

ALINE FERNANDA COIMBRA

**MERCADO IMOBILIÁRIO, PRODUÇÃO HABITACIONAL E
DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS EM CIDADES MÉDIAS
PAULISTAS: BAURU E SÃO JOSÉ DO RIO PRETO.**

PRESIDENTE PRUDENTE – SP
2018



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
FCT - Campus de Presidente Prudente



ALINE FERNANDA COIMBRA

**MERCADO IMOBILIÁRIO, PRODUÇÃO HABITACIONAL E
DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS EM CIDADES MÉDIAS
PAULISTAS: BAURU E SÃO JOSÉ DO RIO PRETO.**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista (UNESP), campus de Presidente Prudente/SP.

Pesquisa orientada pelo Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo, sob o financiamento do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) – Brasil.

PRESIDENTE PRUDENTE – SP
2018

C679m Coimbra, Aline

Mercado imobiliário, produção habitacional e desigualdades socioespaciais em cidades médias paulistas: Bauru e São José do Rio Preto / Aline Coimbra. -- Presidente Prudente, 2018

165 p.

Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista (Unesp), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente

Orientador: Everaldo Santos Melazzo

1. Mercado Imobiliário. 2. Produção habitacional. 3. Desigualdades Socioespaciais. 4. Cidades Médias. I. Título.

Sistema de geração automática de fichas catalográficas da Unesp. Biblioteca da Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente. Dados fornecidos pelo autor(a).

Essa ficha não pode ser modificada.



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA

Campus de Presidente Prudente

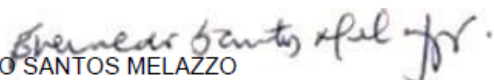
CERTIFICADO DE APROVAÇÃO

TÍTULO DA DISSERTAÇÃO: Mercado imobiliário, Produção Habitacional e Desigualdades Socioespaciais em Cidades Médias Paulistas: Bauru e São José do Rio Preto.

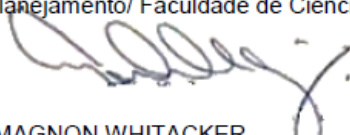
AUTORA: ALINE FERNANDA COIMBRA

ORIENTADOR: EVERALDO SANTOS MELAZZO

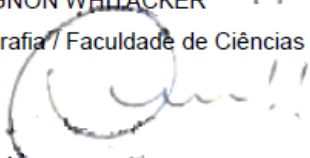
Aprovada como parte das exigências para obtenção do Título de Mestra em Geografia, área PRODUÇÃO DO ESPAÇO GEOGRÁFICO pela Comissão Examinadora


Prof. Dr. EVERALDO SANTOS MELAZZO

Departamento de Planejamento/ Faculdade de Ciências e Tecnologia de Presidente Prudente - FCT/UNESP


Prof. Dr. ARTHUR MAGNON WHITACKER

Departamento de Geografia/ Faculdade de Ciências e Tecnologia de Presidente Prudente - FCT/UNESP


Profa. Dra. MARIA JOSÉ MARTINELLI SILVA CALIXTO

Faculdade de Ciências Humana / UNIVERSIDADE FEDERAL DA GRANDE DOURADOS

Presidente Prudente, 23 de março de 2018

AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer primeiramente a minha família: minha mãe Neusa, minha irmã Ariane e meus avós, pelo apoio e incentivo nesta caminhada. Apesar de muitas vezes não saberem ao certo o que eu estava fazendo no mestrado, nunca perderam a fé de acreditar que isso tudo valeria a pena.

Lucas, muito obrigada pela paciência e por entender que a distância era necessária para se conquistar sonhos.

A viabilização deste trabalho foi realizada a partir da bolsa de mestrado concedida pelo CNPq. Portanto, sou grata ao Conselho pelo investimento e a sua importância no financiamento a pós-graduação. Amplio este agradecimento ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da FCT UNESP de Presidente Prudente, pela formação acadêmica e profissional. A todos os professores com quem tive contato, pelas aulas; aos funcionários da Seção Técnica e aos Grupos de pesquisa GASPERR, ReCiMe e CEMESPP por serem um espaço de estudos e um lar por um longo período que estive ali.

Agradeço a todos que se dedicaram em algum momento a este trabalho, pessoas que foram entrevistadas, servidores de Prefeituras, funcionários de jornais, de empresas, entre outros, que me concederam dados, informações, arquivos, mapas. Aos poucos, todo este material obtido foi ganhando forma na construção do trabalho.

Agradeço aos membros da banca de qualificação, Prof. Márcio Catelan e Prof. Arthur Whitacker pelas enormes contribuições que me fizeram para a finalização da dissertação. O olhar de vocês sob o trabalho ajudou a esclarecer muitos pontos.

Sou grata ao Guilherme e a Laís por me acolherem nos momentos em que estive em Bauru, facilitando grandemente o caminhar dos trabalhos de campo, assim como ao Marlon, por sempre me acompanhar nestas viagens, me ajudando nas entrevistas e nas coletas de dados.

Agradeço aos alunos do CEMESPP Victória, João Vitor, Márcia, Bruno, Marlon, Victor entre outros, por me ajudarem na digitação dos dados de anúncios imobiliários publicados nos jornais. Sei que é um trabalho demorado e lento, mas que foi fundamental para o encaminhamento deste trabalho.

Agradeço ao João Marcos pelo trabalho com os mapas e sua presteza na correção de ínfimos detalhes.

Paula e Renata, obrigada por estarem presentes desde o momento da seleção até hoje, e por manterem a amizade nos momentos de angústias que nos acompanham.

Queridos do Quarto 6, Edna, Wagner, André, Sidney, Bruno e Marlon vocês foram os meus presentes, um grupo alegre e companheiro que se dedica a amizade acima de tudo. Sinto saudades de todos unidos presencialmente, mas vocês estão no meu coração.

Agradeço ao Eliseu e a Carminha, por sempre me acompanharem ao longo da trajetória em diferentes momentos. Em especial ao Eliseu sou muito grata por ter convivido contigo. Sinto saudades das nossas conversas.

Agora agradeço a três pessoas que foram importantíssimas neste mestrado e principalmente na conclusão da dissertação.

Everaldo, sou imensamente grata por ter sido sua aluna e orientanda. Você é um exemplo de orientador para mim. Sempre muito tranquilo, presente, honesto naquilo que faz e na forma como transmite para os outros. Aprendi muito contigo e como sempre brincamos no grupo: não te trocamos por nada. Você sempre será nosso chefe. Obrigada pela paciência, principalmente nas correções (eu sei, a gente escreve muita “abobrinha”) e por ser tão bom no que faz. Seu poder de síntese encanta quem o ouve.

Bruno e Marlon, eu acho que nunca conseguirei retribuir a vocês por tudo que se desdobraram a fazer por mim. Vocês são parceiros, amigos, companheiros de café no CEMESPP, de jantas gourmet em casa, de viagens em congressos em quatinhos pequenos e até para lerem e relerem meus capítulos. Vocês são exemplos de como um grupo de verdade funciona e, na Universidade, deveria existir mais pessoas como vocês.

Todas as riquezas do mundo não valem um bom amigo.
Voltaire

RESUMO

Nesta dissertação iremos abordar a análise da produção do espaço urbano e imobiliário nas cidades médias paulistas de Bauru e São José do Rio Preto. As cidades serão analisadas considerando as transformações paulatinas em suas dinâmicas e a construção de espaços diferenciados. Neste caso, há a combinação entre a produção de sua morfologia e as formas de estruturação urbana que, combinadas, nos refletem alguns processos que vieram historicamente produzindo desigualdades e que serão observadas através de três elementos centrais neste trabalho: as dinâmicas imobiliárias, a produção habitacional chamada de social e as desigualdades socioespaciais. O Capítulo 1 é dedicado à apresentação e discussão da lógica de valorização do capital e suas resultantes espaciais, na sequência é apresentada a estruturação das duas cidades, bem como, alguns fatores que contribuem para sua compreensão em diferentes momentos do tempo. O Capítulo 3 abordará a produção habitacional de interesse social a partir da produção habitacional social e por fim o funcionamento do mercado imobiliário e sua trajetória em um período de 20 anos.

Palavras-chave: Mercado Imobiliário; Produção Habitacional; Desigualdades Socioespaciais; Cidades Médias.

ABSTRACT

In this dissertation we will approach the analysis of the production of urban space and real estate in the medium cities of São Paulo in Bauru and São José do Rio Preto. The cities will be analyzed considering the gradual transformations in their dynamics and the construction of differentiated spaces. In this case, there is a combination between the production of its morphology and the forms of urban structuring that, combined, reflect some processes that have historically produced inequalities and that will be observed through three central elements in this work: real estate dynamics, housing production called social and socio-spatial inequalities. Chapter 1 is dedicated to the presentation and discussion of the capital appreciation logic and its spatial results, in the sequence the structure of the two cities is presented, as well as, some factors that contribute to their understanding at different times of time. Chapter 3 will address housing production of social interest based on social housing production and finally the functioning of the real estate market and its trajectory over a period of 20 years.

Keywords: Real Estate Market; Housing Production; Socio-spatial inequalities; Medium Cities.

Lista de Tabelas

Tabela 1. Bauru. Número total de anúncios imobiliários por tipologias. 1995, 2000, 2005, 2010 e 2015.	23
Tabela 2. São José do Rio Preto. Número total de anúncios imobiliários por tipologias. 1995, 2000, 2006, 2010 e 2015.	23
Tabela 3. Favelas erradicadas em Bauru até o ano de 2016	69
Tabela 4. Favelas remanescentes em Bauru até o ano de 2016.....	69
Tabela 5. Assentamentos/favelas erradicadas em São José do Rio Preto até o ano de 2016	70
Tabela 6. Assentamentos/favelas remanescentes em São José do Rio Preto até o ano de 2016	71
Tabela 7. Relação entre o déficit habitacional e produção do PMCMV	111

Lista de Quadros

Quadro 1. Quadro-resumo sobre a produção cartográfica e mapas temáticos	28
Quadro 2. Bauru. População total, urbana e rural e taxa de urbanização:	57
Quadro 3. São José do Rio Preto. População total, urbana e rural e taxa de urbanização: 1950-2015.....	57
Quadro 4. Conjuntos Habitacionais instalados em Bauru entre os anos de 1966-2012	103
Quadro 5. Conjuntos Habitacionais instalados em São José do Rio Preto entre os anos de 1968 e 2007.....	105
Quadro 6. Bauru. Empreendimentos do PMCMV Faixa 1	112
Quadro 7. Bauru. Empreendimentos do PMCMV Faixa 2	113
Quadro 8. Bauru. Empreendimentos do PMCMV Faixa 3	115
Quadro 9. São José do Rio Preto. Empreendimentos do PMCMV. Faixa 1.....	117
Quadro 10. São José do Rio Preto. Empreendimentos do PMCMV. Faixa 2.....	118
Quadro 11. São José do Rio Preto. Empreendimentos do PMCMV. Faixa 3.....	119

Lista de Gráficos

Gráfico 1. Bauru e São José do Rio Preto. Relação entre o preço médio m ² de terrenos entre os anos de 1995 a 2015.....	127
Gráfico 2. Bauru e São José do Rio Preto. Relação entre os 10% maiores e menores preços por m ² de terrenos nos anos de 1995 a 2015	130

Gráfico 3. Bauru. Preço médio de terrenos por m ² separado por bairros no ano de 1995	133
Gráfico 4. Bauru. Preço médio de terrenos por m ² separado por bairros no ano de 2000	133
Gráfico 5. Bauru. Preço médio de terrenos por m ² separado por bairros no ano de 2005	134
Gráfico 6. Bauru. Preço médio de terrenos por m ² separado por bairros no ano de 2010	134
Gráfico 7. Bauru. Preço médio de terrenos por m ² separado por bairros no ano de 2015	135
Gráfico 8. São José do Rio Preto. Preço médio de terrenos por m ² separados por bairros no ano de 1995.	136
Gráfico 9. São José do Rio Preto. Preço médio de terrenos por m ² separados por bairros no ano de 2000.	136
Gráfico 10. São José do Rio Preto. Preço médio de terrenos por m ² separados por bairros no ano de 2006.	137
Gráfico 11. São José do Rio Preto. Preço médio de terrenos por m ² separados por bairros no ano de 2010.	137
Gráfico 12. São José do Rio Preto. Preço médio de terrenos por m ² separados por bairros no ano de 2015.	138

Lista de Figuras

Figura 1. Banco de dados de anúncios de terrenos urbano em Bauru	21
Figura 2. Bauru. Extrato do Banco de dados sobre o PMCMV.	25
Figura 3. Bauru. Localização/delimitação do município e destaque à área urbana da cidade.	53
Figura 4. São José do Rio Preto. Localização/delimitação do município e destaque à área urbana da cidade	54
Figura 5. Bauru. Localização de algumas atividades de comércio e serviços. 2017.....	64
Figura 6. São José do Rio Preto. Localização de algumas atividades de comércio e serviços. 2017	67
Figura 7. Bauru. Localização de favelas até o ano de 2016	73

Figura 8. São José do Rio Preto. Localização de assentamentos/favelas até o ano de 2016	74
Figura 9. Bauru. Localização dos espaços residenciais fechados 1972-2013	76
Figura 10. São José do Rio Preto. Localização dos espaços residenciais fechados 1974-2014	77
Figura 11. Bauru. Chefes de família com rendimento até 2 salários mínimos. 2000 – 2010.	80
Figura 12. São José do Rio Preto. Chefes de família com rendimento até 2 salários mínimos. 2000 - 2010.....	81
Figura 13. Bauru. Chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos. 2000 - 2010.....	84
Figura 14. São José do Rio Preto. Chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos	85
Figura 15. Brasil. Organograma da Política Nacional de Habitação.....	95
Figura 16. Brasil. Evolução dos investimentos em habitação	96
Figura 17. Bauru. Localização dos empreendimentos da COHAB Bauru	109
Figura 18. São José do Rio Preto. Localização dos empreendimentos da COHAB Bauru	110
Figura 19. Bauru. Localização dos empreendimentos do PMCMV	116
Figura 20. São José do Rio Preto. Localização dos empreendimentos do PMCMV ..	122
Figura 21. Bauru. Preço médio por m ² de terrenos no ano de 1995	141
Figura 22. Bauru. Preço médio por m ² de terrenos no ano de 2000	142
Figura 23. Bauru. Preço médio por m ² de terrenos no ano de 2005	143
Figura 24. Bauru. Preço médio por m ² de terrenos no ano de 2010	144
Figura 25. Bauru. Preço médio por m ² de terrenos no ano de 2015	145
Figura 26. São José do Rio Preto. Preço médio por m ² de terrenos no ano de 1995..	148
Figura 27. São José do Rio Preto. Preço médio por m ² de terrenos no ano de 2000...	149
Figura 28. São José do Rio Preto. Preço médio por m ² de terrenos no ano de 2006...	150
Figura 29. São José do Rio Preto. Preço médio por m ² de terrenos no ano de 2010...	151
Figura 30. São José do Rio Preto. Preço médio por m ² de terrenos no ano de 2015...	152

Lista de Siglas

ANPEGE – Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia

BNH – Banco Nacional da Habitação

CAPES – Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior

CEF – Caixa Econômica Federal

CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano

CEMESPP – Centro de Estudos e de Mapeamento da Exclusão Social para Políticas Públicas

CIC – Congresso de Iniciação Científica

CIMDEPE – Simpósio Internacional Cidades Médias

CNPq – Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico

COHAB – Companhia de Habitação Popular

EMCOP – Empresa Municipal de Construções Populares

EMDURB – Empresa Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural

ENANPEGE – Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia

FAAC/UNESP – Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação/ Universidade Estadual Paulista

FCT/UNESP – Faculdade de Ciência e Tecnologia/Universidade Estadual Paulista

FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais

FGTS – Fundo de Garantia de Tempo de Serviço

FJP – Fundação João Pinheiro

GAsPERR– Grupo de Pesquisa Produção do Espaço e Redefinições Regionais

GLONASS – Sistema de Navegação Global por Satélite

GPS – Sistema de Posicionamento Global

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IDW – Inverso da Distância Ponderada

IELTS – International English Language Testing System

IGP-DI – Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna

KML – Keyhole Markup Language

MCTI – Ministério de Ciência, Tecnologia e Informação

PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

PMHIS – Plano Municipal de Habitação de Interesse Social

PNH – Política Nacional de Habitação

QGIS – Quantum GIS

ReCiMe – Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias

SANBRA - Anderson Clayton e Sociedade Algodoeira do Nordeste Brasileiro

SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SEBES – Secretaria Municipal do Bem-Estar Social

SEPLAN – Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo

SFH – Sistema Financeiro Habitacional

SIG – Sistema de Informação Geográfica

SIMPURB – Simpósio Nacional de Geografia Urbana

SIRGAS – Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas

SNHM - Sistema Nacional de Habitação de Mercado

SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

UNESP – Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho"

UTM – Universal Transversa de Mercator

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	15
PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	19
a) Anúncios de jornais e procedimentos de coleta, organização e análise	19
b) Dados sobre a política habitacional.....	23
c) Trabalhos de campo e entrevistas.....	26
d) Produção cartográfica e mapas temáticos	27
CAPÍTULO 1 A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA CIDADE.....	31
1.1. A PRODUÇÃO DA CIDADE: PONTOS DE PARTIDA	32
1.2. A PROPRIEDADE PRIVADA DA TERRA URBANA E SUA RENDA	38
1.3 A VALORIZAÇÃO DO CAPITAL NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E DO ESPAÇO URBANO	44
CAPÍTULO 2 FORMAÇÃO E ESTRUTURAÇÃO DAS CIDADES MÉDIAS:SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP E BAURU/SP	50
2.1. ORIGEM E ESTRUTURAÇÃO DAS CIDADES.....	55
2.2. EXPANSÃO ECONÔMICA, TERRITORIAL E TRANSFORMAÇÕES NA ESTRUTURAÇÃO URBANA	60
CAPÍTULO 3 A PRODUÇÃO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL: COHAB E PMCMV	91
3.1 A PRODUÇÃO HABITACIONAL A PARTIR DA DÉCADA DE 1960: O CASO DA COHAB	101
3.2. O PMCMV EM BAURU E SÃO JOSÉ DO RIO PRETO.	111
CAPÍTULO 4 PRODUÇÃO E CONSUMO DO ESPAÇO URBANO:A DINÂMICA IMOBILIÁRIA EM PROCESSO.....	123
4.1 A DINÂMICA DOS PREÇOS OFERTADOS: A “VALORIZAÇÃO” NO TEMPO	125
4.2 DINÂMICA IMOBILIÁRIA DO PONTO DE VISTA ESPACIAL	139
CONSIDERAÇÕES FINAIS	155
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	158

INTRODUÇÃO

O ponto de partida desta dissertação é a análise de alguns dos processos de produção do espaço urbano e, seguindo um amplo conjunto de trabalhos na linha da Geografia Crítica sobre o tema, focaliza as cidades de Bauru e São José do Rio Preto, ambas no Estado de São Paulo.

Primeiramente partimos da escolha das duas cidades da pesquisa com a finalidade de abordar e analisar mudanças concretas que estão articuladas à produção do espaço urbano e que a partir de estudos realizados pela ReCiMe (Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias) ganharam abrangência a partir do enfoque sobre cidades médias. Além disso, a partir do desenvolvimento de pesquisas pela rede de pesquisadores citada, houve a consolidação de informações, dados e análises preliminares, que serviram de base para o desenvolvimento do trabalho.

Destacamos a importância da realização de um trabalho em rede, pois além de proporcionar e facilitar a aquisição de dados, informações, entrevistas etc. sobre cada uma das cidades a partir da troca de informações entre Universidades e seus pesquisadores, possibilita ampliar o alcance das análises, o que não seria possível individualmente.

Além disso, a opção pelas duas cidades partiu da necessidade de identificarmos mudanças estruturais e concretas, que visam a comparação de sucessivas transformações ao longo do tempo. Buscou-se verificar como elas acontecem em cidades que estão localizadas no interior paulista e, portanto, como ocorreu o desenvolvimento das cidades em seu contexto de localização e de estruturação.

A produção capitalista do espaço configura-se como a perspectiva analítica mais ampla aqui adotada para a análise do espaço urbano. Uma das condições para que essa produção capitalista do espaço se realize é a acumulação de capital, a qual se obtém, em suma, de forma diversificada devido a seus agentes, mas que de maneira geral “se dá de forma concentrada no espaço” (SINGER, 1978, p. 131).

As cidades de Bauru e São José do Rio Preto serão analisadas considerando as transformações paulatinas em suas dinâmicas e a construção de espaços diferenciados. Neste caso, há a combinação entre a produção de sua morfologia e as formas de estruturação urbana que, combinadas, nos refletem alguns processos que vieram historicamente produzindo desigualdades e que serão observadas através de três

elementos centrais neste trabalho: as dinâmicas imobiliárias, a produção habitacional chamada de social e as desigualdades socioespaciais.

A perspectiva teórica deste trabalho visa avaliar os processos e relações presentes no espaço urbano como resultantes de ações realizadas no passado e que se articulam e se materializam no presente, como um processo de acúmulo de tempos. Neste caso, apenas poderão ser compreendidas a partir da relação existente entre os tempos e a produção e valorização do espaço, visto que, indicam movimentos complexos em diferentes ritmos e que se interrelacionam.

Particularmente, considera-se a existência de uma relação entre as dinâmicas pautadas no mercado imobiliário e seus agentes produtores os quais, muitas vezes, se correlacionam com a produção da habitação, dada sua relevância como valor de uso e valor de troca fundamental.

Além disso, é importante compreender quais são os fatores e as diferenças existentes entre a produção e o consumo de diferentes espaços na cidade. Neste caso, há lógicas de estruturação da cidade que se ligam ao consumo da moradia e que são observadas sob a forma da propriedade imobiliária, determinadas assim, pelo domínio e uso do solo e as suas lógicas por certos e específicos agentes que serão aqui abordados.

O consumo e acesso à produção imobiliária ampliam a demanda e a oferta, o que garante uma nova configuração das cidades nos últimos anos. Ademais, destacamos ser necessária a discussão sobre tais transformações, sejam elas mais ou menos intensas em determinados espaços e como se combinam com os processos de estruturação e reestruturação urbana e, mais importante neste trabalho, da cidade.

Neste caso, a constante transformação da produção da cidade advém de combinações entre vários elementos e que, em sua maioria, se realizam de forma complexa tal como a análise da economia política da cidade e a reestruturação das cidades.

O Capítulo 1 é dedicado à apresentação e discussão da lógica de valorização do capital e suas resultantes espaciais. Procuraremos entender o papel que a propriedade privada e as relações sociais intrínsecas a ela desempenham no processo de (re) estruturação das cidades, acompanhadas de uma síntese a respeito dos processos de produção do espaço urbano capitalista, através da análise dos processos, agentes e escalas geográficas consideradas por nós relevantes.

No capítulo 2 é apresentada a estruturação das duas cidades objeto desta dissertação, bem como, alguns fatores que contribuem para sua compreensão em

diferentes momentos do tempo. Destacamos a importância de elencar a identificação e descrição de fatos que foram importantes no processo de estruturação urbana, como por exemplo, elementos que contribuem para o desenvolvimento das cidades e que se relacionam a questões sociais e econômicas e da produção do espaço urbano para que se liguem aos processos mais atuais analisados, nos capítulos seguintes.

Busca-se neste capítulo elaborar as relações entre a estruturação das cidades no momento atual com os processos e formas realizadas em momentos pretéritos, que são “condição, meio e produto da realização da sociedade num movimento/momento intrínseco à reprodução social” (CARLOS, 2007, p. 50).

O espaço revela-se como um produto social e se caracteriza como condição para que transformações sejam materializadas, ao mesmo tempo um produto para novas mudanças. Neste caso, sempre vinculados ao papel da terra como uma condição da produção e reprodução social e espacial.

Aqui destacamos a importância da pesquisa em realizar a comparação de um conjunto de lógicas presentes em períodos diferentes, ao mesmo tempo em que há a produção da diferenciação ao longo do tempo, complexificando a análise das localizações, visto que, segundo Carlos (2007), na produção da cidade é indissociável no espaço-tempo.

Tais análises serão elaboradas a partir da seleção das áreas destinadas aos espaços residenciais fechados, ou seja, locais de habitação cercados por muros para a separação de classes¹ e que foram implantados a partir das décadas de 1960 e a localização das favelas², consideradas como locais onde há precariedade de habitação e infra-estrutura e a posse/propriedade de terra inexistente e/ou inadequada. Este conjunto de informações poderá auxiliar a compreensão do processo de diferenciação do espaço urbano e seus desdobramentos sobre a cidade como um todo para alcançarmos os processos que nos permitam compreender as desigualdades socioespaciais.

O Capítulo 3 tem como temática a produção habitacional de interesse social e esta será analisada a partir da produção habitacional social, em destaque para aquela realizada pela COHAB Bauru (Companhia de Habitação Popular) e o PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida).

¹ SPOSITO, M. E. B. ; GÓES, E. M. (2013).

² DAVIS, M. (2004). Neste caso, entendemos favela como uma classificação utilizada pelas prefeituras, que classificam como agrupamento clandestino ou assentamento urbano informal, mas ao mesmo tempo algumas já estariam em fase de regularização.

O item é iniciado com a implantação dos empreendimentos habitacionais de baixa renda, bem como com o mapa dos empreendimentos da COHAB nas duas cidades a fim de realizar um acompanhamento de como esta produção vinha ocorrendo desde o final dos anos de 1960 e quais eram suas localizações. Apesar de realizarmos uma apresentação geral do número de empreendimentos, o ano de implantação e os responsáveis, temos como foco mapear apenas empreendimentos da COHAB, visto que, ela possui empreendimentos nas duas cidades e também, por que parte do acesso à sua localização foi facilitada pela própria COHAB.

Posteriormente, apresentaremos os principais motivos para a implantação do PMCMV a partir do ano de 2009, para que sejam compreendidas as mudanças, até o momento presente, na produção habitacional direcionada para segmentos de renda baixa. Em seguida, apresentaremos os dados e os mapas de localização, os quais contribuirão na compreensão das lógicas de implantação dos empreendimentos do PMCMV em Bauru e São José do Rio Preto e suas relações/interações entre a produção habitacional realizada nas décadas anteriores.

No capítulo 4 é analisado o funcionamento do mercado imobiliário e sua trajetória em um período de 20 anos (através dos anos de 1995, 2000, 2005³/2006, 2010 e 2015), principalmente relacionando a atuação dos agentes imobiliários em suas lógicas econômicas e espaciais e suas conexões com os capítulos anteriores.

Neste capítulo procuramos identificar quais são estes agentes; como e onde eles atuam; se há uma relação entre suas estratégias e as alterações dos preços imobiliários em cada área das cidades.

Além disso, são apresentados mapas temáticos dos movimentos dos preços médios de terrenos ao longo dos anos, a fim de evidenciar as transformações do mercado imobiliário, a localização das ofertas, a variação dos preços e a relação com objetos imobiliários (considerados nesta análise como componentes urbanos implantados e que do ponto de vista do seu serviço atraem uma gama de pessoas) que podem valorizar/desvalorizar áreas. Procura-se ressaltar as engrenagens que coordenam todos estes elementos e que contribui para transformações recentes deste mercado, principalmente exemplificados através de fatores presentes após a implantação de empreendimentos do PMCMV.

³ Para o caso de Bauru 2005 e São José do Rio Preto 2006.

A síntese realizada nas considerações finais buscará conectar elementos importantes, em cada uma das cidades, que nos apontem um encadeamento dos principais elementos que compõem a produção do espaço urbano. Seja por meio da organização da cidade ao longo dos períodos, perpassando pela produção habitacional da COHAB Bauru e mais atualmente o PMCMV, seja sintetizando a relação existente entre a terra urbana e o aumento das desigualdades socioespaciais, são consideradas suas diferenças e os movimentos mais gerais presentes em cada uma.

A ordem dos capítulos aqui organizada significa que para alcançar a compreensão da formação dos preços imobiliários, dos processos de valorização/desvalorização da terra urbana e da propriedade privada é necessário de vários elementos precedentes. Buscou-se apresentar as dinâmicas presentes em cada cidade, como ela foi se moldando e quais foram os processos que ocorreram para que determinados espaços tivessem determinadas características atualmente. Ou seja, uma gama de elementos que compõem o aumento das desigualdades sociais e de diferenças na cidade que reforçam e se materializam a partir dos preços imobiliários. Assim, os preços da terra e a dinâmica do mercado fundiário, devem ser compreendidas ao mesmo tempo como resultado de um conjunto de processos do passado e condicionantes destes mesmos processos em cada momento.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Para o desenvolvimento desta dissertação foram utilizados diferentes tipos de procedimentos metodológicos. A seguir serão apresentados quatro tópicos explicando cada um deles: coleta, sistematização e análise de anúncios de ofertas imobiliárias em jornais, dados sobre a política habitacional seja da COHAB seja do PMCMV, trabalhos de campo e entrevistas e produção cartográfica de mapas temáticos.

a) Anúncios de jornais e procedimentos de coleta, organização e análise

A utilização de anúncios de jornais como fonte de informações sobre o mercado imobiliário de cada cidade pesquisada dá-se primeiramente pela dificuldade de acesso a fontes de informações referentes a esta temática. Há uma precariedade de informações confiáveis e que estejam organizadas de forma coerente na abordagem sobre transações imobiliárias em cidades médias. Outro ponto de dificuldade é o difícil acesso aos dados

das Prefeituras Municipais para a utilização e análise, visto que eles poderiam apresentar informações mais concisas. No entanto, destacamos que cada fonte de dados nos revela e nos informa processos semelhantes, e não há uma que seja mais completa que a outra, mas sim como ela potencialmente pode ser trabalhada e utilizada, buscando suas devidas explicações.

Em geral, há a possibilidade e tentativa de acesso aos Cartórios de Registros de Imóveis, pois concentram informações referentes a transações imobiliárias em cada cidade. No entanto, seu acesso é bastante restrito como aponta Melazzo (2010) e também se considera que muitas vezes há um alto grau de informalidade neste mercado, ou seja, parte das transações imobiliárias não são devidamente registradas.

Há também uma concentração de estudos que de certa forma são realizados sobre o mercado imobiliário apenas em realidades metropolitanas e em menor número nas demais cidades. No entanto, ressaltamos a importância da construção de um arcabouço de estudos não-metropolitanos, que tomam como recorte os espaços que não estão inseridos na dinâmica metropolitana para nossas análises e que hoje já se encontra em um processo de consolidação.

É importante atentarmos para o modo de construção e realização de uma pesquisa que tente demonstrar ao leitor análises que abordem e apresentem informações que sejam referentes às cidades médias. Tal escolha metodológica está ancorada em trabalhos já desenvolvidos pela ReCiMe, e que são contemplados na análise desta pesquisa, como os estudos de Abreu (2011; 2014), Alcântara (2013), Amorim (2011; 2015), Barcella (2015), Coimbra (2013), Costa (2013), Melazzo (2013), Spinelli (2015) e Sposito (1990).

Neste caso, optou-se pela utilização de anúncios de classificados de jornais com circulação local, pois exprimem uma parcela da realidade do mercado imobiliário e possuem um número expressivo de anúncios. Para a cidade de São José do Rio Preto utilizamos o jornal “Diário da Região” e para Bauru o “Jornal da Cidade”.

Em destaque, os anos utilizados para a construção histórica das informações foram 1995, 2000, 2005, 2010 e 2015. Ou seja, inicia-se a análise após a implantação do Plano Real, o qual propiciará de certa forma uma estabilização dos preços e um período sequencial, a fim de garantir um conjunto de análise ordenada. Neste caso, adiantamos que parte dos dados utilizados sobre o mercado imobiliário de São José do Rio Preto já havia sido construído e foram elaborados e abordados nos trabalhos de Abreu (2011) e Alcântara (2013) entre 1995 e 2010. Portanto, foi necessário complementar a base desta cidade e construir toda aquela referente à cidade de Bauru.

É importante destacar que apesar do grande esforço em construir tais bancos de dados, que possam ser úteis em estudos sobre a temática do mercado imobiliário, esta fonte de dados exige que o pesquisador tenha cuidado ao manuseá-la. Pois há dificuldades ao representarmos a totalidade de transações consolidadas em cada ano de análise, já que se trata de anúncios de ofertas (não sendo possível afirmar se tais transações foram efetivamente realizadas aos preços iniciais publicados).

Para a compilação e descrição das variáveis utilizadas, tivemos como base o software Microsoft Excel. Portanto, cada linha tem como referência um anúncio dos classificados. A organização do material priorizou responder questões referentes ao momento em que o anúncio foi ofertado – **Quando** foi ofertado; **O que** estava sendo ofertado; em qual bairro/localização da cidade – respondendo o **Onde**; Para qual fim seria sua utilização ou **Qual uso**; Qual a imobiliária/pessoa responsável pelo anúncio ou **Por quem** estava sendo anunciada e a **Qual preço** anunciado?

Para entender melhor as variáveis,⁴ segue a Figura 1 com uma representação do banco de dados e seguida de uma breve descrição de cada uma delas:

Figura 1. Banco de dados de anúncios de terrenos urbano em Bauru

1	Dia	Mês	Ano	Bairro	Tipo	Uso	Área T	Área Const	Área útil	Imobiliária	Nº dorm	Preço
2		1 Outubro	1995	Altos da Cidade	Apartamento	Residencial				Aiello Imóveis	2	R\$ 55.000,00
3		1 Outubro	1995	Altos da Cidade	Apartamento	Residencial				Aiello Imóveis	5	R\$ 140.000,00
4		1 Outubro	1995	Centro	Apartamento	Residencial					2	R\$ 25.000,00
5		1 Outubro	1995	Centro	Apartamento	Residencial				Aiello Imóveis	3	R\$ 45.000,00
6		1 Outubro	1995	Centro	Apartamento	Residencial				Zelar Imobiliária	2	R\$ 60.000,00
7		1 Outubro	1995	Centro	Apartamento	Residencial				Parreira Imóveis	4	R\$ 120.000,00

Fonte: Banco de dados – Bauru

- Dia, mês e ano: são variáveis que se referem à série histórica utilizada nesta pesquisa. Para a cidade de São José do Rio Preto temos os anos de 1995, 2000, 2006, 2010 e 2015 e para a cidade de Bauru 1995, 2000, 2005, 2010 e 2015. Optou-se por levantar dados anunciados nos domingos de cada mês escolhido, outubro e dezembro.

- Bairro: a variável faz referência à localização do anúncio, podendo ser encontrada inicialmente como bairro, rua, edifício, e após sua padronização todas se refeririam a um bairro em específico. Ao longo da construção do banco de dados foi possível observar quais bairros concentram a maior quantidade de anúncios ao longo da série histórica, as mudanças de eixos de valorização do mercado e as particularidades em cada cidade. Além disso, é uma informação crucial para posteriormente representarmos cartograficamente a variação dos preços.

⁴ Foram utilizadas também em trabalhos de ALCÂNTARA (2013) ABREU (2014), QUERINO JR. (2017).

- Tipo e uso: esta variável representa o tipo de imóvel a ser ofertado, sendo ele terreno, casa ou apartamento. Além disso, temos a informação do número de dormitórios. Neste item, conseguimos definir se seu uso é residencial ou comercial, evidenciando a composição das ofertas.

- Metragem: neste caso temos a variável que demonstra o tamanho do imóvel a ser ofertado em metros quadrados do lote, para o caso de terrenos Para casa/apartamento o m² de área construída e para o caso de apartamentos que englobam áreas de serviços, lazer, entre outros o m² de área útil. Tal informação relacionada com a informação de localização corrobora para a avaliação do tamanho dos lotes/edificações em determinadas áreas da cidade.

- Imobiliária anunciante: a variável diz respeito aos agentes anunciantes no período e nas cidades pesquisadas. Pode ser observada a diversidade de agentes, como por exemplo, imobiliárias, construtoras, incorporadoras, corretores particulares e pessoas físicas em alguns casos, mas em geral há a predominância de imobiliárias, ou seja, do agente comercial encarregada da intermediação do processo de compra e venda.

- Preço do imóvel: a variável permite saber o preço do imóvel ofertado. Relacionando-a com bairro e a metragem é possível dar prosseguimento a análise, a qual se complementa com a deflação dos preços (realizada após a padronização), com o objetivo de evitar distorções da inflação nos preços ao longo dos anos. Para este fim foi utilizada a calculadora do cidadão para a correção dos valores monetários, segundo a inflação calculada pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), da Fundação Getúlio Vargas, tomando como base o mês de dezembro do ano de 2015. Dessa forma, foi possível realizar a comparação entre diferentes anos, mesmo que houvesse o aumento inflacionário do preço diferenciando-o da valorização real do imóvel.

Depois de finalizada a compilação, foi realizada a padronização de informações e verificou-se se havia algum dado excepcional que pudesse prejudicar a análise e a organização de gráficos e mapas. Posteriormente, utilizou-se a ferramenta de filtragem para a reorganização segundo bairros, imobiliárias, tipos, anos, conforme houvesse necessidade para a organização de quadros.

No total sintetizamos os dados digitados nas Tabelas 1 e 2 e que variam entre os anos e os tipos. Mas, destacamos preliminarmente o banco de dados construído com um grande número de informações, o qual possui um total de 25.418 anúncios para Bauru e 17076 para São José do Rio Preto.

Além disso, há variações entre as cidades, os anos e os tipos, nos mostrando que a análise do mercado imobiliário é muito variável ao longo do tempo e necessita de aprofundamento e relação a outros elementos para sua compreensão.

Tabela 1. Bauru. Número total de anúncios imobiliários por tipologias. 1995, 2000, 2005, 2010 e 2015.

Tipo	Anos				
	1995	2000	2005	2010	2015
Apartamento	688	1845	1321	1622	897
Casa	1261	3675	2561	3232	1428
Terreno	1215	1509	1054	1013	1749
Total de anúncios⁵	3185	7029	5212	5917	4075
Total Geral	25418				

Fonte: Jornal da Cidade. Elaborado por Coimbra (2017).

Tabela 2. São José do Rio Preto. Número total de anúncios imobiliários por tipologias. 1995, 2000, 2006, 2010 e 2015.

Tipo	Anos				
	1995	2000	2006	2010	2015
Apartamento	1780	433	400	1906	652
Casa	1795	517	911	4399	1452
Terreno	566	235	181	1455	394
Total de anúncios	4141	1185	1492	7760	2498
Total Geral	17076				

Fonte: Diário da Região. Elaborado por Coimbra (2017).

b) Dados sobre a política habitacional

No momento de realização de trabalhos de campo e das entrevistas, tivemos contato com uma listagem sob domínio da COHAB Bauru com os empreendimentos

⁵ Há anúncios em branco.

sobre os quais a empresa foi responsável pela construção, o que ocorreu entre o final da década de 1960 e o início dos anos 2000. Neste caso, procuramos incorporar na pesquisa tais informações.

Nesta listagem foi possível identificar três empreendimentos na cidade de São José do Rio Preto (apenas um foi mapeado, pois não foi encontrado nenhum material que nos auxiliasse na localização dos demais) e trinta e seis na cidade de Bauru (sendo vinte e seis foram mapeados⁶).

Para a inserção do ano de implantação e do número de unidades habitacionais que foram produzidas por outras empresas além da COHAB Bauru, foi utilizado o PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social das duas cidades como fonte de informação. A partir deste documento foi possível acrescentar informações referentes aos conjuntos habitacionais, complementando-os com dados entre 1966-2012 para Bauru e 1968-2007 para São José do Rio Preto. Além disso, no documento do PLHIS foi possível o acesso aos dados sobre a implantação de áreas residenciais fechadas, com dados entre 1972-2013 para Bauru e 1974-2014 para São José do Rio Preto, o que complementou a análise da estruturação das cidades.

Para a compreensão e análise sobre a política habitacional realizada a partir de 2009, foram utilizados dados referentes ao PMCMV, os quais foram disponibilizados pelo Ministério das Cidades através de um projeto de pesquisa⁷ realizado entre os anos de 2013/2014. Para esta pesquisa utilizamos uma atualização desta primeira versão dos dados e que se referem a ações realizadas até o mês de abril de 2015. Assim, todas as informações referentes a este Programa farão referência ao período entre seu lançamento no ano de 2009 até abril de 2015.

A tabela base contém informações sobre o número de unidades habitacionais contratadas, a empresa construtora/incorporadora responsável pela obra, a localização dos empreendimentos e seus respectivos nomes, a agência financiadora, a fase do programa em que o empreendimento foi aprovado, as datas de assinatura de contrato e término das obras previsto, a faixa de renda em que se enquadravam e a tipologia dos empreendimentos.

A figura 2 apresenta um exemplo deste banco de dados.

⁶Neste caso utilizamos uma fotografia de um mapa existente na COHAB Bauru como base para sua localização, processo que facilitou o mapeamento dos polígonos de cada área dos empreendimentos.

⁷“Trajetórias do mercado imobiliário em cidades médias: A produção imobiliária do PMCMV, seus agentes e a diferenciação e desigualdades socioespaciais intraurbanas nas cidades de Marília e Presidente Prudente”, financiado pelo CNPq e coordenado pelo Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo.

Figura 2. Bauru. Extrato do Banco de dados sobre o PMCMV.

	Código da Operação	IBGE	UF	Município	Faixa	Modalidade	UH	Valor da operação (R\$)	Entregues	PMCMV	IF	% Realizado	Concluídas
1	22191307	350600	SP	Bauru	Faixa 2	CCFGTS	80	4000000	80	1	Caixa	100	80
2	26461045	350600	SP	Bauru	Faixa 2	CCFGTS	112	8400000	109	1	Caixa	96,29000092	112
3	28522414	350600	SP	Bauru	Faixa 2	CCFGTS	66	7510446,43	56	1	Caixa	100	66
4	28627114	350600	SP	Bauru	Faixa 2	CCFGTS	137	15624659,72	41	1	Caixa	100	137

	Nome do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Construtora	Tipologia da UH	Data de Assinatura	Data Prev. Término
1						
2	RESIDENCIAL AGUAS DO SOBRADO	R FORTUNATO RESTA, Q 8 - LADO IMPAR	CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA		27/07/2009	27/08/2010
3	RESIDENCIAL FLORIDA	RUA ANA ROSA LIMA ROLIN, QUADRA 3, LADO	CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA		30/11/2010	30/11/2011
4	RESIDENCIAL SPAZIO BRESCIA	RUA MINAS GERAIS ESQUINA COM RUA GOIAS	MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA		26/02/2010	26/05/2011
5	RESIDENCIAL SPAZIO BONUTTI - Bauru/SP	AV. CRUZEIRO DO SUL COM RUA ITAPURA - JD	MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA		29/04/2010	30/05/2011

Fonte: Banco de dados PMCMV Bauru⁸

Foi realizada a conferência dos dados e complementadas as informações através da verificação de informações pela internet quando não disponível no banco de dados, como por exemplo, o endereço completo do empreendimento ou a empresa responsável. Além disso, foi organizado um quadro geral com informações referentes à produção habitacional e às faixas de renda do programa em geral a partir de informações existentes do site da Caixa Econômica Federal⁹.

A partir da organização dos quadros do PMCMV, da COHAB, dos conjuntos habitacionais e dos loteamentos fechados foi possível dar prosseguimento à construção do material cartográfico que serviu de base para análise neste trabalho. Como exemplo, podemos citar a elaboração de mapas de localização de diversos indicadores trabalhados a partir das informações coletadas. Neste caso eles têm como fonte os documentos do PHLIS e alguns trabalhos sobre a temática, como o caso de Otero (2016).

Utilizamos ainda nesta pesquisa alguns *sítios eletrônicos*, como no caso o da Fundação João Pinheiro (FJP) utilizado para a coleta de dados referentes ao déficit habitacional e ao número de domicílios existentes em cada cidade, que nos auxiliarão no capítulo 3 na abordagem sobre o número de unidades do PMCMV. Também foi utilizado o do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para a aquisição de informações referentes ao número de habitantes total de cada município que será utilizado na descrição da formação de cada cidade ao longo do tempo.

