

Trabalho de Graduação

Curso de Graduação em Geografia

**ANÁLISE DA DINÂMICA IMOBILIÁRIA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E SUAS
IMPLICAÇÕES SOCIOESPACIAIS**

Javier Gonçalves Marta Hernandez

Prof. Dr. José Gilberto de Souza

Rio Claro (SP)
2024

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA

Instituto de Geociências e Ciências Exatas

Câmpus de Rio Claro

JAVIER GONÇALVES MARTA HERNANDES

ANÁLISE DA DINÂMICA IMOBILIÁRIA DE SÃO JOSÉ DO RIO
PRETO E SUAS IMPLICAÇÕES SOCIOESPACIAIS

Trabalho de Graduação apresentado ao Instituto de
Geociências e Ciências Exatas - Câmpus de Rio
Claro, da Universidade Estadual Paulista Júlio de
Mesquita Filho, para obtenção do grau de Bacharel
em Geografia.

Rio Claro - SP

2024

H557a	Hernandes, Javier Gonçalves Marta Análise da dinâmica imobiliária de São José do Rio Preto e suas implicações socioespaciais / Javier Gonçalves Marta Hernandez. -- Rio Claro, 2024 118 p. : il., tabs., fotos, mapas Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado - Geografia) - Universidade Estadual Paulista (UNESP), Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Rio Claro Orientador: José Gilberto de Souza 1. Geografia Urbana. 2. Dinâmica Imobiliária. 3. Renda da Terra. I. Título.
-------	---

JAVIER GONÇALVES MARTA HERNANDES

ANÁLISE DA DINÂMICA IMOBILIÁRIA DE SÃO JOSÉ DO RIO
PRETO E SUAS IMPLICAÇÕES SOCIOESPACIAIS

Trabalho de Graduação apresentado ao Instituto de
Geociências e Ciências Exatas - Câmpus de Rio
Claro, da Universidade Estadual Paulista Júlio de
Mesquita Filho, para obtenção do grau de Bacharel
em Geografia.

Comissão Examinadora

Prof. Dr. José Gilberto de Souza (orientador)

Prof. Dra. Dayana Aparecida Marques de Oliveira

Prof. Dr. Roberto Braga

Rio Claro, 08 de dezembro de 2024.

Assinatura do(a) aluno(a)

assinatura do(a) orientador(a)

Dedico este trabalho à minha família que me apoiou durante a graduação, em especial aos meus pais por todo o suporte.

AGRADECIMENTOS

Agradeço aos meus pais, Simone e Salvador, por todo o apoio emocional e financeiro em minhas idas e vindas entre São José do Rio Preto e Rio Claro, e por terem acreditado em mim e me apoiado em minhas escolhas. Gostaria de agradecer à minha avó Olympia, hoje falecida, que me disse para seguir os estudos e adquirir conhecimento, e meu avô Toninho, que sempre se mostrou entusiasmado com minhas atividades na faculdade e me apoiou nessa trajetória. De maneira geral, gostaria de agradecer a toda minha família, Marta, Gonçalves e Hernandez, em especial minha prima Jaislan, que me incentivou a escolher a UNESP como minha Universidade formadora.

O surgimento do interesse em estudar minha cidade, começou por iniciativa de minha mãe que me mostrava a casa de meu bisavô, Sebastião Gonçalves de Sousa, no caminho da volta da casa de meus avós, e as histórias relacionadas ao loteamento do bairro Eldorado feito por ele e seus irmãos, na zona norte de São José do Rio Preto, que é um dos assuntos de minha pesquisa. Por isso, sou muito grato ao modo como ela descrevia as histórias da família e que me instigaram a adentrar nessa temática.

Ao Professor José Gilberto de Souza, por aceitar me orientar em um momento que não tinha um tema específico de pesquisa, por conversar abertamente sobre ideias, e por todas as correções e conhecimentos transmitidos. Com a pesquisa, muitas oportunidades surgiram para mim, desde bolsas à participação em congressos, meus sinceros agradecimentos.

Ao programa institucional de bolsas de iniciação científica da UNESP (PIBIC) e ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) - identificação 11308 - pelo financiamento desta pesquisa.

Ao Arquivo Municipal de São José do Rio Preto, que possibilitou a coleta de informações dos classificados do Diário da Região exatamente nos períodos solicitados. Ao Professor Rodrigo Silva Lemos, que me auxiliou na utilização do Software QGIS e na divisão dos bairros da cidade, de acordo com a malha de setores censitários do IBGE de 2010.

À minha namorada, Bia, muito obrigado pelo suporte nessa etapa de minha vida, pela sua companhia, e pelo auxílio com as tabelas de Excel, especialmente no período anterior ao Congresso de Iniciação Científica, por organizar minhas tabelas e automatizar a sistematização dos dados.

Aos meus amigos de República, Pedro Angelin, Vitor Bersani, Vinícius Nakamura e Wesley Teixeira, agradeço pelos ótimos momentos que passamos juntos, pelo companheirismo,

pelas ajudas e discussões de ideias na mesa de jantar. Vocês sempre serão lembrados nessa etapa da minha vida!

Ao meu amigo Pedro Sumiyoshi Refosco, com quem sempre pude contar nesses anos de graduação em Bacharelado, pelos trabalhos em dupla feitos juntos e pelo suporte mútuo.

Agradeço ao meu Fusca, conquistado com dinheiro da bolsa PIBIC, que me propiciou diversas histórias memoráveis e facilitou minha locomoção neste ano.

À Flora, minha eterna cachorra de estimação e amiga que esteve presente comigo em toda minha graduação, obrigado pela sua alegria, seu companheirismo em momentos difíceis e pela amizade que temos.

Agradeço a todos que participaram desta etapa, de forma direta e indireta!

RESUMO

Todas as cidades possuem características particulares e contradições. São José do Rio Preto (SP), localizada no interior do estado, se caracteriza por ser uma cidade média. Seu surgimento é datado do século XIX e seu desenvolvimento se deu a partir da metade do século XX. A lógica centro-periferia que estava presente na cidade abordava questões sociais, políticas e econômicas singulares. Sua subversão está intrinsecamente relacionada à década de 1990, com a expansão dos condomínios fechados, em decorrência da fragmentação urbana da cidade, ocasionada pela criação de novas centralidades e pela especulação de novos loteamentos. Dada as condições que perpassam a conjuntura urbana e imobiliária da cidade, é fundamental relacioná-la com a Teoria Marxista da Renda da Terra e suas variáveis. A metodologia se pautou na utilização dos Classificados do Jornal Diário da Região entre os anos de 1980 e 2020 para estabelecer os preços médios/m² e relações de valorização e desvalorização em diversas áreas, associadas aos empreendimentos privados e condições de infraestrutura, e assim, elaborados mapas e tabelas que possibilitaram a análise crítica e espacialização dos dados. A nova morfologia estabelece padrões arquitetônicos e de segurança segregadores nas zonas leste e sul da cidade em comparação a outras áreas direcionadas às classes menos abastadas que competem a fragmentação urbana. Assim, predomina na cidade a perspectiva da terra como um ativo financeiro, passível de sofrer especulação, capaz de gerar renda para quem possui-las e ser valorizada essencialmente pelo seu valor de troca em detrimento de seu valor de uso.

Palavras Chave: Teoria Marxista da Renda da terra, Fragmentação urbana, Segregação socioespacial

ABSTRACT

All cities have particular characteristics and contradictions. São José do Rio Preto (SP), located in the interior of the state, is characterized by being a medium-sized city. Its emergence dates back to the 19th century and its development began in the middle of the 20th century. The center-periphery logic that was present in the city addressed unique social, political and economic issues. Its subversion is intrinsically related to the 1990s, with the expansion of gated communities, as a result of the urban fragmentation of the city, caused by the creation of new centralities and the speculation of new subdivisions. Given the conditions that permeate the city's urban and real estate situation, it is essential to relate it to the Marxist Theory of Land Income and its variables. The methodology was based on the use of Classifieds from the *Jornal Diário da Região* between the years 1980 and 2020 to establish average prices/m² and relationships of appreciation and devaluation in various areas, associated with private enterprises and infrastructure conditions, and thus, maps and tables were created that enabled critical analysis and spatialization of data. The new morphology establishes segregating architectural and security standards in the east and south zones of the city in comparison to other areas aimed at the less wealthy classes that compete with urban fragmentation. Thus, the perspective of land as a financial asset, subject to speculation, capable of generating income for those who own it and being valued essentially for its exchange value to the detriment of its use value, predominates in the city.

Key-Words: Marxist Theory of Land Rent, Urban fragmentation, Socio-spatial segregation

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Valores do PIB no município de São José do Rio Preto-SP, 2002 a 2020 (R\$).....	48
Gráfico 2 - PIB per capita no município de São José do Rio Preto-SP, 2002 a 2020 (R\$).....	49
Gráfico 3 - Impostos arrecadados no município de São José do Rio Preto-SP, 2002 a 2020 (R\$).....	50
Gráfico 4 - Salário médio no município de São José do Rio Preto-SP, 2012 a 2020 (R\$).....	51
Gráfico 5 - Salário Médio na Região Metropolitana de São José do Rio Preto-SP, 2012 a 2020 (R\$).....	51
Gráfico 6 - Salário médio da população no município de São José do Rio Preto-SP em 2012 e nível de escolaridade (R\$).....	52
Gráfico 7 - Salário médio da população no município de São José do Rio Preto-SP em 2015 e nível de escolaridade (R\$).....	52
Gráfico 8 - Salário médio da população no município de São José do Rio Preto-SP em 2020 e nível de escolaridade (R\$).....	53
Gráfico 9 - Consumo médio de água no Brasil, Estado de São Paulo e município de São José do Rio Preto-SP, 2017 a 2022 (m³).....	57
Gráfico 10 - Índice de atendimento urbano de água no Brasil, Estado de São Paulo e município de São José do Rio Preto-SP, 2017 a 2021 (%).....	58
Gráfico 11 - Índice de atendimento urbano de esgoto no Brasil, Estado de São Paulo e município de São José do Rio Preto-SP, 2017 a 2021 (%).....	58
Gráfico 12 - Índice de perda de água na distribuição no Brasil, Estado de São Paulo e município de São José do Rio Preto-SP, 2017 a 2022 (%).....	59
Gráfico 13 - Índice de esgoto tratado no Brasil, Estado de São Paulo e município de São José do Rio Preto-SP, 2017 a 2022 (%).....	60
Gráfico 14 - Consumo anual de energia elétrica residencial por ligação no Estado de São Paulo e no município de São José do Rio Preto-SP, 2014 a 2022 (MWh).....	61
Gráfico 15 - Consumo anual de energia elétrica comercial, serviços e rural no Estado de São Paulo e no município de São José do Rio Preto-SP, 2014 a 2022 (MWh).....	61
Gráfico 16 - Indicador de longevidade no Estado de São Paulo e no município de São José do Rio Preto-SP, 2014 a 2022 (entre 0 e 1).....	62
Gráfico 17 - Taxas de mortalidade infantil no Estado de São Paulo e no município de São José do Rio Preto-SP, 2014 a 2022 (por mil nascidos vivos).....	63

Gráfico 18 - Taxas de mortalidade perinatal no Estado de São Paulo e município de São José do Rio Preto-SP, 2014 a 2022 (por mil nascidos vivos).....	64
Gráfico 19 - Taxas de mortalidade de 60 a 69 anos no Estado de São Paulo e no município de São José do Rio Preto-SP, 2014 a 2022 (por mil habitantes).....	65
Gráfico 20 - Índice de escolaridade no, Estado de São Paulo e no município de São José do Rio Preto-SP, 2014 a 2022 (entre 0 e 1).....	65

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Arranjo populacional de São José do Rio Preto-SP (Região de Influência do município).....	18
Figura 2 - Evolução urbana de São José do Rio Preto-SP no período de 1980 a 2000.....	24
Figura 3 - Implementação de loteamentos abertos e fechados entre 2000 e 2020 em São José do Rio Preto-SP, Mirassol-SP, Bady Bassit-SP e Guapiaçu-SP.....	30
Figura 4 - Plataforma Calculadora do Cidadão.....	40
Figura 5 - Classificados Diário da Região (01 de janeiro de 1980).....	41
Figura 6 - Classificados Diário da Região (07 de janeiro de 2000).....	42
Figura 7 - Classificados Diário da Região (05 de janeiro de 2010).....	43
Figura 8 - Classificados Diário da Região (03 de janeiro de 2020).....	44
Figura 9 - Classificados Diário da Região (19 de janeiro de 2020).....	44
Figura 10 - Recorte dos bairros de São José do Rio Preto-SP sem valores relacionados no software QGIS.....	46
Figura 11 - Exemplo de Tabela de Atributos, com valores de m ² em 2000 e variação entre 2000 e 2020 (%)......	47
Figura 12 - Índice Paulista de Desenvolvimento Municipal (IPDM) - Estado de São Paulo e município de São José do Rio Preto-SP, 2014 a 2022.....	65
Figura 13 - Mapa de preço médio nos bairros de São José do Rio Preto-SP em 1980 (R\$/m ²)......	68
Figura 14 - Mapa de preço médio nos bairros de São José do Rio Preto-SP em 2000 (R\$/m ²)......	72
Figura 15 - Mapa de preço médio nos bairros de São José do Rio Preto-SP em 2010 (R\$/m ²)......	75
Figura 16 - Mapa de preço médio nos bairros de São José do Rio Preto-SP em 2020 (R\$/m ²)......	78
Figura 17 - Mapa de variação de preços dos bairros de São José do Rio Preto-SP entre 1980 e 2000 (%)......	80
Figura 18 - Mapa de variação de preços dos bairros de São José do Rio Preto-SP entre 2000 e 2020 (%)......	82
Figura 19 - Mapa de variação de preços dos bairros de São José do Rio Preto-SP entre 2010 e 2020 (%)......	83

Figura 20 - Mapa de variação de preços dos bairros de São José do Rio Preto-SP entre 1980 e 2020 (%).	85
Figura 21 - Bairro Parque Belvedere na zona leste do município de São José do Rio Preto-SP e suas vias de acesso.	87
Figura 22 - Galeria do bairro Belvedere na zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.	87
Figura 23 - Bairro Belvedere e sua infraestrutura, zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.	88
Figura 24 - Residencial Lealdade e Amizade na zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.	89
Figura 25 - Exemplo de casa popular no Residencial Lealdade e Amizade, zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.	89
Figura 26 - Exemplo de construções no bairro Lealdade e Amizade, zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.	90
Figura 27 - UBS Residencial Lealdade e Amizade, zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.	91
Figura 28 - Área de lazer Residencial Lealdade e Amizade, zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.	91
Figura 29 - Mercado Super Muffato, próximo aos condomínios Damha, na zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.	92
Figura 30 - Via de acesso ao Damha III localizada na zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.	93
Figura 31 - Damha V e placas solares de geração de energia elétrica ao fundo, localizado na zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.	93
Figura 32 - Supermercado Pão de Açúcar e Posto Petrobrás Damha na zona leste de São José do Rio Preto-SP.	94
Figura 33 - Avenida próxima ao lago 3 da represa municipal de São José do Rio Preto-SP.	94
Figura 34 - Empreendimento Mc'Donalds, próximo aos condomínios Damha, no município de São José do Rio Preto-SP.	95
Figura 35 - Galerias próximas aos condomínios Damha, na zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.	95
Figura 36 - Rua Bernardino de Campos, zona central do município de São José do Rio Preto-SP.	97

Figura 37 - Calçadão do centro do município de São José do Rio Preto-SP.....	97
Figura 38 - Avenida Bady Bassitt na zona central do município de São José do Rio Preto-SP.....	98
Figura 39 - Avenida Alberto Andaló e prédio da prefeitura à direita no município de São José do Rio Preto-SP.....	98
Figura 40 - Bairro Imperial no município de São José do Rio Preto-SP.....	99
Figura 41 - Bairro Redentora no município de São José do Rio Preto-SP.....	99
Figura 42 - Lojas fechadas no bairro Redentora, zona central, no município de São José do Rio Preto-SP.....	100
Figura 43 - Georgina Business Park e Hotel Hilton no município de São José do Rio Preto-SP.....	101
Figura 44 - Empreendimento Assaí Atacadista em construção na Avenida Anísio Haddad no município de São José do Rio Preto-SP.....	101
Figura 45 - Avenida Juscelino Kubitschek no bairro Tarraf II no município de São José do Rio Preto-SP.....	102
Figura 46 - Empreendimento da Construtora Tarraf, no bairro Tarraf II, município de São José do Rio Preto-SP.....	102
Figura 47 - Via do bairro Quinta do Golfe no município de São José do Rio Preto-SP.....	103
Figura 48 - Concessionárias de carros importados próximas aos condomínios Quinta do Golf, zona sul do município de São José do Rio Preto-SP.....	104
Figura 49 - Área de acesso aos condomínios Quinta do Golf no município de São José do Rio Preto-SP.....	104
Figura 50 - Entrada do condomínio Quinta do Golfe no município de São José do Rio Preto-SP.....	105
Figura 51 - Exterior do condomínio Quinta do Golfe no município de São José do Rio Preto-SP.....	105
Figura 52 - Prédios próximos ao Shopping Iguatemi no município de São José do Rio Preto-SP.....	106
Figura 53 - Shopping Iguatemi no município de São José do Rio Preto-SP.....	107
Figura 54 - Placa de vias de acesso ao lado do Shopping Iguatemi, zona sul do município de São José do Rio Preto-SP.....	107
Figura 55 - Condomínio Village La Montagne à direita e Rodovia Washington Luís à esquerda, zona sul do município de São José do Rio Preto-SP.....	108

Figura 56 - Bairro Boa Vista no município de São José do Rio Preto-SP.....	109
Figura 57 - Bairro Eldorado na zona norte do município de São José do Rio Preto-SP.....	110
Figura 58 - Bairro Solo Sagrado na zona norte do município de São José do Rio Preto-SP..	111
Figura 59 - Avenida Alberto Olivieri no bairro Solo Sagrado, município de São José do Rio Preto-SP.....	111
Figura 60 - Bairro Gisete e comércio informal à esquerda no município de São José do Rio Preto-SP.....	112
Figura 61 - Residencial Nato Vitorasso no município de São José do Rio Preto-SP.....	113
Figura 62 - Via do Residencial Nato Vitorasso no município de São José do Rio Preto-SP.....	113

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Número de lotes aprovados por município entre 2010 e 2018 - vinte e cinco primeiras posições no estado de São Paulo.....	28
Tabela 2 - Evolução do Produto Interno Bruto, Produto Interno Bruto per capita e participação no PIB estadual de São José do Rio Preto-SP, 2002 a 2020 (R\$ e %).....	49
Tabela 3 - Índice de Gini em São José do Rio Preto-SP e Estado de São Paulo, 2000 e 2010.....	50
Tabela 4 - Número de empresas e outras organizações registradas no município de São José do Rio Preto-SP, 2006 a 2020.....	53
Tabela 5 - Número total de pessoas ocupadas registradas por atividade econômica no município de São José do Rio Preto-SP, 2006 a 2020.....	54
Tabela 6 - Salários e outras remunerações no município de São José do Rio Preto-SP, 2006 a 2020 (em mil reais).....	55
Tabela 7 - Preço médio nos bairros de São José do Rio Preto-SP em 1980 (R\$/m ²).....	66
Tabela 8 - Preço médio nos bairros de São José do Rio Preto-SP em 1990 (R\$/m ²).....	69
Tabela 9 - Preço médio nos bairros de São José do Rio Preto-SP em 2000 (R\$/m ²).....	70
Tabela 10 - Preço médio nos bairros de São José do Rio Preto-SP em 2010 (R\$/m ²).....	73
Tabela 11 - Preço médio nos bairros de São José do Rio Preto-SP em 2020 (R\$/m ²).....	76
Tabela 12 - Variação de preços dos bairros de São José do Rio Preto-SP entre 1980 e 2000 (%).....	79
Tabela 13 - Variação de preços dos bairros de São José do Rio Preto-SP entre 2000 e 2020 (%).....	83
Tabela 14 - Variação de preços dos bairros de São José do Rio Preto-SP entre 1980 e 2020 (%).....	84

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	17
1.1 Contextualização histórica	17
1.2 Zoneamento Urbano de São José do Rio Preto.....	30
1.3 Construção de condomínios fechados nas décadas de 1970 a 1990.....	32
1.4 Período recente: anos 2000 a 2020	33
2. PROBLEMÁTICA DA PESQUISA - PREÇO E RENDA DA TERRA E A MORFOLOGIA URBANA.....	35
3.1 Objetivos Específicos.....	38
4. METODOLOGIA.....	39
4.1 Coleta e análise de dados dos Classificados	39
4.2 Sistematização e organização de dados	45
4.3 Processo de espacialização dos dados.....	45
4.4 Coleta de imagens em diversos bairros.....	47
5. O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL DO MUNICÍPIO.....	47
5.1 Indicadores econômicos	48
5.2 Indicadores de estrutura urbana	56
5.3 Indicadores sociais	62
6. DA LÓGICA CENTRO-PERIFERIA À FRAGMENTAÇÃO URBANA.....	66
6.1 Análise de Tabelas e Mapas.....	66
6.1.1 Preço médio/m² entre 1980, 1990, 2000, 2010 e 2020	66
6.1.2 Variação (%) entre 1980, 2000 e 2020	78
6.2 A fragmentação urbana exposta em São José do Rio Preto	85
6.2.1 Zona Leste	86
6.2.2. Zona Central	96
6.2.3 Zona Sul.....	100
6.2.4 Zonas Norte e Oeste	108
7. CONCLUSÕES.....	114
7.1 Referências Bibliográficas	115

INTRODUÇÃO

Ao longo dos anos temos acompanhado o debate acerca das dinâmicas de produção do espaço urbano (LOJKINE, 1997, LEFEBVRE, 2008) e como os conceitos de concentração, centralidade e periferação foram marcantes para definir uma lógica espacial das formas de uso do solo e ao mesmo tempo do preço da terra - ou que podemos pensar atualmente sobre uma lógica do valor.

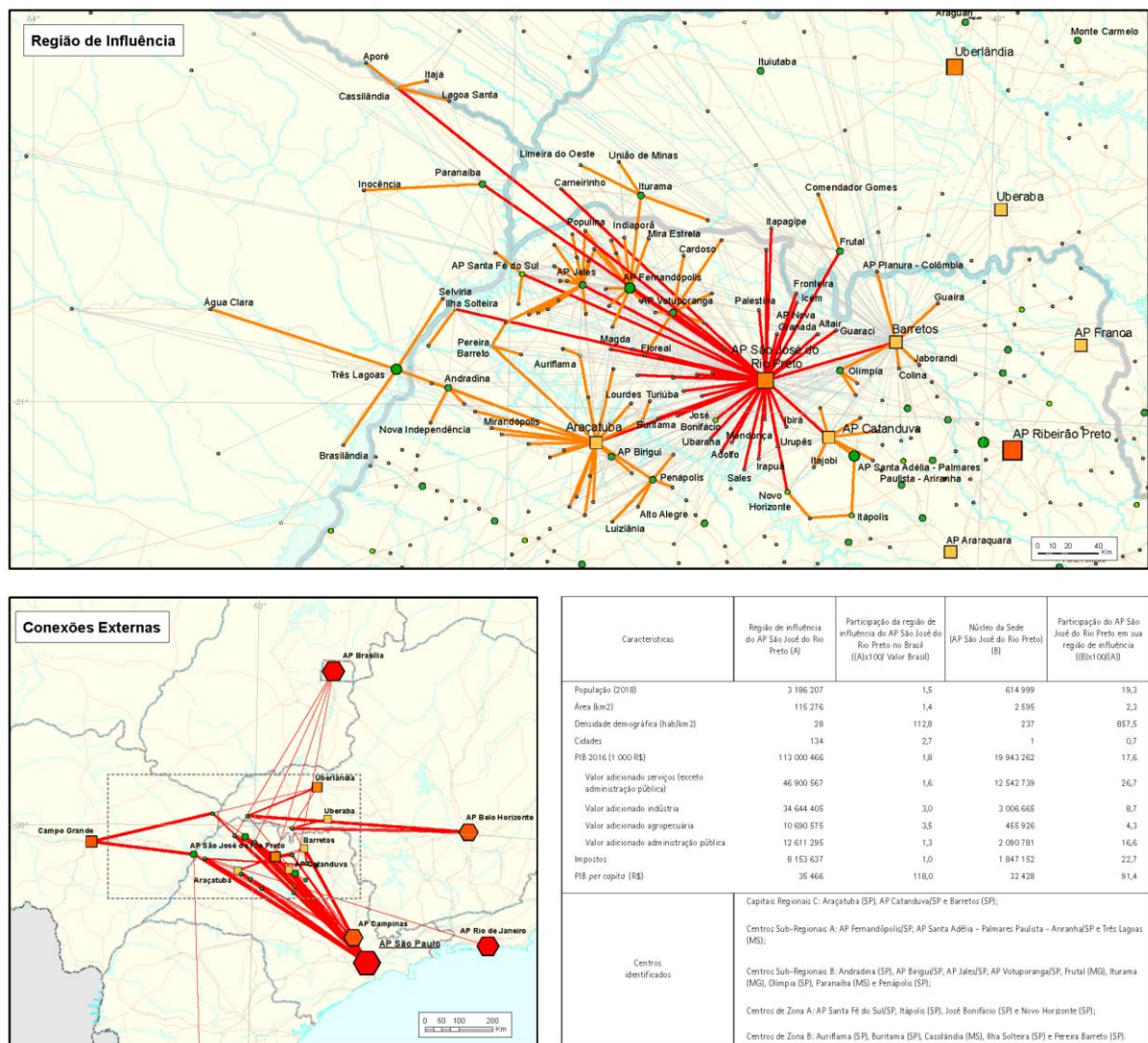
Por sua vez, nos últimos anos tanto o debate do valor, quanto as dinâmicas de produção do espaço, passaram a ser analisadas pelos processos de fragmentação do espaço urbano, em que os novos mecanismos de uso, produção e, sobretudo, consumo, passaram a ser determinantes na forma de produção espacial. (SPOSITO, 2019; FIX, PAULANI, 2019).

Desta feita o trabalho tem como objetivo analisar, de forma histórica, conceitual e empírica a dinâmica da produção urbana e sua alteração morfológica e estrutural da relação centro-periferia à fragmentação urbana (SPÓSITO, 2019), tendo como estudo analítico o município de São José do Rio Preto, com base nas dinâmicas dos preços imobiliários (MELAZZO, 2019; SILVA, MELAZZO, 2020).

1.1 Contextualização histórica

O município de São José do Rio Preto (SP), localizado no noroeste paulista, a 450km da capital, é considerado de médio porte, com um contingente populacional de 480.439 habitantes (IBGE, 2022). O município assume concretamente as características de uma cidade média segundo Catelan (2013), constituindo-se como o maior e mais dinâmico centro regional do noroeste paulista, cuja influência se estende até o sudeste de Minas Gerais, Sul de Goiás, e noroeste do Mato Grosso do Sul. Conforme a figura 1 abaixo, é possível observar que a influência regional de São José do Rio preto alcança municípios próximos, em um raio de 15 a 60km e municípios distantes, entre 60 e 350km de distância.

Figura 1 - Arranjo populacional de São José do Rio Preto-SP (Região de Influência do município).



Fonte: REGIC (2018).

Diante da importância que o município apresenta na esfera regional, tornou-se necessário defini-lo não como cidade de porte médio mas como cidade média. Como adverte Sposito (2007, p. 9):

Quando destaca os cuidados que devemos ter ao adotarmos a expressão “cidade média”. A autora esclarece a diferenciação dessa denominação com o que consideramos como “cidade de porte médio”, expressão mais utilizada para referir-se ao tamanho demográfico. Essa diferenciação metodológica indica que a denominação “cidade média” abarca, além da variação e da amplitude no tamanho demográfico delas nas diferentes redes urbanas, as funções e os papéis que elas desempenham em múltiplas escalas, principalmente na escala regional.

Para que uma cidade seja caracterizada como “média”, baseia-se mais no resultado da análise qualitativa, do que a quantificação demográfica, já que são consideradas as atividades, funções e papéis na dinâmica dessa cidade, decorrentes de sua interação espacial em múltiplas escalas, fato que tem maior relevância em comparação com a verificação exclusiva de seu tamanho (CATELAN, 2013, p. 25).

Catelan, entretanto, não apresenta o conceito de heterarquia urbana como oposto à hierarquia urbana. Já que elas podem estar articuladas e combinadas, uma vez que no período atual as tecnologias de informação e comunicação possibilitam interações espaciais que não são obrigatoriamente hierárquicas (CATELAN, 2013, p. 14).

As redes urbanas, caracterizadas por sua estrutura e articulações hierárquicas no seu interior, são definidas em duas perspectivas. Na primeira delas, a hierarquia urbana se pauta no arranjo dos objetos geográficos e fluxos gerados pela densidade geral de produção. Desse modo, os territórios com maior complexidade técnica permanecem no topo da hierarquia urbana. A outra perspectiva de rede urbana, que ocorre na cidade média de São José do Rio Preto se pauta nas interações que extrapolam a hierarquia entre as cidades, e por isso, não rompem o padrão hierárquico da rede, mas fomentam a inserção articulada de novas cidades e regiões (CATELAN, 2013, p. 87-88). No trabalho de Souza e Giannini (2019), por exemplo, é possível destacar o crescimento e a diversificação das atividades econômicas em São José do Rio Preto e nos municípios limítrofes.

