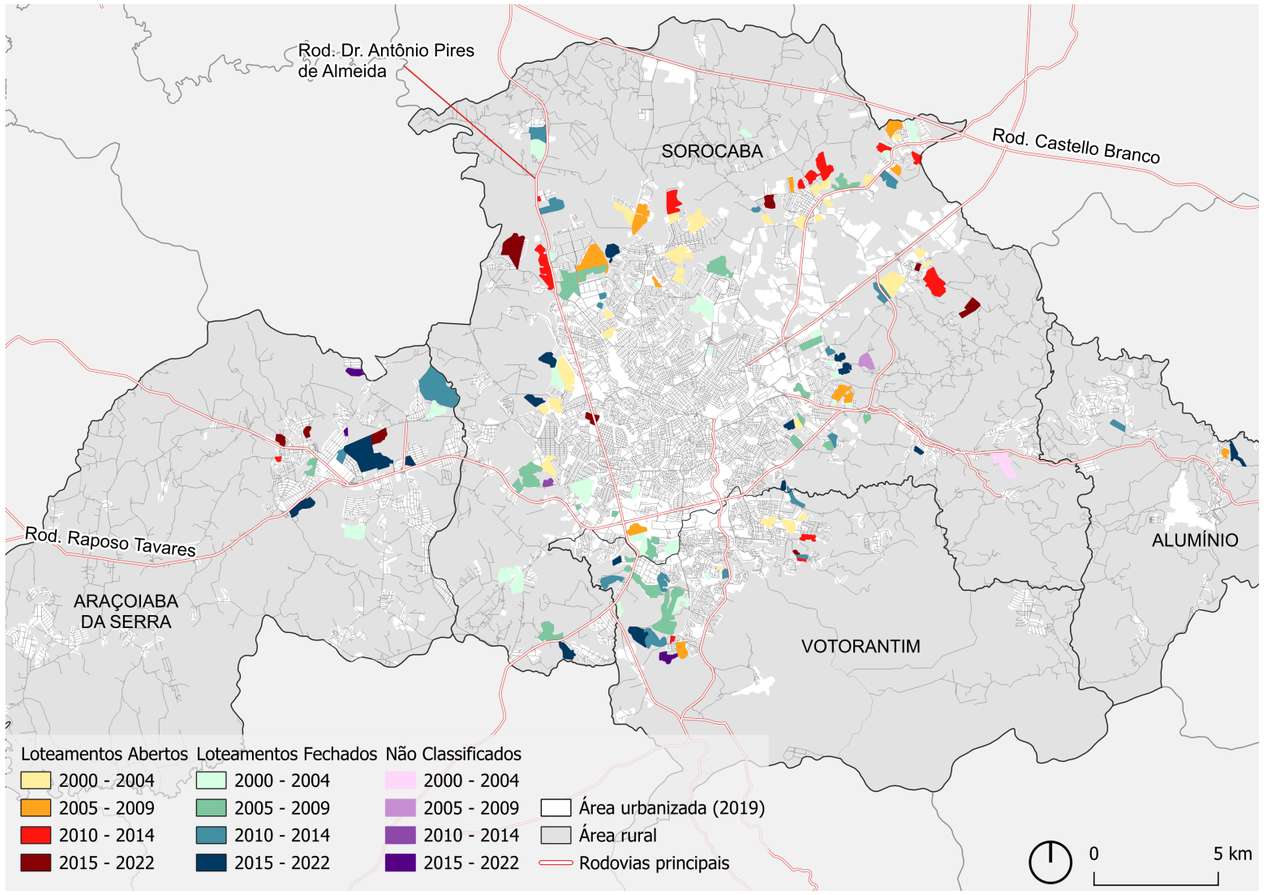


Figura 21 - Localização dos loteamentos abertos e fechados aprovados entre 2000 e 2022 no AP de Sorocaba.

Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2000 a 2023. GRAPROHAB/Secovi. Elaboração própria.

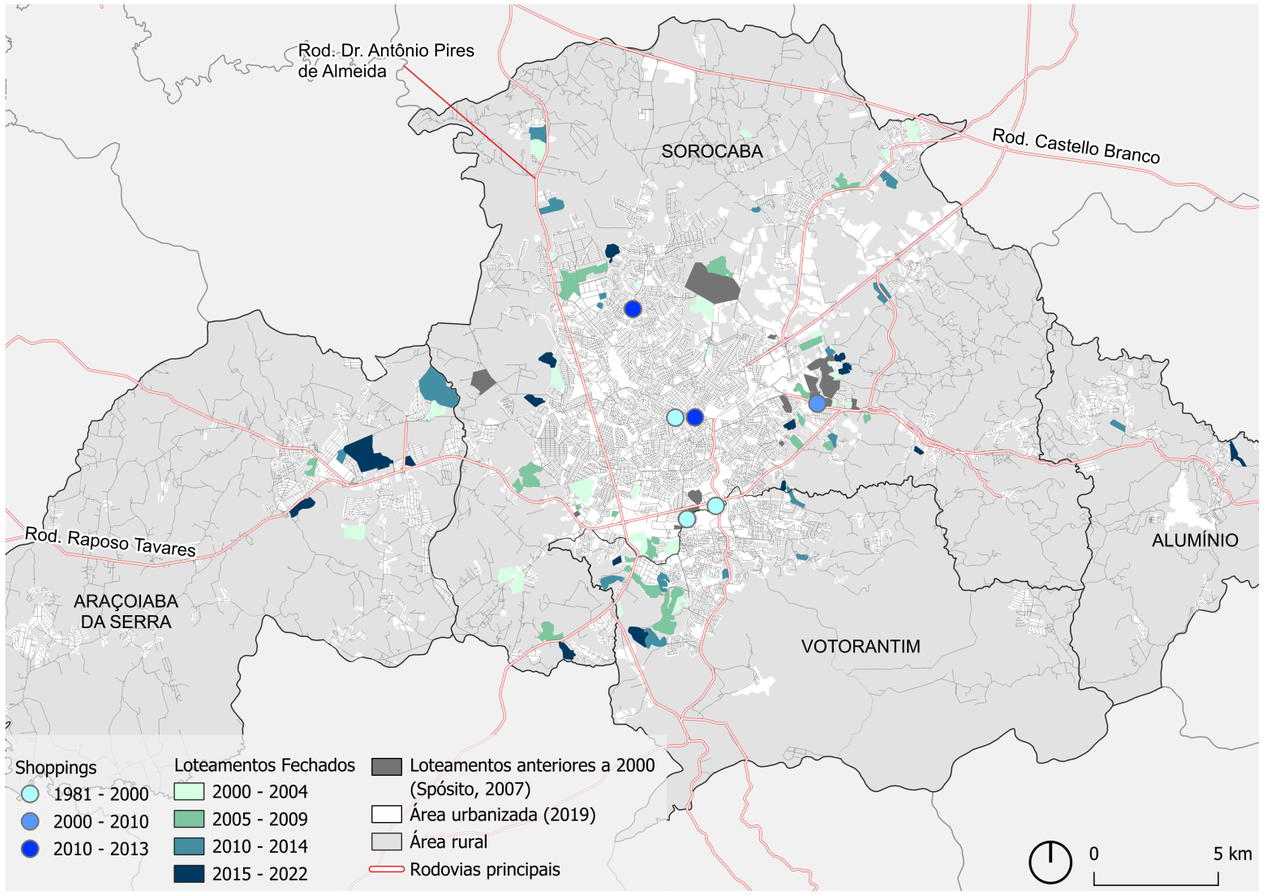


Figura 22 - Localização dos loteamentos fechados anteriores a 2000 e aprovados entre 2000 e 2022 no AP de Sorocaba.

Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2000 a 2023. GRAPROHAB/Secovi e Spósito (2007). Elaboração própria.

ritmo de aprovação de loteamentos abertos na cidade. Conforme a Tabela 9, em Sorocaba foram produzidos 57.115 lotes, tendo sido possível mapear 48.328 destes, que já suprem mais que o dobro do déficit habitacional identificado para a cidade.

Em Votorantim, é possível observar uma forte presença de grandes loteamentos fechados aprovados a partir de 2005, concentrados nas margens de rodovias estaduais, como é o caso da Rod. Raposo Tavares e da Rod. João Leme dos Santos. É possível inferir que os loteamentos se localizam em tais locais a fim de facilitar o acesso à cidade de Sorocaba, além de valorizar monetariamente os lotes, por sua localização próxima da cidade-polo. Em Votorantim, foram mapeados 6.262 lotes, que ultrapassam em muito o déficit habitacional de 3.749 domicílios.

O mesmo se vê em Araçoiaba da Serra, com a expressiva presença de grandes loteamentos fechados. A produção destes se intensifica a partir da primeira década do milênio, sendo que 12 dos 15 parcelamentos mapeados no município são posteriores a 2010. Apesar do município ter um aumento de população no período (18,84% - Ver Tabela 4), isto não pode ser usado como justificativa para a produção em larga escala de loteamentos fechados, uma vez que se somados os lotes produzidos e que puderam ser mapeados em Araçoiaba da Serra, são 3.145 lotes, mais de quatro vezes o déficit habitacional elencado em 2010 para a cidade (Ver Tabela 9 e Tabela 11). A produção em larga escala de loteamentos fechados de alto padrão também demonstra a desconexão entre a demanda habitacional do município e a produção imobiliária implantada (Scussel, 2023. p.185).

Por último, em Alumínio, foram localizados 3 empreendimentos, de porte considerável para uma cidade pequena. Dois desses empreendimentos são fechados - os de maior área - enquanto o outro é aberto. Além disso, dois deles foram aprovados entre 2005 e 2009, enquanto o empreendimento mais recente foi aprovado em 2018. Referenciando novamente a Tabela 6, percebe-se que apenas com esses 3 empreendimentos, a cidade produziu 1.177 lotes, o dobro do déficit habitacional levantado em 2010 (Ver Tabela 11) ainda que, a exemplo de Araçoiaba da Serra, essa produção aparente ter pouca ou nenhuma relação com as efetivas necessidades habitacionais locais.

É importante reforçar que a produção é exacerbada em todos os municípios, mas se torna discrepante em alguns dos municípios menores, onde a porcentagem de lotes produzidos frente ao estoque pré-existente demonstra a reestruturação urbana que estes empreendimentos acarretaram nas cidades, como pode ser demonstrado na Tabela 13. Essa produção, também, não pode ser desvinculada da conurbação desses municípios com Sorocaba, uma vez que a implantação desses empreendimentos é totalmente vinculada ao acesso rodoviário à cidade-polo.

Figura 23 - Residencial Horto Florestal Villagio. Aprovado em 2015.

Fonte: Herik Imóveis

Tabela 13 – Relação entre loteamentos produzidos no AP de Sorocaba e domicílios existentes em 2000 e em 2010.

Municípios que compõem o AP	Lotes certificados	Domicílios existentes em 2000	Domicílios existentes em 2010	Relação entre lotes produzidos / domicílios em 2000	Relação entre lotes produzidos / domicílios em 2010
Sorocaba	57.115	135.214	178.777	42,24%	31,95%
Alumínio	1.177	4.045	4.985	29,10%	23,61%
Araçoiaba da Serra	4.603	5.551	8.568	82,92%	53,72%
Votorantim	10.653	25.384	31.953	41,97%	33,34%

Fonte: Seade População e Graprohab. Elaboração própria.

Araçoiaba da Serra é o caso mais gritante do AP no que diz respeito ao incremento de estoque, tendo um aumento proporcional de 82,92%. Se tomarmos como referência que cada um dos novos lotes pode abrigar, potencialmente, uma nova residência, isso significa que 4 a cada 10 domicílios existentes na cidade seriam fruto da produção imobiliária dos últimos 20 anos. No mesmo período de tempo, a população em Araçoiaba da Serra crescia de forma acelerada também, de 2000 para 2010 variou 37,17% e de 2010 para 2022 dá um salto de 53,65%, como pode ser observado na Tabela 5. O ritmo de crescimento desacelera em 2010, mas segue significativo, sendo que o incremento de estoque é de 53,72%, um incremento muito próximo ao aumento populacional.

Seguindo por ordem de grandeza, Sorocaba teve um incremento de 42,24% de seu estoque, sendo o maior incremento em números absolutos também. Contudo, esta também é superior à variação populacional do período, que de 2000 a 2010 foi de 19,3% e de 2010 para 2022 vai para 23,73%, apesar do crescimento populacional do município ser muito superior à média estadual, a produção imobiliária ainda o supera proporcionalmente.

Votorantim e Alumínio também demonstram um crescimento expressivo do número de domicílios: o primeiro, muito similar ao de Sorocaba, com um incremento de 41,97% e o segundo, com um incremento de 29,1%.

3.3. A produção verticalizada no AP de Sorocaba

O conceito de "Solo Criado", como disposto por Massari (2020. p. 21), é um dos mecanismos proeminentes para valorização fundiária pelo mercado imobiliário, uma vez que permite a criação de valores superiores à própria área do terreno para serem capturados pelas empresas produtoras. Se ocorrido de maneira desregulada, a produção verticalizada permite uma intensa extração de renda, otimizando o processo de rotação do capital imobiliário, que é demasiado longo (Topalov, 1979. p. 54). O Estado aparece neste momento para regular a verticalização, visando que o adensamento não se sobressaia ao limite suportado pelas vias e demais infraestruturas, através de instrumentos previstos no Estatuto da Cidade. Porém, o que se percebe, é que são poucos os casos de uma implementação efetiva dos instrumentos regulatórios (Oliveira, 2018). Uma vez que os governos municipais não regulamentam efetivamente restrições ou mecanismos de captura desse valor por meio de contrapartidas financeiras, a criação de solo aparece como modalidade favorável aos incorporadores urbanos.

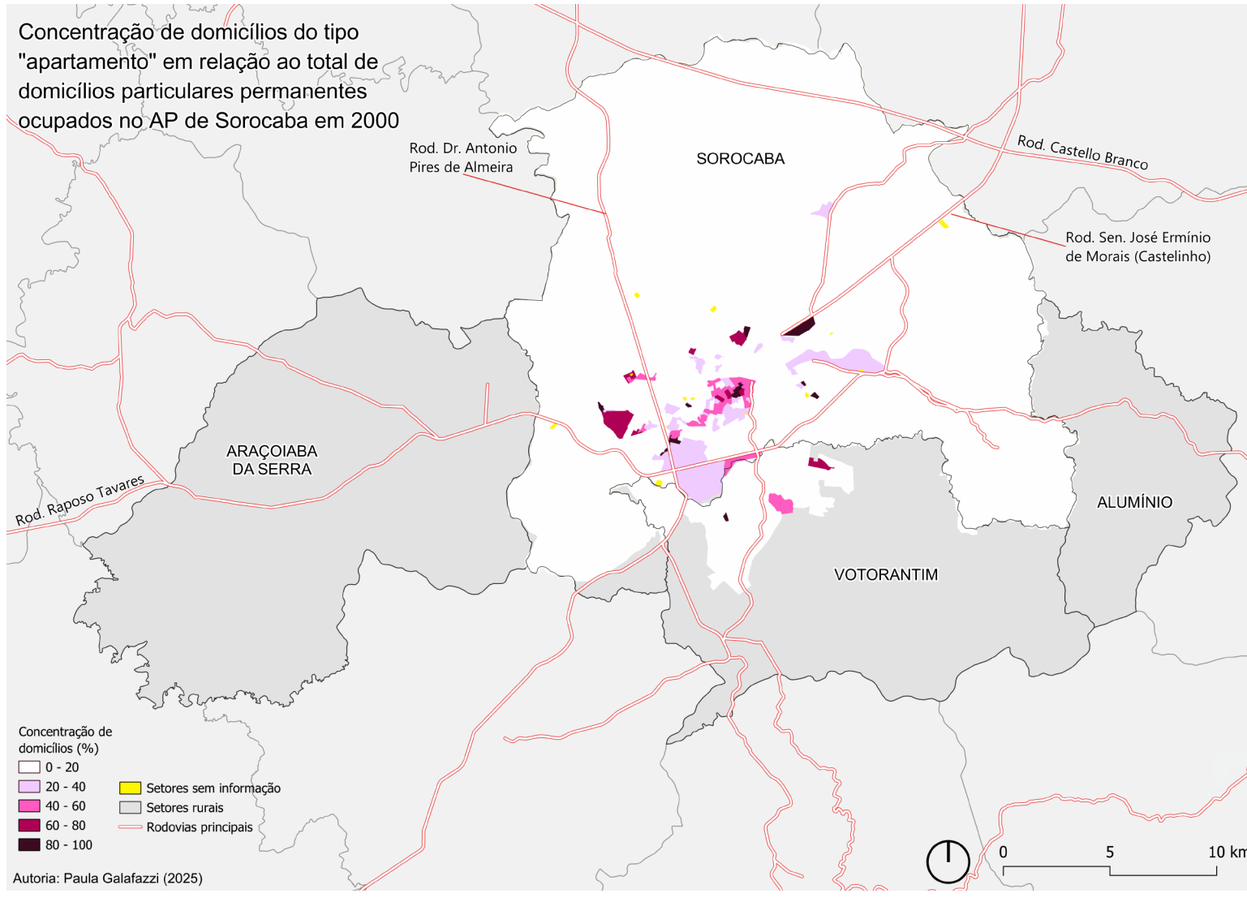


Figura 24 - Concentração de domicílios em condomínios verticais no AP de Sorocaba em 2000.

Fonte: Dados do Censo IBGE (2000). Elaboração própria.

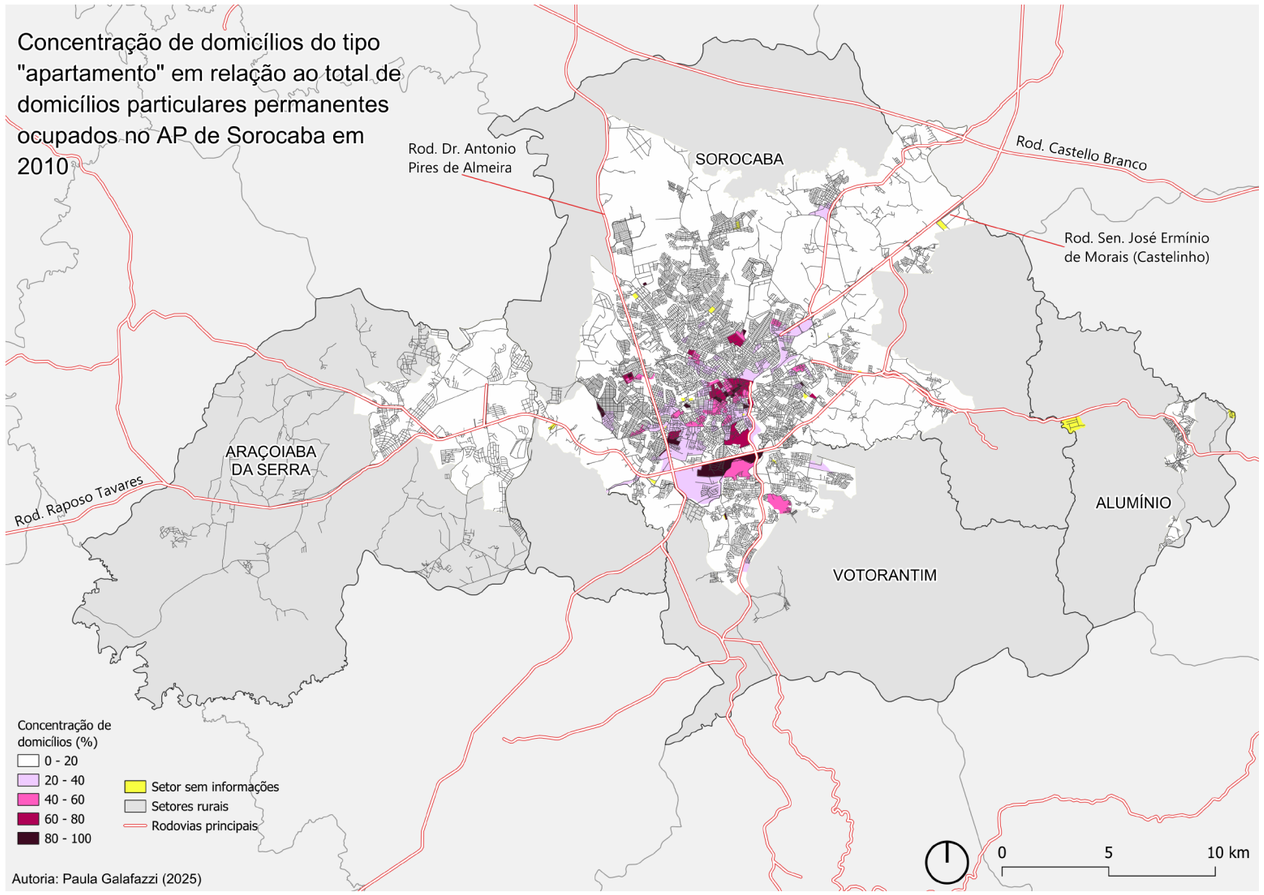


Figura 25 - Concentração de domicílios em condomínios verticais no AP de Sorocaba em 2010.

Fonte: Dados do Censo IBGE (2010). Elaboração própria.