⁸ O quadro está em uma linha contínua, mas para não prejudicar a visualização foi dividido em duas imagens.

⁹ Fonte: www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/. É uma instituição financeira, sob a forma de empresa pública do governo federal brasileiro, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, que tem sua sede localizada em Brasília (DF) e com filiais em todo o território nacional. Integra o Sistema financeiro nacional, auxiliando na política de crédito do Governo Federal, submetendo-se às suas decisões e à disciplina normativa ao Ministro da Fazenda, e à fiscalização do Banco Central do Brasil.

c) Trabalhos de campo e entrevistas

O primeiro trabalho de campo na cidade de São José do Rio Preto ocorreu entre os dias 21 e 22 de janeiro de 2015, com a presença de professores e alunos do Grupo de Pesquisa GASPERR para o desenvolvimento da pesquisa "Lógicas econômicas e práticas espaciais contemporâneas: cidades médias e consumo".

Neste trabalho de campo foram realizadas visitas em parte dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1 e coleta de imagens fotográficas das áreas e entrevistas com agentes imobiliários. Ocorreu também um primeiro contato com a responsável Sandra El Hassan da empresa EMCOP – Empresa Municipal de Construções Populares, para a possível aquisição dos endereços dos sorteados dos empreendimentos do Faixa 1 do PMCMV.

O segundo trabalho de campo foi realizado na cidade de São José do Rio Preto, no dia 21 de julho de 2015, com o objetivo de coletar imagens de parte dos empreendimentos do PMCMV Faixa 2, o retorno a empresa EMCOP e a visita a Secretaria de Habitação para acesso ao PLHIS.

O terceiro trabalho de campo foi realizado na cidade de Bauru, entre os dias 24, 25 e 26 de novembro de 2015, com o objetivo de coletar anúncios imobiliários no Jornal da Cidade; realizar visitas na Secretaria Municipal de Planejamento – SEPLAN e no Grupo Multissetorial, responsável pelos empreendimentos do PMCMV (o qual agrupa representantes do SEPLAN, SEBES, EMDURB)¹⁰ para a coleta do PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social, a listagem de endereços atualizados dos empreendimentos do Faixa 1. Por fim, ocorreu a entrevista com o Prof. Dr. José Xaides de Sampaio Alves¹¹ da Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação – UNESP Bauru.

O quarto trabalho de campo ocorreu em Bauru entre os dias 06, 07, 08 de dezembro de 2016. O objetivo do trabalho foi realizar entrevistas com agentes bem informados. Entre eles, destaco a entrevista com Rosana Poli – Assessora de Imprensa da COHAB Bauru. A segunda entrevista ocorreu com Vanessa Isabela dos Santos Ramos – Assistente Social da Coordenadoria de Habitação e Interesse Social – PMCMV e por fim, foi realizada a entrevista com a Vice-Prefeita da cidade de Bauru – Estela Almagro responsável pelo desenvolvimento do Programa Minha Casa Minha Vida no município.

¹⁰ Secretaria Municipal de Planejamento, Secretaria Municipal do Bem-Estar Social, Empresa Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Bauru, respectivamente.

¹¹ Autor da Tese de Doutorado Voçorocas do Poder Público: na lei, forma e gestão urbana na “cidade sem limites”.

Realizamos, ainda, uma entrevista via Skype com o engenheiro civil responsável pela empresa Casaalta, Sérgio Coelho Nunes, no dia 16/12/2016 diretamente da FCT UNESP de Presidente Prudente com o objetivo de identificar informações de como a empresa foi consolidada na cidade de Bauru e passou a atuar no PMCMV.

Para a cidade de São José do Rio Preto foi possível utilizar entrevistas que já haviam sido realizadas e que estavam disponíveis no banco de dados do Projeto “Lógicas econômicas e práticas espaciais contemporâneas: cidades médias e consumo”, para que assim algumas passagens pudessem contribuir para o desenvolvimento da pesquisa. Neste caso com a ênfase nos processos de valorização e desvalorização de áreas da cidade, a atuação de imobiliárias e algumas ações de planejamento urbano a partir da Secretaria Municipal de Planejamento¹².

d) Produção cartográfica e mapas temáticos

Para a organização e mapeamento dos materiais cartográficos que dizem respeito aos empreendimentos da COHAB Bauru, das favelas, das áreas residenciais fechadas e do PMCMV as atividades foram iniciadas com a utilização e combinação dos quadros bases dos endereços de cada um deles.

O Quadro 1 apresenta uma listagem do material cartográfico produzido a fim de simplificar sua compreensão e objetivo. Destacamos os produtos produzidos: localização dos municípios, dos empreendimentos do PMCMV e da COHAB Bauru, das favelas, das áreas residenciais fechadas, dos objetos imobiliários, os mapas de rendimento e de inclusão/exclusão social e dos preços imobiliários.

¹² Agradecemos a realização das entrevistas pelo Doutorando Danilo Marcondes de Alcântara, Prof. Dr. Eliseu Savério Sposito, Prof. Dr. Hélio Carlos Miranda de Oliveira e o Graduando Luan Franzzo e a disponibilização do material.

Quadro 1. Quadro-resumo sobre a produção cartográfica e mapas temáticos

Produto	Principais Procedimentos	Objetivo
Localização do município (Bauru e São José do Rio Preto)	- Geolocalização do município a partir de bases do IBGE; - Layout de três mapeamentos: Municipal, Estadual e Federal.	Localização da área do município, no Estado de São Paulo e no Brasil
Localização dos empreendimentos do PMCMV	- Delimitação dos polígonos no Google Earth; - Diferenciação de cores segundo as faixas; - Salvar o arquivo em kml; - Inserção do eixo de ruas do período estudado; - Utilização do QGIS para a finalização do layout e o agrupamento das informações.	Localização dos empreendimentos do PMCMV em suas diferentes faixas entre 2009-2015 em cada cidade
Localização dos empreendimentos da COHAB Bauru	- Delimitação dos polígonos no Google Earth; - Inserção do eixo de ruas do ano de 1970 para a comparação mais próxima da realidade do período de implantação; - Agrupamento no Webmap das informações.	Localização dos empreendimentos da COHAB Bauru em cada cidade e em um determinado período
Localização das Favelas	- Delimitação dos polígonos no Google Earth; - Inserção do eixo de ruas do ano de 1970 para a comparação mais próxima da realidade do período de implantação;	Localização das favelas em cada cidade ao longo de um determinado período

	- Agrupamento no Webmap das informações.	
Localização das áreas residenciais fechadas	- Delimitação dos polígonos no Google Earth; - Inserção do eixo de ruas do ano de 1970 para a comparação mais próxima da realidade do período de implantação; - Agrupamento no Webmap das informações.	Localização das áreas residenciais fechadas em cada cidade ao longo de um determinado período de implantação
Localização dos objetos imobiliários	- Delimitação dos pontos no Google Earth; - Layout no Webmap das informações.	Localização das principais avenidas, rodovias, hospitais, faculdades e universidades, <i>shopping centers</i> que nos auxilie na orientação espacial
Rendimentos (20 salários mínimos, 2 salários mínimos)	- Soma de indicadores sociais resultante do método de divisão por quartis; - Georreferenciamento dos setores censitários e as informações; - Criação do layout no QGIS ou Mapinfo.	Localização das áreas de concentração de chefes de família com rendimentos de 20 salários mínimos ou mais, assim como, os chefes de família com rendimento de até 2 salários mínimos.
Inclusão/exclusão social	- Soma de indicadores sociais resultante do método de divisão por quartis; - Georreferenciamento dos setores censitários e as informações; - Agrupamento das demais informações para a criação do mapa síntese; - Criação do layout no QGIS ou Mapinfo.	Áreas de concentração por setor censitário de alta, média, baixa inclusão/exclusão social.

Preços imobiliários	- Listagem dos preços médios por bairro; - Criação de medianas; -Georreferenciamento das bases das prefeituras no ArcGis; - Ajustes dos dados de centróides no Libre Office Calc; - Utilização do TerraView para o procedimento estatístico entre as informações; - QGIS para a formação do layout.	Localização dos bairros e de seus respectivos preços imobiliários.
----------------------------	--	--

Fonte: Procedimentos metodológicos.

CAPÍTULO 1

A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA CIDADE

A partir das transformações que o Brasil vem passando nos últimos anos direcionamos nossa análise que será voltada à crescente produção imobiliária em conjunção com o crescimento econômico, em especial com a expansão do crédito e dos programas de acesso à moradia.

Tais processos de mudanças possibilitaram a ampliação do mercado privado da habitação e a constituição de grandes grupos de produção e incorporação habitacional, que neste início do século XXI sinalizam para a pertinência de debater e analisar as estratégias econômicas que promovem a produção de novos espaços.

Além de compreendermos que há a uma especificidade da produção realizada por meio de empreendimentos imobiliários voltados aos segmentos de média e baixa renda, buscamos compreender suas localidades e as estratégias de produção por seus responsáveis.

Para iniciarmos o debate é importante estabelecer os pressupostos teóricos que basearão o desenvolvimento do capítulo e que norteiam a pesquisa: a produção do espaço é aqui compreendida a partir da cidade capitalista e que o momento atual do processo de urbanização concentra distintas transformações que ocorrem sistematicamente desde a década de 1970.

Dividimos este capítulo em três partes: no item **1.1 A produção da cidade: pontos de partida** procura apresentar como a produção da cidade vem sendo compreendida e analisada a partir de autores selecionados para nossa análise; **1.2 A propriedade privada da terra urbana e suas rendas** procura discutir que a produção da cidade tem uma característica importante a ser considerada, pois é a partir da propriedade privada e das rendas obtidas é que a produção ganha suas características específicas; no item **1.3 A valorização do capital na produção imobiliária e do espaço urbano** procura-se relacionar as duas primeiras partes e mostrar como a renda da terra é o elemento coordenador na acumulação capitalista e se valoriza na produção imobiliária e do capital, ao mesmo tempo, que se relaciona à lógicas de diferenciação seletiva do espaço.

1.1. A PRODUÇÃO DA CIDADE: PONTOS DE PARTIDA

O presente item busca caracterizar alguns dos limiares fundamentais para a interpretação, nesta pesquisa, das lógicas de produção do espaço urbano. Este arcabouço

de relações se baseia aos intensos processos de reestruturação capitalista, considerados com base em Soja (1993), a partir das transformações da cidade e a “reinvenção” da economia capitalista a partir da década de 1970. Deste modo, amplas mudanças que se articularam e ainda estão em constante desenvolvimento proporcionaram a produção de diferentes espaços, tempos e escalas e que combinadas refletem diferentes espacializações e articulações de processos em cada cidade.

Este período da reestruturação capitalista deve ser abordado pelas mudanças econômicas e políticas, expressas pelas diferenças na produção e valorização do capital e pelas lógicas inerentes da produção, reprodução e valorização no espaço urbano que impactam a cidade em múltiplas dimensões.

Dentre elas destacamos as desigualdades socioespaciais, que se materializam nesta realidade produzida pelo capital e seus agentes, fundamentados na dinâmica do mercado imobiliário, o que tem interface concreta com a formação e variação espacial e temporal dos preços imobiliários e as diferenças sociais que nela residem.

Deste modo, atreladas a estas mudanças, temos nas lógicas de produção imobiliária importantes diferenças, que demarcam no presente uma feição particular à cidade, evidenciada pela ampliação do mercado privado da habitação e pela constituição de grandes grupos de produção e incorporação habitacional com atuação nacional, que em suas estratégias econômicas promovem a produção de novos espaços por meio de empreendimentos imobiliários voltados aos segmentos de média e baixa renda.

Compreender padrões que mudam e aprofundam uma lógica de estruturação das cidades que tem na desigualdade um elemento central de sua composição concerne aos objetivos desta dissertação. Deste modo, conciliar os diferentes momentos da produção habitacional frente aos processos gerais de produção do espaço urbano denota a necessidade de estabelecer os nexos entre o ambiente construído, os agentes que encontram na cidade seu lócus de reprodução e as lógicas e estratégias de valorização ancoradas na (re) produção do espaço urbano.

Dadas as proporções e desafios da problemática apresentada, acreditamos ser fundamental retomarmos alguns eixos de análise, importantes para a compreensão da produção do espaço urbano em sua conexão com a dinâmica imobiliária. Para isso, teremos como base as análises desenvolvidas por Lefebvre (1972), Soja (1993), Harvey (2013) que a nosso ver se complementam, os quais entendem que a produção do espaço urbano tem sua importância acentuada para o desenvolvimento do modo de reprodução capitalista na medida em que as cidades passam a ser condição e produto para a

reprodução ampliada do capital, revelada por uma trama de agentes que pensam e planejam a cidade como lugar de valorização de seus capitais.

Neste sentido, assim como sugerido por Lefebvre (1983), partimos da ideia de que as cidades passam por sucessivos processos de transformação que nada mais são que o próprio processo de urbanização da sociedade, disseminando-se pelo território como um sistema aberto de possibilidades. O espaço condicionaria e regularia as transformações existentes, não sendo somente uma representação das relações sociais de produção e das formas de urbanização, mas uma combinação de tais relações e que passam a atuar sobre o espaço.

O capitalismo tem como estratégia a sua ampliação, o que resulta em analisar de que forma ocorre esta dinâmica, ao mesmo tempo em que ele se amplia e cria novas condições de reprodução de suas estruturas socioespaciais. Ademais, há a possibilidade de ampliar esta atuação “ao nível da reprodução do cotidiano, da reprodução da força de trabalho e dos meios de produção, quanto no nível da reprodução das condições gerais e das relações gerais sociais de produção” (LIMONAD, 1999, p. 73) o qual permite aquilatar sua importância fundamental da produção do espaço.

Lembramos, ainda, a partir de Soja (1993) que o espaço é condição e produto para a realização da reprodução do espaço e do capital, ou melhor, “um produto das relações sociais mais fundamentais de produção e das ‘leis de movimento’ a-espaciais (mas, mesmo assim, históricas) do capital” (SOJA, 1993, p. 73).

No mesmo caminho, Topalov (1988) considera além dos usos que a cidade possui, a importância em entender como ocorre sua produção, agrupando os agentes públicos e privados em sua análise, como por exemplo, os promotores imobiliários, os proprietários da terra e os demais agentes que participam dos circuitos de acumulação do capital.

Analisamos a cidade e a entendendo como um “produto da estrutura social em sua totalidade, ao mesmo tempo o resultado e o desafio (*enjeu*) das contradições entre classes” (TOPALOV, 1988, p. 12). Ou seja, nenhum elemento pode ser considerado separado, mas sim parte de um mesmo processo da urbanização capitalista e que compõem a produção da cidade.

Neste caso, se tomarmos especificamente o uso do solo urbano, o qual é direcionado por ações de uma economia política comandada pelo capital, identificamos este processo em suas diferentes relações. Portanto, suas contradições também são (re) produzidas, não ocorrendo de forma homogênea na totalidade da cidade, visto que, há uma combinação entre localizações e a composição econômica e social das áreas.

Consideramos que há desigualdades na estruturação interna das cidades, mesmo se tomarmos a urbanização como uma tentativa de se organizar o modo de vida urbano. No entanto, ela é diversa, pois as dinâmicas que surgem a partir desse movimento não são do mesmo modo em todas as cidades e muito menos na estruturação de todos os espaços urbanos. E, além disso, a cidade tomada como ambiente construído torna-se uma condição da produção capitalista a partir de uma apropriação seletiva e excludente (SANTOS, 2012).

A análise da cidade com base em Santos (2012, p. 115), a partir do que este autor passa a denominar como sua economia política, considera fatores estratégicos para a identificação e análise da atuação “que tem cada agente ou grupo de agentes, cada ação ou grupo de ações”, em diferentes momentos na formação e desenvolvimento.

Neste caso, há a necessidade de investigações e estudos aprofundados sobre diferentes realidades urbanas, levando em consideração suas múltiplas particularidades, a partir das diferentes formações socioespaciais (SANTOS, 1977). Também é relevante agregar a este método de análise a ideia de diferenciação entre os lugares apresentada por Santos (2012), pois “dentro de uma mesma formação social” há a presença de “heranças do passado, a começar pelo espaço construído” e seus elementos de transformação.

No mesmo sentido, é preciso considerar o tempo e seus processos internos à cidade, combinados com os perfis históricos de sua formação socioespacial e estruturação, além de processos produzidos em escalas geográficas mais amplas.

Assim, a produção das cidades é condicionada pelo modo capitalista de produção e estão sujeitas a períodos de mudanças em suas dinâmicas, resultando em espaços diferenciados em suas morfologias ou em formas de estruturação da cidade ou de um grupo de cidades. Portanto, ao realizarmos a análise do urbano e da cidade, é preciso identificar o “lugar real que ocupa cada agente ou grupo de agentes no processo de desenvolvimento urbano, a cada momento histórico” (SANTOS, 2012, p. 122).

Para tanto, o conceito de reestruturação das cidades, apresentado por Sposito (2004), diz respeito a um conjunto de relações que se originam na produção do espaço urbano e provêm de fatores associados à economia política da cidade¹³, representados nas cidades por meio de lógicas resultantes da reestruturação urbana e que sobrepõem escalas, como no caso de relações políticas e econômicas, presentes na produção do espaço urbano (SPOSITO, 2006, p. 189) e que subsidiará nossas análises.

¹³ SANTOS (2012).

A partir de ideias apresentadas por Santos (2012) e aprofundadas por Sposito (2004), temos que há uma relação proeminente entre uma economia política da urbanização e uma economia política da cidade.

Entendemos que a economia política da cidade abrange a cidade com as relações presentes entre a produção material e imaterial, o lugar de consumo e de conexão de sistemas de comunicação, portanto o seu entendimento ultrapassa a condição de economia política¹⁴ e de economia política da urbanização¹⁵, sintetizando-se como a forma que a cidade se organiza a partir da produção e como os agentes passam a se organizar, em diferentes momentos e em diversas áreas.

Assim sendo, há a associação entre a divisão do trabalho e seus efeitos com as condições de cada área de atuação do mercado, permitindo o entendimento da importância do “espaço construído e suas características, como dados concretos da realização social e econômica e, também, como uma realidade em transformação” (SANTOS, 2012, p. 123).

No processo de reestruturação, identificado a partir de continuidades e rupturas na cidade, que se relacionam “com as novas dinâmicas de organização interna dos espaços urbanos das cidades médias” (SPOSITO, 2004, p. 324), mas que também são visíveis através da morfologia urbana, existindo quebras ou descontinuidades no tecido urbano, vemos que a urbanização é o processo que inicia e representa o modo de vida urbano para a ocorrência de tais transformações, as quais decorrem de dinâmicas e processos que muitas vezes se contradizem, mas sempre se complexificam.

Portanto, é preciso conferir a devida importância ao conceito apresentado por Sposito (2004), pois emprega a existência de saltos escalares e que são aplicados no espaço das cidades, não ocorrendo de maneira e intensidade uniforme ou completa, ao mesmo tempo simultânea em todas as cidades.

As relações existentes entre a produção do espaço urbano, com o enfoque sobre cidades médias e suas dinâmicas imobiliárias proporciona entender sua escalaridade, partindo apreender particularidades nas dinâmicas da urbanização brasileira, bem como a formação e estruturação de cada cidade, não perdendo de vista os processos mais gerais.

¹⁴ Compreendida a partir da “interação permanente entre, de um lado, o trabalho acumulado, na forma de infraestruturas e máquinas que se superpõem à natureza e, de outro lado, o trabalho presente, distribuído sobre essas formas provenientes do passado” (SANTOS, 2012, p. 111).

¹⁵ Leva em consideração uma “divisão social do trabalho, que dá, com a divisão territorial do trabalho, a repartição dos instrumentos de trabalho, do emprego e dos homens da superfície de um país” (SANTOS, 2012, p. 114).

Entendemos, portanto a necessidade de utilização de dimensões que se unem para a apresentação de processos produzidos e que não se organizam por si só, mas que são compreendidos a partir de um contexto dialético abordado por Harvey (1980, p. 4-5), que imagina o espaço como sendo ao mesmo tempo, absoluto (com existência material, fixo e localizado, que pode ser compreendido como o espaço da propriedade privada), que “possui então uma estrutura que podemos utilizar para classificar ou para individualizar fenômenos”; O espaço relativo (como relação entre objetos, pois há múltiplas combinações e cada uma delas possui um resultado diferente conforme o que está em relação e com quem), e o espaço relacional, o qual “contém e representa dentro de si próprio as relações com outros objetos”.

Esta abordagem implica uma articulação profunda com as lógicas de produção do espaço urbano (parcelamento, construção, incorporação, financiamento etc.), direcionando nossas atenções ao modo como estas ações transformam os espaços das cidades. Neste sentido, nossa abordagem das cidades de Bauru e São José do Rio Preto focaliza as ações dos agentes que representam tal lógica de valorização e que no presente desempenham um papel primaz numa mudança paulatina, constante e por vezes única de cada cidade.

Por entre rupturas e continuidades, as leituras destas cidades alinham-se às mudanças profundas nas lógicas de estruturação urbana e das cidades, considerando, assim, a necessidade de entendermos o atual momento a partir da compreensão da reestruturação urbana (SOJA, 1993) e reestruturação das cidades (SPOSITO, 2004; 2007) de modo que nos conduz a duas dimensões de análise, articuladas em si, porém com cortes analíticos distintos.

Segundo Sposito (2004; 2007) estamos vivendo um período de estruturação e de reestruturação do urbano e da cidade, ocorrendo uma completa redefinição da estrutura do espaço urbano. O processo de reestruturação econômica provocou a constituição de novas relações tempo-espaço nas escalas do inter e do intraurbano nas cidades de diferentes portes. Seguindo a citada autora, entendemos que a reestruturação urbana está mais ligada diretamente aos processos e dinâmicas que ocorrem nos espaços regionais ou no âmbito das redes urbanas em que as cidades estão inseridas e que são por elas articuladas, ou seja, são dinâmicas pertinentes aos espaços interurbanos. Já a reestruturação das cidades refere-se a processos e dinâmicas condizentes aos espaços das cidades ou, como conceituados por alguns autores, aos espaços intraurbanos (SPOSITO, 2004 e 2007).

Portanto, reconhecemos que existe um processo de reestruturação urbana e reestruturação das cidades em curso. Porém, nosso foco no presente trabalho recai nas resultantes sociais e espaciais na dimensão do espaço das cidades, ou como denominado por alguns autores espaços intraurbanos.

Diante de tal recorte buscaremos dar ênfase ao papel que determinados agentes econômicos exercem na produção e (re)estruturação das cidades de Bauru e São José do Rio Preto.

A partir desta perspectiva reconhecemos o incorporador imobiliário como o agente econômico (MELAZZO, 2015) que, mesmo não sendo o único a atuar sobre a produção do espaço urbano (HARVEY, 2013; CORRÊA, 2013; CAPEL, 2013) possui a capacidade de organizá-lo, ao ponto de reunir as condições necessárias para reestruturá-lo (SMOLKA, 1987; 1987; ABRAMO, 1989; MELAZZO, 1993). Mais do que um agente em particular trata-se, portanto, de uma lógica de produção e uso da cidade (MELAZZO, 2015).

Isto é, no processo de sua valorização o capital incorporador atua sobre a transformação dos usos do solo urbano tendo sempre como objetivo principal a criação e a apropriação das rendas fundiárias (SMOLKA, 1987; MELAZZO, 2015). Trata-se do responsável por coordenar os investimentos privados, bem como os demais agentes que compõe os circuitos de valorização financeiro e imobiliário (PAIVA, 2007).

Diante desta perspectiva dedicaremos a entender o papel que a propriedade privada e as relações sociais intrínsecas a ela desempenham no processo de (re) estruturação das cidades. E posteriormente debater a lógica de valorização do capital e suas resultantes espaciais.

1.2. A PROPRIEDADE PRIVADA DA TERRA URBANA E SUA RENDA

A análise da propriedade privada e da renda da terra são dois elementos fundamentais para a compreensão da produção capitalista da cidade. Deste modo, as transformações existentes no espaço urbano vinculam-se à disposição e uso de solo, e consequentemente, àqueles que detém o poder de organizá-lo e produzi-lo, portanto as ações destes agentes na produção da cidade e da sua morfologia urbana.

A partir da produção capitalista da cidade observamos a atuação do capital e suas lógicas de produção no mercado imobiliário. Entende-se que “o capital gera lucro na

medida que preside, orienta e domina o processo social de produção” (SINGER, 1978, p. 21), para tanto, ele necessita considerar a propriedade privada para reafirmar-se e assim poder gerar lucros, na medida em que toda atividade econômica ou mesmo o uso para habitação requer uma localização, ou seja, o acesso à propriedade da terra.

Neste aspecto consideramos entender que “a terra não é o mesmo que o capital, mas possui atributos únicos como um fator de produção” (AALBERS, Manuel B. ; WARD, Callum, 2016, p. 1)¹⁶. Por isso, entendemos a importância de realizar estudos imobiliários, que se dediquem em especial à terra, a qual em nossa análise assume um papel central e que ganha destaque especial.

Segundo Melazzo (2013), ela pode ser considerada uma mercadoria que em sua composição consegue representar um “status, símbolo do poder político, bem raiz e reserva de valor”, bem como, é tratada “como ativo de valor capaz de alavancar acumulação e lastrear processos econômicos, urbanos e da cidade” (MELAZZO, 2013, p. 6).

Em destaque a estes processos, Botelho (2007, p. 21) indica que há a incorporação do espaço aos circuitos de valorização do capital no momento em que ocorre a **mercantilização da terra**. À vista disso, o espaço no modo capitalista de produção se remete a função social desempenhada pela terra, a qual detém a possibilidade de ordenar a acumulação de capital.

Sabemos que desde o momento em que a propriedade privada passa a se instalar para as comunidades campesinas (em realidades europeias) conforme cita Capel (2013), ela ocorria a partir de processos de ocupação, posse ou expulsão. Tinha-se neste caso o objetivo de garantir o poder político e “mecanismos de presión, especialmente em el caso de obras de utilidad pública” (CAPEL, 2013. P. 54). Bem como, os proprietários da terra poderiam “retrasar los proyectos y obtener las máximas compensaciones, utilizando diferentes vías jurídicas, de los inquilinos que estaban generalmente desvalidos ante el poder administrativo” (CAPEL, 2013. P. 54).

Desta forma, a detenção da propriedade privada é vista como sendo um componente fundamental no início do capitalismo, já que é por meio dela que se possibilita a obtenção de uma renda para aquele que a detém. Além disso, ocorrem

¹⁶Tradução de “land is not the same as capital but has unique attributes as a factor of production” (ALBERS, M. B., WARD, C. ; 2016, p. 1).

disputas para seu domínio para a extração de rendas, assemelhando-se a processos de acumulação do capital.

Ou seja, a partir deste ponto de partida e cada vez mais, o capital passa a se apropriar da terra e a ser incorporado à propriedade privada, o que permite a geração de lucros e fortalece o processo de acumulação do capital em um movimento complexo e na “expansão do valor no decorrer do tempo” (HARVEY, 2013, p. 497).

Ao contrário do processo de produção, é necessária (do ponto de vista da lógica capitalista) a existência desta propriedade privada para que o espaço tenha sua valorização, característica exclusiva e que intensifica os processos de acumulação do capital, pois só a partir dele é que o acesso é selecionado, ao mesmo tempo em que intensifica seus lucros e seja admissível de monopolização.

Seus proprietários, com o tempo, passam a considerar suas propriedades como um “bem financeiro puro” (HAILA, 1990, p. 28)¹⁷ e utilizam deste bem financeiro, o qual é coordenado pela renda. Se considerarmos “a forma pura da propriedade da terra” ela se realizaria na “forma em que essa tendência é completamente realizada. O capital fictício é uma reivindicação sobre algumas receitas futuras” (HAILA, 1990, p. 288)¹⁸. Neste caso, o preço abarca uma relação entre renda e interesses financeiros, segundo Haila (1990).

Ao contrário de como é formado os preços para os casos dos processos sociais de produção, os quais se baseiam na relação entre oferta e demanda (para o caso da produção do espaço), mas também na força da propriedade privada e de elementos internos e externos a cada lote/parcela de terra, devemos considerar a disponibilidade de áreas como um elemento inicial, no entanto, é a renda quem regula os preços e proporciona possíveis especulações, diferenciando áreas e caracterizando quais teriam fins industriais, residenciais, comerciais¹⁹. Ou seja, “isso possibilita a situação em que as rendas previamente fixadas determinam o uso” (HAILA, 1990, p. 289)²⁰.

Conforme cita Harvey (2013, p. 489), a circulação do capital ajuda a coordenar a produção de rendimento excedente, o qual está baseado ao funcionamento dos mercados fundiários e na capacidade de apropriação de renda. O processo da produção deve ser

¹⁷ Tradução de “pure financial asset (HAILA, 1990, p. 288).

¹⁸ Tradução de “the pure form of landed property is the form in which this tendency is completely realized. Fictitious capital is a claim over some future revenue” (HAILA, 1990, p. 288).

¹⁹ Mesmo com a inclusão de novas áreas urbanas, os preços podem continuar elevados conforme cita SINGER (1978).

²⁰ Tradução de “this makes possible the situation in which the previously fixed rents determine the use” (HAILA, 1990, p. 289).

analisado como sendo incorporado em si próprio, ou seja, o preço também está conduzido por usos atuais e futuros (HARVEY, 2013, p. 493).

Assim, a renda passar a organizar mudanças do uso do solo e não ser vista apenas como um obstáculo que imporia uma barreira a seu uso capitalista. Aqui destacamos que há uma relação com a teoria do valor trabalho com determinadas “condições econômicas e sociais que devem estar em vigor para que assim seja” (ALBERS, M. B., WARD, C., 2016, p. 4)²¹.

A propriedade fundiária, a qual detém um caráter de valorização devido sua origem ser determinada pela “monopolização do acesso” (SINGER, 1978, p. 22) complementa-se no momento em que ocorrem benfeitorias sobre a terra. No entanto, mesmo existindo essas melhorias, o que define quase que exclusivamente seu preço no mercado está sob forma da renda fundiária, o que “assegura ao dono uma renda previsível”, o que permite ao proprietário usar seu terrenos de modo a “ser transacionado por um preço proporcional àquela renda” (SINGER, 1978, p. 22).

Destacamos a existência de três tipos de rendas e as diferenças entre elas conforme a leitura marxista. Temos no caso a renda de monopólio, renda absoluta e renda diferencial.

Na renda de monopólio vemos a ação de proprietários que detém o privilégio em relação à porções de terra “de qualidade ou localização tão especial em relação a algum tipo de atividade”, as quais possibilitam “extrair rendas monopolistas daqueles que desejam usar a terra” (HARVEY, 2013, p. 511). Além disso, tais “localizações de prestígio e status” podem criar “possibilidades para realizar as rendas monopolistas de outras facções da burguesia” e cobrarem um preço elevado pelo seu uso (SINGER, 1978, p. 27).

Em síntese “a renda monopolista é uma dedução do valor excedente produzido na sociedade como um todo, uma redistribuição, mediante a troca, do mais-valor agregado” (HARVEY, 2013, p. 511). Exemplificamos com o caso de uma produção de vinho específica em que somente aquelas condições locacionais, também específicas e únicas, garantem a qualidade e a especificidade do sabor e que não pode ser comparada às demais.

No segundo caso “a renda absoluta pode surgir quando a propriedade da terra ergue uma barreira sistemática” ao fluxo livre do capital (HARVEY, 2013, p. 512). Ela

²¹Tradução de “economic conditions and social relations that must be in place for this to be so” (ALBERS, M. B., WARD, C. ; 2016, p. 4).

existe intrinsecamente à propriedade da terra e depende de condições de oferta e procura, além disso, envolve sua capacidade de apropriação e de acumulação. Considera-se, ainda, o poder de atuação daqueles que detêm seu poder, possibilitando segundo Harvey (2013, p. 514) “criar uma barreira à equalização da taxa de lucro e a persistência de uma composição de valor baixo do capital na agricultura”, redistribuindo apenas o mais-valor ali produzido.

O terceiro tipo, a renda diferencial, se subdivide entre dois tipos, a renda diferencial 1 (RD1) e a renda diferencial 2 (RD2). A primeira é considerada a partir da relação existente entre o preço de mercado determinado pela localização e fertilidade, e o preço de produção mais elevado em comparação a pior terra. Harvey (2013, p. 515/516) nos mostra que “se assumirmos iguais aplicações do capital para terras de diferentes qualidades, então o excesso de lucro pode ser considerado uma característica *permanente*” ou então chamado de RD1.

No caso da RD2 é necessário um investimento de capital a fim de obtenção de ganhos de sobrelucros e “retornos em escala sobre o capital que investem” (HARVEY, 2013, p. 417). Poderia ser considerada como o resultado da inversão adicional de meios de produção e de trabalho numa mesma área de terra, ou seja, investimentos realizados a fim de intensificar seus lucros, como, por exemplo, o tratamento de uma terra, a utilização de máquinas, até mesmo a implantação de um prédio luxuoso, no caso urbano.

Considerando diferentes tipos de obtenção de rendas, é possível a partir do uso do solo uma diferenciação na produção do espaço urbano, possibilitando a existência de diferentes áreas e funções. Na maioria dos casos, o mercado é o responsável por regular seus usos e, conseqüentemente, seus preços, a partir do seu acesso e utilização à determinados espaços.

Na produção da cidade, vemos diferentes formas de atuação do mercado imobiliário. Em determinados momentos, por exemplo, vemos parcelas da terra rural que tinham seu uso especificamente agrícola passarem a incorporar grandes glebas para fins urbanos, aptas a especulação e a valorizações. Ademais, ocorrem também antecipações por parte dos agentes ao adquirirem tais glebas a fim de terem ganhos futuros e realizarem rendas maiores.

Além disso, consideramos que há diferenças nos rendimentos que são obtidos em determinadas localizações e que são reafirmadas por estarem ali localizadas. Estas diferenças, como no caso o solo destinado à habitação e com serviços urbanos acessíveis,

potencializam os preços a subirem e possibilitarem rendas mais altas, devido à relação de disputa no acesso às localizações entre as classes sociais.

A necessidade permanente de transformar o espaço encerra o motivo próprio da circulação do capital no ambiente construído urbano. Deste modo, compreender os movimentos que ensejam e comandam mudanças nas diferentes áreas da cidade reforça a necessidade de captar o movimento exercido por diferentes agentes que tem na cidade seu lugar de valorização.

Para a realização e intensificação das estratégias na produção do espaço urbano consideramos a atuação de vários agentes. Conforme analisa Capel (2013, p. 18) temos os proprietários de terra, os proprietários dos meios de produção, os promotores imobiliários, as empresas construtoras, os responsáveis pela promoção, construção e comercialização que estão relacionados a diferentes ações, estratégias e interesses imobiliárias.

Para o caso em específico dos agentes públicos, destacamos o Estado e suas instituições como os principais agentes, os quais “pueden actuar guiados por critérios distintos y em función de intereses y valores diferentes, los cuales tienen la posibilidad de influir de forma determinante em el resultado de sus actuaciones” (CAPEL, 2013, p. 19).

Algumas vezes, a realização de ações estruturais na cidade acarretam alterações no preço do solo resultantes de sua própria ação e são “aproveitadas pelos especuladores, quando estes têm possibilidade de antecipar os lugares em que as diversas redes de serviços urbanos serão expandidas” por exemplo (SINGER, 1978, p. 34) ou até mesmo participar ou influenciar decisões para obterem maiores benefícios para outros agentes, realizando uma distribuição perversa dos resultados de sua atuação.

Entendemos que os objetivos dos agentes privados podem se dividir entre aqueles que “buscan directamente el beneficio económico, otros pueden perseguir el poder político o el prestigio social” (CAPEL, 2013, p. 19), bem como, podemos usar tais características para definir a necessidade de se buscar a propriedade privada.

A atuação dos agentes passam a compor um elemento importante em nossa análise. No caso de promotores imobiliários ou os incorporadores, estes se utilizam de mudanças da estruturação urbana como uma forma de benefícios, ou seja, a função social da terra e a renda fundiária passam a ser condições para a realização de investimentos e uma condição exata para sua realização, visto que, cada espaço garante determinadas “vantagens que influem sobre os custos” (SINGER, 1978, p. 24).

Na cidade, vemos as lógicas de preços acompanham estes ritmos e os elementos envolvidos em sua formação, em conjunto com a atuação de tais agentes onde “el plano de una ciudad puede considerarse, em cierta manera, como el resultado de la conexión de fragmentos unidos por la estrategia de los propietarios” (CAPEL, 2013, p. 59). Destacamos a implantação de infra-estruturas, a qual agrega um rendimento específico onde ela se localiza, o que garantem melhorias exclusivas à algumas áreas em relação a outras, assim como a estrutura urbana liga-se a outras lógicas específicas, possibilitando “parcelaciones municipales y privadas; parcelaciones por propietarios diversos em ensanches menores; pasajes y pequeñas parcelaciones; procesos de reparcelación por los mismos propietarios o por el municipio” (CAPEL, 2013, p. 59).

Enfatizamos também a localização espacial de classes sociais, ou como Singer (1978, p. 27) cita, a localização e o “prestígio social da vizinhança”, decorrente “da tendência dos grupos sociais mais ricos de se segregar do resto da sociedade e da aspiração dos membros da classe média de ascender socialmente”.

Tal fato frisa a importância da propriedade privada e a renda da terra, as quais influenciam a elevação dos preços imobiliários e a sua permanência em altos patamares em determinados setores da cidade, ao mesmo tempo em que há a reafirmação e valorização acentuada conforme os espaços tornam-se opostos em seus conteúdos. Ou na síntese evidenciada por Singer (1978, p. 33): “a cidade capitalista não tem lugar para os pobres”.

De fato, o processo se diferencia e não ocorre igualmente, “a renda da terra paga pelos que utilizam o espaço urbano para fins de consumo” não tem “o mesmo caráter diferencial da renda paga pelos que demandam o espaço urbano para fins de lucro” (SINGER, 1978, p. 27).

Além disso, “a propriedade privada do solo urbano faz com que a posse de uma renda monetária seja requisito indispensável à ocupação do espaço urbano” (SINGER, 1978, p. 33), o que exige que sejam consideradas e analisadas a partir de condições mais gerais, como por exemplo, os movimentos da economia capitalista.

1.3 A VALORIZAÇÃO DO CAPITAL NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E DO ESPAÇO URBANO

A elaboração de um arcabouço teórico-conceitual sobre os processos que no presente encadeiam um conjunto de transformações nas lógicas de produção do espaço

urbano deve ser buscado, tal como inicialmente apresentado nos itens anteriores, o papel cada vez mais central da terra urbana e dos negócios imobiliários nos circuitos de reprodução do capital. Esta importância traz para o debate a necessidade de situarmos os agentes capitalistas que encontram na cidade seu local de realização, sobretudo, aqueles que têm na terra urbana seu locus privilegiado de valorização.

A apreensão destes agentes, pensados nesta dissertação sob a especificidade dos capitais imobiliários, demarca a necessidade de identificá-los e percebê-los, cada qual sob os momentos e posição que ocupam no interior das estratégias de valorização associada à produção imobiliária.

Deste modo, é objetivo deste item descrever e detalhar estes diferentes agentes, assim como os mecanismos e estratégias por eles despendidos para o controle e a captura do espaço como meio de valorização.

Um primeiro desafio refere-se à necessidade de descrever a instância de intermediação e relação entre estes agentes e as formas de ganhos realizadas por estes agentes. Neste caso, partimos da compreensão e definição de Melazzo (2013, p. 3), que reconhece o mercado imobiliário e o considera “como o lugar econômico da valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos na busca permanente e crescente de sua valorização”. A dinâmica que encerra o circuito de valorização destes capitais nos posiciona frente à necessidade de compreendê-los entre as mudanças dos usos do solo urbano, pelos novos produtos imobiliários e seus movimentos de valorização e pela permanente transformação dos espaços internos das cidades.

O limiar processual inerente aos movimentos destes capitais enseja na produção da cidade o conjunto de dinâmicas e estratégias que tem como base as formas de valorização diferencial da cidade fundadas na crescente segmentação do espaço e hierarquização de áreas segundo os interesses econômicos destes agentes (MELAZZO, 2013; ABREU, 2016; BOTELHO, 2007).

Uma das leituras possíveis para este movimento representa no processo de construção das cidades a intensificação e verticalização de áreas, assim como a mudança dos usos residenciais para os usos comerciais, tal como destacado em Carlos (2015), Pereira (2017) e Botelho (2007) pensando os espaços metropolitanos.

Ademais, considerando as especificidades das cidades estudadas, há um movimento considerável de transformação dos usos agrícolas em urbano ou ainda, como destaca Melazzo (2013) pensando este processo para cidades médias, a inegável presença

de vazios urbanos, bem como a intensiva comercialização de terrenos como elementos centrais e definidores destas realidades urbanas²².

Deste modo a conexão entre o ganho fundiário e a transformação das rendas fundiárias supõe um movimento que impõe a relação entre ganhos fundiários, ganhos construtivos e a transformação permanente da cidade.

A natureza singular da produção imobiliária exige na apreensão destas diferentes formas de ganho um olhar atento ao circuito produtivo que articula diferentes agentes - proprietários do solo, incorporadores imobiliários, construtores, empresas de projeto e comercialização etc. – junto à existência de um meio de produção – solo urbano, tal como destacado em Abramo (1989), sobre o qual se processa a produção imobiliária integrando-se à condicionantes próprios de uma mercadoria cujo caráter irreprodutível das localizações particulariza o processo de produção que o diferencia de outros ciclos produtivos individuais.

Como já afirmado, o fato de o solo urbano ser um elemento não reprodutível torna-o passível de ser monopolizado pelo seu proprietário. Se lembrarmos de que o terreno entrará na circulação indissolivelmente unida à mercadoria produzida, a edificação, teremos que a renovação do ciclo do capital construtor dependerá da superação do obstáculo da propriedade para nova produção. Essa característica determina o aparecimento de um agente social novo no circuito de produção imobiliária, uma fração do capital que viabiliza o acesso do capital construtor ao solo-suporte de seu processo produtivo, o capital incorporador (ABRAMO, 1989, p. 48).

O capital incorporador destaca-se, por entre os capitais que tem na cidade seu lugar de valorização, como aquele que exerce o comando destes processos de transformação do ambiente construído urbano (MARQUES, 2016; MELAZZO, 2013). É o capital responsável por organizar o investimento privado no interior da cidade e assegurar de maneira sistemática a coordenação de diferentes agentes no interior do processo produtivo assim como de definir onde, quando e o que será “lançado”, ou seja, ofertar o produto certo, para o segmento certo de demanda ao maior preço possível. (MELAZZO, 2013).

É desfeita, sob a coordenação exercida pelo capital incorporador, a falsa impressão do mercado imobiliário como uma miríade de agentes (FARRET, 1985) agindo cada qual sob seus próprios interesses. Revela-se nele, portanto, os conteúdos de uma

²² Estas dinâmicas podem ser também percebidas nos trabalhos de Abreu (2014), Alcântara (2013) e Barcella (2017).

lógica econômica que captura e monopoliza os movimentos de transformações dos usos da terra urbana, exercendo por entre uma coalizão de interesses promovida por diferentes agentes (proprietários fundiários, escritórios de projeto e engenharia, agentes da construção civil, agentes responsáveis pela divulgação e comercialização dos produtos) expectativas de ganhos fundiários e imobiliários.