O destaque regional que o município de São José do Rio Preto apresenta se estabelece desde o final do século XIX, quando o núcleo se consolidou a partir do comércio de animais e servia de apoio para parada de tropeiros que adentravam o sertão. A condição de pólo regional que São José do Rio Preto assumiu está relacionada com a ocupação dos pioneiros mineiros entre 1852 até o final do século XIX (BRANDI, 2002 *apud* FRANCISCO, 2011, p. 120). A estruturação do núcleo urbano de São José do Rio Preto se iniciou a partir dos anos 1850. Como apresentado abaixo:

O núcleo dos anos de 1850 estava assentado na confluência de estradas boiadeiras que tinham como função os deslocamentos para manejo e comércio de gado. O plano assentava-se na parte mais alta de um divisor de águas, entre os Córregos Borá e Canela, afluentes do Rio Preto. Seu centro era o Largo da Capela, intersecção de caminhos boiadeiros (WHITACKER, 2012, p. 285).

No ano de 1894, São José do Rio Preto alcançou sua emancipação política em relação a Jaboticabal (SP). Neste período, foi elaborado por Ugolino Ugolini o primeiro mapa urbano da cidade com a elaboração de um plano de expansão (TEODÓZIO, 2008, p. 28). Tendo em vista que era uma vila com 10 mil habitantes e aproximadamente 150 casas construídas de modo

rústico. O grande impulso para o desenvolvimento e caracterização do município como centro regional urbano foi a implementação da Estrada de Ferro Araraquarense (EFA) em 1912.:

O grande impulso para o desenvolvimento de São José do Rio Preto foi a chegada da Estrada de Ferro Araraquarense, em 1912. A condição de “boca do sertão”, conferida à cidade por ser a última estação da linha férrea, foi essencial para o seu grande impulso de desenvolvimento, pois passou a se destacar como referência regional, na medida em que se tornou o principal eixo de escoamento da produção agrícola e de manufaturados do centro-oeste do país; passando a oferecer serviços públicos, serviços em geral, comércios e bancos (FRANCISCO, 2011, p. 123).

Dessa forma, é notória a influência irradiada pela ferrovia na cidade para sua urbanização. Já à época do café (1912-1956), foi caracterizada pelo desenvolvimento econômico que possibilitou a ampliação da acumulação de capital. É nesse período que ocorre a ocupação do bairro Boa Vista - área desenhada anteriormente pelo engenheiro Ugolini. Com isso a expansão da cidade ocorre de maneira gradual, horizontal e, em estados iniciais, verticalmente, sendo assim compacta e homogênea. Entretanto, essa situação se modificou posteriormente, uma vez que São José do Rio Preto, vai se consolidando como polo econômico regional. (FRANCISCO, 2011, p. 124).

Ao avançar para a década de 1950, São José do Rio Preto se apresentou como uma importante cidade média, tendo em vista que o processo de ocupação do oeste paulista se dava por completo e a rede urbana já estava hierarquizada. Mais uma vez, a posição estratégica do município foi enfatizada pela abertura de novas rodovias federais e estaduais que ligavam a cidade aos grandes centros metropolitanos e ao processo de acentuada urbanização no interior do país. (FRANCISCO, 2011, p. 127). É nesse contexto, de uma dialética interna e externa, que as intervenções empreendidas pelo então prefeito Alberto Andaló (1956-1959), modernizaram e ampliaram seus projetos urbanísticos. Entre eles, é possível destacar a canalização dos Córregos Borá e Canela, a urbanização do parque da represa municipal, a elaboração de um plano geral de urbanização e a Lei de Zoneamento aprovada em 1958 (FRANCISCO, 2008).

Em meio às modernizações implementadas pelo mencionado prefeito, surge o primeiro bairro popular da cidade em 1956 - o Eldorado. Localizado na zona norte da cidade, longe do centro e de difícil acesso, devido à presença natural do córrego da Piedade e da estrada férrea, teve seus lotes vendidos fora do perímetro urbano e à prestação. Os fatores que propiciaram o surgimento desses lotes foi, por um lado, a redução das atividades agrícolas dos pequenos sítios próximos à cidade na década de 1960, que gerou um estoque de terras prontas a serem loteadas. Por outro, a lei de zoneamento urbano tinha algumas inconsistências que facilitaram e

incentivaram esse tipo de investimento, ou seja, a implementação de loteamentos com reduzida infraestrutura (FRANCISCO, 2011, p. 129-130).

O zoneamento da cidade possibilitou a divisão da mesma em “zonas sociais” que perduram até os dias de hoje, como é exposto:

A lei de zoneamento de 1958 determinou o perímetro da cidade a partir do arruamento existente, permitindo novos loteamentos apenas na zona agrícola, como distritos independentes, onde os lotes deveriam ter, no mínimo, 450 m² e a área provida de toda a infra-estrutura necessária. Nenhum arruamento foi aberto com estes padrões. Como a lei não estabelecia tais obrigações nos loteamentos da zona urbana, na medida em que considerou o existente, inúmeras modificações alteraram o aspecto referente à delimitação do perímetro urbano a fim de ajustá-la aos novos arruamentos abertos fora do perímetro, destinados à população de menor renda. Neste processo, os loteamentos populares saltaram para a periferia, dando início à configuração da cidade em “zonas sociais” (FRANCISCO, 2011, p. 130).

Esse fato é reforçado pela ilegalidade característica do processo de ocupação da zona norte do município, e foi para onde a população de menor renda foi direcionada, gerando um grande movimento de periferização (ALCANTARA, 2013, p. 71). Já na década de 1960, período da ditadura, São José do Rio Preto recebeu investimentos no setor secundário graças a instalação da Ciesp no município. Desse modo:

A partir da segunda metade da década de 60, os investimentos no setor secundário foram incentivados com a instalação, em 1967, da delegacia regional do Centro das Indústrias do Estado de São Paulo (Ciesp) em São José do Rio Preto; o Censo do IBGE, deste ano, apontou 387 estabelecimentos de indústrias no município, que incluíam, além das tradicionais, indústrias produtoras de bens intermediários e de bens de capital (TEODÓZIO, 2008, p. 107).

Ainda nessa conjuntura de industrialização, em 1969 o prefeito Adail Vetorazzo executou um plano municipal de industrialização. Como indicado abaixo:

Em 1969, o prefeito municipal, Adail Vetorazzo, nomeou uma Comissão Municipal de Industrialização, composta por empresários e diretores de empresas vinculadas a ACIA, para elaborar e executar um plano municipal de industrialização. A comissão sugeriu a implantação de um Distrito Industrial de 50 alqueires, em área próxima à rodovia Washington Luís, à ferrovia e ao aeroporto. A área sugerida pertencia ao Estado, [...] mas por intermédio do prefeito [...] o município recebeu 42 alqueires em doação. [...] 1970, o prefeito promulgou a Lei nº 1.496, criando o Projeto para Desenvolvimento Industrial (PRODEI), que se destinava a incentivar a instalação e ampliação de indústrias no município, por meio da doação ou cedência de bens imóveis do patrimônio municipal e da concessão de benefícios fiscais. As empresas que se estabelecessem no Distrito Industrial ficariam isentas de todos os impostos municipais, no prazo de 10 anos. Para as empresas já existentes no município, a partir de 1972, a redução dos impostos municipais seria por 5 anos, aplicados em uma tabela decrescente que iniciava em 30% de redução, no primeiro ano, a 10%, no quinto ano. A lei garantia que a prefeitura estendesse, às suas expensas, até o Distrito Industrial, as redes de energia elétrica, telefone, água,

esgoto e galerias pluviais, colocando a infra-estrutura à disposição das indústrias (TEODÓZIO, 2008, p. 107-108).

Nesse mesmo contexto de industrialização e desenvolvimento, durante os anos de 1973 e 1976, o prefeito Wilson Romano Calil realizou obras de infraestrutura na cidade que impactaram profundamente a população, como apontado:

Entre as obras executadas, estão: bosque municipal; os viadutos sobre os trilhos da ferrovia e do rio preto, que ligam o centro e o lado leste da cidade; praça cívica; piscinas públicas; escola experimental; casa de permanência para menores infratores; e canalização de trecho do rio Preto, entre a represa municipal e a avenida Bady Bassitt. Entre as obras executadas, estão: bosque municipal; os viadutos sobre os trilhos da ferrovia e do rio preto, que ligam o centro e o lado leste da cidade; praça cívica; piscinas públicas; escola experimental; casa de permanência para menores infratores; e canalização de trecho do rio Preto, entre a represa municipal e a avenida Bady Bassitt. Em seu governo, foram doados terrenos para construção do primeiro conjunto habitacional da cidade e foi implantado o loteamento Jardim Bordon (TEODÓZIO, 2008, p. 109).

No ano de 1977, Vetorazzo foi reeleito como prefeito da cidade e durante seu governo foi pleiteada a participação do município no Programa Especial de Cidades de Porte Médio - PECPM, que era um instrumento do II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND) (FRANCISCO, 2011, p. 131-132). Este programa visava injetar recursos nos setores de infraestrutura urbana e social, com parcerias entre a esfera Municipal, Federal (Ministério do Interior) e o Banco Mundial (TEODÓZIO, 2008, p. 124). Assim,

Dentre as 22 cidades do país contempladas no programa, São José do Rio Preto foi a décima cidade brasileira e a única do Estado de São Paulo a participar, com o objetivo estratégico de criar alternativas para atração de migrantes, inclusive da população regional, que rumavam para as regiões metropolitanas e para Rio Preto, se instalando em favelas e loteamentos precários crescentes, devido às transformações que vinham ocorrendo das relações de trabalho no campo (TEODÓZIO, 2008, p. 125).

Dessa forma, é possível observar que o programa permitiu o acesso principalmente a recursos de infraestrutura e habitação popular (FRANCISCO, 2011, p. 132). É também nesta época que ocorreu uma modernização urbana da cidade, com a implementação de corredores viários e a substituição de ruas asfaltadas pelo calçamento na área central para alavancar o comércio local.

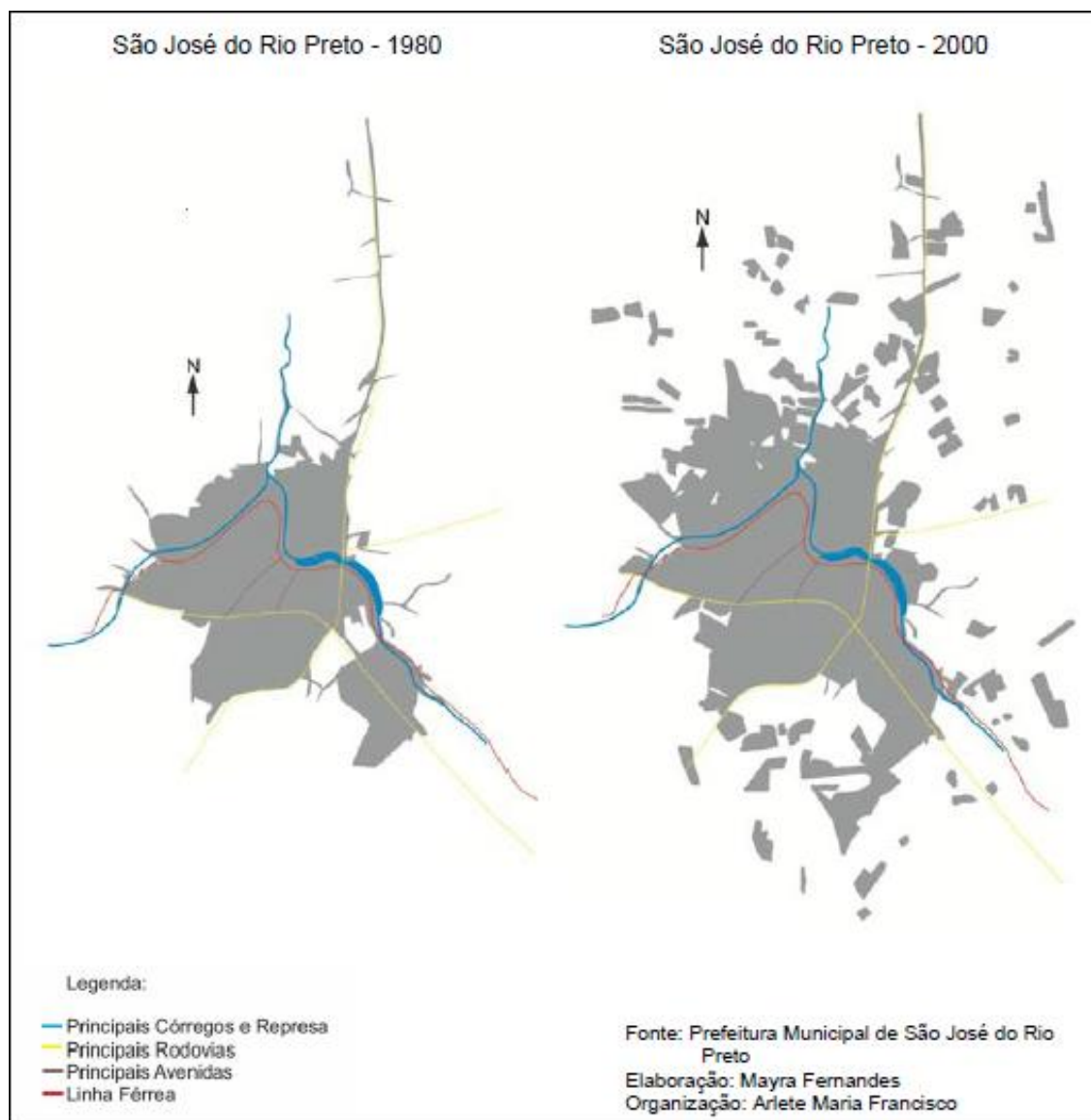
Datam também desta época, o Plano de Sistematização Viária Urbana (PSVU), implantando os primeiros corredores de trânsito e uma área para pedestres – o “calçamento” – para atender o comércio do centro, que seria executado entre 1982-4; a renovação da Praça José Marcondes com a retirada dos pontos de ônibus – que foram transferidos para o Terminal Urbano junto à Estação Ferroviária – e pela substituição da igreja por uma grande catedral “mais moderna”, de concreto e vitrais coloridos. (FRANCISCO, 2011, p. 132)

Para entender os fatos ocorridos nos anos de 1980, é preciso destacar que a cidade apresentou um grande crescimento populacional e territorial urbano, com o aumento da verticalização da área central e expansão desordenada na periferia (FRANCISCO, 2011, p. 133). No que se refere à expansão periférica, é notório o espraiamento horizontal mais ou menos articulado à malha urbana, associado aos lotes ilegais, como apresentado por Francisco (2011).

(Figura 2):

Quanto à expansão periférica, este período marca um momento de ruptura no processo de crescimento horizontal da cidade que, até então se dava de forma mais ou menos articulado à malha urbana, quando se verifica o espraiamento conferido pelos loteamentos, sobretudo, os ilegais e clandestinos que surgiram paulatinamente nas décadas de 1980 e 1990, sob os olhos omissos do Poder Público local. (FRANCISCO, 2011, p. 134).

Figura 2 - Evolução urbana de São José do Rio Preto-SP no período de 1980 a 2000.



Fonte: Francisco (2011, p. 134).

Apesar de São José do Rio Preto ter recebido diversos investimentos do Poder Público em habitação popular e infraestrutura, “outras cidades” surgiram dentro da cidade, como exteriorizado por Francisco (2011, p. 135): “uma clandestina, à margem de toda e qualquer infra-estrutura e qualidade de vida e outra legal e murada, formada pelos loteamentos voltados para as classes de maior poder aquisitivo, na sua maioria fechados, com modernos serviços de segurança”

Tal fato se deve principalmente ao processo de especulação imobiliária, que conduz à valorização de lotes e a falta de políticas e ou fiscalizações que objetivassem fazer com que as incorporadoras/loteadoras atendessem as necessidades dos bairros e classes sociais menos favorecidas. Uma vez que a localização no ambiente urbano está diretamente ligada às condições de consumo, deslocamento de pessoas, mercadorias e de comunicação. Estes fatores

associados à rede de infraestrutura possibilitam o direcionamento das melhores localizações na cidade aos setores sociais mais abastados. (VILLAÇA, 2001, p. 23).

Essa conjuntura possibilitou que alguns moradores da cidade, principalmente a partir da década de 1990, pudessem morar no subúrbio, devido às suas condições de segurança reforçada e *status* social agregado.

O subúrbio torna-se, portanto, o local privilegiado para a moradia das classes mais altas, sobretudo a partir da década de 1990, subvertendo a relação centro-periferia, observada em épocas anteriores. Os condomínios fechados passam a representar uma nova forma de habitat urbano, com os mesmos valores associados à verticalização – segurança e localização –, associados ao símbolo de qualidade de vida, conferido pela residência unifamiliar, com ampla disponibilidade de áreas verdes e de lazer. Vende-se, com os condomínios fechados, segurança, mas, sobretudo, status social! (FRANCISCO, 2011, p. 136).

Como mencionado por Francisco, passou a ocorrer, já na década de 1990 a ruptura da lógica centro-periferia que era vigente no município de São José do Rio Preto. Para esclarecer esse contexto, que é uma das problemáticas deste trabalho, é necessário definir alguns conceitos para melhor compreensão acerca do tema, são eles: centralidade, multicentralidade e policentralidade. Uma vez que estes conceitos respondem por dinâmicas espaciais que acompanham a dinâmica econômica do município e, simultaneamente, a forma de uso e ocupação do espaço que reverbera no preço da terra e, sobretudo, nos usos residenciais.

A centralidade urbana sempre esteve associada a existência de um único núcleo econômico e político da cidade, expressa no centro principal (monocentralidade), apresentando, portanto, certa posição elevada, no sentido do status social, do preço da terra e das atividades mais complexas, na hierarquia intraurbana. Uma vez que:

Em modos de produção pretéritos, tanto quanto em boa parte do desenvolvimento do modo de produção capitalista de produção, as cidades tiveram suas estruturas espaciais articuladas em torno de um centro principal. Na maior parte das vezes, ele era ou é único, desempenhando todos os papéis de centralidade, tanto na escala da cidade, quanto na interurbanas, quando tratamos dos espaços urbanos de maior importância nas redes urbanas (SILVA, WHITACKER, 2021, p. 235).

Além disso, a importância das redes urbanas se traduz conforme a variação da localização em relação ao centro principal, ou seja, uma área de periferia possui uma rede de comércio e serviços menos intensa e de menor complexidade do que a do centro principal. Por sua vez, quando a cidade passa a apresentar maior nível de complexidade e a criar demandas específicas, por exemplo de segurança e mobilidade, vinculada a especialização de comércio e serviços, sua estrutura aos poucos descentraliza, caracterizando uma cidade multicêntrica

(SILVA, WHITACKER, 2021, p. 236). O conceito é apresentado por Spósito da seguinte forma:

Tenho usado o termo MULTICENTRALIDADE para me referir à conformação de mais de uma área de concentração comercial e de serviços nas cidades, influenciando a perda relativa do peso e da importância do centro “principal” em estruturas espaciais tipicamente monocêntricas até então. Assim, o aparecimento de subcentros e de eixos comerciais e de serviços especializados fora do centro tradicional; a implantação de galerias comerciais, reafirmando o centro fora dele; ou mesmo o crescimento dessas atividades em áreas pericentrais, antes estritamente residenciais, são formas de multiplicação dos setores que nas cidades concentram atividades, pessoas e fluxos, possibilitando se reconhecer “áreas centrais” (SPOSITO, 2013, p. 74-75).

O conceito de cidade policêntrica se aproxima da multicentralidade, porém, ele tem efeito sobre todo o conjunto da cidade. Dessa forma, eles são:

[...] especialmente hipermercados modernos de grandes grupos do setor, shopping centers, centros especializados de grande porte (de negócios, de serviços, médico-hospitalares, de feiras, de festas etc.) [...] exercem atração sobre todo o conjunto da cidade [...]. Conformam, deste modo, uma centralidade que não é hierarquicamente inferior à do centro principal, em termos de oferta, diversidade ou grau de especialização dos bens e serviços que oferecem mas, sim, que compete com o centro principal (SPOSITO, 2013, p. 75).

Retomando o período dos anos 1990 em que se deu a subversão da lógica centro-periferia, teve início a elaboração do Plano Diretor Municipal, que possuía objetivos a serem alcançados em prol da população, da cidade e do meio ambiente. Como esclarecido por Teodózio:

Em 03 de abril de 1990, a elaboração do Plano Diretor foi determinada pela Lei Orgânica do município de São José do Rio Preto. Na lei, o plano diretor tornou-se o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade. Além disso, tornou-se obrigatório por lei: proteger o meio ambiente; promover programas de construção de moradias; promover a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico; delimitar o perímetro urbano; e estabelecer normas urbanísticas, particularmente as relativas ao zoneamento e a loteamentos (TEODÓZIO, 2008, p. 148).

Como já foi visto, a cidade possuía habitações precárias em áreas periféricas, e em razão disso a administração pública da época agiu no desfavelamento da cidade:

[..] por meio de diversos programas, dentre eles: um programa que entregou 647 lotes com infra-estrutura e com a construção de uma unidade precária de dois cômodos e um sanitário; o Parque da Cidadania - que transferiu 350 famílias de 13 favelas instaladas em zonas de manancial ou de risco - através da ampliação do perímetro urbano na zona Norte da cidade, da implantação

de infra-estrutura e da construção de habitações de madeira, de caráter provisório; o Parque da Liberdade com 1.800 unidades; e o Jardim Marisa Cristina (TEODÓZIO, 2008, p. 157).

É a partir do final da década de 1990 que a lógica neoliberal se coloca como paradigma ideológico tendendo a apresentar uma racionalidade de que o mercado é o único e principal agente capaz de estruturar a vida econômica com padrões de "eficiência". Este modelo discursivo também se assenta sobre a produção do espaço urbano. Alguns autores fazem referência ao jargão de que "a cidade não é mais produzida pelo Estado, mas é conduzida pelos interesses do capital financeiro e busca-se parcerias com o setor público-privado. Foi enfatizado nesse mesmo período o potencial de qualidade de vida e investimentos no município de São José do Rio Preto (PETISCO, 2002). Por sua vez, é importante asseverar que todos os desvios e as formas de expansão desordenada e implementação de loteamentos sem infraestrutura e que favoreceram à especulação imobiliária sempre foram sendo ditadas pelo mercado (por inúmeras incorporadoras).

Para Pôssas e Souza (2022, p. 152) trata-se de

Um conjunto de leituras anacrônicas sobre o entendimento do Estado e do seu papel na produção de valor, filia-se nas lógicas analíticas de controle, regulação e domesticação do capitalismo na sua fase de maior aprofundamento monopolista. (Tradução nossa)¹.

Nos anos 1990, passa-se, pelo mito da globalização, ao criar uma ideia de que as mazelas sociais, materializadas nas espacialidades rurais e urbanas, decorrem do Estado. Em verdade o que se tem é uma ampliação do poder do mercado no controle sobre o Estado, ou melhor, a clareza do papel do estado no processo de modulação do valor, de sua acumulação e reprodução ampliada que se acentua com a financeirização e o monopólio.

Isso se traduz na construção de uma cidade altamente capitalizada, corporativa e excludente, tendo como únicas, centralidade e expectativa, o retorno financeiro: "a ação de investidores, anteriormente pautados pelo amadorismo e pelo espírito empreendedor, é substituída pela ação de empresas profissionalizadas que buscam o conhecimento na academia e programam estrategicamente o crescimento urbano que vão empreender" (FRANCISCO, 2011, p. 137).

¹ A set of anachronistic readings on the understanding of the state and its role in the production of value affiliate with the analytical logics of control, regulation and domestication of capitalism in its stage of greatest monopolistic deepening. (PÔSSAS, SOUZA, 2022, p. 152).

Antes de adentrar ao século XXI, é importante enfatizar que o município de São José do Rio Preto, de acordo com Rossi e Otero (2022, p. 5), é o que mais comercializa lotes entre os 25 municípios com maior expansão imobiliária no estado de São Paulo. Sendo mais que o dobro em relação a Ribeirão Preto (SP) - segunda cidade, e muito mais expressivo em relação à Região Metropolitana de São Paulo, como é possível analisar na **Tabela 1**:

Tabela 1 - Número de lotes aprovados por município entre 2010 e 2018 - vinte e cinco primeiras posições no estado de São Paulo.

	Município	Posição do AP na hierarquia da rede urbana	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
1	São José do Rio Preto	Capital Regional Q	2.902	7.910	7.115	2.569	7.171	5.472	5.855	4.182	4.480	48.656
2	Ribeirão Preto	Capital Regional A	894	1.919	1.164	2.287	2.011	814	9.022	2.001	626	20.749
2	Piracicaba	Capital Regional C	2.686	5.021	189	2.249	1.549	2.401	1.262	792	95	17.254
4	Franca	Capital Regional C	2.484	822	1.482	2.591	2.219	4.208	2.105	547	670	17.128
5	Anapecuana	Capital Regional C	1.956	2.119	2.147	1.877	2.009	1.228	2.062	768	249	16.516
6	Indaiatuba	Centro Sub-Regional A	-	1.106	2.222	2.740	2.219	2.851	2.629	1.212	91	16.081
7	Barnetico	Capital Regional C	-	1.157	1.779	1.292	4.297	1.262	1.779	2.750	829	15.257
8	Votuporanga	Centro Sub-Regional B	1.228	1.166	1.594	2.012	580	1.964	2.980	1.678	987	14.289
9	Anapetuba	Capital Regional C	472	1.577	662	1.769	808	1.928	705	5.270	662	12.954
10	Merita	Capital Regional C	1.799	195	2.498	1.742	1.285	772	1.515	1.568	796	12.272
11	Orizui	Centro Sub-Regional B	1.082	-	-	2.099	2.290	2.251	1.266	1.212	1.902	12.204
12	Mirassol	Capital Regional Q	1.125	757	-	1.817	5.918	-	-	292	1.217	11.226
12	Sertãozinho	Centro Sub-Regional A	1.162	702	2.172	522	1.472	1.245	689	1.498	1.508	11.082
14	Rapetininga	Centro Sub-Regional A	1.797	480	2.555	125	220	2.045	292	2.010	1.292	10.927
15	Salto	Centro Sub-Regional A	-	540	2.265	1.178	1.470	222	1.874	629	2.270	10.659
16	Leme	Centro Sub-Regional B	-	-	872	2.247	1.920	2.841	-	-	571	10.551
17	Bedy Rezatti	Capital Regional Q	1.485	1.222	1.179	92	408	2.218	1.817	1.269	559	10.250
18	Sorocaba	Capital Regional Q	1.524	825	1.275	2.480	1.041	1.507	475	908	88	10.222
19	Catanduva	Capital Regional C	717	-	288	2.560	2.088	2.772	1.158	70	467	10.221
20	Cotia	Grande Metrópole Nacional	277	2.019	110	-	691	452	271	2.621	1.469	10.111
21	Presidente Prudente	Capital Regional C	200	996	1.290	2.762	220	1.690	511	424	722	9.027
22	Campinas	Metrópole	2.540	807	4	1.706	767	7	288	2.125	451	8.695
22	São João da Boa Vista	Centro Sub-Regional A	1.286	1.840	118	1.462	1.688	2.042	159	-	-	8.596
24	Taubaté	Capital Regional Q	428	811	721	2.076	1.470	258	874	780	811	8.229
25	Itatinga	Centro Sub-regional B	1.794	684	202	722	1.012	1.242	1.405	505	594	8.271
Total do estado			77.611	111.236	141.175	155.237	148.221	150.603	133.170	109.763	104.944	1.131.960

Fonte: Rossi e Otero (2022, p. 4).

O fato de as cidades do interior paulista, principalmente as cidade médias paulistas, estarem acima no ranking, em relação às cidades da Região Metropolitana da capital paulista,

se deve a grande disponibilidade de terras disponíveis para expansão com preços menores, as características homogêneas de infraestrutura e a concentração de classes médias nas cidades médias, e seu relativo padrão de consumo maior. (ROSSI, OTERO, 2022, p. 5)

Nessa condição, o parcelamento do solo é dividido em “loteamentos fechados” e “loteamentos abertos”. Os loteamentos fechados:

[...] se caracterizam pela adoção de acessos privativos e de muros delimitadores, ou de outro sistema de tapagem admitido pela autoridade municipal, que se separam da malha viária urbana ou da área rural adjacente”. Destinados às camadas de mais alta renda, esses empreendimentos têm provocado a reestruturação das cidades, sobretudo por impulsionar a constituição de novas centralidades, atraindo investimentos para áreas ao seu redor, como a implantação de shoppings centers e escolas privadas, caracterizando-se como “enclaves fortificados (ROSSI, OTERO, 2022, p. 6).

Já os loteamentos abertos, não apresentam nenhum tipo de cercamento ou segurança privada. Mas, mesmo esse tipo de loteamento, apresenta comércio intenso e é voltado principalmente para investimentos. Portanto, em ambos os casos, são ótimas oportunidades para investidores alcançarem alguma forma de renda, já que os lotes apresentam valor de uso e valor de troca ao seu comprador (ROSSI, OTERO, 2022, p. 6).