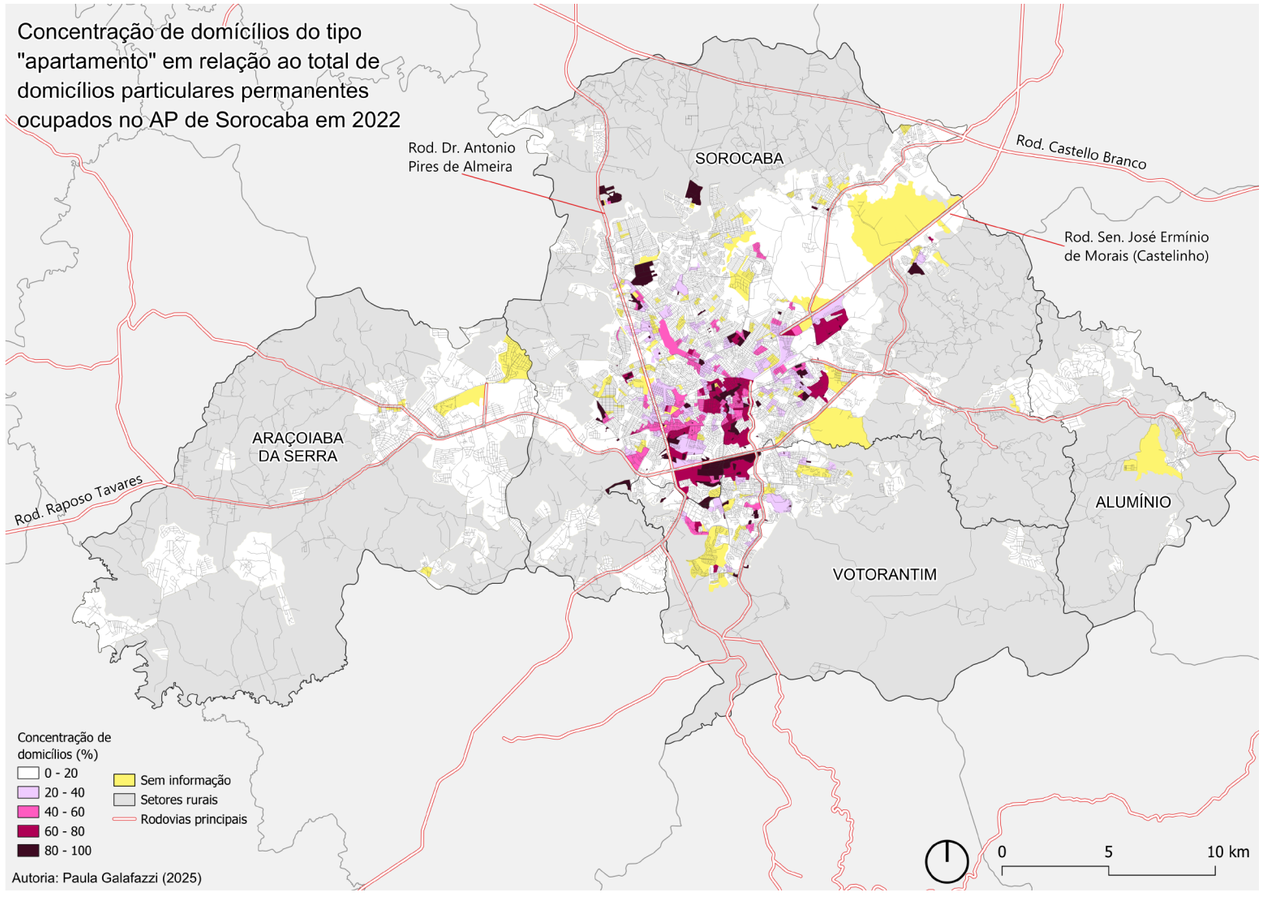


Figura 26 - Concentração de domicílios em condomínios verticais no AP de Sorocaba em 2022.

Fonte: Dados do Censo IBGE (2022). Elaboração própria.

Scussel (2023), ao tratar das cidades de São José do Rio Preto, Ribeirão Preto e Piracicaba, demonstra a relevância da produção verticalizada para o interior paulista, realidade que não se restringe apenas às cidades anteriormente citadas, mas se mostra importante no contexto do AP de Sorocaba. Massari (2020) trabalha a possibilidade de aprimoramento do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a fim de aproveitar o interesse do mercado imobiliário na verticalização do município. Mauá e Pina (2023) tratam da perspectiva "desurbanizada" que a implantação atual de empreendimentos verticais em Sorocaba tem ocasionado, bem como os impactos que uma cidade que se produz sem preocupações urbanísticas causa para os habitantes.

Visando acrescentar a análise da incorporação imobiliária vertical nesta pesquisa, levantou-se o número de domicílios do tipo "apartamentos" e espacializou-se a concentração desta modalidade no AP ao longo do tempo. Na falta de bases de dados municipais que contribuíssem para a análise da produção de empreendimentos verticais, utilizou-se de dados dos Censos do IBGE de 2000, 2010 e 2022, a fim de fazer uma caracterização da produção de empreendimentos verticais, unindo as produções verticais do PMCMV e as de financiamento privado.

Em 2000, aproximadamente 7,3% dos domicílios ocupados em Sorocaba eram em edificações verticais, enquanto em Votorantim, essa relação era de 2,55%. Esses empreendimentos estavam concentrados na região do centro histórico de Sorocaba, com algumas regiões mais afastadas, próximas à Castelinho e a Rodovia Antônio Pires de Almeida.

Em 2010, percebe-se uma continuidade da expansão desta modalidade para além das regiões centrais, mas ainda concentrada nos municípios de Sorocaba e Votorantim, principalmente nas margens da Rodovia Raposo Tavares. Neste momento, os domicílios ocupados do tipo "apartamento" representavam 9,54% de todos os domicílios ocupados em Sorocaba e 3,05% em Votorantim. Enquanto em Araçoiaba da Serra e Alumínio, os domicílios em condomínios sob a forma de apartamentos representavam menos de 1% do total.

Em 2022, percebe-se um salto nos números, com um crescimento surpreendente dos valores referentes a Sorocaba e Votorantim, sendo que Araçoiaba da Serra e Alumínio continuam com uma participação inferior a 1%. Em Sorocaba, a quantidade de apartamentos saltou de 9,54% para 21,74%. Enquanto em Votorantim, o número sai de 3,05% para 17,77%.

É possível observar um espraiamento dos edifícios verticais pelos territórios municipais: se antes, em Sorocaba, estavam nas regiões centrais, agora existem áreas com alta verticalização que estão distantes da mancha urbana consolidada, principalmente na zona norte da cidade. Em Votorantim, eles ainda se concentram nas regiões de acesso a Sorocaba, áreas privilegiadas, ainda

que se observem pontos localizados em regiões também periféricas.

Além disso, a partir do rápido crescimento que se observa no período de 2010 a 2022, infere-se uma relação entre o aumento da verticalização e do início de funcionamento do PMCMV que, como será mais trabalhado adiante, se tornou uma das principais forças motrizes do setor de construção civil.

De modo geral, é possível compor um quadro da rápida verticalização em Sorocaba e Votorantim no recorte temporal da pesquisa, que não se restringe às áreas consolidadas, mas avança por toda extensão territorial dos municípios, tal qual foi observado nos parcelamentos de solo. Uma vez que a legislação vigente, pelo menos no que diz respeito ao município de Sorocaba, é permissiva à verticalização (Massari, 2020. p.294), a produção urbana verticalizada é mais uma vertente do mercado imobiliário que visa a maximização da valorização do capital.

Também nota-se as mudanças nos modos de implantação de empreendimentos verticais, sendo que, no começo do século, a moradia vertical é mais associada às classes mais altas, e se localiza majoritariamente nas regiões centrais de núcleos urbanos maiores. Enquanto nos períodos atuais, os empreendimentos verticais começam a ser mais frequentes para a produção de moradia social, muito influenciado pelo PMCMV, e os edifícios se espalham mais pelo território.

A dinâmica de implantação de edifícios verticais é complexa e merece análise aprofundada de seu funcionamento. Porém, a aquisição de bases de dados municipais para uma investigação aprofundada não é de fácil acesso e foge ao escopo do trabalho. Busca-se com essa breve argumentação, compor o quadro de produção acelerada que ocorre no AP de Sorocaba em várias frentes, não apenas da produção de loteamentos ou do PMCMV, que será trabalhado adiante.

Figura 27 - Edifícios planejados para o bairro Parque Campolim, zona sul de Sorocaba.

Fonte: Construtora Planeta

3.4. As dinâmicas imobiliárias no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

Para a análise das produções imobiliárias na modalidade do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), é necessário fazer uma breve discussão sobre o formato e a origem do programa, que é operado sob lógicas diferentes da modalidade de parcelamento de solo.

Segundo Santo Amore et al (2015), o PMCMV se estrutura separando seus beneficiários em três categorias principais, de acordo com a renda familiar: Faixa 1, que atende as famílias com renda de até 3 salários-mínimos; Faixa 2, que atende as famílias com renda de 3 a 6 salários mínimos; e Faixa 3, que atende as famílias com renda de 6 a 10 salários mínimos. Os subsídios são ofertados de acordo com a faixa de enquadramento, sendo que a Faixa 1 é a que mais recebe subsídios, sem incremento de juros, enquanto as Faixas 2 e 3 recebem subsídios menores, com juros.

O Programa Minha Casa Minha Vida teve início em 2009, na gestão Lula, e tinha a meta de produção de um milhão de novas moradias (Santo Amore et al, 2015. p. 16). É o maior programa habitacional já implementado no Brasil, e que não poderia vir sem sua parte de contradições e contribuições. Se comparado com os programas habitacionais anteriores, sua produção quantitativa foi a mais expressiva já vista por um programa habitacional brasileiro e, ressalte-se, o primeiro a incorporar subsídios aos estratos de mais baixa renda. Além disso, é um programa que se concentrou na garantia de subsídios para as classes mais baixas de forma inovadora: Na fase 1, teve 40% das suas produções habitacionais destinadas à Faixa 1 e, na fase 2, foram 60% das produções (Santo Amore et al, 2015. p.18). Apesar dos números serem inferiores ao valor do déficit habitacional para essa faixa de renda, ainda se configura como uma produção focada na população de baixa renda, que superou as outras tentativas de programas habitacionais.

Porém, como o PMCMV incorporava, dentre seus objetivos, lógicas inerentes a uma política econômica anticíclica, que buscava reduzir os impactos da crise de 2008 no Brasil ao fomentar o setor da construção civil, ele contém uma lógica de mercado que permeia todo o discurso de habitação social em nível nacional. Os impactos negativos do Programa Minha Casa Minha Vida serão mais bem trabalhados ao longo da análise dos empreendimentos levantados na pesquisa.

Diante disso, buscou-se territorializar a produção do PMCMV. Os mapas foram elaborados com dados obtidos na Secretaria Nacional de Habitação, atualizados até 2020. Foi possível verificar a implantação de 160 empreendimentos entre as três cidades do AP (Alumínio não teve nenhuma contratação do Programa Minha Casa Minha Vida). Destes, foi possível localizar 157 empreendimentos. Eles estão numerados na Figura 28 abaixo e identificados na tabela 14.

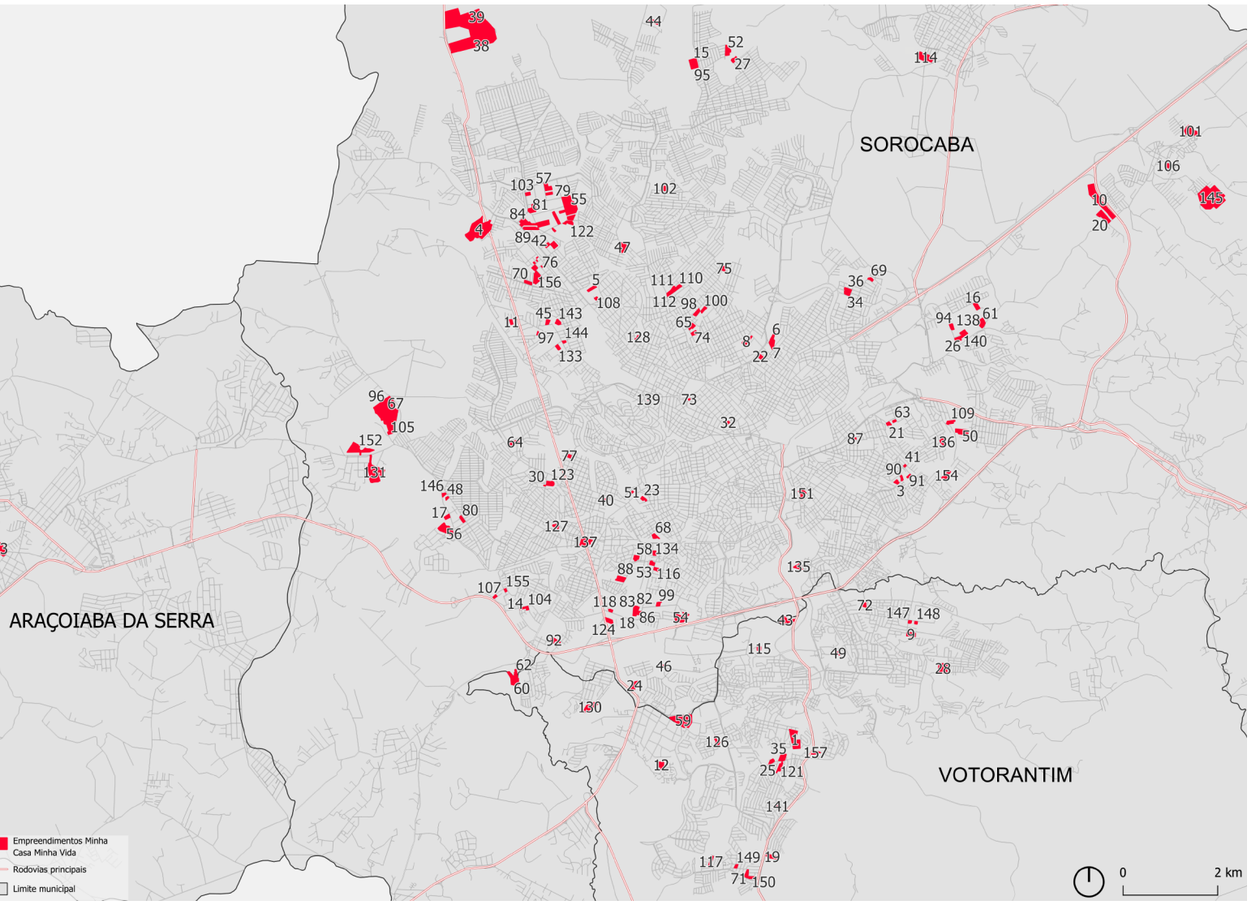


Figura 28 - Empreendimentos do PMCMV contratados por PJ no AP de Sorocaba entre 2009 e 2020.

Fonte: SNH/MDR. Dados atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e elaborado pela autora.

Tabela 14 – Identificação dos empreendimentos do PMCMV aprovados no AP de Sorocaba entre 2009 e 2020.

ID	Município	Modalidade	Faixa	Nome do Empreendimento	Tipo de Condomínio	Data Assinatura	UH Entregues
1	Votorantim	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	BELA VISTA	VERTICAL	2014	726
2	Sorocaba	FAR Empresas	Faixa 1	BEM VIVER - FAR	VERTICAL	2013	144
3	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	BOSQUE DE MADRID	VERTICAL	2013	87
4	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	BOULEVARD IPANEMA	VERTICAL	2014	116
5	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	BRISA DO PARQUE - MOD 2	VERTICAL	2015	223
6	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	BRISA DO PARQUE 1	VERTICAL	2013	193
7	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CAMPOS DOS SONHOS	VERTICAL	2012	163
8	Votorantim	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CONDOMÍNIO DOS ANTÚRIOS	VERTICAL	2018	81
9	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CONDOMÍNIO MONTE CASTELO	VERTICAL	2019	55
10	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BURITI	VERTICAL	2012	62
11	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SERRANO	VERTICAL	2014	159
12	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CONDOMINIO RESIDENCIAL RESERVA SAO CARLOS	VERTICAL	2016	134
13	Votorantim	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAVOYA	VERTICAL	2010	105
14	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CONDOMÍNIO SAN RAFAEL	VERTICAL	2011	89
15	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CONDOMINIO SPAZIO SALUTE	VERTICAL	2009	78
16	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CONDOMINIO SPAZIO SARDEGNA	VERTICAL	2009	119
17	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CONDOMINIO SPAZIO SPLENDIDO	VERTICAL	2009	176
18	Votorantim	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CONDOMÍNIO UP CLUB	VERTICAL	2018	69
19	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CONDOMINIO VIVA VERDE BOA VISTA	VERTICAL	2012	156
20	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CONJUNTO RESIDENCIAL OURO VERDE 1	HORIZONTAL	2014	39
21	Votorantim	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CONQUISTA VOTORANTIM - MOD I	VERTICAL	2019	139
22	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	ECOVILLE SOROCABA	HORIZONTAL	2016	39
23	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	ED. PAINEIRA	VERTICAL	2014	16
24	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	EDIFÍCIO SMART ZONA NORTE	VERTICAL	2017	15
25	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	EDIFÍCIO VITALLI BONELLI	VERTICAL	2018	98
26	Araçoiaba da Serra	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	GREEN GOLD RESIDENCE	HORIZONTAL	2011	92

27	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	ILHA DA MADEIRA	VERTICAL	2013	98
28	Votorantim	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	ILHA DE MÁLAGA	VERTICAL	2012	223
29	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	ILHAS GREGAS	VERTICAL	2013	135
30	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	IMAGINE IPANEMA	VERTICAL	2018	111
31	Sorocaba	FAR Empresas	Faixa 1	JARDIM CARANDÁ	VERTICAL	2012	2.560
32	Sorocaba	FAR Empresas	Faixa 1	JARDINS ALTOS DO IPANEMA	VERTICAL	2013	2.160
33	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	JR AMERICAN	VERTICAL	2016	45
34	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	JR VALENCIA	VERTICAL	2019	27
35	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	LAR BARCELONA	VERTICAL	2019	58
36	Votorantim	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	LAR LONDRES	VERTICAL	2019	373
37	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	LE PARC ITAVUVU	VERTICAL	2017	285
38	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	LE PARC VIDA	VERTICAL	2017	115
39	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	LUNNA CAMPOLIM	VERTICAL	2017	54
40	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	MARCCO SOROCABA	VERTICAL	2010	161
41	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	MORADA DOS PÁSSAROS	VERTICAL	2019	42
42	Votorantim	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	NEW GARDEN	VERTICAL	2020	69
43	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	OLGA PARK	VERTICAL	2020	90
44	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	ONIX	VERTICAL	2012	45
45	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	OURO VERDE II	HORIZONTAL	2018	29
46	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	PAGLIATO PRIME RESIDENCIAL	VERTICAL	2012	118
47	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	PARQUE SALAMANCA - MOD I AO V	VERTICAL	2015	483
48	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	PARQUE SERRA AZUL - MOD I AO III	VERTICAL	2016	594
49	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	PARQUE SERRA BONITA - MOD I AO IV	VERTICAL	2018	605
50	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	PARQUE SERRA DO HORTO - MOD I AO II	VERTICAL	2017	302
51	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	PARQUE SEVILHA	VERTICAL	2011	90
52	Votorantim	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	PARQUE SICÍLIA - MOD I AO IV	VERTICAL	2010	871
53	Votorantim	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	PARQUE SINFONIA - MOD I AO III	VERTICAL	2012	743
54	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	PARQUE SMART	VERTICAL	2012	158
55	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	PARQUE SPETACULO	VERTICAL	2012	114
56	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	PASSAROS DA AMAZONIA - MOD I AO III	VERTICAL	2013	147
57	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	PASSEO SOROCABA TORRE C - MOD 3	VERTICAL	2017	21
58	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	PLATINUM SOROCABA - MOD I AO III	VERTICAL	2014	224
59	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	PRIMEIRO SONHO	HORIZONTAL	2009	50
60	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RES COIMBRA	HORIZONTAL	2017	294
61	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RES MAJESTIC	VERTICAL	2016	113
62	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RES ORQUÍDEAS	VERTICAL	2017	57
63	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RES PEDRAS PRECIOSAS	VERTICAL	2013	84
64	Votorantim	FAR Urbanização	Faixa 1	RES PEDROSO II	VERTICAL	2012	160
65	Votorantim	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RES QUINTA DAS ÁGUAS	VERTICAL	2016	73
66	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RES SONIA MARIA TOWER	VERTICAL	2017	24
67	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RES SUPREMO	VERTICAL	2016	136
68	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RES VILLA FLORENÇA - MOD I	HORIZONTAL	2017	27
69	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RES. JARDIM BETÂNIA II	VERTICAL	2014	14
70	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RES. LOTUS	VERTICAL	2015	85
71	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RES. MIRANTE IPANEMA	VERTICAL	2015	15
72	Sorocaba	FAR Empresas	Faixa 1	RES. PQ DA MATA	VERTICAL	2013	320