O fato de este capital dispor do controle do solo urbano reveste-o de um poder de decisão ímpar sobre o futuro da cidade, cuja realização se concretiza em conjunto a outros agentes. Isso porque, normalmente para a realização de empreendimentos imobiliários são envolvidos desde a compra ou aquisição de direitos sobre os terrenos, a contratação de consultorias e planejadoras, edificadoras, agentes financeiros para as diversas faces do projeto e agentes responsáveis pela comercialização final de imóveis (SMOLKA, 1987, p. 47). Sua atuação é das mais abrangentes, seja pela negociação com o proprietário fundiário, que por muitas vezes aceita a permuta pelo novo empreendimento, ou mesmo, ao captarem recursos financeiros ou com a articulação com o Estado em suas inversões no ambiente construído.

Deste modo, a notória ampliação do mercado privado da habitação e a constituição de grandes grupos de produção e incorporação habitacional sinalizam, neste início de século XXI, para a pertinência de debater e analisar as estratégias econômicas que promovem a produção de novos espaços por meio de empreendimentos imobiliários, especialmente aqueles voltados aos segmentos de média e baixa renda.

Compreender padrões que ratificam uma lógica de estruturação das cidades que tem na desigualdade um elemento central de sua composição concerne aos objetivos desta dissertação. Deste modo, conciliar os diferentes momentos da produção habitacional frente aos processos gerais de produção do espaço urbano reforça a necessidade de estabelecer os nexos entre o ambiente construído, os agentes que encontram na cidade seu locus de reprodução e as lógicas e estratégias de valorização ancoradas na (re)produção do espaço urbano.

A lógica por detrás desta construção teórica nos ampara no conjunto desta pesquisa e é com ela que sustentamos nossa argumentação em relação às particularidades de nosso recorte temático. O enfoque dirigido à produção habitacional comandada por agentes públicos e mesmo a produzida a partir do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) revela-se à luz de uma profunda transformação no circuito imobiliário brasileiro (FIX, 2011; SHIMBO, 2012) que recondiciona a posição de diferentes agentes

sob a abrangência geográfica de suas ações e o alto grau de mercantilização da terra urbana.

Como veremos adiante²³ o Programa MCMV, lançado em março de 2009, representa um dos pontos fundamentais em nossa argumentação sobre os processos que passam a integrar a dinâmica imobiliária. A centralidade ocupada pelo PMCMV é responsável por amparar um movimento de ampliação do mercado privado da habitação, coincidente aos momentos de expansão e reestruturação dos grandes grupos de construção e incorporação, ainda que em evolução desde a década 1990, o que promove, tal como destacado em Abreu (2017), a complexificação das formas de disputa pelo ambiente construído urbano entre diferentes agentes que rivalizam pela hegemonia no mercado.

Por entre interações, combinações e sinergias estas novas relações passam a constituir um campo de significativas transformações, demarcando a complexidade que se aliam à análise do perfil dos capitais que atuam no mercado imobiliário destas cidades.

(...) a cada vez maior importância da propriedade da terra nas decisões estratégicas de tais empresas, o adensamento da capacidade de investimento individual e (via de regra) em associação de diferentes formatos jurídicos com agentes eminentemente locais e produtos imobiliários cada vez mais padronizados (dada a permanente necessidade de rebaixamento de custos) e/ou inovadores (no sentido de introduzir novas formas de morar ou novos espaços de consumo não existentes anteriormente) para determinados segmentos de renda pessoal e/ou familiar. (MELAZZO, 2015, p. 375).

A busca de terrenos como alternativa para a formação de bancos de terras capazes de alimentar e projetar expectativas de ganhos à investidores, traduz as ideias que baseiam as estratégias que buscam nos ganhos auferidos pelos volumes e valores de lançamentos e, tal como destacado por Melazzo (2013; 2015) e Abreu (2017), pelo domínio de novos mercados, notadamente aqueles situados em cidades médias.

Esta diversidade de agentes econômicos, como debatem Haila (1990), inicialmente, e mais recentemente Paiva (2007) desloca nossa compreensão do circuito imobiliário como instância que condiciona e potencializa ciclos autônomos de capitais especializados, o que implica na compreensão das especificidades a que estão sujeitas as

²³ A discussão sobre o programa MCMV será aprofundada no capítulo três.

formas de valorização destes capitais, sob as funções específicas que cada capital desempenha neste circuito (produção, circulação e crédito).

São, portanto, “capitais individuais que se apropriam de formas distintas de rendas ao longo do ciclo de produção do ambiente construído e de reprodução do capital imobiliário” (PAIVA, 2007, p. 139). Estes diferentes capitais denotam uma articulação profunda com as lógicas de produção do espaço urbano (parcelamento, construção, incorporação, financiamento etc.), deslocando nossas atenções ao modo como estas ações transformam os espaços das cidades.

Não apenas o circuito de ganhos genericamente esboçado acima, mas, estas transformações também revelam, quando situamos a posição ocupada pelos grandes grupos de construção e incorporação em contexto aos argumentos de Harvey (2013), um lastro financeiro (ou financeirizado) que vem acompanhando a ação de agentes especializados sob o ambiente construído urbano encarando-o como um ativo em que o dinheiro pode circular e valorizar-se através da produção habitacional.

Neste sentido, nossa abordagem das cidades de Bauru e São José do Rio Preto focaliza as ações dos agentes que representam tal lógica de valorização e que no presente desempenham um papel primaz numa mudança paulatina, constante e por vezes radiais da cidade.

CAPÍTULO 2

FORMAÇÃO E ESTRUTURAÇÃO DAS CIDADES MÉDIAS: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP E BAURU/SP

Este capítulo tem como objetivo apresentar e analisar, a partir da compreensão da formação socioespacial resultante da formação do complexo cafeeiro, as cidades de Bauru e São José do Rio Preto.

O processo de produção de tais cidades envolve pouco mais de cem anos e argumenta-se aqui que a partir da compreensão das ações de diferentes agentes, principalmente no que se refere às estratégias de certos capitais, seja possível apreender como tais cidades surgiram, se estruturaram e mudaram ao longo dos anos.

Se o recorte espacial focaliza, de um lado, as duas cidades, sua correta apreensão só pode ser feita ao inseri-las em um movimento maior que condiciona os próprios processos da urbanização brasileira. Por outro lado, o recorte temporal trabalhado neste capítulo relaciona-se mais aos desdobramentos que, iniciados entre o final do século XIX e o começo do XX, alcançam os dias atuais.

No item 2.1. trataremos da origem e das principais características da estruturação de ambas as cidades a partir da formação socioespacial de que fazem parte e lhes dá sentido para, em seguida, no item 2.2. tratar de suas estruturas produtivas e das principais atividades econômicas. O sentido desta análise é argumentar sobre a importância que tais cidades vão adquirindo ao longo do tempo a partir da observação de suas interações espaciais e econômicas que fortalecem seus papéis e diversificam suas funções em diferentes escalas geográficas. É neste item que analisamos e apresentamos um conjunto de diferentes indicadores sociais e econômicos, visando problematizar os processos de mudanças na estrutura e estruturação as cidades.

Problematizar tal questão aqui significa conferir a ela importância na estratégia de compreensão das próprias cidades, na medida em que não se trata apenas de um subproduto dos processos espaciais subjacentes à base econômica ou aos movimentos da expansão territorial urbana. Trata-se, isto sim, ao mesmo tempo de resultado de ações e decisões do passado que se transformam em condicionantes no presente e para o futuro.

As cidades escolhidas são consideradas aqui como cidades médias e portanto apresentam articulações importantes com as cidades de seu entorno, ao mesmo tempo que estas demais cidades são influenciadas por diferentes indicadores, sejam eles econômicos, sociais e políticos, pois há a participação em várias atividades econômicas exercidas e um conjunto de papéis e funções ampliados em seus sistemas urbano e regional.

As cidades médias possuem papéis e funções de concentração, distribuição e redistribuição de excedentes que são produzidos em diferentes escalas, (...) a “análise dos papéis que essas cidades desempenham na divisão econômica e social do trabalho alteram-se,

com maior rapidez, a partir de impulsos ou decisões que são tomadas em outras escalas mais abrangentes” (SPOSITO, 2006, p. 154).

Destacam-se também por terem papel relevante em uma rede urbana densa e interligada, e como cita Corrêa (2006) os processos são reforçados, complexificando estes centros urbanos e as novas formas de urbanização neles produzidas. Assim, em suas análises o autor adverte que devem ser levadas em consideração as articulações em diferentes recortes territoriais, assim como, é importante perceber como esta relação ocorre ao longo do tempo.

Sobre a cidade de Bauru, registra-se que ela ocupa a posição de cidade mais populosa do centro-oeste paulista, pertencente à mesorregião e microrregião de Bauru, considerada como Capital Regional C (REGIC, 2007) e situa-se a 326 km da capital. São José do Rio Preto se localiza no noroeste paulista, pertence à mesorregião e microrregião de São José do Rio Preto, é considerada como Capital Regional B (REGIC, 2007) ²⁴ e está a 442 km de São Paulo.

As cidades de Bauru e São José do Rio Preto foram constituídas em um período em que muitas vilas e povoados estavam sendo formados, visto que, naquele momento histórico o interesse era em ocupar novas terras no interior do estado. Naquele período, de acordo com Santos (1993) a economia do país girava em torno do desenvolvimento da agricultura, com o enfoque sobre a produção do café, portanto, partimos do pressuposto que as duas cidades participaram de um mesmo processo mais geral o que, sem dúvida, conformou caminhos semelhantes, mas não idênticos a cada uma delas.

Nas Figuras 3 e 4 podemos verificar a localização de cada município no Estado de São Paulo, bem como, um destaque para a delimitação dos municípios, de modo a ser possível compreender o tamanho das áreas das respectivas cidades em relação ao tamanho total dos municípios.

²⁴ Capital Regional segundo a hierarquização da REGIC (2007) possui 70 centros classificados neste nível. Segundo o relatório REGIC (2007) este nível, como as metrópoles, também se relaciona com o estrato superior da rede urbana. Com capacidade de gestão no nível imediatamente inferior ao das metrópoles, têm área de influência de âmbito regional, sendo referidas como destino, para um conjunto de atividades, por grande número de municípios. Este nível tem três subdivisões. O primeiro grupo inclui as capitais estaduais não classificadas no nível metropolitano e Campinas. O segundo e o terceiro, além da diferenciação de porte, têm padrão de localização regionalizado, com o segundo mais presente no Centro-Sul, e o terceiro nas demais regiões do País. Os grupos das Capitais regionais são os seguintes: a. Capital regional A – constituído por 11 cidades, com medianas de 955 mil habitantes e 487 relacionamentos; b. Capital regional B – constituído por 20 cidades, com medianas de 435 mil habitantes e 406 relacionamentos; e c. Capital regional C – constituído por 39 cidades com medianas de 250 mil habitantes e 162 relacionamentos (REGIC, 2007). **Link de acesso:** http://www.mma.gov.br/estruturas/PZEE/arquivos/regic_28.pdf.

Figura 3. Bauru. Localização/delimitação do município e destaque à área urbana da cidade

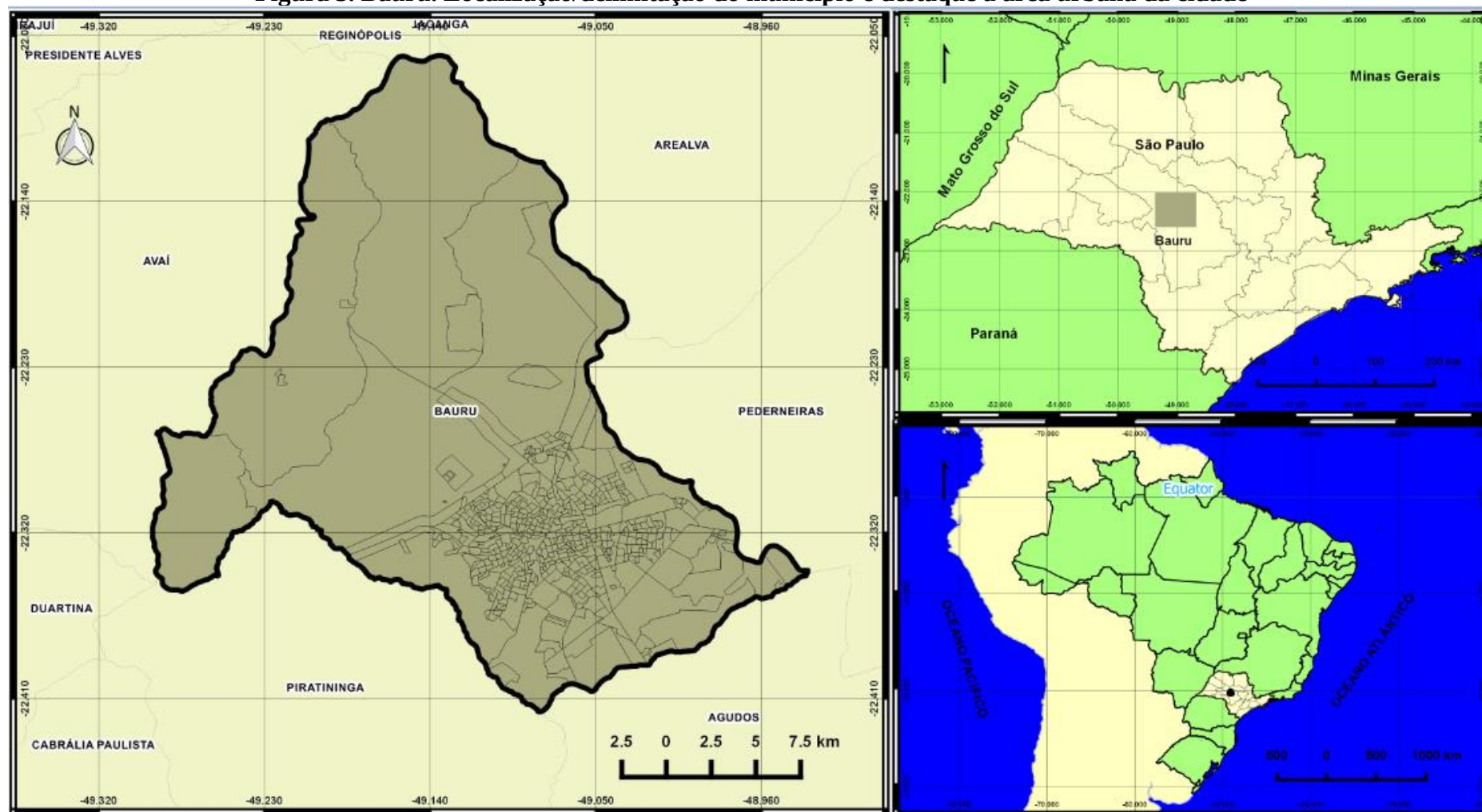
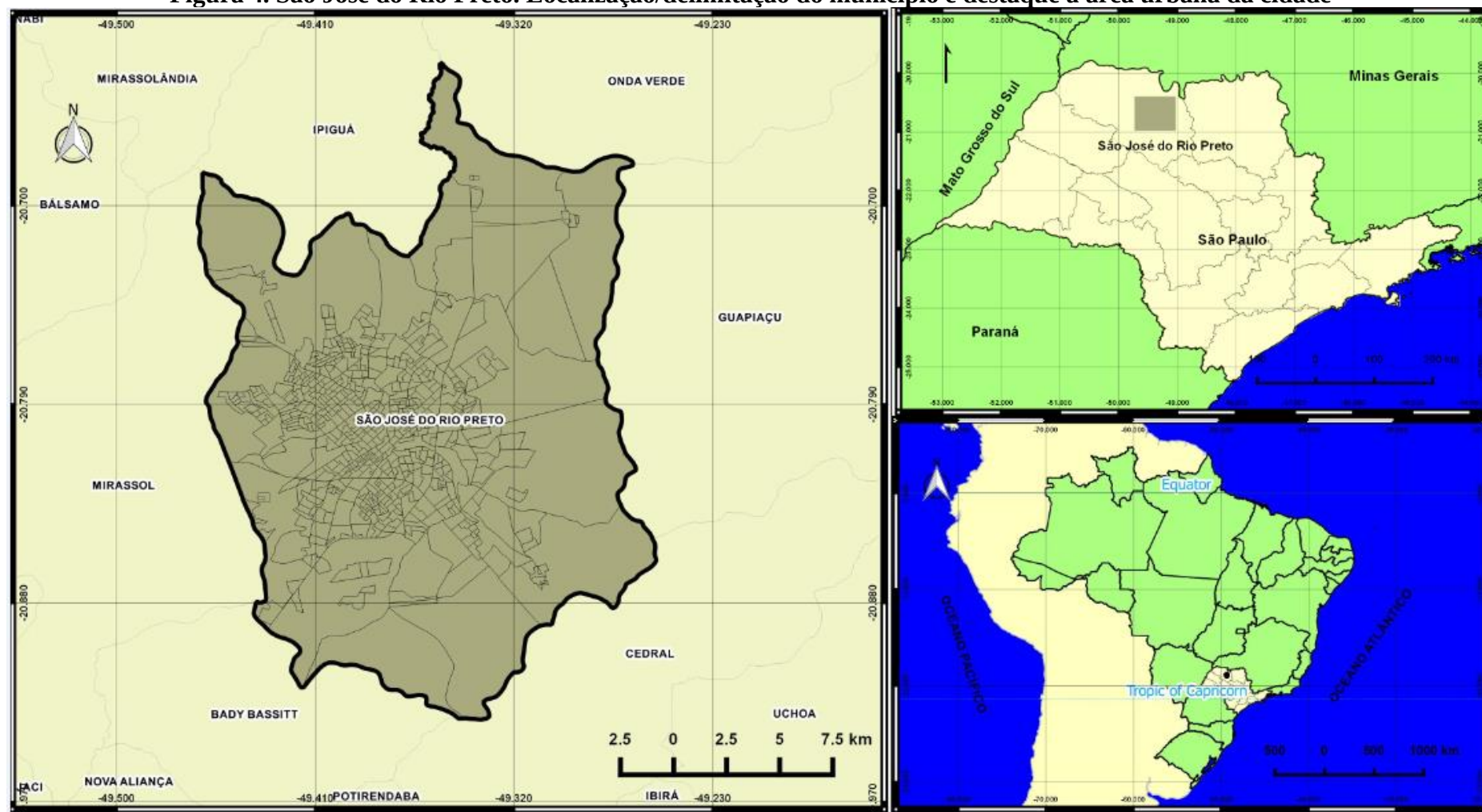


Figura 4. São José do Rio Preto. Localização/delimitação do município e destaque à área urbana da cidade



2.1. ORIGEM E ESTRUTURAÇÃO DAS CIDADES

A compreensão dos processos que deram origem às cidades de São José do Rio Preto e Bauru permite analisar e entender não apenas suas formações, mas também diversos condicionantes presentes em seus espaços urbanos atuais. Neste momento buscaremos, mesmo que de forma sintética, descrever alguns dos principais fatos e processos que deram origem a ambas as cidades, bem como, sua expansão territorial urbana. Destacamos que não é o intuito deste item desenvolver uma análise historiográfica, portanto, tal abordagem se dará de forma sintética e focada nos processos que buscamos centrar na análise posterior.

A cidade de São José do Rio Preto foi fundada em 1852, mas só ganhou uma expressiva transformação com o avanço da implantação da Estrada de Ferro Araraquarense em 1912. Naquele momento “a cidade assumiu uma importante posição de centro comercial de concentração de mercadorias produzidas no então conhecido “Sertão de Avandava” e “de irradiação de materiais vindos da capital” (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 2016). Conforme cita Ferreira (1957, p. 189), ocorreu um “surto de progresso geral”, o que proporcionou a fixação e o crescimento de várias atividades econômicas não apenas no município, mas na região como um todo.

A partir dos anos de 1930, observa-se um aumento da produção agrícola e pecuária do município, as quais “respondiam por cerca de 42% do valor da produção agrícola dessa região e detinha 56% dos bovinos do Noroeste do Estado” (WHITACKER, 2003, p. 48).

Esta concentração que vinha se constituindo favoreceu com que São José do Rio Preto ganhasse destaque em sua região, possibilitando a ampliação da rede urbana e o surgimento de novos municípios que passaram a se consolidar em torno do desenvolvimento da região.

Já a cidade de Bauru foi fundada em 1896 e teve seu desenvolvimento muito atrelado à construção da Estrada de Ferro Noroeste do Brasil (implantada a partir de 1905). Esta estrada, naquele momento, tinha por objetivo fazer ligações entre Bauru e demais cidades próximas ao interior do estado do Mato Grosso, favorecendo assim a formação de “uma importante linha de povoados, depois cidades, estabelecidas a partir de estações, guardando características próprias em relação à origem de seus chãos e à implantação dos traçados urbanos” (GHIRARDELLO, 2002, p. 12), bem como, a ligação

aos “trilhos da Estrada de Ferro Sorocabana e, em 1910, os da Cia. Paulista de Estradas de Ferro” (FERREIRA, 1957, p. 133).

Este adensamento de ferrovias produziria um dos grandes entroncamentos ferroviários do interior do Estado de São Paulo e que foram intensificados após a implantação de rodovias. Destacamos a rodovia Marechal Rondon (que se inicia em Itu e termina na divisa com o Estado do Mato Grosso do Sul, no município de Junqueira), a Comandante João Ribeiro de Barros (que faz a ligação entre Marília, a Cesário José de Carvalho) e a Engenheiro João Batista Cabral Rennó (que interliga aos municípios de Ibitinga e Jaú), o que atualmente constitui-se uma densa malha de transportes favorecendo as interações de Bauru em um amplo raio regional e supra regional.

O processo de desenvolvimento e crescimento da cidade de Bauru foi intensificado somente no curso do século XX com o desbravamento das terras e derrubada da mata, o que provocou a chamada “marcha para o Oeste”. No entanto, o destaque maior para o desenvolvimento ocorreu com a ferrovia, favorecendo o aumento da população urbana (FERREIRA, 1957).

Na análise das duas cidades observa-se um crescimento expressivo de ambas no âmbito da formação do complexo cafeeiro do Estado de São Paulo, o que conferiu as elas um mesmo processo de formação socioespacial. Tal ideia fundamenta-se na relação existente entre o desenvolvimento da economia e das cidades, levando em consideração o seu surgimento a partir de atividades econômicas que criam interdependências e potencializam a acumulação do capital.

Como cita Sposito (2004) com base nas ideias de Cano (1990), a articulação existente entre a economia cafeeira do Estado de São Paulo foi forte o bastante para desenvolver cidades, pois “a presença do trabalho assalariado possibilitou uma dinâmica favorável a uma ampla acumulação de capital, ela própria diversificadora do complexo” (SPOSITO, 2004, p. 410).

Além disso, são observadas articulações que ultrapassam os limites locais e regionais, propiciados a partir de relações internacionais no desenvolvimento do comércio com o exterior, gerando também as condições para a industrialização brasileira a partir de seu desenvolvimento com bases na economia cafeeira, como também, o reforço do seu papel no desenvolvimento do capitalismo no Brasil.

Ao relacionarmos este processo de transformação que ocorria no interior paulista com a formação socioespacial, vemos que há uma dependência entre o modo de produção, a formação econômica e social do espaço (SPOSITO, 2004, p.415). Deste modo,

culminou em especificidades para a compreensão de sua formação e na análise da diferenciação espacial do território.

No decorrer do século XX, principalmente a partir da segunda metade observa-se uma aceleração no aumento do tamanho das cidades e o desenvolvimento do processo de urbanização e a concentração da população. Neste caso, a industrialização ao mesmo tempo em que foi “motor da expansão capitalista no Brasil” foi “simultaneamente urbana” (OLIVEIRA, 1982, p. 42).

Verifica-se parte destas transformações na exposição dos dados demográficos de ambas as cidades no Quadro 2 e 3, os quais apresentam uma grande diferença de taxa de urbanização entre os anos de 1950 e 1960. Além disso, há um crescimento expressivo de população urbana entre anos, com destaque também para a diferença entre as décadas de 1960 e 1970, quando ao mesmo tempo há uma diminuição da população rural.

Quadro 2. Bauru. População total, urbana e rural e taxa de urbanização: 1950-2015

População	Anos							
	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010	2015*
Urbana	52.557	85.881	121.060	180.772	255.669	310.442	338.891	**
Rural	12.895	8.099	10.876	5.887	5.443	5.622	5.148	**
Total	65.452	93.980	131.936	186.659	261.112	316.064	344.039	366.992
Taxa (%) de urbanização	80,29%	91,38%	91,75%	96,85%	97,92%	98,22%	98,50%	**

Fonte: IBGE. Evolução da população, segundo os municípios - 1872/2010.

Elaborado por Coimbra (2017).

*Estimativas da população residente no Brasil e Unidades da Federação com data de referência em 1º de julho de 2015. ** Sem informação

Quadro 3. São José do Rio Preto. População total, urbana e rural e taxa de urbanização: 1950-2015

População	Anos							
	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010	2015*
Urbana	39.606	67.921	110.175	178.970	275.450	337.289	383.558	**
Rural	26.246	16.118	11.959	9.629	8.311	21.234	24.877	**

Total	65.852	84.039	122.134	188.599	283.761	358.523	408.435	442.548
Taxa (%) de urbanização	60,14%	80,82%	90,20%	94,89%	97,07%	94,07%	93,90%	**

Fonte: IBGE. Evolução da população, segundo os municípios - 1872/2010.

Elaborado por Coimbra (2017).

*Estimativas da população residente no Brasil e Unidades da Federação com data de referência em 1º de julho de 2015. ** Sem informação

Temos, assim, as duas cidades incorporadas ao processo de industrialização e urbanização, sendo que em momentos anteriores passaram pela expansão e ocupação de terras quando “houve uma corrida em direção à ocupação de terras devolutas ou daquelas cuja posse não era acompanhada de estatuto definido de propriedade” (SPOSITO, 2004, p. 430).

O cultivo do café e a expansão das ferrovias conformaram o processo de ocupação do Estado na medida em que

“de um lado, a ocupação de terras gerava a possibilidade de seu parcelamento e venda de lotes rurais para a expansão cafeeira ou outras culturas. De outro lado, a fundação de núcleos urbanos, ao longo de ferrovias já implantadas ou acompanhando o traçado daquelas em implantação, gerava, simultaneamente, o apoio necessário à vida rural que se estabeleceria, estimulando e criando condições favoráveis à aquisição dos lotes rurais”. (SPOSITO, 2004, p. 433).

Compreende-se, com base em Sposito (2004, p. 437), que a união entre a expansão cafeeira e das ferrovias, e com maior destaque para a industrialização mais intensa a partir da década de 1960, criou meios para que ocorresse uma transformação expressiva em um curto período de tempo. Além disso, promoveu o crescimento das cidades e relações entre elas, o que fez parte da “constituição de uma formação socioespacial” e de redes urbanas, que passaram a ser interligadas.

Em São José do Rio Preto observa-se, principalmente a partir dos anos de 1950 e 1960, o processo de implantação de indústrias de bens de consumo, o que proporcionou um novo arranjo para o desenvolvimento da cidade. Porém, ainda com grande destaque ao elevado número de empresas com atividades atreladas ao beneficiamento de produtos agrícolas (WHITACKER, 2003).

Sua consolidação adveio a partir da atuação de agentes políticos e econômicos que propiciaram seu desenvolvimento frente a outras cidades no noroeste paulista, bem como, a ampliação da rede rodoviária a partir dos anos de 1970, que se interligou com o Triângulo Mineiro e ao mesmo tempo com a capital São Paulo.

Na cidade de Bauru, data-se a partir de 1940 um crescimento do município atrelado à chegada de indústrias de beneficiamento de produtos agrícolas, como o caso da Anderson Clayton e Sociedade Algodoeira do Nordeste Brasileiro (SANBRA), que passaram a se instalar devido à linha férrea.

A partir dos anos de 1950, segundo Catelan (2008), ocorrem grandes transformações na cidade, observadas a partir de descontinuidades da malha urbana, implantação de novos loteamentos e conjuntos habitacionais na década seguinte.

Retomando os Quadros 2 e 3, observa-se um aumento significativo da população total nas duas cidades. Primeiramente em Bauru, o maior crescimento ocorreu entre os anos de 1980 e 1991, assim como em São José do Rio Preto, sendo um total de aproximadamente 75 mil habitantes e 95 mil habitantes, respectivamente, naquele período.

Além disso, a partir da análise dos dados da população total de ambos os municípios, observa-se um movimento semelhante entre as duas, sendo o ano de 1991 o auge do crescimento e prosseguindo com quedas no aumento populacional nas décadas de 2000 e 2010, maior em Bauru do que em São José do Rio Preto. Observa-se um ritmo decrescente e uma tendência à queda do incremento populacional, que vai diminuindo e se consolidando.

É expressivo o aumento no período de quatro décadas (1950 a 2010) da população nas duas cidades, sendo de aproximadamente 213 mil habitantes em Bauru e 286 mil habitantes em São José do Rio Preto.

Em relação à população urbana percebemos que nas duas cidades seu número foi crescente. No entanto, notamos que a porcentagem em São José do Rio Preto teve alguma queda a partir da década de 2000 e isso pode ser explicado pelo processo de produção habitacional em áreas consideradas rurais ou que se localizavam muito próximas dos limites do perímetro urbano, ou também chamada área de “chacrinhas” (BUENO, 2002).

O crescimento da população urbana de ambas as cidades, principalmente a partir da década de 1970, encontrou associação com o processo de implantação de indústrias de forma mais sistemática e o crescimento das próprias cidades e suas relações com outras, processos estes que estão vinculados a transformações de ordem mais geral. Neste período é possível constatar transformações e processos multiescalares que passam a estar presentes nas cidades médias, a partir dos processos de mudanças estruturais no sistema de produção capitalista.

Segundo Sposito (2004) as cidades médias no âmbito de tais transformações assumiram importantes papéis, principalmente os atrelados a suas regiões, o que acarretou também na modificação de sua estrutura urbana, redefinindo os usos do solo urbano, a lógica das centralidades e as relações espaço-tempo (SPOSITO, 2004).

É na análise de tais mudanças que o próximo item procura centrar suas atenções, evidenciando a expansão econômica e territorial, e as mudanças na estrutura e na estruturação de ambas as cidades.

Atualmente, a região administrativa de São José do Rio Preto congrega 95 municípios, mais o município sede, contabilizando um total de 1.429.166 habitantes segundo o Censo de 2010 (IBGE, 2010). Além disso, o município de São José do Rio Preto possui 408.435 habitantes em 2010 e a estimativa de 446.258 habitantes segundo o IBGE, em 2016.

Já a região administrativa de Bauru congrega 38 municípios, mais o município sede, contabilizando um total de 1.083.120 habitantes de acordo com o Censo de 2010 (IBGE, 2010). O município de Bauru possui 344.039 habitantes em 2010, com a estimativa de 369.368 habitantes no ano de 2016, segundo o IBGE.

2.2. EXPANSÃO ECONÔMICA, TERRITORIAL E TRANSFORMAÇÕES NA ESTRUTURAÇÃO URBANA

A expansão econômica e territorial das cidades brasileiras decorre e está em grande parte associada à diversidade de atividades desenvolvidas em cada uma delas e às regiões em que estão localizadas. Porém, para a construção da presente dissertação destaca-se o foco nos processos relacionados aos interesses fundiários e imobiliários que comandam e articulam a produção da cidade.

Ademais, entende-se que as formas urbanas decorrem de articulações e combinações variadas, como por exemplo, a atuação de agentes econômicos e não-econômicos, poder político e condicionantes físicos. No mesmo sentido, seus conteúdos são importantes, como por exemplo, os condicionantes de renda, os processos que estão por trás da espacialidade urbana e suas relações com as transformações existentes.

A consideração das formas urbanas é importante, pois segundo SPOSITO (2004) busca-se

classificar diferentes planos urbanos e reconhecer as formas que as cidades têm em função desses planos ou mesmo da ausência deles, quando a configuração resultante da disposição das vias e de outros

espaços da cidade é desordenada e/ou resulta de um processo em que o desenho prévio ou o planejamento não ocorreu (SPOSITO, 2004, p.65).

Em decorrência disso, trazemos para nossa análise as mudanças que ocorreram primeiramente na expansão do tecido urbano de cada cidade e, posteriormente, a incorporação das lógicas da dinâmica imobiliária e as lógicas de produção da cidade comandadas por seus agentes. É nesse sentido que haverá um destaque às articulações das estratégias presentes na produção de tais cidades que a partir de velhas formas já existentes são apropriadas e que condicionam as resultantes espaciais em cada cidade, ou seja, são destacadas as pré-determinações historicamente construídas em cada realidade, que conferirão a cada cidade suas particularidades/singularidades.

Podemos elencar a seletividade espacial materializada em vetores de expansão urbana e territorial: “as mudanças nas localizações residenciais de grupos sociais, os diferentes produtos imobiliários que segmentam seletivamente o mercado de terras e, mais recentemente, a constituição paulatina de novas centralidades intraurbanas” (MELAZZO, 2013, p. 30).

Além disso, tal como analisado por Bonduki (2008) para o caso do Brasil como um todo, é preciso considerar a produção de grandes conjuntos habitacionais implantados em áreas periféricas, que contribuíram e ainda contribuem para a expansão territorial e da malha urbana. Neste caso, articulamos a implantação destes específicos objetos imobiliários que condicionam a ocupação e expansão territorial aos processos de produção dos espaços aqui considerados.

Apenas retomando alguns elementos importantes para que possamos compreender melhor como ocorreu e tem ocorrido o processo de estruturação urbana, identificamos que em Bauru um principal fator que iniciou a sua consolidação em 1920/30 foi sua localização privilegiada, em um entroncamento ferroviário do Estado de São Paulo, o que influenciou o aumento populacional²⁵. Posteriormente, precedida do período de industrialização nos anos de 1950, conforme cita Catelan (2008), as indústrias Clayton e Sociedade Algodoeira do Nordeste Brasileiro (SANBRA) se instalaram próximas a linha férrea, o que automaticamente, trouxe novos trabalhadores para a cidade e, assim, a necessidade de novas moradias e loteamentos.

Na década de 1950 há a construção da Avenida Nações Unidas, atualmente uma das mais importantes da cidade. Neste período havia a participação de grupos políticos e

²⁵ Para um maior detalhamento ver Catelan (2008), Otero (2016).

empresariais que já comandavam a cidade, com seu peso específico em transformações estruturais, como a instalação de infraestrutura em áreas específicas e incorporação de loteamentos descontínuos e espalhados pela cidade, chegando inclusive a lançarem um *slogan* para a cidade, como ferramenta de marketing para investimentos, coma nomeação de Bauru como “Cidade sem Limites” (DIÁRIO DE BAURU, 2017).

Na década de 1960 observa-se o início da implantação de conjuntos habitacionais que são voltados a camada da população de menor poder aquisitivo com a implantação dos primeiros, que foram construídos sob responsabilidade da COHAB²⁶, com uma característica marcante em relação a suas localizações: a descontinuidade clara em relação à malha urbana consolidada naquele momento. É relatado em Losnak (2004) que tal processo de instalação destes empreendimentos foi seguido pela instalação de escolas, redes de água e esgoto e ampliação da infraestrutura iniciada em 1966.

Já na década seguinte, Losnak (2004) cita que há o surgimento de uma área voltada para a habitação da classe média/alta localizada na zona sul e em processo de formação de verticalização e, posteriormente, com a presença de espaços residenciais fechados.

Na dimensão estritamente econômica, a cidade apresenta um rápido desenvolvimento de suas atividades comerciais. De acordo com Otero (2016, p. 99), o “nível de centralidade dos comércios e serviços existentes no município foi caracterizado como Elevado (nível 3): a centralidade do comércio atinge nível 2 na gradação do estudo, enquanto os serviços apresentam nível 3”²⁷.

A cidade de Bauru destaca-se também como um importante centro universitário para a região e até mesmo para além dela, com a presença de um Câmpus da USP (Universidade de São Paulo), UNESP (Universidade Estadual Paulista), Universidade do Sagrado Coração (USC) e outras instituições privadas. Em relação à centralidade produzida pela oferta de atividades de comércio, destaca-se a implantação de três *shoppings centers*: Bauru Shopping (1989), Alameda Quality Center (2006) e Boulevard Shopping Bauru (2012).

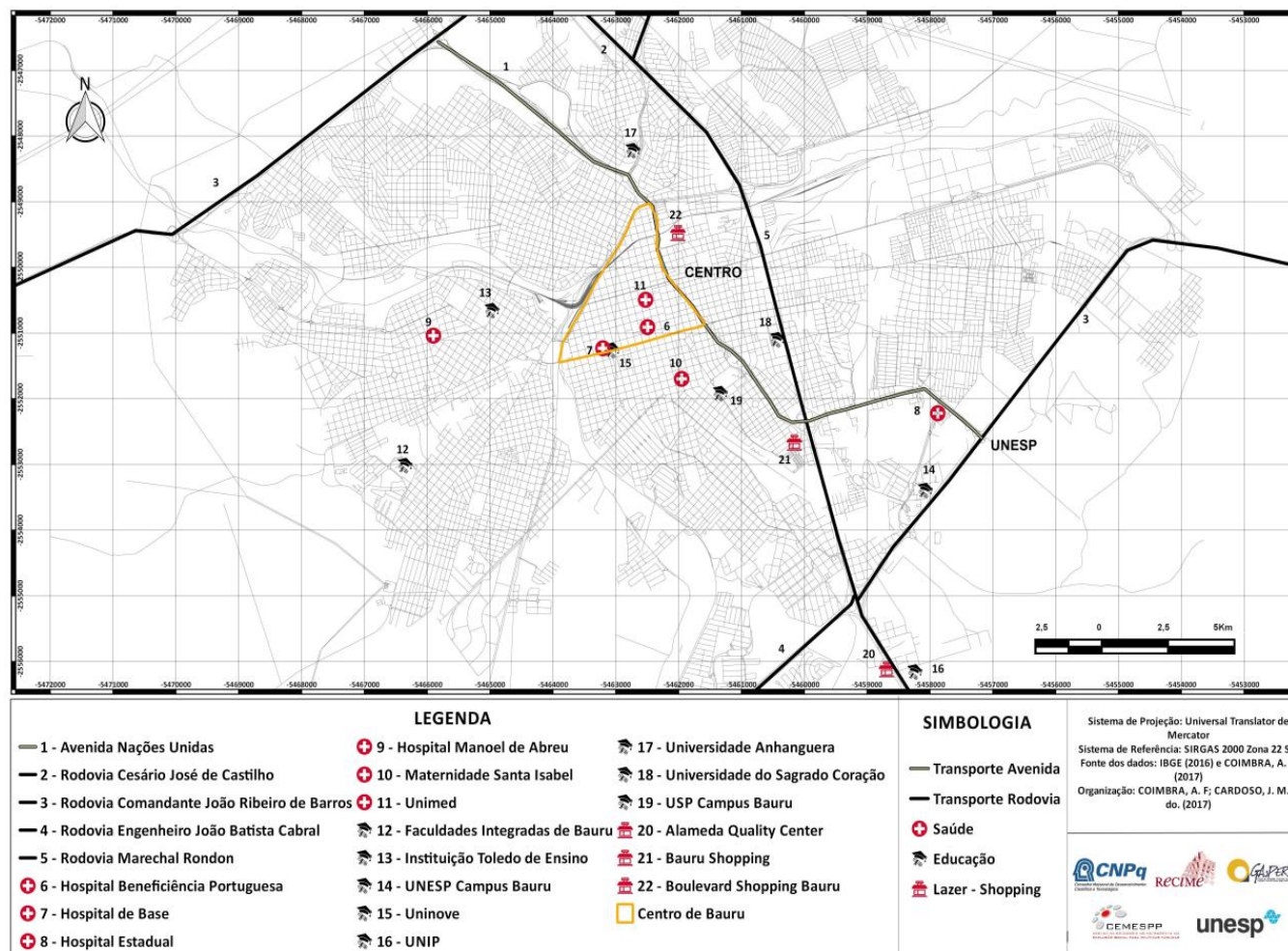
A Figura 5 apresenta a localização dos objetos imobiliários em destaque, como as principais avenidas e rodovias que margeiam a cidade, os hospitais, as universidades e

²⁶ O detalhamento de tais empreendimentos, bem como o debate em torno de suas implantações serão destaque do próximo capítulo.

²⁷ O autor caracteriza os níveis a partir dos níveis de gestão federal e de gestão empresarial utilizadas pela Regic 2007 (OTERO, 2016, p. 99)

faculdades, os *shopping centers* e o centro principal. Em sua maioria muito próximos a área central e outros em direção à zona sul.

Figura 5. Bauru. Localização de algumas atividades de comércio e serviços. 2017



A partir da análise da Figura 5 observa-se uma relativa concentração da oferta de serviços relacionados a transporte, saúde, educação e lazer em áreas mais próximas ao centro da cidade, principalmente nas áreas nucleadas pela Avenida Nações Unidas. Porém, não deixa de ser relevante a presença destes equipamentos em áreas menos centrais.

Tais elementos mais significativos para uma leitura da estrutura da cidade também podem ser observados em relação à cidade de São José do Rio Preto. Conforme Whitacker (2003), a chegada da estrada de Ferro Araraquarense foi um elemento importante para o crescimento econômico e demográfico da cidade na década de 1910/20.

Já na década de 1930/40 temos a implantação de indústrias voltadas às atividades agrícolas, como processamento e beneficiamento de grãos, e com elas há também um impulso ao aumento demográfico.

No início dos anos 1960, observamos a implantação do Distrito Industrial localizado nas proximidades da rodovia Washington Luiz, segundo Teodózio (2008). Naquele período foram vários os incentivos à ampliação de indústrias, tendo sido concedidas isenção de impostos municipais em um prazo de 10 anos, a fim de aumentar consideravelmente o número de empresas (TEODÓZIO, 2008).

Entre os anos de 1960 e 1970 há a ampliação do perímetro urbano com a implantação de conjuntos habitacionais voltados a população de baixa renda, principalmente na zona norte da cidade, assim como espaços residenciais fechados voltados para o médio e alto padrão localizadas a sudoeste, implantados a partir da década de 1970.

Observa-se neste período, o poder de alguns grupos econômicos, que passaram a comandar a implantação de um novo modelo de produção de cidade, o qual conferia ao loteador o domínio de definir quais seriam os tamanhos dos lotes (BUENO, 2003). Neste caso, há a expansão do perímetro urbano até áreas consideradas rurais, mas que tinham como objetivo atender aos interesses dos empreendedores.

Nos anos de 1980, há um aumento da verticalização na área central e em direção ao sudoeste, acompanhando as avenidas Bady Bassit e Alberto Andaló (FRANCISCO, 2011) e nos anos seguintes, ocorre seu direcionamento para a Vila Redentora e nas proximidades do Rio Preto Shopping Center (implantado no final da década de 1980).