Apesar de o imaginário geral supor a elevação do preço do metro quadrado nos loteamentos fechados, por possuírem maior infraestrutura e investimentos em relação aos loteamentos abertos, isso não ocorre. Dessa forma:

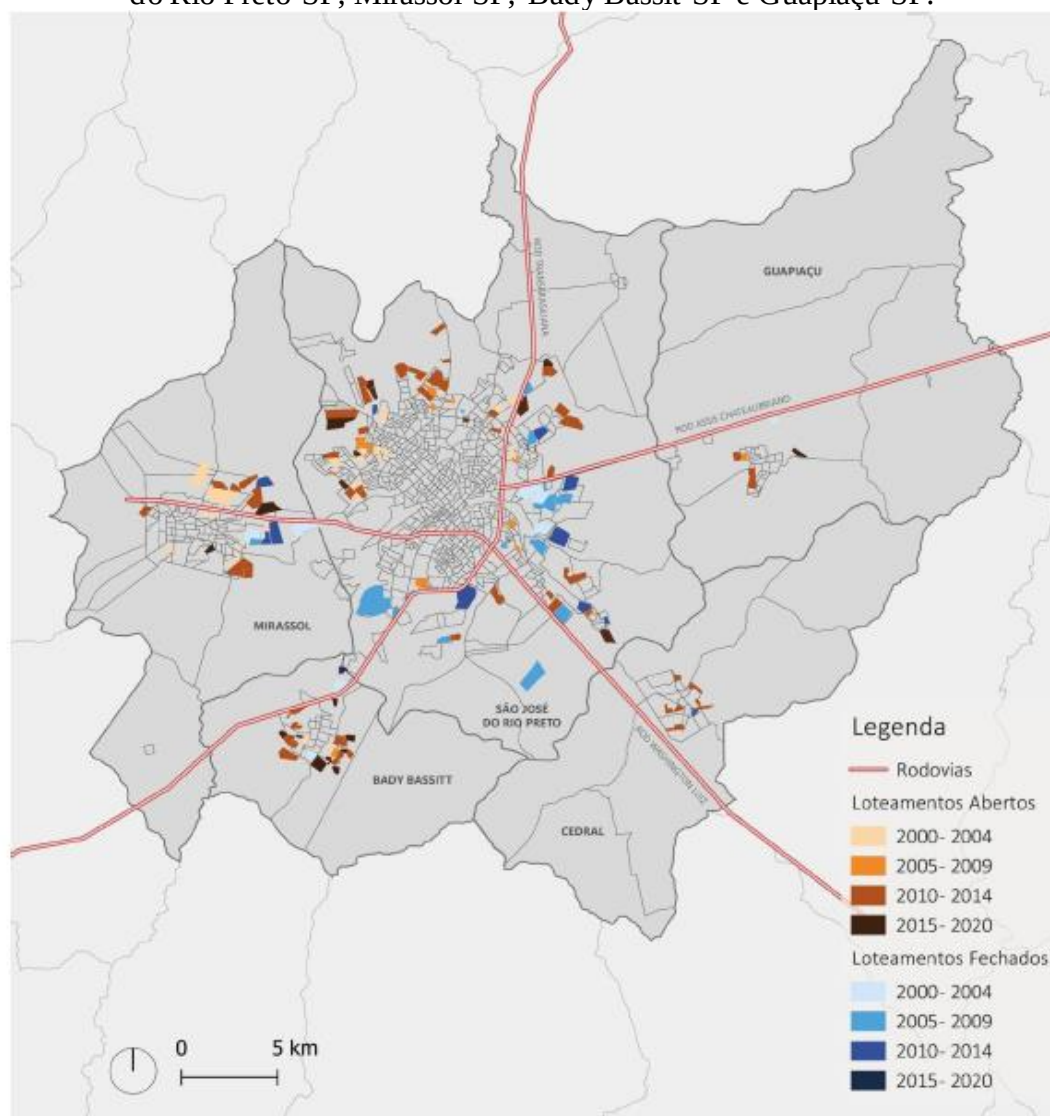
De uma maneira geral, a grande diferença entre os lotes abertos e fechados está no tamanho médio dos terrenos, e não necessariamente em seus preços, ainda que os lotes “fechados” apresentem preços médios por metro quadrado mais altos que os “abertos”. Os lotes abertos apresentaram uma média de 200m², metragem mínima exigida pela legislação urbanística de Rio Preto, ao passo que os lotes fechados se mantêm em torno de 450m². No ano de 2019, por exemplo, um lote de 438m² no “loteamento fechado” Damha VI poderia ser comprado por R\$190.000, representando o valor de R\$433,79/m²; já no “loteamento aberto” Jardim Nunes um lote de 200m² estava sendo vendido por R\$84.000, ou seja, R\$420,00/m². Esses dados mostram que, relativamente, à redução dos tamanhos dos lotes não está atrelada a um barateamento significativo dos mesmos. No limite, as rentabilidades dos dois tipos de empreendimentos exemplificados (aberto popular/norte ou fechado não tradicional/leste) apresentam o preço por m² muito parecido (ROSSI, OTERO, 2022, p. 12).

Assim, a localização desses loteamentos é específica para cada classe social, uma vez que a distância entre eles segrega a cidade. Como observado abaixo e na figura 3:

As localizações de cada empreendimento são determinadas de acordo com o produto e o público ao qual será ofertado. Os “loteamentos fechados”, destinados aos estratos mais abastados, localizam-se nos setores leste e sudoeste de Rio Preto, enquanto os “loteamentos abertos”, voltados às camadas de mais baixa renda, encontram-se mais dispersos no território,

apesar de existir uma grande concentração dessas tipologias no setor norte. Esse padrão estratificado de ocupação do território é histórico no município de Rio Preto (ROSSI, OTERO, 2022, p. 12).

Figura 3 - Implementação de loteamentos abertos e fechados entre 2000 e 2020 em São José do Rio Preto-SP, Mirassol-SP, Bady Bassit-SP e Guapiaçu-SP.



Fonte: Otero e Rossi (2022, p. 13).

Portanto, ao analisar a citação e a imagem acima sobre os anos 2000 a 2020, evidenciam que há uma divisão da cidade, e consequentemente uma segregação socioespacial, já que os condomínios fechados ou “loteamentos fechados” se localizam na parte leste e sul, e os “loteamentos abertos” destinados às classes mais baixas se localizam na zona norte.

1.2 Zoneamento Urbano de São José do Rio Preto

Como observamos anteriormente, o município de São José do Rio Preto passou por mudanças, e por sua vez é importante destacar as transformações associadas ao avanço da urbanização. A primeira delas data de 1956 e é anterior à Lei de Zoneamento de 1958, com o surgimento do primeiro bairro popular da cidade - o Bairro Eldorado, localizado na zona Norte e de difícil acesso devido à barreira natural do córrego Piedade e da linha férrea. Foram vendidos lotes fora do perímetro urbano e à prestação (FRANCISCO, 2011, p. 129). De acordo com Bueno (2002, apud FRANCISCO, 2011), o surgimento desses loteamentos se devem a: “[...] por um lado, na década de 1960, as atividades agrícolas dos pequenos sítios, próximos à cidade, vão desaparecendo e tornando-se estoque de glebas à espera da primeira oportunidade de loteá-las”.

O mencionado zoneamento foi aprovado pela Lei 535/58 – Zoneamento, Uso, Ocupação e Volume das edificações – aprovado pela Câmara Municipal em 25 de fevereiro de 1958 (FRANCISCO, 2008). Para compreendermos a aplicação de uma lei de zoneamento, é preciso antes de tudo, analisar o seu conceito, como é definido:

O zoneamento é instrumento jurídico de ordenação do uso e ocupação do solo. Em um primeiro sentido o zoneamento consiste na repartição do território municipal à vista da destinação da terra e do uso do solo, definindo, no primeiro caso, a qualificação do solo em urbano, de expansão urbana, urbanizável e rural; e no segundo dividindo o território do Município em zonas de uso. Foi sempre considerado, nesta segunda acepção, como um dos principais instrumentos do planejamento urbanístico municipal, configurando um Plano Urbanístico Especial. (SILVA, 2007, DORNELES, 2010, p. 454).

A lei de zoneamento de 1958 do município de São José do Rio Preto foi responsável por determinar o perímetro da cidade a partir do arruamento já existente. Ela permitiu a criação de novos lotes apenas na zona agrícola, com lotes de 450m² no mínimo e com área provida de toda a infraestrutura necessária, entretanto, isso não ocorreu na prática, já que as exigências não foram implementadas e foram criados lotes em zonas periféricas que atraíram a população de menor renda e provocou a divisão da cidade em “zonas sociais” (FRANCISCO, 2008).

Essa primeira oportunidade de regularizar o perímetro urbano foi revisada no ano de 1965 para que fossem ampliadas as novas especificações dos arruamentos. Como mostrado:

Uma revisão da Lei nº 535/1958 foi aprovada em 1965 com o intuito de regularizar a prática de ampliação do perímetro urbano (Lei nº 1143/1965). A nova lei previa algumas especificações para os novos arruamentos dispostos dentro do perímetro urbano, como execução de guias, sarjetas, pontes e bueiros, quando necessário, além da obrigatoriedade da destinação de 10% de áreas públicas. Entretanto, a Lei não clarificava sobre a obrigatoriedade do loteador de arcar com a infraestrutura de abastecimento de água e coleta de esgoto na área urbana (MAIA, LAGE, 2019, p. 103).

E novamente em 1984 a lei de Zoneamento e Parcelamento do solo foi revisada. Como descrito:

Estipulava que o parcelamento de lotes só seria efetuado dentro do perímetro urbano, a um afastamento de, no máximo, duzentos metros de área loteada, desde que houvesse a possibilidade do prolongamento da estrutura viária e da extensão da infraestrutura urbana já consolidada. Também previa a destinação de áreas públicas e a exigência de implantação de infraestrutura urbana por parte dos loteadores. Entretanto, a Lei não definia áreas passíveis de expansão do perímetro urbano. A lei de 1984, assim como a de 1965, permitia loteamentos em áreas rurais (fora do perímetro urbano) na figura de “loteamento de chácaras de recreio na zona rural”, a princípio com lotes mínimos de 5.000 m² (MAIA, LAGE, 2019, p. 104).

Desse modo, as leis de Zoneamento, em ambos os períodos, estipularam regras para ocupação e parcelamento do solo, entretanto, algumas lacunas subjetivas não possibilitaram sua execução plena.

1.3 Construção de condomínios fechados nas décadas de 1970 a 1990

Como pudemos observar, o município de São José do Rio Preto, entre os anos 1950 e 1970, teve um grande crescimento urbano e surgimento de novos loteamentos relevantes. E ao analisar a década de 1970, verifica-se a criação dos condomínios horizontais fechados sob o forte apelo do aumento da violência urbana e busca de melhor qualidade de vida (BARROSO, 2010, p. 105). Entretanto, Barroso (2010, p. 106) expõe que São José do Rio Preto não teve aumento na taxa de violência urbana, em que: “apesar dos meios de comunicação divulgarem alarmantes taxas para o país, São José do Rio Preto não acompanha essa tendência, pois seu índice de violência por 100 mil habitantes, vem diminuindo ao longo dos anos”. Considera-se, assim, que a elaboração desses projetos habitacionais estavam atrelados ao status social, à melhoria da qualidade de vida e não ao medo da violência urbana.

Esse processo de criação de condomínios se iniciou no município em 1974 e permaneceu de forma tímida até os anos 1990, com apenas 3 empreendimentos no ramo (BARROSO, 2010, p. 105-106). Na década de 1990 há maior procura por esse tipo de empreendimento. Como demonstrado abaixo:

Nessa década de 90, começa a se definir essa outra forma de expansão física urbana legalizada: são os loteamentos fechados. Inicialmente voltados apenas para as classes de maior renda, eles vão afirmando, paulatinamente, a tendência mencionada pelo mercado no processo geral da expansão da cidade. Nos anos 90, eles representaram uma expansão de 2.725.511,28 m² ou 20,6% no total urbanizado pela iniciativa privada (BARROSO, 2010, p. 110).

Tendo em vista que, durante a década de 1990, esses condomínios destinados às classes sociais mais abastadas foram estabelecidos nas regiões periféricas, observa-se assim, a problemática deste trabalho - a ruptura da relação centro-periferia.

É notável a mudança da construção da cidade, se comparado a períodos anteriores. A cidade era produzida pelo Estado, entretanto agora ela atende aos interesses das grandes empreiteiras, do lucro e são feitas parcerias público-privadas que atendem ao capital financeiro.

1.4 Período recente: anos 2000 a 2020

Foi perceptível a mudança que os condomínios horizontais fechados ocasionaram na cidade no final do século XX, principalmente com a mudança da função do Estado na produção da cidade, que agora aprofundou seu papel em parcerias com empresas privadas, ou seja, ampliou o controle das mesmas nas estruturas públicas, acentuando a forma corporativa de produção do espaço.

Ao adentrarmos os anos 2000, o mercado imobiliário de condomínios para classe alta se torna saturado. Tendo isso em vista, as empresas buscam uma nova estratégia:

À medida em que o mercado da classe alta satura, a partir de 2000, verifica-se uma nova estratégia empreendida por estas empresas: os condomínios voltados para a classe média. São terrenos bem menores e em alguns casos, “conjuntos habitacionais” produzidos em série, para o barateamento e consequente possibilidade de aquisição da casa própria pela classe média. Mas estes conjuntos habitacionais se diferenciam dos populares por serem fechados, promoverem maior segurança, disponibilizarem áreas livres e lazer coletivos – a suposta qualidade de vida – e localizarem no quadrante determinado pelas classes mais altas como próprio para seu consumo (FRANCISCO, 2011, p. 38).

Desse modo, é a partir dos anos 2000 que são feitas muitas obras e introduzidos novos lotes habitacionais com investimentos públicos e privados. Assim:

Ao longo dos anos 2000, foram notáveis os investimentos públicos e privados no município, com obras voltadas à pesquisa, educação, saneamento básico, transporte e mobilidade urbana, revitalização da área central e do parque do Rio Preto, implantação de conjuntos habitacionais e complexos comerciais. Com recursos financeiros das diferentes esferas governamentais e aportes da iniciativa privada, a cidade se transformou num imenso canteiro de obras (LISBÔA, 2019, p. 146).

É também nesse período, entre 2006 e 2016, que a ampliação do perímetro urbano contribuiu para a fragmentação do espaço urbano de São José do Rio Preto. Como as autoras abaixo corroboram que:

Tais ampliações contribuíram por acirrar ainda mais a fragmentação do espaço urbano de São José do Rio Preto, corroborando com a descontinuidade da

malha urbana. Essa circunstância explicita o descompromisso do poder público municipal referente à responsabilidade de planejar a expansão urbana preterindo ao setor imobiliário a decisão de onde ocupar e como ocupar. Desse modo, a produção social do espaço é realizada mediante interesses particulares, enquanto os custos da urbanização fragmentada (aumento da distância, segregação socioespacial, valorização do preço da terra e do transporte, entre outros) são arcados pela população como um todo (MAIA, LAGE, 2019, p. 106).

Entretanto, é na década seguinte que a criação de lotes atingiu seu máximo potencial, e é também nessa década que o município teve retração no parcelamento de lotes, devido a conjuntura econômica do país, como é descrito:

Os efeitos do “boom imobiliário” puderam ser sentidos na região durante os anos seguintes, com um ápice de produção em 2014. Dentro da série histórica analisada, este foi o ano de maior número de aprovações totais e também em cada tipologia. Em 2015, contudo, ocorreu uma retração no parcelamento do solo nos municípios de nosso recorte. As aprovações de lotes caíram 41,56% em relação ao ano anterior, seguindo elevadas, contudo – maiores que as do ano de 2010, por exemplo. Segundo o Anuário do Mercado Imobiliário de 2015, desenvolvido pelo Secovi-SP, houve um aumento na desconfiança do empreendedor e do consumidor com os rumos internos da economia, devido, sobretudo, ao aumento da inflação e da taxa de juros (ROSSI, OTERO, 2022, p. 9).

Os anos seguintes seguiram a mesma tendência de 2015, e de acordo com Otero e Rossi (2022, p. 9), apesar da produção de novos lotes estar entre as maiores do estado, isso se deve ao fato da saturação do mercado no setor:

O ano de 2017 apresenta uma grande baixa do número de aprovações se comparado ao período anterior a 2010 e, apesar de em 2018 ocorrer uma leve retomada, a tendência de crescimento não se mantém. Ainda assim, a produção regional de novos lotes permanece como uma das maiores do estado. Possivelmente a estagnação dos empreendimentos de “loteamentos fechados” resulte da saturação do mercado, mesmo enquanto investimento; é claramente perceptível a extensa vacância nos empreendimentos, mesmo naqueles mais antigos e consolidados.

Dessa forma, o preço dos lotes até 2020 perdeu valor real, e isso faz com que a aprovação do número de lotes tenha caído desde o “boom” de 2014. Como é apresentado abaixo:

[...] a valorização de todas essas mercadorias, ao longo do período analisado (2012-2020), apresentou índices inferiores à inflação acumulada no período de acordo com o IGP-M/FGV, que foi de 62,85% entre março de 2012 e março de 2020, apontando para a perda de valor real. Isso lança pistas para explicar o fato de que, após o boom de lançamentos em 2014, o ritmo de aprovações venha caindo rapidamente. Destaque-se, ainda, que as menores perdas se verificam no empreendimento localizado no vetor tradicional de alta renda de Rio Preto, cujo preço elevou-se em 35% (ROSSI, OTERO, 2022, p. 11).

Os dados dessa pesquisa, comprovam esta configuração, especialmente com base na diminuição de preços médios/m² em alguns bairros da cidade no período entre 2010 e 2020,

devido à alta de juros. Apesar disso, as zonas sul e leste apresentaram alta no preço médio/m², em comparação com outras áreas, por serem áreas de condomínios fechados às classes mais abastadas.

2. PROBLEMÁTICA DA PESQUISA - PREÇO E RENDA DA TERRA E A MORFOLOGIA URBANA

Visto que o município de São José do Rio Preto tem uma relação singular com a questão imobiliária, devemos pautar as problemáticas acerca desse panorama. Em parte, as problemáticas deste trabalho estão ligadas à subversão da lógica de centro-periferia, fragmentação urbana, e à renda da terra, uma vez que a terra aprofunda seu papel como "ativo financeiro" (ROSSI, OTERO, 2022).

Assim, é preciso definir que o conceito de centro-periferia reside nas relações em que “as áreas centrais eram caracterizadas como as melhor equipadas e as periféricas pelo uso residencial dos segmentos de menor poder aquisitivo, marcadas pela precariedade de condições de vida individual e coletiva” (SILVA, WHITACKER, 2021, p. 227). A subversão dessa lógica se inicia nos anos de 1990 no município com:

[...] o paulatino enfraquecimento da influência e capacidade de atração, e, portanto, de centralidade, exercida pelo centro principal, ao mesmo tempo que ocorre a complexificação da periferia, ou das periferias, desde seu conteúdo socioeconômico e de sua complexidade funcional (SILVA, WHITACKER, 2021, p. 238).

Tendo em vista essa conjuntura de novas centralidades e criação de novos lotes que aceleram a dinâmica especulativa em São José do Rio Preto. Para Sposito (1991, p. 97-99) é necessário identificar o “papel da produção imobiliária – quer sejam lotes urbanizados ou apartamentos em condomínios verticais – enquanto investimento, muito mais que uma demanda de suas populações”.

Essa afirmação de Sposito se enquadra nas determinações da renda gerada pela terra. Com isso, define-se :

Logo que toda a terra de um país se torna propriedade privada, os seus proprietários, que, como todos os homens, gostam de colher o que nunca semearam, exigem uma renda, mesmo pelas suas produções naturais. A madeira da floresta, a erva do prado, e todos os frutos naturais da terra que, quando ela era comum, custavam ao trabalhador somente o incômodo de os colher passam, mesmo para ele, a ter um preço adicional. Passa a ter de pagar a autorização de colhê-los; e terá de entregar ao proprietário uma parte daquilo que o seu trabalho colheu ou produziu. Esta parte ou, o que é o mesmo, o valor desta parte, é a renda da terra, que constitui uma terceira componente do preço da maior parte dos bens" (LENZ, 1993, p. 150).

Portanto, a terra se tornou indispensável para o processo de acumulação dos investidores imobiliários, dessa forma a centralidade exercida pela renda da terra designava as decisões de compra.

Para o comprador, a renda aparece em sua contabilidade como o juro sobre dinheiro investido na aquisição da terra, e em princípio não é diferente de investimentos semelhantes na dívida do governo, nas ações e nas quotas das empresas, na dívida do consumidor e assim por diante. O dinheiro investido é, em todos os casos, capital que rende juros (ROSSI, OTERO, 2022, p. 14).

Depreende-se disso que os lotes são comercializados apenas para o interesse em gerar renda e especulação imobiliária, já que são comercializados visando seu valor de troca e não o valor de uso. Ou seja,

[...] não é a demanda pelo valor de uso do lote enquanto insumo para uma moradia ou estabelecimento comercial que impulsiona a grande quantidade de oferta, mas o interesse dos consumidores em adquiri-lo amparado na possível valorização da mercadoria no futuro, ou seja, no seu valor de troca. Estabelece-se, assim, uma lógica “financeira” à comercialização desses lotes, frente à comparação com a rentabilidade de outros investimentos [...] (ROSSI, OTERO, 2022, p. 15).

Arelado à comercialização dos lotes, temos a construção de condomínios fechados no município de São José do Rio Preto. Esse tipo de negócio gera, invariavelmente, a **fragmentação urbana**, pois juntamente com os condomínios, são construídas também novas centralidades próximas, como supermercados, farmácias e restaurantes. Ao mesmo tempo, o nível de integração territorial é baixo, já que poucos têm acesso a esses empreendimentos imobiliários, assim, pertencer e não pertencer a cidade se caracteriza como um tipo de fragmentação urbana (SPOSITO, 2003).

Nesse contexto, podemos articular a renda da terra, que historicamente foi elaborada em um período que as propriedades rurais eram mais abrangentes, com o período atual. Como apontado:

A renda da terra possui o seu correspondente na cidade, e ainda que nas aglomerações urbanas a renda fundiária não apareça diretamente, ela está incluída no aluguel dos escritórios, das moradias etc. ou no preço cobrado pelos imóveis (ALQUIER, 1971). A renda da terra perde sua forma concreta que tinha sob a agricultura (renda em trabalho, em espécie ou dinheiro); ela assume uma forma abstrata: a renda não se apresenta mais como um produto do solo, ela aparece como nada mais do que o juro de um capital investido (BOTELHO, 2010, p. 26).

A visão de Marx na análise da renda nos terrenos urbanos para construção, estabelece que:

[...] ela se caracterizaria: 1) pela influência decisiva da localização sobre a renda diferencial; 2) pela exploração pelo proprietário do progresso do

desenvolvimento social para o qual nada contribui e no qual nada arrisca; 3) pelo predomínio do preço de monopólio (MARX, 1989).

A renda da terra, portanto, se apresenta nas formas absoluta, de monopólio, e diferencial I e II. A **renda da terra absoluta**, por sua vez, é caracterizada pelo simples fato de possuir a terra e ter a capacidade de gerar renda com a mesma, assim, “a existência da renda da terra no pior solo não pode advir da diferença de fertilidade natural ou do trabalho, mas está ligada diretamente à existência da propriedade privada do solo, sendo essa renda conceituada como renda absoluta” (LENZ, 1992, p. 66).

O outro tipo, a **renda de monopólio**, especificamente no espaço urbano, se traduz pela singularidade e exclusividade de certo imóvel ou localização, o que acarreta na elevação de seu preço de comercialização, caracterizada abaixo:

Como uma unidade imobiliária é um valor de uso complexo, articulado no espaço com diversos valores de uso simples (equipamentos coletivos, meios de transportes etc.), a reprodutibilidade de uma determinada localização privilegiada no espaço urbano é muito difícil para o capital imobiliário, sendo praticamente impossível para um capitalista isolado reproduzir as melhores condições existentes na cidade para um empreendimento que não conta com uma localização privilegiada. Dessa forma, algumas parcelas do solo urbano tornam-se não-reprodutíveis numa escala comparável aos solos agrícolas especiais geradores de rendas de monopólio. Trata-se, nesse caso, da segunda natureza que, no meio urbano, dada a sua complexidade, cria áreas exclusivas nas quais seus consumidores estão dispostos a pagar uma renda de monopólio para poderem aí se localizar, seja em função do statu que tal localização pode conferir ao seu usuário, seja em função de um acesso privilegiado às centralidades do urbano etc (BOTELHO, 2010, p. 27-28).

A **renda diferencial**, necessita obrigatoriamente de trabalho humano na base natural para gerar a mencionada renda, como exposto:

Pela teoria marxista, não são as condições naturais que causam a geração da renda diferencial, constituindo-se apenas na sua base, pois é a produtividade excepcionalmente acrescida do trabalho humano sobre essa base natural, comparativamente mais favorável, que gera essa renda. Ao mesmo tempo, Marx enfatiza também que não é o direito de propriedade privada da terra a sua causa, pois a sua existência apenas capacita o proprietário fundiário a apropriá-la, pois esse lucro suplementar ainda existiria se fosse suprimida a propriedade da terra (LENZ, 1992, p. 51).

Desta renda diferencial apresentada, surgem duas variáveis da mesma - a renda diferencial I e II. Marx ao se referir a **renda diferencial I**, tira conclusões a respeito dela. Sendo a primeira delas:

A renda diferencial decorre da diferença existente, em cada etapa determinada do desenvolvimento da agricultura, da fertilidade natural das terras (continuamos abstraindo da localização); por conseguinte, da quantidade limitada das melhores terras e da circunstância dos capitais iguais terem de ser

aplicados em solos desiguais, isto é, que proporcionam rendimento desigual para o mesmo emprego de capital (LENZ, 1992, p. 59).

A segunda conclusão a respeito da mesma renda, de acordo com Marx se pauta na:

[...] questão do preço regulador do mercado. Segundo Marx, o preço de produção do pior solo, que não da renda, é sempre o preço regulador do mercado, embora na sequência ascendente ele só permaneça estacionário porque se cultivam sempre solos melhores. Nessas condições, o preço do trigo produzido no melhor solo será o regulador. (LENZ, 1992, p. 59).

A **renda diferencial II**, por sua vez, que é posterior a renda diferencial I é: “pode ser conceituada como aquela renda oriunda da aplicação sucessiva no mesmo terreno de diversas quantidades de capital, com produtividades diferentes” (LENZ, 1992, p. 63). Além disso, a renda diferencial II decorre de investimentos na terra para aumentar sua produtividade. Ela é assim:

[...] típica de um estágio mais avançado do capitalismo rural, tendo em vista que o seu surgimento se deve a aplicação intensiva de capital, o que evidencia a superação da fase em que a terra é abundante e a exploração extensiva. O surgimento da renda diferencial II, portanto, só acontece em uma fase histórica posterior à renda diferencial I, sendo essa a sua base de formação (LENZ, 1992, p. 63).

Desse modo, é fundamental compreender os processos especulativos da terra urbana e rural para analisar que as dinâmicas de fragmentação não são explicadas apenas pela teoria do consumo da cidade, mas pela materialidade do valor que se manifesta de diferentes formas.

3. OBJETIVOS

O objetivo geral da pesquisa é demonstrar como ocorre a mudança de formologia e estrutura da lógica centro-periferia para a fragmentação urbana na cidade média de São José do Rio Preto, a partir da trajetória do preço da terra, expresso nas dinâmicas especulativas, imobiliárias e das formas de produção da cidade.

3.1 Objetivos Específicos

Os objetivos específicos se pautam na reflexão sobre os conceitos de centro-periferia, de multacentralidades e de fragmentação urbana. Além disso, é preciso analisar e mapear as dinâmicas de preços de terras, no período de 1980 a 2020, identificando as mudanças do preço das terras urbanas no município de São José do Rio Preto-SP. Assim, refletir sobre as dinâmicas de preços de terras e as transformações morfológicas e estruturais da fragmentação urbana no município.

4. METODOLOGIA

Temos observado que São José do Rio Preto possui relação intrínseca com o mercado imobiliário e suas consequências para a **formologia** urbana. Desta forma a pesquisa se realizou a partir dos seguintes encaminhamentos metodológicos:

- a) Levantamento Bibliográfico e análise de conceitos fundamentais da temática;
- b) Levantamento, sistematização e análise quantitativa dos valores imobiliários na cidade a partir de jornais do município, no período de 1980 a 2020, considerando venda de imóveis, em intervalos decenais;
- c) Georreferenciamento e mapeamento dos preços de terras e imóveis;
- d) Identificação dos desdobramentos sobre o mercado imobiliário a partir dos dados sistematizados com a literatura e bases informacionais dos anúncios classificados e cotejando com as principais transformações urbanas operacionalizadas por capitais privados (condomínios fechados, shoppings) e intervenções públicas (conjuntos habitacionais, projetos de infraestrutura interna e ou externa - rodovias, por exemplo).

As bases de dados secundárias foram obtidas com a Fundação SEADE e IBGE, os dados primários se constituem em levantamento de classificados do jornal Diário da Região.

4.1 Coleta e análise de dados dos Classificados

Diante das definições conceituais apresentadas, foi necessário coletar dados do Classificados do Jornal Diário da Região que corroboram com a teoria, no período de janeiro de 1980 a janeiro de 2020, em intervalos decenais. O mês de janeiro foi escolhido, pois afirma-se que um mês inteiro possui dados necessários para uma média consolidada de preços dos imóveis de São José do Rio Preto e fornecem confiabilidade à pesquisa.

Entre as especificações e detalhes analisados estão: Bairro, CEP, Rua, Preço do imóvel, corrigido para valores de julho de 2024 pelo IPCA 1980, com base na calculadora do cidadão (Banco Central do Brasil), metragem do imóvel, preço do m² (em Reais), número de cômodos, tipo de imóvel (casa, apartamento, terreno ou salão), se estava à venda ou para locação, e especificações do imóvel (se possui garagem, varanda, sacada, piscina, churrasqueira e/ou portão eletrônico). Durante a coleta dos dados, foi encontrada uma dificuldade em que muitos dos classificados disponíveis para locação não possuíam metragem e valores de venda dos imóveis. Assim, optou-se por selecionar apenas aqueles que possuíam metragem e que estavam à venda, e além disso, exclusivamente, para o ano de 1980, optou-se por selecionar apenas casas e terrenos à venda, em decorrência do baixo número de

apartamentos à venda com metragem. Assim, optou-se por selecionar apenas os classificados que possuíam metragem e que estavam à venda nos outros períodos.