73	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RES. TULIPAS	VERTICAL	2014	162
74	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESERVA DO HORTO	VERTICAL	2015	215
75	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESERVA EUROPA	VERTICAL	2017	130
76	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESERVA GUADALAJARA	VERTICAL	2016	128
77	Sorocaba	FAR Empresas	Faixa 1	RESIDENCIAL ALTO DE IPANEMA I	VERTICAL	2010	480
78	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL ALVORADA	VERTICAL	2018	16
79	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL ARVORES DA AMAZONIA	VERTICAL	2016	138
80	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL BELIZE	VERTICAL	2019	28
81	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL BELLA EUROPA MOD. 5 - ED. INGLATERRA	VERTICAL	2009	58
82	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL BOSQUE DAS ARAUCÁRIAS 2	VERTICAL	2010	284
83	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL BOSQUE DE CÓRDOBA	VERTICAL	2014	94
84	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL BOSQUE DE TOLEDO - TORRES I E II	VERTICAL	2010	50
85	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL BUTIÁ	VERTICAL	2013	200
86	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL COLINAS DO HORTO	VERTICAL	2018	23
87	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL ELEGANCE	HORIZONTAL	2017	15
88	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL ESPANHA	HORIZONTAL	2015	50
89	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL ESTORIL	HORIZONTAL	2018	217
90	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL HELENA	VERTICAL	2019	80
91	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL ILHA BELA	VERTICAL	2015	144
92	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL JR CAMPOLIM	VERTICAL	2017	107
93	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL LAR LISBOA	VERTICAL	2018	106
94	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL LE PARC ACAPULCO	VERTICAL	2018	136
95	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL LE PARC CIDADE	VERTICAL	2019	73
96	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL LE PARC NATURE	VERTICAL	2018	122
97	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL LÍRIOS	VERTICAL	2018	63
98	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL LISBOA	HORIZONTAL	2016	263
99	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL MILANO	VERTICAL	2015	44
100	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL MIRANTE DA COLINA	VERTICAL	2017	42
101	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL MORADA MORALES	VERTICAL	2018	41
102	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL MORALES	VERTICAL	2016	81
103	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL MORAR E VIVER 1	VERTICAL	2010	125
104	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL MORAR E VIVER 2	VERTICAL	2010	122
105	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL MORAR E VIVER 3	VERTICAL	2010	146
106	Sorocaba	FAR Empresas	Faixa 1	RESIDENCIAL PARQUE DAS ÁRVORES	VERTICAL	2010	319
107	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL PARQUE SALÉM	VERTICAL	2016	590
108	Votorantim	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL PLATINUM IGUATEMI	VERTICAL	2016	195
109	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL PREMIUM PAGLIATO	VERTICAL	2019	30
110	Votorantim	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL REAL PARQUE	HORIZONTAL	2010	84
111	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL SAN LEONARDO	VERTICAL	2010	38
112	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL SANTINNI	VERTICAL	2019	7
113	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL SANTORO	VERTICAL	2019	249
114	Votorantim	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL SOLANO	VERTICAL	2018	115
115	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL SOLAR DO VALE	VERTICAL	2020	21
116	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL SPAZIO MOINHO VELHO	VERTICAL	2018	45
117	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL SPAZIO SARAGOZA	VERTICAL	2009	107

118	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL STAR	VERTICAL	2020	6
119	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL SUNSHINE	VERTICAL	2019	29
120	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL TERRAS DE VERA CRUZ	VERTICAL	2010	103
121	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL UP SOROCABA	VERTICAL	2016	63
122	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL VICTORIA GARBIM	VERTICAL	2019	39
123	Votorantim	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL VILA DOS BANDEIRANTES	VERTICAL	2013	318
124	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL VILA REAL	HORIZONTAL	2019	67
125	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL VILLA BELA	VERTICAL	2010	111
126	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RESIDENCIAL VOLPI	VERTICAL	2015	108
127	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	RIOS DA AMAZÔNIA - MOD I AO IV	VERTICAL	2011	143
128	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	SAN SEBASTIAN	VERTICAL	2013	200
129	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	SOLAR DAS ESTRELAS RESIDENCE	VERTICAL	2019	330
130	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	SPAZIO DELLA VITTA - MOD I AO III	VERTICAL	2013	376
131	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	SPAZIO SARTORI	VERTICAL	2015	112
132	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	SPAZIO TRUJILLO	VERTICAL	2019	22
133	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	TORRES DE MÁLAGA	VERTICAL	2016	23
134	Votorantim	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	UP RESIDENCIAL VILLA GALLI	VERTICAL	2016	89
135	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	VALE VERDE DAS ARAUCÁRIAS	VERTICAL	2019	191
136	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	VALE VERDE IPANEMA	VERTICAL	2015	266
137	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	VALE VERDE PRIME	VERTICAL	2018	76
138	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	VIDA NOVA SOROCABA	HORIZONTAL	2014	338
139	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	VILA DO ARVOREDO	VERTICAL	2014	86
140	Votorantim	FAR Urbanização	Faixa 1	VILA GARCIA I - MCMV/PAC	VERTICAL	2012	160
141	Votorantim	FAR Urbanização	Faixa 1	VILA GARCIA II - MCMV/PAC	VERTICAL	2012	160
142	Votorantim	FAR Urbanização	Faixa 1	VILA PEDROSO I - MCMV/PAC	VERTICAL	2012	60
143	Votorantim	FAR Urbanização	Faixa 1	VILA PEDROSO III - MCMV/PAC	VERTICAL	2012	100
144	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	VILLA DE ESPANHA	VERTICAL	2015	308
145	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	VILLA DEL REY	HORIZONTAL	2012	175
146	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	VILLA DI LUNA	HORIZONTAL	2012	46
147	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	VILLAGE MONTE VERDE	VERTICAL	2017	302
148	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	VISTA DA COLINA	VERTICAL	2014	53
149	Sorocaba	FAR Empresas	Faixa 1	VIVER MELHOR SOROCABA - FAR	VERTICAL	2013	416
150	Votorantim	FAR Urbanização	Faixa 1	VOTOCEL - MCMV/PAC	VERTICAL	2012	260
151	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ANGELIM	NÃO LOCALIZADO	2015	121
152	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGIO TORINO	NÃO LOCALIZADO	2010	367
153	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	IBITI CASARÃO	NÃO LOCALIZADO	2018	136
154	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CONDOMÍNIO BELLA VILLE	SOBREPOSTA	2017	63
155	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	BOSQUE IPANEMA RESIDENCIAL CLUBE	HORIZONTAL	2010	549
156	Votorantim	FAR Empresas	Faixa 1	CHÁCARA ONDINA - FAR	HORIZONTAL	2013	123
157	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	COND RES VILLAGE AMATO RESERVA	HORIZONTAL	2018	19
158	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CONDOMINIO RESIDENCIAL ITALIA	HORIZONTAL	2017	56
159	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DO BOSQUE ECO CLUB	HORIZONTAL	2011	156
160	Sorocaba	CCFGTS	Faixas 1,5, 2 e 3	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE AMATO MOD III	HORIZONTAL	2016	35

Com os dados georreferenciados, foi possível perceber alguns padrões relativos às localizações e tipologias dos empreendimentos que foram contratados no AP. A contratação de empreendimentos de Faixa 1 foi muito inferior à produção das outras faixas do programa, como está mostrado na Tabela 15, que relaciona a produção por faixa com o déficit habitacional. Enquanto a contratação de empreendimentos Faixa 1 é insuficiente em relação ao déficit, aquelas para Faixa 2 superam proporcionalmente e em termos absolutos os números elencados para o déficit habitacional (exceto em Araçoiaba da Serra, que teve uma produção menor). Infere-se que a produção do PMCMV esteve mais relacionada aos ganhos possibilitados pelos empreendimentos enquadrados nas faixas 2 e 3 do que em atenuar a questão da habitação social no AP.

Tabela 15 – Relação entre as unidades contratadas do PMCMV entre 2009 e 2020 e o déficit habitacional em 2010 para os municípios do AP de Sorocaba.

Município	Faixa de renda	Déficit total em 2010	UH Contratadas	Relação UH contratadas / déficit 2010
Sorocaba	Faixa 1	9.526	6.400	67,18%
	Faixa 1,5	-	1.537	-
	Faixa 2	3.287	13.458	409,43%
	Faixa 3	4.151	2.165	52,16%
	Total	**16.964**	**23.560**	**138,88%**
Alumínio	Faixa 1	266	0	0,00%
	Faixa 2	88	0	0,00%
	Faixa 3	115	0	0,00%
	Total	**469**	**0**	**0,00%**
Araçoiaba da Serra	Faixa 1	413	0	0,00%
	Faixa 1,5	-	0	-
	Faixa 2	153	87	56,86%
	Faixa 3	109	5	4,59%
	Total	**675**	**92**	**13,63%**
Votorantim	Faixa 1	1.957	1.023	52,27%
	Faixa 1,5	-	27	-
	Faixa 2	672	4.001	595,39%
	Faixa 3	939	252	26,84%
	Total	**3.568**	**5.303**	**148,63%**

Fonte: Fundação João Pinheiro e SNH/MDR. Dados do SNH atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e organizado pela autora.

Além de ter uma produção inferior à supostamente necessária para a Faixa 1, percebe-se uma tendência na localização destes empreendimentos, que é visível a partir da Figura 29. Os empreendimentos de Faixa 1, que já são em menor número, se concentram nas regiões mais periféricas das cidades, com destaque para Sorocaba, em que os empreendimentos vão se localizar no extremo da zona norte. Já os empreendimentos de faixas 1,5, 2 e 3 tem uma diversidade de localizações maior. Muitos desses se localizam em regiões mais consolidadas e centrais da cidade, tendência ausente nos empreendimentos de faixa 1.

Também é possível relacionar a localização dos empreendimentos com os mapas 9, 10 e 11, em que os edifícios das faixas 2 e 3 são localizados em áreas que já consolidadas, com uma forte presença de domicílios de alto padrão e de maior concentração de renda. A lógica de mercado do programa faz com que as características dos projetos e as escolhas de terreno sirvam para viabilizar economicamente o empreendimento (Rufino et al, 2015. p.55) ao invés de contribuir para uma melhor inserção social dos beneficiários de baixa renda.

Com a implantação dos empreendimentos de "habitações de mercado" em áreas mais centrais e da faixa 1 nas áreas mais afastadas, se mantém uma baixa qualidade de inserção urbana que reforça a segregação socioespacial, a fragmentação territorial, a monofuncionalidade das periferias e a espoliação urbana (Santo Amore et al, 2015. p. 68-69).

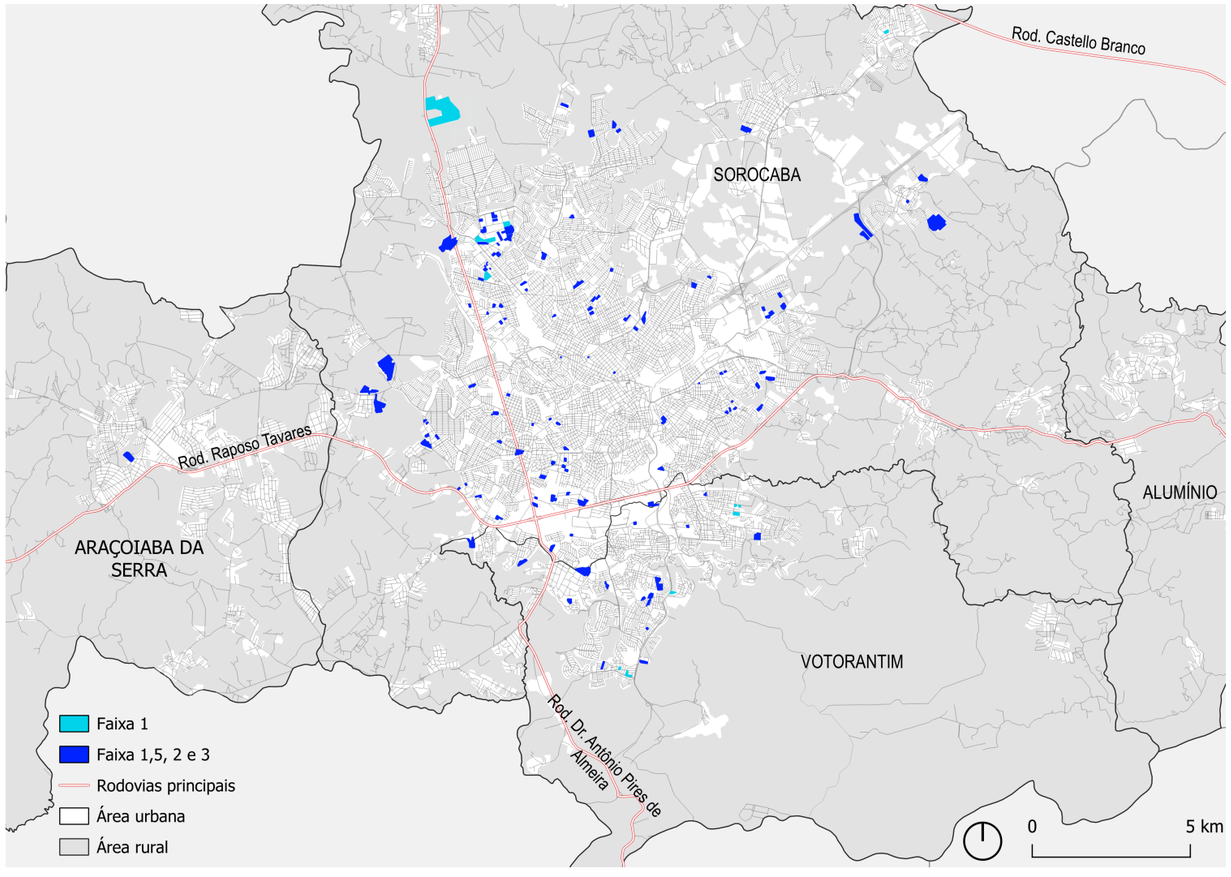


Figura 29 - Empreendimentos do Minha Casa Minha Vida contratados por PJ entre 2009 e 2020 classificados por Faixa do programa no AP de Sorocaba.

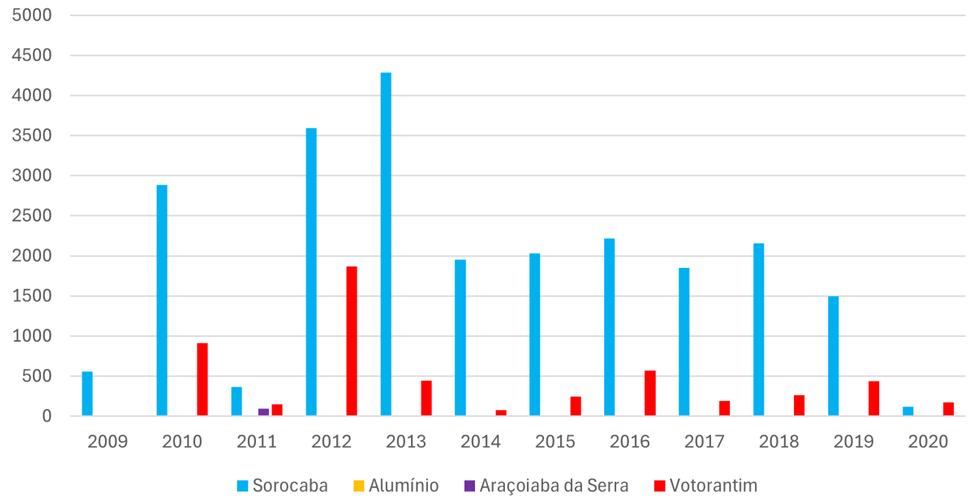
Fonte: SNH/MDR. Dados atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e elaborado pela autora.

Ademais, destaca-se que a produção do PMCMV não se deu uniformemente ao longo dos anos. Em Sorocaba, têm-se que a partir da criação do programa, em 2009, houve uma crescente nas contratações com dois picos: o primeiro em 2010, com 2.885 unidades habitacionais contratadas, e o auge, em 2013, com a contratação de 4.288 unidades habitacionais. A partir desse ponto, assiste-se a uma diminuição das contratações, atingindo uma estabilidade, que se mantém até 2019, com o declínio do programa devido ao seu descontinuamento e substituição pelo Programa Casa Verde e Amarela.

Em Votorantim, o auge de contratações ocorre muito próximo ao de Sorocaba, em 2012, com 1.866 contratações, média que não se mantém, com acentuada queda nos anos seguintes, em níveis muito inferiores ao pico de contratações em 2012. Em Araçoiaba da Serra, só houve contratações no ano de 2011, com 92 unidades habitacionais.

Portanto, nota-se que o auge de contratações do PMCMV no AP de Sorocaba se deu no início do programa habitacional, com contratações que ultrapassam as demandas locais aparentes, estabilizando-se posteriormente num grau de contratações menor, sendo praticamente paralisado em 2020. É importante destacar, no entanto, que os dados da tabela só vão até o fim do mês de agosto de 2020.

Tabela 16 – Número de unidades contratadas do PMCMV por ano entre 2009 e 2020 para os municípios do AP de Sorocaba.



Município	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Sorocaba	559	2.885	365	3.593	4.288	1.955	2.028	2.215	1.852	2.156	1.493	117	**23.506**
Alumínio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Araçoiaba da Serra	0	0	92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**92**
Votorantim	0	912	148	1866	441	75	244	572	192	265	438	170	**5.323**
TOTAL	**559**	**3.797**	**605**	**5.459**	**4.729**	**2.030**	**2.272**	**2.787**	**2.044**	**2.421**	**1.931**	**287**	**28.921**

Fonte: Fundação João Pinheiro e SNH/MDR. Dados do SNH atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e organizado pela autora.

Também especializou-se os empreendimentos conforme sua data de aprovação, possibilitando algumas análises. Os empreendimentos de maior área foram produzidos de 2009 a 2015, nas regiões mais afastadas do centro. Já os empreendimentos menores não seguem um padrão de implantação, com localizações centrais e periféricas constando em todos os períodos avaliados, como pode ser observado no mapa abaixo.

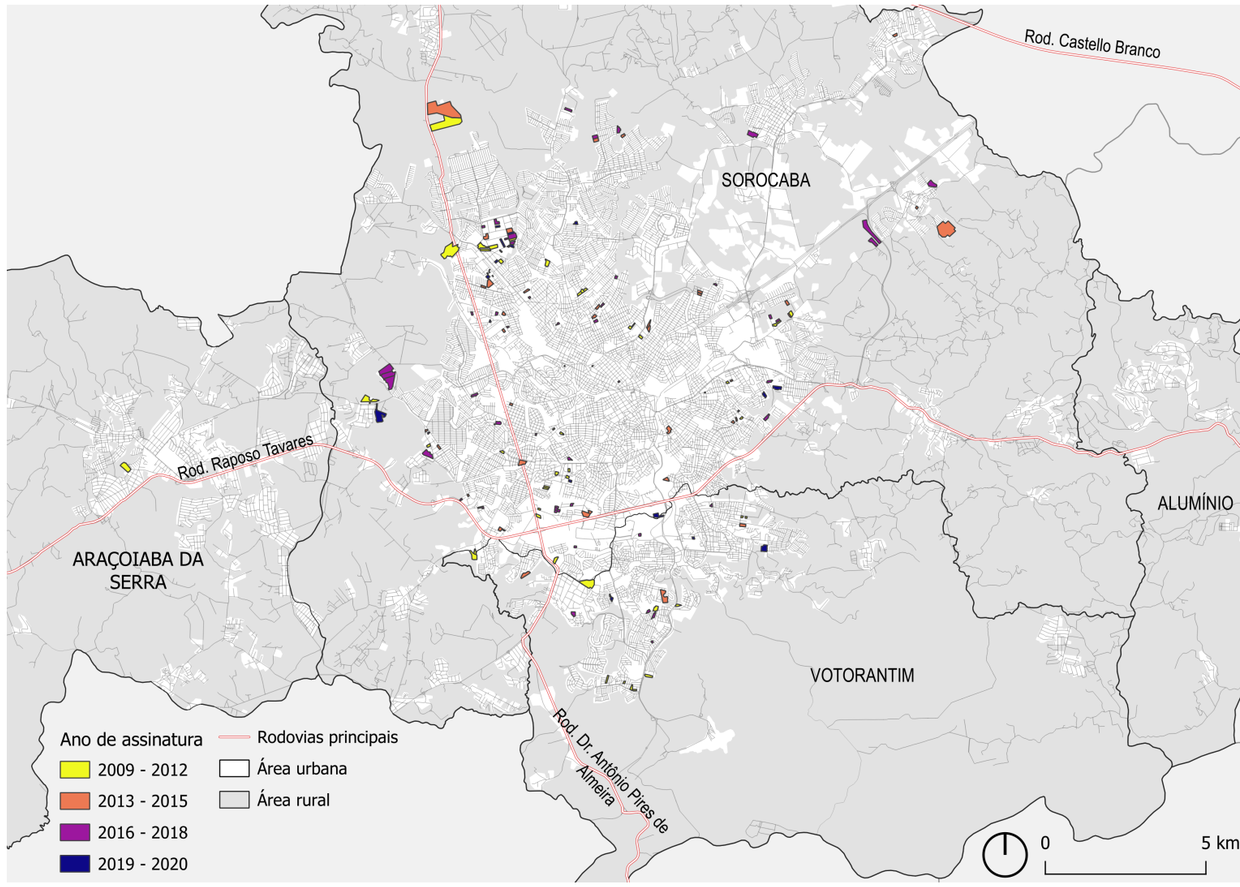


Figura 30 - Empreendimentos do Minha Casa Minha Vida contratados por PJ entre 2009 e 2020 por ano de aprovação no AP de Sorocaba.

Fonte: SNH/MDR. Dados atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e elaborado pela autora.

Vale ressaltar que a cidade de Sorocaba conta com programas de provisão habitacional de fomento municipal, como é o caso do programa "Casa Nova Sorocaba", lançado em 2023. Ele merece atenção por seu modo de funcionamento que age em concordância com os propósitos lucrativos do mercado imobiliário.

Foge ao escopo atual discorrer a fundo sobre esse programa e seus impactos no solo urbano, porém destaca-se que a provisão habitacional na região ainda conta com esse caráter de produção local que não foi englobado nesse trabalho, mas acarreta consequências à região de qualquer modo.

3.5. Articulação entre as dinâmicas

Visualizando as produções conjuntamente - tanto os novos loteamentos quanto os empreendimentos do PMCMV - percebe-se que a produção do espaço no AP de Sorocaba não é condizente com os dados de demanda por moradia, em quantidade produzida, e em padrão construtivo dos empreendimentos. É possível inferir que o mercado imobiliário visa uma maximização dos lucros com sua produção, mesmo à voltada a habitação social. Também destaca-se que essa produção nos municípios de Alumínio, Araçoiaba da Serra e Votorantim é dependente da proximidade destes com Sorocaba, sendo fortemente vinculada aos tempos de deslocamento de um local para outro, o que implica na valorização do modal rodoviário individual, utilizado pelos estratos de classes média e alta, tomando a rede rodoviária como elemento estruturante.