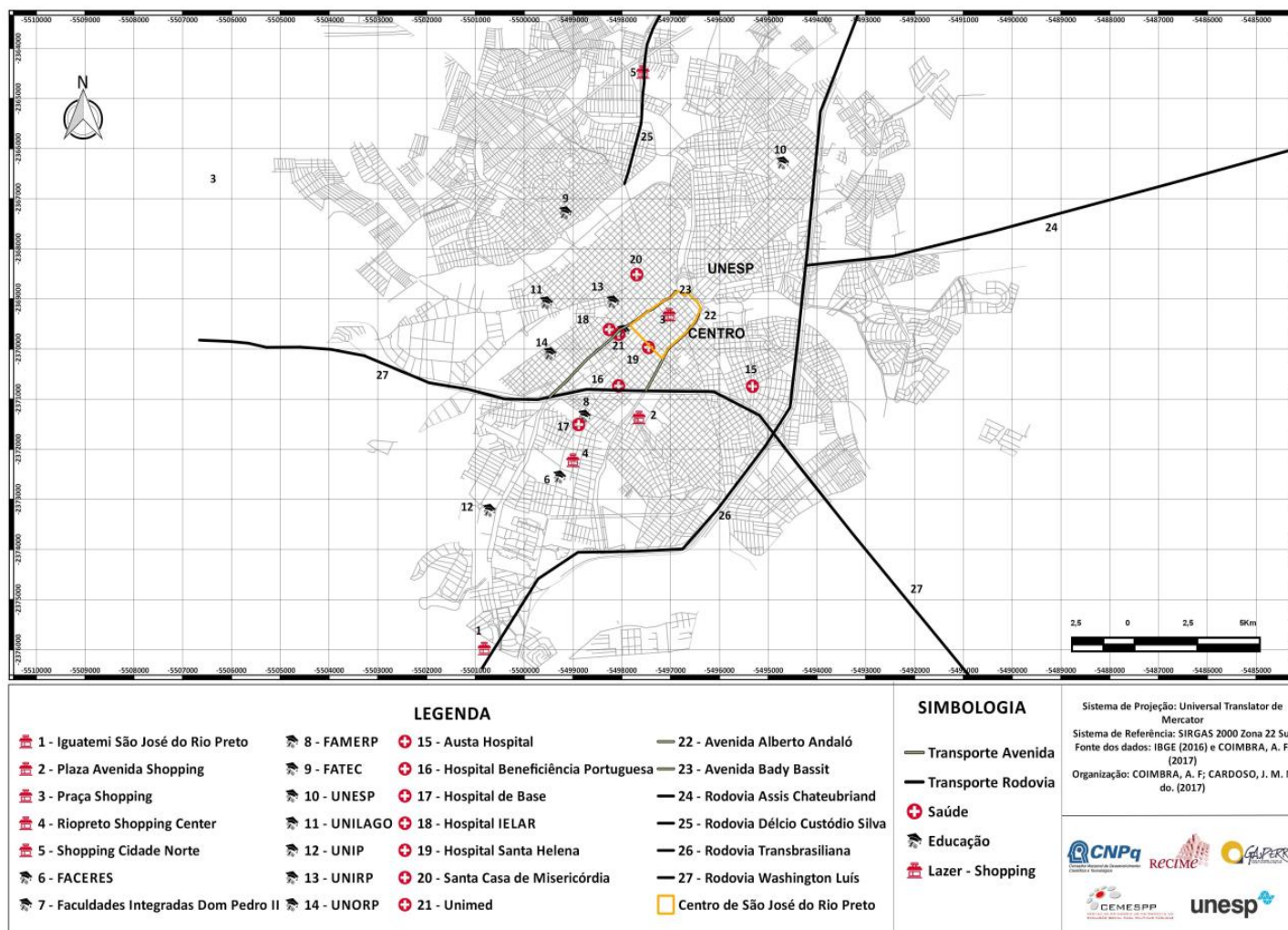
Segundo Otero (2016, p. 105), o município se destaca com grande importância na área da saúde em escala regional, visto que há grandes centros médicos em diferentes

especialidades, como o Hospital de Base que tem atuação na área do tratamento de câncer, por exemplo. A partir da análise realizada pela REGIC em 2007, observa-se que

“o nível de centralidade dos comércios e serviços existentes na área foi caracterizado como Elevado (nível 3), mas também desigualmente, distribuído: enquanto a centralidade do comércio atingia nível 1 na gradação do estudo, nível máximo, os serviços apresentam nível 4”.

A Figura 6 apresenta a localização, em São José do Rio Preto, dos centros de saúde e educacionais como a FAMERP, UNESP e outras universidades e instituição de educação superior privadas, os *shoppings centers*: Rio Preto Shopping Center (1988), Praça Shopping (1998), Plaza Avenida Shopping (2007), Shopping Cidade Norte (2012), Iguatemi São José do Rio Preto (2014). Em sua maioria localizam-se próximo a área central e das principais avenidas (Bady Bassit e Alberto Andaló).

Figura 6. São José do Rio Preto. Localização de algumas atividades de comércio e serviços. 2017



Assim como na cidade de Bauru, observa-se em São José do Rio Preto há uma concentração expressiva de oferta de equipamentos ligados transporte, saúde, educação e lazer nas áreas nucleadas pelo centro da cidade, mas também com um destaque a crescente oferta dos mesmos em áreas não centrais.

Se do ponto de vista econômico os elementos citados e mapeados até o momento (como centros educacionais, shopping centres, grandes avenidas etc.) impactam o preço do solo, elevando-o e consequentemente atraindo segmentos de maiores rendas para seu consumo, a ocupação ilegal ou irregular de certas áreas produz o movimento contrário. Este é o caso das áreas consideradas em cada cidade como favelas, que ajudam a compreender a dimensão das desigualdades socioespaciais.

A favelização passou a compor a realidade das duas cidades pesquisadas, conforme é apresentado por Otero (2016, p. 110) “o número de assentamentos irregulares constatado pelo Plano Local de Habitação Social (PLHIS) de Bauru era 22 aglomerados subnormais²⁸, onde residiam 2.423 famílias”.

Como podemos observar na Tabela 3, se destacarmos apenas as favelas que foram eliminadas na cidade de Bauru havia um total de 1004 pessoas que viviam em cinco áreas de favelas e em um total de 241 sub habitações. Neste caso, elas se encontravam localizadas espalhadas por diferentes áreas periféricas e algumas situadas em áreas verdes ou fundos de vale.

Ao mesmo tempo, temos a Tabela 4 que apresenta as favelas ainda existentes até o ano de 2016 em Bauru, com o número de aproximadamente 5100 pessoas vivendo neste tipo de habitação em 13 áreas de concentração. Tais favelas estão dispersas pela cidade, mas em geral ainda se encontravam localizadas em áreas periféricas ou próximas aos fundos de vale. Observamos que algumas, como o caso da Ferradura Mirim, o número é elevado, possuindo 712 habitações irregulares, com 2884 pessoas.

No entanto, conforme apresentado em uma notícia do ano de 2016, publicada pela Prefeitura no “Jornal da Cidade”²⁹ as famílias de sete favelas seriam transferidas para alguns empreendimentos do PMCMV: 48 famílias da favela Santa Filomena seria direcionadas para o empreendimento Residencial San Sebastian; 129 famílias do Parque

²⁸ É o conjunto constituído por 51 ou mais unidades habitacionais caracterizadas por ausência de título de propriedade e pelo menos uma das características abaixo: - irregularidade das vias de circulação e do tamanho e forma dos lotes e/ou - carência de serviços públicos essenciais (como coleta de lixo, rede de esgoto, rede de água, energia elétrica e iluminação pública) IBGE, 2010.

²⁹²⁹**Fonte:** Jornal da Cidade – Bauru (03/09/2016, <http://www.jcnet.com.br/Politica/2016/09/favelasqueficamemareasderiscopodemacabarnesteano.html>)

Jaraguá e 15 famílias do Jardim Andorfato para o Residencial Manacás; 70 famílias do Parque Nações e 16 famílias do Jardim Iolanda para o Chácara das Flores I e 38 famílias do São Manoel e 13 famílias do Gerson França transferidas para o Chácara das Flores II.

Tabela 3. Favelas erradicadas em Bauru até o ano de 2016

Favelas erradicadas	Nº de pessoas	Nº de barracos
Jardim Ivone	484	121
Maria Célia	188	47
Vitória	152	38
Parque Real	136	34
Barreirinho	44	11
Total	1004	251

Fonte: PLHIS Bauru, Coordenadoria de Habitação e Interesse Social e Jornal da Cidade. Elaborado por Coimbra (2017).

Tabela 4. Favelas remanescentes em Bauru até o ano de 2016

Favelas Remanescentes	Nº de pessoas	Nº de barracos
Ferradura Mirim	2884	712
Jardim Europa	592	148
Jaraguá	480	102
Jardim Marise/ Gerson França	345	85
Santa Filomena	184	46
Fortunato Rocha Lima	180	45
Cutuba	92	23
Vila Santista	76	19
Pousada da Esperança	68	17
São Manuel	56	14
Jardim Andorfato	48	12
Jardim Silvestri	28	7

Vila Zilo	76	19
Total	5105	1258

Fonte: PLHIS Bauru, Coordenadoria de Habitação e Interesse Social e Jornal da Cidade Elaborado por Coimbra (2017).

No que diz respeito à cidade de São José do Rio Preto, Bueno (2002) relata que entre os anos de 1990 e 2000 ocorreu uma política intensa de remoção de favelas. De acordo com dados do PLHIS (2011), houve a erradicação de 21 assentamentos e favelas da cidade³⁰ com o total de 2778 unidades habitacionais irregulares, o que envolveu parcialmente 10.000 pessoas vivendo em condições precárias.

Destacamos treze núcleos de habitação que foram removidos e deslocados para núcleos habitacionais, em processo semelhante ao que ocorreu em Bauru. Entre eles temos Eldorado III, Jardim Viena, Jardim Marajó, João Paulo II e Jardim Anieli, todos localizados na zona norte da cidade (SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 2011, p. 64).

A partir de informações retiradas de notícias do Portal G1 de São José do Rio Preto (2016) há a formação, atualmente, de duas áreas de favelização na cidade: uma com localização próxima aos trilhos do trem que corta a cidade no bairro Brejo Alegre, e outra próxima ao fundo de vale, localizado nas proximidades do bairro Vila Itália. A partir de informações encontradas apenas no Jornal Diário da Região e G1 de São José do Rio Preto, mas que ainda não constam oficialmente em registros municipais, noticia-se que há um aumento diário de pessoas vivendo nestes locais, concentrando aproximadamente 600 pessoas³¹.

Tabela 5. Assentamentos/favelas erradicadas em São José do Rio Preto até o ano de 2016

Nome do assentamento/favela	Nº de pessoas	Nº de unidades
Estância Santa Catarina	-	497
Estância Alvorada	-	476

³⁰ Tomamos como referência as informações disponibilizadas no PLHIS, portanto não foi possível a separação entre assentamentos e favelas.

³¹<http://g1.globo.com/sao-paulo/sao-jose-do-rio-preto-aracatuba/noticia/2016/07/depois-de-20-anos-rio-preto-volta-ter-favela-em-terreno-na-regiao-oeste.html>;
<http://g1.globo.com/sao-paulo/sao-jose-do-rio-preto-aracatuba/noticia/2016/12/crescimento-de-favelas-vira-motivo-de-preocupacao-em-rio-preto.html>

Estância Santa Clara	-	355
Santa Maria	-	207
Estância Nossa Sra Aparecida	-	134
Pousada dos Pássaros	-	124
Estância Bela Vista	-	110
Estância Santa Edwrigens	-	93
Recreação Cavallari I	-	90
Estância Nossa Sra de Fátima	-	87
Estância Santa Luzia	-	87
Estância São Luiz II	-	85
Pica Pau-Amarelo	-	80
Estância San Luiz I	-	73
Estância Vista Bonita	-	61
Estância São Luiz I	-	49
Estância Santo Antônio	-	45
Estância Vitória	-	38
Recreação Cavallari III	-	31
Santo Antônio Mirassolândia	-	25
Estância Galiléia	-	23
Estância São Luiz III	-	8
Total	-	2778

Fonte: Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS) – São José do Rio Preto.
Elaborado por Coimbra (2017).

Tabela 6. Assentamentos/favelas remanescentes em São José do Rio Preto até o ano de 2016

Favelas remanescentes	Nº de pessoas	Nº de barracos
Vila Itália	400*	80*
Brejo Alegre	200*	50*

Total	600*	130*
--------------	-------------	-------------

Fonte: Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS) – São José do Rio Preto.
Elaborado por Coimbra (2017) *números aproximados.

Nas figuras 7 e 8 estão representadas as localizações das favelas e/ou assentamentos irregulares, com destaque para aquelas que estão em vermelho, visto que, são essas as favelas/assentamentos que não foram regularizados ou tiveram seus moradores transferidos para empreendimentos regularizados.

Em uma primeira análise, chama a atenção o padrão de localização destas favelas/assentamentos. Na cidade de Bauru é notável o padrão periférico que estes núcleos possuem, sendo possível observar a existência de favela/assentamento em todas as áreas periféricas da cidade. Já na cidade de São José do Rio Preto, destacou-se a porção norte da cidade como principal área de localização de favelas/assentamentos.

Figura 7. Bauru. Localização de favelas até o ano de 2016

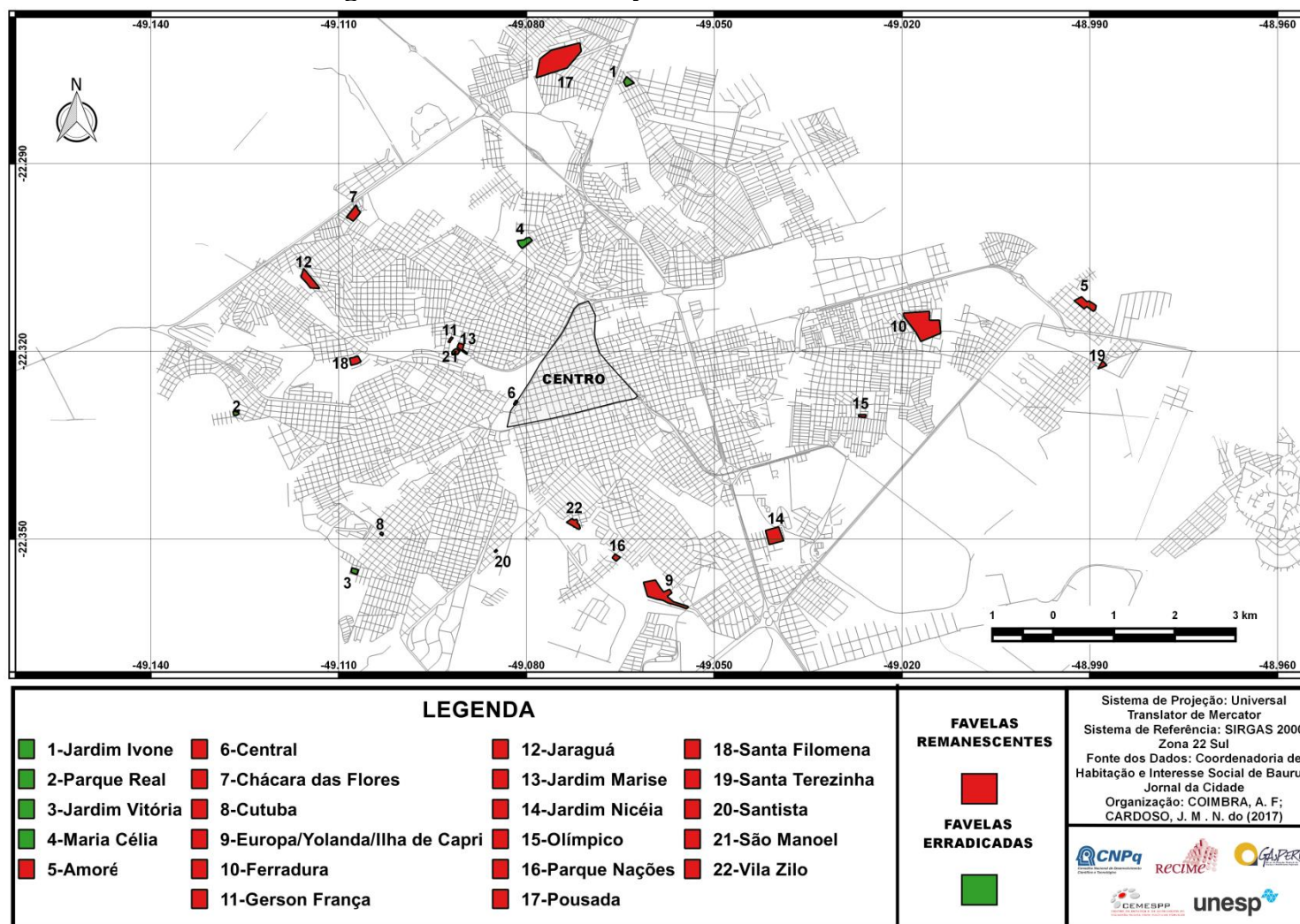
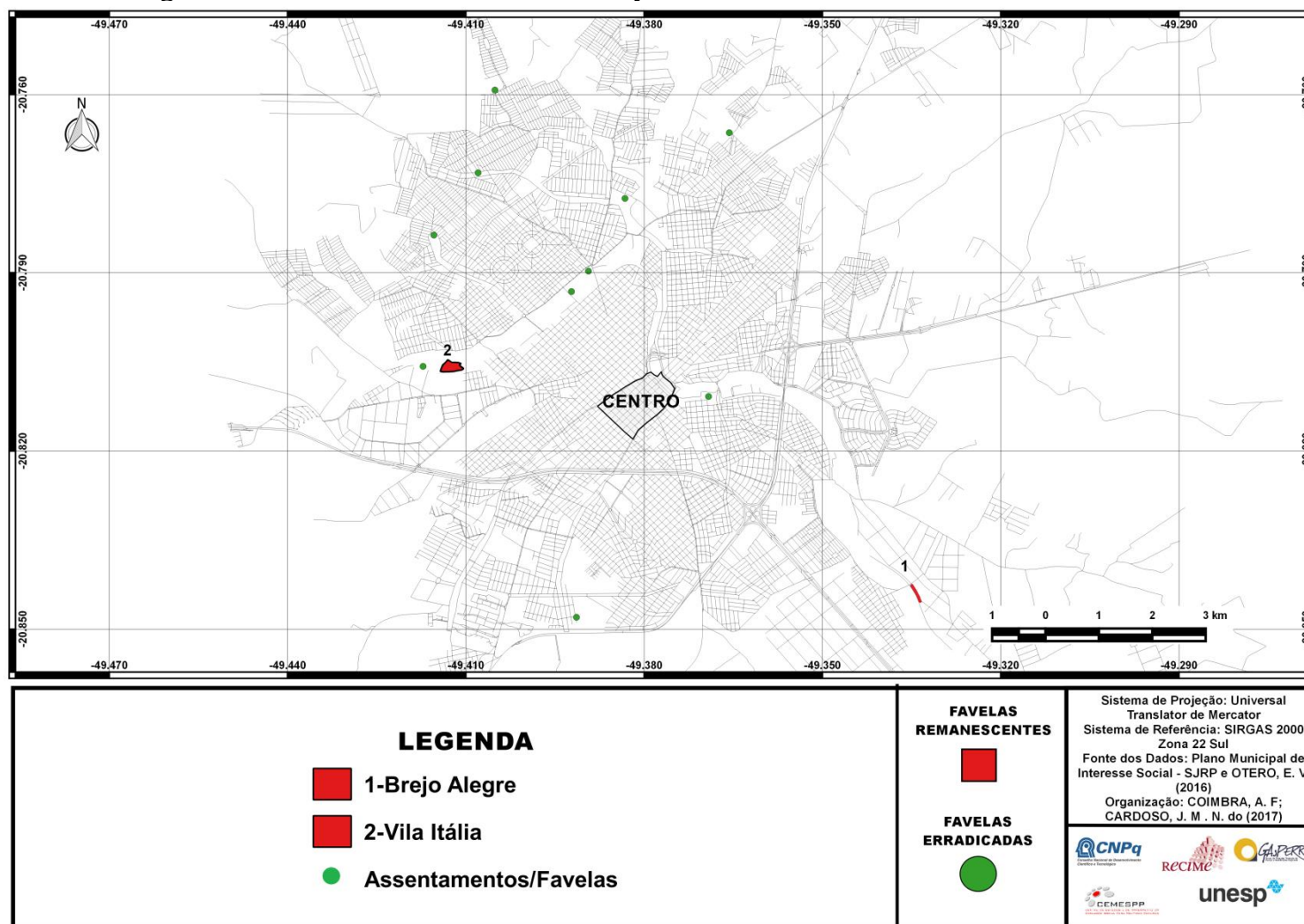


Figura 8. São José do Rio Preto. Localização de assentamentos/favelas até o ano de 2016



Na busca de identificar as desigualdades socioespaciais em curso nas cidades em questão, a exposição da localização dos espaços residenciais fechados voltados para as classes de médio/alto poder aquisitivo em contraponto a localização dos núcleos de favelas/assentamentos é uma ferramenta crucial para analisar o nível de distância e separação destes *habitats* na malha urbana.

Nas Figuras 9 e 10 estão representadas as delimitações e localizações dos espaços residenciais fechados das cidades de Bauru e São José do Rio Preto. No caso da cidade de Bauru estão representados os espaços lançados entre 1972 e 2013, e São José do Rio Preto entre os anos de 1974 e 2014.

Chamam a atenção as localizações dos espaços residenciais fechados da cidade de Bauru, onde se observa que praticamente todos os espaços estão localizados no eixo do centro em direção ao sul da cidade, configurando-se, assim, um padrão de concentração deste tipo de empreendimento em um sentido e direção. Já na cidade de São José do Rio Preto, observa-se uma maior proliferação de espaços residenciais fechados de forma dispersa, não sendo possível a identificação de um padrão de localização muito claro ou um eixo de forma clara, sendo caracterizado, portanto, com um padrão mais disperso, exceção feita quase que integralmente à zona da norte da cidade.

Porém o processo de construção e concentração de espaços semelhantes próximos e opostos aqueles que possuem certa diferença em seu conteúdo é algo que vem sendo construída e se faz explícita quando analisamos espaços residências fechados das duas cidades. Em Bauru ele se localiza em um quadrante, e São José do Rio Preto podemos dizer dois quadrantes, os quais garantem médias/altas rendas, densidade populacional razoavelmente baixa, e um padrão elevado na forma de construir.

Figura 9. Bauru. Localização dos espaços residenciais fechados 1972-2013

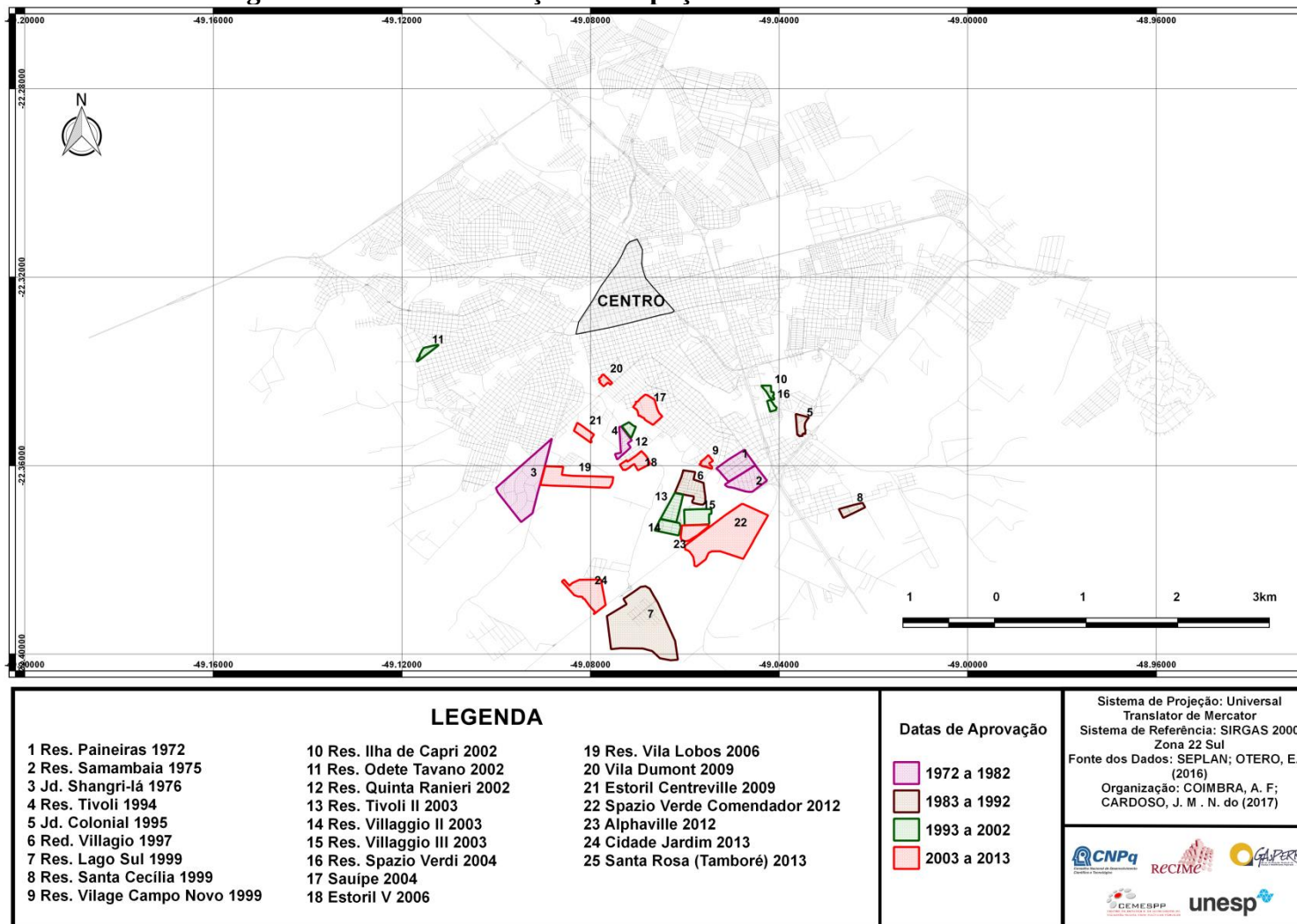
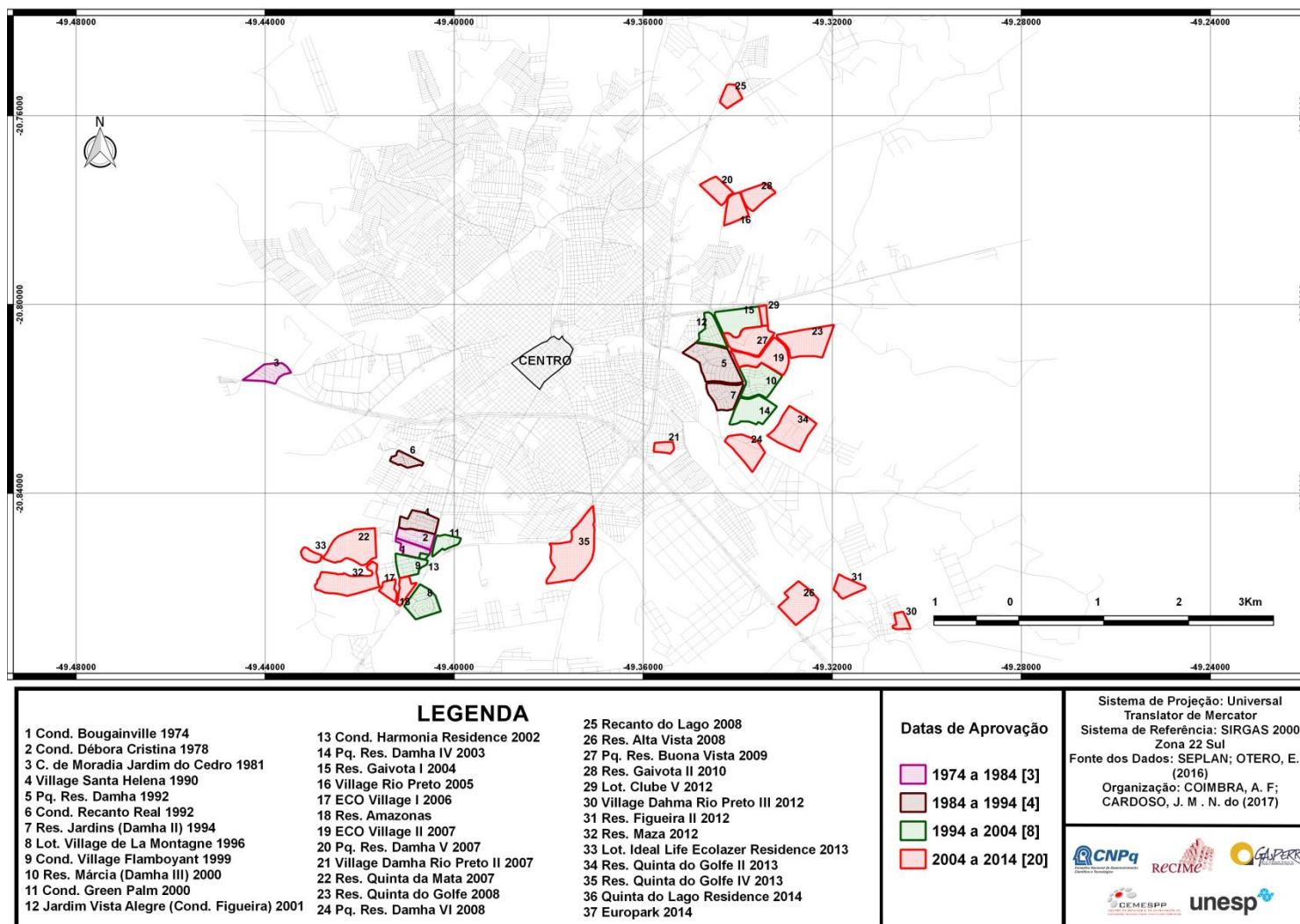


Figura 10. São José do Rio Preto. Localização dos espaços residenciais fechados 1974-2014



Botelho (2007, p. 57) afirma que a produção de loteamentos tem por objetivo “dividir a terra em parcelas comercializáveis, ou seja, é o processo de homogeneização da terra frente ao dinheiro, a viabilização de sua mercantilização no meio urbano”. Por tanto, a concentração de diferentes espaços residenciais fechados próximos garantem que os agentes que os produzem consigam rendas da terra ainda maiores como analisado no capítulo 1, ou seja, há uma reforço entre as localizações.

Neste caso, há uma ampla divulgação desta tipologia em atendimentos aos mais altos extratos de renda. Conforme cita Capelozza (2014), nesta porção das cidades concentravam-se um desenvolvimento maior da infra-estrutura viária e destacamos a Av. Rodrigues Alves, Duque de Caxias, Nações Unidas e Getúlio Vargas e as rodovias no caso da cidade Bauru.

Otero (2016, p. 113), analisando a mesma cidade, complementa que esta expansão imobiliária em formação de um corredor na Av. Nações Unidas consolidou “a expansão das camadas de alta renda ao longo do vetor centro-sul, articulou uma ampla coalizão de interesses em torno de modificações na política urbana”. Como vemos na Figura 9, em Bauru há uma concentração exclusiva das localizações das áreas residenciais fechadas, o que demonstra o poder de atuação e os interesses imobiliários de alguns grupos, políticos e econômicos.

Na Figura 10, que apresenta as informações sobre São José do Rio Preto, vemos a concentração dos espaços residenciais fechados em dois quadrantes específicos da cidade. Neste caso, conforme cita Bueno (2002, p. 192), há uma maior atuação de empresários locais e de empresas capitalizadas de maior porte na produção do espaço urbano. Retomamos também a questão viária em São José do Rio Preto que também foi importante na construção de eixos com as Avenidas Juscelino Kubitscheck de Oliveira e José Munia.

Neste caso, o papel dos agentes capitalistas do imobiliário em conjunto com os donos de terras contribuíram para que dois eixos de expansão fossem produzidos em São José do Rio Preto, mesmo que de forma mais dispersa se comparada a Bauru.

Na busca de sistematizar e melhor qualificar o debate sobre as desigualdades sociais associados à habitação, emerge a necessidade de se debater os diferentes locais de moradia da população em ambas as cidades de acordo com os rendimentos das famílias.

É nesse sentido que chamamos a atenção para as Figuras 11, 12, 13 e 14 que apresentam os mapas com a espacialização, em Bauru e São José do Rio Preto

respectivamente, dos rendimentos mensais dos chefes de família. Para a elaboração de tais mapas foram utilizados os dados referentes às famílias compostas por chefes com rendimentos de até 2 salários mínimos e os chefes de famílias com rendimentos mensais acima de 20 salários mínimos a fim de ser possível visualizar polos opostos da distribuição a renda entre as famílias.

É preciso ter em mente a evolução do salário mínimo entre 2000 e 2010. Melazzo (2014, p. 5) atenta que “é imperioso que seja considerado que o salário mínimo vigente no ano de 2000 era de R\$ 151,00 e em 2010 era de R\$ 510,00, o que em termos nominais significa um crescimento de mais de 300%”. Considerando-se o Índice Nacional de Preços ao Consumidor, do IBGE, R\$ 151,00 em junho de 2000, correspondeu a R\$ 291,59 em junho de 2010 (AMORIM, 2015). Ou seja, observa-se no período um crescimento real de aproximadamente 175% no salário mínimo.

A escolha destas duas classes de rendimento se deu por acreditarmos que são as variáveis que melhor representam os extremos em relação do perfil econômico da população das duas cidades, podendo assim melhor dimensionar os locais de moradia da população de maiores e também à população de menores rendimentos (BARCELLA, 2018).

Nas Figuras 11 e 12 estão representadas as localizações dos chefes de família com rendimentos até 2 salários mínimos nas cidades de Bauru e São José do Rio Preto nos anos de 2000 e 2010.

Figura 11. Bauru. Chefes de família com rendimento até 2 salários mínimos. 2000 – 2010.

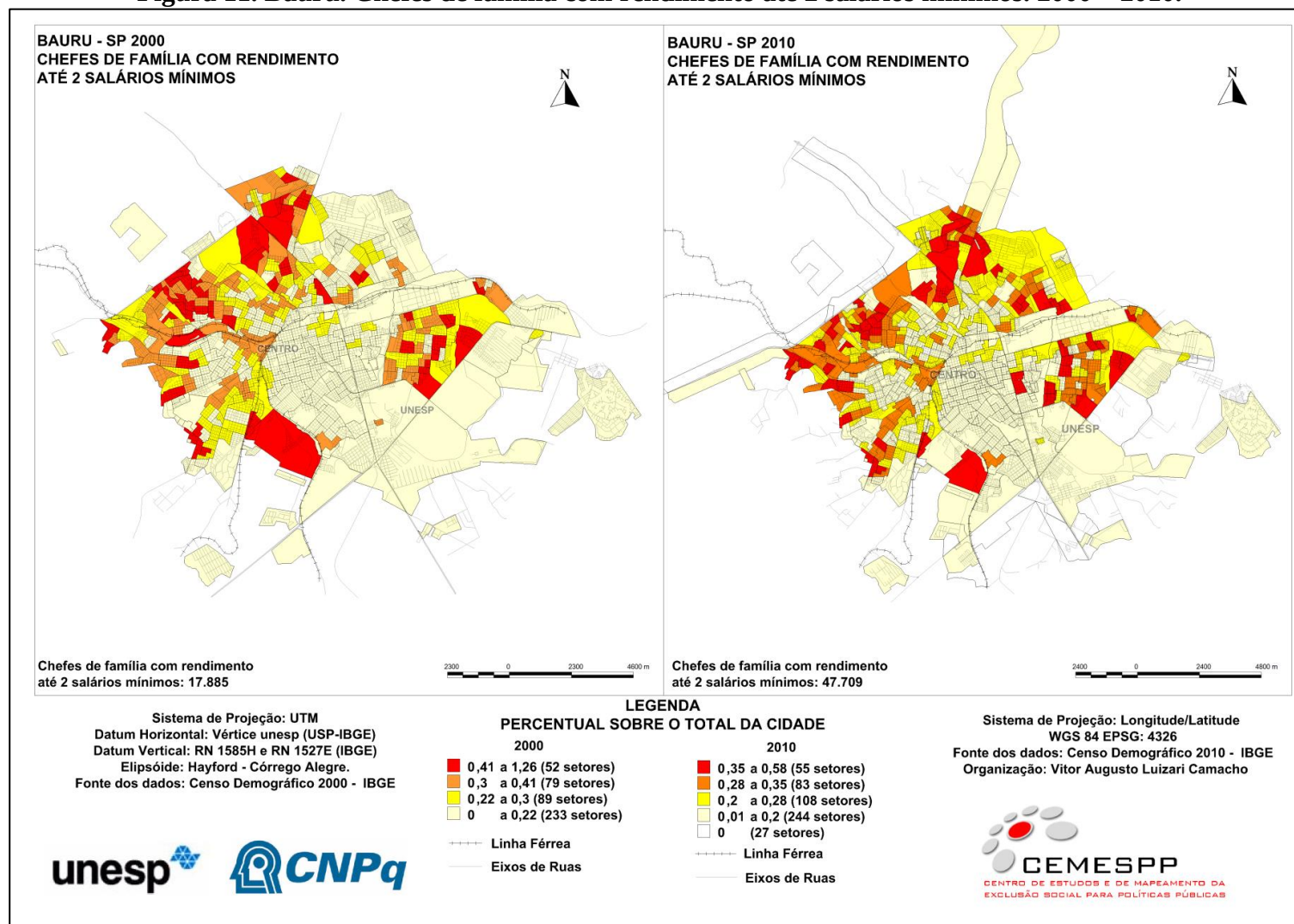
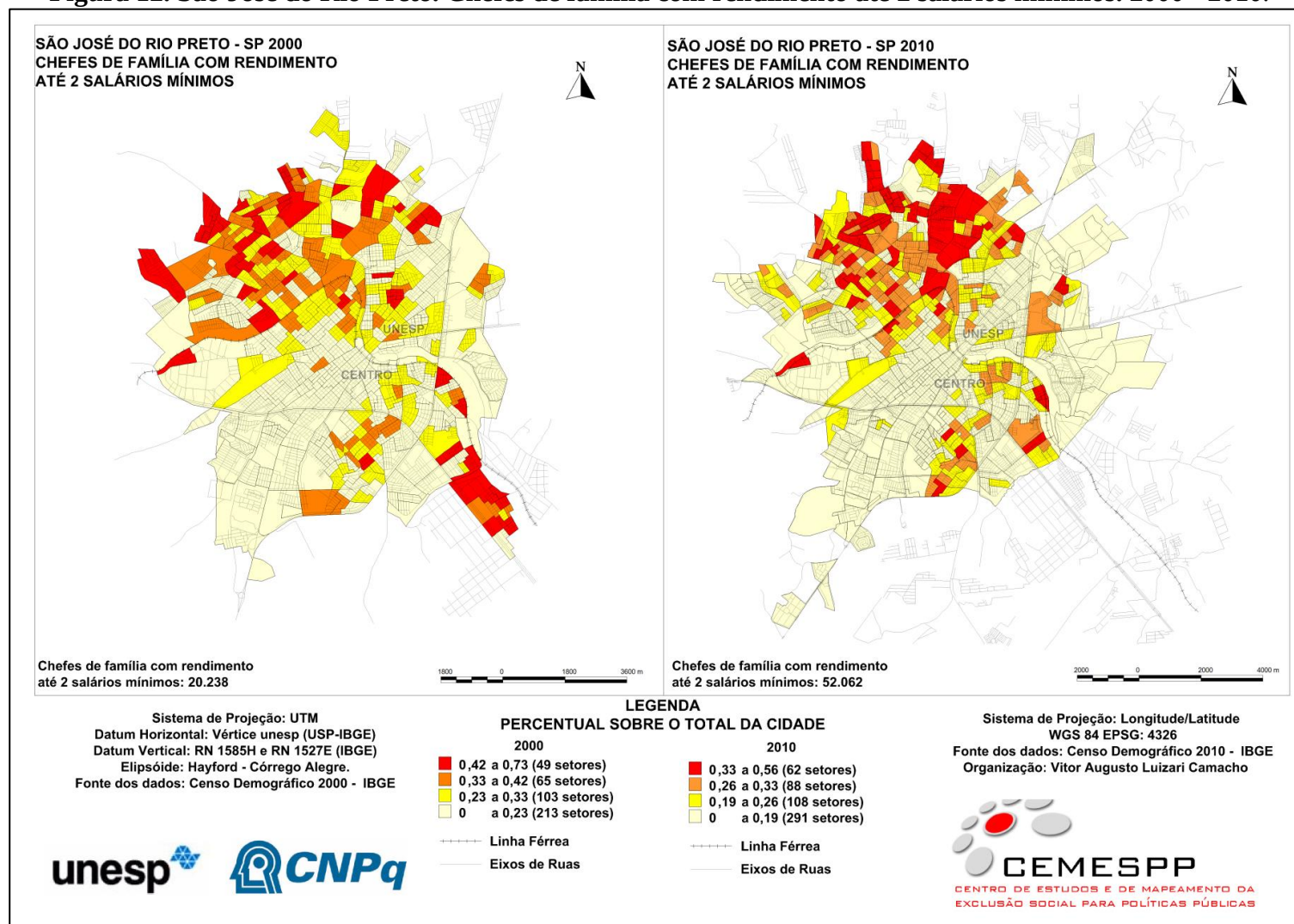


Figura 12. São José do Rio Preto. Chefes de família com rendimento até 2 salários mínimos. 2000 - 2010.



Chama a atenção o aumento do número dos chefes de família com rendimentos mensais declarados de até 02 salários mínimos quando comparamos os dados de 2000 e 2010.

A respeito das características espaciais, identifica-se uma clara tendência na localização dos chefes de família com rendimento até 02 salários mínimos, localizados nos setores censitários³² que integram área em localizações mais periféricas das duas cidades. Tanto em Bauru, quanto em São José do Rio Preto, a maior concentração de chefes de família com até 02 salários mínimos se encontra em áreas periféricas, quando tomados em uma primeira aproximação em relação à área central.

Em parte, esta evidência empírica, reforça a tendência encontrada na análise anterior sobre a localização dos núcleos de favelas/assentamento e o contraponto em relação à localização dos espaços residenciais fechados voltados para a camada populacional de maior poder aquisitivo.

Ao analisarmos os mapas da Figura 11 referente a Bauru, é possível notarmos que entre 2000 e 2010, não houve uma grande mudança de tendência de localização dos chefes de família com até 02 salários mínimos.

Observa-se em Bauru no ano de 2000 um destaque relativamente grande para a localização dos chefes de família com até 02 salários mínimos em um arco periférico em quase toda a cidade, com exceção do extremo sul e sudeste da cidade. Já no ano de 2010 é possível observar que houve um adensamento nestas áreas periféricas marcadas pela ocupação da população de menores rendimentos com exceção, também, das periferias sul e sudeste. Portanto, é possível apontar a uma tendência das periferias oeste, noroeste, norte, nordeste serem o destino da população de menores rendimentos da cidade.

A partir da análise da Figura 12 com os mapas referentes a cidade de São José do Rio Preto é possível apontar poucas mudanças ao comparar os mapas de 2000 e 2010, a espacialização do local de moradia dos chefes de família com até 02 salários mínimos segue uma tendência periférica nos dois anos, principalmente ao direcionar a análise para o noroeste da cidade e extremo sudeste. Assim como em Bauru, detecta-se um

³² “O setor é a menor unidade territorial, formada por área contínua, integralmente contida em área urbana ou rural, com dimensão adequada à realização da coleta de dados por um pesquisador que vai a campo por ocasião do censo. O setor constitui um conjunto de quadras, no caso de área urbana, ou uma área do município, no caso de uma área não urbanizada. As informações recolhidas nos setores a partir do questionário básico são agregadas nos dados do universo. Estes dizem respeito a informações colhidas em todos os domicílios visitados e não daquele percentual que constitui a amostra. Ao contrário dos dados da amostra, os dados do universo não são desagregáveis até o nível do indivíduo”. (IBGE, 2017). Link: https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/defaulttab_agregado.shtm - Acessado em: 21/12/2017.

adensamento de setores localizados nestas áreas no ano de 2010, quando comparado a 2000.

As Figuras 13 e 14 apresentam as localizações dos chefes de família com rendimentos acima de 20 salários mínimos nas respectivas cidades para os anos de 2000 e 2010.