Os dados foram corrigidos pelo IGPM (FGV), Calculadora do Cidadão – BACEN. Entre os meses de maio e junho de 2024, foram coletados, pelo Arquivo Municipal da Prefeitura de São José do Rio Preto, os classificados do Jornal Diário da Região de 1980. Em virtude da ausência de dados do mencionado jornal posteriores a esse período no site, cogitou-se a visita à sede do Jornal Diário da Região, porém, devido a dificuldades internas à vista, esta opção foi descartada. Assim, foi necessário agendar uma visita presencial ao Arquivo Municipal no dia 29 de julho de 2024. No local, o material dos anos de janeiro de 1990 a janeiro de 2020 estavam previamente separados. A coleta se deu por meio de fotografia das páginas dos classificados no período mencionado. Dessa forma, é necessário exemplificar os jornais de cada período abaixo:

Figura 4 - Plataforma Calculadora do Cidadão.

A imagem mostra a interface web da 'Calculadora do cidadão' do Banco Central do Brasil. No topo, há uma barra azul com o logo do BCB e o título 'Calculadora do cidadão'. Abaixo, uma barra de navegação contém 'Calculadora do cidadão' e 'Ajuda'. O caminho de navegação indica: 'Início → Calculadora do cidadão → Correção de valores'. O formulário principal, intitulado 'Correção de valores', possui uma aba 'Índices de preços' selecionada. Dentro desta aba, há uma subseção 'Correção de valor por índices de preços' com o aviso 'Os campos com * são de preenchimento obrigatório'. O formulário contém: um menu suspenso para 'Selecione o índice para a correção' com 'IPCA (IBGE) - a partir de 01/1980' selecionado; campos para 'Data inicial (MM/AAAA)' com '01/1980' e 'Data final (MM/AAAA)' com '07/2024'; e um campo para 'Valor a ser corrigido' com '100,00'. Botões 'Corrigir valor' e 'Voltar' estão na base. Um link 'Metodologia' é visível no canto inferior direito da área de formulário.

Fonte: Banco Central do Brasil.

Entre os meses de maio e junho de 2024, foram coletados, pelo site do Arquivo Municipal da Prefeitura de São José do Rio Preto, os classificados do Jornal Diário da Região de 1980.

Figura 5 - Classificados Diário da Região (01 de janeiro de 1980).

Fonte: Arquivo Municipal de São José do Rio Preto. Foto: Autor (2024).

Em virtude da ausência de dados posteriores a 1985 no site, cogitou-se a visita à sede do Jornal Diário da Região, porém, devido à dificuldades internas para vista, esta opção foi descartada. Assim, foi necessário agendar uma visita presencial ao Arquivo Municipal no dia 29 de julho de 2024. No local, o material dos anos de janeiro de 1990 a janeiro de 2020 estava previamente separado. A coleta se deu por meio de fotografia das páginas dos classificados no período mencionado. (Figura 5).

Com base na figura, é notório que haviam muitos classificados, e consequentemente, imóveis disponíveis para venda e locação na cidade. Além disso, a moeda em circulação da

Ao adentrar o ano 2000, a aparência dos Classificados se modernizou para modernizar e facilitar a leitura, de acordo com a figura 6:

[illegible]

42

[illegible]

Figura 8 - Classificados Diário da Região (03 de janeiro de 2020).

[illegible]

Fonte: Arquivo Municipal de São José do Rio Preto. Foto: Autor (2024).

Como mencionado, as edições durante possuíam menor número de classificados, fato que se alterava aos domingos, em que a edição do jornal acompanhava uma “revista pequena” com grande número de classificados, de acordo com a figura 9:

Figura 9 - Classificados Diário da Região (19 de janeiro de 2020).



Fonte: Arquivo Municipal de São José do Rio Preto. Foto: Autor (2024).

Para a análise e organização dos dados foi necessário criar tabelas simples e tabelas dinâmicas no Excel para o período de 1980 a 2020.

4.2 Sistematização e organização de dados

A partir da coleta dos preços de imóveis no período citado, foi necessário organizar os dados em tabelas no Excel. Por meio de tabelas dinâmicas, foi possível estabelecer a média de preços/m² de apartamentos (com exceção de 1980), casas, terrenos e a média total no período analisado. Entretanto, foi encontrada uma dificuldade na espacialização dos dados, por isso, foi necessário utilizar a malha de setores censitários do IBGE de 2010 para contemplar a pesquisa. Assim, diversos bairros foram agrupados em bairros maiores que estavam disponíveis na malha de setores censitários e realizada a média das médias dos preços do m² nos bairros.

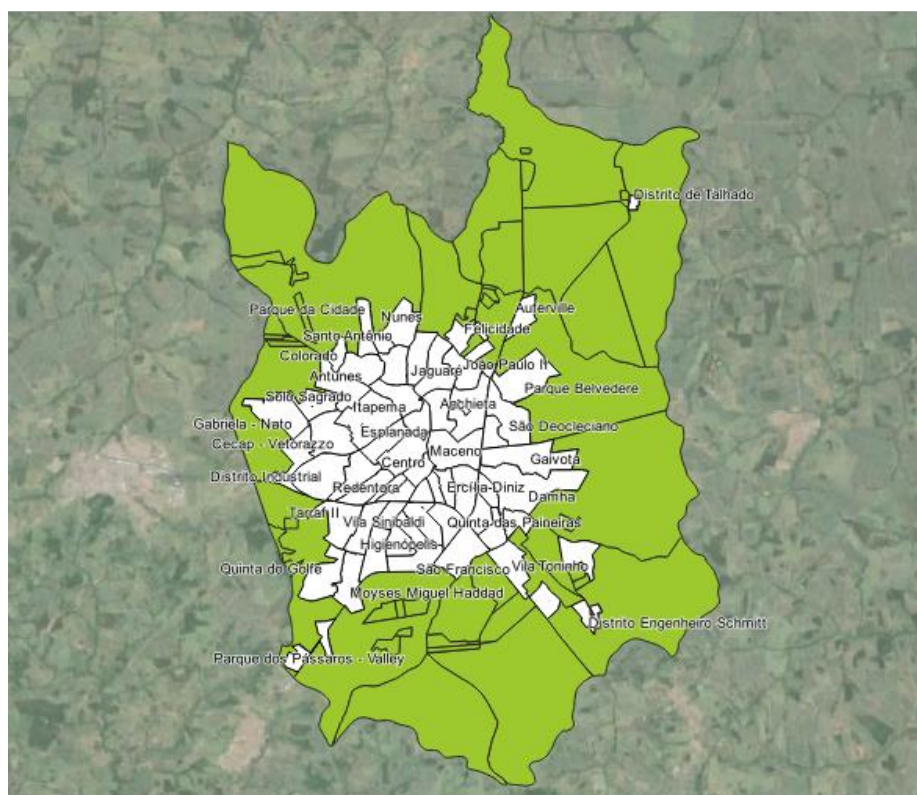
4.3 Processo de espacialização dos dados

A partir dos dados coletados acima, foi necessário espacializá-los em bairros por meio do Software QGIS Desktop (versão 3.34.9). Inicialmente, foi estabelecido contato com a Secretaria Municipal de Obras, especificamente com a divisão de geoprocessamento, para

verificar a disponibilidade da malha dos bairros da cidade em formato digital *.shp*. Entretanto, não foi possível adquirir nenhuma base de dados sobre o recorte oficial utilizado pela prefeitura, uma vez que, a Secretaria só possuía, de forma digital, as localizações pontuais dos bairros, sem as suas delimitações. Assim, optou-se por baixar os shapes da malha de setores censitários do IBGE de 2010, em virtude da malha de 2022 estar em fase inicial de elaboração.

Ao adicionar os dados no Software, foram selecionados e recortados apenas os setores de São José do Rio Preto e, após essa etapa, os setores foram unificados pela ferramenta *Dissolver>>*, de acordo com o bairro que pertenciam, surgindo, assim, shapes gerais que englobam vários bairros na realidade, como visto abaixo:

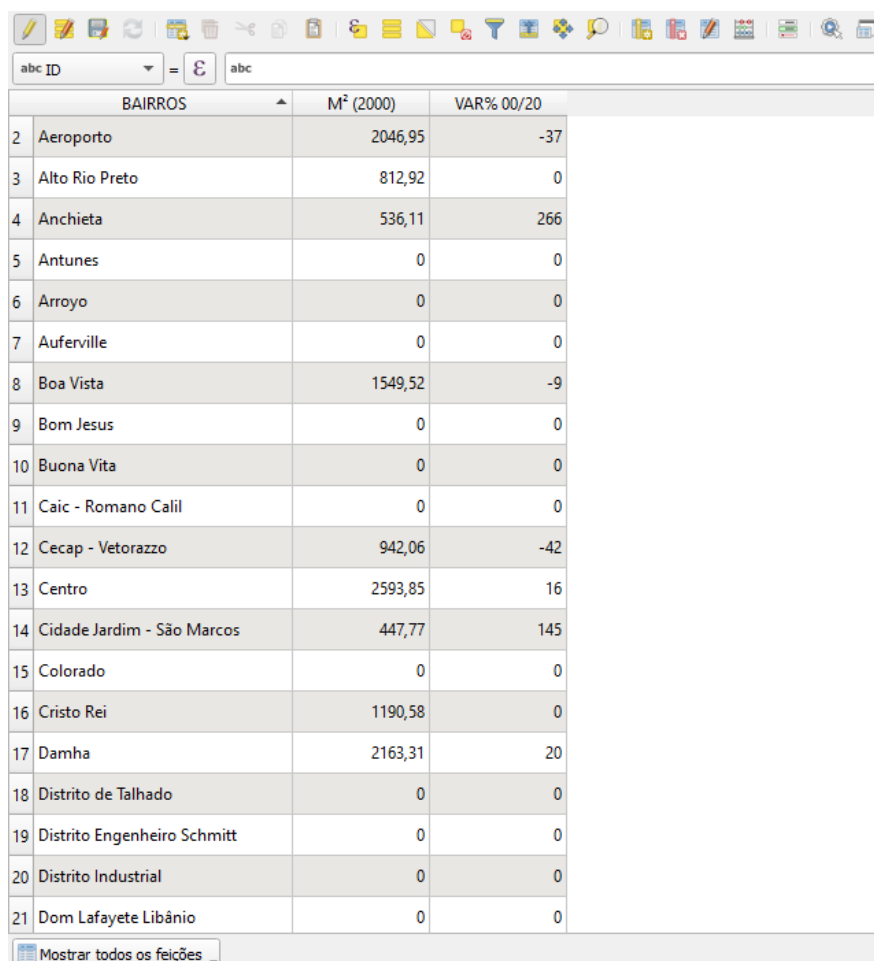
Figura 10 - Recorte dos bairros de São José do Rio Preto-SP sem valores relacionados no software QGIS.



Fonte: Autor (2024).

A etapa seguinte se caracterizou pela união dos dados vistos nas tabelas acima e a tabela de atributos no Software QGIS em cada período de estudo. Portanto, a transposição de dados de média de preço/m² e variação entre os anos (%) presentes no Excel ocorreu de forma manual para o QGIS, como visto:

Figura 11 - Exemplo de Tabela de Atributos, com valores de m² em 2000 e variação entre 2000 e 2020 (%).



	BAIRROS	M² (2000)	VAR% 00/20
2	Aeroporto	2046,95	-37
3	Alto Rio Preto	812,92	0
4	Anchieta	536,11	266
5	Antunes	0	0
6	Arroyo	0	0
7	Auferville	0	0
8	Boa Vista	1549,52	-9
9	Bom Jesus	0	0
10	Buona Vita	0	0
11	Caic - Romano Calil	0	0
12	Cecap - Vetorazzo	942,06	-42
13	Centro	2593,85	16
14	Cidade Jardim - São Marcos	447,77	145
15	Colorado	0	0
16	Cristo Rei	1190,58	0
17	Damha	2163,31	20
18	Distrito de Talhado	0	0
19	Distrito Engenheiro Schmitt	0	0
20	Distrito Industrial	0	0
21	Dom Lafayette Libânio	0	0

Fonte: Autor (2024).

É importante salientar que os valores apresentados como “0” se devem à ausência de dados e impossibilidade de comparação de variação entre os dois períodos.

Por fim, para completar a espacialização dos dados, foi necessário comparar a localização dos bairros por meio de imagens do Google Earth para adequá-lo à localização do bairro geral, originado pela malha de setores censitários.

4.4 Coleta de imagens em diversos bairros

A coleta de fotografias para a análise de fragmentação urbana nos diversos bairros da cidade ocorreu no dia 13 de outubro de 2024, domingo, pois o trânsito de veículos é menor. Os bairros selecionados para verificação de estruturas urbanas foram: Parque Belvedere, São Deocleciano, Lealdade e Amizade, Damha, Redentora, Imperial, Centro, Tarraf II, Quinta do Golf, Vivendas, Boa Vista, Eldorado, Solo Sagrado, Cecap - Vetorazzo e Gabriela - Nato Vetorazzo. Para a captura foi utilizado o celular modelo Samsung S20.

5. O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL DO MUNICÍPIO

Como apresentado, os fundamentos teóricos e processos metodológicos são fundamentais para a compreensão da conjuntura atual de São José do Rio Preto. Para

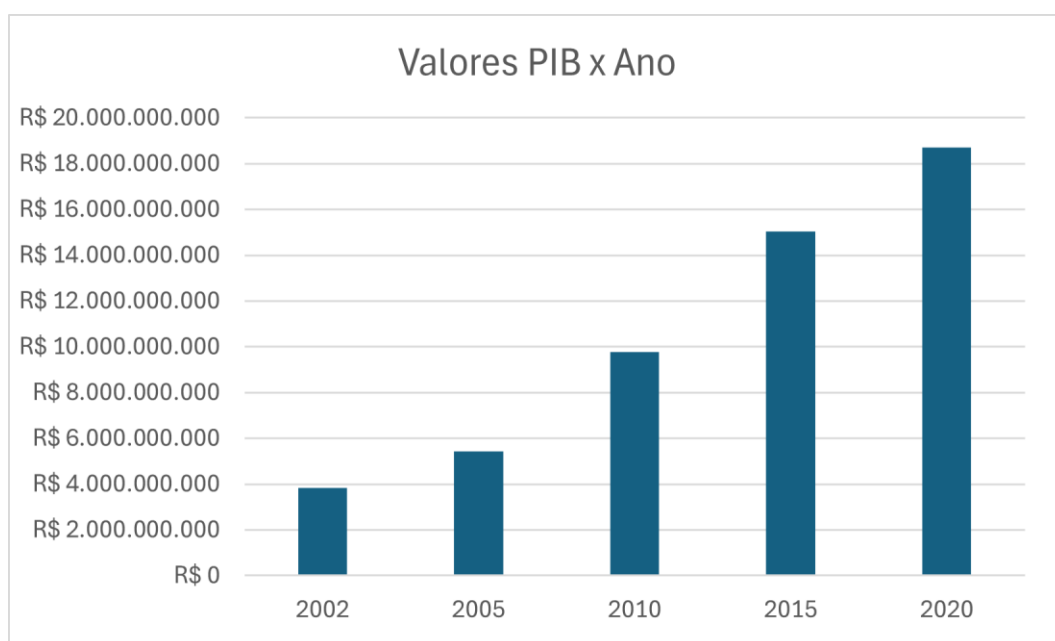
complementar e corroborar com essa análise é preciso apresentar dados secundários do desenvolvimento econômico e social do município.

5.1 Indicadores econômicos

Para analisar as características mencionadas é preciso verificar os indicadores econômicos no período mais recente de análise, a partir de 2002 a 2020. Esses dados abordam questões como Produto Interno Bruto (PIB), impostos e salários correspondentes aos períodos estudados.

Abaixo, no Gráfico 1, temos os valores do PIB de São José do Rio Preto e seus respectivos anos.

Gráfico 1 - Valores do PIB no município de São José do Rio Preto-SP, 2002 a 2020 (R\$).

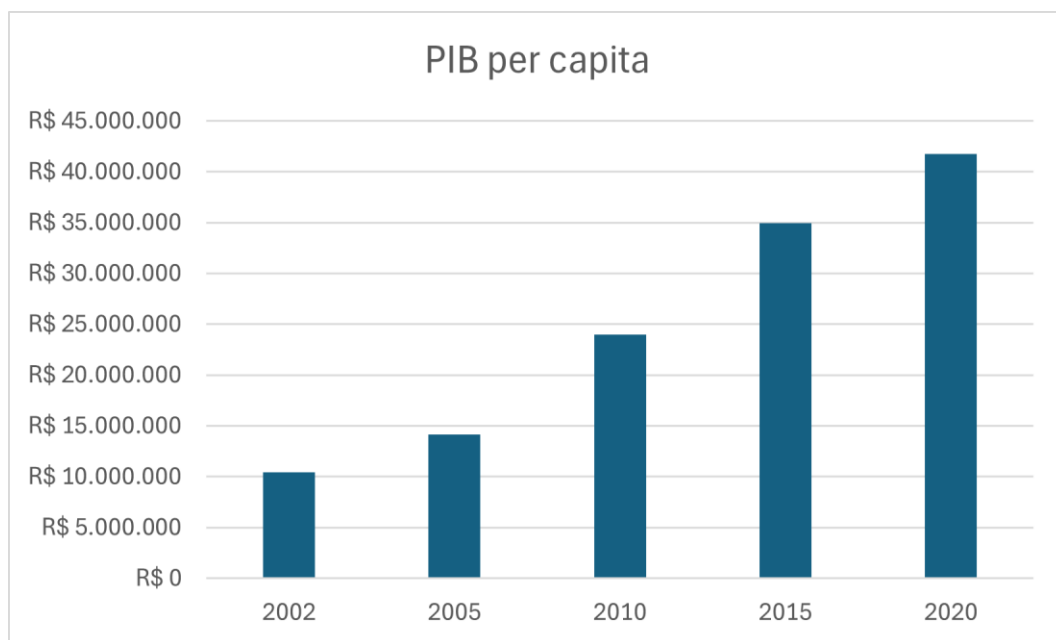


Fonte: Fundação SEADE (2020). Contas Nacionais e Regionais (IBGE, 2020).

Como é possível observar, em 18 anos, os valores do PIB aumentaram de forma gradual. Com um aumento significativo de aproximadamente R\$12 milhões no respectivo período.

Ainda em relação ao PIB, é necessário analisar a evolução do PIB per capita no município. Dessa forma, no gráfico 2 e a tabela 2 temos seus valores e respectivos anos.

Gráfico 2 - PIB per capita no município de São José do Rio Preto-SP, 2002 a 2020 (R\$).



Fonte: Fundação SEADE (2021). Contas Nacionais e Regionais (IBGE, 2020).

Tabela 2 - Evolução do Produto Interno Bruto, Produto Interno Bruno per capita e participação no PIB estadual de São José do Rio Preto-SP, 2002 a 2020 (R\$ e %).

Produto e Renda	2002	2010	2020
PIB	R\$3.838.959.508	R\$9.770.859.690	R\$18.694.213.290
PIB per capita	R\$10.425,16	R\$23.958,99	R\$41.735,23
Participação no PIB do Estado (em%)	0,74	0,75	0,79

Fonte: Fundação SEADE (2020).

Como visto, o PIB per capita de São José do Rio Preto teve crescimento gradual. A participação no PIB Estadual passou de 0,74% em 2002 para 0,79% em 2020. O Município possui o 15º maior PIB do Estado, com PIB per capita de mais de 40 mil reais, apesar disso, há desigualdade, pois a renda não é distribuída igualmente entre a população, como apresenta o Índice de Gini (SCUSSEL, 2023) visto na tabela 3. Este indicador estabelece valores entre 0 (igualdade na distribuição) e 1 (maior desigualdade).

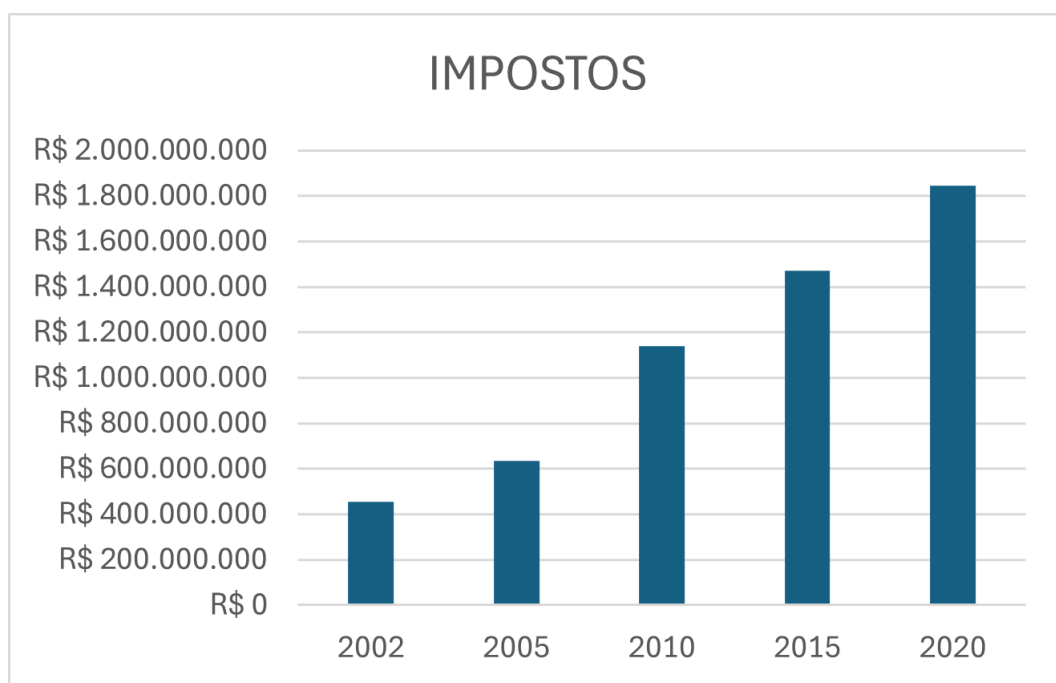
Tabela 3 - Índice de Gini em São José do Rio Preto-SP e Estado de São Paulo, 2000 e 2010.

Localidade	2000	2010
São José do Rio Preto	0,5607	0,5081
Estado de São Paulo	0,6095	0,6205

Fonte: SCUSSEL (2023, p. 57). Censo Demográfico 2010 (IBGE).

Ao avançar para a questão dos impostos arrecadados temos, no Gráfico 3, uma evolução similar ao PIB e ao PIB per capita.

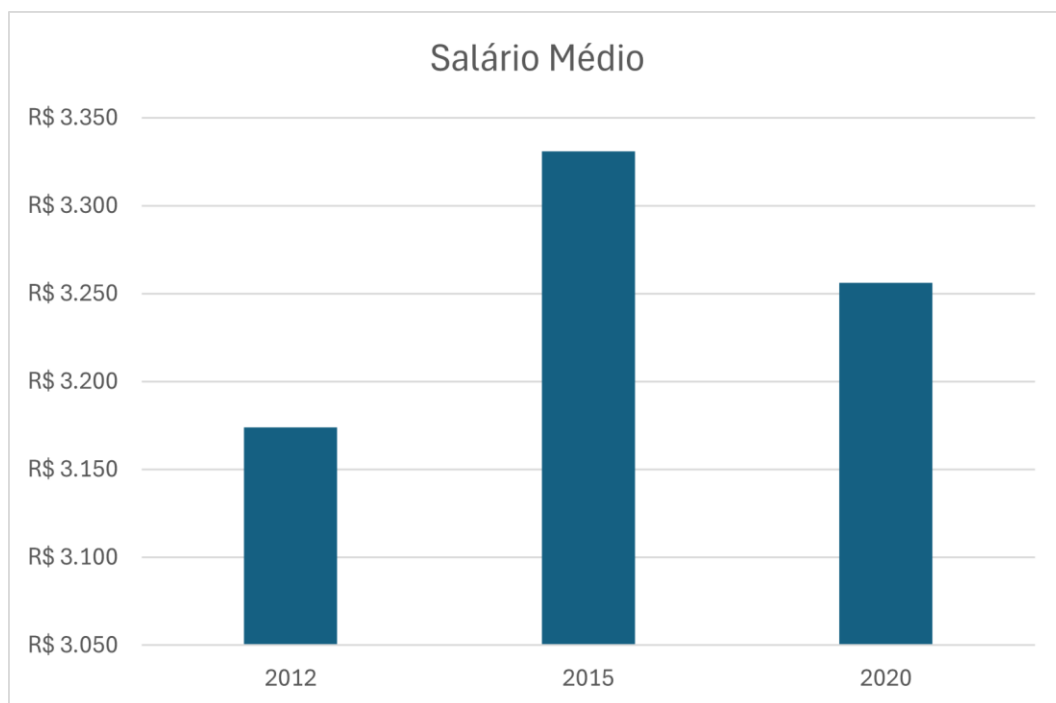
Gráfico 3 - Impostos arrecadados no município de São José do Rio Preto-SP, 2002 a 2020 (R\$).



Fonte: Fundação SEADE (2020).

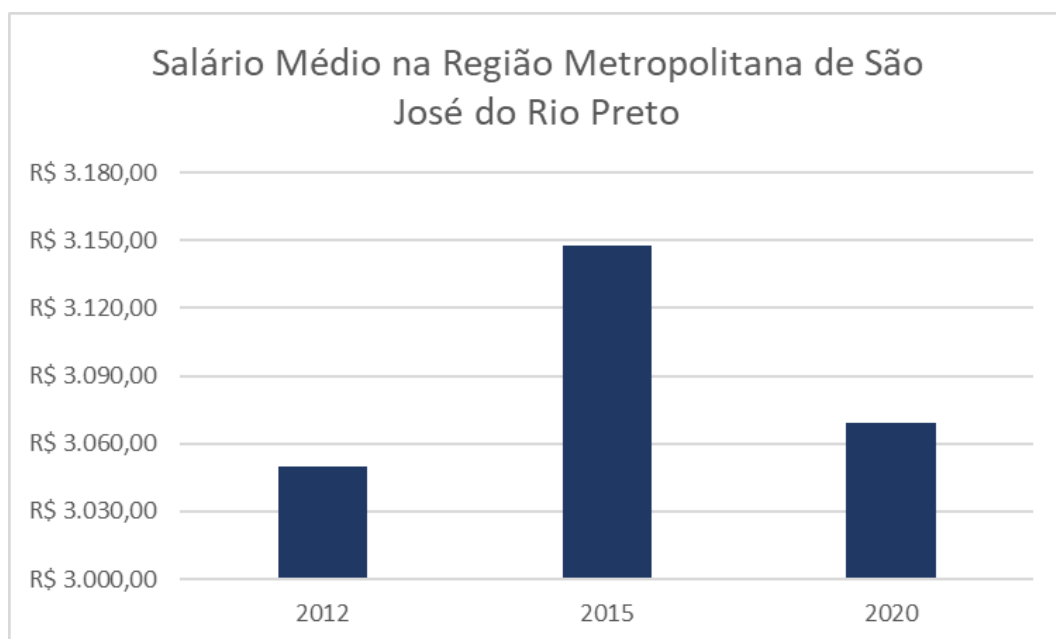
Os impostos arrecadados possuem esse crescimento, entretanto, os salários não acompanham essa medida, como é possível analisar no Gráfico 4 abaixo que apresenta o recorte do Município de São José do Rio Preto e sua Região Metropolitana a partir dos anos de 2012, 2015 e 2020, em virtude da falta de informações anteriores a esse período.

Gráfico 4 - Salário médio no município de São José do Rio Preto-SP, 2012 a 2020 (R\$).



Fonte: Fundação SEADE (2020).

Gráfico 5 - Salário Médio na Região Metropolitana de São José do Rio Preto-SP, 2012 a 2020 (R\$).

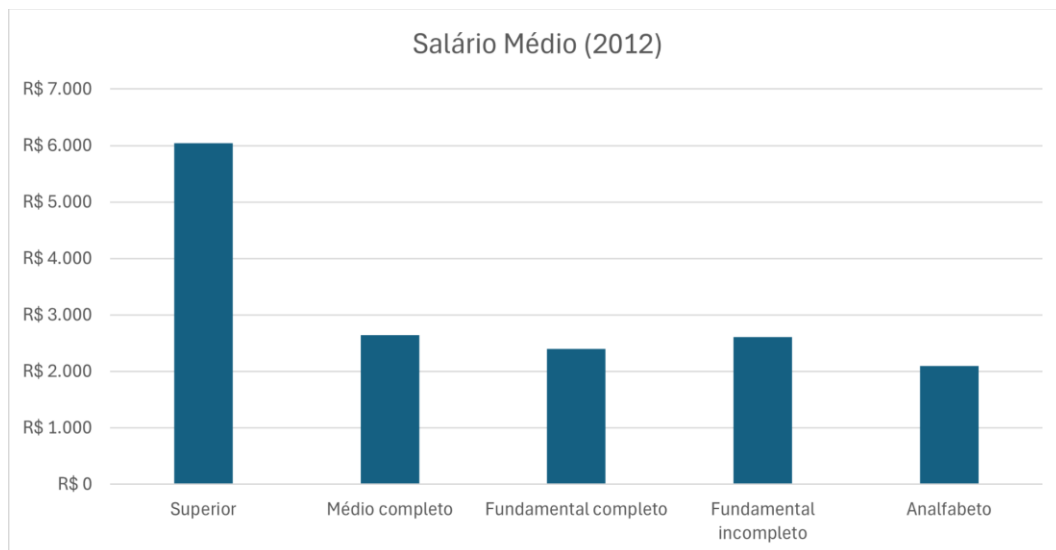


Fonte: Fundação SEADE (2020).

Ao analisar os gráficos acima, verifica-se que eles representam diferenças salariais médias entre o município de São José do Rio Preto e sua respectiva Região Metropolitana que evidenciam os maiores valores na maior cidade do noroeste paulista. Esse fato se relaciona com a alta no parcelamento do solo na cidade em decorrência também da maior capacidade de compra.