O poder público também se mostra conivente com o controle que os agentes imobiliários exercem sobre o solo urbano, sendo possível inferir que os interesses privados e econômicos desses agentes tem se sobressaído em relação aos interesses coletivos. É possível depreender que o poder público trabalha conjuntamente com os interesses privados dos agentes imobiliários, como será demonstrado no capítulo seguinte.

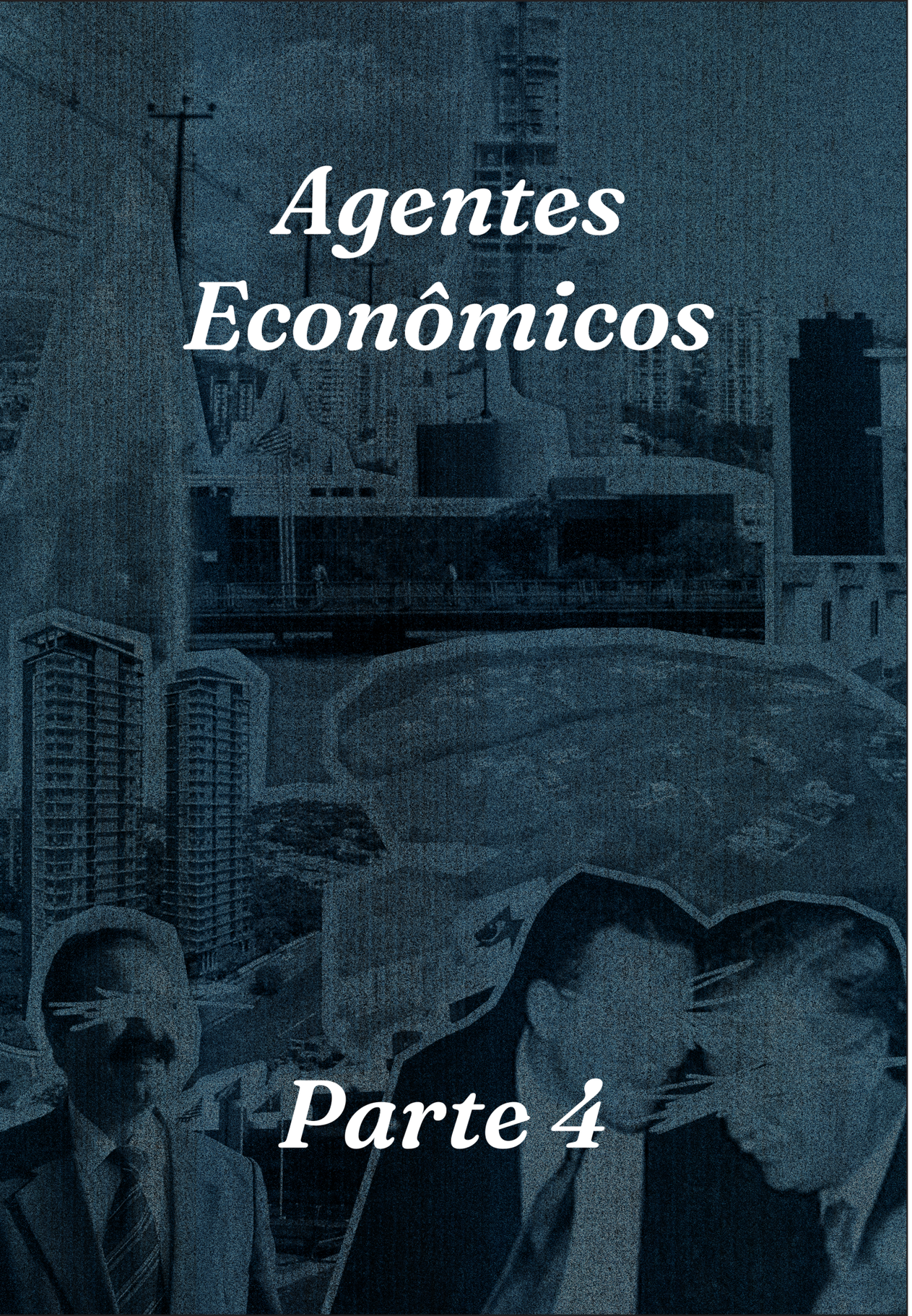
Além disso, no caso do Programa Minha Casa Minha Vida, é possível notar a predominância da produção de novas unidades habitacionais como solução única para a falta de moradias - por ser o formato mais benéfico aos interesses do setor da construção civil - em detrimento de outras modalidades de políticas públicas de provisão habitacional. Apesar do PMCMV ter sofrido várias alterações em suas fases derradeiras, observa-se que o PMCMV

> [...] tem se tornado um instrumento de ampliação da desigualdade e expansão do território urbano, mantendo intocável questões como especulação imobiliária, homogeneidade social e disputa pela terra urbana bem localizada (Damasceno, 2017. p. 25)

Portanto, para ter uma visão mais clara de como tem ocorrido a produção do espaço no AP de Sorocaba é necessário averiguar quem são esses agentes que controlam a forma como o AP está crescendo, se seus interesses são sempre os mesmos, se vem de um histórico secular de controle da terra nos municípios, ou se são agentes novos, externos, que se vinculam ou não a proprietários locais para exercer seus interesses. Também será importante analisar as lógicas financeiras vinculadas à produção do espaço urbano. Apenas com essa análise será possível entender os níveis de produção que temos mostrado nessa etapa da pesquisa.

Figura 31 - Up Residencial Sorocaba, empreendimento das Faixas 1,5; 2 e 3.

Fonte: Casa Conceito Imobiliária



Agentes Econômicos

Parte 4

Tal como é para produção imobiliária, a discussão dos agentes econômicos atuantes no mercado imobiliário são amplamente trabalhados em contextos metropolitanos, porém, no que diz respeito aos agentes atuantes no interior paulista, carecemos ainda de estudos sistemáticos que iluminem as características locais. Topalov (1979) enquadra a produção imobiliária como um ciclo produtivo de longa duração, devido ao processo demorado de produção e de circulação (p.54-55). Porém, esta tem grande potencial de rentabilidade, devido à característica intrínseca de monopólio da terra (p.79). Essa característica da produção imobiliária beneficia grandes agentes imobiliários, que têm capacidade de operar em larga escala ao longo do ciclo produtivo, devido à capacidade de manter vários projetos em diferentes etapas ao mesmo tempo, articulando uma tendência de concentração dos agentes imobiliários que atuam na produção do espaço urbano.

Para Harvey (1982), as disputas pela terra, e consequentemente, pelo monopólio de sua possível renda, são essenciais enquanto explicação dos agentes atuantes no capitalismo contemporâneo. Ele elenca quatro interesses diferentes, enquanto tipos-ideais - que atuam na produção e consumo do espaço, representando frações que podem atuar ora em colaboração, ora em conflito entre si. O primeiro seriam os apropriadores diretos da renda da terra (proprietários de terra e empresas incorporadoras); o segundo, os que buscam juros e lucro a partir da construção civil; o terceiro seriam os que olham para o bem imobiliário como investimento para excedente de capital ou para constituição de patrimônio; e, o último, a força de trabalho, que necessita da terra para sua reprodução, em busca de seu valor de uso (p.9).

A conceituação de Harvey é importante pois, de forma didática, ela separa três modos diferentes de acumulação de capital, todos vinculados à busca pela extração de renda da terra, seja em formato de “parcerias”, ou com empresas que trabalham todos os processos de forma interna.

Porém, as dinâmicas dos agentes imobiliários no interior paulista tem particularidades de funcionamento. Scussel (2023), analisando os municípios de São José do Rio Preto, Ribeirão Preto e Piracicaba, identifica cinco momentos de captura de rendas fundiárias, que trabalham com as especificidades dos agentes imobiliários no interior paulista. Esses momentos e as relações que deles derivam, são extremamente relevantes para compreender a atuação dos agentes no AP de Sorocaba,

> [...] sendo eles: a passagem da terra rural para terra urbana; o momento da aquisição de terras para o desenvolvimento do empreendimento; o momento da elaboração dos masterplans, quando serão determinadas as potencialidades construtivas das áreas; o momento de registro em cartório, quando efetivamente a terra passa a ser comercializada em metros quadrados; e o momento do decreto de fechamento de uma área, quando são determinados os controles de acesso dos empreendimentos. (Scussel, 2023. p. 180)

A utilização da conceituação de Scussel permite explicar as repetidas etapas presentes no processo de produção imobiliária, de modo a averiguar os momentos em que os agentes imobiliários valorizam a terra urbana, e também decifrar o porquê de atitudes tão similares em

várias capitais regionais paulistas.

A fim de dar um passo para o entendimento de quem são os agentes atuantes na produção do espaço no AP, foi mobilizada a mesma base de dados utilizada para a localização dos empreendimentos - para os parcelamentos de solo, a base do Graprohab, e para o PMCMV, a planilha da SNH - que já continha informações dos empreendedores. Assim, foi possível produzir análises temáticas dos agentes, que estão descritas nos itens seguintes.

Tabela 17 – Concentração de empreendimentos por agentes nas duas modalidades (Parcelamentos de Solo e PMCMV) no AP de Sorocaba de 2000 a 2022.

Produção	Empreendimentos	Agentes	Concentração Produtiva	Agentes encontrados
Parcelamentos	220	186	1,18	154
PMCMV	160	55	2,91	55

Fonte: Graprohab e SNH/MDR. Dados atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e organizado pela autora.

Figura 32 - Jardim Village Saint Charbel, em Araçoiaba da Serra. Produção da Renato Amary Empreendimentos Imobiliários.

Fonte: Cristofoletti & Associados Imobiliária

Figura 33 -Condomínio Spazio Splendido, em Sorocaba. Produção da MRV Engenharia e Participações S/A.

Fonte: Quinto Andar

4.1. Os agentes imobiliários atuantes nos parcelamentos de solo

Os 220 parcelamentos de solo aprovados no período abarcado pelo estudo foram produzidos por 186 "agentes". Utiliza-se de terminologia genérica para sua caracterização pois a planilha do Graprohab[10] mostrou uma grande diversidade, com a representação de pessoas físicas e jurídicas. Além disso, a base de dados não relaciona o "Proprietário" a um Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, o que dificultou o trabalho de identificação dos agentes. Ao final, foram encontrados 154[11] agentes, representando 82,88% do universo total dos agentes responsáveis pela produção no período.

A partir da tabela 17, percebe-se uma descentralização na produção de parcelamentos de solo no AP de Sorocaba, com quase nenhuma repetição dos agentes produtores. A relação é de aproximadamente um empreendimento por agente, sendo que o que mais produziu (Guarda Empreendimentos e Participações LTDA) fez 5 parcelamentos de solo, que representa 2,27% da produção total de parcelamentos e 4,33% da produção de lotes. A tabela 18[12] traz um recorte desta análise, com os 20 agentes mais relevantes na produção do solo.

Percebe-se que não há uma grande discrepância entre os primeiros colocados. Além disso, a diferença entre os agentes expostos e os demais é o número de lotes produzidos, que apresenta uma cadência gradual. Aparentemente, a produção de parcelamentos de solo no AP de Sorocaba é um sistema descentralizado e sem uma articulação relevante entre os agentes produtores, muito menos a predominância de algum agente específico.

10 É importante ressaltar que devido à impossibilidade de acesso a uma base de dados da produção de loteamentos das prefeituras, em que constariam os dados da fase de aprovação final, recorreu-se ao Graprohab, uma fase anterior da aprovação de parcelamentos de solo. O Graprohab exige que todos os documentos submetidos estejam no mesmo titular que constava na aprovação prévia, o que resulta em que os incorporadores e os proprietários de terra (caso sejam entidades separadas) só firmem uma SPE (Sociedade de Propósito Específico, com direito a CNPJ) posteriormente à aprovação no Graprohab. A forma mais fiel de análise dos agentes produtores é uma análise caso a caso das matrículas, porém, isso foge ao escopo da pesquisa temporal e financeiramente.

11 Alguns agentes da planilha do Graprohab, especialmente em caso de Pessoas Físicas, representaram desafios a sua identificação e individualização por meio das bases de dados online. Por isso, a pesquisadora, quando havia razoável grau de incerteza, optou por manter uma margem de agentes não identificados, a fim de não "contaminar" a análise dos agentes. Essa questão se relaciona muito com o exposto na nota nº 10.

12 Os aparentes erros gramaticais desta e das outras planilhas, que tiveram como base a planilha original do Graprohab, foram preservados a fim de não adulterar os dados obtidos a partir da fonte oficial.

Tabela 18 – 20 primeiras posições dos agentes de parcelamentos de solo no AP de Sorocaba ordenados por maior produção de lotes (de 2000 a 2022).

Proprietário	Soma dos lotes	Em relação ao total de lotes	Soma dos parcelamentos	Em relação ao total de parcelamentos
GUARDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/C LTDA	3.358	4,33%	5	2,27%
AGROPECUARIA IPATINGA LTDA.	3.164	4,08%	2	0,91%
GERMINAL TRUJILIANO E RUBENS TRUBILIANO	2.661	3,43%	2	0,91%
SANTA MARIA AGROPECUÁRIA SOROCABA LTDA.	2.415	3,12%	4	1,82%
FAZENDA ITANGUA-MIRIM LTDA	2.109	2,72%	3	1,36%
CONSTRUBASE ENGENHARIA LTDA	2.076	2,68%	1	0,45%
MARIA LUIZA SANTARINI MOREIRA PORTO	1.803	2,33%	4	1,82%
VOTORANTIM S.A.	1.724	2,22%	2	0,91%
EPRIS EMPREENDEDORA DE PRODUTOS INTERNACIONAIS LTDA.	1.671	2,16%	2	0,91%
TECBASE COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA.	1.662	2,14%	1	0,45%
JÚLIO, JÚLIO & CIA. LTDA	1.569	2,02%	1	0,45%
VISTA BARBARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	1.377	1,78%	1	0,45%
C.M. APARECIDINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁIOS LTDA	1.178	1,52%	1	0,45%
PREFEITURA DE SOROCABA	1.095	1,41%	1	0,45%
KALIPAL AGRICOLA LTDA	1.069	1,38%	1	0,45%
OLAVO FELIX CINTRA FILHO	1.051	1,36%	2	0,91%
FFE CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PART. LTDA	1.032	1,33%	1	0,45%
JARDIM DAS PALMEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA	1.020	1,32%	1	0,45%
AMARY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E MAX NORTE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	976	1,26%	1	0,45%
ZACHA EMPREENDIMENTOS LTDA	931	1,20%	1	0,45%
JJ SÃO BENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	915	1,18%	1	0,45%
T & B - LOTEAMENTOS S/C LTDA	897	1,16%	1	0,45%
JJ CAJURU EMPREENDIMENTOS LTDA	825	1,06%	1	0,45%
FELIX FRANCISCO DE SALLES CAPINAN	807	1,04%	2	0,91%
GIANPAULO MATARAZZO	801	1,03%	2	0,91%

Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2000 a 2023. GRAPROHAB/Secovi. Elaboração própria.

4.1.1. Local de origem

A partir da planilha do Graprohab, é possível notar que existe uma predominância de agentes locais na produção de loteamentos do AP de Sorocaba, com uma forte presença de empresas e empreendedores com sede ou residência em Sorocaba, Votorantim e Araçoiaba da Serra. Os agentes oriundos do próprio AP são responsáveis por 63,50% dos lotes aprovados em relação ao total, sendo que 59,30% advém do município de Sorocaba. Em segundo lugar, temos a capital estadual paulista, cujos agentes são responsáveis pela produção de 17,70% dos lotes. Assim, é possível inferir que a produção imobiliária em termos de parcelamento do solo

Tabela 19 – Agentes de parcelamento de solo elencados por Cidade e UF de origem da empresa atuantes no AP de Sorocaba de 2000 a 2022.

UF e Cidade	Lotes aprovados	Lotes aprovados em relação ao total (%)	Empreendimentos aprovados	Empreendimentos aprovados em relação ao total (%)
MG (João Monlevade)	**97**	**0,13%**	**1**	**0,45%**
MT (Brasnorte)	**18**	**0,02%**	**1**	**0,45%**
SP	**70.926**	**91,49%**	**183**	**83,18%**
ARAÇOIABA DA SERRA	1.216	1,57%	8	3,64%
BARIRI	304	0,39%	1	0,45%
CAJAMAR	291	0,38%	1	0,45%
CAMPINAS	175	0,23%	1	0,45%
CHAVANTES	233	0,30%	1	0,45%
FERNANDO PRESTES	1.020	1,32%	1	0,45%
INDAIATUBA	250	0,32%	2	0,91%
ITU	811	1,05%	2	0,91%
OSASCO	511	0,66%	2	0,91%
PIEDADE	318	0,41%	1	0,45%
PIRACICABA	311	0,40%	1	0,45%
SALTO	223	0,29%	1	0,45%
SÃO BERNARDO DO CAMPO	14	0,02%	1	0,45%
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	768	0,99%	1	0,45%
SÃO PAULO	13.718	17,70%	35	15,91%
SÃO ROQUE	2.038	2,63%	3	1,36%
SOROCABA	45.970	59,30%	108	49,09%
TATUÍ	716	0,92%	2	0,91%
VOTORANTIM	2.039	2,63%	11	5,00%
Sem informação	**6.478**	**8,36%**	**35**	**15,91%**
Total	**77.519**	**100,00%**	**220**	**100,00%**

Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2000 a 2023. GRAPROHAB/Secovi. Elaboração própria.

em Sorocaba tem forte relação com os capitais locais. A presença de agentes externos, ainda que relevante, parece secundária e subordinada aos locais. Esses dados apontam para possíveis desdobramentos da pesquisa a fim de compreender eventuais alianças e articulações entre esses agentes locais e forâneos.

Sobre a predominância de agentes locais, fenômeno também observado por Scussel em seu trabalho, isso denota a importância de um elo de confiança entre os agentes incorporadores e os donos de terra locais, para a formação de uma "parceria imobiliária", o que traz vantagem inegável às empresas de origem local: "as empresas de atuação local, ao demonstrarem um conhecimento aprofundado das peculiaridades da região em que operam, estabelecem um elo de confiança significativo no processo de negociação com os proprietários de terra." (Scussel, 2023, p.187). Percebe-se a regionalidade dos produtores de solo urbano no AP: mesmo quando os agentes vêm de fora do AP ou de São Paulo, existe uma grande proximidade geográfica entre as cidades elencadas.

4.1.2. Natureza Jurídica

Tabela 20 – Agentes de parcelamento de solo elencados por Natureza Jurídica no AP de Sorocaba de 2000 a 2022.

Natureza empresarial	Lotes aprovados	Lotes aprovados em relação ao total (%)	Empreendimentos aprovados	Empreendimentos aprovados em relação ao total (%)
ASSOCIAÇÃO PRIVADA	1.184	1,53%	5	2,27%
CANDIDATO A CARGO POLÍTICO ELETIVO [13]	262	0,34%	2	0,91%
EMPRESA INDIVIDUAL IMOBILIÁRIA	1.375	1,77%	5	2,27%
EMPRESÁRIO INDIVIDUAL	497	0,64%	4	1,82%
FUNDAÇÃO PÚBLICA DE DIREITO PRIVADO ESTADUAL	915	1,18%	1	0,45%
MUNICÍPIO	1.095	1,41%	1	0,45%
PRODUTOR RURAL - PF	5.780	7,46%	19	8,64%
PÚBLICA	13	0,02%	1	0,45%
SERVIÇO NOTORIAL E REGISTRAL	377	0,49%	1	0,45%
SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA	2.059	2,66%	6	2,73%
SOCIEDADE EMPRESÁRIA EM NOME COLETIVO	617	0,80%	1	0,45%
SOCIEDADE EMPRESARIAL LIMITADA	55.182	71,19%	133	60,45%
SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA	1.685	2,17%	6	2,73%
Sem informação	6.478	8,36%	35	15,91%
Total	**77.519**	**100%**	**220**	**100%**

Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2000 a 2023. GRAPROHAB/Secovi. Elaboração própria.

13 Os agentes classificados como "Candidato a Cargo Político" eram nomes de Pessoas Físicas que em algum momento já concorreram a cargos políticos. Utilizou-se do CNPJ associado a este processo por ser a forma mais simples de encontrar dados sobre estes agentes, mesmo caso com os classificados como "Serviço Notorial Registral".

Percebeu-se uma diversidade de naturezas jurídicas dos agentes responsáveis pelos parcelamentos de solo. Porém, algumas se mostram como casos minoritários e outras permitem análises das tendências referentes ao tipo de empresa que trabalha na produção do espaço no AP. Os resultados observados estão dispostos na Tabela 20.

O quadro que se monta a partir dos dados obtidos demonstra uma predominância das "Sociedades Empresariais Limitadas" (LTDA), que produziram 60,45% dos empreendimentos, resultando em 71,19% dos lotes produzidos no AP. O segundo tipo mais relevante foram os produtores rurais, responsáveis pela produção de 7,46% dos lotes, demonstrando a assimetria entre os agentes.

É possível inferir essa alta presença de pessoas físicas, caracterizadas como produtores rurais, pela descrição de Scussel (2023) do segundo momento de captura de rendas fundiárias, a chamada "parceria imobiliária": a aprovação de projetos imobiliários exige um conhecimento prévio do processo, representado pelas empresas incorporadoras, mas a Lei 6.766/79 exige que somente o proprietário da terra tenha o direito de fazer a incorporação, "Dessa forma, o proprietário do terreno assume a responsabilidade como loteador, enquanto o promotor imobiliário responde legalmente perante o proprietário." (p.185)

Destaca-se também a inexistência de empresas de capital aberto, pelo menos até o período de aprovação analisado, na produção de parcelamentos de solo, inferindo a um ecossistema produtivo de lógicas financeiras referentes à produção imobiliária ainda muito incipiente, sendo que o capital local (fruto de agentes historicamente associados à produção nas cidades do AP) é o predominante.