Figura 13. Bauru. Chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos. 2000 - 2010

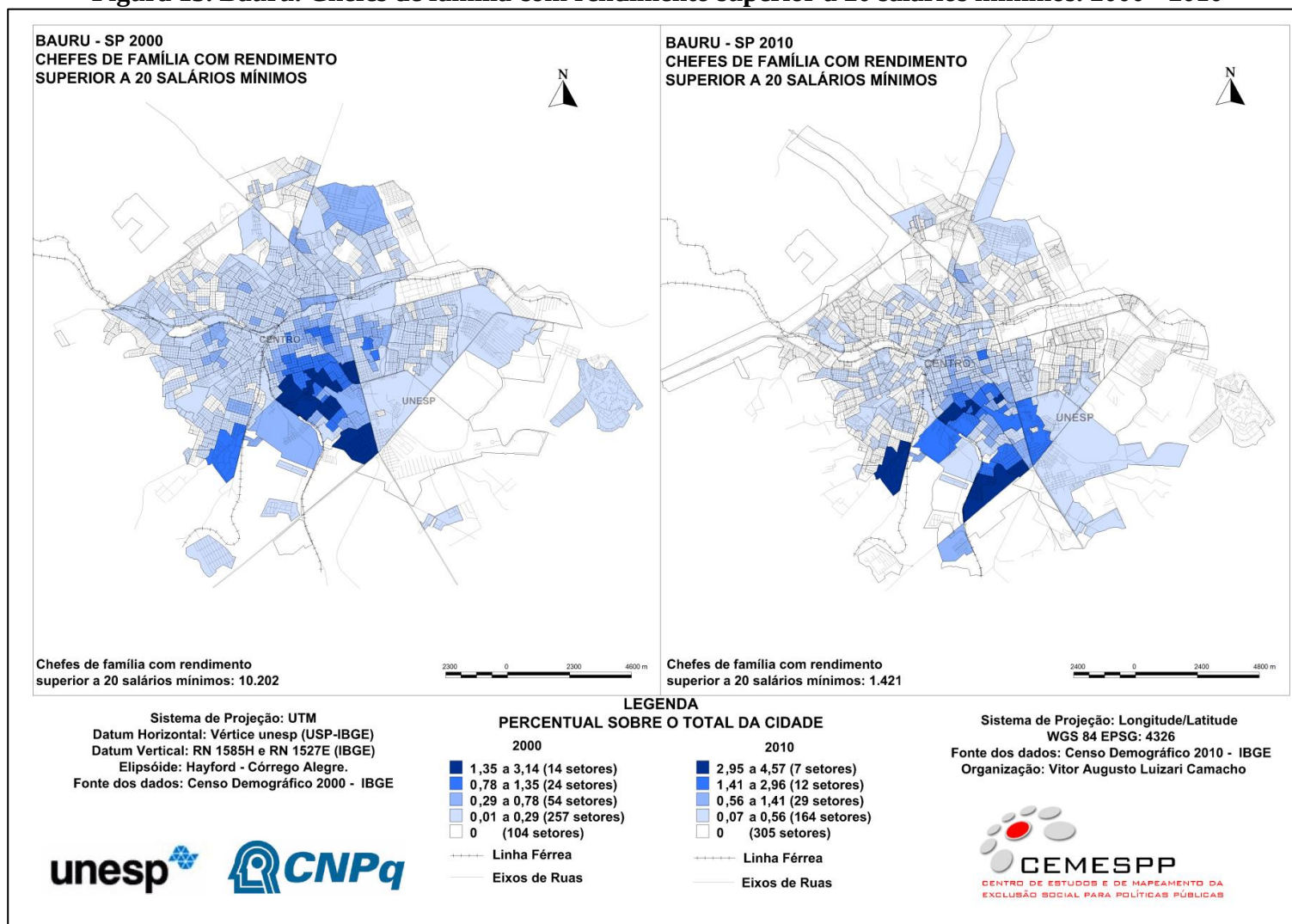
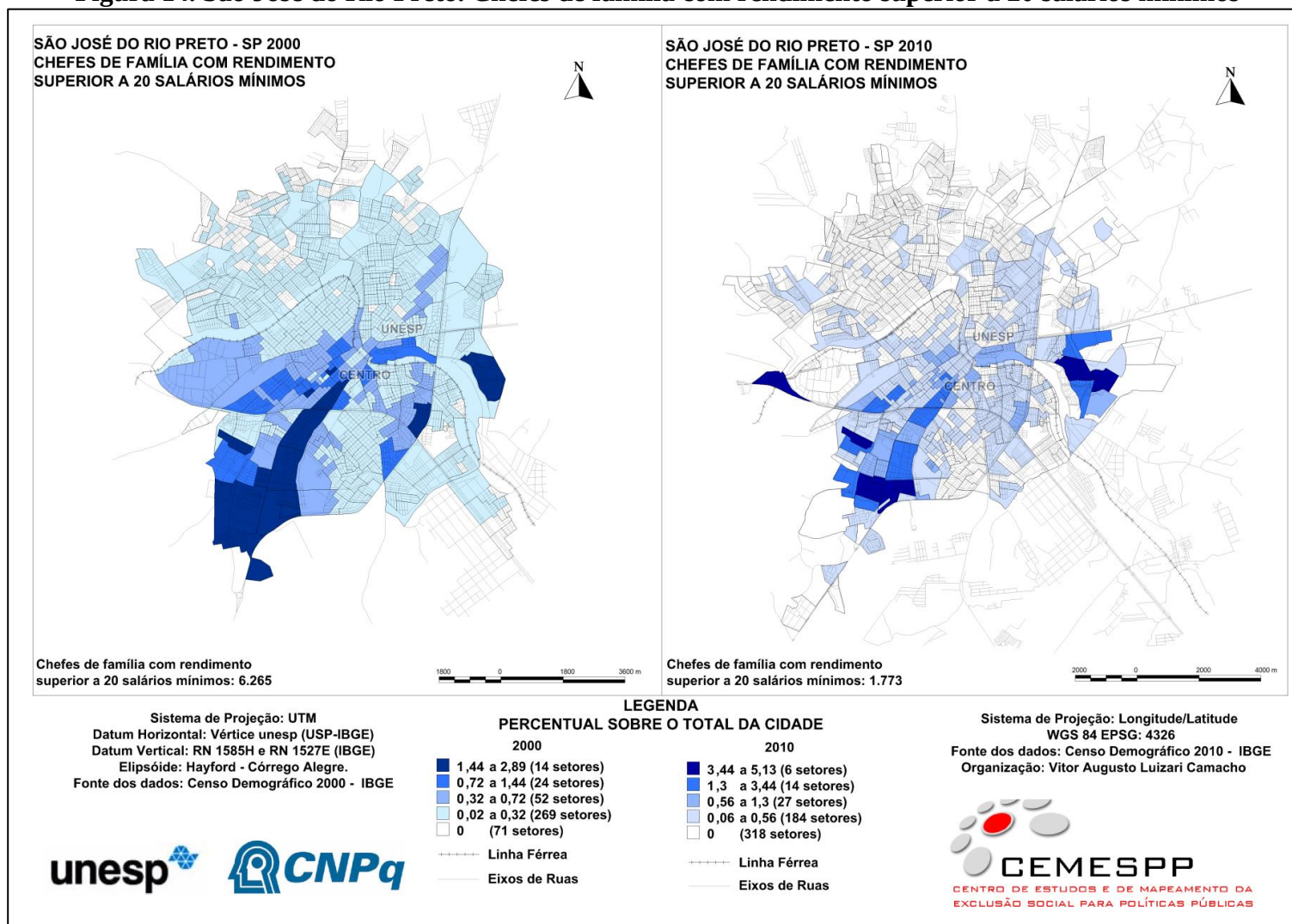


Figura 14. São José do Rio Preto. Chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos



Assim como o conjunto de mapas referentes aos chefes de família com até 02 salários mínimos, os mapas referentes aos chefes de família com rendimentos acima de 20 salários mínimos das cidades de São José do Rio Preto possuem semelhanças e diferenças na localização dos referidos chefes de famílias e nas mudanças que podem ser observadas entre os anos de 2000 e 2010 em relação a Bauru.

Ao analisar a Figura 13, referente ao ano de 2000, com os dados referentes aos chefes de família que possuem o rendimento mensal acima de 20 salários mínimos na cidade de Bauru é possível enxergarmos uma maior concentração desses chefes de família no centro e seus arredores, já com indícios de uma segmentação em direção ao centro-sul e alguns setores a sudeste da cidade. O mapa com os dados referente ao ano de 2010 reforça essa análise, com a consolidação da tendência de localização dos chefes de família com rendimentos acima de 20 salários mínimos se localizarem no eixo em direção ao centro-sul da cidade.

Com relação a análise da Figura 14, com os mapas referentes aos chefes de família com rendimentos acima de 20 salários mínimos na cidade de São José do Rio Preto, no ano de 2000, é perceptível o destaque aos setores localizados no centro da cidade e o eixo de setores em direção ao extremo sul/sudoeste da cidade. Caracteriza-se, portanto, além das áreas centrais, a periferia do extremo sul/sudoeste da cidade como destino de moradia de chefes de família com rendimentos acima de 20 salários mínimos, além de outros setores, como ao extremo leste, porém, de forma mais isolada.

Com relação a comparação com o ano 2000, apesar de se observar uma mudança na intensificação do número de setores que apresentam uma alta densidade de chefes de família com rendimentos acima dos 20 salários mínimos, nota-se a manutenção da tendência deles se localizarem em áreas próximos ao centro da cidade e em algumas periferias, em particular na periferia sul/sudoeste e leste da cidade.

Portanto, assim como observado em Bauru, em São José do Rio Preto também nota-se uma mudança relativamente pequena no que diz respeito aos padrões de localização dos chefes de família com rendimentos acima de 20 salários mínimos ao comparar os dados de 2000 e 2010.

Assim, a análise das desigualdades socioespaciais em cidades ajuda na compreensão das diferenças entre os espaços relacionando-os às diferenças em sua composição socioeconômica através da renda.

É possível, ainda, com tais informações nos aproximarmos das diferenças e desigualdades no ambiente construído e no desenvolvimento das diferentes estruturas

urbanas e seus arranjos espaciais, sendo possível verificar particularidades que se expressam no processo de urbanização em que tais realidades foram formadas. Para isto, considerar o arranjo de elementos que combinados participam e influenciam na ocorrência de sinergias, é também considerar, o jogo de desigualdades que estão localizadas nas cidades, algumas de forma mais intensas ou em alguns casos menos diretas.

A criação de um novo elemento imobiliário, muitas vezes proporciona grandes transformações do uso do solo, e que reorganizam uma gama de outros elementos. Ao trabalharmos com um conjunto de mapas temáticos sobre as desigualdades socioespaciais, podemos perceber que estes elementos combinados com variáveis, econômicas e sociais ganham destaque para a caracterização das áreas urbanas em sua totalidade.

Portanto, compreender as desigualdades socioespaciais visa entender o processo que comanda a reorganização da relação de disputa assimétrica entre diferentes classes sociais pelo espaço urbano, mas que também podem ser apreendidas como resultado do mesmo processo (MELAZZO, 2014).

Nas Figuras 11, 12, 13 e 14, foi possível analisar alguns indicadores que se expressam de forma organizada e relacionada no espaço urbano de Bauru e São José do Rio Preto, no caso específico foi dado destaque ao indicar a renda dos chefes de famílias. Eles permitem observar as posições geográficas relativas e relacionais de determinadas camadas de sua população, ora concentrando-se em eixos de valorização, como o caso de chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos, ora se espalhando em áreas periféricas e formando grandes áreas para as camadas da população menores rendimentos.

O conjunto de mapas oferece, assim, a percepção de uma característica comum e bem definida em ambas as cidades. Há uma clara delimitação na localização dos chefes de família, sejam eles de até 02 salários mínimos ou superior a 20 salários mínimos.

Primeiramente na Figura 13 temos a concentração de chefes de família com rendimentos mensais acima de 20 salários mínimos na área sul de Bauru, em específico. No ano de 2000 há uma concentração ainda que central e em seus arredores, já com indícios de uma segmentação em direção ao centro-sul. Já no ano de 2010 é possível enxergar um claro deslocamento dos chefes de família com rendimentos mensais acima de 20 salários mínimos em direção aos setores localizados ao sul da cidade, principalmente nas áreas residenciais fechadas: Jardim Shangri-lá e Villagio I e II.

Chamamos a atenção para o percentual elevado e restrito a alguns setores censitários, que se investigados, em sua maioria são espaços residenciais fechados de alta renda, como já apresentados anteriormente.

O mesmo é possível observar na cidade de São José do Rio Preto (Figura 14), com destaque para as áreas localizadas nas periferias sul/sudoeste da cidade, que se caracterizam como periferias com alto índice de chefes de famílias que declaram rendimentos acima de 20 salários mínimos. Além do eixo sul/sudoeste, destacam-se os setores a leste. São nestes setores que estão localizados os empreendimentos do Grupo Damha, do Loteamento Débora Cristina e Green Palm.

A existência deste contraponto entre a localização dos chefes de famílias com rendimentos mensais até 02 salários mínimos, que passam a se localizar em áreas mais periféricas e os chefes de famílias com rendimentos mensais acima de 20 salários mínimos, que estão concentrados no ano de 2010 em áreas periféricas opostas as já citadas, onde se encontram os espaços residenciais fechados voltados para a população de maior poder aquisitivo é uma tendência que pode ser verificada também em outras cidades médias, como já apontado em Abreu (2011; 2014), Amorim (2011; 2015), Coimbra (2013), Barcella (2015; 2017) e Quirino Jr. (2017).

A partir da análise das Figuras 11 e 12, que apresentam as localizações dos setores que possuem a maior concentração de chefes de família com rendimentos declarados até 02 salários mínimos, nota-se tanto na cidade de Bauru, quanto na cidade de São José do Rio Preto, uma tendência de localização periférica, caracterizando um arco ao redor das periferias das duas cidades, com exceção das periferias já destacadas, onde estão implantados espaços residenciais fechados.

Fica evidente que no final do séc. XX, as duas cidades presenciaram, mesmo que em ritmos/intensidades e de maneiras diferentes, um processo de periferização da população de menor poder aquisitivo, com uma expansão urbana marcada pela autoconstrução e instalação de empreendimentos resultados de políticas habitacionais, que visavam atender à população de menor poder aquisitivo, como será debatido no capítulo seguinte. Portanto, há o reforço de que os processos históricos de estruturação das duas cidades consolidaram a localização de setores destinados à população de mais baixa renda, ao mesmo tempo em que a parcela de média/alta renda também se concentrou em algumas áreas da cidade.

O passado assume aqui um importante papel como elemento determinante do presente e condicionante do futuro. Da mesma maneira, a estrutura urbana já consolidada

atualmente tem um papel crucial nos arranjos da estruturação que condicionarão o futuro. Assim, podemos observar um processo de “consolidação” de algumas localizações específicas nas cidades e o reforço de tendências que já estavam em curso.

A partir da análise dos mapas de localização e delimitação dos espaços residenciais fechados de ambas as cidades, com a sequência cronológica, os mapas de localização e delimitação de núcleos de favelas/assentamentos irregulares que foram constituídos ao longo dos anos e a localização dos chefes de famílias segundo seus rendimentos (até 02 salários mínimos, acima de 20 salários mínimos) dos anos de 2000 e 2010, nota o curso de mudanças profundas na estrutura das cidades de Bauru e São José do Rio Preto.

Tais mudanças ocorreram de forma que podemos observar um momento de ruptura no processo de estruturação das cidades, observando profundas mudanças de localizações, posições e natureza dos espaços das cidades. Portanto, nasce aqui a necessidade de pensar como a população das duas cidades foram se adaptando a tais mudanças e passaram a se localizar nesses diferentes e novos espaços e assim pesarmos na pertinência de utilizarmos o conceito de reestruturação da cidade para melhor entendê-las (SPOSITO, 2004; 2007).

O aparecimento dos novos empreendimentos residenciais vem alterando as relações entre o centro e a periferia nas cidades. Esta constatação é um dos fundamentos da ideia de que passamos por uma reestruturação das cidades (SPOSITO, 2007). Portanto, a estrutura da cidade se complexifica, sobretudo por meio do aparecimento de “periferias” dentro do centro e de “centralidade” nas periferias (SPOSITO, 2004).

Diante de tais elementos que passam a interferir diretamente na mudança da estrutura das cidades é possível reconhecermos o curso do processo denominado por Sposito (2004; 2007) como reestruturação das cidades.

Ressaltamos aqui a necessidade de se pensar e analisar o processo de reestruturação das cidades, sempre vinculado e condicionado ao processo de reestruturação urbana³³, como analisado também por Sposito (2004; 2007). Porém, como na presente dissertação nosso foco recai mais intrinsecamente aos processos de produção

³³ A reestruturação urbana está mais ligada diretamente aos processos e dinâmicas que ocorrem nos espaços regionais ou no âmbito das redes urbanas em que as cidades em questão estão inseridas, ou seja, são dinâmicas pertinentes aos espaços interurbanos. Já a reestruturação das cidades são processos e dinâmicas condizentes aos espaços das cidades, ou como conceituado por alguns autores espaços intraurbanos (SPOSITO, 2004; 2007)

das cidades, analisando os rebatimentos da produção habitacional pública e privada no aumento das desigualdades socioespaciais, é dado destaque ao processo de reestruturação das cidades, como um processo balizador para entendermos as mudanças recentes, das naturezas dos usos e ocupações do solo urbano, bem como a posição e localização de determinados empreendimentos.

CAPÍTULO 3

A PRODUÇÃO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL: COHAB E PMCMV

Antes de abordarmos diretamente o Programa Minha casa Minha Vida é preciso apresentar brevemente como se deu a política habitacional no Brasil, para que assim, posteriormente, compreendam-se algumas sinergias e estratégias utilizadas na produção habitacional pública. Não focaremos em detalhes anteriores à década de 1960, mas sabemos do contexto histórico que o país vivenciou naquele período e que pode ser aprofundado nas obras de Bonduki (2004), Villaça (1998)³⁴, Shimbo (2010), Maricato (2011) e Rolnik (2015).

A política habitacional brasileira até o ano de 1964 não possuía nenhum sistema que regulamentasse a provisão de crédito no setor imobiliário. No entanto, neste mesmo ano temos a criação do Sistema Financeiro de Habitação – SFH pela lei nº 4.380, com o objetivo de reformulação do Sistema Financeiro Nacional e que passou a atuar em conjunto ao Banco Nacional da Habitação – BNH e no desenvolvimento de atividades.

Neste momento, temos a implantação da instituição da correção monetária em favorecimento do financiamento habitacional e das formas de captação de recursos a longos prazos. Há também a inserção do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS e das cadernetas de poupança para a manutenção do sistema que garantiram uma maior dinamização das atividades com um fluxo financeiro contínuo.

Em 1967 foi criado o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, utilizado como base para a produção habitacional urbana. Alguns mecanismos foram inseridos neste sistema, como, por exemplo, o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), que garantiria um prazo determinado para o término das dívidas dos financiamentos obtidos pelos mutuários do SFH, além de absorver possíveis saldos devedores resultantes das diferenças monetárias da época (SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 2010).

Em 1973 a Caixa Econômica Federal passou a atuar como principal agente do SFH, através de empréstimos habitacionais (compra, construção, ampliação e reforma), transferência de recursos a empresas da construção civil e financiamento de obras de infra-estrutura (desenvolvimento urbano), apresentando um grande poder concentrador de recursos federais desde este período.

No final da década de 1970, a atuação de parte de empresários imobiliários que tinham por objetivo a obtenção de grandes lucros através da produção habitacional, se contrapôs a realidade da época, pois havia grande dificuldade na obtenção de um imóvel

³⁴ Obra base em grande parte da descrição da política habitacional nesta pesquisa e no arquivo da Secretaria Nacional de Habitação (2010).

para os casos de compradores de baixa renda. Deste modo, o mercado imobiliário foi prejudicado, consolidando-se uma grande especulação e atuação apenas de grandes grupos com grande poder financeiro. Este período representou o momento em que o mundo estava vivenciando internacionalmente (crise do petróleo e dívida externa) (BOTELHO, 2007) e também seu momento histórico nacional.

Naquele momento, ainda, houve a elaboração do Plano Nacional de Habitação e a expansão da correção monetária em diversas áreas, com o objetivo de impulsionar a construção civil, aumentar os créditos fiscais, diminuir o déficit habitacional para as classes de baixa renda.

Segundo Botelho (2007) para a organização e trabalho direto com estas classes de menores rendimentos, foram criadas cooperativas sindicais e grupos para o recebimento de assistência técnica e financeira do BNH, como exemplo temos as COHABs, que tinham por objetivo proporcionar moradia as pessoas de baixa renda.

No entanto, na década de 1980 os recursos provenientes do SFH tornaram-se escassos, devido à realidade da crise que vinha afetando diversas áreas, como a diminuição do recolhimento do FGTS e da poupança e o aumento da inadimplência de pagamentos. Para o governo poder conter gastos federais, o BNH perdeu sua atuação e foi extinto em 1986, mas deixa-se claro que não apenas por problemas econômicos, mas também devem ser levados em consideração os episódios estruturais que o sistema passava.

A partir de tais mudanças o governo passa a manter o controle sobre o setor de recursos financeiros e a Caixa Econômica Federal a realizar a transferência de créditos do FGTS diretamente para as construtoras, mas atenta-se que não houve grandes mudanças ou reformas no período, como aconteceu nas décadas anteriores.

Em 1996, a CEF lançou novas linhas de crédito habitacional, através dos Programas: Carta de Crédito – CEF, Programa de Apoio à Produção de Habitação, Crédito com Garantia Lastreada em Antecipação de Recebíveis e o Programa Carta de Crédito-FGTS (reuniu o Cred-Mac, Cred-Casa, Pró-Cred Associativo e Individual) com o objetivo de alavancar o crédito, mas que ainda privilegiavam a população de maior renda (BOTELHO, 2007).

O SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) tornou-se um dos motores do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) na década de 2000, o que incluiu, também, empréstimos com recursos do FGTS e outros programas sociais. Naquele

momento, o autofinanciamento e a provisão privada de recursos aumentaram, mas somente nos próximos anos esta realidade iria se alterar expressivamente.

No ano de 2001 temos a aprovação do Estatuto da cidade e em 2003 a criação do Ministério das Cidades e a implantação da Política Nacional de Habitação (PNH) em 2004, que buscavam universalizar o acesso à moradia, normatizar a função social da propriedade urbana e o planejamento das cidades, buscando alterar realidade da política habitacional brasileira.

A partir de 2003, a política nacional de habitação passa a estar vinculada ao Ministério das Cidades, responsável em realizar a avaliação e gestão da política habitacional e de planejamento urbana. Para facilitar e operacionalizar a captação de recursos e provisão de moradias houve a divisão em dois sistemas: o Sistema Nacional de Habitação de Mercado (SNHM) e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

Além dessa divisão geral, os programas federais também foram divididos com o objetivo de voltarem-se à urbanização de assentamentos precários e/ou a produção habitacional e estes subdivididos em diversos outros programas, como podem ser encontrados em documentos oficiais, como por exemplo, o Plano da Secretaria Nacional de Habitação (2010), que tem por objetivo apresentar uma síntese de como ocorreu a retomada do planejamento no setor habitacional, buscando enfrentar as necessidades presentes na habitação do país.

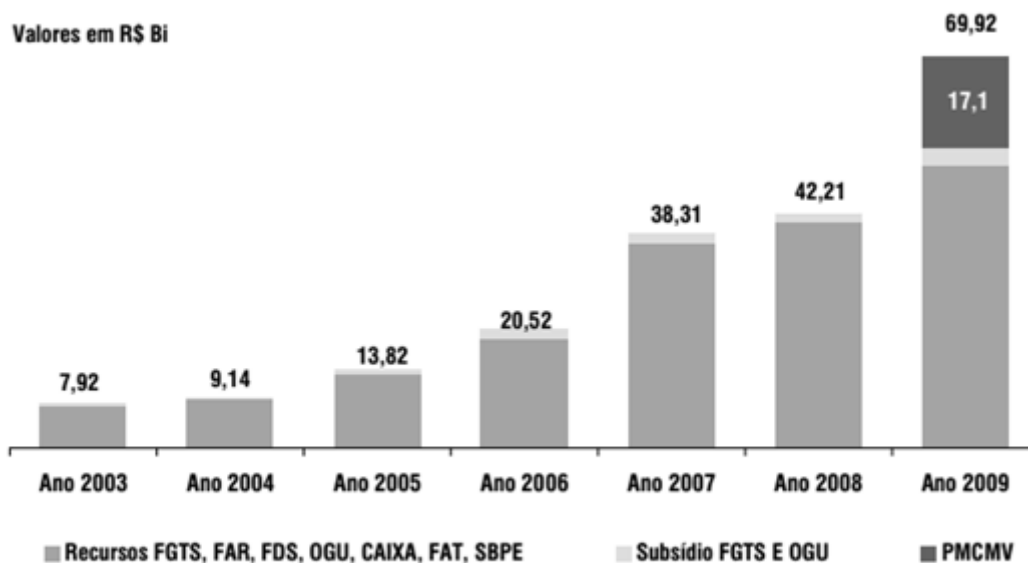
A seguir na Figura 15 temos o organograma exemplificando as subdivisões, destacando seus responsáveis pela fonte de recursos para as moradias de interesse social ou de mercado. Observamos o FGTS voltado ao Sistema Nacional de Interesse Social e a caderneta da poupança ligada ao Sistema Nacional de Mercado o que poderá ajudar a compreensão da divisão dos fundos no PMCMV.

A partir do ano de 2006 houve a ampliação do desenvolvimento institucional, da produção habitacional e da urbanização de favelas, bem como, a ampliação do crédito para a produção habitacional voltada para a classe média, garantidos pela participação do poder público e dos agentes produtores do espaço, além da importante criação, participação e atuação do Programa de Aceleração do Crescimento (2007) e o Programa Minha Casa Minha Vida (2009).

Figura 15. Brasil. Organograma da Política Nacional de Habitação

Fonte: Secretaria Nacional de Habitação (2010).

A seguir temos a Figura 16 com a evolução gradativa dos investimentos em habitação, mostrando o aumento explícito de recursos do FGTS, FAR e outros tipos a partir do ano de 2007, bem como o leve aumento de subsídios e a implantação do PMCMV em 2009, ano que passa a concentrar mais de 87% de investimentos se levarmos em consideração todas as fontes.

Figura 16. Brasil. Evolução dos investimentos em habitação

Fonte de Informação: MCidades, Relatório CEF e ABECIP (dados até 31/12/2009).

O período entre 2007 e 2008 retratava uma conjuntura internacional agravada pela crise, resultando em diminuição de crédito e de investimentos de empresas privadas ligadas ao setor da construção civil, que garantiam crescimento econômico em vários países.

Podemos ver diversos exemplos em diferentes países em Rolnik (2015), obra que oferece um panorama global do que vinha ocorrendo a partir do processo de colonização da terra urbana e da moradia pelas finanças globais das últimas décadas. Mas, além disso, a obra leva a pensar nos processos que resultaram e que se baseiam na “conversão da economia política da habitação em elemento estruturador de um processo de transformação da própria natureza e forma de ação do capitalismo em sua versão contemporânea” (ROLNIK, 2015, p. 26), visto que, há uma crescente extração de renda sobre a produção de habitação.

É neste sentido, portanto, que o Programa Minha Casa Minha Vida foi implantado no país em março de 2009. O programa teve como objetivo primeiramente ampliar o acesso ao financiamento de moradias e infra-estrutura, proporcionando um aumento de empregos e negócios.

Inicialmente, existiu a necessidade de se alavancar a política habitacional, a qual não vinha recebendo estímulos como vimos na breve contextualização anterior. Mas também houve a pretensão de “financiar a produção de moradias para, inicialmente,

minimizar o impacto da crise internacional sobre o emprego no Brasil” (MARICATO, 2009, p. 1).

Para tal fato ocorreu a incitação e a participação de empresas e incorporadoras ligadas ao setor imobiliário, as quais apresentavam um papel/função importante no desenvolvimento e na prática do programa, pois seriam responsáveis pela contratação e produção dos empreendimentos em diferentes realidades, algumas delas atuando em âmbito local e outras nacionalmente.

Neste caso, observa-se um favorecimento de interesses privados e o poder de manejo do espaço urbano conforme estratégias de tais agentes como cita Maricato (2009)³⁵.

Naquele momento, o governo buscou garantir que famílias de baixa renda tivessem uma fonte de subsídio e que apresentassem taxas de juros baixas para a aquisição da habitação. Para isso, lançou mão de diversos instrumentos, como por exemplo: a criação do Fundo Garantidor de Habitação (FGHAB) no ano de 2009; incentivos fiscais para a produção de imóveis para a baixa renda; linhas de financiamento para infraestrutura e modernização da cadeia produtiva habitacional; regulamentação de um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visavam a regularização de assentamentos irregulares e a titulação de seus ocupantes³⁶, dentre outros.

Inicialmente as faixas de renda mensal para as diferentes modalidades do PMCMV eram baseadas em salários mínimos:

- Faixa 1 (1 a 3 salários mínimos) o que equivale até R\$ 1.395,00 (o governo possuía um regime especial para a tributação e aquisição aos beneficiários);
- Faixa 2 (3 a 6 salários mínimos) o que equivale entre R\$ 1395,00 e R\$ 2.790,00 (redução de juros, fundo garantidor, regime especial de tributação);
- Faixa 3 (6 a 10 salários mínimos) o que equivale entre R\$ 2.790,00 e R\$ 4.650,00 (redução de custos de seguro e fundo garantidor)³⁷.

Aqui chamamos a atenção para uma semelhança entre o PMCMV e o financiamento habitacional do BNH, pois havia uma divisão do mercado em três faixas de atendimento: o mercado popular, para famílias com renda mensal entre 1 e 3 salários (posteriormente expandido para 5 salários) e as COHABS sendo responsáveis pelo

³⁵O “Minha Casa” é um avanço, mas segregação urbana ficou intocada – Carta Maior, 2009.

³⁶**Fonte:** Secretaria Nacional de Habitação (2010).

³⁷**Fonte:** <http://www.minha-casa.org/2014/03/diferenca-faixas-do-minha-casa-minha-vida.html>

atendimento; o mercado econômico, para famílias com renda mensal entre 3 a 5 salários (expandido para 10 salários) com os responsáveis sendo as cooperativas habitacionais com recurso FGTS; e o mercado médio, para famílias com renda mensal acima de 6 salários e os responsáveis os agentes privados (BOTELHO, 2007, p.111,112)

Na fase I do Programa o pacote de subsídios e investimento alcançou um total de 34 bilhões de reais, como cita Fix (2011), o que proporcionou grandes impactos, visto que, pode ultrapassar projetos desenvolvidos anteriormente (como no período BHN) na captação de recursos para a baixa renda.

Na segunda fase do programa aprovada em 2011 houve mudanças nas classes de renda³⁸, passando à seguinte classificação:

- Faixa 1 passou a ser classificada como renda mensal de até R\$1.600,00;
- Faixa 2: entre R\$ 1.600,00 e R\$ 3.275,00;
- Faixa 3: entre R\$ 3.275,00 e R\$ 5.000,00³⁹.

Para os casos do Faixa 1, poderia ter até três possibilidades de atuação, como por exemplo, municípios acima de 50 mil habitantes (realização de construção ou requalificação de empreendimentos); municípios com até 50 mil habitantes (novas habitações em parceria com Municípios e Estados; atendimento pelas entidades (entidades sem fins lucrativos que organizam a demanda). Além disso, existiam as modalidades de Habitação Rural destinados à construção de habitações em áreas rurais⁴⁰.

A forma de aquisição da habitação para a Faixa 1 deve seguir algumas normas:

- não ser proprietário ou promitente comprador de imóvel residencial;
- não tenha sido beneficiado, a qualquer época, com subsídios oriundos dos recursos orçamentários da União ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, destinados à aquisição de unidade habitacional;
- não seja detentor de financiamento imobiliário ativo em qualquer localidade do território nacional;
- não ser proprietário, cessionário, arrendatário dos programas do Governo Federal⁴¹.

³⁸Será a informação base para a abordagem das Faixas do PMCMV nesta pesquisa.

³⁹**Fonte:** Desafios para a política habitacional: 2ª etapa do programam Minha Casa, Minha Vida. Observatório das Metrópoles.

⁴⁰**Fonte:** Desafios para a política habitacional: 2ª etapa do programam Minha Casa, Minha Vida. Observatório das Metrópoles.

⁴¹**Fonte:** Secretaria Nacional de Habitação (2010).

Entende-se que o processo tem início a partir do custeio da habitação, a qual seria subsidiada por recursos federais (FAR) e o morador ficaria responsável por custear pequenas parcelas mensais (5% da renda familiar). Há a realização de uma seleção por meio de cadastros dos governos locais para a organização dos sorteados, enquanto a produção ficava sob responsabilidade de empresas privadas, e somente após o seu término a prefeitura passaria a atuar na finalização e na distribuição às famílias.

Para as demais faixas havia diferenças em sua aquisição. Primeiro delas na Faixa 2 há a questão do valor do subsídio ser reduzido em comparação a Faixa 1, mas são beneficiados com linhas de crédito com redução na taxa de juros. Para a Faixa 3 há apenas a disponibilidade de crédito mais barato e atuação do Fundo Garantidor (refinanciamento das prestações em caso de problemas de inadimplência). Para os dois casos, para obter acesso à habitação o interessado deveria direcionar-se às empresas construtoras e realizar as tramitações de aprovação de cadastro com a Caixa Federal.

De fato, o Programa possibilitou uma grande expansão habitacional em diferentes realidades brasileiras como pode ser observado em Cardoso (2013) que buscou desvendar as diferenças do desempenho do programa em distintas cidades brasileiras, especialmente metrópoles e capitais estaduais.⁴²

Mas o que queremos chamar a atenção aqui vai além das informações apresentadas, e diz respeito à abordagem da habitação ao ser tratada como uma mercadoria e sua transformação a partir da crescente mercantilização da terra urbanizada, a qual proporciona valorizações e estratégias que se relacionam à reprodução do capital.

A ideologia da casa própria está intrínseca aos anseios da população como cita Rolnik (2015), o que garante assim, com determinadas mediações e que não se estendem a todos os casos, a “inclusão de consumidores de média e baixa rendas nos circuitos financeiros”, ocorrendo o desenvolvimento de estratégias para “a tomada do setor habitacional pelas finanças globais” proporcionando a expansão de novas formas de acumulação.

Tomando como base o PMCMV, percebe-se a ampliação de crédito à população de média e baixa renda, o crescimento do setor privado na construção civil ROLNIK (2015, p. 306), mas ao mesmo tempo, criam-se dificuldades, como a construção de grandes conjuntos habitacionais nas periferias urbanas ou áreas de ampliação do

⁴²CARDOSO (2013), AMORIM (2015), COIMBRA (2015), COUTO AMORIM (2016), OTERO (2016), QUERINO JR. (2017) entre outros.

perímetro, a necessidade de ampliação da rede de infraestruturas, o reforço de agentes econômicos locais que possuíam grandes estoques de terras, entre outros fatores.

Além disso, o programa foi implantado de forma única em todas as realidades das diferenciadas cidades brasileiras, não levando em consideração a “construção de uma política habitacional diversificada, aderentes às especificidades locais e sob controle social, aposta dos movimentos sociais e dos militantes da reforma urbana” (ROLNIK, 2015, p. 309).

Em alguns casos, a articulação entre estados e municípios ocorreu de forma falha, prejudicando aspectos da integração urbana, acessibilidade e mobilidade, conexão com a malha viária, inserção urbana descontínua e periférica.

A partir disso, temos o questionamento sobre o problema habitacional e urbano que acabaram não sendo de fato solucionados, como a questão primordial de combate ao déficit habitacional e enfoque sobre a Faixa 1. Como Maricato (2009) afirma, há um reforço de tais ações a partir do Estado como ocorrido em outros momentos e que visam outros objetivos, como por exemplo, as empresas ligadas ao ramo da incorporação imobiliária que conseguiram utilizar-se de estratégias, articulando o papel da terra urbanizada e da terra rural (com possibilidades de expansão do perímetro urbano).

A terra tem toda esta importância, neste caso pensando o PMCMV e os projetos anteriores, pois faz parte estruturalmente da política de habitação, cogitando seu uso e realização a partir de um processo de reforma urbana de ordenamento e maior controle de uso do solo. No entanto, de fato não ocorreu desta maneira. Não houve o combate expressivo da retenção especulativa e ao acesso à terra urbanizada, dificultando que a propriedade privada cumprisse sua função social.

Com isso, vemos o desenvolvimento de uma política habitacional atrelada a ações públicas que geram valorizações e rendas imobiliárias a partir do aporte de terra. Esta concentração de poder possui diferentes finalidades dependendo de sua localização, para o caso daqueles diretamente ligados aos empreendimentos de baixa renda. Maricato (2009) sintetiza a relação entre implantação de empreendimentos e as longas distâncias de sua implantação às áreas centrais:

É por esse motivo, pelo fato de que os pobres não cabem nas cidades, que os conjuntos habitacionais tem sido construídos em terras baratas a longas distâncias. Levar a cidade até eles resultam socialmente muito caro, mas essa lógica de extensão da cidade alimenta aquilo que ocupa

o lugar central da desigualdade urbana: a valorização imobiliária e fundiária. (MARICATO, 2009, p. 1)

Para tanto, poderemos ver com maior clareza essa relação entre localização dos empreendimentos, valorização imobiliária em determinadas áreas e o reforço das desigualdades urbanas e sociais quando olharmos diretamente para as cidades abordadas nesta pesquisa no próximo item.

Nos dois itens subsequentes veremos primeiramente, a produção habitacional realizada a partir de 1960 até início dos anos 2000 com destaque para a produção da COHAB e posteriormente, a produção do PMCMV e suas localizações.

3.1 A PRODUÇÃO HABITACIONAL A PARTIR DA DÉCADA DE 1960: O CASO DA COHAB

A produção habitacional analisada neste item, vai ao encontro dos processos de produção da cidade a partir da década de 1960. Portanto, buscamos apresentar como ocorreu a promoção de conjuntos habitacionais e quais suas localizações nas duas cidades analisadas.

Neste caso, nos basearemos em quadros organizados a partir de informações disponíveis no PLHIS de cada cidade, mas que também, para o caso específico da COHAB Bauru, foi disponibilizado pela empresa.

O intuito é observar a característica geral da produção habitacional para baixa renda ao longo dos anos, além disso, identificar o número de conjuntos habitacionais e de unidades em cada um deles. O enfoque volta-se para além da quantidade de empreendimentos, sendo mais importante verificar o período em que foi produzido, a concentração de produção em determinadas décadas com mais expressividade que outras e, principalmente sua localização.

Destacamos que os dados foram construídos em duas etapas: primeiramente há uma apresentação por meio de quadros do total geral produzido no período, para que posteriormente fossem abordados em específico a espacialização dos empreendimentos produzidos pela COHAB Bauru, como um recorte de análise de toda a produção habitacional em um período de quatro décadas. Neste caso, compreendemos que há uma produção considerável nas duas cidades, mas como há uma dificuldade de representar a localização exata de todos os empreendimentos, voltamos para aqueles que tivemos acesso por meio da COHAB Bauru.

Prosseguindo a análise vemos que a partir dos dados informados nos Quadros 4 e 5 há uma considerável produção no período a partir da década de 1960, onde temos 74 empreendimentos para a cidade de Bauru e 48 para São José do Rio Preto. Para além do número de empreendimentos, vemos um número elevado de unidades, com o total de 27.652 e 20.913 respectivamente.

Além disso, há uma diferença de atuação em cada cidade ao observarmos a coluna **Responsável**. Observa-se que em Bauru a COHAB dominou a produção entre 1966 e 1998, enquanto que em São José do Rio Preto vemos a CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano) dominando a produção entre 1968 à 2002.

Quadro 4. Conjuntos Habitacionais instalados em Bauru entre os anos de 1966-2012

Conjunto Habitacional	Nº unidades	Implantação*	Responsável
Jd. Santana	173	1966	Cia Cafeeira
Jd. Redentor I	472	1968	COHAB
Jd. Nova Esperança	252	1968	COHAB
Parque União	305	1968	Coop. Hab. Trab. Bru.
Jd. Cecap	100	1969	CECAP
Jd. Guadalajara	72	1970	Coop. Hab. Trab. Bru.
Jd. Redentor II	662	1973	COHAB
Jd. América	304	1975	Martha & Pinho
Pq. Perdizes	95	1977	CECAP
Jd. Nova Esperança II	400	1977	COHAB
Res. Bom Samaritano	105	1977	COHAB
Jd. Redentor III	132	1978	COHAB
Jd. Rosa Branca	660	1978	Inocoop
Jd Eldorado	199	1978	N. Eldorado
Jd. Progresso	240	1979	COHAB
Res. Presidente Geisel	2222	1979	COHAB
Alto Alegre	248	1980	COHAB
Octavio Rasi	1008	1980	COHAB
Res. Beija-Flor	1446	1981	COHAB
Severina Sbeghen	104	1981	COHAB
Pq. Colina Verde	316	1981	Coop. Hab. Trab. Bru.
Carmem C. Coube	46	1982	COHAB
Ouro Verde	120	1982	COHAB
9 de julho	171	1982	COHAB
Jd. Araruna	596	1982	Coop. Hab. Trab. Bru.
Res. Edson Gasparini	1228	1983	COHAB

Luiz Edmundo Coube	88	1983	COHAB
Eurico Gaspar Dutra	270	1984	Refer
Darcy C. Improta	157	1985	COHAB
Edson F. da Silva	739	1985	COHAB
Índia Vanuire	308	1988	COHAB
Pastor Arlindo I. Viana	484	1988	COHAB
Jd. Camélias	720	1988	Inocoop
Primavera	100	1989	COHAB/CDHU
Res. Mary Dota	3638	1990	COHAB
Tibiricá	28	1991	COHAB
Jd. Flamboyant	640	1991	Inocoop
Leão XIII	229	1993	COHAB
José Regino	1014	1993	COHAB
Monte Verde Residencial	256	1994	Andrade Construtora
Jd. Marilu I e II	338	1995	Apoema
Torre Residencial	108	1995	Audalino Manoel
Residencial Juréia	100	1995	Prata Construtora
Isaura Pita Garms	914	1996	Apoema
Res. Manoel Lopes	288	1996	C. Rosa Branca
Vila Tecnológica	88	1996	COHAB
Pq. dos Sabiás I, II, III, IV, V	460	1996	COHAB/Jakef/I.R
Pq. Andorinhas I, II, III	96	1996	COHAB/Jakef/I.R
Fortunato Rocha Lima	536	1996	PMB/CDHU
Granjá Cecília	454	1997	SAT
Joaquim Guilherme	450	1998	COHAB
Nobuji Nagasawa	1256	1998	H. O. Construtora
Pq. do Norte	40	1998	Roberta L. dos Santos
Res. Santa Cecília	41	1999	Romano Gonçalves

Bosque da Saúde	171	1999	Santos Carmagnani
Quinta da Bela Olinda	196	1999	VAT Eng. e Com. LTDA
Res. Vanessa	41	2000	Construmeg
Res. Pinheiros	57	2000	Romano Gonçalves
Pq. Paulista	38	2000	Romano Gonçalves
Res. Dutra	283	2000	Santos Carmagnani
Villaggio Vila Verde	62	2000	Suprema Construtora
Res. Paraíso	20	2000	VAT Eng. e Com. LTDA
Res. Primavera	32	2001	Romano Gonçalves
Pq. São João	17	2001	SAT – Eng. e Com.
Res. Filardi	131	2002	APROJET
Res. São Francisco	162	2002	IFEM
Res. Independência	176	2002	Novo Milênio
Bauru H	240	2005	CDHU
Jardim das Orquídeas I, II	236	2005	João Parreira
Jardim das Flores	38	2005	José L. M. Simonelli
Res. Vila Dutra	62	2010	Casaalta
Res. Castelo	80	2012	Norwagem
Pq. Santa Cândida	34	2012	FNHIS
Jd. Marise	60	2012	FNHIS
Total	27652		

Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social, Bauru, 2011. OTERO, E. V. (2016) Elaborado por Coimbra (2017). *Há informações referentes aos anos de implantação que são diferentes dos dados obtidos pela COHAB

Quadro 5. Conjuntos Habitacionais instalados em São José do Rio Preto entre os anos de 1968 e 2007

Conjunto Habitacional	Nº unidades	Implantação	Responsável
São José do Rio Preto	94	1968	CDHU

São José do Rio Preto “B-1” e “B-2”	532	1978	CDHU
Vila União	111	1984	-
Jd. Anielli	15	1985	-
Eldorado 3	70	1985	-
Jd. Marajó	70	1985	-
Solo Sagrado	4852	1987	-
Cristo Rei	856	1987	-
Jd. Viena	56	1988	-
João Paulo II	2175	1988	-
São José Operário	112	1988	-
Renascer	117	1988	-
Maria Lúcia	300	1989	-
Jd. Antunes	1389	1989	-
São José do Rio Preto “C-1”	404	1990	CDHU
São José do Rio Preto “D” e “E”	1000	1992	CDHU
Jd. Santo Antônio	2340	1992	Morar Melhor
Jd. das Oliveiras	1092	1992	Pró-Maradia
São José do Rio Preto “C 2.2”	256	1993	CDHU
São José do Rio Preto “C 2.1”	384	1994	CDHU
São José do Rio Preto “H”	61	1996	CDHU
São José do Rio Preto “H”	100	1997	CDHU
São José do Rio Preto “H”	60	1997	CDHU
São José do Rio Preto “F”	247	1998	CDHU
São José do Rio Preto “G”	490	1998	CDHU
São José do Rio Preto “H”	62	1998	CDHU
São José do Rio Preto “H”	48	1998	CDHU
Pq. Industrial	416	2002	CDHU
São José do Rio Preto “I 1”	304	2002	CDHU

São José do Rio Preto “I 2”	112	2002	CDHU
Pq. da Cidadania	848	2002	Crédito Associativo
Pq. da Cidadania	352	2002	Habitar Brasil
Marisa Cristina I, II	88	2002	Morar Melhor
Jd. Arroyou	25	2002	Morar Melhor
Jd. Aroeira	12	2002	C.E.F.
Loteamento Ipiгуá	84	2002	-
Pq. da Cidadania	66	2004	Morar Melhor
São José do Rio Preto “J”	128	2005	CDHU
São José do Rio Preto “L”	48	2005	CDHU
São José do Rio Preto “K”	208	2005	CDHU
Res. Caetano/Jd. Nunes/Pq. Cidadania	79	2006	Carta de Crédito
Res. Rio das Flores	64	2007	Crédito Associativo
Loteamento Mafalda II	116	2007	Crédito Associativo
Imperador	128	2007	PAR
Jd. Das Hortências	144	2007	PAR
Res. Jd. Acácias	102	2007	PAR
Res. Jd. Vitória Régia	104	2007	PAR
Jd. Primavera	192	2007	PAR
Total	20913		

Fonte: Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, São José do Rio Preto, 2011. OTERO, E. V. (2016). Elaborado por Coimbra (2017).