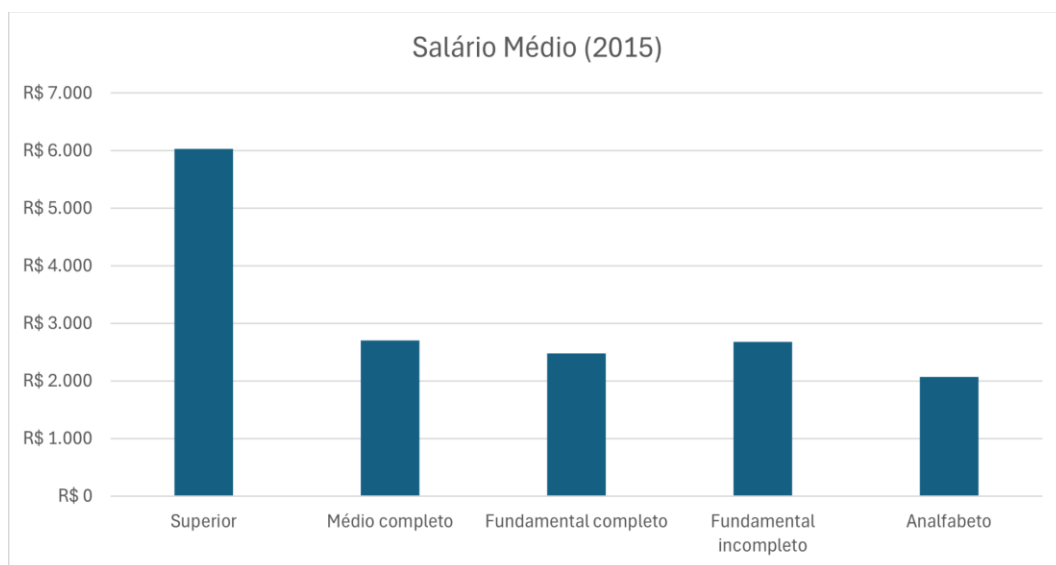
Abaixo, nos Gráficos 6, 7 e 8 temos informações mais detalhadas sobre o salário médio da população, com base em seu nível de escolaridade.

Gráfico 6 - Salário médio da população no município de São José do Rio Preto-SP em 2012 e nível de escolaridade (R\$).



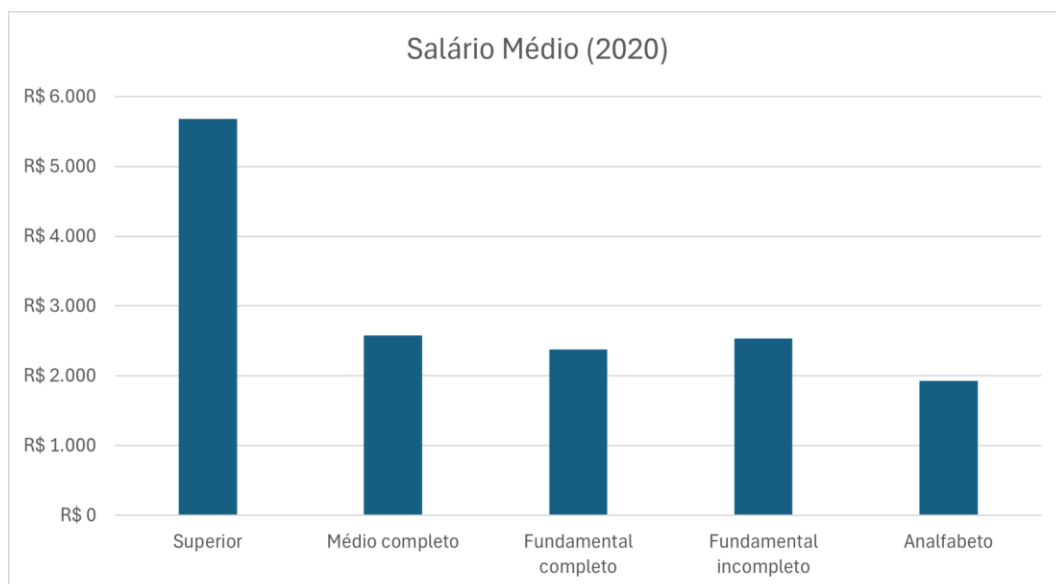
Fonte: Fundação SEADE (2012).

Gráfico 7 - Salário médio da população no município de São José do Rio Preto-SP em 2015 e nível de escolaridade (R\$).



Fonte: Fundação SEADE (2015).

Gráfico 8 - Salário médio da população no município de São José do Rio Preto-SP em 2020 e nível de escolaridade (R\$).



Fonte: Fundação SEADE (2020).

Ao analisar os gráficos acima, verifica-se algo interessante: o salário de quem possui ensino superior diminuiu em todos os anos comparativos. O médio completo aumentou em 2015 e diminuiu em 2020 para valores menores que os de 2012. O fundamental completo teve aumento tímido em 2015, em comparação com 2012 e redução em 2020. O fundamental incompleto teve ligeiro aumento em 2015 e também redução em 2020. O salário médio de quem é analfabeto teve quedas em 2015 e 2020.

Para contextualizar esses salários, é necessário definir as atividades com maior relevância no contexto desta pesquisa. Abaixo, na tabela 4 é possível analisá-los:

Tabela 4 - Número de empresas e outras organizações registradas no município de São José do Rio Preto-SP, 2006 a 2020.

Número de empresas e outras organizações (Unidades)	2006	2010	2015	2020
Agricultura, pecuária e serviços relacionados	43	111	503	115
Construção de edifícios	261	459	576	922
Obras de infraestrutura	62	88	104	117
Serviços especializados para construção	137	331	587	538

Comércio varejista	7347	7557	6051	4850
Atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados	191	276	341	658
Atividades imobiliárias	113	251	502	1072
Atividades administrativas e serviços complementares	1241	1612	2066	2676
Educação	310	386	513	608
Outras atividades de serviços	845	954	977	1240

Fonte: IBGE - Cadastro central de empresas (2020).

Ao analisar a tabela acima, é preciso destacar que as atividades de construção civil (construção de edifícios), atividades imobiliárias, serviços especializados para construção e atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados foram as que obtiveram maior aumento do número de empresas no município. O que reafirma como a lógica especulativa tem papel importante no município. Por outro lado, o comércio varejista obteve retração do número de empresas. As outras atividades tiveram aumento moderado do número de empresas.

Na tabela 5 abaixo, é possível analisar o recorte do número de pessoal ocupado em cada atividade.

Tabela 5 - Número total de pessoas ocupadas registradas por atividade econômica no município de São José do Rio Preto-SP, 2006 a 2020.

Pessoal ocupado total (Pessoas)	2006	2010	2015	2020
Agricultura, pecuária e serviços relacionados	2617	1289	1150	816
Construção de edifícios	2033	3366	3187	3666
Obras de infraestrutura	1094	1982	2383	1558
Serviços especializados para construção	776	2708	3713	3166

Comércio varejista	23261	29090	28148	23344
Atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados	2933	3053	5119	4915
Atividades imobiliárias	541	1107	1724	2625
Atividades administrativas e serviços complementares	6846	10309	12952	14639
Educação	4096	4557	6382	6311
Outras atividades de serviços	4430	6058	6035	4597

Fonte: IBGE - Cadastro central de empresas (2020).

Observa-se na tabela acima que algumas atividades obtiveram aumento relevante do número de pessoas empregadas, e mais uma vez os setores articulados ao ramo imobiliário apresenta preponderância: construção de edifícios, serviços especializados para construção, atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados, atividades imobiliárias, atividades administrativas e serviços complementares e educação. Outras atividades, entretanto, obtiveram retração do número de empregados, como é o caso de agricultura, pecuária e serviços relacionados. As outras atividades obtiveram crescimento moderado.

Tendo em vista o número de funcionários em cada atividade, é preciso analisar seus salários e outras remunerações (em mil reais), como apresenta a tabela 6:

Tabela 6 - Salários e outras remunerações no município de São José do Rio Preto-SP, 2006 a 2020 (em mil reais).

Salários e outras remunerações (Mil Reais)	2006	2010	2015	2020
Agricultura, pecuária e serviços relacionados	33830	24468	30558	22308
Construção de edifícios	15829	52954	75189	64391
Obras de infraestrutura	11233	32908	71291	46625

Serviços especializados para construção	6534	25091	63463	54567
Comércio varejista	122605	232639	413797	407245
Atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados	59652	89086	177103	194764
Atividades imobiliárias	6262	22303	33606	42439
Atividades administrativas e serviços complementares	39563	84981	228705	305629
Educação	61545	60514	168610	193567
Outras atividades de serviços	32948	78188	136379	82988

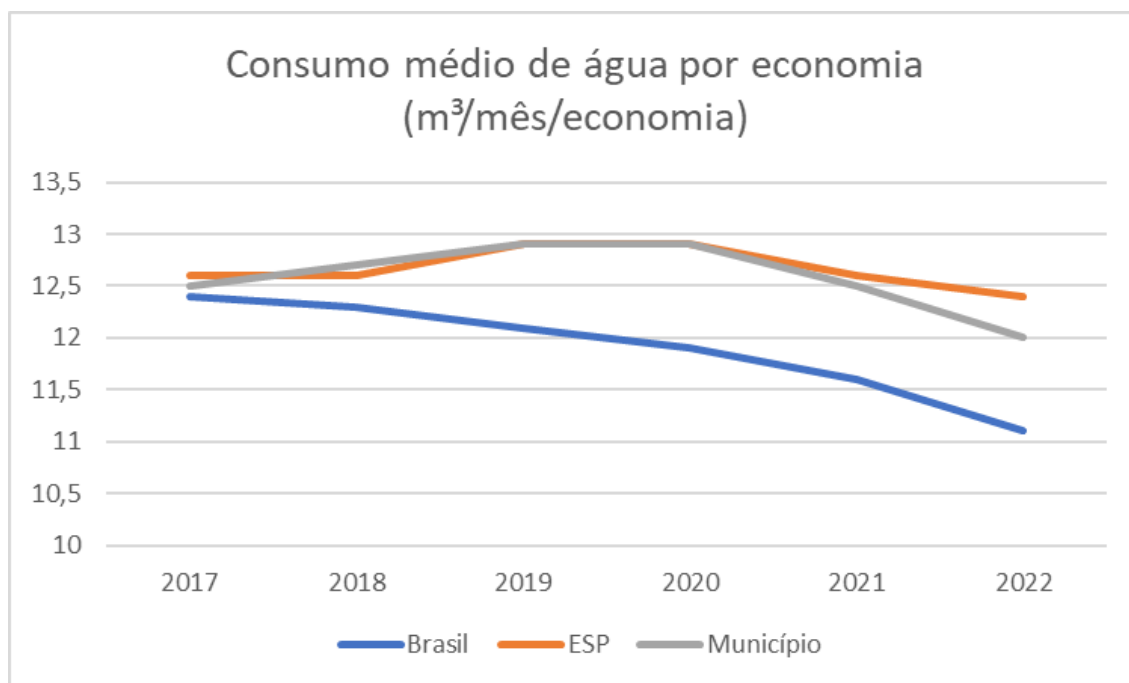
Fonte: IBGE - Cadastro central de empresas (2020).

Como observado acima, com exceção de agricultura, pecuária e serviços relacionados, todas as atividades econômicas tiveram aumento em salário e outras remunerações entre 2006 e 2020. Em especial analisa-se as atividades imobiliárias, que tiveram aumento de sete vezes no salário, demonstrando a relevância econômica da atividade no Município e sua constante valorização no período de 14 anos.

5.2 Indicadores de estrutura urbana

Como visto anteriormente, os dados econômicos nos ajudam a entender o panorama geral do município de São José do Rio Preto. A partir de agora, os dados estarão relacionados com abastecimento de água, acesso à esgoto e energia elétrica. Como é o caso dos gráficos abaixo, que trás vários gráficos sobre o abastecimento de água no município, no Estado de São Paulo e no Brasil. Estes indicadores, bem como os indicadores econômicos, revelam as condições positivas para o Município de São José do Rio Preto. Isso interessa ao setor imobiliário que busca condições favoráveis para seus empreendimentos e retorno de seus investimentos.

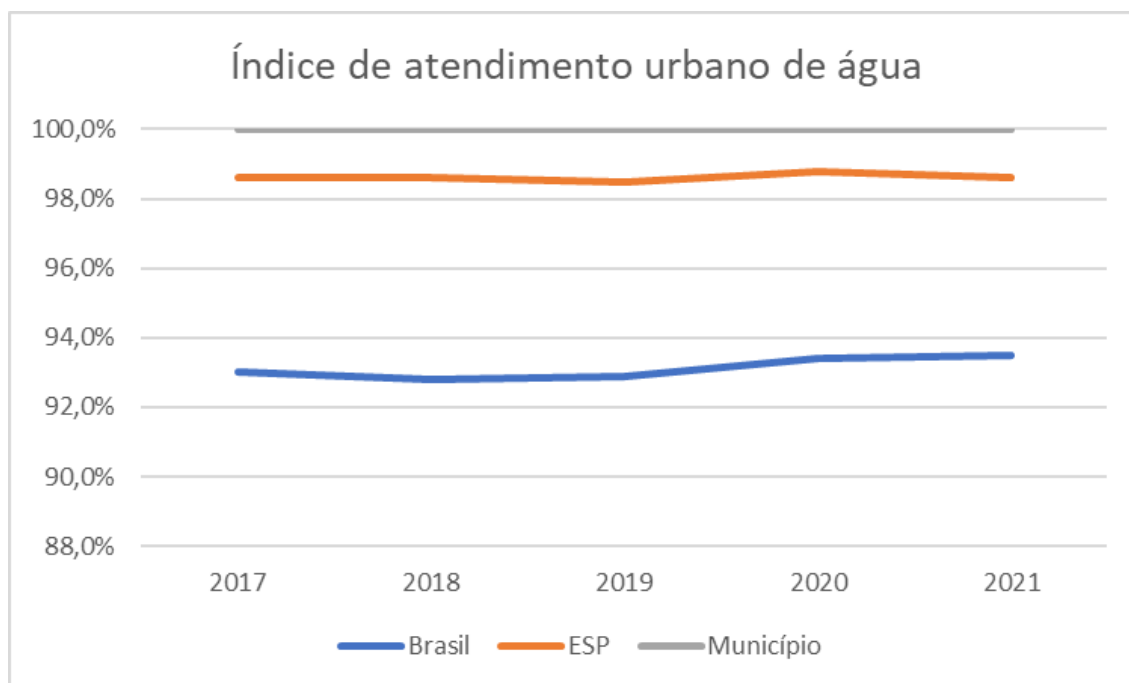
Gráfico 9 - Consumo médio de água no Brasil, Estado de São Paulo e município de São José do Rio Preto-SP, 2017 a 2022 (m³).



Fonte: Fundação SEADE (2022).

Ao analisar o gráfico, é possível observar que o município de São José do Rio Preto apresenta consumo médio de água por economia (m³) maior que a média estadual e nacional. Apesar de ter sofrido reduções em períodos recentes.

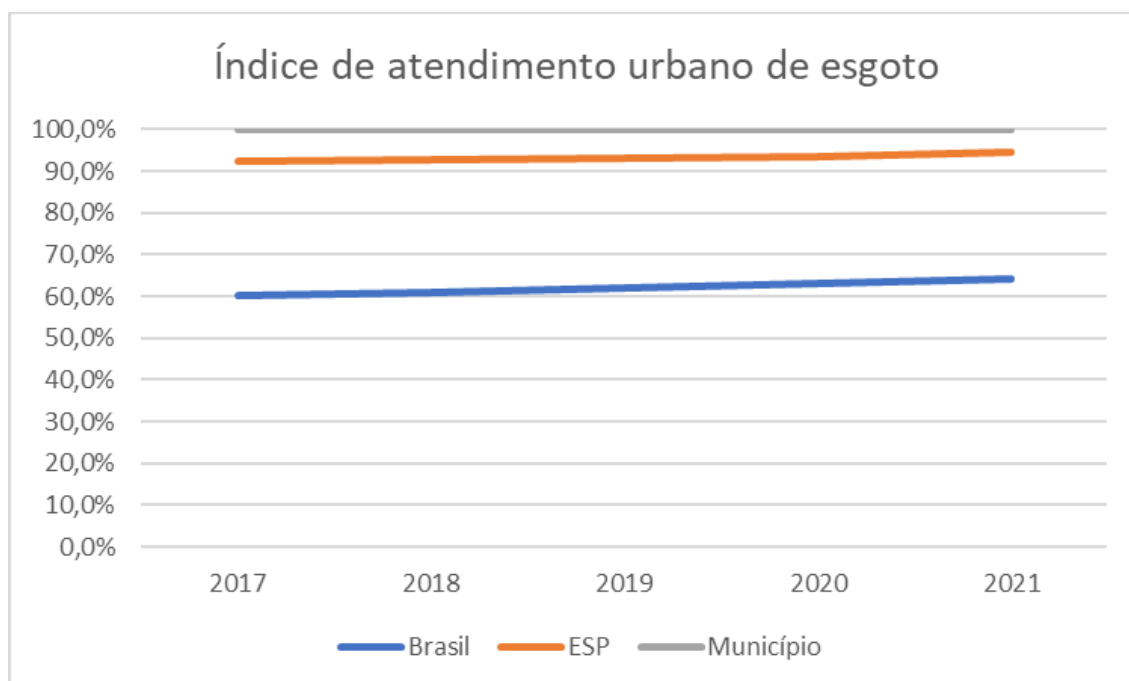
Gráfico 10 - Índice de atendimento urbano de água no Brasil, Estado de São Paulo e município de São José do Rio Preto-SP, 2017 a 2021 (%).



Fonte: Fundação SEADE (2021).

O atendimento urbano de água alcança índices próximos de 100%, se aproxima do índice estadual e é superior ao índice nacional. Isto indica que o município atende toda, ou em grande parte, a população urbana com água.

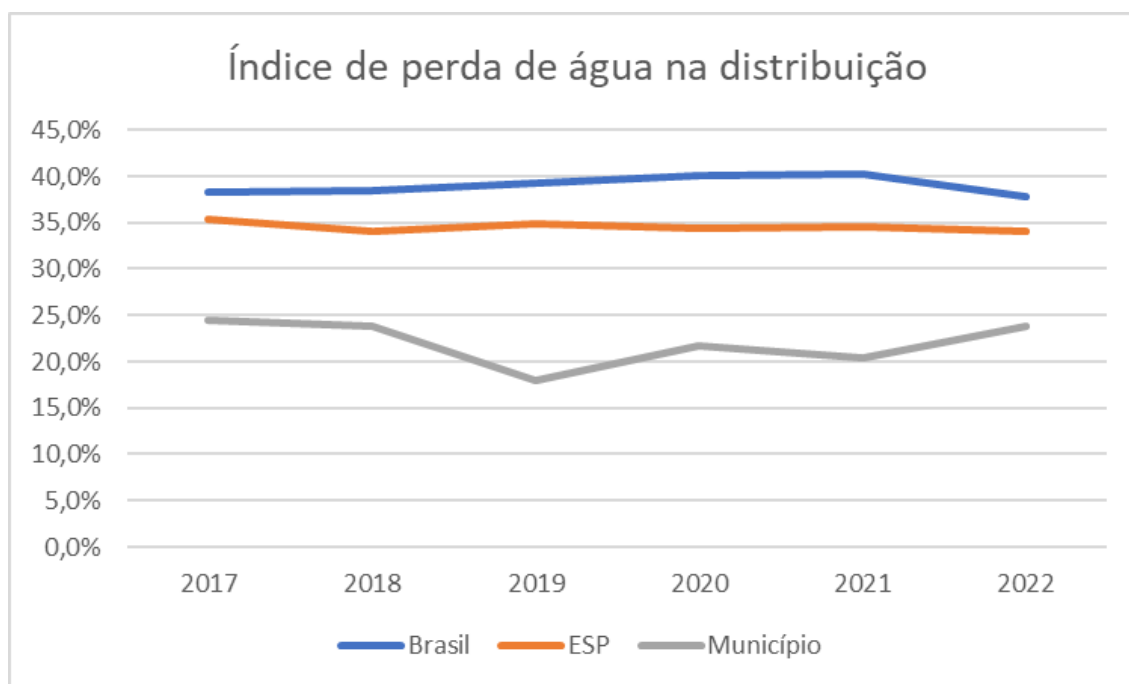
Gráfico 11 - Índice de atendimento urbano de esgoto no Brasil, Estado de São Paulo e município de São José do Rio Preto-SP, 2017 a 2021 (%).



Fonte: Fundação SEADE (2021).

Ao analisar o esgotamento sanitário e seu índice de atendimento urbano, segue-se o mesmo padrão do atendimento urbano de esgoto. O município alcança índices próximos de 100%, acima da média estadual e nacional.

Gráfico 12 - Índice de perda de água na distribuição no Brasil, Estado de São Paulo e município de São José do Rio Preto-SP, 2017 a 2022 (%).

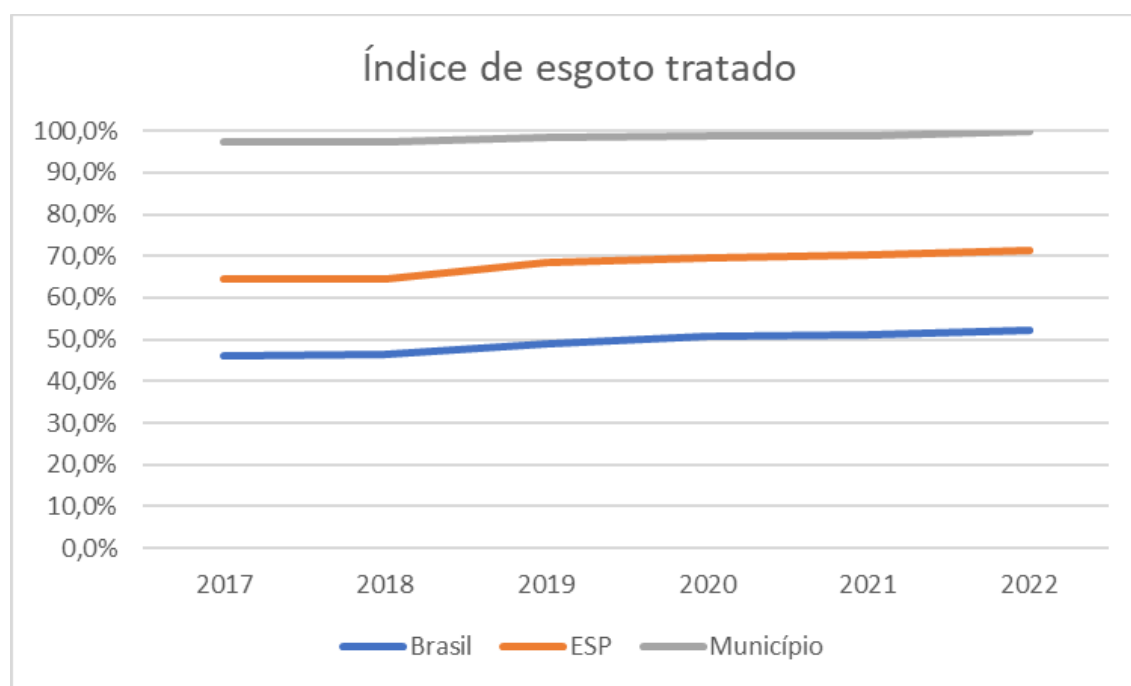


Fonte: Fundação SEADE (2022).

O gráfico acima nos apresenta que o município apresenta o indicador de perda de água na distribuição menor que no estado e no país. O valor municipal reduziu entre 2017 a 2020, enquanto os valores estadual e nacional permaneceram estáveis.

Ao analisar o índice de perda de água por ligação é possível verificar que o município de São José do Rio Preto apresenta o menor índice em comparação com o estado e o país. Observa-se também uma queda brusca entre 2017 e 2018 no município, enquanto o estado e o país apresentaram leves quedas.

Gráfico 13 - Índice de esgoto tratado no Brasil, Estado de São Paulo e município de São José do Rio Preto-SP, 2017 a 2022 (%).

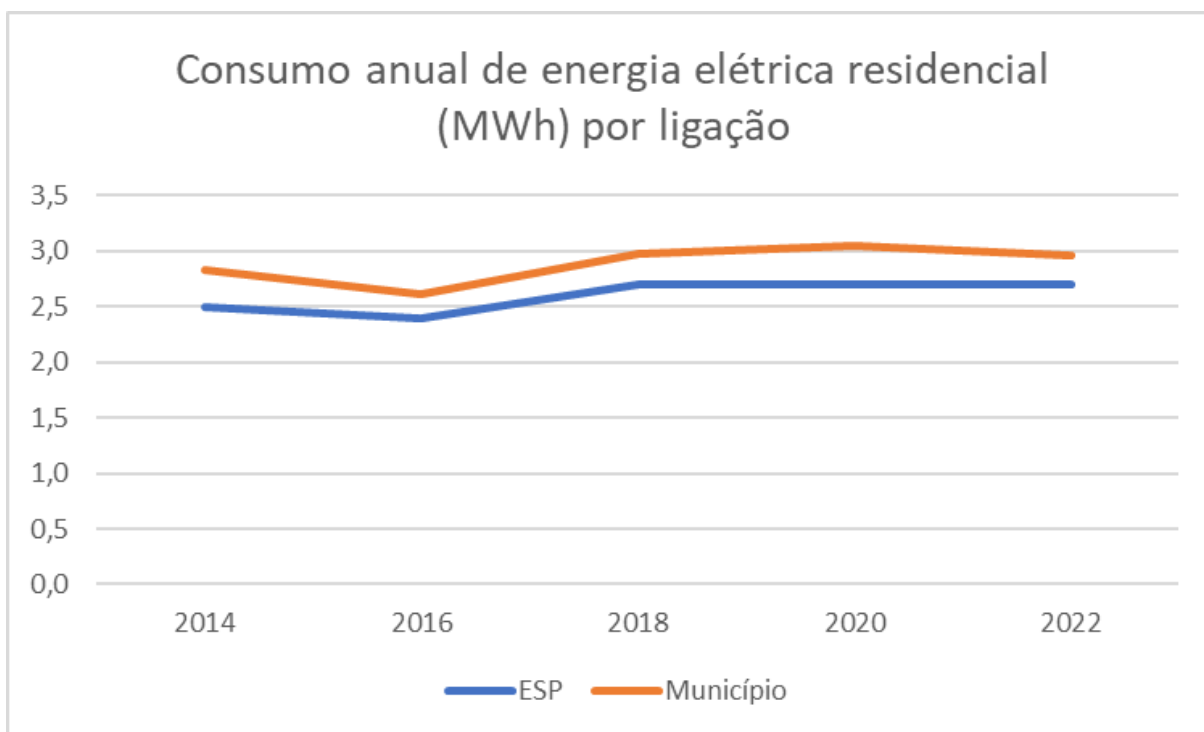


Fonte: Fundação SEADE (2022).

O índice de esgoto tratado se aproxima de 100% no município, bem diferente do que ocorre no estado e no país, que alcançam aproximadamente 70% e 50%, respectivamente.

Outro dado importante se refere ao consumo de energia elétrica no município de São José do Rio Preto, em laranja, e no estado, em cinza, expresso abaixo nos gráficos 14 e 15:

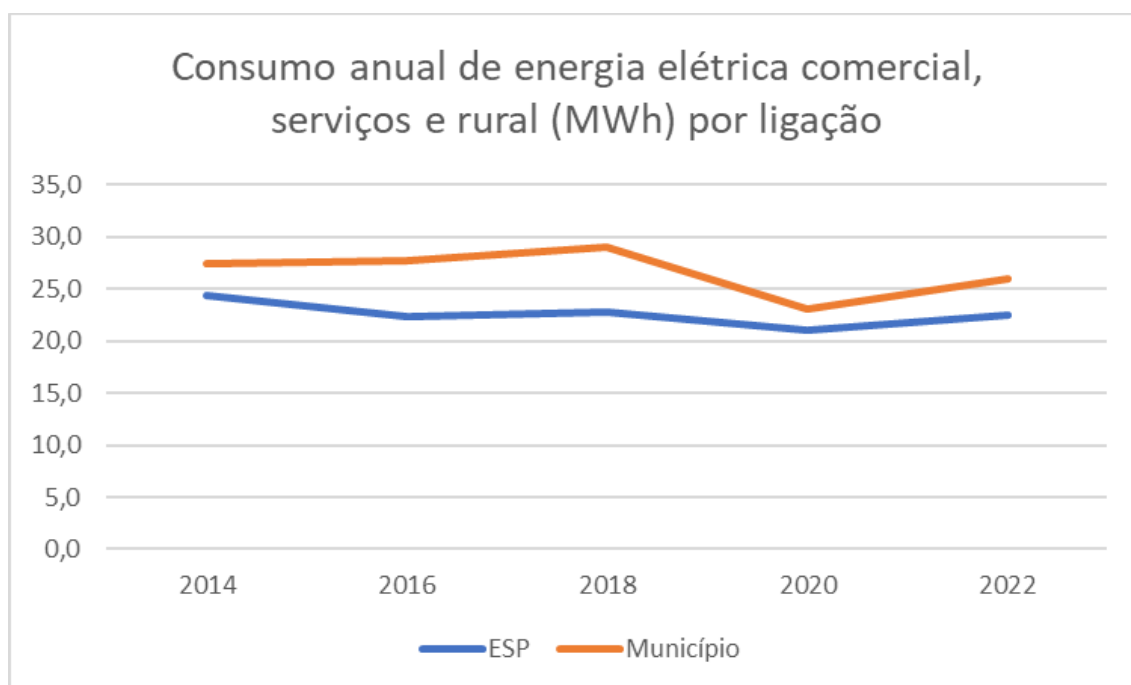
Gráfico 14 - Consumo anual de energia elétrica residencial por ligação no Estado de São Paulo e no município de São José do Rio Preto-SP, 2014 a 2022 (MWh).



Fonte: Fundação SEADE (2022).

Com base no gráfico acima, é possível analisar que o município apresenta consumo anual de energia elétrica residencial (anual) maior do que os valores estaduais em todos os anos comparativos.

Gráfico 15 - Consumo anual de energia elétrica comercial, serviços e rural no Estado de São Paulo e no município de São José do Rio Preto-SP, 2014 a 2022 (MWh).