4.1.3. Atividade econômica primária e objeto social

Dentre os 154 agentes localizados, apareceram 45 classes do CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas). Para uma melhor compreensão e análise, elas foram agrupadas por temática, do modo que está disposto na Tabela 21.

Tabela 21 – Agentes de parcelamento de solo elencados por agrupamento de atividades econômicas primárias no AP de Sorocaba de 2000 a 2022.

Atividades	Lotes aprovados	Lotes aprovados em relação ao total (%)	Empreendimentos aprovados	Empreendimentos aprovados em relação ao total (%)
Atividades Agropecuárias	6.878	8,87%	22	10,00%
Atividades imobiliárias	51.621	66,59%	130	59,09%
Outros	11.925	15,38%	32	14,55%
Sem informação	7.095	9,15%	36	16,36%
Total	**77.519**	**100,00%**	**220**	**100,00%**

Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2000 a 2023. GRAPROHAB/Secovi. Elaboração própria.

As empresas predominantes são as com atividades primárias relacionadas à produção imobiliária, como era de se esperar, representando 66,59% dos lotes produzidos e 59,09% dos empreendimentos. Porém os dados demonstram uma parte significativa dos agentes que tem como atividade principal as relacionadas ao setor agropecuário, o que se relaciona diretamente com a natureza jurídica observada, inferindo uma relevância ao capital dono de grandes porções de terra, antes utilizadas para fins agrícolas, que paulatinamente se relaciona com agentes incorporadores, convertendo-se em capital imobiliário. As atividades econômicas primárias trazem uma análise interessante, porém não são dados capazes de trazer uma linha do tempo das mudanças do objetivo das empresas.

Para esse fim, analisou-se os objetos sociais atuais e iniciais das empresas, possível graças ao sistema de cadastro do Jucesp. Grande parte dos agentes analisados começaram com objetos de fins de incorporação imobiliária, mas uma parcela considerável começou com outros focos: muitas empresas migraram de finalidades agropecuárias - e até de vendas de materiais de construção civil - para fins abertamente incorporadores, fato que deve ser atribuído para a alta rentabilidade do mercado imobiliário.

4.1.4. Início de atividades

Buscou-se também a data de início de atividades dos agentes, a fim de averiguar se alguma análise poderia ser obtida. Com isso foi possível a produção gráfica a seguir, que relaciona a data de início de atividade dos CNPJs com o número de parcelamentos de solo e lotes que foram produzidos.

A partir das figuras 34 e 35, é possível perceber que os agentes responsáveis pela maior quantidade de loteamentos são empresas antigas e consolidadas, com fundação anterior a 1946. Isso aponta para uma permanência de quem são os agentes controladores do espaço, em que os com maior capacidade de produção são os que atuam há mais tempo. As empresas mais antigas também estão pareadas em produção de lotes, porém, é possível observar uma atuação de agentes mais recentes na produção intensiva de lotes urbanos.

Com os dados elencados, foi possível caracterizar os agentes responsáveis pela produção da modalidade de parcelamentos de solo no AP de Sorocaba. É uma produção alinhada com a estrutura da cidade, em relação à grande predominância de agentes locais. Percebe-se, articuladamente ao mapeamento, uma implantação coordenada mas uma atuação fragmentada, em um sistema descentralizado com restrições ao acesso para agentes externos.

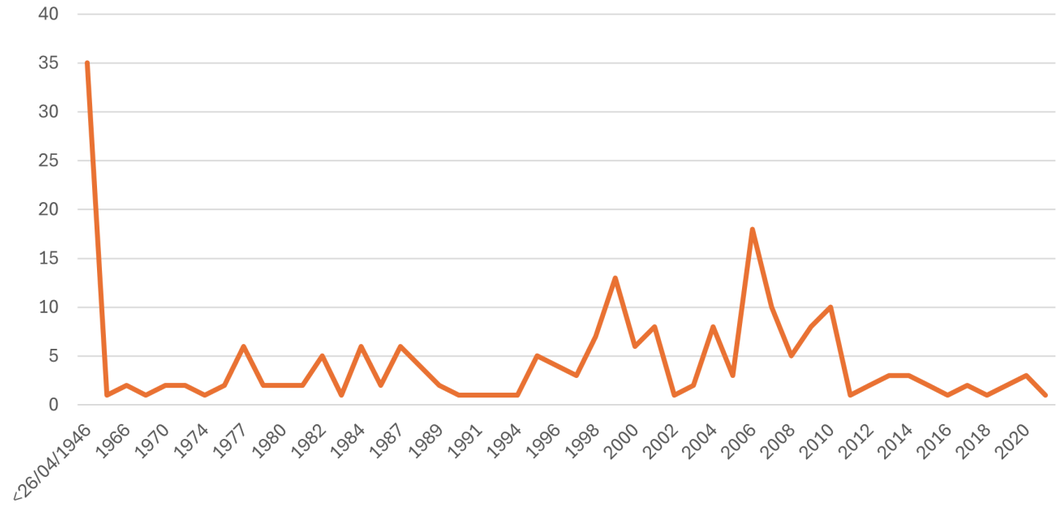


Figura 34 - Número de loteamentos aprovados por Ano de Abertura dos CNPJs.

Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2000 a 2023. GRAPROHAB/Secovi, Redesim e Jucesp. Elaborado pela autora.

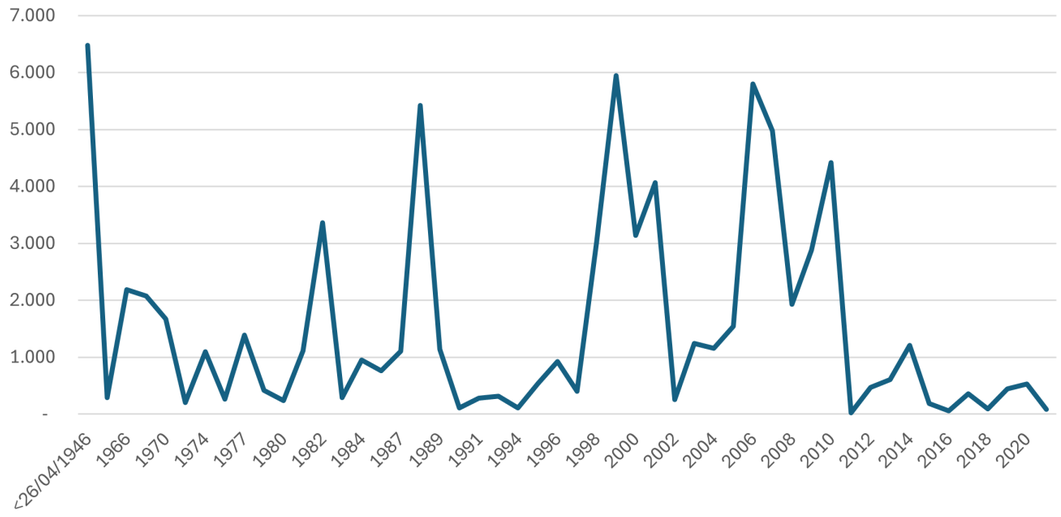


Figura 35 - Número de lotes aprovados por Ano de Abertura dos CNPJs.

Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2000 a 2023. GRAPROHAB/Secovi, Redesim e Jucesp. Elaborado pela autora.

4.2. Os agentes imobiliários atuantes no Programa Minha Casa Minha Vida

Já em relação à produção relacionada ao PMCMV, os 160 empreendimentos aprovados no período abarcado pelo estudo foram produzidos por 55 empresas. Devido às características da fonte de dados utilizada, que já continha os CNPJs dos agentes produtores, todos foram encontrados, garantindo uma análise mais completa.

Tabela 22 – Empresas empregadas pelo PMCMV mais relevantes no AP de Sorocaba ordenados por maior produção de U.H.s (de 2009 a 2020).

Empresas	Total de UHs contratadas	UHs contratadas em relação ao total (%)	Total de empreendimentos	Empreendimentos em relação ao total (%)
MRV Engenharia e Participações S/A.	5.722	19,78%	21	13,13%
Magnum Incorporadora Comercial e Construtora LTDA	4.875	16,86%	28	17,50%
Direcional Engenharia LTDA	3.251	11,24%	4	2,50%
Cury Construtora e Incorporadora S/A	2.160	7,47%	1	0,63%
Multipla Engenharia LTDA	1.642	5,68%	10	6,25%
JRA Construções, Comércios e Empreendimentos LTDA	1.439	4,98%	10	6,25%

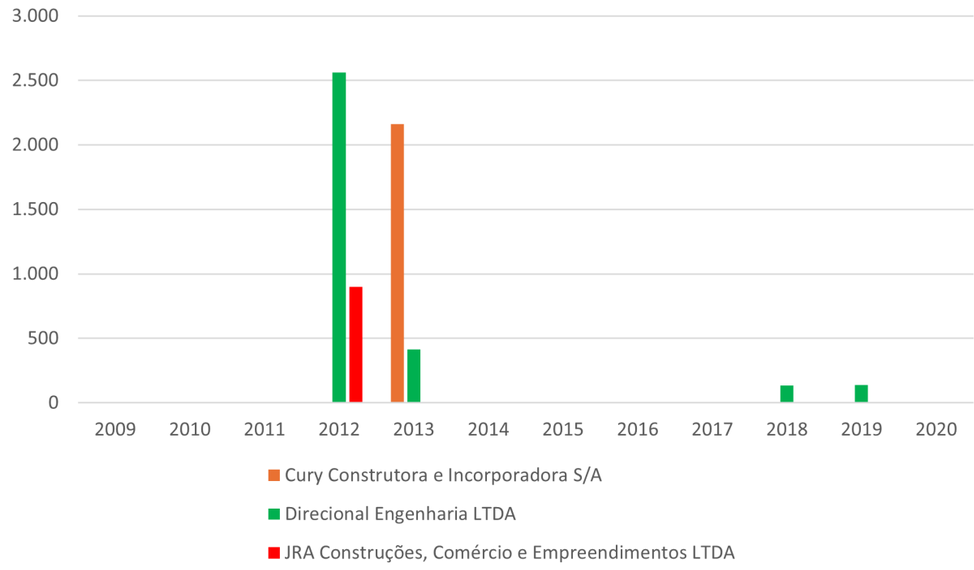
Fonte: SNH/MDR. Dados atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e organizado pela autora.

A produção do PMCMV é operada de forma mais centralizada, com uma relação de aproximadamente 3 empreendimentos por agente empresarial (2,91). Além disso, é possível perceber a predominância de algumas construtoras específicas, demarcadas na Tabela 22. Ainda que se observe uma grande quantidade de empresas atuantes, apenas 6 são responsáveis por grande parte das unidades contratadas, caindo o número de empreendimentos e de UHs contratadas pelas demais empresas,.

A atuação destas empresas é orientada, de modo geral, a nichos específicos: algumas produzem somente habitação de interesse social (Faixa 1) e outras atuam somente na produção de "habitação social de mercado" (Faixas 1,5; 2 e 3). Assim, classificou-se a contratação de UHs tomando como base a faixa de enquadramento pretendida para cada empresa.

A empresa Cury produziu somente na modalidade de Faixa 1, enquanto a JRA e a Direcional tiveram uma produção mista. A produção começou em 2012, com a aprovação de um número relativamente baixo de empreendimentos (as contratações da Cury foram para um empreendimento, da Direcional para dois empreendimentos, enquanto da JRA os números correspondem a sete empreendimentos), mas com muitas unidades habitacionais, totalizando uma contratação conjunta das 3 empresas de 6.311 UHs (Tabela 23).

Tabela 23 – Construtoras proponentes e número de unidades habitacionais Faixa 1 do PMCMV contratadas no AP de Sorocaba.



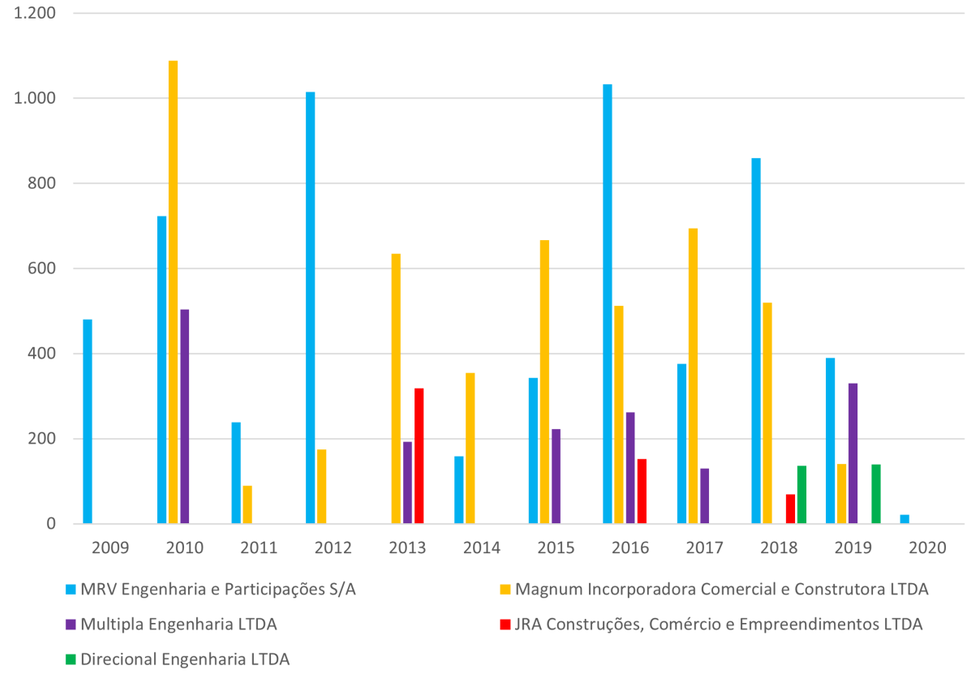
Empresas	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Cury Construtora e Incorporadora S/A	-	-	-	-	2.160	-	-	-	-	-	-	-	2.160
Direcional Engenharia LTDA	-	-	-	2.560	416	-	-	-	-	136	139	-	3.251
JRA Construções, Comércio e Empreendimentos LTDA	-	-	-	900	-	-	-	-	-	-	-	-	900
Total	**0**	**0**	**0**	**3.460**	**2.576**	**0**	**0**	**0**	**0**	**136**	**139**	**0**	**6.311**

Fonte: SNH/MDR. Dados atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e organizado pela autora.

Já na produção de "habitação social de mercado", é possível observar uma maior constância ao longo dos anos: as empresas MRV e Magnum mantêm um número alto de UHs produzidas anualmente. Diferentemente da produção para Faixa 1, que ocorre com menor frequência e em menos empreendimentos com um número maior de UHs, a produção para as faixas 1,5, 2 e 3 nas empresas mais relevantes ocorre em maior quantidade, com maior frequência, espalhadas em mais empreendimentos com menos UHs por empreendimento.

De modo geral, as maiores produções conjuntas são observadas no ano de 2010 e de 2016. A primeira coincide com o início do programa, momento de fomento das empresas produtoras, enquanto o segundo coincide com o início da fase 3, que trouxe o investimento de 210,6 bilhões de reais ao todo.

Tabela 24 – Construtoras proponentes e número de unidades habitacionais Faixa 1,5, 2 e 3 do PMCMV contratadas no AP de Sorocaba.

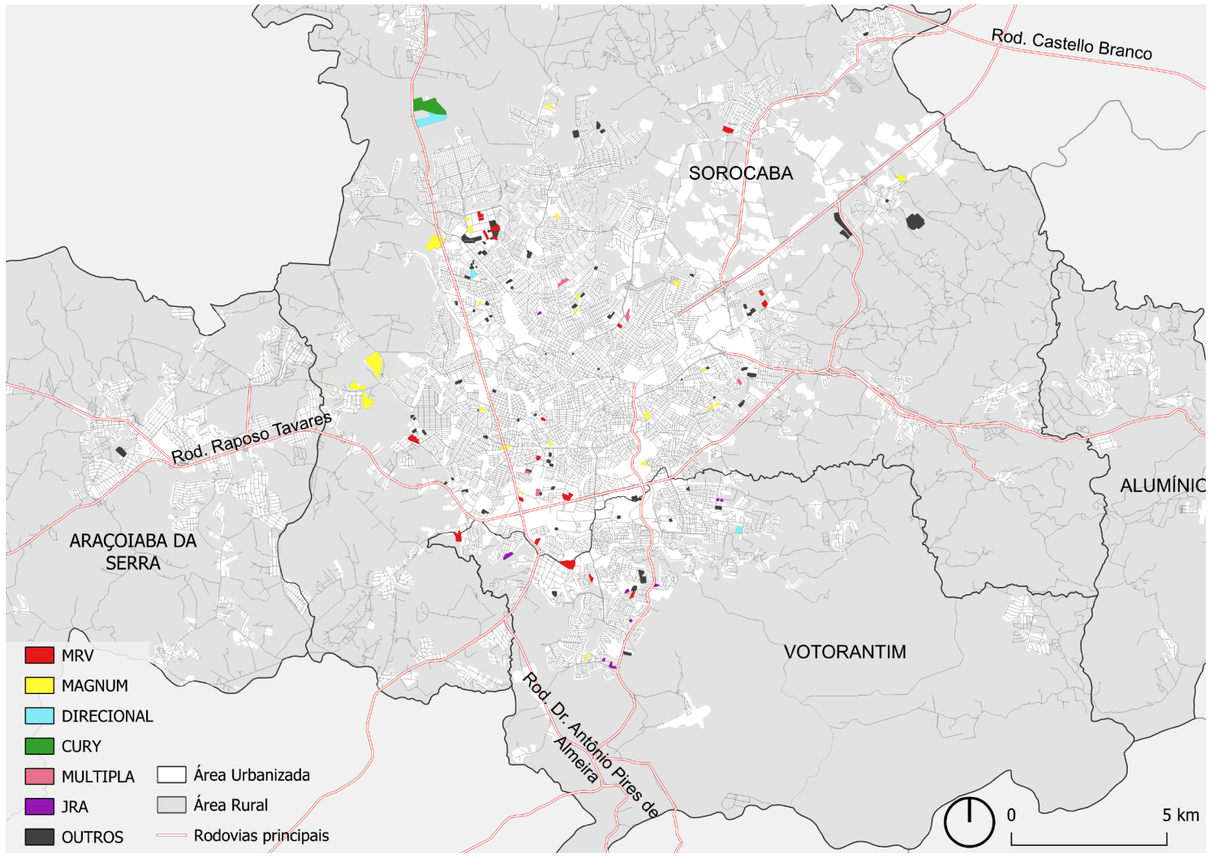


Empresas	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
MRV Engenharia e Participações S/A	480	723	238	1.015	-	159	343	1.033	376	859	390	21	5.637
Magnum Incorporadora Comercial e Construtora LTDA	-	1.088	89	175	635	355	667	512	694	520	140	-	4.875
Multipla Engenharia LTDA	-	504	-	-	193	-	223	262	130	-	330	-	1.642
Direcional Engenharia LTDA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136	139	-	275
JRA Construções, Comércio e Empreendimentos LTDA	-	-	-	-	318	-	-	152	-	69	-	-	539
Total	**480**	**2.315**	**327**	**1.190**	**1.146**	**514**	**1.233**	**1.959**	**1.200**	**1.448**	**860**	**21**	**12.693**

Fonte: SNH/MDR. Dados atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e organizado pela autora.

Visando espacializar o impacto destas empresas no AP, foi produzido um mapa de localização dos empreendimentos organizado por empresa (Figura 28). A partir do mapa, é possível analisar a interação entre as localizações selecionadas e a faixa de enquadramento a que os empreendimentos se destinam.

As empresas MRV e Magnum, que não atuam com faixa 1, produziram muitos empreendimentos em terrenos urbanizados na região centro-sul de Sorocaba, mas também tem produções em áreas afastadas, nas franjas da cidade, com destaque para a Magnum, que produziu empreendimentos de grande porte, em áreas extremamente afastadas do tecido urbano.



As empresas Direcional e Cury, maiores produtoras de faixa 1, tem seus empreendimentos em áreas mais afastadas do tecido urbano. No caso da Direcional, ela produziu um grande empreendimento, ao lado de outro da Cury, no extremo norte de Sorocaba, próximo à Rod. Antônio Pires de Almeida, e outro mais próximo às produções de outras empresas, ambos destinados à faixa 1. Além disso, produziu um empreendimento de menor área, no extremo leste de Votorantim, destinado às faixas 1,5, 2 e 3.

As empresas Multipla e JRA tem suas produções voltadas à "habitação social de mercado" em áreas menores, a maioria em terrenos em áreas já consolidadas de Sorocaba e Votorantim. No caso da JRA, os empreendimentos Faixa 1 estão localizados nas margens urbanas do município de Votorantim, nos extremos sul e leste.

Figura 36 - Empreendimentos Faixas 1, 1,5, 2 e 3 do PMCMV contratados por PJ na AP- Sorocaba entre 2009 e 2020, identificados por construtora.

Fonte: SNH/MDR. Dados atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e organizado pela autora.

4.2.1. Local de origem

Os agentes produtores do PMCMV têm origem concentrada no Estado de São Paulo, de maneira similar ao observado nos parcelamentos de solo. Porém, percebe-se uma maior relevância do estado de Minas Gerais, particularmente de Belo Horizonte, sede empresarial de agente, que produziu 31% das UHs e 15,62% dos empreendimentos.

Entretanto, em conjunto, os agentes sediados em Sorocaba e São Paulo, são mais relevantes: existe um aparente equilíbrio entre os agentes das duas. Agentes sediados em Sorocaba contrataram 42,5% dos empreendimentos, representando 26,46% das UHs, enquanto agentes sediados em São Paulo contrataram 31,25% dos empreendimentos, representando 31,17% das UHs, como pode ser observado na Tabela 25.

Tabela 25 – Agentes do PMCMV elencados por Cidade e UF de origem da empresa atuantes no AP de Sorocaba de 2000 a 2022.