O papel da COHAB tem seu destaque na cidade de Bauru devido sua localização ocorrer no mesmo município e também por naquele período, ela tornar-se um agente financeiro e promotor do Banco Nacional de Habitação (BNH), o que favoreceu a construção de 35 núcleos habitacionais e um total de 17.720 unidades (além de mais 64.734 unidades espalhadas por 174 núcleos distribuídos pelo Estado de São Paulo)⁴³.

⁴³**Fonte:** <http://www.cohabbauru.com.br/>

No caso da CDHU vemos uma atuação semelhante, sendo que há uma produção de 514 mil unidades espalhadas em 626 municípios e 3400 empreendimentos⁴⁴. Apesar de ser uma grande produção habitacional nos dois casos, vemos uma seletividade de atuação devido à região em que se encontram, no entanto, esta temática não será abordada nesta dissertação.

Ao analisarmos as Figuras 17 e 18, em que são representadas as localizações dos empreendimentos da COHAB em Bauru e São José do Rio Preto temos primeiramente o padrão dos conjuntos habitacionais se localizarem em áreas periféricas e que conforme afirma Rosana Poli – Assessora de Imprensa da COHAB Bauru em entrevista concedida: “Bauru é cercada de conjuntos habitacionais”. Atualmente, ainda observamos que esta constatação se repete, pois há uma presença considerável destes conjuntos habitacionais, mas também observamos que consolidou-se áreas com a presença também de residenciais fechados.

Ao contrário do que observamos na localização dos loteamentos fechados, vemos a oposição da localização dos conjuntos habitacionais implantados pela COHAB Bauru. Além disso, a questão periférica é um importante fator a ser levado e consideração⁴⁵, bem como, a formação de grandes blocos constituídos de um elevado número de unidades habitacionais, como o caso do Conjunto Mary Dota do ano de 1990 em Bauru, com mais de 3 mil unidades em apenas uma grande área, sob responsabilidade da COHAB.

Além disso, percebemos que ocorreu um processo de continuidade na produção dos empreendimentos segundo a localização, no entanto, há uma descontinuidade no tempo de aprovação, sendo que os empreendimentos com blocos I e II foram construídos com uma diferença temporal de cinco anos, como o caso do Jardim Redentor I e II, ou o Jardim Nova Esperança I e II em oito anos, por exemplo.

Em específico para a atuação da COHAB nas duas cidades, vemos uma diferença expressiva (Figura 17 e 18). Enquanto temos uma gama de empreendimentos na cidade de Bauru, em São José do Rio Preto temos apenas um empreendimento mapeado, dos três produzidos pela companhia. No entanto, apesar de um único dado representado no mapa, vemos que este empreendimento também segue o padrão periférico de localização.

⁴⁴**Fonte:** http://www.cdhu.sp.gov.br/a_empresa/escala-atuacao-cdhu.asp

⁴⁵Destacamos que a malha urbana apresentada nas figuras 17 e 18 está situada para o ano de 1970, como uma tentativa de analisar a localização dos primeiros loteamentos segundo a realidade do momento, pois caso a análise fosse feita a partir da malha urbana atual, perderíamos a dimensão periférica da época.

Figura 17. Bauru. Localização dos empreendimentos da COHAB Bauru

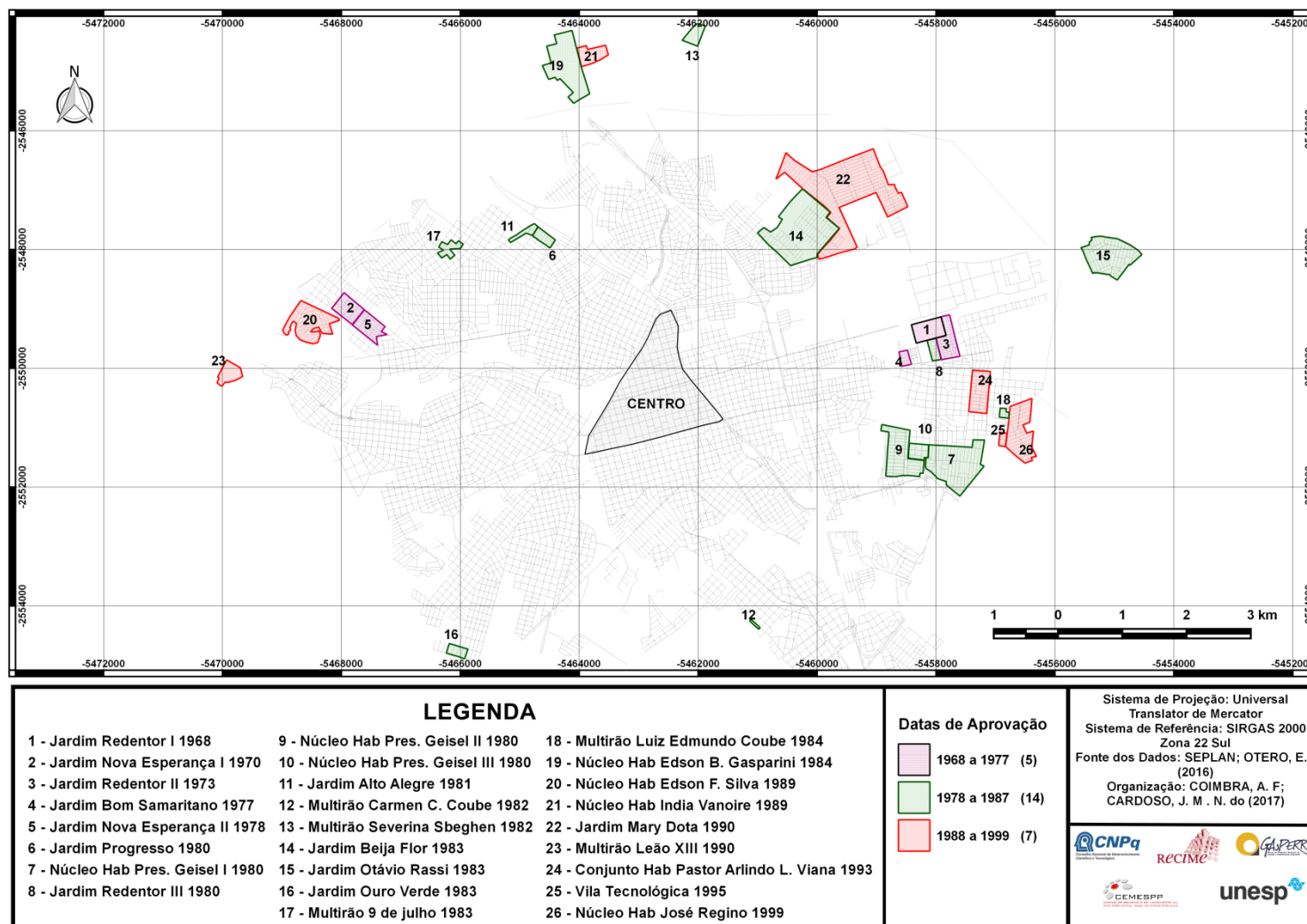
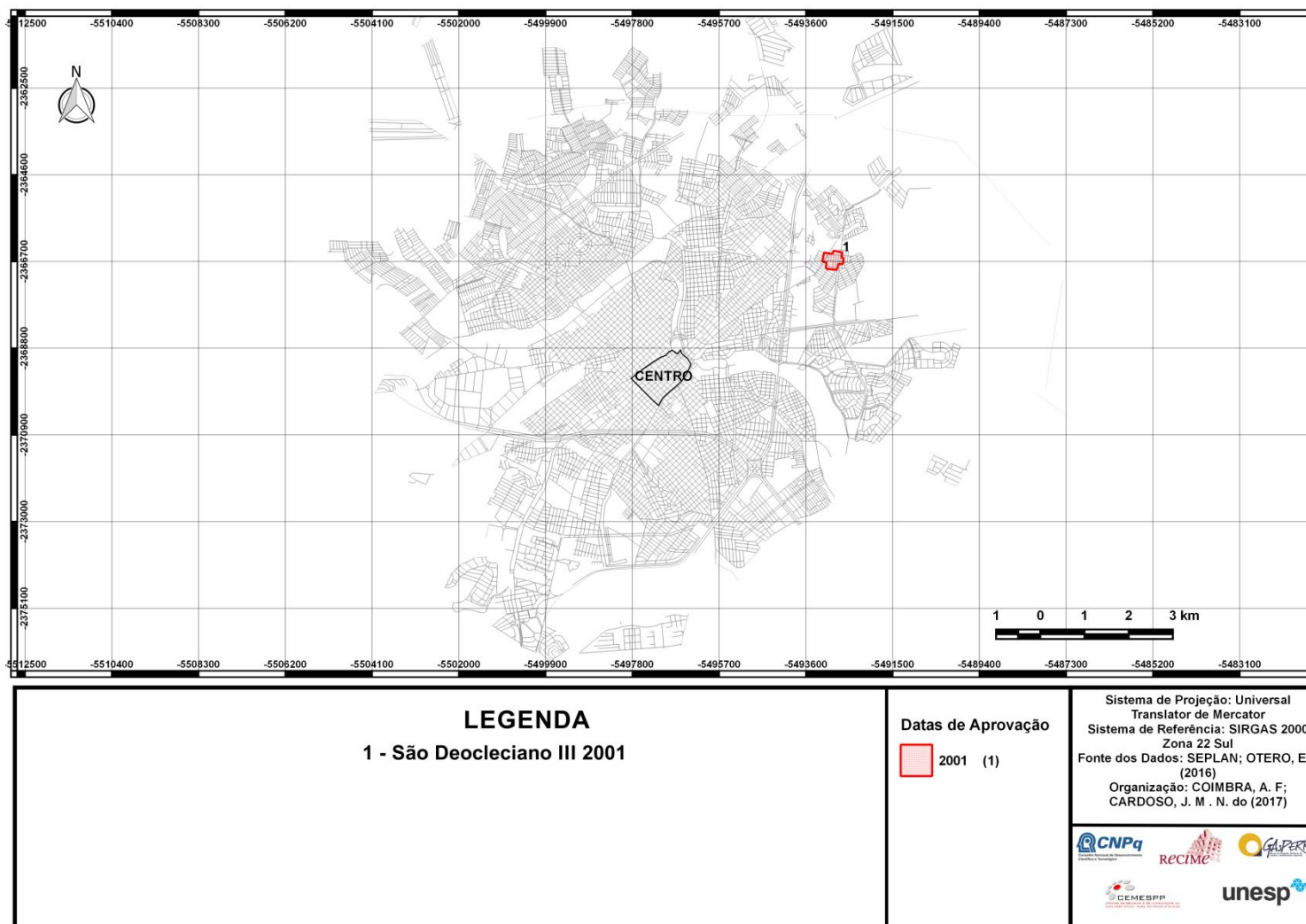


Figura 18. São José do Rio Preto. Localização dos empreendimentos da COHAB Bauru



3.2. O PMCMV EM BAURU E SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Após a breve descrição do PMCMV no âmbito de sua formação como um programa habitacional, a exposição do processo de estruturação das cidades, que se buscou evidenciar nas transformações da produção do espaço urbano e as desigualdades socioespaciais, daremos prosseguimento a análise da produção habitacional do PMCMV nas cidades de Bauru e São José do Rio Preto. Este subcapítulo item tem por objetivo refletir quais os números de produção, como tem se dado a localização e inserção urbana dos novos empreendimentos imobiliários.

Podemos inicialmente relacionar o momento histórico em que o programa foi implantado nas duas cidades, em que o mercado imobiliário possuía um movimento ascendente dos preços. Nota-se que esse aumento não ocorre homogeneamente, mas em ritmos diferenciados, visto que, há diferenças de bairros ofertados entre os anos e também há a variação nos preços dos imóveis ofertados como veremos no capítulo 4.

Neste sentido, estima-se a partir de uma hipótese que deve ser comprovada empiricamente, que há um reforço das localizações com preços menores com a implantação dos empreendimentos do programa, em especial aqueles do Faixa 1 e 2.

A seguir temos a Tabela 7 que mostra a relação entre o déficit habitacional e a produção do PMCMV nas duas cidades. Observa-se que ocorreu uma intensa produção do PMCMV se compararmos com os dados do déficit de 2010, além de quase ocorrer uma equiparação do número produzido na Faixa 1 do programa com a quantidade de domicílios com renda entre 0 e 3 salários mínimos.

Tabela 7. Relação entre o déficit habitacional e produção do PMCMV

Cidade	Déficit 2010	Prod. total PMCMV	Domicílios com renda 0 a 3 s.m.	Prod. PMCMV Faixa 1
Bauru	11.223	12.626	6.250	5.544
São José do Rio Preto	14.149	19.907	8.585	6.555

Fonte: Fundação João Pinheiro – Déficit Habitacional Municipal no Brasil 2010. Elaborado por Coimbra (2017).

A seguir apresentamos os Quadros 6, 7 e 8 com os empreendimentos⁴⁶ do PMCMV separado por Faixas em Bauru e por fase (1 e 2), contendo o número de unidades e a construtora/incorporadora responsável pela obra.

Nota-se um elevado número de unidades nas duas primeiras Faixas (1 e 2), contendo o número de 5.544 unidades em 19 empreendimentos, (sendo que alguns empreendimentos se nomeiam separados, mas ao observar sua localização apresenta um grande e único bloco de unidades, como por exemplo, o Residencial Monte Verde I, II e III que estão um ao lado do outro) e 4.951 unidades em 26 empreendimentos respectivamente. A Faixa 3 apresenta o número de 2.131 unidades, com 9 empreendimentos produzidos.

Primeiramente nota-se algumas diferenças que podem ser observadas entre as Faixas, como por exemplo, aqueles destinados a Faixa 1 que apresentam um número de unidades maior se comparado as duas outras Faixas, ao mesmo tempo em que há um número maior de empreendimentos destinados à Faixa 2. Além disso, percebe-se a atuação de empresas mais locais/regionais atuando na primeira faixa, conforme Melazzo (2013; 2017) também apresenta em seu trabalho, enquanto há a concentração de empresas que atuam nacionalmente concentram-se nas duas demais faixas.

No Quadro 6 observa-se que na Faixa 1 temos a atuação da empresa Casaalta na construção de 2.944 unidades em 10 empreendimentos, seguida pela Isso Engenharia com o total de 2.016 unidades em três empreendimentos, a Gobbo com o total de 330 unidades em 3 empreendimentos e a Maré com o total de 254 unidades em 1 empreendimento. Neste caso percebe-se o destaque da empresa Casaalta na produção habitacional.

Quadro 6. Bauru. Empreendimentos do PMCMV Faixa 1

Fase	Nome do empreendimento	U. H.	Construtora/ Incorporadora responsável
1	Residencial dos Eucaliptos	400	Casaalta
1	Conj. Hab. São João do Ipiranga	38	Gobbo
1	Conj. Hab. Jardim Ivone	132	Gobbo
1 e 2	Residencial Monte Verde I, II, III	752	Casaalta

⁴⁶Organizados de forma cronológica pela data de aprovação.

1	Residencial Mirante da Colina	240	Casaalta
1	Conj. Hab. Moradas do Buriti	254	Maré
1 e 2	Residencial Três Américas I, II	880	Iso Engenharia
2	Residencial Santana	576	Iso Engenharia
2	Residencial Água da Grama	560	Iso Engenharia
2	Residencial Arvoredo	496	Casaalta
2	Residencial Chácara das Flores I, II	352	Casaalta
2	Cond. Residencial San Sebastian	160	Gobbo
2	Residencial Manacás	288	Casaalta
2	Residencial Jardim TV	192	Casaalta
2	Residencial dos Ypês	224	Casaalta
Total	19 empreendimentos	5544	

Fonte: Base de dados PMCMV - CHAMADA MCTI/CNPq/MCIDADES nº 11/2012.
Elaborado por Coimbra (2017).

No Quadro 7, atenta-se para a atuação de três empresas na Faixa 2 na cidade de Bauru: a empresa MRV com o total de 2.957 unidades⁴⁷ em 14 empreendimentos; a empresa Casaalta que possui 1.548 unidades em 8 empreendimentos, seguida pela Rodobens com 650 unidades em 4 empreendimentos (que formam apenas um empreendimento em um grande bloco).

Percebemos uma diferença entre a atuação das empresas no Faixa 1 e 2, primeiramente um maior número de empreendimentos. No caso do Faixa 1 os empreendimentos possuem um número maior de unidades, se comparado aos da Faixa 2, o que reafirma uma característica do programa em realizar empreendimentos maiores para a primeira faixa do programa.

Quadro 7. Bauru. Empreendimentos do PMCMV Faixa 2

Fase	Nome do empreendimento	U. H.	Construtora/ Incorporadora responsável

⁴⁷Número bem semelhante ao produzido pela Casaalta no Faixa 1.

1 e 2	Residencial Águas do Sobrado I, II	226	Casaalta
1	Residencial Spazio Brescia	66	MRV
1	Residencial Spazio Bonutti	137	MRV
1	Spazio Bromélias	132	MRV
1	Parque Borghesi	260	MRV
1	Residencial Flórida	112	Casaalta
1	Parque Bauru Ville	160	MRV
2	Terra Nova Bauru I, II, III, IV	650	Rodobens
2	Residencial Parque Belas Artes	160	MRV
2	Residencial Spazio Belluno	450	MRV
2	Residencial Dante Alighieri	112	Casaalta
2	Residencial Portal da Colina	194	Casaalta
2	Residencial Guanabara	190	MRV
2	Residencial Ipanema	200	MRV
2	Residencial Cristo Redentor	150	MRV
2	Residencial Corcovado	200	Casaalta
2	Residencial Copacabana	200	MRV
2	Residencial Boa Vista	272	Casaalta
2	Residencial Bela América I, II	420	MRV
2	Residencial Bela Europa	228	MRV
2	Recanto dos Pássaros	432	Casaalta
Total	26 empreendimentos	4951	

Fonte: Base de dados PMCMV - CHAMADA MCTI/CNPq/MCIDADES nº 11/2012.
Elaborado por Coimbra (2017).

No Quadro 8 percebemos um número menor de empreendimentos e de empresas atuando na Faixa 3. A MRV domina com o total de 1.767 unidades em 8 empreendimentos (com apenas 4 blocos) e a Rodobens, com o total de 364 unidades em 1 empreendimento.

Quadro 8. Bauru. Empreendimentos do PMCMV Faixa 3

Fase	Nome do empreendimento	U. H.	Construtora/ Incorporadora responsável
1	Terra Nova Bauru IV	364	Rodobens
2	Residencial Bogotá I, II	510	MRV
2	Parque Bonardi I, II, III	670	MRV
2	Parque Bellagio I, II	390	MRV
2	Residencial Bela Europa III	197	MRV
Total	9 empreendimentos	2131	

Fonte: Base de dados PMCMV - CHAMADA MCTI/CNPq/MCIDADES nº 11/2012.
Elaborado por Coimbra (2017).

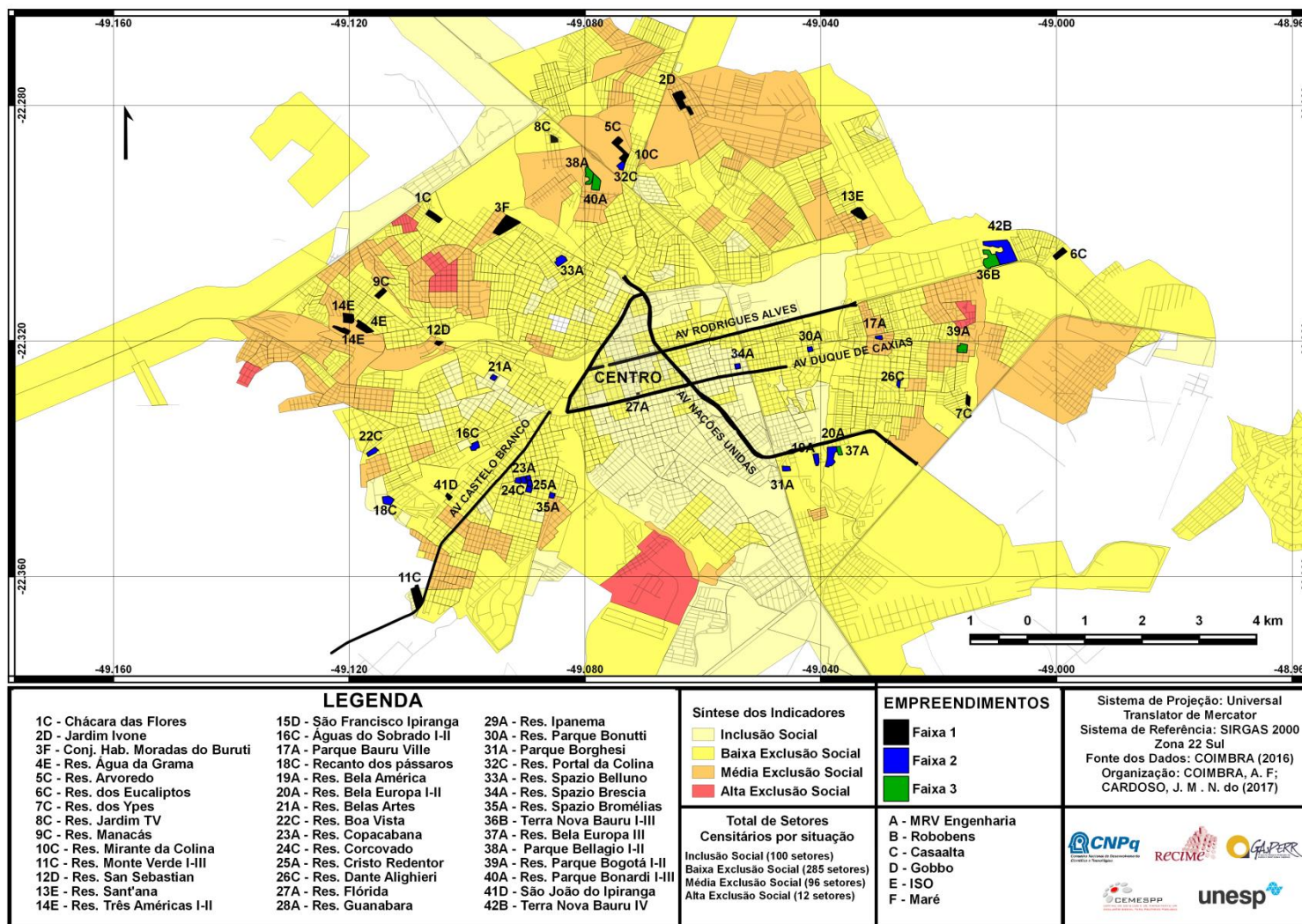
No conjunto das três Faixas, totaliza-se 12.626 unidades que foram produzidas na cidade de Bauru entre os anos de 2009 e 2015 em 54 empreendimentos. Percebe-se a concentração de produção com destaque para duas empresas, a MRV com o total de 4.724 unidades em 22 empreendimentos e a Casaalta com 4.492 unidades em 18 empreendimentos. Juntas dominam mais de 70% do total de unidades na cidade.

A Figura 23⁴⁸ apresenta o mapeamento dos empreendimentos do PMCMV em Bauru. Há a separação por cores segundo sua faixa: os polígonos na cor preta referem-se a Faixa 1, os azuis para a Faixa 2 e os verdes para a Faixa 3.

Além disso, há uma sigla para a denominação de empresas atuantes na construção que são: A- MRV Engenharia, B- Rodobens, C- Casaalta, D- Gobbo, E- Isso Engenharia, F- Maré. Cada mapa, ainda, apresenta as informações referentes aos setores censitários, de acordo com o critério de classificação segundo sejam áreas de inclusão social, baixa exclusão, média e alta exclusão social, com os dados do IBGE do ano de 2010. O objetivo aqui é associar as localizações dos empreendimentos, segundo suas diferentes faixas, com indicadores que demonstrem, mais uma vez, as situações de desigualdade verificadas nas cidades.

⁴⁸Dados atualizados até 30 de abril de 2015.

Figura 19. Bauru. Localização dos empreendimentos do PMCMV



Podemos observar que há uma concentração de empreendimentos voltados à Faixa 1 na área Noroeste da cidade e que possuem proximidades com antigos conjuntos habitacionais produzidos pela COHAB Bauru (Jardim Nova Esperança, Núcleo Habitacional Edson Silva, Multirão 9 de julho, Jardim Alto Alegre e Jardim Progresso), como vemos na Figura 19. Além disso, observamos os empreendimentos em geral estão próximas as áreas de média e alta exclusão social, o que indica que a produção habitacional ainda se realiza em áreas periféricas, o que reafirma a característica da renda da sua população em torno do empreendimento.

Para os empreendimentos do Faixa 2 e 3 percebe-se que estão espalhados por quase toda a cidade, mas com um maior número na porção sudoeste e sudeste. Há alguns empreendimentos bem próximos e que indicam a atuação de uma mesma empresa, como o caso dos itens 23, 25, 35 e 19, 20, 31, produzidos pela MRV e que expressam uma lógica própria de produção da empresa.

Podemos observar também que há apenas um empreendimento nas proximidades do centro e nenhum nas áreas onde se concentram os espaços residenciais fechados, assim como há apenas alguns que se localizam nas proximidades de algumas avenidas principais.

A seguir apresentamos os Quadros 9, 10 e 11 com os empreendimentos⁴⁹ do PMCMV separado por Faixas em São José do Rio Preto e por fase (1 e 2), contendo o número de unidades e a construtora/incorporadora responsável pela obra.

No Quadro 9, vemos um número reduzido de empreendimentos e que se divide em quatro empresas diferentes responsáveis pela sua produção, mas que ao somarmos o número total de unidades, é maior do que foi produzido em Bauru. Há também a formação de grandes conjuntos habitacionais que foram divididos entre 1 a 5 blocos para a aprovação do empreendimento.

Quadro 9. São José do Rio Preto. Empreendimentos do PMCMV. Faixa 1

Fase	Nome do empreendimento	U. H.	Construtora/ Incorporadora responsável
1	Parque Residencial Nova Esperança I-V	2491	Grupo Pacaembu
1	Residencial Vila Toninho	256	Hugo Engenharia

⁴⁹Organizados de forma cronológica pela data de aprovação.

2	Parque Residencial da Lealdade e Amizade I-V	2508	Grupo Pacaembu
2	Residencial Jardim da Solidariedade	1300	Realiza Construtora
	Total	6555	

Fonte: Base de dados PMCMV - CHAMADA MCTI/CNPq/MCIDADES nº 11/2012. Elaborado por Coimbra (2017).

No Quadro 10, identificamos a participação da empresa MRV comandando grande parcela da produção na Faixa 2. Além disso, há também a formação de blocos que ao apresentarmos suas localizações, formarão também um grande empreendimento voltado a população de baixa/média renda. O número de unidades é mais elevado se compararmos com Bauru.

Quadro 10. São José do Rio Preto. Empreendimentos do PMCMV. Faixa 2

Fase	Nome do empreendimento	U. H.	Construtora/ Incorporadora responsável
1	Residencial Spazio Rio Fraser	93	MRV
1	Residencial Spazio Rio Perola I, II, III	332	MRV
1 e 2	Residencial Parque da Liberdade I-VI	2130	Rodobens
1	Residencial Spazio Rio Tamisa	47	MRV
1	Residencial Parque Rio Elbro	88	MRV
1	Portal Galeazzi Varandas	118	MRV
1	Portal Galeazzi Mirante	118	MRV
2	Condomínio Terra Nova I, II	424	Rodobens
2	Residencial Rio Potengi	320	MRV
2	Residencial Rio Branco	64	MRV
2	Residencial Parque Rio Reno	384	MRV
2	Residencial Parque Rio Bandeira	352	MRV
2	Residencial Parque Rio Negro	128	MRV

2	Residencial Luz da Esperança I, II, III	1038	Grupo Pacaembu
2	Residencial Rio Ganges	84	MRV
2	Residencial Parque Rio Dourado	48	MRV
2	Residencial Colorado I, II	100	Construbank
2	Residencial Moradas dos Ipês I, II, III	501	Rodobens
2	Residencial Pleno Vila Flora	384	Construtora Living
2	Residencial da Fraternidade II-V	1194	Grupo Pacaembu
	Total	7947	

Fonte: Base de dados PMCMV - CHAMADA MCTI/CNPq/MCIDADES nº 11/2012.
Elaborado por Coimbra (2017).

No Quadro 11 vemos a empresa MRV dominando a produção no Faixa 3, e a repetição da formação de pequenos blocos. Chamamos a atenção para o período da implantação dos empreendimentos devido sua realização ocorrer na segunda fase do programa. Queremos chamar a atenção para a produção posteriori, pois em alguns casos eles estão próximos aos da Faixa 2, o que sugere uma possível valorização do local e assim uma valorização do empreendimento Faixa 3, atraindo futuros compradores mais facilmente.

Quadro 11. São José do Rio Preto. Empreendimentos do PMCMV. Faixa 3

Fase	Nome do empreendimento	U. H.	Construtora/ Incorporadora responsável
1	Residencial Spazio Missouri	93	MRV
2	Residencial Rio Tigre	128	MRV
2	Residencial Rio das Pedras	704	MRV
2	Residencial Rio Corais	224	MRV
2	Residencial Rio Amazonas I, II	448	MRV
2	Residencial Rio Porteño	256	MRV
2	Residencial Rio Candelaro I, II	512	MRV

2	Residencial Rio Fiora I, II	576	MRV
2	Residencial Rio Fortore I, II	544	MRV
2	Residencial das Hortências I, II	352	MRV
2	Residencial Rio Elbro II	368	MRV
2	Residencial Rio Lima I, II	320	MRV
2	Residencial Rio Salso I, II	576	MRV
3	Residencial da Fraternidade I	304	Grupo Pacaembu
	Total	5405	

Fonte: Base de dados PMCMV - CHAMADA MCTI/CNPq/MCIDADES nº 11/2012.
Elaborado por Coimbra (2017).

A Figura 20 apresenta o mapeamento dos empreendimentos do PMCMV em São José do Rio Preto. Há a separação por cores segundo sua faixa: os polígonos na cor preta referem-se a Faixa 1, os azuis para a Faixa 2 e os verdes para a Faixa 3. Há também a representação dos setores classificados segundo os mesmos critérios anteriores de inclusão e exclusão social.

Há, ainda, uma sigla para a denominação de empresas atuantes na construção que são: A- MRV Engenharia, B- Rodobens, C- Construbank, D- Construtora Living, E- Grupo Pacaembu, F- Hugo Engenharia, G- HM.

Podemos observar que há uma concentração de empreendimentos voltados à Faixa 1 na área Norte da cidade e que formam três grandes blocos em uma área totalmente periférica e descontínua com o tecido urbano.

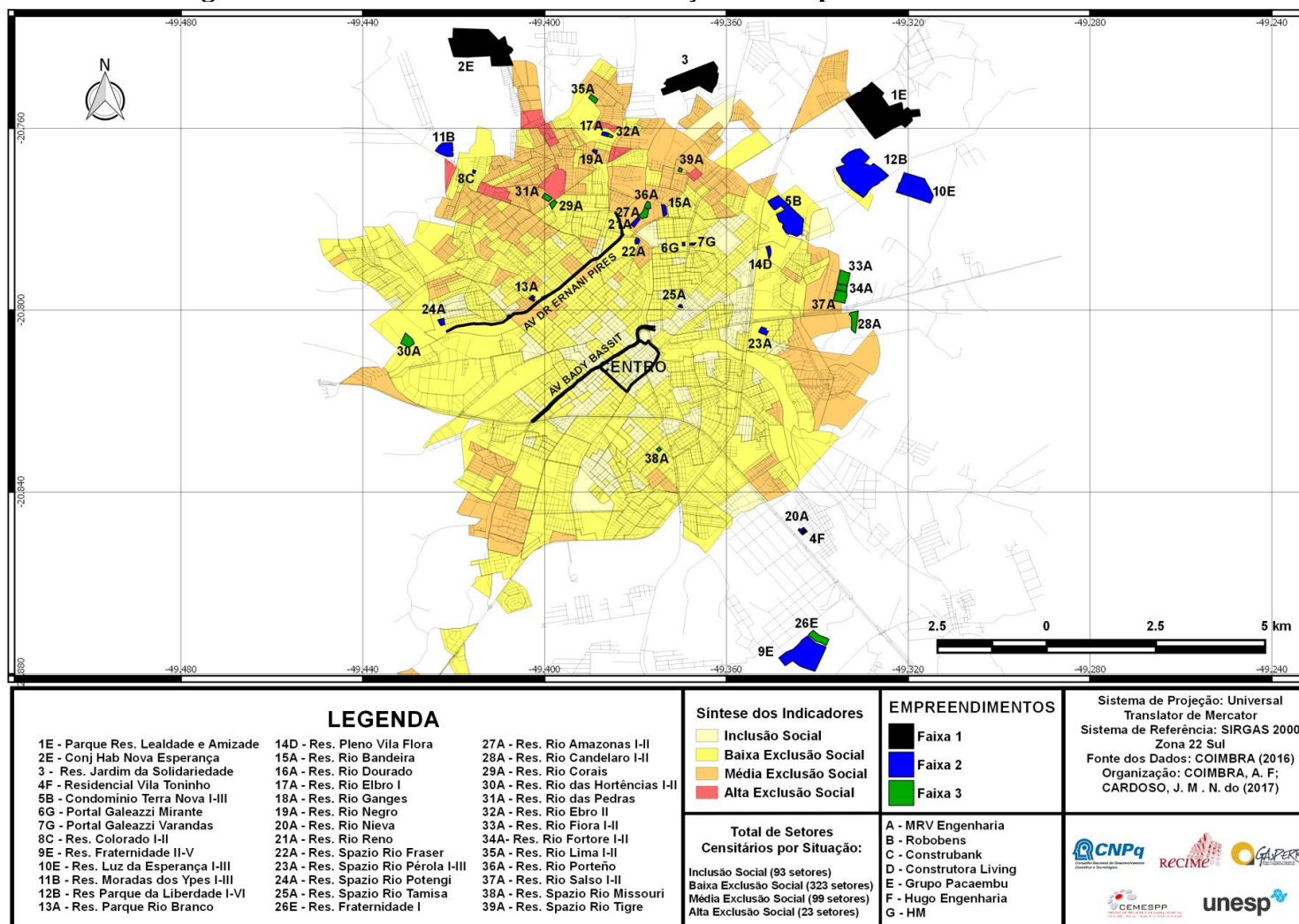
Para os empreendimentos do Faixa 2 e 3 percebe-se ao contrário do que ocorreu em Bauru (que estavam mais dispersos por quase toda a cidade) que em São José do Rio Preto eles acompanham a tendência do Faixa 1. Neste caso, aqui o preço é um elemento importante para consideramos, assim como a relação com o poder público, o qual teve uma maior participação e acompanhamento nas decisões e que em São José do Rio Preto, onde as decisões foram mais do mercado.

Observamos também a segmentação dos setores de alta exclusão social em São José do Rio Preto com muito mais expressividade, ocorrendo ao norte da cidade e alguns setores mais periféricos com média exclusão social a leste e sudoeste.

São José do Rio Preto definiu melhor onde se localizariam as áreas dos empreendimentos do PMCMV, isto é, ocorreram concentrações de blocos com as mesmas características, sejam elas nas três faixas. Eles se localizam mais distantes da área central e das avenidas Bady Bassyt e Alberto Andaló, vias importantes na cidade, e também não há a ocorrência nas áreas mais valorizadas. Ou seja, aqueles que detém o controle sobre a renda da terra e a valorização superestimada não tem contato com o programa, podendo reforçar sua separação e exclusividade na cidade.

No próximo capítulo veremos com maior destaque as áreas residenciais fechadas sendo reforçadas com o aumento dos preços ao longo do período de análise, bem como, as mudanças das outras áreas ao longo do tempo.

Figura 20. São José do Rio Preto. Localização dos empreendimentos do PMCMV



CAPÍTULO 4
PRODUÇÃO E CONSUMO DO ESPAÇO URBANO: A DINÂMICA IMOBILIÁRIA
EM PROCESSO

Este capítulo busca analisar a dinâmica imobiliária que condiciona a produção e o consumo das cidades de Bauru e São José do Rio Preto.

Após a discussão da estruturação de cada uma das cidades, das desigualdades socioespaciais nelas identificadas e da política habitacional nelas desenvolvidas entre os anos de 1960 a 2015 nos capítulos anteriores, trata-se neste momento de aprofundar o debate sobre as características mais básicas da dinâmica imobiliária. Consideramos esta dinâmica do ponto de vista das ofertas de imóveis, seus preços e suas localizações, que nos permitem compreender uma “economia política da cidade” nos termos propostos por Milton Santos (2012, p. 114), sendo considerada como “a forma como a cidade, ela própria, se organiza, em face da produção e como os diversos atores da vida urbana encontram seu lugar, em cada momento, dentro da cidade”.

Importante observar que, mesmo considerando-as em seus elementos mais simples (o que, por qual preço e onde) a oferta dos bens imóveis como uma *proxy* da dinâmica imobiliária apresenta (e só pode ser corretamente compreendida) a partir de suas dimensões espaciais e temporais. Busca-se, assim, em primeiro lugar, observar o movimento dos preços imobiliários nas cidades analisadas e como tais variações estão condicionadas a diferentes patamares, mesmo em um curto período de tempo.

Neste caso, destacamos o aumento expressivo dos preços imobiliários entre os anos de 2008 e 2014 que encontra referência na expansão imobiliária no Brasil, discutidos em estudos de Pereira (2017), Royer (2009), Shimbo (2010), Fix (2011) e Rolnik (2015) dentre vários outros. Segundo Shimbo (2010, p. 104) “os investidores financeiros têm em vista o crescimento explosivo do mercado imobiliário, o aumento da demanda e, conseqüentemente, o aumento dos preços”, portanto, buscamos compreender estes processos em andamento.

Posteriormente, a análise destes diferentes patamares de preços da terra urbana é analisada para a discussão sobre as localizações diferenciadas em que são observados e também a ampliação das diferenças entre as áreas/bairros que apresentam os maiores e menores preços, elemento condicionante da seletividade espacial da atuação dos agentes imobiliários.

Assim, do ponto de vista temporal, no primeiro subcapítulo, enfocaremos os dados de ofertas da terra urbana (terrenos), seus preços por m² em diferentes bairro são longo dos anos analisados, ou seja entre 1975 e 2015, segmentados a cada cinco anos, e, a partir de gráficos sínteses, apresentamos e discutimos as mudanças de patamares destes preços e seus movimentos nas duas cidades.

Do ponto de vista espacial, no segundo subcapítulo direcionaremos a análise para identificarmos as espacializações de tais informações. Verificaremos a partir dos mapas de preços da terra urbana, onde estão localizadas as ofertas, suas variações entre áreas/bairros, as intensidades e a formação de áreas com variação positiva e negativa ao longo do período analisado.

Tal como já detalhado nos procedimentos metodológicos, os preços fundiários aqui analisados foram coletados e organizados a partir de ofertas imobiliárias publicadas em jornais de circulação em ambas as cidades entre os anos de 1995 e 2015 e demandaram uma interpretação que vai além de seus valores numéricos. É preciso compreender os processos a eles subjacentes, seja em relação à sua formação, seja em relação às suas variações ao longo dos anos, como também inter e intra áreas/bairros diferentes de cada cidade.

4.1 A DINÂMICA DOS PREÇOS OFERTADOS: A “VALORIZAÇÃO” NO TEMPO

No presente subcapítulo buscaremos analisar os preços dos terrenos ofertados nas cidades de Bauru e São José do Rio Preto, a partir dos dados referentes aos preços médios em Reais (R\$) das ofertas de vendas anunciadas nos classificados por bairros, sendo esse preço deflacionado para a base de dezembro de 2015. Serão analisadas também sua variação e amplitude.

Portanto, assim como já realizado por Abreu (2011 e 2014), Amorim, (2011 e 2015), Alcântara (2013), Coimbra (2013 e 2017), Barcella (2015 e 2017), e Querino Junior (2017) buscaremos através da exposição de mapas, gráficos e tabelas, analisar os dados empíricos, argumentando sobre os diferenciados movimentos de “valorização” do solo urbano.

Neste caso, a primeira característica a respeito dos dados é que há uma diferença quantitativa entre o número de anúncios de terrenos se comparado ao de casas e apartamentos. Temos entre os anos de 1995 a 2015 29% de anúncios de terrenos em Bauru, e 16,5% de terrenos em São José do Rio Preto.

Como já discutido no primeiro capítulo, a terra em nossa análise assume um papel central e que deve ganhar destaque especial. Segundo Melazzo (2013) ela pode ser considerada uma mercadoria que em sua composição consegue representar um “status,

símbolo do poder político, bem raiz e reserva de valor”, bem como, é tratada “como ativo de valor capaz de alavancar acumulação e lastrear processos econômicos, urbanos e da cidade” (MELAZZO, 2013, p. 6).