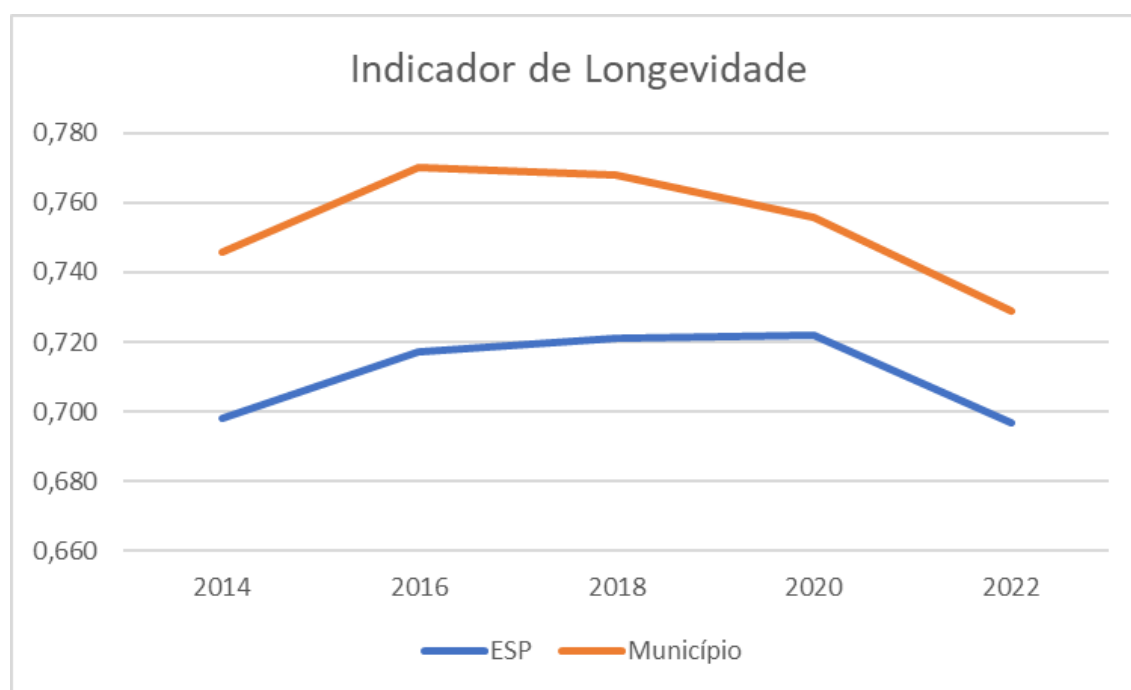
Fonte: Fundação SEADE (2022).

Como se observa no gráfico acima, o consumo anual de energia elétrica comercial, serviços e rural teve maior oscilação no município em relação ao estado. Outra característica é que o consumo municipal de energia elétrica nessas categorias é maior que o consumo estadual em todos os anos comparativos.

5.3 Indicadores sociais

Por fim, há os indicadores sociais que também são reflexos dos índices econômicos e de estrutura urbana. Neste tópico serão encontrados dados de longevidade, escolaridade e o índice paulista de desenvolvimento municipal (IPDM). Destarte, os índices de longevidade do município e do estado são apresentados nos Gráficos 16 a 20:

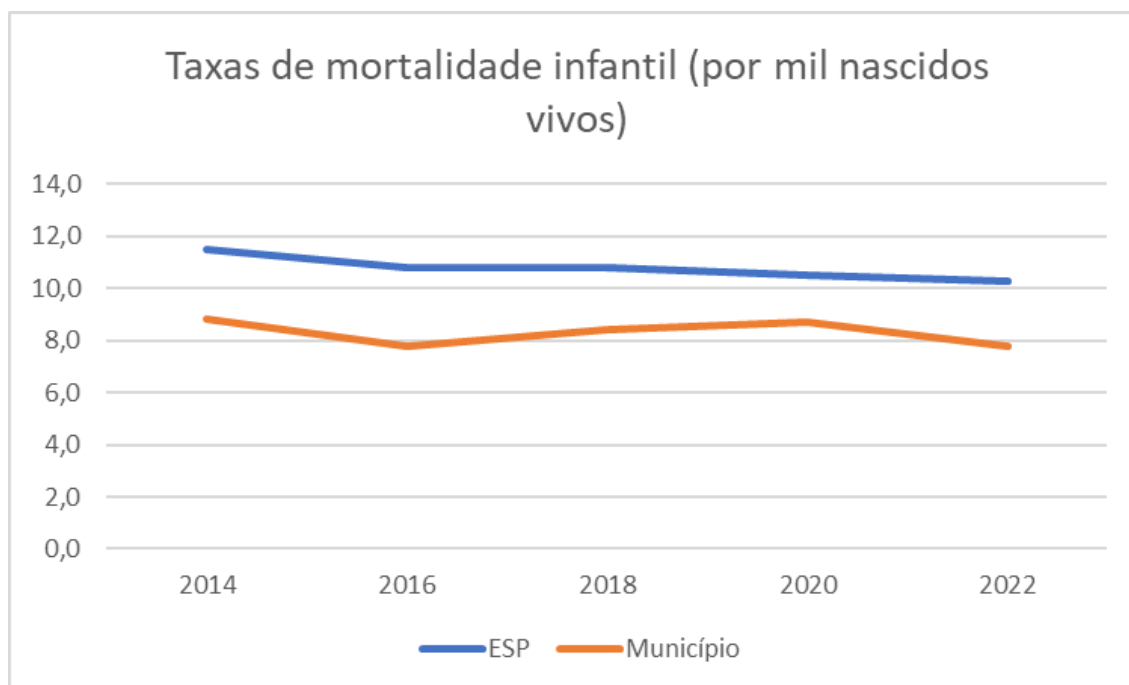
Gráfico 16 - Indicador de longevidade no Estado de São Paulo e no município de São José do Rio Preto-SP, 2014 a 2022 (entre 0 e 1).



Fonte: Fundação SEADE (2022).

Com base no gráfico, é possível analisar que entre 2014 e 2021, o indicador de longevidade do município foi maior que o indicador estadual em todos os anos, que ambos oscilaram positivamente entre 2014 e 2016, e oscilaram negativamente entre 2016 e 2022.

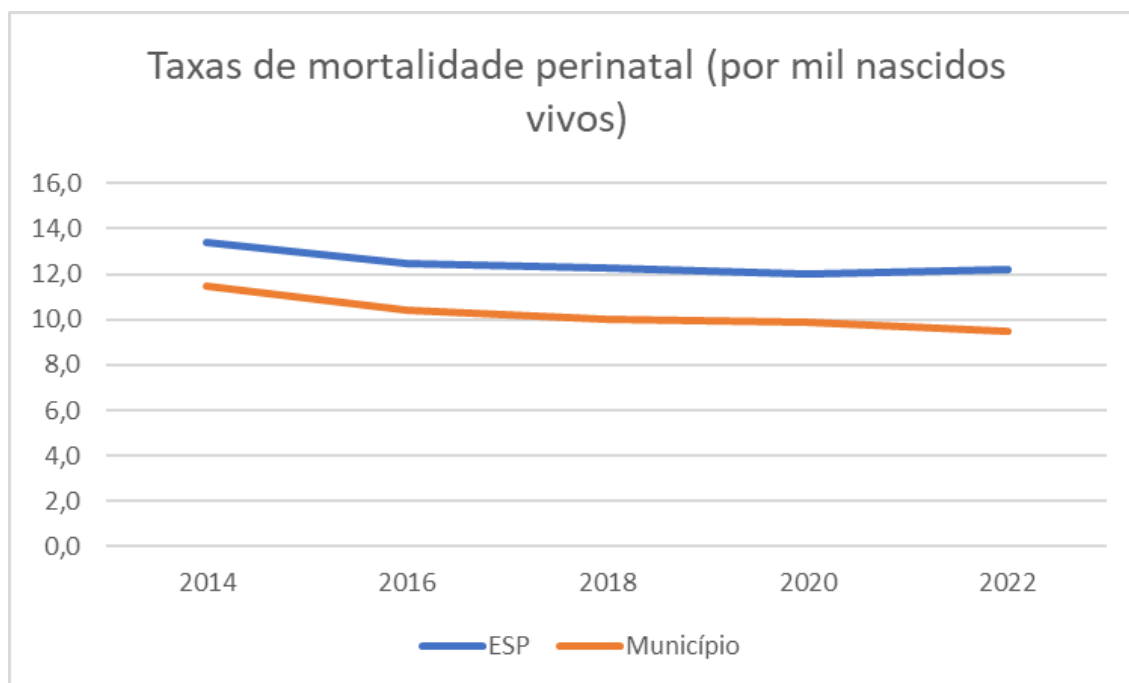
Gráfico 17 - Taxas de mortalidade infantil no Estado de São Paulo e no município de São José do Rio Preto-SP, 2014 a 2022 (por mil nascidos vivos).



Fonte: Fundação SEADE (2022).

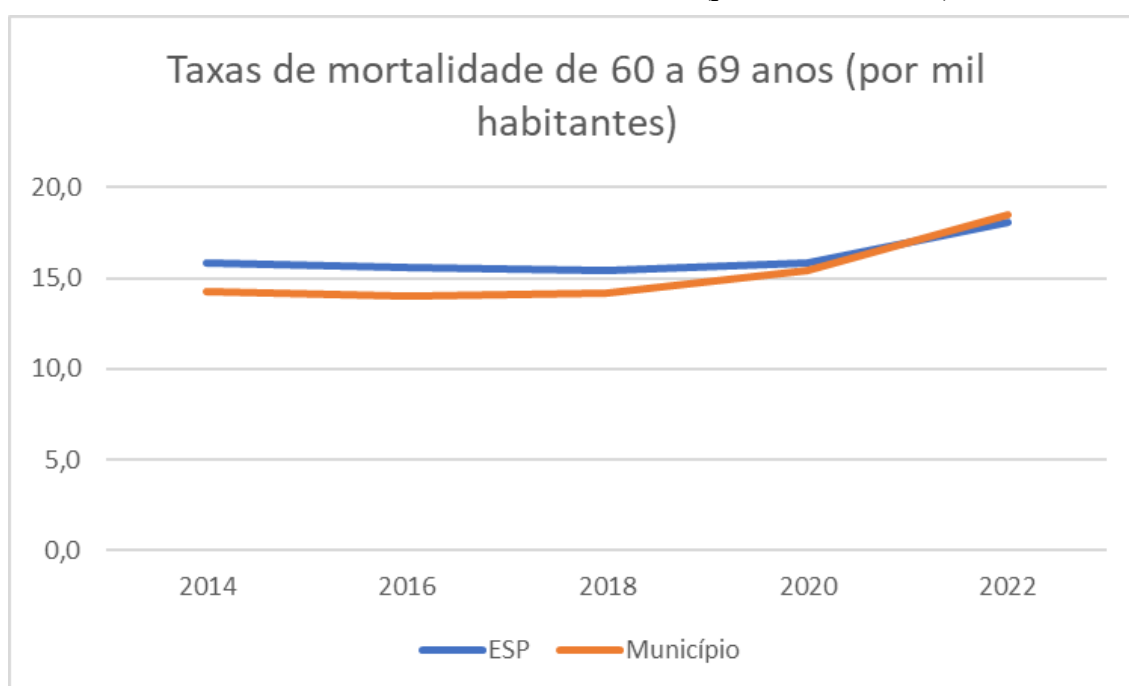
As taxas de mortalidade infantil, com base no gráfico, também são menores em relação ao estado. Porém, observa-se oscilação entre os valores do município e estabilidade maior nos dados do estado.

Gráfico 18 - Taxas de mortalidade perinatal no Estado de São Paulo e município de São José do Rio Preto-SP, 2014 a 2022 (por mil nascidos vivos).



Fonte: Fundação SEADE (2022).

Gráfico 19 - Taxas de mortalidade de 60 a 69 anos no Estado de São Paulo e no município de São José do Rio Preto-SP, 2014 a 2022 (por mil habitantes).



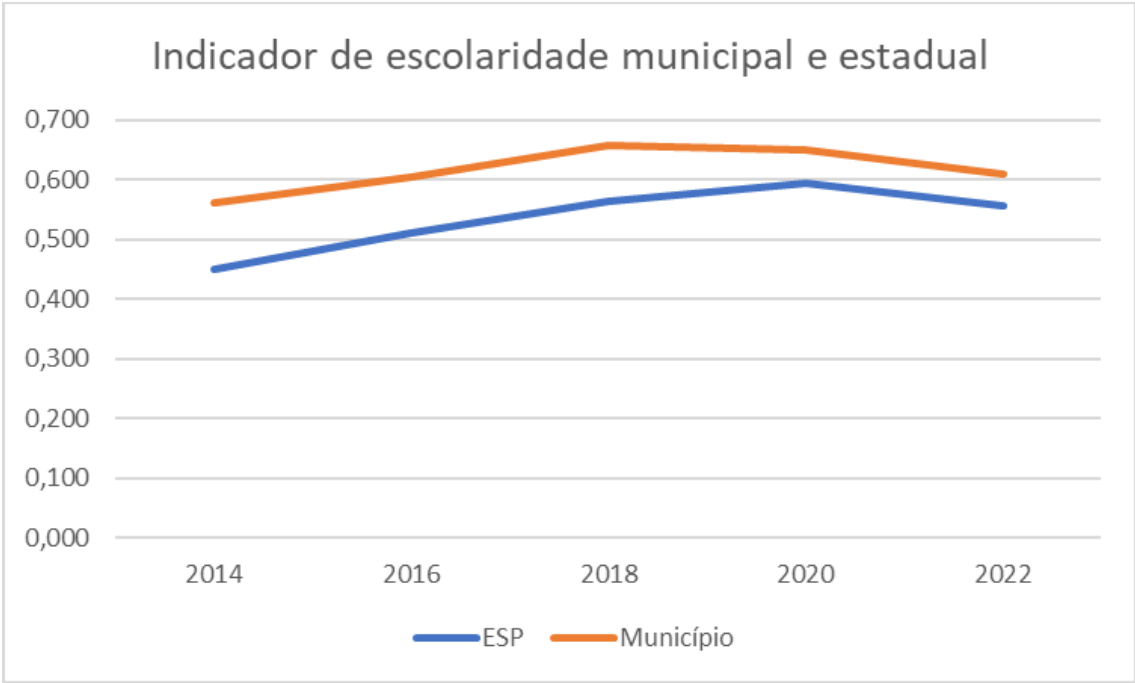
Fonte: Fundação SEADE (2022).

As taxas de mortalidade (60 a 69 anos), de acordo com o gráfico, aumentaram no município entre 2016 e 2022. As taxas municipais eram menores em relação ao estado até 2021, quando São José do Rio Preto ultrapassou as taxas do estado de São Paulo. Muito

provavelmente, em decorrência da pandemia de Covid-19 que afetou o sistema de saúde e atingiu os idosos.

Dito isto, é preciso analisar outro indicador social relevante, a escolaridade do município. Como mencionado, nos gráficos abaixo, temos os indicadores de escolaridade e suas especificidades no município de São José do Rio Preto, em laranja, e no estado, em cinza.

Gráfico 20 - Índice de escolaridade no, Estado de São Paulo e no município de São José do Rio Preto-SP, 2014 a 2022 (entre 0 e 1).



Fonte: Fundação SEADE (2022).

Por fim, o Índice Paulista de Desenvolvimento Municipal (IPDM), inspirado no Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), articula as três dimensões sociais e econômicas do território: riqueza, educação e longevidade. Assim, é feita a média aritmética desses indicadores sintéticos (SEADE, 2021). Abaixo, na Figura 4, é possível observar a comparação do IPDM entre o estado de São Paulo, em cinza, e o município de São José do Rio Preto, em laranja.

Figura 12 - Índice Paulista de Desenvolvimento Municipal (IPDM) - Estado de São Paulo e município de São José do Rio Preto-SP, 2014 a 2022.

Estado de São Paulo	0,535	0,555	0,578	0,585	0,565
São José do Rio Preto	0,588	0,604	0,627	0,615	0,590
	2014	2016	2018	2020	2022

Fonte: Fundação SEADE (2021).

Como observado, o município de Rio Preto apresenta o IPDM elevado, sendo maior em relação ao estado em todos os anos comparativos.

6. DA LÓGICA CENTRO-PERIFERIA À FRAGMENTAÇÃO URBANA

A cidade de São José do Rio Preto apresenta bons padrões econômicos, estruturais e sociais, como observado anteriormente. Assim, com base nesses dados, aliados aos dados estruturados da média de preços/m² e suas variações no período, é possível realizar análises de valorização e desvalorização de imóveis, além de demonstrar a fragmentação urbana nas diferentes zonas da cidade.

6.1 Análise de Tabelas e Mapas

A partir dos dados organizados nas tabelas, foi realizada a espacialização dos dados com o uso do Software QGIS em que foi possível analisar a localização dos maiores e menores preços/m² médios da cidade, e sua variação (%). Serão analisados, primeiramente, os mapas e tabelas de preço/m² de bairro na cidade, a partir de 1980.

6.1.1 Preço médio/m² entre 1980, 1990, 2000, 2010 e 2020

O período de 1980 se restringe aos bairros das áreas próximas ao centro da cidade, em virtude do tamanho da mesma ser reduzido em relação a malha de 2010, como visto na tabela e no mapa abaixo :

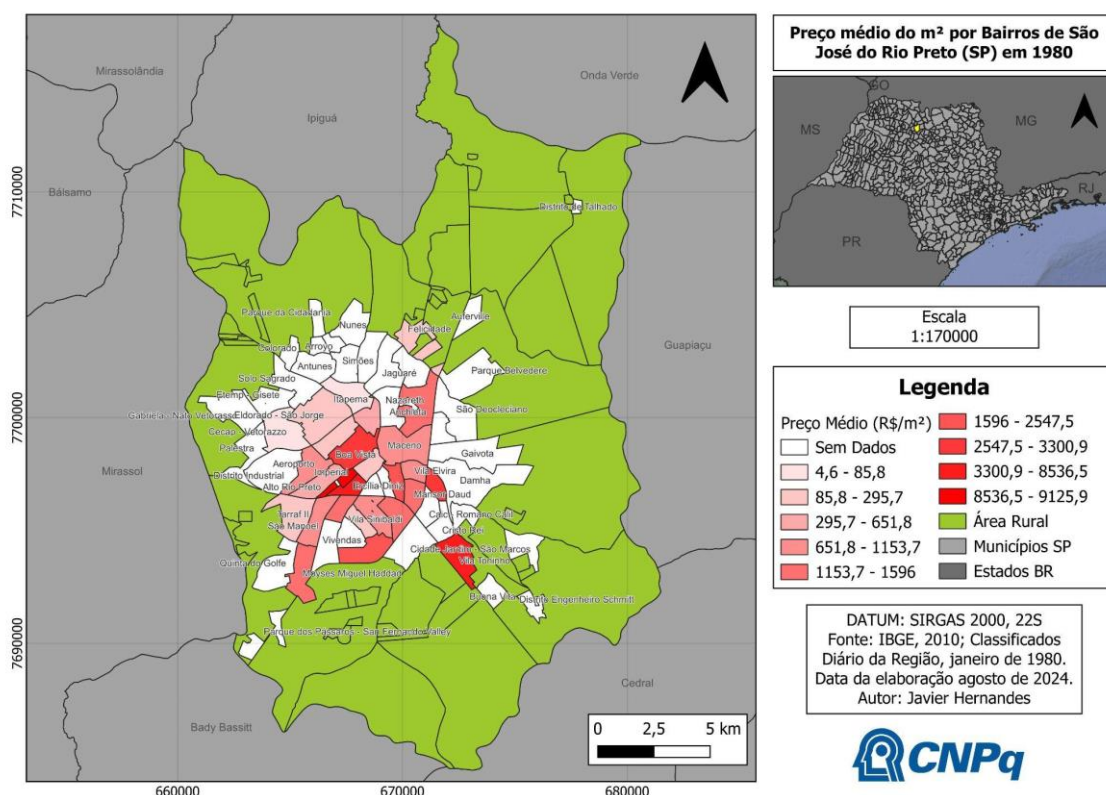
Tabela 7 - Preço médio nos bairros de São José do Rio Preto-SP em 1980 (R\$/m²).

Bairros	Preço médio (R\$/m ²) 1980
Aeroporto	924,20
Alto Rio Preto	491,27
Boa Vista	3.330,93
Cecap - Vetorazzo	45,44
Centro	199,60
Eldorado - São Jorge	142,19
Esplanada	651,81
Felicidade	295,74
Imperial	9.125,92

Itapema	85,77
Jaguaré	1,85
Jardim Soraia	3.267,44
Maceno	1.153,68
Mansor Daud	1.477,33
Moyses Miguel Haddad	1.336,16
Nazareth	1.596,03
Nova Redentora	1.382,53
Parque Estoril	145,28
Parque Industrial	146,25
Quinta das Paineiras	1.499,77
Redentora	4.121,07
Santa Cruz	4,64
São Francisco	1.917,71
São Manoel	986,49
Tarraf II	114,60
Vila Elvira	1.058,91
Vila Sinibaldi	1.109,03
Vila Toninho	8.536,52
MÉDIA CONSIDERANDO TODOS OS BAIRROS	836,77

Fonte: Autor (2024).

Figura 13 - Mapa de preço médio nos bairros de São José do Rio Preto-SP em 1980 (R\$/m²).



Fonte: Autor (2024).

Com base nas informações acima sobre o período de 1980, observa-se que alguns bairros da cidade apresentam picos de preços médios/m². Como é o caso do bairro Boa Vista, predominantemente residencial, os bairros Imperial e Redentora, por estarem localizados em uma área nobre da cidade e com prestígio social, e a Vila Toninho, que possui médias elevadas em decorrência da venda de uma grande área com alto preço no período, resultando em elevação de seu preço médio. É necessário destacar que o bairro Tarraf II era incipiente no período e não possuía preços elevados que se traduziram em outros períodos. Além disso, o bairro do Centro possui média de preço inferior, se comparado a bairros próximos. Por fim, a média de todos os bairros em 1980 se traduz no menor preço entre os analisados: R\$836,77, confirmando que ocorreu valorização e especulação imobiliária na cidade em geral nos anos seguintes.

Por conseguinte, abaixo está apresentada a tabela de preços médios no ano de 1990:

Tabela 8 - Preço médio nos bairros de São José do Rio Preto-SP em 1990 (R\$/m²).

Bairros	Preço médio (R\$/m²) 1990
---------	---------------------------

Aeroporto	2.607,50
Alto Rio Preto	1.653,94
Anchieta	394,80
Boa Vista	2.580,49
Caic - Romano Calil	1.539,28
Cecap - Vetorazzo	824,43
Centro	2.811,51
Cidade Jardim - São Marcos	130,76
Dom Lafayete Libanio	92,62
Eldorado - São Jorge	390,49
Ercília - Diniz	2.350,45
Etemp - Gisete	156,91
Higienópolis	3.138,25
Imperial	2.262,22
Jaguaré	92,62
João Paulo II	599,62
Maceno	1.644,73
Mansor Daud	262,12
Moyses Miguel Haddad	150,37
Nazareth	1.160,31
Palestra	331,93
Parque Estoril	2.028,70
Parque Industrial	1.507,24
Quinta Paineiras	1.065,72
Redentora	5.884,23

São Francisco	134,37
São Manuel	3.685,33
Simões	109,33
Tarraf II	1.425,74
Vila Elvira	2.521,81
Vila Sinibaldi	1.000,41
Vila Toninho	115,13
Vivendas	1.613,83
MÉDIA CONSIDERANDO TODOS OS BAIRROS	1.402,04

Fonte: Autor (2024).

Na tabela acima, verifica-se que a média de preço/m² dos bairros da cidade em 1990 tiveram aumento considerável, em que alcançou o valor de R\$1402,04 em decorrência da presença intensificada do capital e valorização de imóveis na cidade. A maioria dos bairros analisados possuem preços médios/m² acima de R\$1000, destaca-se, assim, a elevação de preço dos bairros de forma geral. Especialmente no bairro do Centro, Parque Estoril, Parque Industrial e Tarraf II. Os bairros nobres Imperial e Redentora, obtiveram redução e aumento no período analisado, respectivamente. Além disso, a Vila Toninho retomou seu preço médio usual. Alguns dos bairros da zona norte da cidade mantiveram seus preços estáveis em relação a 1980.

Ao avançar na ordem cronológica, continua-se para o ano de 2000:

Tabela 9 - Preço médio nos bairros de São José do Rio Preto-SP em 2000 (R\$/m²).

Bairros	Preço médio (R\$/m²) 2000
Aeroporto	2.046,95
Alto Rio Preto	812,92
Anchieta	536,11
Antonieta	190,81
Boa Vista	1.549,52

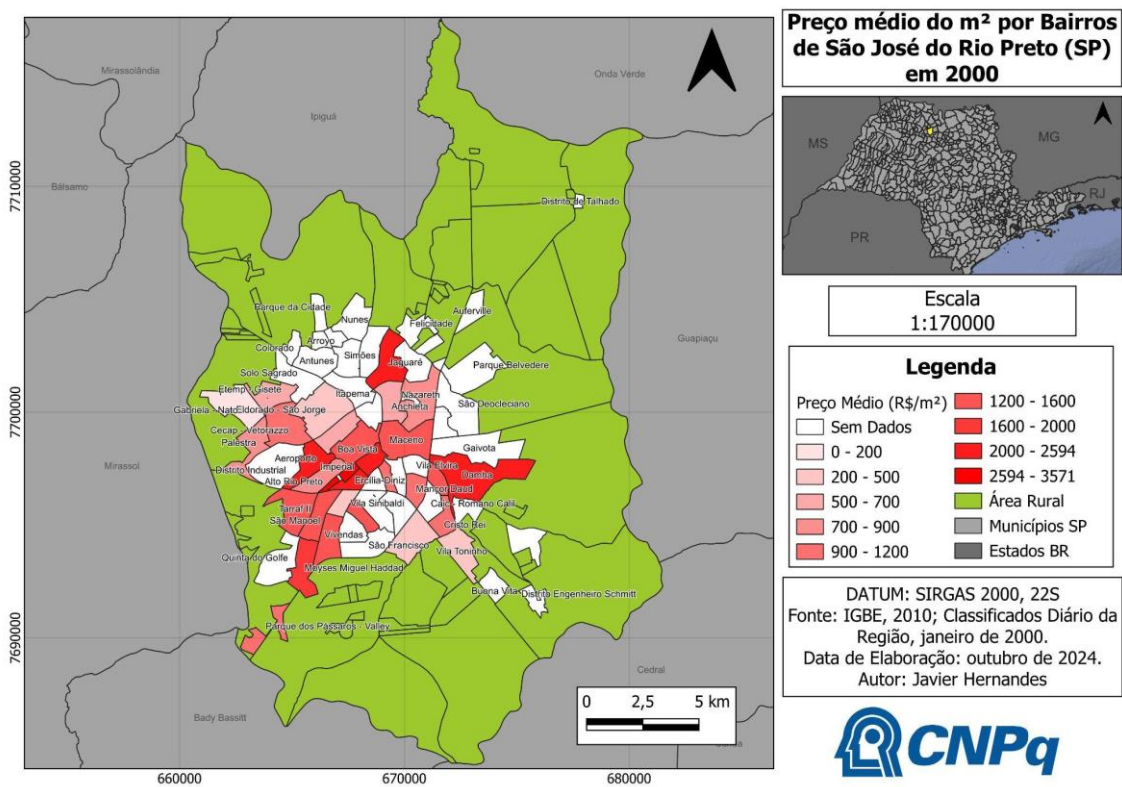
Cecap - Vetorazzo	942,06
Centro	2.593,85
Cidade Jardim - São Marcos	447,77
Cristo Rei	1.190,58
Damha	2.163,31
Eldorado - São Jorge	320,54
Etemp - Gisete	630,81
Gabriela - Nato Vetorazzo	155,71
Imperial	3.570,65
Jaguaré	2.349,82
Jardim Soraia	1.329,19
Maceno	1.356,80
Mansor Daud	1.169,16
Moyses Miguel Haddad	1.918,68
Nazareth	820,93
Nova Redentora	395,99
Palestra	760,30
Parque dos Pássaros	964,99
Parque Estoril	1.218,42
Parque Industrial	551,10
Redentora	2.013,26
Santa Cruz	1.087,52
São Manoel	1.467,35
Tarraf II	1.555,95
Vila Toninho	219,32
Vivendas	1.281,99

MÉDIA CONSIDERANDO
TODOS OS BAIRROS

1.213,30

Fonte: Autor (2024).

Figura 14 - Mapa de preço médio nos bairros de São José do Rio Preto-SP em 2000 (R\$/m²).



Fonte: Autor (2024).

O ano de 2000 apresenta preços médios próximos aos de 1990, considerando todos os bairros analisados, em que atinge R\$1213,30. De certa forma, há manutenção dos preços nos bairros e zonas da cidade, com destaque para o surgimento do bairro Damha no final da década de 1990 e que apresenta elevado preço/m²: R\$2163,31. Outro fato interessante é a constante desvalorização do bairro Boa Vista, que novamente, teve redução do preço médio/m² em relação a 1980 e 1990. De forma geral, os maiores preços se concentram na região central, a leste e a sudoeste da cidade, e esta será a tendência nos anos futuros.

Ao avançar para 2010, observa-se:

Tabela 10 - Preço médio nos bairros de São José do Rio Preto-SP em 2010 (R\$/m²).