UF	Total de UHs contratadas	UHs contratadas em relação ao total (%)	Total de empreendimentos	Empreendimentos em relação ao total (%)
MG	**9.737**	**33,668%**	**27**	**16,875%**
BELO HORIZONTE	8.973	31,026%	25	15,625%
UBERABA	764	2,642%	2	1,250%
PR (CURITIBA)	**39**	**0,135%**	**1**	**0,625%**
SP	**19.145**	**66,198%**	**132**	**82,500%**
BARUERI	267	0,923%	2	1,250%
BAURU	739	2,555%	1	0,625%
CAMPINAS	73	0,252%	1	0,625%
FRANCA	197	0,681%	2	1,250%
ITU	55	0,190%	1	0,625%
RIBEIRÃO PRETO	164	0,567%	2	1,250%
SÃO PAULO	9.015	31,171%	50	31,250%
SOROCABA	7.653	26,462%	68	42,500%
VALINHOS	837	2,894%	2	1,250%
VOTORANTIM	145	0,501%	3	1,875%
Total	**28.921**	**100%**	**160**	**100%**

Fonte: SNH/MDR. Dados atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e organizado pela autora.

A partir dos dados, infere-se que os agentes de São Paulo produziram menos empreendimentos, mas com um maior número de unidades, enquanto os empreendimentos contratados por agentes de Sorocaba foram mais numerosos, com uma quantidade menor de UHs.

É notável a discrepância entre as modalidades - loteamentos e UHs do PMCMV -, sendo que os parcelamentos de solo possuem uma maior variedade de origens em termos de agentes. No entanto, ambas apresentam a concentração da maior parte de sua produção nas mãos de agentes locais, seguidos por agentes oriundos da capital paulista. Como hipótese, podemos apontar para o fato da terra ser controlada por agentes locais. Sua comprovação foge, no entanto, ao escopo da presente pesquisa.

4.2.2. Natureza Jurídica

Existem menos tipos de empresas que atuam na operação do PMCMV, com um relativo equilíbrio entre empresas de capital aberto e fechado na promoção de empreendimentos e, em menor grau, na contratação de UHs. Isso é uma diferença relevante se comparado com a natureza jurídica dos parcelamentos de solo, que não continham empresas de capital aberto.

As empresas de capital aberto (Sociedades Anônimas Abertas) contrataram uma quantidade de UHs próxima à das LTDA (Sociedades Empresariais Limitadas), porém, concentradas em menos empreendimentos de maior porte, inferindo-se disso que as empresas de capital aberto, que são em maioria agentes externos, produzem empreendimentos maiores, enquanto as de capital fechado, muitas de agentes locais, produzem mais empreendimentos com menos UH por empreendimento.

Tabela 26 – Agentes do PMCMV elencados por Natureza Jurídica no AP de Sorocaba de 2000 a 2022.

Natureza Empresarial	Total de UHs contratadas	UHs contratadas em relação ao total (%)	Total de empreendimentos	Empreendimentos em relação ao total (%)
SOCIEDADE ANÔNIMA ABERTA	12.192	42,156%	28	17,500%
SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA	21	0,073%	1	0,625%
SOCIEDADE EMPRESARIAL LIMITADA	16.708	57,771%	131	81,875%
Total	**28.921**	**100%**	**160**	**100%**

Fonte: SNH/MDR. Dados atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e organizado pela autora.

4.2.3. Atividade econômica primária e objeto social

Não existe uma variedade de atividades econômicas na produção do PMCMV: 54 das 55 empresas têm atividades relacionadas à incorporação imobiliária como atividades primárias, como demonstrado na tabela 27. A maioria das empresas se enquadra na atividade de "Incorporação de empreendimentos imobiliários" ou na "Construção de Edifícios". É importante ressaltar que as atividades secundárias das empresas também eram muito próximas às primárias, sendo que as atividades como "Compra e venda de imóveis próprios" eram atividades secundárias de muitas empresas.

Tabela 27 – Agentes do PMCMV elencados por atividade econômica primária no AP de Sorocaba de 2000 a 2022.

Atividade primária	Total de UHs contratadas	UHs contratadas em relação ao total (%)	Total de empreendimentos	Empreendimentos em relação ao total (%)
Incorporação de empreendimentos imobiliários	13.938	48,193%	80	50,000%
Construção de edifícios	14.366	49,673%	71	44,375%
Outras obras de engenharia civil	237	0,819%	3	1,875%
Compra e venda de imóveis próprios	351	1,214%	4	2,500%
Serviços combinados de escritório e apoio administrativo	29	0,100%	2	1,250%
Total	**28.921**	**100,000%**	**160**	**100,000%**

Fonte: SNH/MDR. Dados atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e organizado pela autora.

Além disso, quando se expande a análise para o objeto social atual e inicial de cada empresa, percebe-se que a maior parte das empresas se iniciou com o objetivo de fazer incorporação imobiliária, fato que não se reflete nos agentes responsáveis pelos parcelamentos de solo. Pode-se inferir uma relação entre a preservação dos objetos sociais das empresas com a criação recente de grande parte delas, como será mostrado na seção seguinte.

4.2.4. Início de atividades

A partir das Figuras 37 e 38, é possível perceber dois períodos de criação das empresas que concentraram a contratação de UHs e empreendimentos, em 1980 e em 2006. Com um equilíbrio na contratação entre as empresas mais consolidadas, com mais de 40 anos de atuação, e das empresas mais novas, diferentemente da modalidade de parcelamentos de solo, em que existe uma predominância de empresas anteriores a 1950.

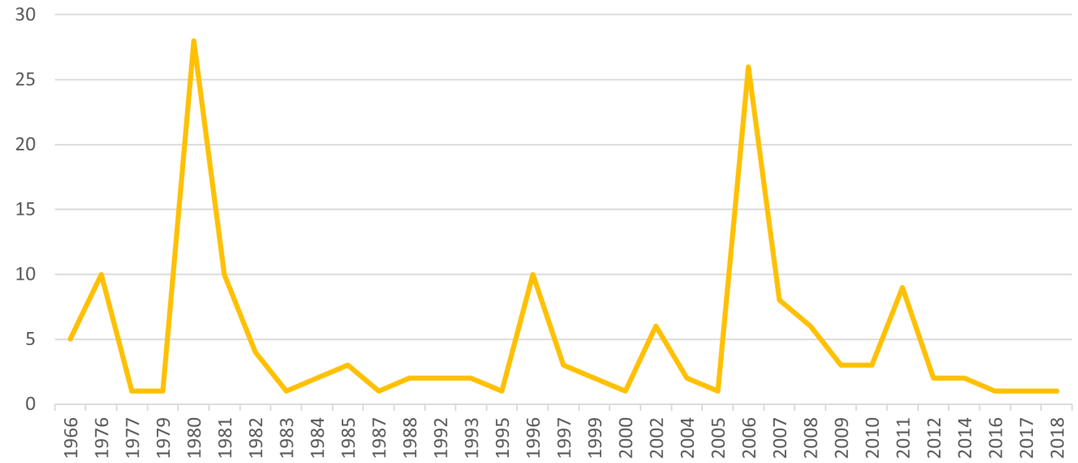


Figura 37 - Número de empreendimentos do MCMV contratados por Ano de Abertura dos CNPJs.

Fonte: SNH/MDR. Dados atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e organizado pela autora.

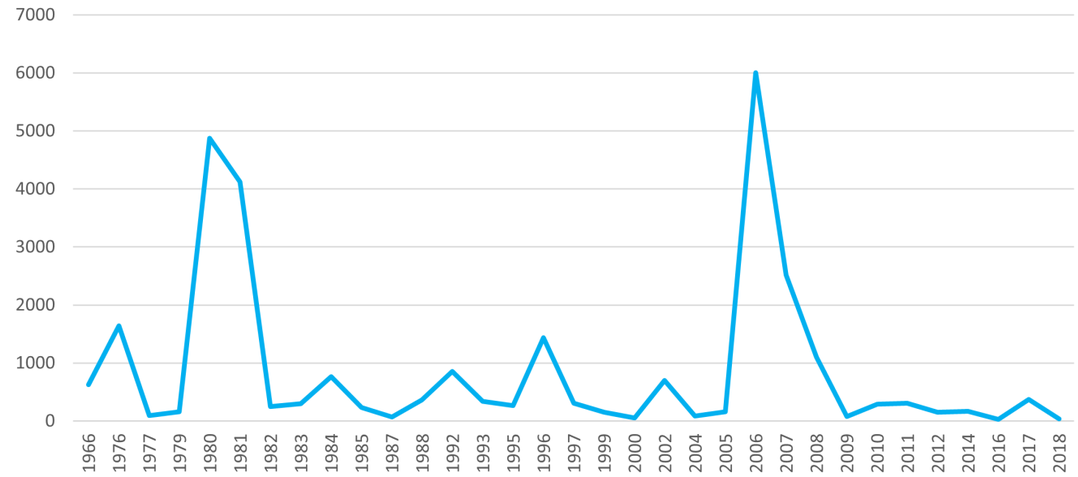


Figura 38 - Número de Unidades Habitacionais (UHs) contratados por Ano de Abertura dos CNPJs.

Fonte: SNH/MDR. Dados atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e organizado pela autora.

4.3. Conclusões preliminares

Essa pesquisa não pretende trazer um diagnóstico definitivo do perfil da incorporação imobiliária no AP de Sorocaba, uma vez que ainda carece de muitos dados e informações para tal. A intenção deste capítulo como um todo é trazer um apanhado geral de uma das etapas de aprovação de duas modalidades de produção de espaço. A temática, por sua complexidade e vastidão, ainda demanda novas investigações. E recomenda-se uma pesquisa mais intensiva que relacione várias etapas da aprovação de loteamentos, a fim de compor um quadro mais completo de quem são os produtores de espaço urbano no AP de Sorocaba

Porém, os resultados permitem algumas análises que relacionam as duas modalidades de produção do espaço. É bom relembrar que a análise dos parcelamentos de solo foi feita com base na planilha do Graprohab (etapa anterior à aprovação final), enquanto a dos empreendimentos do PMCMV foi feita com base nas planilhas da Secretaria Nacional de Habitação, representando duas fases diferentes do processo de aprovação de empreendimentos.

A atuação dos agentes de parcelamento de solo ocorre de maneira mais descentralizada que as do PMCMV, com mais agentes, que produzem menos loteamentos no total. Mas de forma alguma isso configura uma desorganização do processo, apenas demonstra uma outra lógica de funcionamento do mercado imobiliário atuante conforme a lógica local.

Ambas têm uma grande participação de agentes locais na produção do espaço, com Sorocaba se mostrando relevante nas duas modalidades, mas também tem uma segunda e forte influência de agentes advindos da cidade de São Paulo, que atuam tanto na modalidade de parcelamento de solo quanto PMCMV, apesar de ser mais proeminente na segunda. Esse equilíbrio entre as modalidades aponta para essa lógica de implantação que funciona mediante um equilíbrio entre os agentes locais e externos.

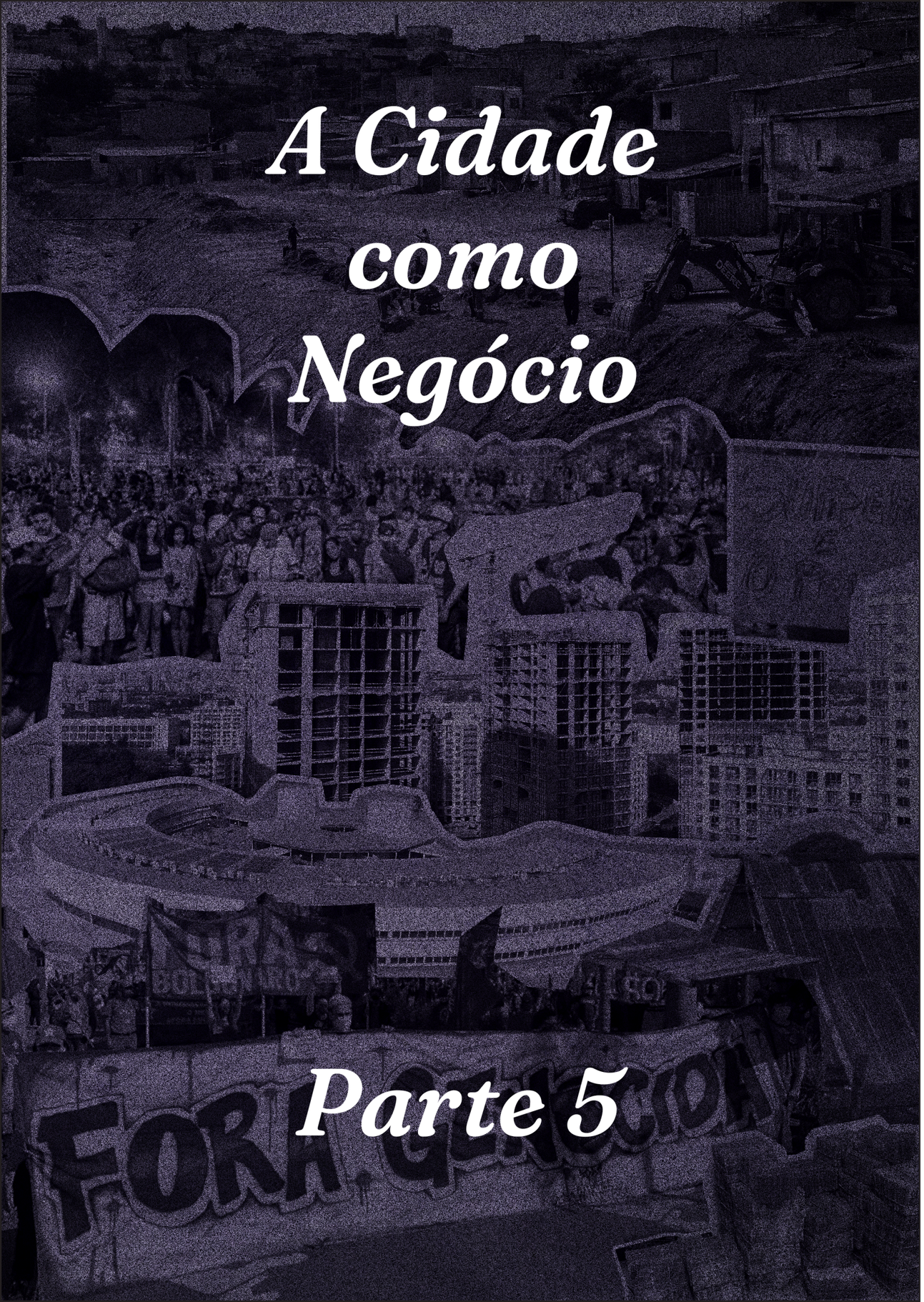
Os agentes atuantes na produção de parcelamentos de solo trabalham em uma dinâmica muito diferente da imposta às empresas do PMCMV. Por ser uma iniciativa totalmente privada, os parcelamentos de solo estão mais sujeitos à lógica particular das cidades em que se desenvolvem, devendo agir de acordo com os interesses dos proprietários de terra, a fim de firmar as “parcerias imobiliárias” (Scussel, 2023. p. 185), resultando em vantagens para os agentes que já tem conexões prévias com os proprietários de terra e também com a governança local. Já o PMCMV não é tão dependente da esfera municipal, por receber financiamento via política federal, o que confere uma maior liberdade de atuação aos agentes externos. Porém, percebe-se que mesmo na modalidade do programa, os agentes locais possuem as maiores vantagens com produção de um maior número de empreendimentos, em geral em glebas mais bem localizadas.

Em relação à natureza jurídica, percebe-se uma predominância de Sociedades Empresariais Limitadas (LTDAs) nas duas modalidades. Os parcelamentos de solo trazem uma diversidade de naturezas, com destaque para os produtores rurais, mas nenhuma presença de empresas de capital aberto, enquanto nas produções do PMCMV, o capital aberto é a segunda natureza mais relevante, mesmo que não seja a predominante.

Quanto às atividades econômicas e objetos sociais, 54 dos 55 agentes do PMCMV têm suas atividades econômicas relacionadas com atividades de incorporação imobiliária, e seus objetos sociais não sofreram alterações drásticas de área. Já nos agentes de parcelamentos de solo, as atividades relacionadas à incorporação imobiliária são a maioria, mas também percebe-se uma relevância de atividades relacionadas à agropecuária. Os objetos sociais de muitos agentes sofreram alterações drásticas também, passando de empresas com foco agropecuário ou de construção civil, para empresas atuantes diretamente na área de incorporação imobiliária.

Finalmente, em relação às datas de abertura das empresas, percebe-se de modo geral uma atuação mais forte de empresas mais consolidadas: no caso dos parcelamentos de solo, a maior parte dos loteamentos foi feito por empresas abertas em datas anteriores a 1950. Já entre os agentes do PMCMV, percebe-se uma forte atuação de empresas criadas próximas a 1980, o que corrobora a análise acima, mas também percebe-se uma atividade relevante de empresas criadas entre 2006 e 2007, muito próximas ao início do PMCMV.

Os resultados apontam para agendas de pesquisa que continuem o trabalho investigativo de desvendar os agentes da produção do solo no AP de Sorocaba. Exalta-se a importância de se trabalhar com várias etapas da aprovação dos empreendimentos, a fim de se cruzar as bases de dados e compreender melhor os relacionamentos entre os diversos agentes envolvidos. Visando-se assim, remover ou atenuar o nevoeiro que permeia a discussão da produção imobiliária no interior paulista.



A Cidade como Negócio

Parte 5

Este capítulo tem como objetivo ressaltar alguns fenômenos particulares que foram observados no AP de Sorocaba ao longo do estudo. Eles chamam a atenção devido à forma que se apresentam na interação entre a produção imobiliária, os agentes privados e os estatais, resultando em dinâmicas que interagem com a bibliografia trabalhada. Os eventos contribuem para a discussão do tratamento da produção imobiliária como um "puro ativo financeiro" (Haila, 1988) sob diferentes óticas, que interagem com a análise da produção imobiliária trabalhada nos capítulos anteriores.

Primeiramente, trataremos do forte crescimento demográfico observado no AP de Sorocaba, que o diferencia dos outros APs, inferindo uma forte migração para a região. Depois, observaremos a relação entre os agentes, a produção e os governos municipais, tratando de um recorte do modo como o planejamento urbano contribui para o crescimento acelerado da urbanização. Esses temas, devido à alta complexidade embutida, serão trabalhados de forma mais superficial do que os capítulos anteriores, visando reforçar as intertextualidades dos temas de produção imobiliária, planejamento urbano e da migração regional, e também apontar para possíveis agendas de pesquisa futuras.

5.1. "Venha morar em Sorocaba!"

Um dos aspectos mais interessantes observados ao longo da pesquisa, foi o constante crescimento demográfico do AP de Sorocaba, principalmente quando comparado o outras capitais regionais B,. Como foi apresentado na Tabela 7, o crescimento demográfico de Sorocaba é superior ao dos outros APs - com um aumento percentual de 44% de 2000 a 2022. Em números absolutos, isso representou um salto de uma população de 624.461 habitantes para 901.349 habitantes. Restava entender se esse crescimento demográfico era fruto de crescimento vegetativo nos municípios do recorte - hipótese pouco plausível dadas as tendências gerais de queda generalizada da natalidade - ou se era a tradução de um grande fluxo migratório para a região. Por isso, para ter certeza da origem desse crescimento, foi necessário compor uma tabela que trouxesse os dados de maneira organizada.

Visando caracterizar de forma certeira esse crescimento populacional, utilizou-se da base de dados do IMP Seade (Informações dos Municípios Paulistas da Fundação Seade), que conta com dados até 2019; e também dados da plataforma SIDRA do IBGE, como complementação, possibilitando a análise do saldo migratório[14] de Sorocaba desde 1980 até 2022, como exposto na tabela 28.

Tabela 28 – Ranking das 10 cidades do Estado de São Paulo com maior saldo migratório de 2010 a 2022.

Município	Saldo Migratório 1980-1991	Saldo Migratório 1991-2000	Saldo Migratório 2000-2010	Saldo Migratório 2010-2022
Praia Grande	41.404	52.371	46.740	79.483
Sorocaba	40.920	63.522	46.220	68.604
Cotia	33.528	20.142	28.440	52.026
São José do Rio Preto	55.165	50.373	25.740	44.172
Santana de Parnaíba	24.695	29.592	22.520	39.137
Hortolândia	0	50.022	21.830	35.580
Indaiatuba	29.381	30.069	37.410	35.453
Barueri	8.701	41.346	-7.130	34.918
Ribeirão Preto	44.858	30.789	55.920	32.082
Piracicaba	22.286	19.845	7.600	31.309

Fonte: IBGE Sidra e IMP Seade. Elaborado pela autora.

Sorocaba é a segunda cidade com maior saldo migratório do Estado de 2010 a 2022, o que não é uma tendência recente: Sorocaba esteve entre as 10 cidades com maior saldo migratório do Estado de São Paulo desde 1991. De 1980 a 1991, ocupou a décima posição; entre 1991 e 2000 e de 2000 a 2010 se manteve na terceira posição.

14 O saldo migratório é um conceito usual da geografia, que " [...] corresponde à diferença entre o número de imigrantes e aquele de emigrantes." (Brito, 2006).

O saldo migratório de Sorocaba também a diferencia da tendência observada nos outros APs das capitais regionais paulistas estudados, devido à cidade-pólo agir como alvo principal das imigrações - e não as cidades subordinadas - como é o caso nos outros APs. A tabela 29 demonstra os saldos migratórios para as cidades do AP de Sorocaba, em que é possível perceber que a tendência migratória, apesar de positiva no caso de Votorantim e de Araçoiaba da Serra, é muito inferior à observada em Sorocaba, e no caso de Alumínio,se mostra negativa.

Tabela 29 – Saldo migratório dos municípios do AP de Sorocaba em mancha urbana contígua 1980 a 2022.