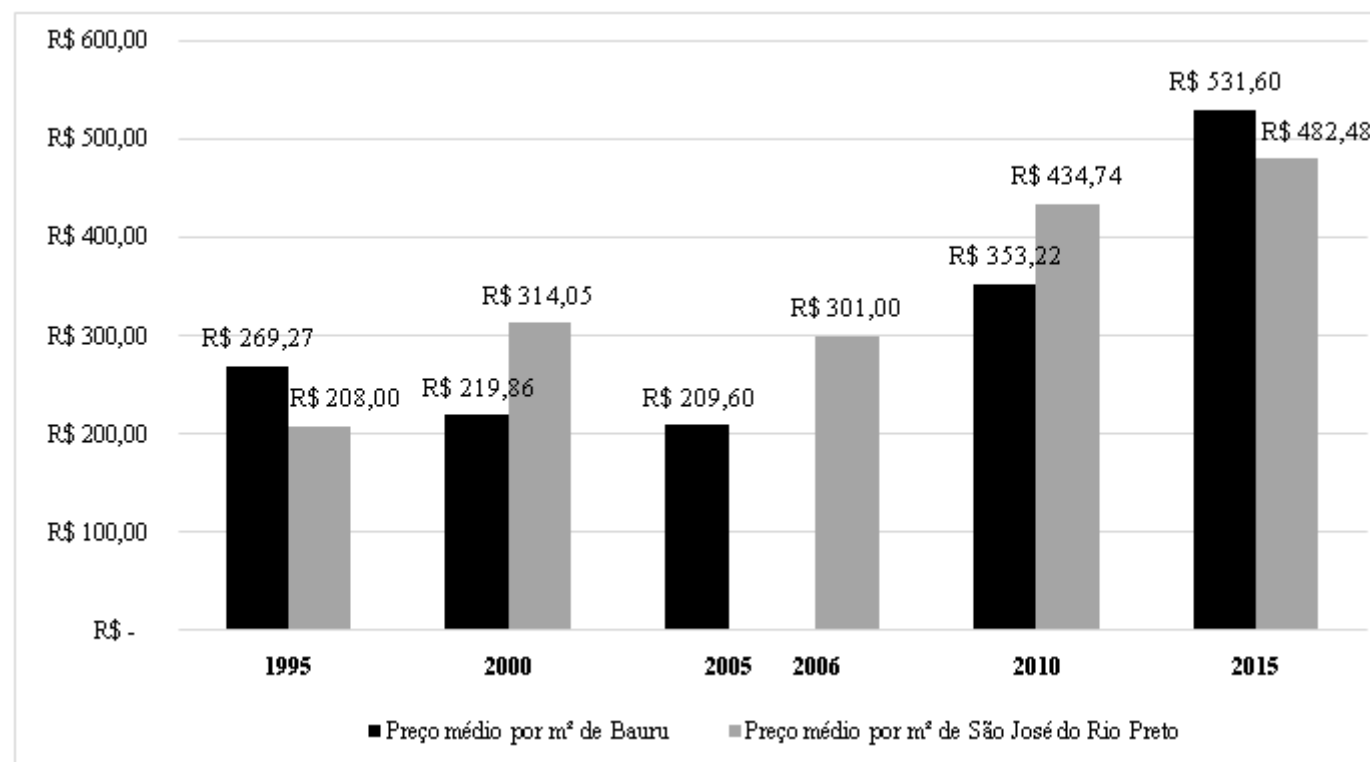
Em Harvey (2012) encontramos os argumentos que sustentam nossa compreensão de que os preços fundiários, sua formação e mesmo suas variações espaciais e temporais devem ser analisados a partir da teoria da renda da terra, sendo esta categoria fundamentalmente produto de um conjunto de relações sociais. Complementa que o aumento dos preços não decorre especificamente apenas da renda, “mas essa renda é a causa do aumento no preço do produto”. Ademais, tentar compreender a renda da terra é considerar que há um conjunto de agentes e estratégias que estão voltados à valorização dos preços dos terrenos e a ganhos de rendas.

Dando prosseguimento a análise dos dados, partimos do Gráfico 1 que tem como objetivo apresentar o preço médio por m² dos terrenos urbanos nas duas cidades no período de 1995 a 2015.

Podemos observar um movimento do ‘comportamento’ dos preços fundiários semelhantes, porém, os patamares dos preços diferem entre as duas cidades, havendo diferenças entre os preços dos terrenos nos diferentes anos.

Em ambas as cidades se observa a tendência semelhante de preços médios menores no início da série histórica, com aumentos nos anos mais recentes. Porém, em Bauru tal movimento de queda seguido de aumento é mais pronunciado e visível do que em São José do Rio Preto que apresenta um comportamento quase de aumentos estáveis, mesmo que diferenciados, durante todo o período.

Gráfico 1. Bauru e São José do Rio Preto. Relação entre o preço médio m² de terrenos entre os anos de 1995 a 2015



Fonte: Banco de dados Bauru e São José do Rio Preto. Elaborado por Coimbra (2017).

Destaca-se que mesmo apresentando preços ofertados diferentes e variações distintas entre os anos, é possível observar uma proximidade no movimento dos preços médios ofertados em ambas as cidades. Nesse sentido, emerge a hipótese que tal movimento pode significar a existência de semelhanças entre elas referente ao tamanho do mercado em todas as dimensões que acabam por influenciar os patamares de preços, como a capacidade de pagamento dos segmentos econômicos que representam a demanda capaz de pagar os preços determinados em cada momento.

Além disso, encontramos nas transformações e movimentos gerais referentes ao setor imobiliário brasileiro que pode influenciar de maneira significativa e direta o movimento de tais preços. Assim, podemos ver o crescimento dos preços após os anos de 2010, como Sanfelici (2013, p. 3) aponta como sendo “uma penetração sem precedentes das finanças na produção e consumo do espaço urbano intermediada pelas empresas do setor imobiliário”. Isto é, houve um conjunto de elementos que estiveram presentes na escala nacional e que ganham desdobramentos específicos em cada cidade. Dentre eles destacamos o impulsionamento do crédito habitacional, e em especial, “um conjunto de transformações institucionais e regulatórias que permitiram tornar o circuito imobiliário mais atrativo aos investidores financeiros” (SANFELICI, 2013, p. 3).

Neste caso, identificamos a existência de uma aproximação desses mercados, o que coloca, como cita Sanfelici (2013, p. 67), “a propriedade fundiária urbana no centro dos interesses financeiros, de modo que os processos de valorização e desvalorização do ambiente construído tornam-se mais complexos” devido a uma grande sequência de elementos, em destaque, “a variações da economia capitalista nacional e global”.

Somado a isso, a conjugação de outros fatores relevantes como a implantação de políticas públicas de habitação, a implementação de políticas sociais, as quais refletiram diretamente nos rendimentos do trabalhador, o aumento das ofertas de emprego, o consequente aumento nos ganhos na previdência e as políticas sociais, resultaram diretamente no aumento da renda das famílias (ROLNIK, 2015), o que contribui de forma sistemática para o aumento do consumo imobiliário no país, contribuindo diretamente no “aquecimento” do setor.

Assim, tais condicionantes de ordem nacional que tem sido trabalhados, no caso das cidades médias a partir dos trabalhos de Abreu (2014), Amorim (2015), Barcella (2015; 2017; 2018) e Melazzo (2015) têm mostrado uma transformação estrutural nos mercados fundiários em diferentes realidades urbanas no que diz respeito aos patamares

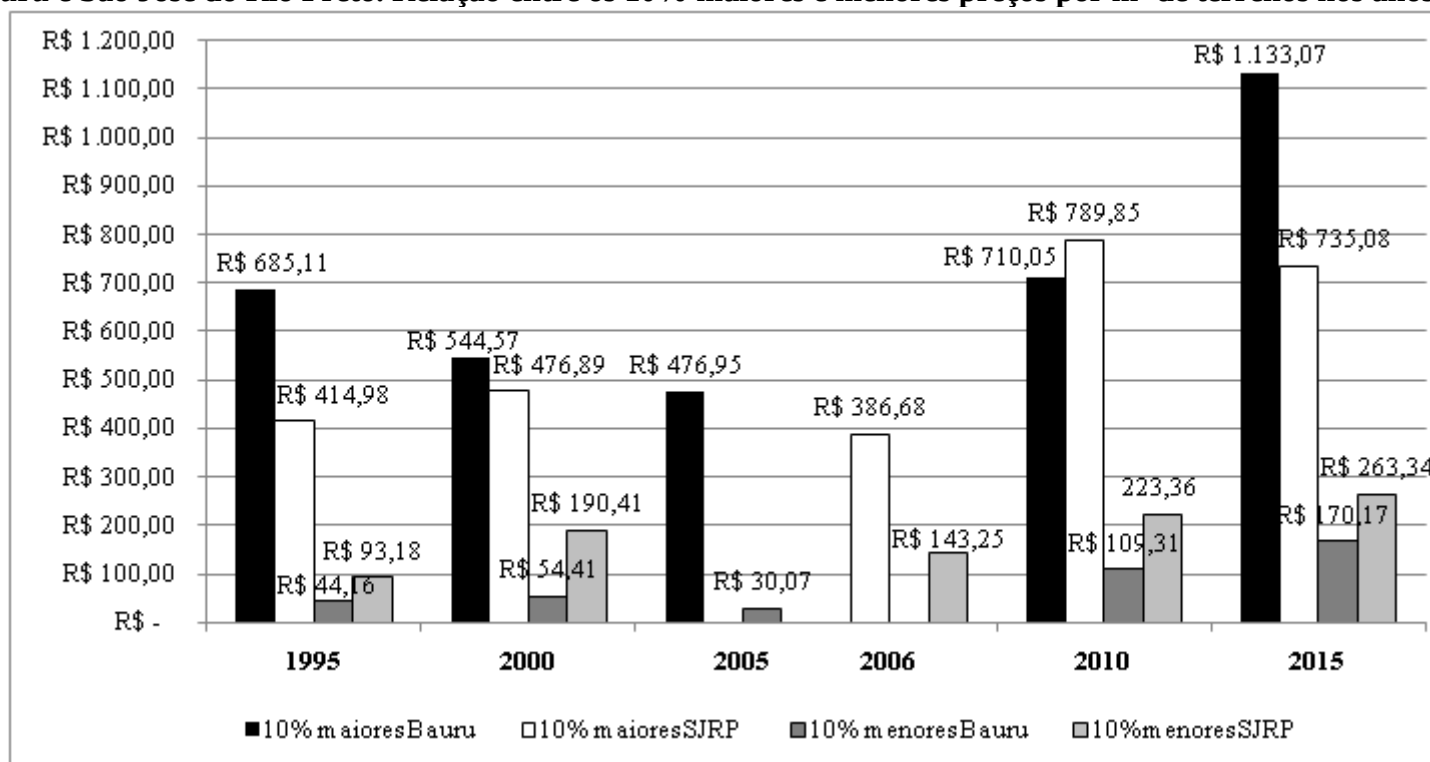
de preços ofertados, sobretudo, com relação a mudanças a partir do ano de 2005, sendo possível observarmos um “aquecimento” do mercado manifestado nos preços.

No entanto, chamamos a atenção para as mudanças que decorrem de movimentos de queda e crescimento e que estão relacionadas às condições macroeconômicas de crédito, da taxa de juros, do crescimento formal e de renda, entre outros elementos. Entendemos que há condições macroeconômicas nacionais diferentes em cada período analisado e que para esta dissertação foge ao escopo do trabalho abordar tal dimensão, mas que podem ser compreendidos a partir de estudos de Paulani (2016), Rolnik e Klink (2011) e Maricato (2011).

Além de movimentos gerais, deve-se considerar também elementos locais que contribuem para as mudanças de preços em cada uma das cidades. Neste caso, damos destaque para São José do Rio Preto que teve um aumento de preços entre os anos de 1995/2000, o que se diferencia da tendência que vemos em outros estudos⁵⁰.

Com o objetivo de aprofundar a análise, indo para além da observação das médias gerais que acabam por ocultar a diversidade de situações existentes no mercado de terras urbanas, prosseguimos apresentando no Gráfico 2 os preços médios organizados de outra maneira: segmentados entre aqueles maiores e menores nas duas cidades, identificados a partir dos 10% dos maiores e dos 10% dos menores preços médios por m² em cada cidade.

⁵⁰Abreu (2011 e 2014), Coimbra (2013), Barcella (2015; 2017a; 2017b; 2018), Melazzo (2015) e Querino Jr. (2017)

Gráfico 2. Bauru e São José do Rio Preto. Relação entre os 10% maiores e menores preços por m² de terrenos nos anos de 1995 a 2015

Fonte: Banco de dados Bauru e São José do Rio Preto. Elaborado por Coimbra (2017).

Em uma primeira análise, observa-se a manutenção da tendência de movimentos semelhantes entre os anos nas duas cidades e o aumento dos preços ao longo do período. A partir da análise mais atenta sobre o Gráfico 2, observa-se que ambas as classes de preços (10% mais caros e os 10% mais baratos) dos preços subiram entre 1995 e 2015.

Porém, o que vale chamar a atenção é que apesar de haver um movimento comum de aumento dos preços gerais, incluindo o aumento dos preços ofertados dos 10% mais baratos e os 10% mais caros, o patamar de “valorização” de ambos é substancialmente diferente, levando a ocorrer um aumento sistemático e paulatino das diferenças, ou seja, identifica-se que os bairros que possuem suas médias gerais entre os 10% mais caros das cidades, cada vez se distanciam mais dos bairros que apresentam os preços dentro das médias dos 10% mais baratos, pois o que acontece de fato é uma valorização seletiva e heterogênea, que amplia as desigualdades de preços entre os bairros.

Outro ponto que chama a atenção é que é justamente nos dois anos em que as médias dos preços ofertados de terrenos urbanos das duas cidades atingem seus ápices (2010 e 2015) é possível observar o ápice das amplitudes entre os preços. Nesse sentido, entende-se que os processos e movimentos que levaram ao aumento das médias gerais das cidades ao longo do período analisado acarretaram também em um aumento da desigualdade dos preços.

Portanto, a partir da análise das amplitudes, lidas aqui como diferenças, é possível aventarmos a hipótese de que o aumento dos preços imobiliários ocorrido no período de 1995 e 2015 é uma valorização seletiva, que ocorre, portanto, de forma desigual e heterogênea, com o crescimento das amplitudes entre os bairros mais caros e os bairros mais baratos.

A seguir apresentaremos os Gráficos de 3 a 12 que nos mostram os preços médios de terrenos por m² divididos por bairros das duas cidades analisadas.

Os gráficos apresentados nos mostram alguns elementos importantes que devem ser levados em consideração: 1. Apesar da grande quantidade de bairros em alguns anos analisados, nosso enfoque neste momento não será nos atermos sobre os nomes e localizações de cada um⁵¹, mas sobre a curva dos preços; 2. A variação da quantidade de bairros anunciados entre os anos e também entre as cidades, nos indicando que o mercado em um momento se concentra e, em outros, se dispersa; 3. As mudanças dos preços entre

⁵¹ Neste caso agrupamos os gráficos para que eles ficassem mais próximos e fosse facilitada a análise, no entanto, percebe-se que alguns nomes foram cortados. Mas eles serão retomados nos mapas, não perdendo tal informação.

os bairros e entre os anos; 4. O aumento dos preços acentuado nos bairros mais valorizados, bem como nos bairros com menores preços há valorizações, no entanto, como menor intensidade se comparada com os maiores; 5. A variação da média da cidade ao longo dos anos, bem como, da média dos 10% maiores e menores preços.

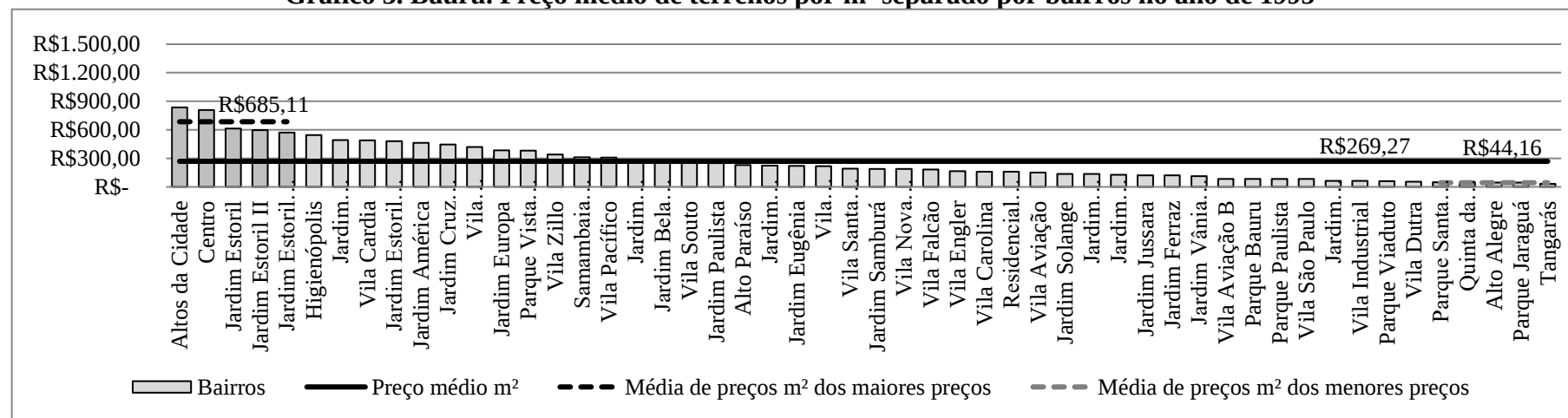
De início, percebemos que são poucos os bairros que apresentam altos preços, em contraponto ao maior número de bairros com preços medianos e baixos. No entanto, são estes preços elevados que fazem subir a média da cidade, em contraste com os bairros que estão nas últimas colocações do gráfico a terem seus preços impactados.

Além disso, os patamares entre as duas cidades diferem, indicando que apesar dos movimentos ocorrerem nas duas cidades, há características e elementos próprios, que as tornam singulares e garantem diferenças entre elas.

Com a identificação de tal movimento, emerge a necessidade de buscarmos explicações para tal. Nesse sentido, uma das hipóteses possíveis diz respeito ao condicionante espacial existente na formação dos preços de tais ofertas de terrenos. É esse elemento que direciona esse aumento mais expressivo em alguns bairros das cidades. A valorização se dá em praticamente toda a cidade, e este ponto é importante frisarmos. Porém, é necessário entendermos como tais aumentos têm sido em menor ou maior intensidade de acordo com a localização/bairro.

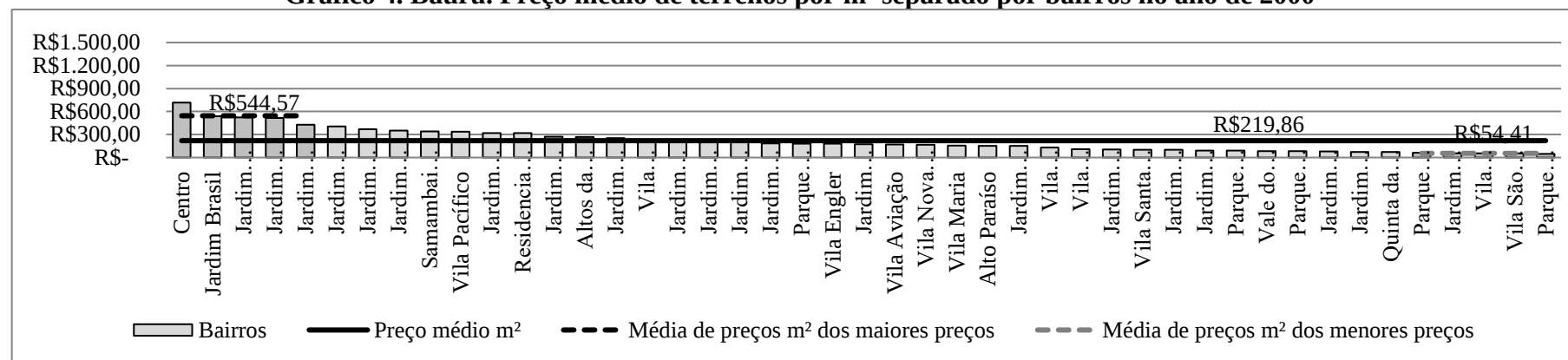
É nesse sentido que o item seguinte foi construído, na busca de debatermos e analisarmos o condicionante espacial na formação de tais preços fundiários ofertados, e assim, entender como tem se dado o aumento da diferença entre os bairros mais caros e os bairros mais baratos no tempo e no espaço, e seu condicionante no aumento das desigualdades socioespaciais.

Gráfico 3. Bauru. Preço médio de terrenos por m² separado por bairros no ano de 1995



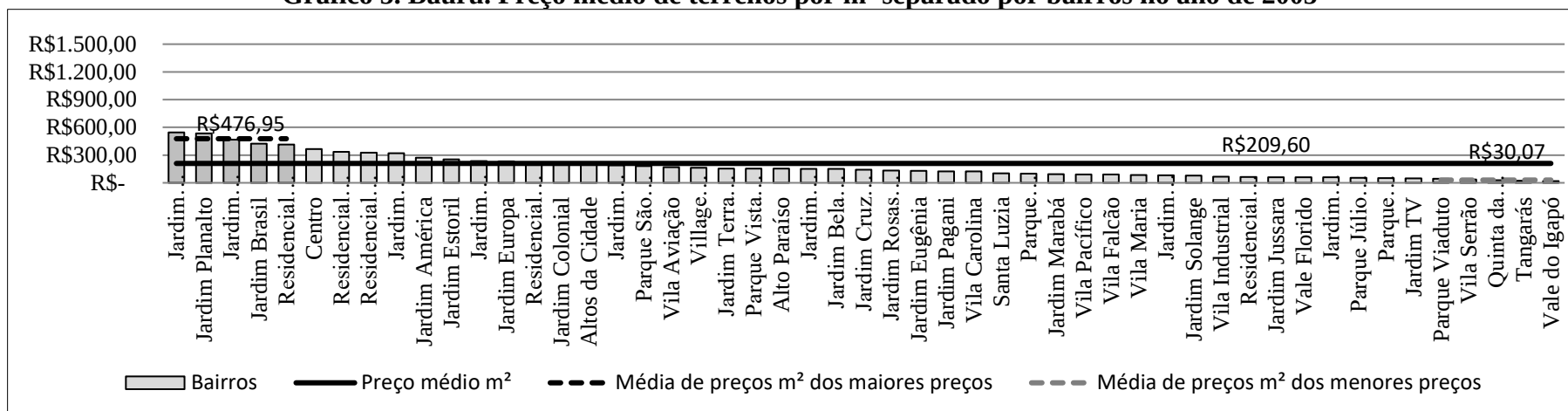
Fonte: Banco de dados Bauru. Elaborado por Coimbra (2017).

Gráfico 4. Bauru. Preço médio de terrenos por m² separado por bairros no ano de 2000



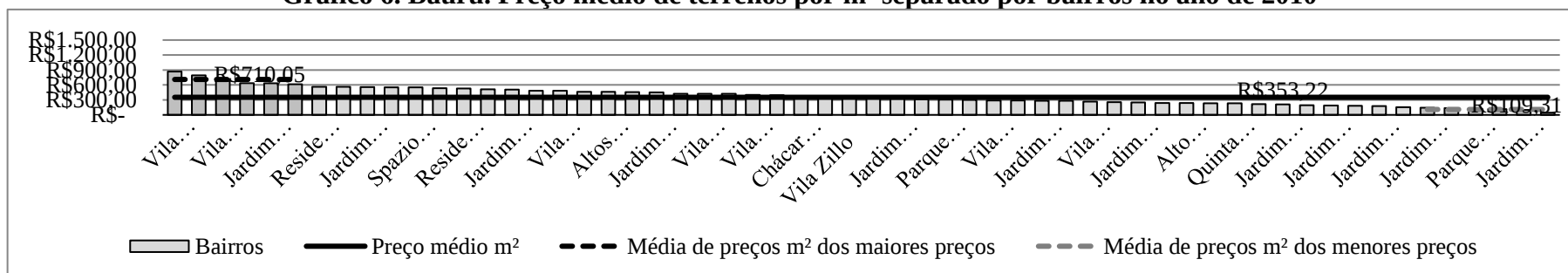
Fonte: Banco de dados Bauru. Elaborado por Coimbra (2017).

Gráfico 5. Bauru. Preço médio de terrenos por m² separado por bairros no ano de 2005



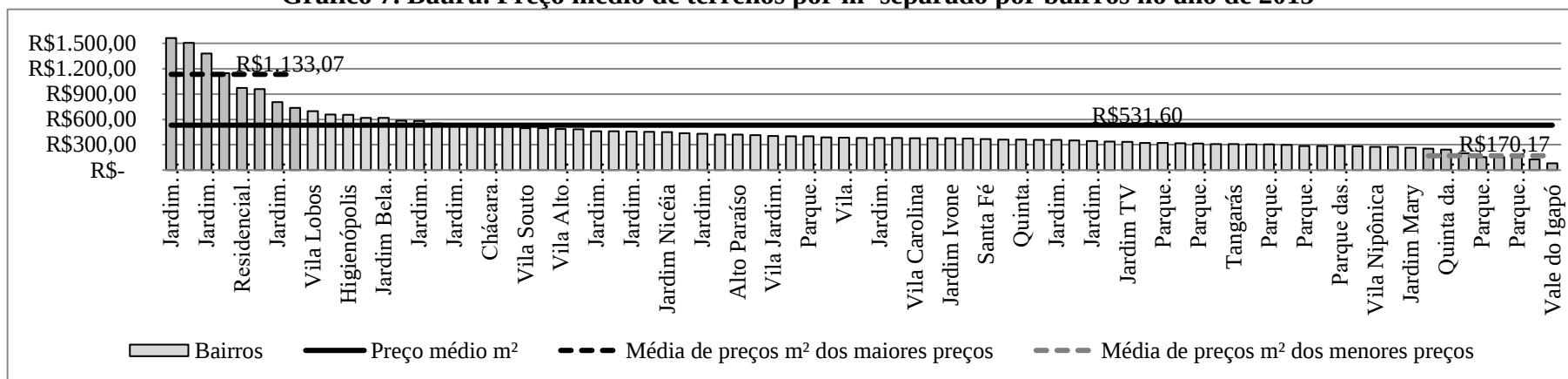
Fonte: Banco de dados Bauru. Elaborado por Coimbra (2017).

Gráfico 6. Bauru. Preço médio de terrenos por m² separado por bairros no ano de 2010



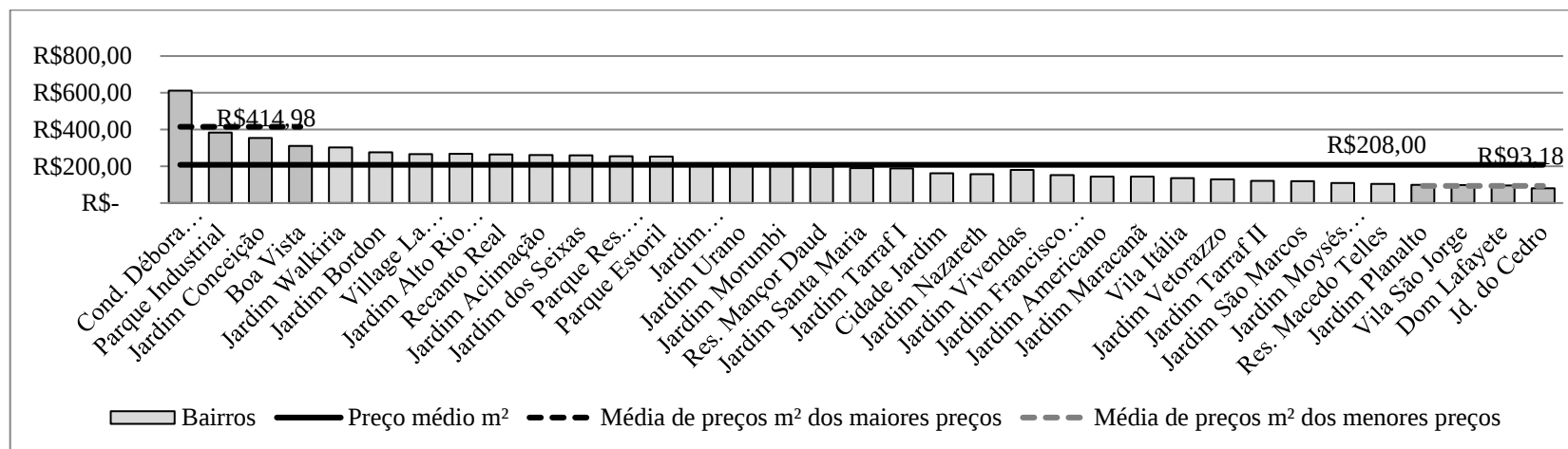
Fonte: Banco de dados Bauru. Elaborado por Coimbra (2017).

Gráfico 7. Bauru. Preço médio de terrenos por m² separado por bairros no ano de 2015



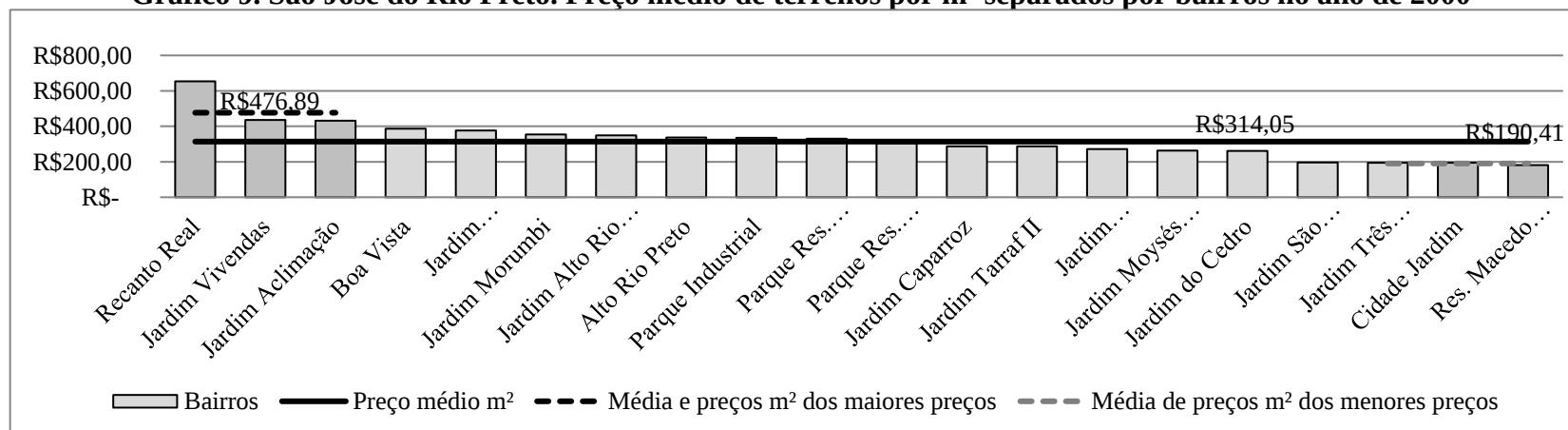
Fonte: Banco de dados Bauru. Elaborado por Coimbra (2017).

Gráfico 8. São José do Rio Preto. Preço médio de terrenos por m² separados por bairros no ano de 1995



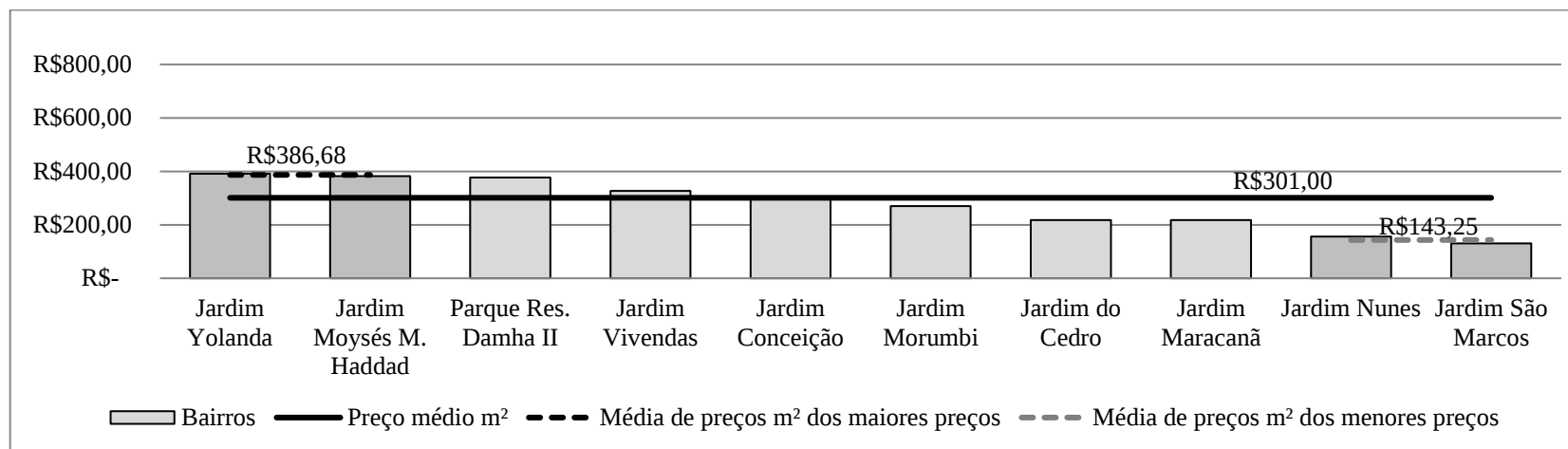
Fonte: Banco de dados São José do Rio Preto. Elaborado por Coimbra (2017).

Gráfico 9. São José do Rio Preto. Preço médio de terrenos por m² separados por bairros no ano de 2000



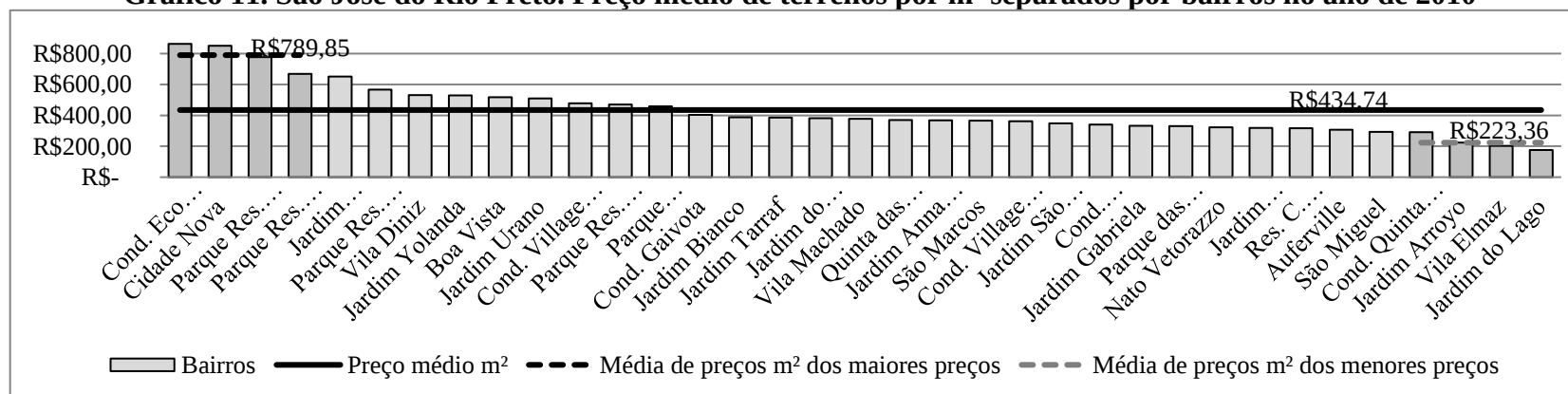
Fonte: Banco de dados São José do Rio Preto. Elaborado por Coimbra (2017).

Gráfico 10. São José do Rio Preto. Preço médio de terrenos por m² separados por bairros no ano de 2006



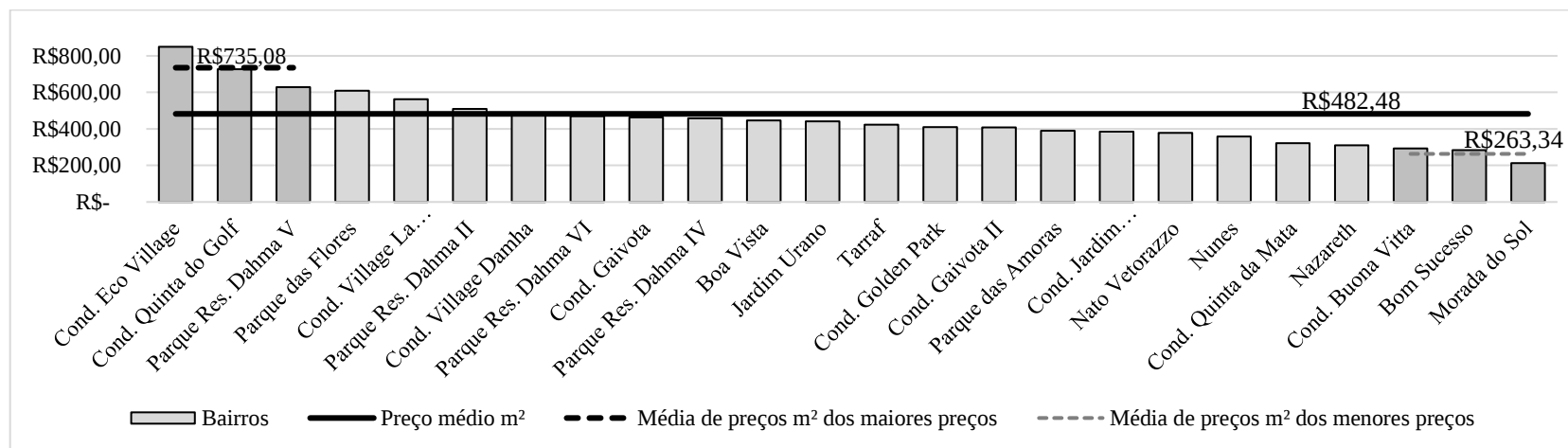
Fonte: Banco de dados São José do Rio Preto. Elaborado por Coimbra (2017).

Gráfico 11. São José do Rio Preto. Preço médio de terrenos por m² separados por bairros no ano de 2010



Fonte: Banco de dados São José do Rio Preto. Elaborado por Coimbra (2017).

Gráfico 12. São José do Rio Preto. Preço médio de terrenos por m² separados por bairros no ano de 2015



Fonte: Banco de dados São José do Rio Preto. Elaborado por Coimbra (2017).

4.2 DINÂMICA IMOBILIÁRIA DO PONTO DE VISTA ESPACIAL

Este item procura aprofundar a análise que vem sendo construída até o momento a fim de, após um primeiro panorama de análise dos dados em uma perspectiva temporal, passarmos a analisar a localização de tais processos.

Assim, buscaremos argumentar que os processos até aqui analisados respondem e ao mesmo tempo revelam uma ordem espacial. Para a realização desta abordagem buscaremos identificar e localizar quais tem sido as áreas que tem sofrido o maior aumento dos preços e consequentemente as áreas que estão sendo o contraponto da balança, ou seja, as áreas que sofreram menos alterações ao longo dos anos, para que assim possamos entender em que direção tem se dado o aumento gradativo do preço da terra urbana nas duas cidades.

Retomamos que há uma ação intencional por meio dos agentes que orquestram o espaço de modo que ocorra uma diferenciação de preços e o reforço de um padrão de desigualdade que já vinha sendo imposto. Como cita Melazzo (2013, p. 33), há uma “herança das desigualdades articuladas às novas que vêm sendo produzidas e que produzem na escala local a formação/consolidação de capitais.

A dimensão espacial dos movimentos dos preços ao longo do período e a ampliação das diferenças entre os terrenos mais caros e os mais baratos deve agora ser enfatizada com o objetivo de melhor caracterizarmos a dinâmica imobiliária espacialmente. Neste caso, as Figuras 21 a 25 representam a cidade de Bauru ao longo dos anos, e as Figuras 26 a 30 São José do Rio Preto.

Nota-se uma diferenciação do espaço ao compararmos as duas cidades, a concentração de ofertas em alguns casos, e que se encontram restrita a alguns bairros, ou seja, enquanto que em momentos de crescimento econômico se amplia o número de ofertas, em momentos contrários, elas se concentram em áreas seletivas da cidade, como o ano de 2006 em São José do Rio Preto.

Além disso, ao destacarmos os 10% menores preços da média por m² em Bauru entre os anos de 1995, 2000 e 2005, eles são muito mais próximos se comparados aos de São José do Rio Preto. Neste caso, em São José do Rio Preto damos destaque para as transformações que ocorreram no período, onde bairros populares e até mesmo localizados próximos a zona rural passaram a serem englobados no processo da dinâmica imobiliária.

Ao mesmo tempo, novas áreas foram englobadas a outras e tiveram seus preços elevados em ambas as cidades. Neste caso, de maneira muito mais expressiva em Bauru, mas que também se manifesta em São José do Rio Preto.

Ademais, destacamos a manutenção de altos preços ao longo do período analisado e em alguns bairros especificamente. Frisamos que em momentos de atenuação há um movimento menos intenso da diminuição dos preços, ou seja, eles diminuem pouco. Ao contrário do que ocorre com os bairros mais baratos, que em momentos em que há um aumento, eles acompanham o movimento, mesmo que tais elevações não ocorram nos mesmos bairros.

Ou seja, observa-se que em momentos de aumento de preço no mercado fundiário, os bairros mais caros vivenciam um aumento superior aos bairros mais baratos, e nos momentos de diminuição dos preços fundiários, os bairros mais baratos apresentam uma diminuição dos preços maior que os bairros mais caros.

É importante frisarmos que o aumento dos preços não ocorre de forma homogênea em todos os bairros e áreas, destacando que as duas cidades diferem em determinadas áreas, mas em geral, elas apresentam semelhanças entre as curvas e nos movimentos dos preços.

Neste caso, complementamos que a variação positiva dos preços dos terrenos e de áreas ocorre de forma seletiva, desigual e intencional e resultam de um conjunto de estratégias, em específico na atuação seletiva dos agentes que participam da dinâmica imobiliária de ambas as cidades.