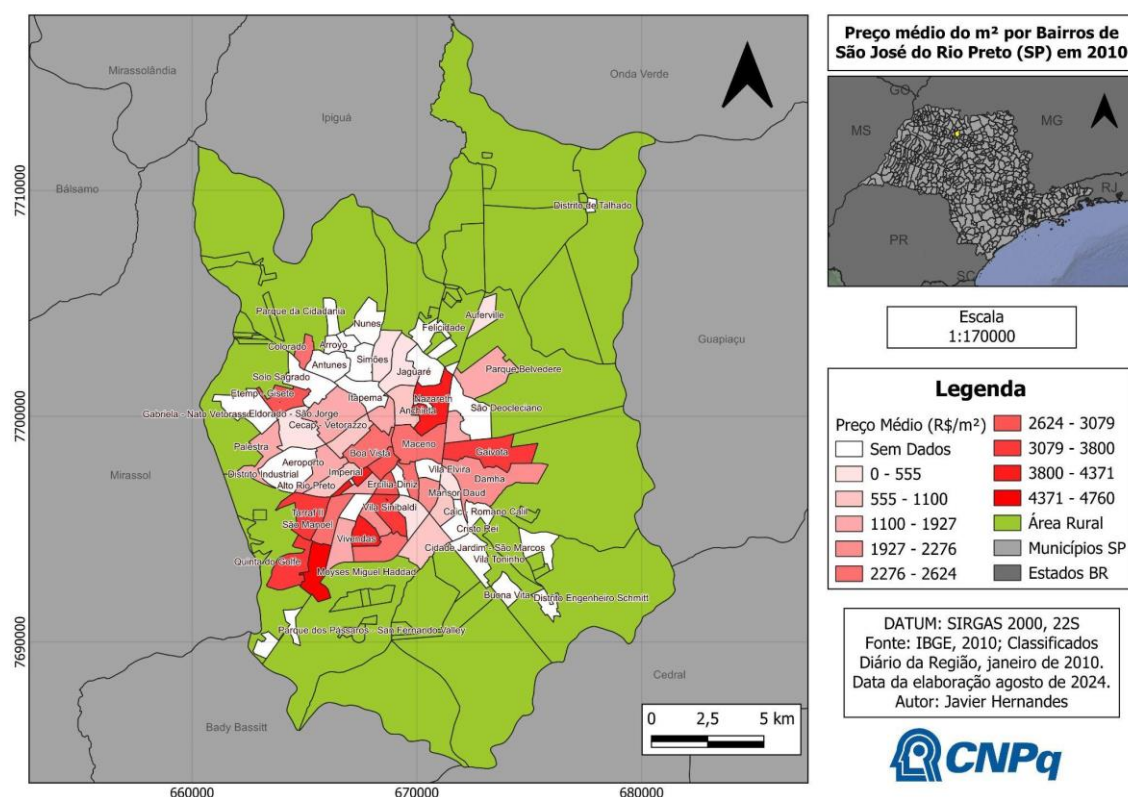
Bairros	Preço médio (R\$/m²) 2010
Aeroporto	1.889,26
Alto Rio Preto	705,56

Anchieta	833,84
Auferville	369,67
Boa Vista	2.619,90
Bom Jesus	3.038,28
Caic - Romano Calil	745,83
Cecap - Vitorazzo	554,88
Centro	3.039,16
Cidade Jardim - São Marcos	622,17
Colorado	2.623,97
Damha	2.158,69
Eldorado - São Jorge	1.889,16
Ercília-Diniz	2.496,32
Esplanada	1.927,47
Etemp - Gisete	3.078,80
Gaivota	3.800,34
Higienópolis	4.370,79
Imperial	4.002,43
Jaguaré	417,67
Jardim Soraia	417,67
Maceno	2.439,65
Mansor Daud	2.135,91
Moyses Miguel Haddad	4.760,44
Nazareth	4.156,37
Palestra	1.558,09
Parque Belvedere	1.776,78
Parque Estoril	2.276,11

Parque Industrial	1.100,11
Quinta das Paineiras	513,13
Quinta do Golfe	3.360,83
Redentora	1.765,78
São Francisco	2.593,55
São Manoel	2.486,43
Simões	251,43
Tarraf II	3.578,30
Vila Sinibaldi	3.733,54
Vivendas	1.924,25
MÉDIA CONSIDERANDO TODOS OS BAIRROS	1.390,04

Fonte: Autor (2024).

Figura 15 - Mapa de preço médio nos bairros de São José do Rio Preto-SP em 2010 (R\$/m²).



Fonte: Autor (2024).

Acima, verifica-se que a concentração dos maiores preços da cidade ocorre nas zonas leste, central e extremo sul. Isso se deve, primeiramente, na zona leste, à instalação de novos empreendimentos e condomínios fechados nos bairros Gaivota e Damha entre 2000 e 2010. Além de estabilidade de preços na área do centro da cidade, como o bairro Imperial e o Centro, e concentração de novos empreendimentos na zona sul, em específico nos bairros Moyses Miguel Haddad, Tarraf II e Quinta do Golf com médias de preço entre R\$3300 e R\$4760, respectivamente. Este último bairro mencionado introduziu uma nova realidade aos seus compradores: um condomínio de alto padrão com a presença de campos de golfe com área aproximadamente 700 mil m² destinados à prática esportiva. A zona norte da cidade, entretanto, não acompanha esse desenvolvimento e crescimento visto, fato que é espacializado pela ausência de dados ou preço médio de no máximo R\$3000, como é o caso do bairro Etemp - Gisete.

Por fim, analisa-se o último período estudado, 2020:

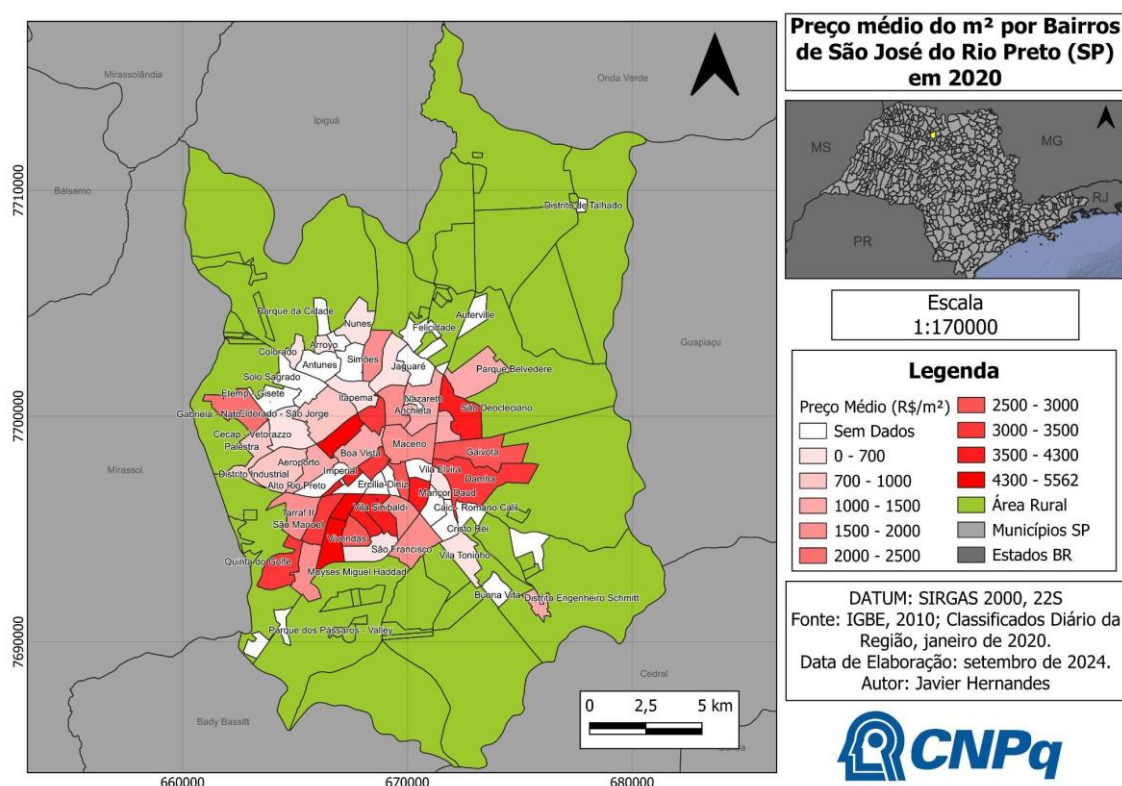
Tabela 11 - Preço médio nos bairros de São José do Rio Preto-SP em 2020 (R\$/m²).

Bairros	Preço médio (R\$/m²) 2020
Aeroporto	1285,88
Anchieta	1764,67
Arroyo	468,21
Boa Vista	1414,86
Cecap - Vetorazzo	550,07
Centro	3013,47
Cidade Jardim - São Marcos	1588,04
Colorado	563,17
Damha	3267,21
Distrito Engenheiro Schmitt	1053,77
Distrito Industrial	854,93
Eldorado - São Jorge	916,37
Ercília-Diniz	2933,80
Esplanada	3063,60
Gabriela - Nato Vetorasso	2097,06
Gaivota	2717,91
Higienópolis	2706,88
Imperial	4205,42
Itapema	588,05
Jaguaré	392,91
Jardim Soraia	477,89
Maceno	1837,82
Mansor Daud	3751,21
Moyses Miguel Haddad	1942,09

Nazareth	1222,96
Nova Redentora	5416,49
Nunes	508,60
Palestra	720,33
Parque Belvedere	1366,89
Parque Estoril	4134,11
Parque Industrial	4301,89
Quinta das Paineiras	1828,37
Quinta do Golfe	3148,93
São Deocleciano	3791,30
São Francisco	666,97
São Manoel	3243,04
Simões	1728,79
Tarraf II	1860,24
Vila Sinibaldi	4057,27
Vila Toninho	422,01
Vivendas	5561,55
MÉDIA CONSIDERANDO TODOS OS BAIRROS	1457,25

Fonte: Autor (2024).

Figura 16 - Mapa de preço médio nos bairros de São José do Rio Preto-SP em 2020 (R\$/m²).



Fonte: Autor (2024).

As informações acima exemplificam que o ano de 2020 possui a maior média de preço de todos bairros entre os períodos estudados: R\$1457,25. Ao analisar o mapa, verifica-se que os maiores preços médios/m² estão localizados, como no período anterior, nas zonas leste e sul, em decorrência da implantação de condomínios fechados, supermercados, academias e o fácil acesso a rodovias que passam pela cidade, como o caso da BR-153 e da rodovia estadual Washington Luís. Em outro aspecto, os menores preços médios/m² se concentram na porção norte e sudeste da cidade, em decorrência de menores investimentos nessas áreas, gerando fragmentação urbana.

Após a organização dos valores e dos bairros nas tabelas e nos mapas acima, de acordo com a malha dos setores censitários do IBGE de 2010, foi realizada a comparação entre os anos de 1980, 2000, 2010 e 2020 para estabelecer padrões de preço de imóveis e observar a valorização ou não dos mesmos.

6.1.2 Variação (%) entre 1980, 2000 e 2020

Esta seção apresenta a variação de preços, em porcentagem, dos bairros da cidade no período determinado, assim, é preciso definir que as informações apresentadas em branco nos mapas abaixo não possuem dados em determinado ano e não foi possível verificar a variação de preços no intervalo de tempo. Além disso, os bairros representados pela cor vermelha

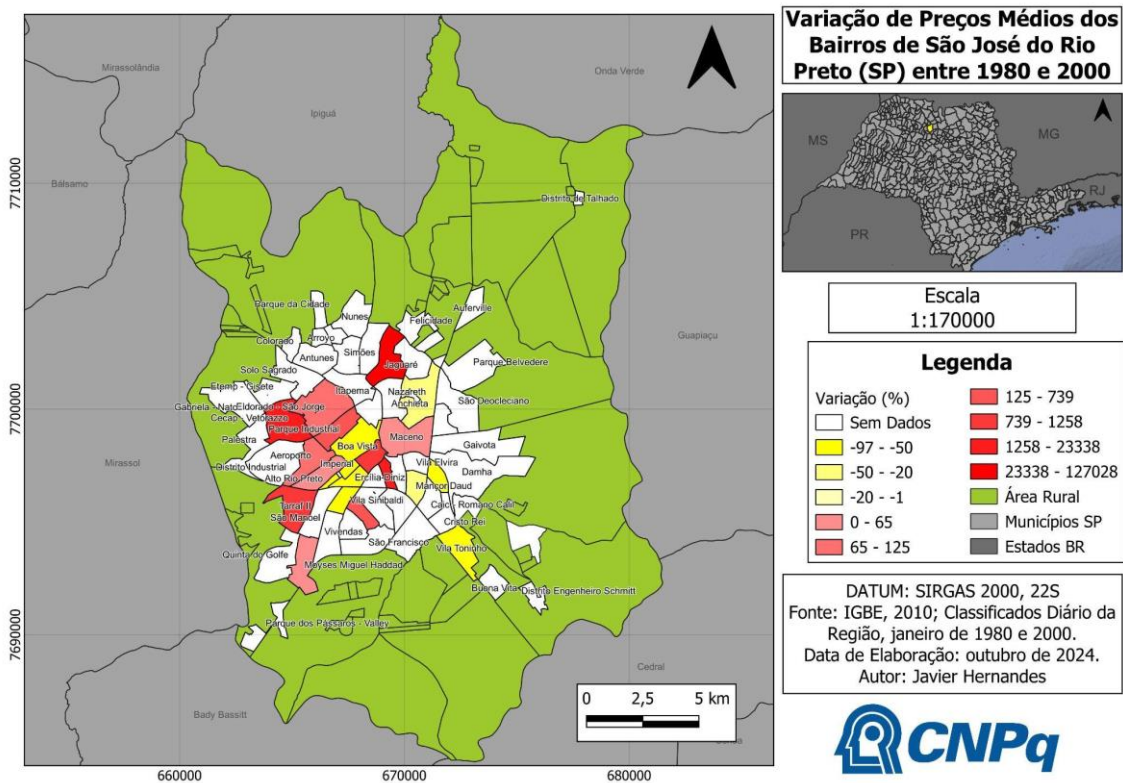
configuram valorização e os bairros representados em amarelo configuram desvalorização dos mesmos. Dessa forma, pela ordem cronológica, abaixo estão as informações de variação entre 1980 e 2000:

Tabela 12 - Variação de preços dos bairros de São José do Rio Preto-SP entre 1980 e 2000 (%).

Bairro	Variação entre 1980 e 2000 (%)
Aeroporto	121
Alto Rio Preto	65
Boa Vista	-53
Cecap - Vetorazzo	1973
Centro	1200
Eldorado - São Jorge	125
Imperial	-61
Jaguaré	127027
Jardim Soraia	-59
Maceno	18
Mansor Daud	-21
Moyses Miguel Haddad	44
Nazareth	-49
Nova Redentora	-71
Parque Estoril	739
Parque Industrial	277
Redentora	-51
Santa Cruz	23338

Fonte: Autor (2024).

Figura 17 - Mapa de variação de preços dos bairros de São José do Rio Preto-SP entre 1980 e 2000 (%).



Fonte: Autor (2024).

Verifica-se que os bairros com variação positiva se localizam nas zonas oeste, sul e centro da cidade, devido ao aumento da malha urbana e ocupação intensificada nesse período. Por outro lado, os bairros com variação negativa de preços se localizam nas zonas leste e central. Assim, os bairros com maior valorização no período são: Cecap - Vetorazzo (1973%), Tarraf II (1258%), impulsionados por novas moradias e Centro (1200%), com funções voltadas ao comércio e serviços. Os bairros com maior desvalorização são: Boa Vista (-57%), Jardim Soraia (-59%), Mansor Daud (-21%), Nazareth (-49%), Nova Redentora (-71%), Vila Toninho (-97%), Imperial (-61%) e Redentora (-51%), esses dois últimos apresentam elevado prestígio social apesar da desvalorização.

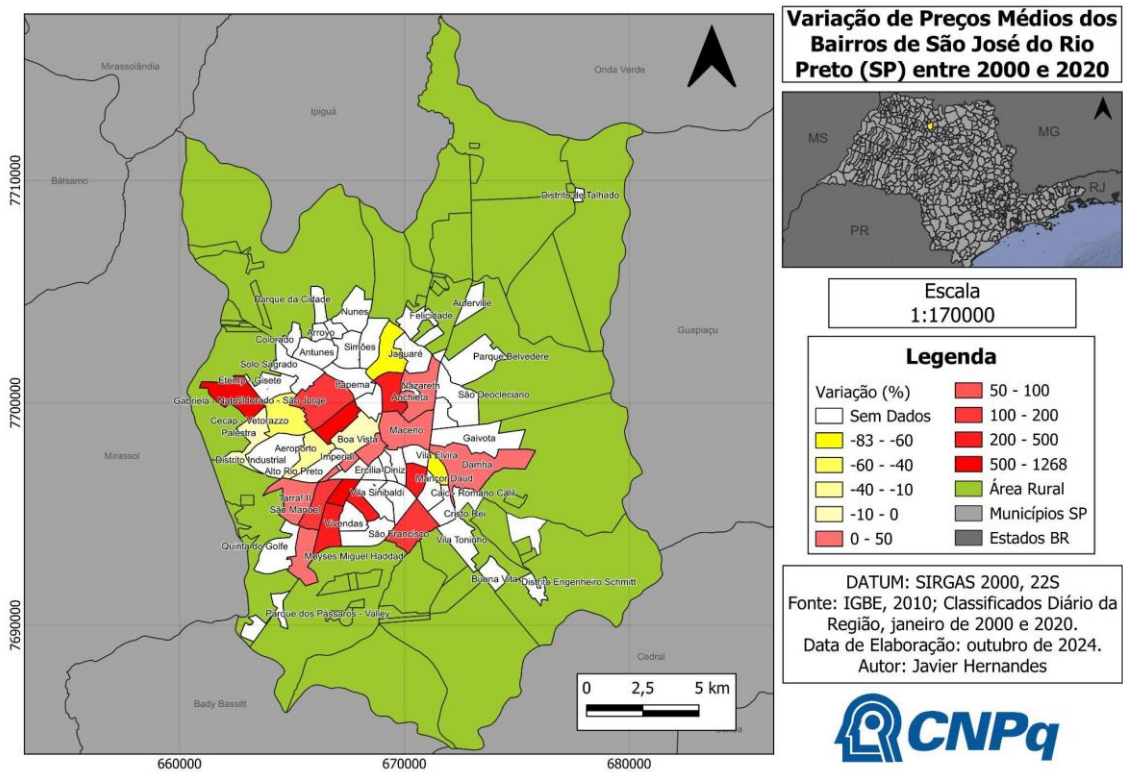
No período seguinte, entre 2000 e 2020, observa-se:

Tabela 13 - Variação de preços dos bairros de São José do Rio Preto-SP entre 2000 e 2020 (%).

Bairro	Variação entre 2000 e 2020 (%)
Aeroporto	-37
Anchieta	266
Boa Vista	-9
Cecap - Vetorazzo	-42
Centro	16
Cidade Jardim - São Marcos	145
Damha	20
Eldorado	186
Gabriela - Nato Vetorazzo	1247
Imperial	18
Jaguaré	-83
Jardim Soraia	-64
Maceno	41
Mansor Daud	221
Moyses Miguel Haddad	3
Nazareth	30
Nova Redentora	1268
Palestra	-5
Parque Estoril	239
Parque Industrial	681
São Manoel	125

Fonte: Autor (2024).

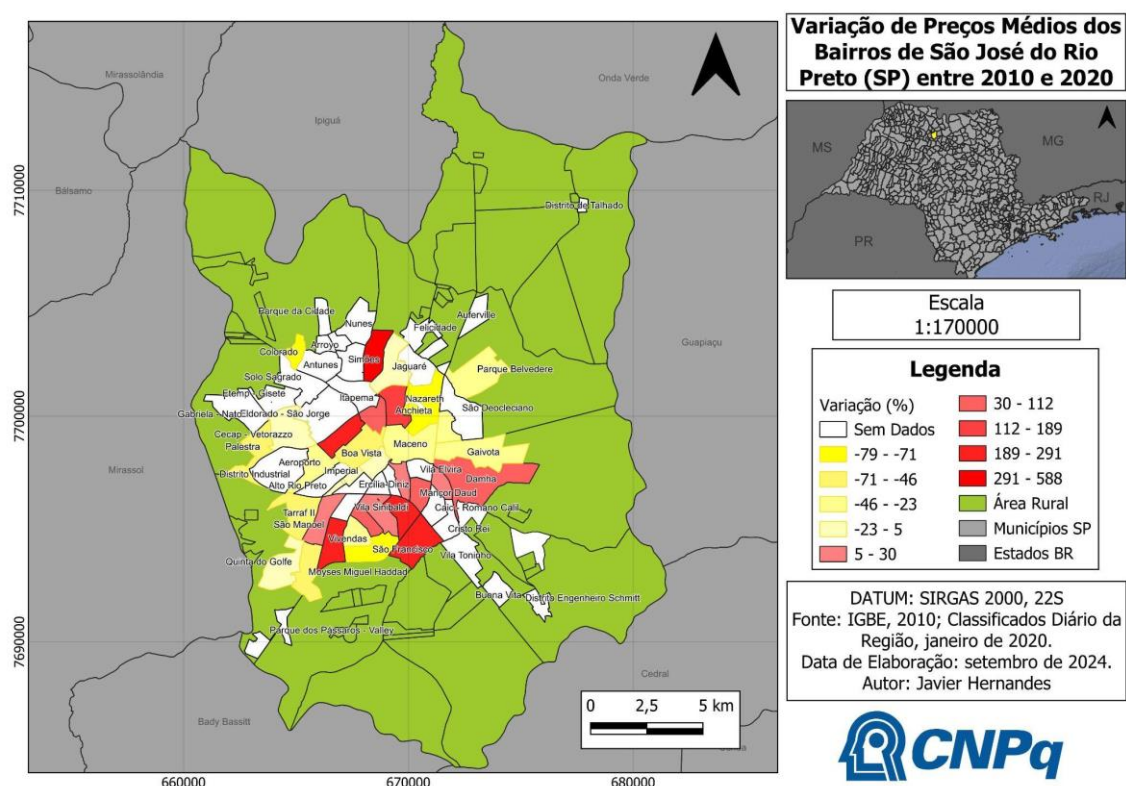
Figura 18 - Mapa de variação de preços dos bairros de São José do Rio Preto-SP entre 2000 e 2020 (%).



Fonte: Autor (2024).

A maior variação positiva de preços ocorreu nas zonas sul e em alguns bairros da zona norte, relacionados também à expansão urbana no período. Os bairros com valores expressivos de valorização foram: Gabriela - Nato Vetorazzo (1247%), Nova Redentora (1268%), Parque Industrial (681%) e Vivendas (331%). Os bairros com maiores desvalorizações foram: Aeroporto (-37%), Cecap - Vetorazzo (-42%), Jaguaré (-83%), Jardim Soraia (-64%) e Palestra (-5%).

Para comparação, foi elaborado o mapa de variação de preços médios entre 2010 e 2020: Figura 19 - Mapa de variação de preços dos bairros de São José do Rio Preto-SP entre 2010 e 2000 (%).



De acordo com os mapas acima, a maior valorização ocorreu na área sul e em poucos bairros da zona norte da cidade. A questão central é que do ponto de vista analítico há mudança de uma morfologia (curva do sino) para um conjunto de picos (altas de preços) que se espacializam sobretudo nas zonas periféricas do município. Essa morfologia que se associa ao processo de fragmentação se de um lado se espelha do ponto de vista econômico (preços) também se espelha a partir de rupturas e processos sociais segregativos no urbano e que desintegram as perspectivas de direito à cidade (LEFEBVRE, 2008). Uma dinâmica em que a vida comum, as trocas, os pontos de consumo e lazer se distanciam em função das condições econômicas dos sujeitos e da forma de construção corporativa do espaço urbano, sucumbindo a cidade (SWYNGEDOUW, 2015).

Para finalizar as análises de variação, é necessário verificar o período inicial, 1980, e o período final, 2020:

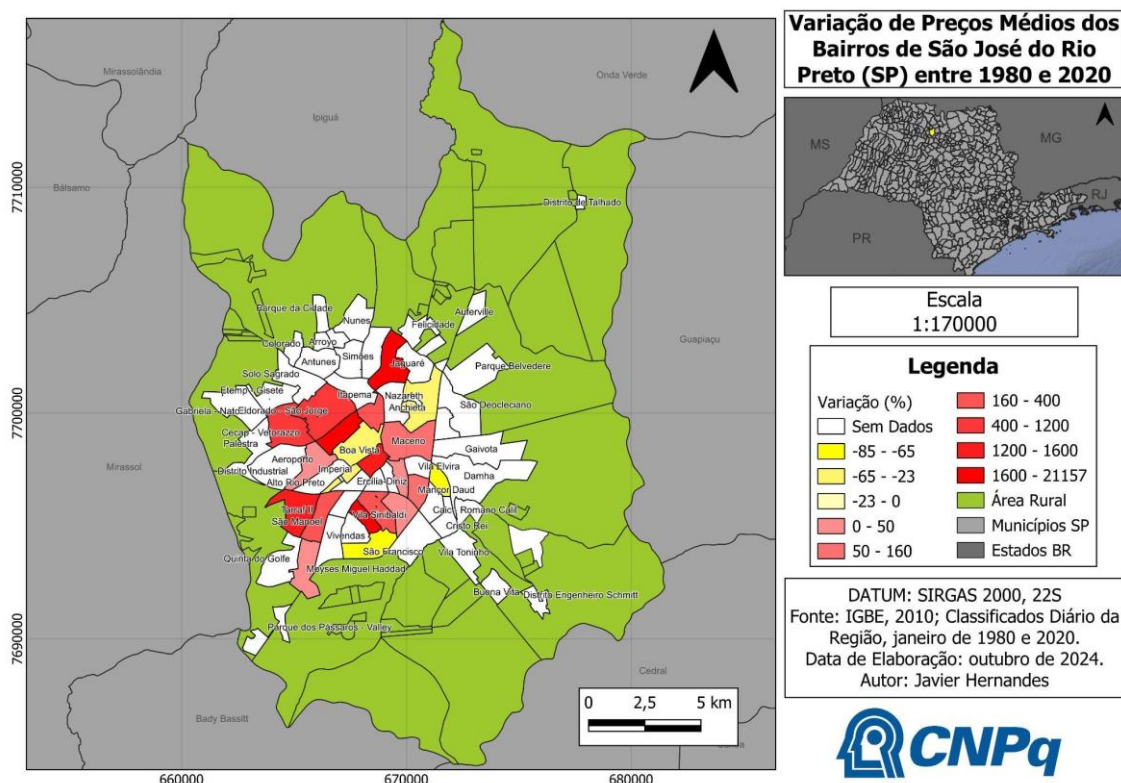
Tabela 14 - Variação de preços dos bairros de São José do Rio Preto-SP entre 1980 e 2020 (%).

Bairro	Variação entre 1980 e 2020 (%)
Aeroporto	39

Boa Vista	-58
Cecap - Vetorazzo	1111
Centro	1410
Eldorado - São Jorge	544
Ercília - Diniz	15
Esplanada	370
Imperial	-54
Jaguaré	21157
Jardim Soraia	-85
Maceno	59
Mansor Daud	154
Moyses Miguel Haddad	45
Nazareth	-23
Parque Estoril	2746
Parque Industrial	2841
Quinta das Paineiras	22
São Francisco	-65
São Manoel	229
Tarraf II	1523
Vila Sinibaldi	266

Fonte: Autor (2024).

Figura 20 - Mapa de variação de preços dos bairros de São José do Rio Preto-SP entre 1980 e 2020 (%).



Fonte: Autor (2024).

Acima, é notório que ocorreu a valorização da maior parte dos bairros analisados no período de 40 anos, isso em decorrência da ocupação de novas áreas, a instalação de novos empreendimentos e infraestruturas. Assim, no período, os bairros com valorização imobiliária exacerbada são: Cecap - Vetorazzo (1111%), Centro (1410%), Eldorado - São Jorge (544%), Parque Estoril (2746%), Parque Industrial (2841%) e Tarraf II (1523%). Por sua vez, os bairros com maior desvalorização no período são: Boa Vista (-58%), Imperial (-54%), Jardim Soraia (-85%), Nazareth (-23%), São Francisco (-65%).

Desse modo, a cidade não se apresenta de forma homogênea e apresenta diferentes localidades com maior ou menor preço médio. Isso se deve às características do bairro, seus investimentos, e à implementação de novas estruturas, públicas e privadas.

6.2 A fragmentação urbana exposta em São José do Rio Preto

A cidade de São José do Rio Preto, como analisado anteriormente, possui uma dinâmica imobiliária desigual em diferentes partes de sua malha urbana, associadas principalmente à função do local, às condições presentes, e às estruturas que possibilitam ou dificultam o uso urbano pela população. Isso caracteriza a cidade fragmentada, determinada pelas seguintes características:

1) perda da hegemonia do centro com a “multiplicação de novas centralidades”; 2) importância dos produtores imobiliários, com a produção de “áreas mistas” destinadas a atividades de comércio, serviços e moradia; 3) aparecimento de “enclaves socialmente dissonantes no seio de tecidos com certa homogeneidade morfossocial”, havendo “contiguidade sem continuidade”; 4) aumento dos “fluxos complexos que cruzam o território”, dissociando-os das áreas por onde passam (fluxos materiais e imateriais) de outras áreas (SALGUEIRO, 2001, p. 116).

Assim, nesta seção serão abordados os diferentes bairros da cidade, seus padrões de residenciais ou comerciais, os tipos de arruamentos, as infraestruturas próximas e vias de acesso que permitem a facilidade de acesso e locomoção em determinados locais que levam à fragmentação urbana.

6.2.1 Zona Leste

A zona leste de São José do Rio Preto-SP teve seu desenvolvimento expressivo com a introdução de condomínios fechados a partir do final da década de 1990, nos bairros Damha, Gaivota, São Deocleciano e Parque Belvedere. Atualmente esses bairros possuem diversas novas centralidades, definidas por Sposito (2013), como: supermercados, postos de combustíveis, academias, farmácias e redes de restaurantes. Abaixo são apresentadas fotos que caracterizam esses bairros:

Figura 21 - Bairro Parque Belvedere na zona leste do município de São José do Rio Preto-SP e suas vias de acesso.