Município	Saldo Migratório 1980-1991	Saldo Migratório 1991-2000	Saldo Migratório 2000-2010	Saldo Migratório 2010-2022
Sorocaba	40.920	63.522	46.220	68.604
Votorantim	13.508	4.401	1.990	14.341
Araçoiaba da Serra	3.663	3.186	5.440	4.388
Alumínio	0	-621	-470	-647

Fonte: IBGE Sidra e IMP Seade. Elaborado pela autora.

Em relação à taxa migratória, uma notícia divulgada pelo G1 referente a dados obtidos a partir do Censo de 2022 do IBGE revela que "[...] a taxa da cidade aumentou de 8,57 pessoas para cada mil habitantes entre 2000 e 2010 para 20,6 entre 2010 e 2022, chegando a uma porcentagem de aumento de 140%." (Scinocca, 2023). O que demonstra um aumento muito significativo em relação ao período anterior.

Com isso, é necessário questionar quais os impactos deste contingente migratório no espaço urbano de Sorocaba, e de que modo isso afeta a morfologia urbana e a produção imobiliária analisada nos capítulos anteriores. Dota (2022) recapitula os principais autores que trataram da relação entre migração e produção imobiliária e infere que as análises referentes à grandes aglomerações urbanas

> [...] confirmaram a relação da migração, em especial, das modalidades de curta distância (mobilidade residencial, migração intrametropolitana, intraurbana, etc.) e a produção do espaço urbano, sendo a dinâmica de expansão das áreas de habitação, através da produção formal de mercado ou da autoconstrução, o principal condicionante dos fluxos. (Dota, 2022. p. 10)

Se o fenômeno da migração tem tamanha relevância referente às grandes aglomerações urbanas, resta investigar sua influência a respeito das Capitais Regionais, com destaque para Sorocaba, em que há muita expansão das áreas de habitação, e também um forte fluxo migratório durante todo o recorte temporal da pesquisa.

Além da investigação da destinação dos imigrantes que se dirigiram a Sorocaba no período, é de interesse também o entendimento de suas origens. Se, como Dota discute, são migrações com origem na região metropolitana de Sorocaba, ou se são fruto

de uma emigração da capital paulista ou de outras regiões do país. As respostas definitivas destes questionamentos fogem ao escopo da pesquisa. Contudo, propõe-se aqui um exercício analítico [15] voltado à identificação de possíveis fatores que contribuam para a configuração desse fluxo migratório.

Sorocaba tem um poder de atração devido à sua característica de cidade-polo, não só do Arranjo Populacional de Sorocaba, como também da Região Metropolitana de Sorocaba, e assim, exerce uma forte atração empregatícia referente ao setor terciário - força do setor de comércios e serviços - além do setor industrial. E, a partir da implantação do Parque Tecnológico de Sorocaba, em 2012 - incentivo municipal para instalação de novas empresas com foco em tecnologia de ponta - têm-se um setor atrativo economicamente, mas também para geração de grande quantidade de empregos especializados, atraindo uma população de poder aquisitivo relativamente elevado.

O complexo tecnológico, por sua vez, foi muito influenciado pelo crescente incentivo à criação de campi universitários em Sorocaba, sendo que o campus da Unesp Sorocaba foi inaugurado em 2003, na gestão de Renato Amary, e o campus da UFSCar Sorocaba foi inaugurado em 2010. Percebe-se, a partir da virada do século, a construção de uma infraestrutura urbana, tecnológica e de conhecimento, que é capaz de incentivar os processos migratórios observados.

Em relação a São Paulo, concomitantemente com o crescimento do saldo migratório do município de Sorocaba, São Paulo foi o município com o maior saldo migratório negativo do Estado, com XXX saídas do município entre 2010 e 2022. Não é possível inferir para onde foram os emigrantes de São Paulo, porém os dados confirmam um êxodo da grande metrópole. Além disso, Sorocaba, tal qual era no século XVIII, age como passagem da capital paulista para o interior do Estado, através das Rodovias Castello Branco e Raposo Tavares, tornando o acesso ao interior paulista muito interligado com a passagem por estas rodovias, ponto que pode servir como atrativo para quem quer sair da capital em busca de melhores condições de vida no interior.

Saindo do recorte temporal trabalhado na pesquisa, vale passar rapidamente pela campanha de marketing trabalhada pelo recém afastado prefeito de Sorocaba, Rodrigo Manganhato. Essa campanha, que tem como principal slogan “Venha Morar em Sorocaba” escancara um projeto de governo duradouro, que se manteve mesmo frente às mudanças de governos ao longo dos anos.

As análises acima evidenciam o incentivo de algumas políticas municipais em “vender” Sorocaba - a migrantes solváveis, evidentemente -, mesmo que nesta primeira análise não seja possível inferir a origem dos imigrantes. Percebe-se que essa migração, longe de ser um comportamento espontâneo, é induzida pelo governo local, através de incentivos para a indústria, pesquisa e produção imobiliária, como parte de um projeto político que atravessa mandatos, como será tratado na seção seguinte.

15 Informações orais colhidas em entrevista com a Profa. Ms. Érica Regina Silva no dia 24 de setembro de 2025.

5.2. O papel da governança local na definição do escopo urbanístico municipal

Tendo em vista que já se tratou extensivamente do papel da esfera privada na produção imobiliária, de seus métodos e resultados, resta olhar para o Estado, que teria a função de órgão regulador do espaço. Porém, como a análise dos agentes demonstra, a produção urbana não é dependente apenas da política governamental: o poder de produção de cidade exercido pelos agentes imobiliários privados se aproxima mais do conceito das “governanças locais” de Harvey, também aproveitado por Scussel (2023. p.171).

> É desastroso que grande parte da literatura (na Grã Bretanha, especialmente) se concentre tanto na questão do “governo” urbano, quando o poder real de reorganização da vida urbana muitas vezes está em outra parte, ou, pelo menos, numa coalizão de forças mais ampla, em que o governo e a administração urbana desempenham apenas papel facilitador e coordenador. (Harvey, 2005. p. 171)

Como já foi trabalhado no capítulo dois, a ideia de “industrialização como desenvolvimento” já se mostrava com resultados divergentes dos prometidos. Apesar da forte entrada das empresas multinacionais em solo nacional, isso não acarretou em uma melhor qualidade de vida para a população (Tavares, 2015. p.174). Mas mesmo com o desfecho discrepante, o empreendedorismo adentrou nas prefeituras, se espalhando amplamente nas esferas municipais, independente de ideologias políticas, inclusive no AP de Sorocaba.

> A desindustrialização, o desemprego disseminado e aparentemente “estrutural”, a austeridade fiscal aos níveis tanto nacional quanto local, tudo isso ligado a uma tendência ascendente do neoconservadorismo e a um apelo muito mais forte (ainda que, freqüentemente, mais na teoria do que na prática) à racionalidade do mercado e à privatização, representam o pano de fundo para entender por que tantos governos urbanos, muitas vezes de crenças políticas diversas e dotados de poderes legais e políticos muito diferentes, adotaram todos uma direção muito parecida (Harvey, 2005. p. 168)

Em um contexto em que a esfera municipal assume tantas responsabilidades, especialmente em termos de políticas urbanas, de forma inversamente proporcional à sua capacidade orçamentária, a busca por financiamentos por parte do governo local leva a uma naturalização da tática de atração de empresas privadas como estratégia para a arrecadação de fundos, dentre outros motivos. O que fornece às entidades privadas um poder de negociação muito significativo, em que a perspectiva de criação de empregos e renda para o município faz com que o governo local se desdobre para garantir as vontades do setor privado para sua implantação no local, e não o contrário.

Harvey trabalha este fenômeno como a passagem dos governos administrativistas para os governos empreendedores. Essa mudança acarreta uma transformação das prioridades do governo, que enfocam mais a economia política do local em detrimento de políticas que abarcam o território de forma ampla e melhorias de condição de vida (Harvey, 2005. p. 173).

Dentre os interesses privados que trazem financiamento para as cidades, principalmente para aquelas com grande disponibilidade de terras, está o setor imobiliário, que, como já foi citado anteriormente, funciona como dreno de capital excedente (Harvey, 1982. p.7). Scussel também demonstra a relação mutuamente próxima dos agentes incorporadores com as gestões municipais (2023. p. 182), uma vez que as prefeituras precisam dos incorporadores para angariar recursos e os incorporadores precisam da prefeitura para garantir a aprovação de seus negócios.

O que se observa no AP de Sorocaba é a consolidação deste processo de governos empreendedores, demonstrado desde a construção de grandes complexos industriais, como o Parque Tecnológico de Sorocaba, até a forma como a regulação urbanística transparece no espaço urbano, a fim de auxiliar os interesses imobiliários. Por ser um tema que pode ser abordado por vários ângulos, aqui será tratado, de forma amostral, de um aspecto que em muito se relaciona com a produção de empreendimentos: a expansão de perímetro urbano.

Segundo Bonifácio (2025), a expansão do perímetro urbano de Sorocaba não se deu através de leis específicas, mas ocorreu conforme as mudanças de planos diretores, As mudanças se deram nos planos de 2004 (com uma revisão pela Lei 8.181/2007), 2014 e 2025. Uma das alterações mais relevantes de uso do solo do Plano Diretor de 2004 foi a redução da zona rural.

> A proposta aprovada em 2004 representou um aumento de 59,78% para a Área Urbana (incluindo a área de expansão urbana) e 70,55% para a Área Industrial. A Zona Rural, por sua vez, teria uma diminuição de 64%" (Massari, 2020. p. 260)

De modo geral, o Plano Diretor de 2004 e a revisão de 2007 trouxeram uma flexibilização das normativas e um zoneamento conivente com os interesses do mercado imobiliário, em sua concepção original e também em sua revisão (Massari, 2020. p. 266).

O Plano Diretor de 2014, por sua vez, dá seguimento ao projeto político do Plano de 2004, trazendo mais uma expansão injustificada do perímetro urbano. "Com isso, ocorre mais uma vez a diminuição da zona rural, que passaria dos 17,1% para somente 14,0% da superfície territorial da cidade" (Bonora, 2014, p. A-10 apud Massari, 2020. p. 268). Vale destacar que a expansão do perímetro urbano ocorreu majoritariamente através da expansão das chamadas "Zonas de Chácaras Urbanas" frente às antigas zonas rurais, enquanto muitas das áreas que, em 2004, eram Zonas de Chácaras Urbanas, pas-

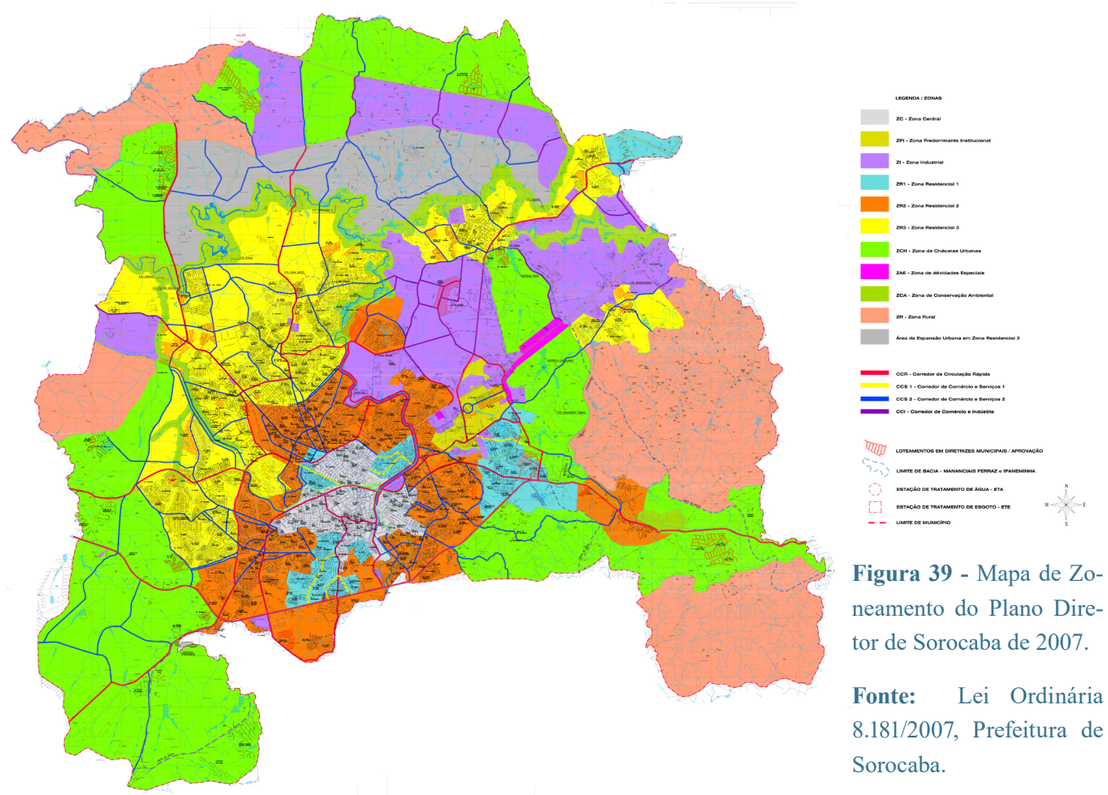


Figura 39 - Mapa de Zoneamento do Plano Diretor de Sorocaba de 2007.

Fonte: Lei Ordinária 8.181/2007, Prefeitura de Sorocaba.

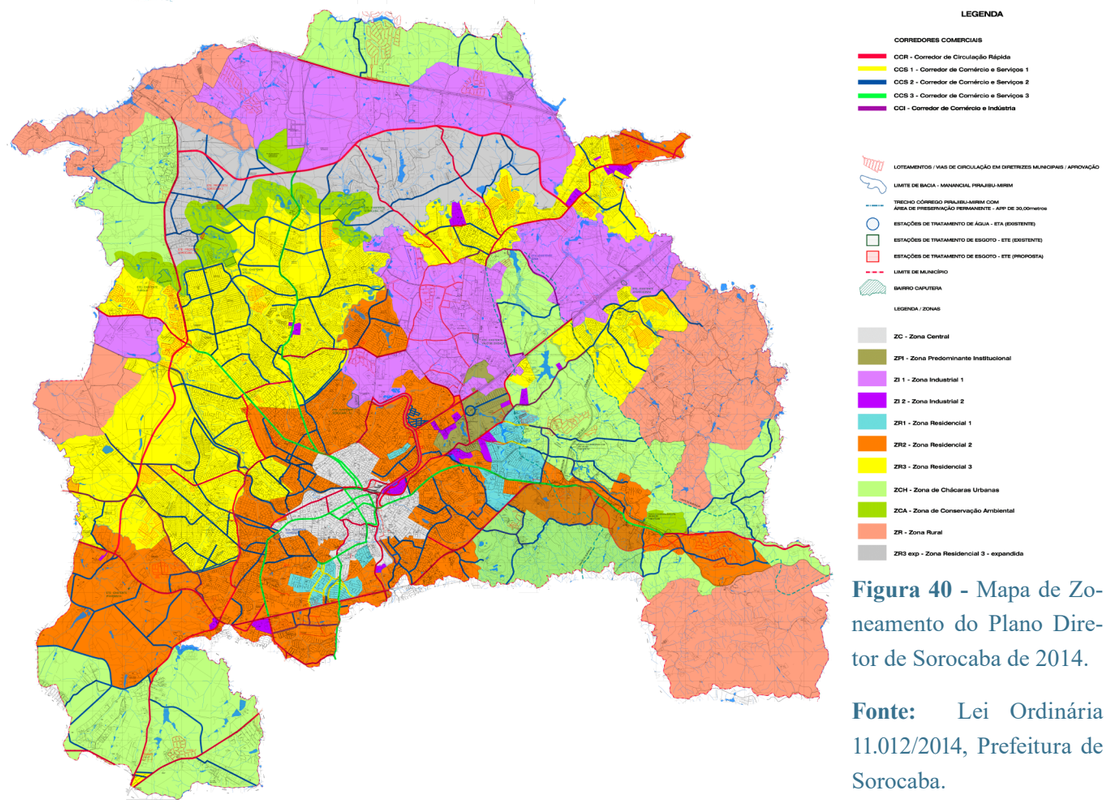


Figura 40 - Mapa de Zoneamento do Plano Diretor de Sorocaba de 2014.

Fonte: Lei Ordinária 11.012/2014, Prefeitura de Sorocaba.

sam a servir como zonas residenciais (Massari, 2020. p. 268).

Como demonstrado no capítulo 3 e também exposto por Massari (2020. p. 268), esse momento é caracterizado por uma forte expansão imobiliária no município, com a implantação de muitos loteamentos, com destaque para a preponderância dos implantados nas Zonas de Chácaras Urbanas, como pode ser demonstrado pelas linhas de cor vermelha na figura abaixo. Segundo Santoro (2014), essas zonas brincam com os limites de uso do urbano e rural, devido a uma legislação fragmentada, o que resulta em um aporte legal muito benéfico para o mercado imobiliário.

> Estas formas também são utilizadas para a possibilidade de regularizar loteamentos de chácaras que são loteamentos fechados, muito comuns no Estado. E ainda, a possibilidade de utilização da figura do condomínio para regularizar situações individualizadas, esvaindo-se totalmente do sentido de coletivo desta figura e privatizando áreas públicas. (Santoro, 2014. p. 15)

A fim de ter uma visualização mais clara do impacto dos planos diretores de 2004 e 2014, utilizou-se do mapa abaixo, em que é possível notar o impacto que o próprio Plano de 2004 já têm sobre a área urbana de Sorocaba, sendo parte de um projeto anterior à virada do século.

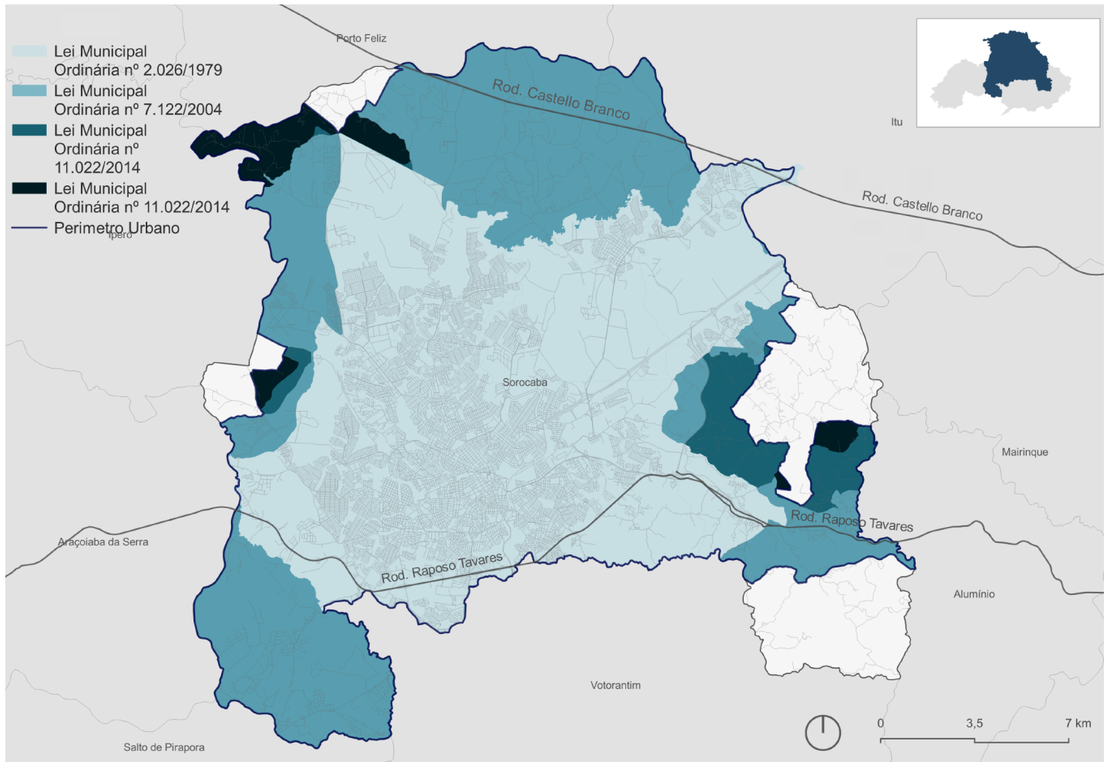


Figura 41 - Mapas de Evolução do Perímetro Urbano de Sorocaba.

Fonte: Bonifácio, 2025.

Fugindo um pouco do escopo temporal da pesquisa, o recém-aprovado Plano Diretor de Sorocaba de 2025 também demonstra uma continuidade com os processos demonstrados nos outros planos. A zona rural foi reduzida novamente, com destaque para norte e oeste da cidade.

Porém, o destaque é a criação da chamada "Zona Residencial de Desenvolvimento Sustentável" em muitos espaços que anteriormente eram classificados como Zonas de Chácaras Urbanas, ambas com legislação muito semelhante nesta nova versão do Plano, com índices de permeabilidade e taxas de áreas vegetadas não especificados. A diferença aparece na indeterminação de uma área mínima de lotes, inferindo uma ocupação mais densa do que a permitida nas Zonas de Chácaras Urbanas. Deste modo, a partir do plano de 2025, existem quatro zonas residenciais, de zoneamento não autoaplicável, com legislação pouco descritiva, que permitem vários tipos diferentes de adensamento de solo, alguns priorizando a implantação de loteamentos horizontais, outras de empreendimentos verticais, porém, todas beneficiando em muito o mercado imobiliário.

Assim, é possível perceber que a regulação urbanística, pelo menos no que é disposto em relação aos aumentos de perímetro urbano, são coniventes com os interesses do mercado imobiliário, além de ser parte de um projeto antigo do município de Sorocaba, atravessando décadas de execução, sendo que o controle da terra é muito suscetível aos

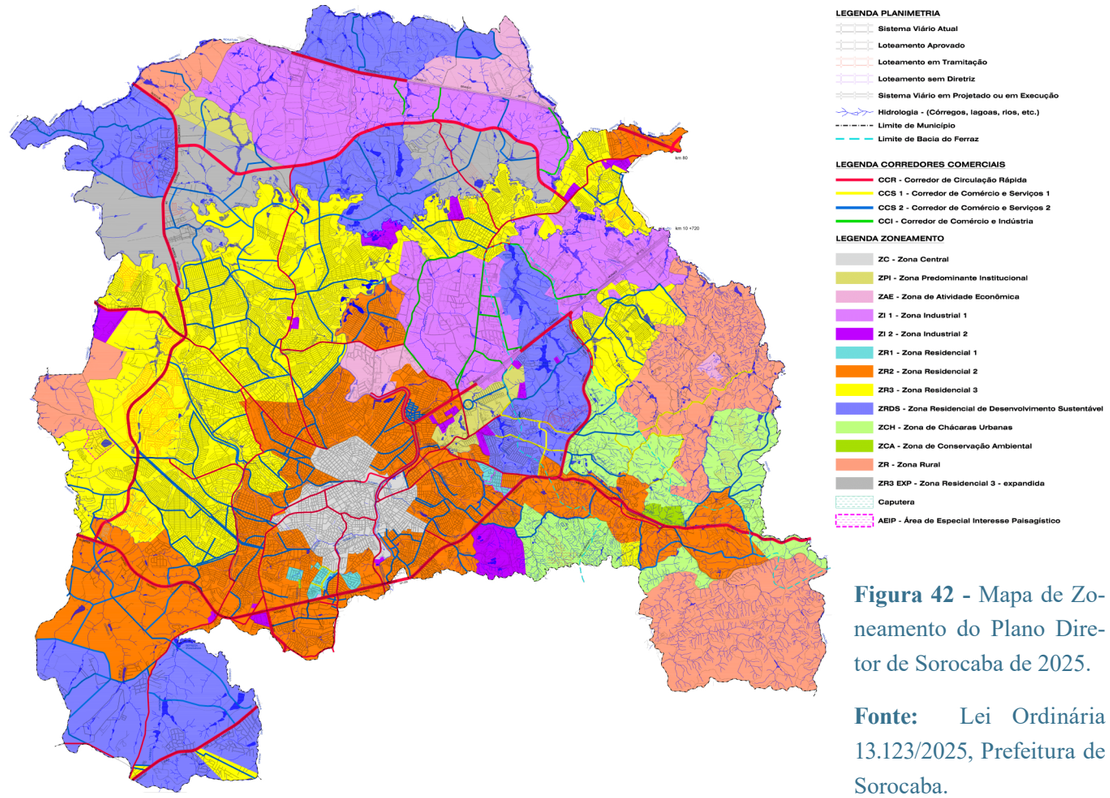


Figura 42 - Mapa de Zoneamento do Plano Diretor de Sorocaba de 2025.

Fonte: Lei Ordinária 13.123/2025, Prefeitura de Sorocaba.

seus interesses. E, por consequência, a atuação direta de membros do setor privado na formulação de leis municipais (Scussel, 2023. p.183).

Além disso, a partir da análise dos agentes imobiliários, foi possível inferir uma relação de proximidade entre a prefeitura e os incorporadores imobiliários, que muitas vezes vai além da "relação próxima com as gestões municipais" (Scussel, 2023. p. 182). Muitas vezes, membros do governo municipal aparecem como agentes atuantes na produção do espaço.

A busca pelos agentes responsáveis pela produção dos parcelamentos de solo trouxe nomes de indivíduos empregados regularmente pelas prefeituras dos municípios, com alguns ex-diretores de secretarias municipais, como a Setran (antiga Secretaria de Transportes de Sorocaba). Ou também de ex-vereadores: no caso, foi encontrado um ex-vereador de Votorantim.

O destaque, no entanto, vai para dois ex-prefeitos de Sorocaba, que apareceram com atuações relevantes: o primeiro é José Theodoro Mendes, prefeito de Sorocaba de 1977 até 1982 pelo PMDB, que participou da Assembleia Nacional Constituinte, em que se opunha à limitação do direito de propriedade privada e da desapropriação da propriedade produtiva [16].

O outro caso, mais relevante, é o de Renato Amary, prefeito de Sorocaba em dois mandatos, de 1997 a 2004, pelo PSDB. Foi agente relevante na produção do Plano Diretor de 2004, e em muito, é comparado com José Theodoro Mendes, devido à autoria de muitas obras de infraestrutura e equipamentos urbanos, com destaque para a Zona Norte de Sorocaba, local carente de investimentos estatais (Lomardo, 2021).

> No entanto, estas congratulações e recognições públicas eclipsaram alguns elementos relevantes que interferiram sobremaneira para que ele viesse a gozar de tal reputação. Em primeiro lugar, os investimentos públicos maciços carreados em obras e melhorias na Zona Norte da cidade, **vieram a lhe trazer consideráveis dividendos, uma vez que seus loteamentos** (populares), **com a implementação de equipamentos públicos** (escolas, parques, unidades básicas de saúde) **e obras de infraestrutura** (saneamento básico e principalmente, sistema viário conectando a zona industrial e a área central a estes bairros) por ele determinados obtiveram grande valorização. Não é à toa que durante sua gestão a Zona Norte se torna a região mais populosa da cidade. (Massari 2020. p. 246-247. Grifo da autora).

16 Dados disponibilizados na plataforma FGV CPDOC, da Fundação Getúlio Vargas, constam as seguintes fontes: ASSEMB. NAC. CONST. Repertório (1987-1988); CÂM. DEP. Deputados brasileiros. Repertório (1975-1979, 1979-1983, 1991-1995 e 1995-1999); COELHO, J. & OLIVEIRA, A Nova; Estado de São Paulo (5/10/96); Globo (10/10/98); NÉRI, S. 16; TRIB.SUP.ELEIT. Dados (1998).

É possível tratar como coincidência que dois prefeitos que foram conhecidos por seus investimentos em obras de infraestrutura na cidade também sejam ativos participantes da incorporação imobiliária? E que, devido a isso, recebam os lucros de seu investimento planejado em solo urbano?

Depreende-se que o conceito de Harvey das "governanças locais" tenha cada vez mais peso no caso da região de Sorocaba, uma vez que os agentes se transmutam de uma coalização entre a entidade estatal e os interesses privados, para uma entrada dos interesses privados diretamente nos órgãos públicos, trazendo uma "visão empreendedora" para se tratar da gestão pública (Massari, 2020. p.246).

O zoneamento urbano de Sorocaba se mostra excludente desde a promulgação da Lei 119/1914, que separava a cidade nas zonas "visíveis", dotadas de infraestrutura e equipamentos, e a "zona invisível", abrigo da população trabalhadora e carente dos alicerces citados acima. Ao passar dos anos, o planejamento urbano continuou a funcionar como uma ferramenta de caráter excludente focada na remoção de favelas, com o projeto de "Desfavelamento" de Sorocaba (Comitre, 2012. p.54). Atualmente, o caráter segregacionista se mantém, com uma priorização da valorização econômica do município, em detrimento de políticas que realmente atuem na atenuação de desigualdades socioterritoriais da população.

Mesmo com a produção de planos "[...] onde não se apontava qual era a cidade que se vislumbrava obter (em termos de desenho urbano) com aquelas definições previstas." (Massari, 2020. p. 271) A conclusão aparece implícita no que os planos optaram por não dizer: a cidade que se vislumbra obter é uma que opera sob a lógica do empreendedorismo, priorizando uma política econômica que beneficia entidades privadas frente aos interesses comuns (Harvey, 2005. p.174). Com destaque ao mercado imobiliário, agente dependente do poder especulativo da propriedade privada (Harvey, 1982. p. 9), que vem ganhando mais poder de decisão do modo como se planeja às cidades, garantindo uma maximização dos lucros e preterindo interesses coletivos e ambientais.

A configuração atual dos governos municipais e de seus objetivos condiz com a tendência descrita logo no primeiro capítulo, em que observa uma cooptação dos instrumentos urbanísticos trazidos pelo Estatuto da Cidade com um desvio de seus sentidos originais. Diante de uma conjuntura política cada vez mais complexa, em que os agentes econômicos são cada vez mais resistentes aos ideais progressistas presentes nos instrumentos urbanísticos ao mesmo tempo que estão cada vez mais inseridos dentro das decisões políticas locais, o espaço aparece como palco dessa disputa de classes. E as coalizões observadas configuram formas novas de analisar esses diferentes agentes que interagem de modo a adquirir a posse dos valores existentes na terra urbana.

5.3. As consequências do modo vigente de produção do espaço

A produção imobiliária observada no AP de Sorocaba demonstra um fortalecimento do processo de coalizão entre os agentes imobiliários e os governos locais que passa a dominar cada vez mais partes dos processos de tomada de decisões. Percebe-se também a relação duradoura entre o setor imobiliário e a gestão pública no AP de Sorocaba, com agentes que trabalham nos dois campos; um governo historicamente aliado aos interesses imobiliários, independente das transições partidárias (porém, ressalta-se que existe uma predominância partidária de direita que se mantém ao longo do recorte temporal da pesquisa); e a irrevogabilidade do poder imobiliário no planejamento urbano.

Os obstáculos que se colocam à frente da implantação dos instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade acabam excluindo parte da população do AP de Sorocaba da participação plena como cidadãos. Como demonstrado pela caracterização socioeconômica do AP, existe uma clara distinção territorial entre as camadas de renda da população, sendo que as camadas mais ricas se concentram próximas às rodovias, em áreas providas de infraestrutura urbana, enquanto as camadas menos abastadas são relegadas à áreas que por vezes não contam com o básico, como asfaltamento ou rede de esgotamento sanitário.

A segregação torna-se latente, por um lado, as camadas mais ricas optam por se fecharem nos loteamentos de acesso controlado, em que tem acesso à lazer e comunidade fechado apenas para seus iguais. Os enclaves fortificados se tornam uma mercadoria diferencial, que vende uma possibilidade de virar às costas para as desigualdades sociais latentes na região, transitando entre muros altos, automóveis blindados e shoppings centers protegidos por guardas. Caldeira (1997) narra que “Em cidades de muros, a travessia dessas fronteiras está sempre sob vigilância. Quando elas são transpostas, há agressão, medo e um sentimento de desproteção, há suspeita e perigo.”. Cria-se uma narrativa de medo, em que só é possível confiar e interagir com iguais.

Por outro lado, a população de baixo poder aquisitivo sofre uma segregação de forma muito mais óbvia, relacionada à violência. A sociedade dos enclaves é uma em que se diminui muito o diálogo entre classes sociais e se aumentam os preconceitos e também a invisibilização das necessidades da população de baixa renda frente ao poder público. Resultando em ações políticas focadas em ganhos econômicos e atração de capital e de migrantes solváveis, perpetuando desigualdades históricas ou em casos de remoções violentas da população de favelas, como em casos como o “Habiteto”.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BOLAFFI, Gabriel. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, E. (Org.). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. São Paulo: Editora Alfa-Ômega, 1979. p. 37–70.

BONIFÁCIO, Ana Júlia. Regulação urbanística e produção do espaço no arranjo populacional de Sorocaba. Relatório Final PIBIC, ID: 13.999. Bauru: PROPE/UNESP, 2025. 24 p.

BRITO, Fausto. O deslocamento da população brasileira para as metrópoles. Estudos Avançados, v. 20, n. 57, p. 221–236, 2006. Disponível em: http://dx.doi.org/10.1590/s0103-40142006000200017. Acesso em: 17 nov. 2025.

BURGANZA, Cintia. Estudo da situação pré-metropolitana de Sorocaba: características e perspectivas. 2010. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Faculdade de Arquitetetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. Disponível em: https://doi.org/10.11606/D.16.2010.tde-31052010-153812. Acesso em: 20 abr. 2025.

CALDEIRA, Teresa. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. Novos Estudos CEBRAP, São Paulo, n. 47, p. 155-176, mar. 1997.

_____. Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34, 2000.

CARVALHO, Rogério. Discursos do progresso e persistência da tradição: a remodelação urbana de Sorocaba. Politeia: História e Sociedade, v. 6, n. 1, p. 177–192, 2006.

CELLI, Andressa. Evolução urbana de Sorocaba. 2012. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-27072012-141358. Acesso em: 20 abr. 2025.

COMITRE, Felipe; ORTIGOZA, Silvia. Segregação socioespacial e o poder público: uma análise do projeto de desfavelamento em Sorocaba-SP. Geografar, v. 8, n. 1, p. 48–69, 2012. Disponível em: https://core.ac.uk/download/pdf/328071381.pdf. Acesso em: 4 maio 2025.

COSTA, Gislaine. São José dos Campos: cidade de loteamentos fechados e a construção dos muros que segregam. 2019. 152 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos, 2019.

DAMASCENO, Bárbara. Alternativas habitacionais para realidades não metropolitanas: diversidade e heterogeneidade na provisão de moradias. 2017. Trabalho Final de Graduação - Universidade Metodista de Piracicaba, Santa Bárbara do Oeste.

DOTA, Ednelson; FERREIRA, Francismar. Produção imobiliária e migração em aglomerações urbanas: o caso de Serra na Região Metropolitana da Grande Vitória, Brasil. Geo UERJ, n. 40, p. e55199, 2022. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/geouerj/article/view/55199. Acesso em: 18 nov. 2025.

FERNANDES, Edésio. Política urbana na Constituição Federal de 1988 e além: implementando a agenda da reforma urbana no Brasil. Estudos Legislativos, v. 4, p. 1–16, 2008.

FIX, Mariana; PAULANI, Leda Maria. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. Brazilian Journal of Political Economy, v. 39, n. 4, p. 638–657, 2019. Disponível em: http://dx.doi.org/10.1590/0101-31572019-2954. Acesso em: 17 nov. 2025.

GOULART, Jefferson; TERCI, Eliana; OTERO, Estevam. Desenvolvimento e planejamento urbano em cidades médias. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017.

HAILA, Anna. Land as a financial asset: the theory of urban rent as a mirror of economic transformation. Antipode, v. 20, n. 2, p. 79, 1988.

HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. Espaço & Debates, n. 6, ano II, p. 6–35, 1982.

_____. Do administrativismo ao empreendedorismo: a transformação da governança urbana no capitalismo tardio. In: HARVEY, David. A produção capitalista do espaço. São Paulo: Annablume, 2005. cap. 6, p. 163–190.

_____. Os limites do capital. São Paulo: Boitempo, 2013.

IBGE. Arranjos Populacionais e Concentrações Urbanas do Brasil. 2. ed. Rio de Janeiro: IBGE, 2016. 167 p. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca=-catalogo?view-detalhes&id=299700. Acesso em: 5 maio 2025.

_____. Regiões de Influência das Cidades – 2018. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

LEITE, Thiago. A transformação do espaço urbano no eixo sudeste de Sorocaba. 2018. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018. Disponível em: https://doi.org/10.11606/D.8.2018.tde-12072018-180013. Acesso em: 26 abr. 2025.

LOMARDO, Juan. Fenômenos de desigualdade: uma investigação sobre a segregação socioespacial na Vila União, zona norte de Sorocaba. 2021. 155 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de São Carlos, Sorocaba, 2021. Disponível em: https://repositorio.ufscar.br/handle/ufscar/15726. Acesso em: 20 abr. 2025.

MARICATO, Ermínia. Autoconstrução, a arquitetura possível. In: MARICATO, E. (Org.). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. São Paulo: Editora Alfa-Ômega, 1979. p. 37–70.

MAUÁ, Lígia Beatriz Carreri; PINA, Silvia Aparecida Mikami Gonçalves. A urbanidade negada: a verticalização como instrumento da cidade neoliberal. In: SINGEURB, 4., 2023. Anais [...]. Porto Alegre: ANTAC, 2023. Disponível em: https://eventos.antac.org.br/index.php/singeurb/article/view/3602. Acesso em: 14 nov. 2025.

MASSARI, Marco. Solo criado e outorga onerosa do direito de construir: gênese e transformação do instrumento na cidade de Sorocaba/SP. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

NUNES, Orlando; FARIA, Rodrigo. O “Primeiro Programa” de cidades médias do Brasil (1976):

definições conceituais, institucionalizações e profissionais. Risco – Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo, v. 22, n. 1, p. 1–16, 2024. Disponível em: https://doi.org/10.11606/1984-4506.risco.2024.220430. Acesso em: 26 abr. 2025.

OLIVEIRA, Fabrício. Elaboração e aprovação de planos diretores brasileiros no século XXI. Anais ENANPUR, v. 15, n. 1, 2013. Disponível em: https://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/293. Acesso em: 30 maio 2025.

OTERO, Estevam. Reestruturação urbana em cidades médias paulistas: a cidade como negócio. 2016. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016. Disponível em: https://doi.org/10.11606/T.16.2017.tde-19122016-152727. Acesso em: 26 maio 2025.

OTERO, Estevam; FODRA, Marina. A produção imobiliária residencial na região de São José do Rio Preto 2000-2019: um olhar a partir do Programa Minha Casa Minha Vida. urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v. 14, e20210306, 2022. https://doi.org/10.1590/2175-3369.014.e20210306

OTERO, Estevam; CROSARA, Ana Luiza.; DOURADO, Luma.; GALAFAZZI, Paula. Produção imobiliária e direito à cidade nas capitais regionais paulistas no início do século XXI. In: D'OTTAVIANO, Camila (Org.). Habitação e cidade: trocas latino-americanas. São Paulo, 2024. p. 218.

PROENÇA, Anderson. Vetores urbano-regionais no estado de São Paulo: o caso do Corredor Urbano Campinas–Sorocaba. 2019. 229 f. Tese (Doutorado em Urbanismo) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2019.

SAMPAIO, Carlos Eduardo; GOMES, Maria Terezinha. A Ferrovia Sorocabana: o auge, a decadência, a concessão à iniciativa privada e a proposta de reativação. Revista Cerrados, v. 20, n. 1, p. 187–220, 2022. Disponível em: https://www.redalyc.org/journal/5769/576969868008/html. Acesso em: 24 ago. 2025.

SANTO AMORE, Caio; SHIMBO, Lúcia; RUFINO, Maria Beatriz (org.). Minha Casa... E a Cidade? Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. Disponível em: https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/minha-casa-e-a-cidade-avaliacao-do-programa-minha-casa-minha-vida-em-seis-estados-brasileiros/. Acesso em: 25 nov. 2025.

SANTORO, Paula. Entre o rural e o urbano: zonas de chácaras, sítios de recreio ou ranchos e a preservação do meio ambiente. In: ANPUR, 2014. Anais [...]. Belém: UFPA, 2014. Disponível em: http://anpur.org.br/app-urbana-2014/anais/ARQUIVOS/GT3-180-35-20140518153453.pdf. Acesso em: 10 jun. 2025.

SAULE JÚNIOR, Nelson; UZZO, Karina. A trajetória da reforma urbana no Brasil. In: SUGRANYES, Ana; MATHIVET, Charlotte (Org.). Cidades para todos. Santiago: HIC, 2015. p. 259–270.

SCINOCCA, Marcel. Taxa de migrantes de Sorocaba aumenta 140% em 12 anos, segundo Seade. G1, 27 ago. 2023. Disponível em: https://g1.globo.com/sp/sorocaba-jundiai/noticia/2023/08/27/taxa-de-migrantes-de-sorocaba-aumenta-140percent-em-12-anos-segundo-seade.ghtml. Acesso em: 17 nov. 2025.

SCUSSEL, Victória. Superprodução imobiliária expandindo cidades: a provisão de lotes urbanizados em São José do Rio Preto, Ribeirão Preto e Piracicaba. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – IAU/USP, São Carlos, 2023.

SEADE. Onde a indústria se fortalece no Estado de São Paulo. Primeira Análise Seade, n. 1, abr. 2013. Disponível em: https://produtos2.seade.gov.br/01-abril2013-onde-industria-se-fortalece-estado-de-sao-paulo/. Acesso em: 4 maio 2025.

_____. Evolução do setor automobilístico no Estado de São Paulo. Seade SP Economia Indústria Automobilística, n. 1, dez. 2020. Disponível em: https://economia.seade.gov.br/evolucao-setor-automobilistico-estado-de-sao-paulo/. Acesso em: 4 maio 2025.

_____. O mapa da indústria do Estado de São Paulo. Seade SP Economia Indústria, n. 8, jun. 2024. Disponível em: https://economia.seade.gov.br/o-mapa-da-industria-do-estado-de-sao-paulo/. Acesso em: 4 maio 2025.

SHIMBO, Lúcia. Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2010. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – USP, São Carlos, 2010.

SPOSITO, Maria Encarnação. Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista. Scripta Nova, v. 11, 2007. Disponível em: https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24511.htm. Acesso em: 16 jun. 2025.

STEINBERGER, Marília; BRUNA, Gilda. Cidades médias: elos do urbano-regional e do público-privado. In: ANDRADE, Thompson A.; SERRA, Rodrigo V. (Org.). Cidades Médias Brasileiras. Rio de Janeiro: IPEA, 2001. p. 35–77.

TAVARES, Jeferson. Polos urbanos e eixos rodoviários no Estado de São Paulo. 2015. Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2015. Disponível em: https://doi.org/10.11606/T.102.2016.tde-01022016-181133. Acesso em: 10 out. 2025.

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

_____. As ilusões do plano diretor. . São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. 2005. Disponível em: http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/ilusao_pd.pdf. Acesso em: 17 nov. 2025.

_____. Metodologia de pesquisa. Oculum Ensaios, n. 9–10, p. 106–115, 2009. Disponível em: https://periodicos.puc-campinas.edu.br/oculum/article/view/356. Acesso em: 4 maio 2025.

_____. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (Org.). O processo de urbanização no Brasil. São Paulo: Edusp, 2010. p. 169–243.