Fonte: Autor (2024).

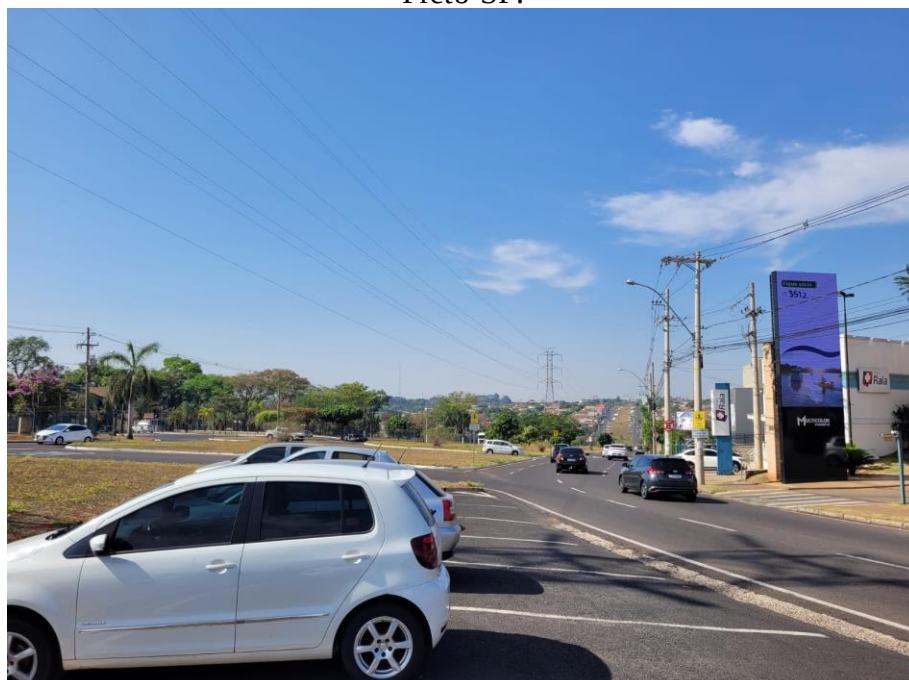
A avenida vista acima, acompanhada por muros e cercas elétricas de condomínios, faz parte do anel viário que circunda a cidade, que a interliga e facilita o acesso às rodovias Washington Luís e BR-153. Abaixo segue a estrutura comercial e residencial do bairro:

Figura 22 - Galeria do bairro Belvedere na zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 23 - Bairro Belvedere e sua infraestrutura, zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

As figuras acima retratam o bairro Parque Belvedere que apresenta farmácias, padarias, lojas e condomínios fechados em sua composição. Os condomínios, ao fundo, apresentam muros altos, cercas elétricas e segurança reforçada que expulsa os potenciais perigos da sociedade e padrões indesejados no seu interior. O padrão das ruas se caracteriza por duas ou três faixas destinadas à veículos, a depender do trecho, além de “bolsões de estacionamento” que facilitam o acesso ao comércio próximo da avenida principal.

O próximo bairro está localizado na zona nordeste da cidade, distante cerca de 5 quilômetros do bairro Belvedere, denominado Residencial Lealdade e Amizade. Ele é um dos bairros contemplados pelo Programa Minha Casa Minha Vida faixa 1, porém é muito distante da região central da cidade, como visto:

Figura 24 - Residencial Lealdade e Amizade na zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 25 - Exemplo de casa popular no Residencial Lealdade e Amizade, zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 26 - Exemplo de construções no bairro Lealdade e Amizade, zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

É possível observar nas figuras acima que o padrão residencial é simples, especialmente as casas que não sofreram alterações estruturais em relação ao modelo entregue pelo programa Estatal, sendo que algumas possuem a construção de tijolos expostos e ausência de muros. As ruas do bairro, por sua vez, apresentam asfalto homogêneo, com apenas uma faixa em cada direção. O acesso ao bairro é possível através da rodovia BR-153 ou vias internas no sentido leste-nordeste. O Residencial Lealdade e Amizade apresenta algumas estruturas de comércio, além de uma unidade básica de saúde (UBS) e quadra esportiva com área de lazer destinada à população:

Figura 27 - UBS Residencial Lealdade e Amizade, zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 28 - Área de lazer Residencial Lealdade e Amizade, zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Dessa forma, o bairro apresenta estruturas públicas que se destinam à saúde, lazer, esporte e convivência da população.

Ainda na zona leste, há o bairro São Deocleciano, localizado entre o Parque Belvedere e o bairro Damha. O local teve a intensificação da implementação de comércios recentemente, como as Lojas Lívia, o açougue Swift, academia ARX e o supermercado Super Muffato - Damha, visto abaixo, que apesar do nome, não se localiza no bairro Damha, mas sim, atrai o público desta localidade e está próximo de vias de acesso rodoviário.

Figura 29 - Mercado Super Muffato, próximo aos condomínios Damha, na zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

O último bairro analisado na zona leste da cidade é o Damha, representado principalmente pela elevada concentração de condomínios de alto padrão horizontais, largas vias de acesso com asfalto de ótima qualidade, vegetação com manutenção e empreendimentos públicos e privados:

Figura 30 - Via de acesso ao Damha III localizada na zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 31 - Damha V e placas solares de geração de energia elétrica ao fundo, localizado na zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 32 - Supermercado Pão de Açúcar e Posto Petrobrás Damha na zona leste de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

A região próxima ao lago 3 da represa municipal, próxima aos condomínios, apresenta comércios variados, áreas de lazer públicas para exercícios, caminhadas e ciclovias. Especialmente aos domingos, uma das faixas é interditada por cones para a circulação de bicicletas, como visto:

Figura 33 - Avenida próxima ao lago 3 da represa municipal de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 34 - Empreendimento Mc'Donalds, próximo aos condomínios Damha, no município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 35 - Galerias próximas aos condomínios Damha, na zona leste do município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

As figuras acima retratam a difusão do capital privado nessa zona da cidade, intensificada pela facilidade de acesso com a rodovia BR-153. Assim, farmácias, restaurantes de fast food, padarias, academias e lojas nacionais se instalaram com o objetivo de atender o público desta área e ampliar seus lucros.

A zona leste da cidade apresenta suas deformidades, com empreendimentos públicos do Programa Minha Casa Minha Vida no Residencial Lealdade e Amizade, afastado de

centralidades à nordeste e condomínios de luxo voltados para as classes média e média alta, como o caso dos bairros Parque Belvedere e Damha, com ampla infraestrutura e investimentos do capital privado.

6.2.2. Zona Central

Com a zona leste analisada, é necessário adentrar a zona central da cidade. Esta engloba os bairros do Centro, Imperial e Redentora. Verificados anteriormente, ocorreu o processo de valorização do Centro, entre 1980 e 2020, enquanto ocorreu a desvalorização da Imperial, entre 1980 e 2020, e da Redentora, entre 1980 e 2010.

Verifica-se que o centro histórico se deteriora com o deslocamento de atividades econômicas e serviços para outras áreas, gerando multicentralidades (SPOSITO, 2013). A periferia, em contrapartida do centro, cria lugares de concentração/dispersão e, de acordo com Carlos (2020, p. 416): “a periferia, hoje, se complexifica contemplando isotopias – os grandes condomínios fechados, os clusters industriais – e heterotopias – espaços-tempos da vida cotidiana acessados de forma diferenciada em função.”

O bairro do centro é essencialmente comercial e residencial, de forma verticalizada, além de possuir diversas especialidades e prédios públicos, como é o caso do prédio da Prefeitura Municipal, do Poupatempo e do Mercado Municipal. As vias possuem em sua maioria duas faixas para veículos, com exceção das avenidas Bady Bassitt e Alberto Andaló, com três faixas e o Calçadão, com faixa única. Abaixo estão algumas figuras que caracterizam o bairro:

Figura 36 - Rua Bernardino de Campos, zona central do município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 37 - Calçadão do centro do município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 38 - Avenida Bady Bassitt na zona central do município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 39 - Avenida Alberto Andaló e prédio da prefeitura à direita no município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

O Centro, portanto, núcleo da cidade, é o centro tradicional, como afirma Sposito, e divide suas funções com outras novas centralidades presentes na mancha urbana. Sua principal característica é a concentração elevada de comércios, boa infraestrutura e elevadas taxas de verticalização. Durante a noite, o local perde suas funções de comércio e dá lugar à prostituição e concentração de moradores de rua, principalmente próximos à rodoviária.

Os bairros seguintes, Imperial e Redentora, possuem elevado status social e se configuram pela concentração de comércios, clínicas, restaurantes e prédios residenciais.

Figura 40 - Bairro Imperial no município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 41 - Bairro Redentora no município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 42 - Lojas fechadas no bairro Redentora, zona central, no município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

A figura acima retrata a condição histórica do bairro de fechamento de lojas da galeria, que anteriormente estava completamente alugada, demonstra-se a constante desvalorização e especulação imobiliária pela alta de preços.

6.2.3 Zona Sul

Analizadas as zonas leste e central de São José do Rio Preto, necessita-se verificar a zona sul da cidade, com grande concentração de capital investido, condomínios fechados, shoppings centers e população com alta renda, visto que há processos intensos de auto segregação nesta zona (MILANI, 2016). Dentre os bairros fotografados estão: Vivendas, Tarraf II, Moysés Miguel Haddad e Quinta do Golfe.

Primeiramente, será apresentado abaixo o bairro do Vivendas. É nele que se localiza o primeiro shopping center da cidade, o Rio Preto Shopping, inaugurado em 1988, o Georgina Business Park, que se configura como um dos principais centros comerciais, o Hotel Hilton, no seu interior, além do futuro Assaí atacadista na Avenida Anísio Haddad.

Figura 43 - Georgina Business Park e Hotel Hilton no município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 44 - Empreendimento Assaí Atacadista em construção na Avenida Anísio Haddad no município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Desse modo, o bairro Vivendas apresenta elevada infraestrutura urbana, como: asfalto de qualidade, localização privilegiada, terrenos planos, proximidade de supermercados, ao Hospital de Base, a Faculdade de Medicina de São José do Rio Preto - FAMERP, farmácias, padarias, restaurantes e postos de combustível.

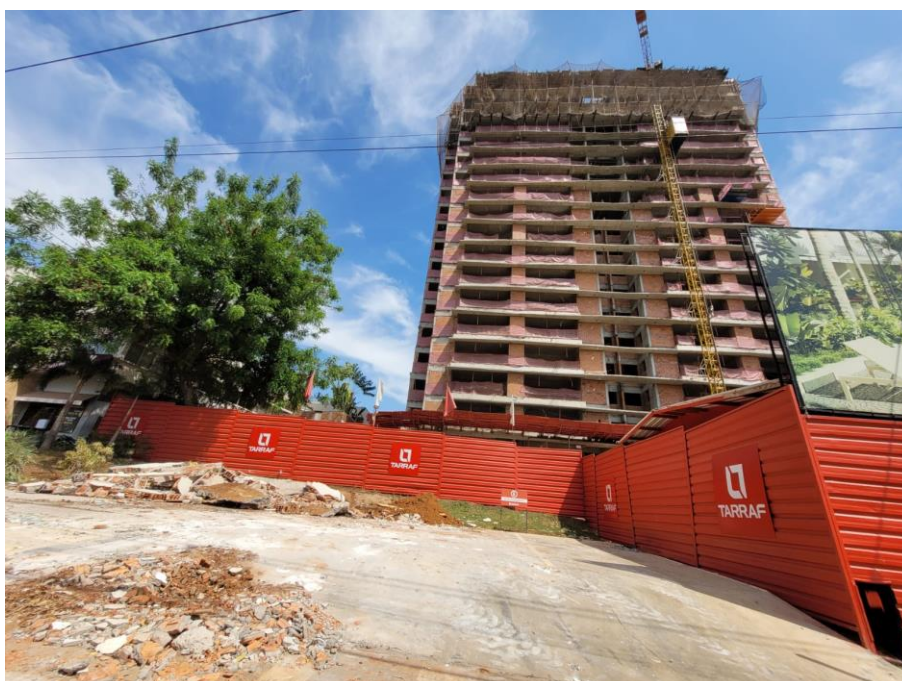
A caminho do shopping Iguatemi, há o bairro Tarraf II, predominantemente com residências horizontais e verticais:

Figura 45 - Avenida Juscelino Kubitschek no bairro Tarraf II no município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 46 - Empreendimento da Construtora Tarraf, no bairro Tarraf II, município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Como observado, a zona sul se demonstra de forma mais homogênea entre seus bairros, caracterizados como alto padrão.

Ao avançar, encontra-se o bairro Quinta do Golf, um dos mais valorizados da cidade, com a presença do Shopping Iguatemi, inaugurado em 2014, os condomínios Quinta do Golfe, que, assim como outros condomínios de alto padrão, possuem como principais características:

[...] um grande portal, que se constitui numa portaria central que controla o acesso à Edge City, visto que a entrada precisa ser comunicada e autorizada pelos moradores e, no caso da entrada de profissionais que entram para prestar serviços diversos (jardinagem, instalação e manutenção de equipamentos domésticos, reformas etc), o acesso é controlado por meio de cadastramento ou retenção de documento de identidade. Esse sistema é reforçado por circuito interno de TV e muro de contorno com sensores (SPOSITO, 2003).

As proximidades contam com áreas arborizadas, lojas de carros importados, infraestrutura pública plena para circulação de veículos, de pessoas, realização de atividades esportivas e de lazer.

Figura 47 - Via do bairro Quinta do Golfe no município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 48 -Concessionárias de carros importados próximas aos condomínios Quinta do Golf, zona sul do município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 49 - Área de acesso aos condomínios Quinta do Golf no município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 50 - Entrada do condomínio Quinta do Golfe no município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 51 - Exterior do condomínio Quinta do Golfe no município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

O conjunto de condomínios Quinta do Golfe apresentam estruturas segregadoras como altas grades vazadas e muros, cercas elétricas e segurança reforçada. Além disso, as residências são de alto padrão, com amplas garagens e áreas verdes disponíveis, enquanto, em áreas

periféricas direcionadas à população de baixa renda, possuem estrutura simples, área verde reduzida e menor segurança agregada.

Em outra parte do bairro, próxima ao acesso à Rodovia estadual Washington Luís, encontra-se o Shopping Iguatemi, inaugurado em 2014, visto abaixo. O local acompanhou o início de desenvolvimento do bairro, aliado à construção de condomínios e infraestrutura de qualidade, em comparação com outras zonas da cidade.

Figura 52 - Prédios próximos ao Shopping Iguatemi no município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 53 - Shopping Iguatemi no município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 54 - Placa de vias de acesso ao lado do Shopping Iguatemi, zona sul do município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

A proximidade do empreendimento às vias de acesso e rodovias facilita o acesso ao mesmo e reforça sua centralidade e importância como elemento concentrador de tendências capitalistas, especialmente para as classes mais abastadas.

Por fim, é necessário apresentar o condomínio Village La Montagne, no bairro Moyses Miguel Haddad, também próximo à Rodovia estadual Washington Luís, e seu acesso é facilitado pela via de alta velocidade.

Figura 55 - Condomínio Village La Montagne à direita e Rodovia Washington Luís à esquerda, zona sul do município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

De forma geral, a zona sul da cidade apresenta qualidade estruturais elevadas e facilidade às principais vias, que possibilitam o acesso à serviços e comércios, ou seja, diversas centralidades relacionadas ao capital privado. Apesar disso, é direcionada para a população de alta renda, assim, se demonstra segregadora com diversos aparatos de segurança e distante das áreas que concentram populações de baixa renda.

Apesar de a zona sul ser majoritariamente direcionada para as classes abastadas da cidade, ela é heterogênea, pois as relações de trabalho, entre patrões e empregados, ocorre no interior dos condomínios e isso representa uma sociedade de desiguais separados por muros e cercas que são excluídos do tecido social e espacial entre as diferentes classes sociais (CARLOS, 2020).

6.2.4 Zonas Norte e Oeste

Visto que as zonas acima possuem, consideravelmente, boas condições sociais e de infraestrutura, as zonas norte e oeste apresentam os menores indicativos sociais, econômicos e de infraestrutura que revelam a fragmentação urbana presente na cidade.

A separação espacial de diferentes classes sociais, em especial em cidades-médias é naturalmente elaborada pelo Poder Público Municipal que destina a localização de loteamentos populares ou conjuntos habitacionais para as periferias pobres da cidade, assim como o mercado imobiliário que se beneficia pela valorização de determinadas áreas promovidas por essa política habitacional (VIEIRA, 2011). Por ordem da captura das fotos, será apresentado o bairro Boa Vista, entre o centro e a zona norte:

Figura 56 – Bairro Boa Vista no município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

O mencionado bairro, é um dos bairros residenciais mais antigos de São José do Rio Preto. As casas possuem estruturas de segurança como cercas elétricas e portões altos. No âmbito do lazer, possui como praças e aparelhos de academia pública. Em relação às vias, a grande maioria possui entre uma e duas faixas, apesar disso, a qualidade do asfalto não é boa. Dessa forma, anteriormente, constatou-se a constante desvalorização do bairro no período de 1980 a 2020.

Ao adentrar a porção norte da cidade, observa-se mudanças morfológicas no padrão das casas, no tipo de segurança, a qualidade do asfalto, a largura das vias e tipo de empreendimentos. Assim, serão analisados abaixo os bairros: Eldorado, Solo Sagrado e Gisete, na zona norte, e o Residencial Nato Veterasso, na porção oeste.

Figura 57 - Bairro Eldorado na zona norte do município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

O bairro Eldorado, originalmente destinado à população de baixa renda, loteado em 1956, era isolado geograficamente do restante da cidade, pela barreira física do córrego Piedade. Em relação ao período, apresentou melhorias estruturais, como: asfalto de melhor qualidade, praças públicas e empreendimentos públicos voltados para educação, saúde e esporte. As ruas do bairro, por sua vez, apresentam uma ou duas faixas em ambas as direções.

Ao de dirigir ao bairro Solo Sagrado, as condições são muito parecidas com o bairro Eldorado:

Figura 58 - Bairro Solo Sagrado na zona norte do município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 59 - Avenida Alberto Olivieri no bairro Solo Sagrado, município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

O bairro seguinte, Gisete, segue os mesmos padrões apresentados, entretanto, verifica-se a presença de comércios informais à beira da Avenida que possibilita o acesso ao bairro, como visto:

Figura 60 - Bairro Gisete e comércio informal à esquerda no município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

A zona oeste da cidade, representada pelo bairro Residencial Nato Vitorasso, apresenta condições estruturais semelhantes à zona norte, porém com asfaltos, entulhos e vegetação com menor manutenção da Prefeitura Municipal, além de residências de padrão mais simples.

Figura 61 - Residencial Nato Vitorasso no município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Figura 62 - Via do Residencial Nato Vitorasso no município de São José do Rio Preto-SP.



Fonte: Autor (2024).

Dito isso, é possível estabelecer diferentes padrões urbanísticos, de habitação e de acesso a serviços na cidade. Visto que as zonas central, sul, e leste apresentam alta infraestrutura agregada, e consequentemente, maiores preços de imóveis. Em contrapartida, as zonas oeste e norte apresentam padrão mais simplificado e preços de imóveis menores. Isso se deve à instalação seletiva do capital, que proporciona a instalação e acumulação em algumas áreas que

favorecem as classes sociais mais elevadas, enquanto outras áreas possuem déficit associado à empreendimentos públicos e privados, o que ocasiona segregação sócio-espacial e deformidades na estrutura urbana.

7. CONCLUSÕES

O presente trabalho apresentou as conjunturas históricas, sociais e econômicas da cidade média de São José do Rio Preto (SP). A mencionada cidade apresenta uma trajetória de crescimento significativo e tal processo passa a se constituir por uma lógica especulativa de terras cuja mudança de uma estrutura monocêntrica para multi ou policêntrica altera a forma de uso e ocupação e se expressa na dinâmica de preços.

Dessa forma, de acordo com os fatores mencionados anteriormente, é notório que o desenvolvimento municipal é significativamente melhor em comparação com as médias de desenvolvimento estadual e nacional. A isso, relaciona-se a maior presença do setor imobiliário na cidade, que se utiliza das estruturas públicas e privadas para empreender e obter retorno econômico com investimentos. Além disso, a taxa de parcelamento do solo em São José do Rio Preto é a maior do Estado de São Paulo, revelando novamente o potencial de geração de novos lotes urbanos, e a consequente especulação imobiliária sobre os mesmos.

A lógica centro-periferia presente na cidade até a década de 1980 é subvertida na década de 1990 com o surgimento de condomínios fechados de luxo e shoppings centers destinados às classes sociais mais abastadas. Com isso, desencadeia-se na cidade o processo de fragmentação urbana, em que áreas da cidade apresentam maiores e melhores infraestruturas associadas aos empreendimentos, enquanto outras apresentam menos. Como é o caso das zona Sul que apresentam edificações de alto padrão, segurança agregada, fácil acesso e setor comercial direcionado à população de alta renda, enquanto a zona Norte apresenta estruturas públicas e privadas mais simples, arruamentos com menor manutenção, e setor comercial voltado para a população de menor renda.

A tônica da pesquisa é revelada a partir dos dados coletados dos Classificados do Diário da Região entre 1980, 2000, 2010 e 2020 e a comparação entre eles. Verifica-se que a maior média de preços (R\$/m²) está localizada nas áreas leste e sul da cidade, assim como o bairro do Centro em específico. Entretanto, as zonas norte e oeste, apresentam menores médias de preço (R\$/m²) em decorrência de menor instalação de empreendimentos públicos e privados. Tal processo de crescimento e expansão urbanos consolidou uma alteração na morfologia do preço do solo, de uma curva do sino, para multipicos de preços, que revelam não apenas uma

estrutura de valorização imobiliária, mas uma forma de ruptura de processos de sociabilidade em que a fragmentação do espaço urbano reverbera em mecanismos de segregação, de perda de direito à cidade, de divisão da cidade em “zonas sociais”, consolidando-a como um espaço essencialmente corporativo baseado na material do valor de diferentes formas.

Concluindo, a pesquisa alcançou os objetivos propostos de analisar criticamente os principais conceitos sobre a temática, além de realizar a espacialização dos dados dos Classificados que permitiram reflexão sobre os preços de imóveis em diferentes áreas da cidade e relacioná-los com a fragmentação e a segregação urbana existente na cidade de São José do Rio Preto.

7.1 Referências Bibliográficas

ALCANTARA, D. M. **Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG): análise comparativa da dinâmica imobiliária recente.** 189 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Faculdade de Ciências e Tecnologia, 2013.

BARROSO, L.F. **Expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados em São José do Rio Preto - SP.** Tese (mestrado). Universidade Federal de São Carlos (UFSCAR) - São Carlos, 2010.

BOTELHO, A. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. **GEOgraphia**, v. 10, n. 19, p. 24-45, 12 abr. 2010.

CATELAN, M. J. Heterarquia urbana: Interações espaciais interescares e cidades médias. São Paulo: **Cultura Acadêmica**, 2013. (Coleção PROPG Digital - UNESP).

FIX, M.; PAULANI, L. M.. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. São Paulo: **Revista de Economia Política**, vol. 39, nº4 (157), p.638-657, out. 2019.

FRANCISCO, A. M. **Arquitetura e cidade: habitação vertical em São José do Rio Preto.** 227f. Tese (Doutorado em Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

FRANCISCO, A. M. . Contribuição à história da urbanização de São José Do Rio Preto-SP. **Revista Tópos**, 5(1), 119–142. 2011

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística; Censo Demográfico de 2022. **Principais informações sobre o município de São José do Rio Preto.** Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/sao-jose-do-rio-preto.html>. Acesso em: 14 de novembro de 2023

IGPM (FGV), **Calculadora do Cidadão – BACEN (Banco Central do Brasil)** ,2024 . Disponível em:

<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=xibirFormCorrecaoValores>. Acesso em 30 de setembro de 2024.

LEFEBVRE, H. **O Direito à cidade**. 5 ed. São Paulo: Ed. Centauro, 2008.

LENZ, M. H. **A categoria econômica renda da terra**. Secretaria do Planejamento e da Administração Fundação de Economia e Estatística Siegfried Emanuel Heuser. Porto Alegre, RS, 1992

LENZ, M. H. A teoria da renda da terra em Adam Smith. **Ensaio FEE**. - Porto Alegre, 1993 - Vol. 14.1993, 1, p. 144-178.

LISBÔA, C. R. N. **A produção residencial por empresas privadas: sua influência no território urbano de São José do Rio Preto/ SP de 2000 a 2015**. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2019. Disponível em: <https://repositorio.ufscar.br/handle/ufscar/11268>.

LOJKINE, J. **O Estado capitalista e a questão urbana**. Tradução de Estela dos Santos Abreu. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MAIA, A.C.; LAGE, S.D.L. Impacto da legislação urbanística de São José do Rio Preto – SP: crescimento urbano espraiado, fragmentado e excludente. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**. São Paulo, SP : Associação Amigos da Natureza da Alta Paulista, 2019.Vol. 7, no. 47, 2019, p. 97-110. Acesso em: 17 dez. 2023.

MELAZZO, E. S. Terra urbana e dinâmica imobiliária. Elementos de uma interpretação crítica no Brasil. **Semestre Econômico**, v. 22, p. 71-86, 2019.

MILANI, P. H. **A produção da diferenciação socioespacial em Catanduva e São José do Rio Preto-SP: uma análise a partir do cotidiano de moradores de espaços residenciais fechados**. Dissertação (Doutorado em Geografia) - Universidade Estadual Paulista (UNESP), Presidente Prudente, 2016.

PETISCO, A. C. A., **Cidades, competição e planejamento: a reestruturação dos anos 1990 em São José do Rio Preto - S.P.** 2002. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana). Disponível em: <https://repositorio.ufscar.br/handle/ufscar/4407>

PÔSSAS, I. B. ; SOUZA, J.G. Expressions of dependency: Green crimes and the phantasmagoria of "development" in the extreme west of Bahia, Brazil. **Criminological Encounters**, v. 5, p. 149-164, 2022.

ROSSI, M. V. S. ; OTERO, E. V. Produção do espaço urbano na região de São José do Rio Preto 2000-2020: a terra como investimento. **Risco Revista De Pesquisa Em Arquitetura E Urbanismo (Online)**, 20, 1-18. 2022.

SALGUEIRO, T. **Lisboa, periferia e centralidades**. Oeiras: Celta, 2001.

SCUSSEL, V. N. **Superprodução imobiliária expandindo cidades: a provisão de lotes urbanizados em São José do Rio Preto, Ribeirão Preto e Piracicaba**. 2023. Dissertação

(Mestrado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, University of São Paulo, São Carlos, 2023.

SILVA, B. L. B. ; MELAZZO, E. S.. Urban expansion and real Estate dynamics: comparing real Estate agents and land strategies in medium-sized cities/Expansão urbana e dinâmica imobiliária: comparando as estratégias fundiárias dos agentes imobiliários em cidades médias. **Sociedade e Natureza (UFU. Impresso)**, v. 32, p. 108-125, 2020.

SILVA, L. Y. ; W. WHITACKER, A. M. Centro, centralidade e o par centro-periferia: a distribuição espacial de estabelecimentos de ensino e estabelecimentos de saúde em Presidente Prudente/SP, Brasil, a partir da metodologia CNEFE-CNAE. **Estudos Geográficos: Revista Eletrônica de Geografia, Rio Claro, SP, Brasil**, 2021.

SOUZA, J.G. ; BORGES, A. C. G. Cidade e agronegócio: da ideologia à materialidade da produção urbana do valor. **Produção Acadêmica**, v. 5, p. 23-54, 2019

SPOSITO, M. E. B. A cidade dentro da cidade. Uma edge city em São José do Rio Preto. **Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, 7, 2003.

SPOSITO, M. E. B. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Marina (Orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, p. 61-93, 2013.

SPOSITO, M. E. B. ; GÓES, E. M. Da diferenciação à fragmentação socioespacial. In: GÓES, Eda Maria et al. **Consumo, crédito e direito à cidade**. 1.ed. Curitiba: Appris, 2019, p. 77-104.

SWYNGEDOUW, E. Urbanization and environmental futures: Politicizing urban political ecologies. In **The routledge handbook of political ecology**; Perreault, T., Bridge, G., McCarthy, J., Eds.; Routledge: London, UK, 2015; pp. 609–619.

TEODÓZIO, D. M. Do sertão à cidade - planejamento urbano em São José do Rio Preto: dos anos 50 aos anos 2000. Tese (doutorado) - Universidade de São Paulo, São Carlos. 2008.

VILLAÇA, Flávio José Magalhães. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp/Lincoln Institute, 2001.

VASCONCELOS, M. F. **Um modelo multicritério aplicado na escolha de estratégias para a sobrevida do jornal impresso**. 2017. Fortaleza. Disponível em: <https://biblioteca.sophia.com.br/terminal/9575/acervo/detalhe/111135>. Acesso em: 28 out. 2024.

VIEIRA, A. B. DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS INTRAURBANA: UMA ANÁLISE COMPARATIVA DE TRÊS CIDADES MÉDIAS – Uberlândia, São José do Rio Preto e Presidente Prudente. **Geografia em Questão**, [S. l.], v. 4, n. 1, 2011. DOI: 10.48075/geoq.v4i1.4461. Disponível em: <https://e-revista.unioeste.br/index.php/geoemquestao/article/view/4461>. Acesso em: 29 out. 2024.

VILLAÇA, F. J. M. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp/Lincoln Institute, 2001.

WHITACKER, A. M. Centro da cidade e novas áreas centrais. Uma discussão a partir de São José do Rio Preto, Brasil. **A nova vida do velho centro nas cidades portuguesas e brasileiras.** Organização: FERNANDES J. A. R. e SPOSITO M. E. B. Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território; Porto, 2012.