Figura 21. Bauru. Preço médio por m² de terrenos no ano de 1995

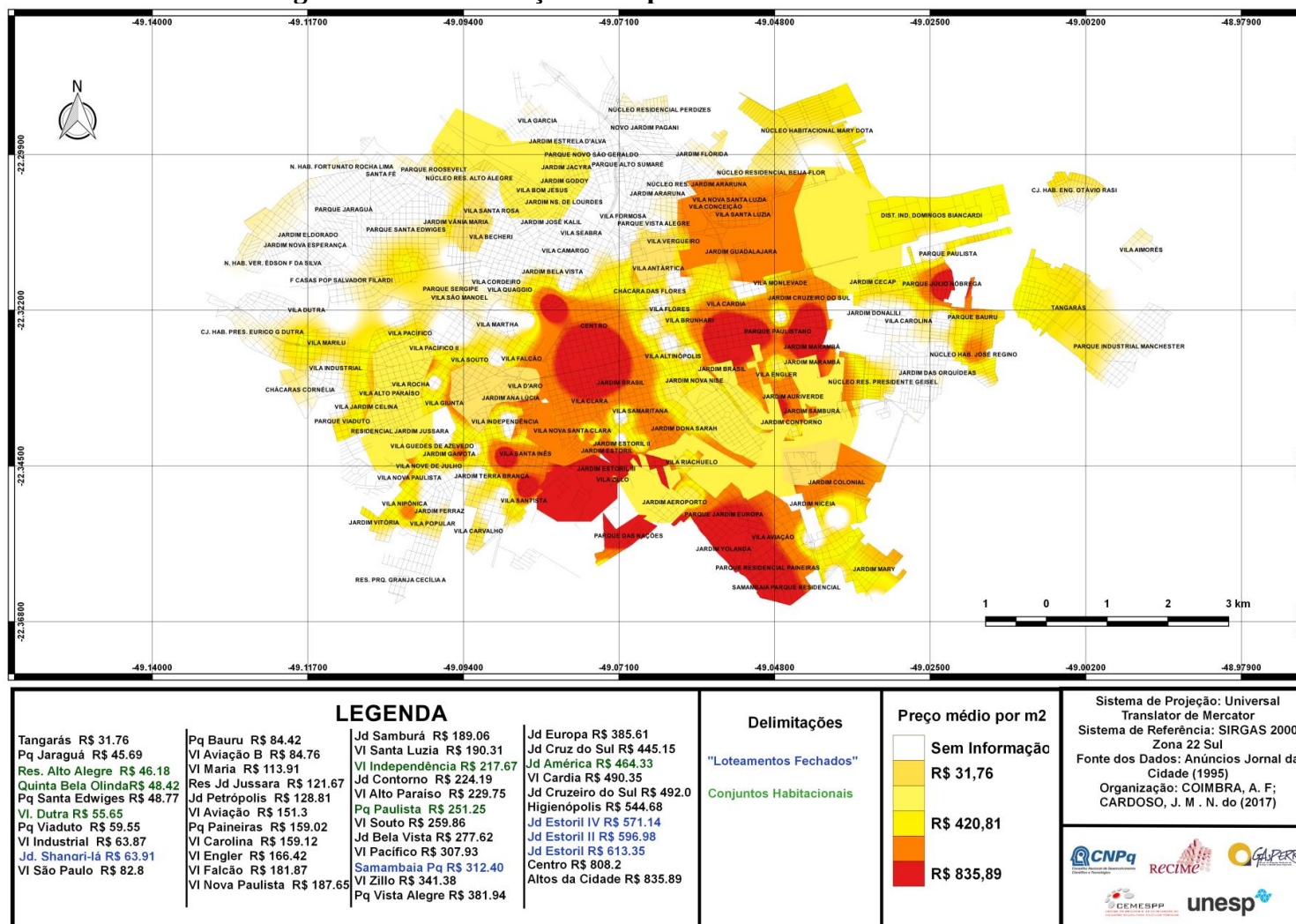


Figura 22. Bauru. Preço médio por m² de terrenos no ano de 2000

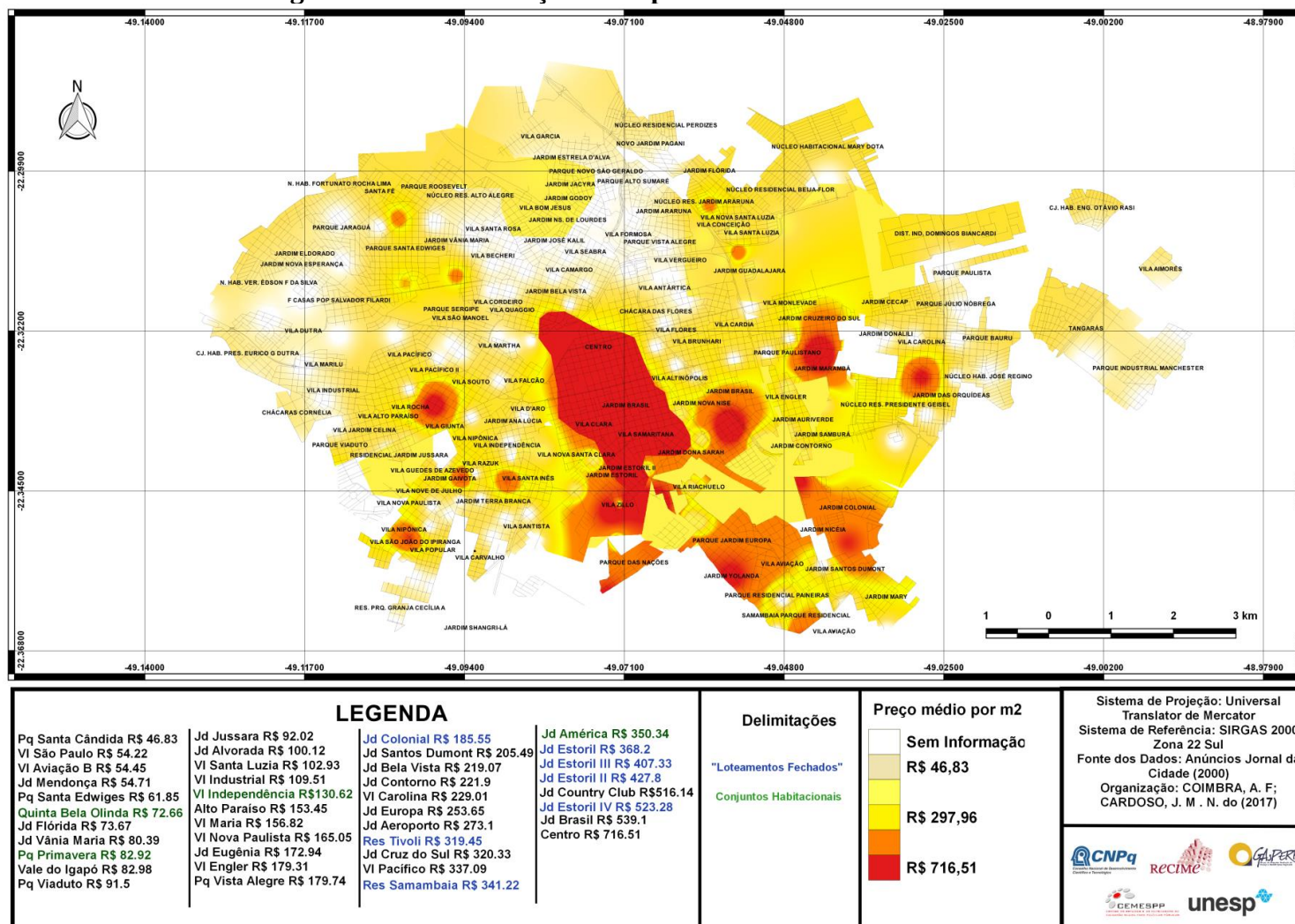


Figura 23. Bauru. Preço médio por m² de terrenos no ano de 2005

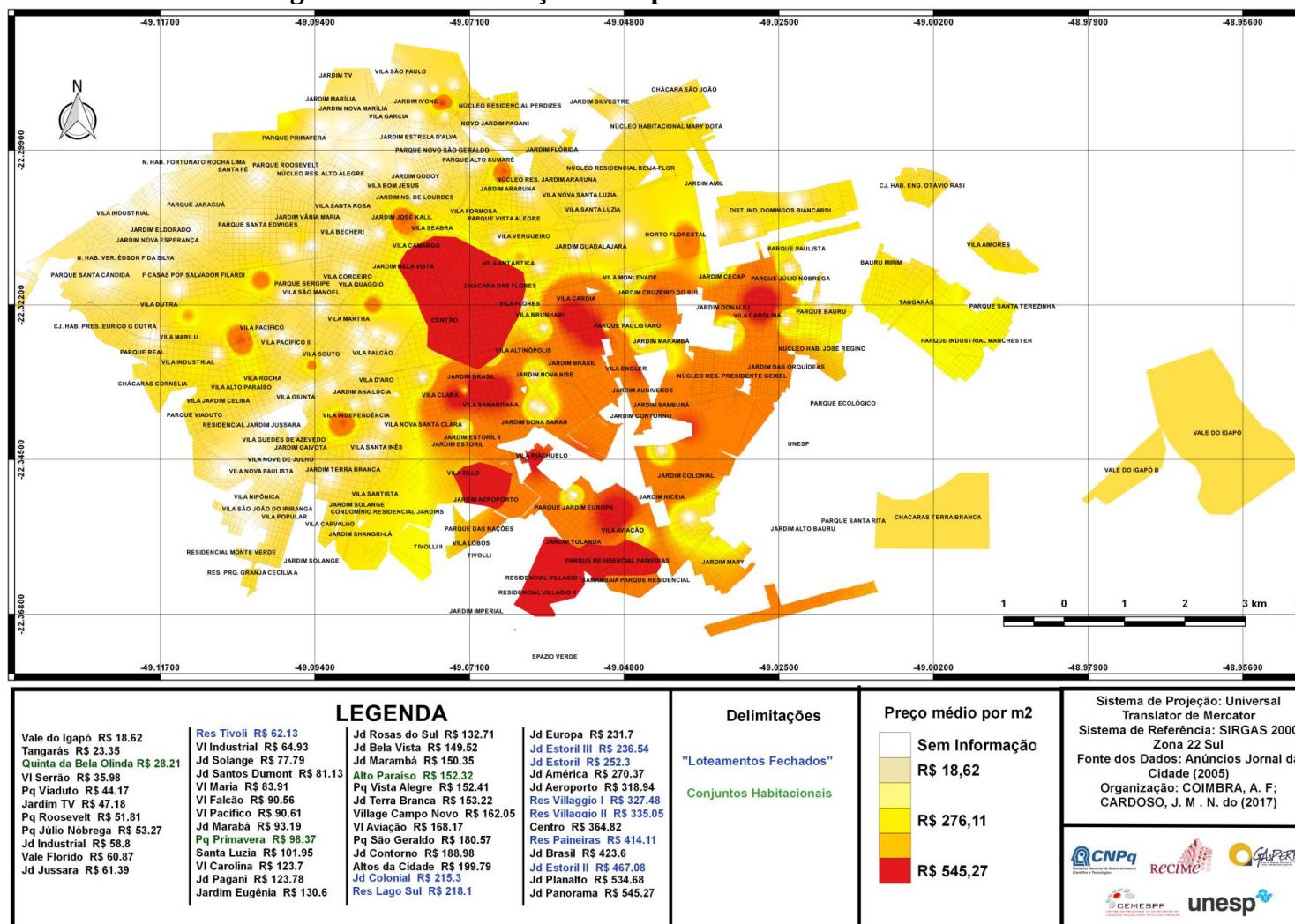


Figura 24. Bauru. Preço médio por m² de terrenos no ano de 2010

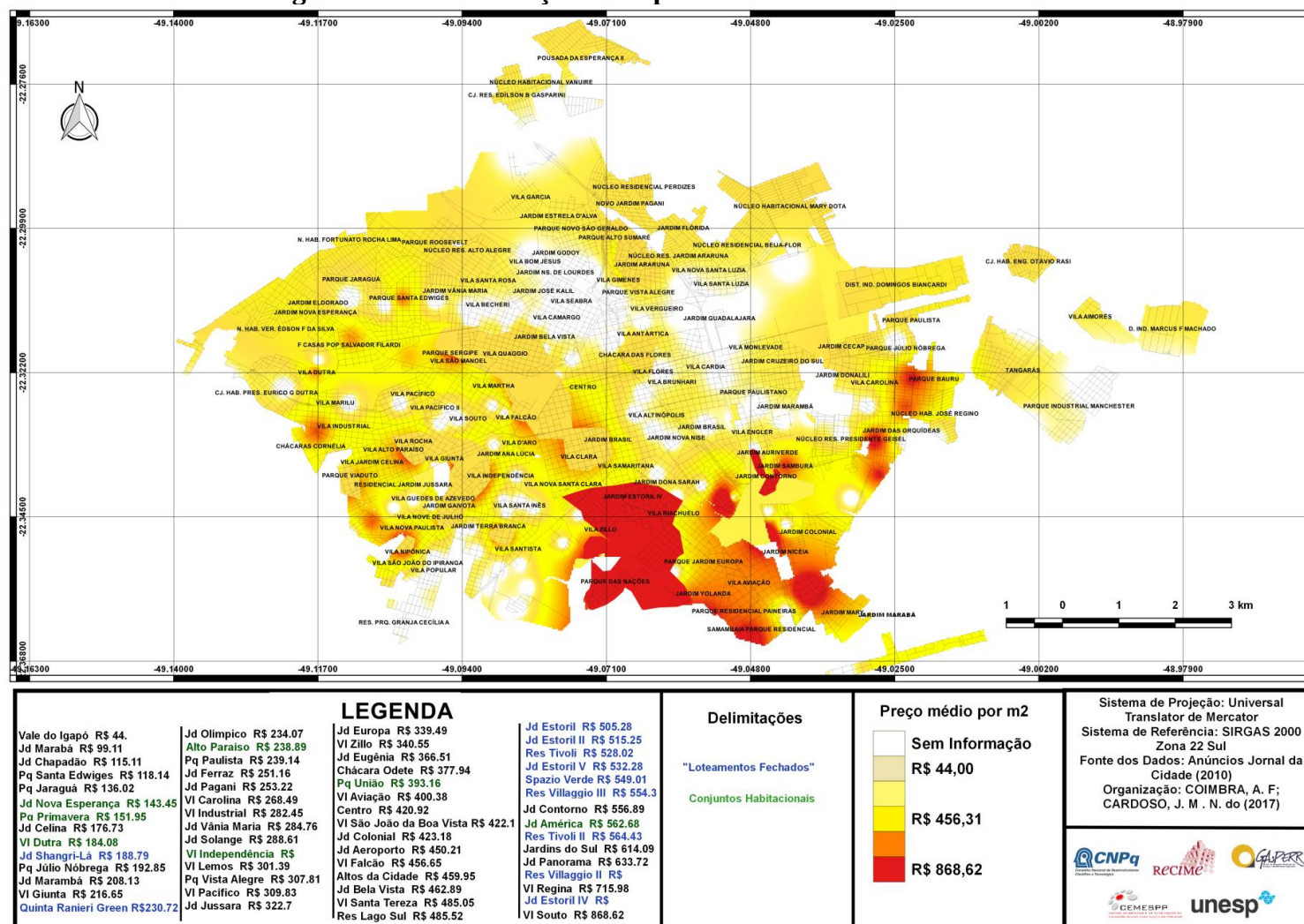
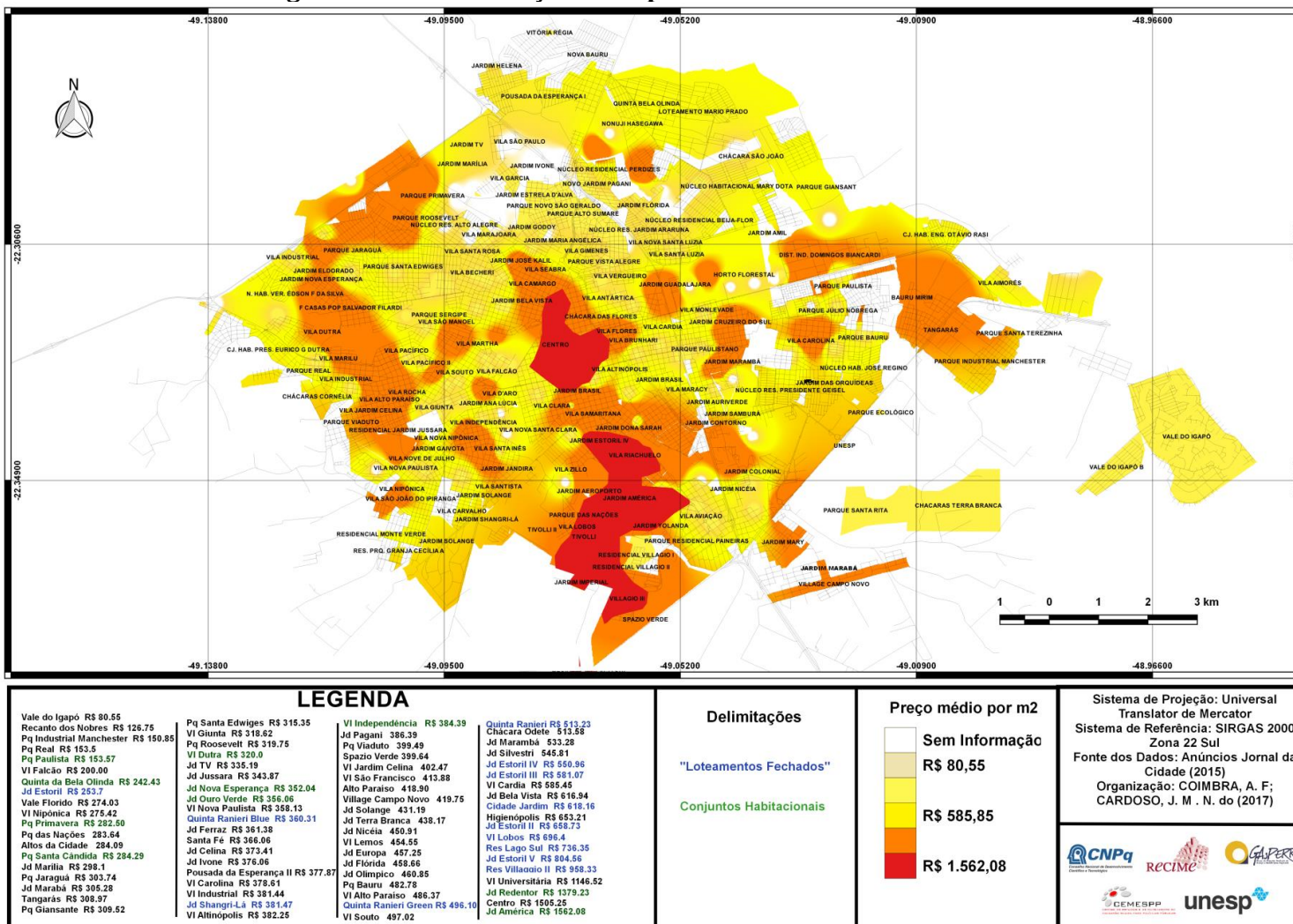


Figura 25. Bauru. Preço médio por m² de terrenos no ano de 2015



Primeiramente em Bauru identificamos a permanência de áreas com elevados preços por m². No ano de 1995, identificamos a área central e os bairros adjacentes, a leste com o Jardim Marambá e ao sul no Jardim Yolanda e Parque Residencial Paineiras. Na legenda destacamos os bairros em verde para aqueles caracterizados como conjuntos habitacionais e azul as áreas residenciais fechadas, portanto, vemos que grande parte das áreas valorizadas em vermelho são áreas de espaços residenciais fechados.

No ano de 2000, vemos a acentuação de algumas áreas (vide a intensidade da cor vermelha) em destaque para a área central, com os bairros Jardim Brasil, Vila Clara, Vila Samaritana em direção ao Jardim Estoril; ao sul com o Jardim Yolanda, a leste no Parque Paulistano e Jardim Marambá e alguns outros pontos com preços medianos. Destacamos o aparecimento de ofertas ao norte da cidade, que anteriormente pouco apresentou informações de ofertas imobiliárias.

É expressiva a redução observada dos anúncios no ano de 2005 em Bauru, mas ao mesmo tempo ela ocorre muito mais localizada, visto que a tonalidade em vermelho está mais acentuada, indicando uma localização mais exata e uma menor relação com os bairros da sua proximidade. Ou seja, apenas determinados bairros tiveram seus preços em alta. Neste ano, destacamos a permanência do Centro e das proximidades da Vila Clara; a leste Vila Carolina; a acentuação dos preços ao sul com o Residencial Paineiras e Villagios; e alguns outros pontos com preços médios espalhados pela cidade, bem como, o aumento dos preços em bairros a sudeste, com uma grande faixa em laranja.

Nos anos de 2010 e 2015 percebemos uma ampliação das ofertas e uma ampliação da atuação dos agentes muito mais periférica que central, fortalecida em direção as áreas residenciais fechadas. Isso demonstra que com o aquecimento do mercado e uma ampliação das ofertas, ampliaram-se as áreas de atuação dos agentes e assim sendo, a construção de novos imóveis, tal como já foi observado no capítulo três, em relação à implantação do PMCMV.

Em destaque para o ano de 2010 há uma ampliação das áreas em amarelo por quase toda a cidade, o que demonstra que ocorreu um aquecimento geral de ofertas, indiferente de suas localizações. Mas a maior expressividade encontra-se nos bairros Jardim Estoril, Parque das Nações e Samambaia Parque Residencial. No ano de 2015 destacamos os bairros Villagio I, II e III, Jardim Imperial, Tivolli com maiores preços, mas também o aumento das manchas em laranja em certas áreas periféricas da cidade.

Neste caso em Bauru, identificamos um aumento considerável dos preços e das áreas de atuação do mercado, vide o aquecimento geral da cidade no ano de 2015 e o

aumento expressivo em alguns setores. Observamos que as áreas mais valorizadas mantiveram ou aumentaram seus preços, bem como, áreas com preços médios/baixos também tiveram reajustes para cima.

Ao analisarmos especificamente o movimento dos preços de alguns bairros, vemos que sejam eles espaços residenciais fechados ou conjuntos habitacionais, ambos tiveram aumento dos preços, mesmo que diferenciadamente. Para exemplificar o que dissemos, trazemos alguns bairros em destaque.

No caso, os terrenos localizados no Residencial Villágio II tiveram um aumento entre 1995 e 2015 de R\$ 335,00 a R\$958,00, Jardim Estoril II R\$596,00 para R\$658,00, Jardim Estoril III R\$480,00 para R\$571,00, Shangri-lá de R\$63,00 a R\$533,00 e o Residencial Lago Sul de R\$218,00 a R\$736,00. No lado oposto do espectro dos preços, ou seja, entre aqueles que se situam entre os menores, os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado, temos os bairros Alto Paraíso com a variação dos preços entre R\$229,00 a R\$418,00, Jardim América R\$464,00 a \$562,00, e Quinta da Bela Olinda R\$48,00 a R\$307,00.

Identificamos que alguns espaços residenciais fechados foram sendo consolidados ao longo do tempo e atingindo patamares maiores e até superiores que outras áreas. Ao mesmo tempo identificamos conjuntos habitacionais populares que também foram se consolidando e apresentando preços crescentes.

Neste momento, faremos a análise para a cidade de São José do Rio Preto com as Figuras de 26 a 30.

Figura 26. São José do Rio Preto. Preço médio por m² de terrenos no ano de 1995

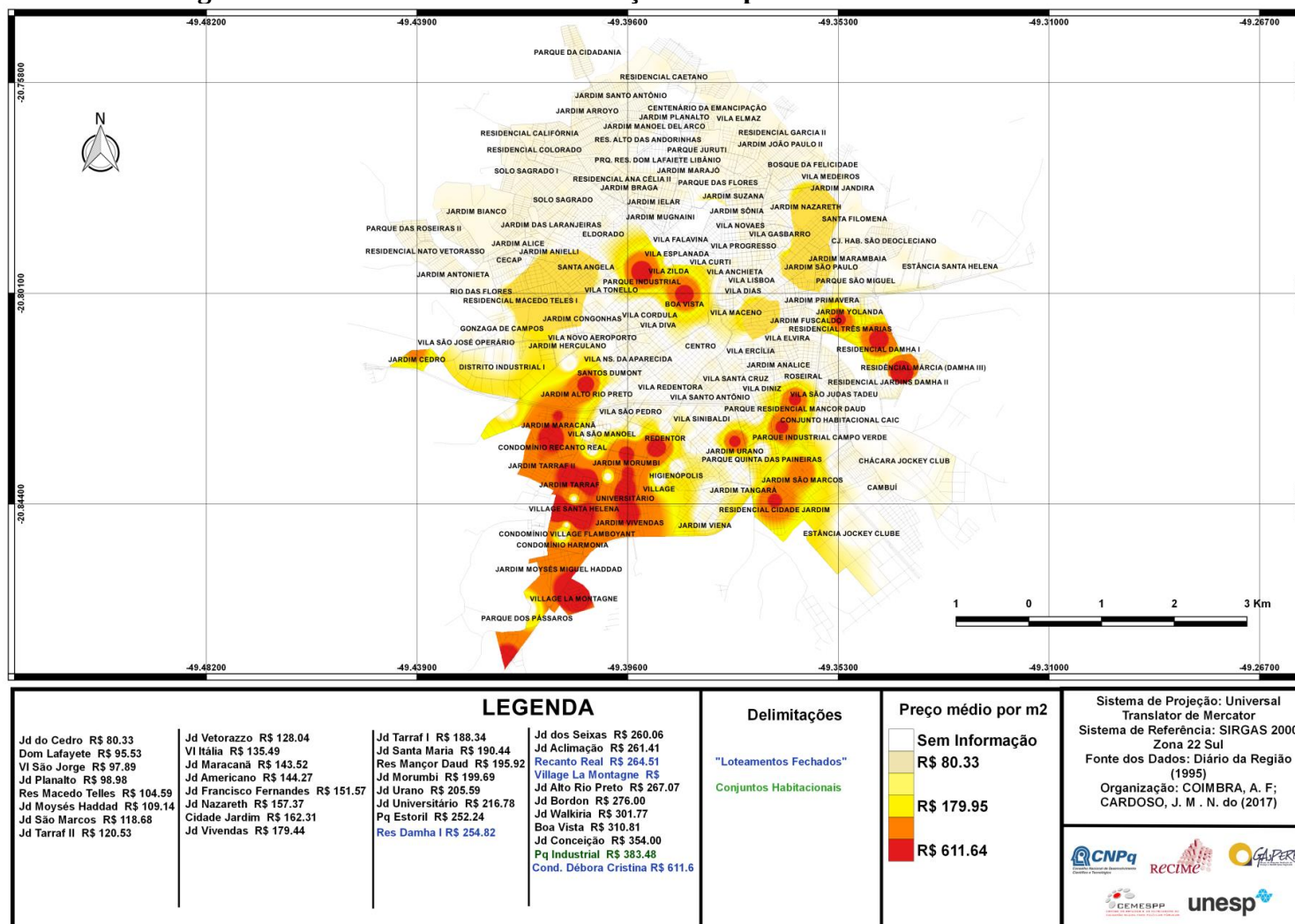


Figura 27. São José do Rio Preto. Preço médio por m² de terrenos no ano de 2000

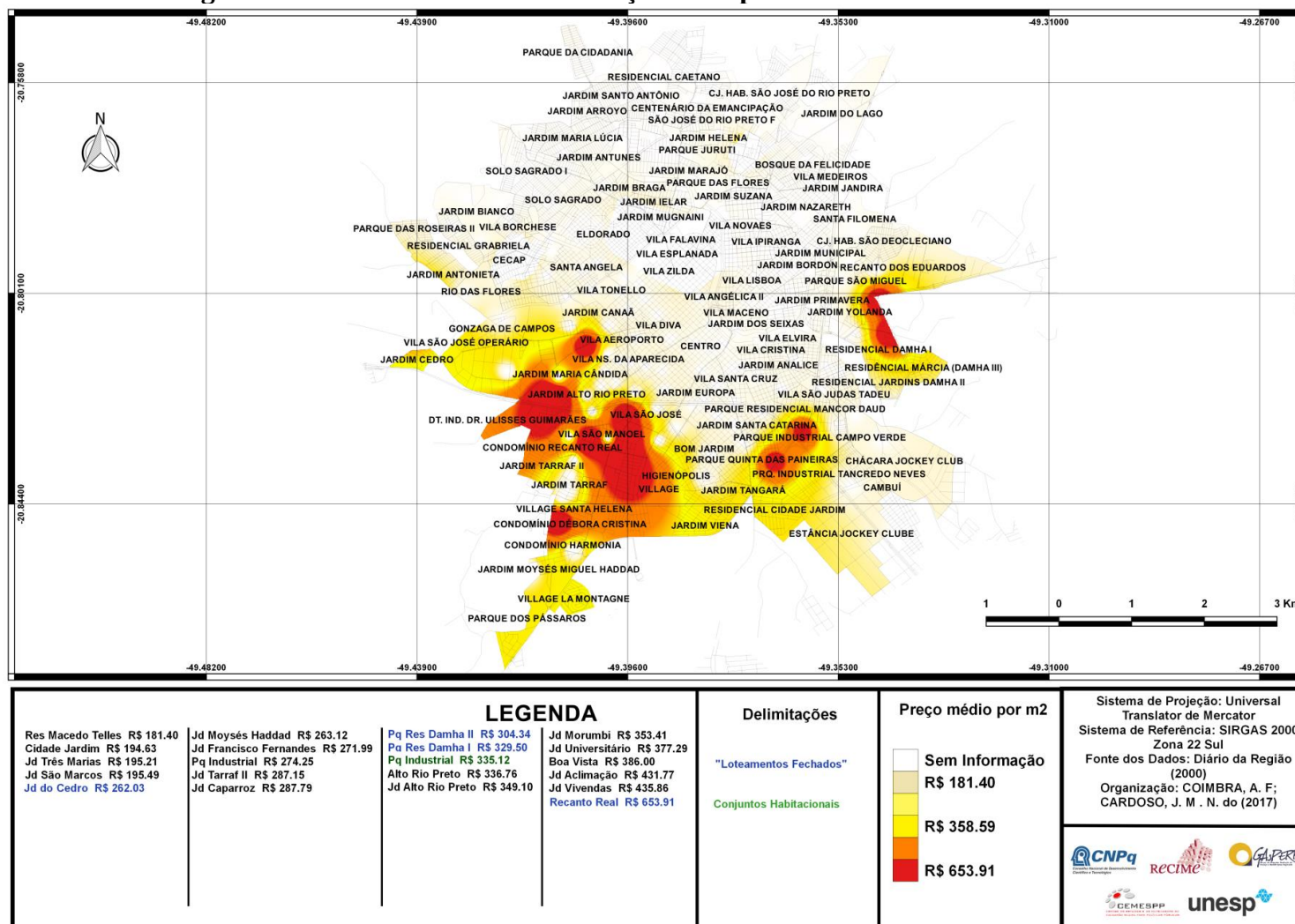


Figura 28. São José do Rio Preto. Preço médio por m² de terrenos no ano de 2006

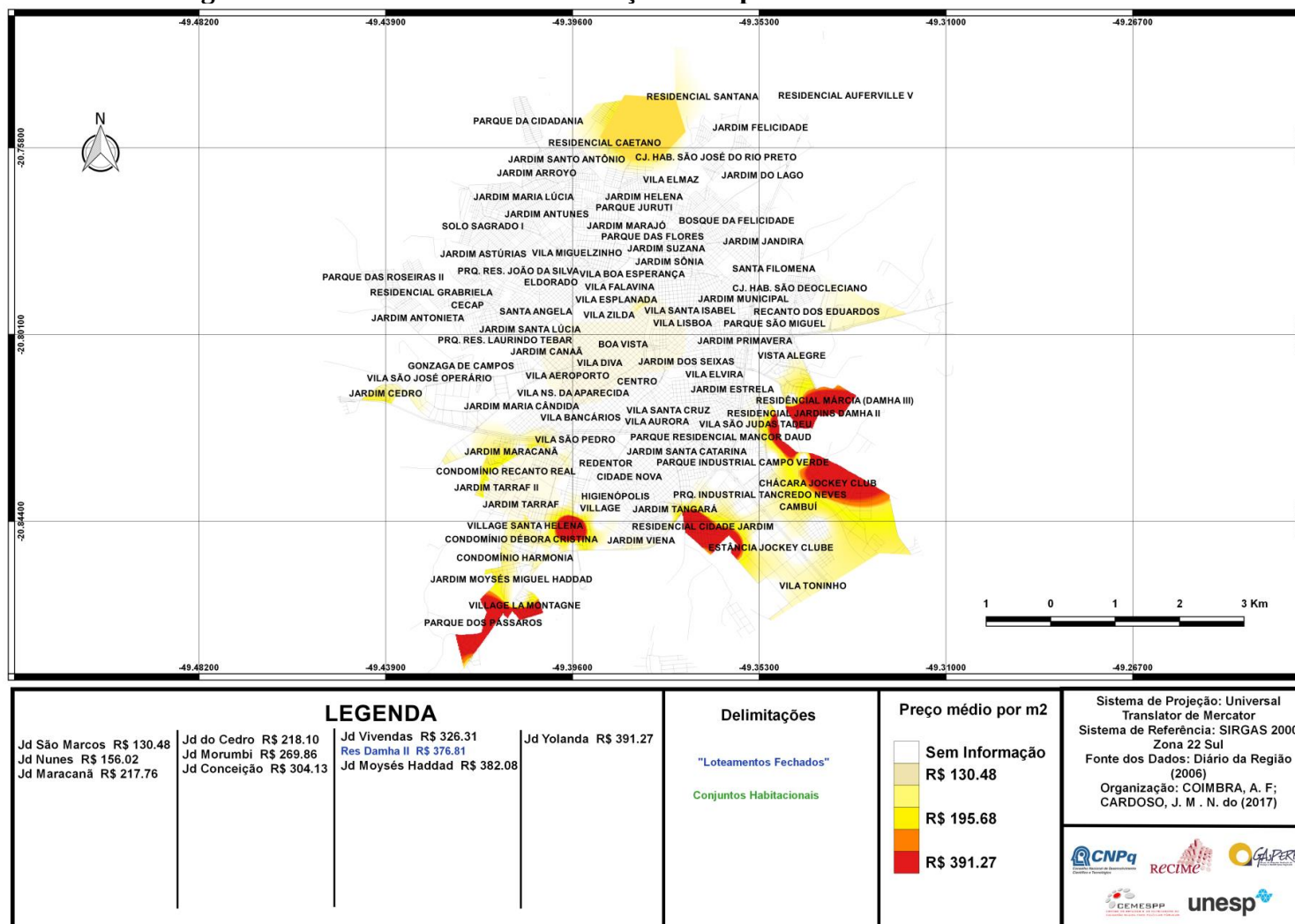


Figura 29. São José do Rio Preto. Preço médio por m² de terrenos no ano de 2010

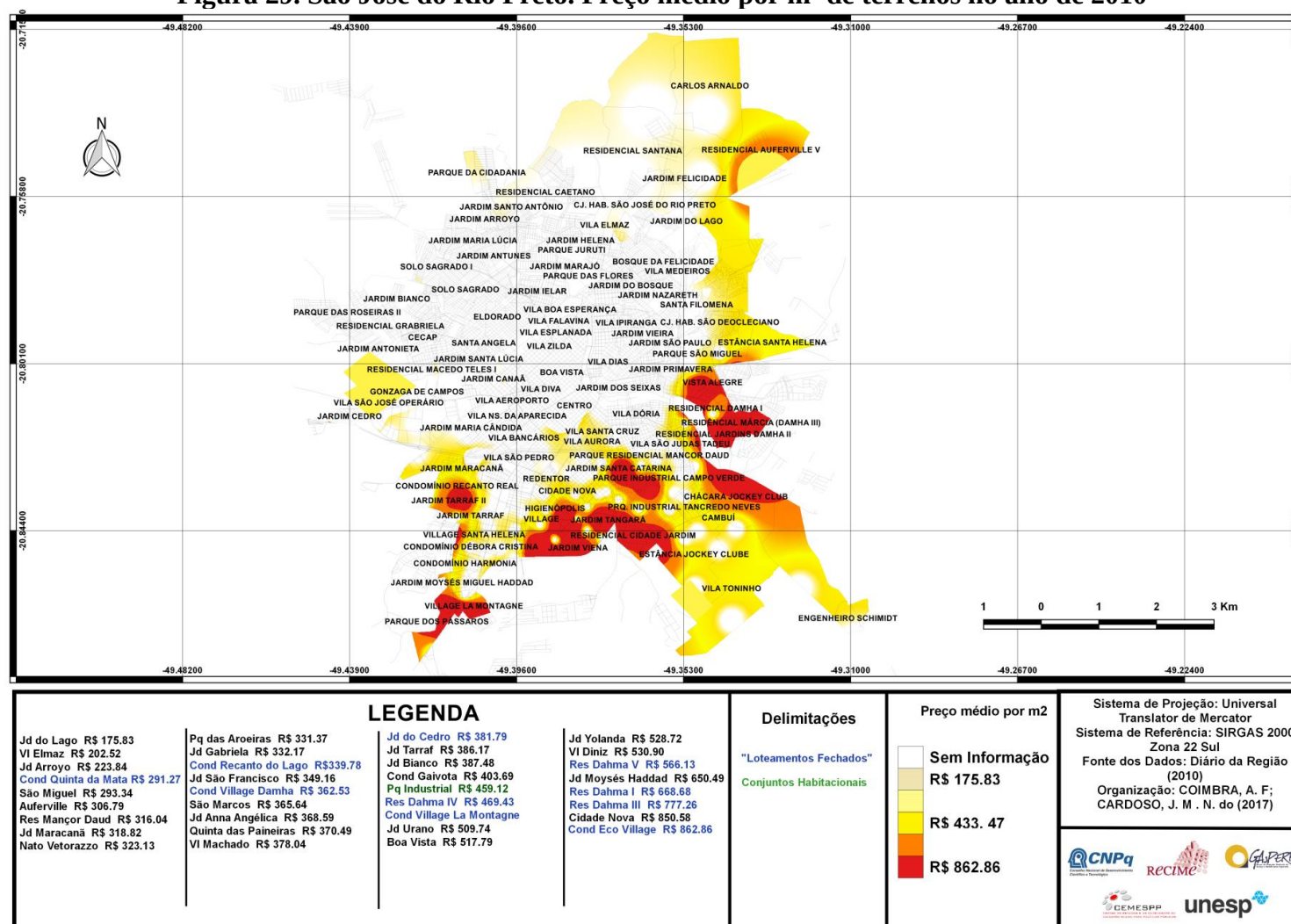
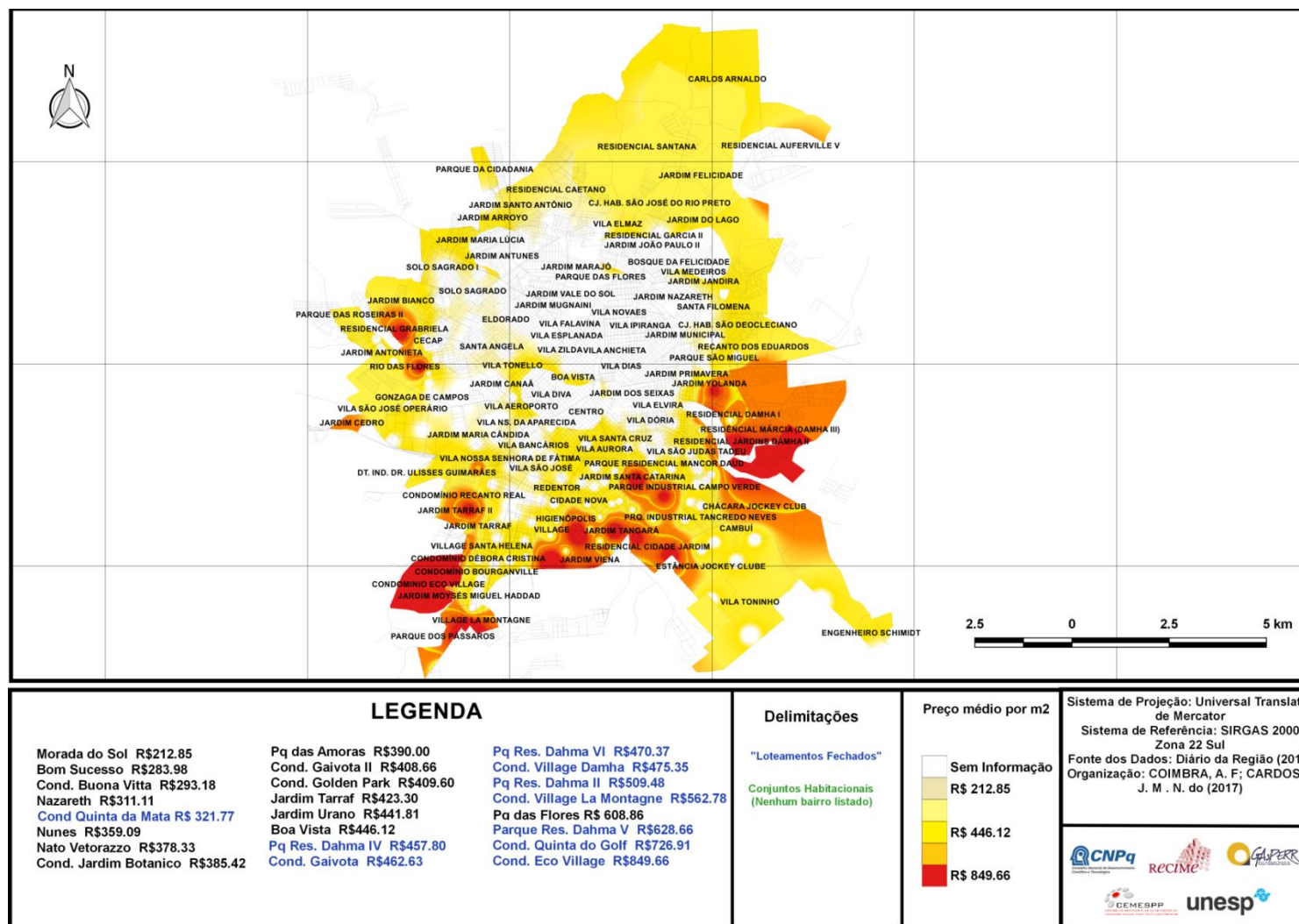


Figura 30. São José do Rio Preto. Preço médio por m² de terrenos no ano de 2015



Em São José do Rio Preto vemos uma localização mais acentuada das ofertas de terrenos, além disso, os patamares já iniciam um pouco mais elevados para os menores preços quando comparados a Bauru.

No ano de 1995, identificamos uma concentração em alguns bairros com os maiores preços e consequentemente, suas adjacências aparecendo em laranja e amarelo, bem como a formação de um eixo a sudoeste com a proximidade de espaços residenciais fechados. Destacamos os bairros a leste com os residenciais Dahma, a área ao norte do Centro com o bairro Boa Vista e a sudoeste com os Jardins Tarraf, Village Santa Helena, Village de La Montagne, Condomínio Débora Cristina.

No ano de 2000 e 2006, vemos uma concentração de poucos bairros com terrenos ofertados e que complementa o movimento com a série anterior de 1995. Com destaque para 2000 temos o aumento dos preços menores para aqueles que foram ofertados e a diminuição das ofertas em alguns espaços residenciais fechados, com a permanência apenas do conjunto dos Dahma e do Recanto Real. Enquanto para o ano de 2006 vemos a permanência do Residencial Dahma II, bem como, uma diminuição dos preços médios por m² dos maiores preços e a manutenção dos menores.

No ano de 2010, percebemos uma ampliação significativa do número de ofertas se comparado aos anos anteriores, atingindo bairros que anteriormente não apareciam, como alguns ao nordeste da cidade. Ainda percebemos a elevação de todos os preços e a permanência dos elevados preços nos Residenciais Dahma⁵² e no Condomínio La Montagne, o que de certa forma irá se manter no ano de 2015.

Em São José do Rio Preto vemos uma diferenciação quanto a expressividade dos conjuntos habitacionais, pois eles não apresentam a mesma intensidade de ofertas se comparados a Bauru.

Na questão da variação dos preços em especial a alguns bairros, vemos o Parque Industrial tendo um aumento de R\$383,00 no ano de 1995 para R\$459,00 no ano de 2006; o Condomínio La Montagne variando entre R\$266,00 em 1995 à R\$562,00 no ano de 2015; o bairro Boa Vista com os preços de R\$310,81 a R\$446,12 entre a série apresentada; o aquecimento do bairro Jardim Vivendas com proximidade a área de valorização sudoeste com os preços de R\$179,00 à R\$326,00 (1995-2006).

⁵² Discussão também apresentada em Alcântara (2012, p. 143-147) “O vetor sudoeste de São José do Rio Preto já não compreende exclusivamente as localizações mais rentáveis, inserindo-se alguns bairros do extremo leste da cidade nesse panorama, onde passaram a ser incorporados uma série de espaços residenciais fechados, principalmente da Damha Urbanizadora”.

Destacamos que em todos os bairros que apresentaram ofertas em grande parte dos anos foi possível ver que os preços se elevaram, alguns com alguma queda entre 2010 e 2015, mas que ainda mantiveram os preços maiores na comparação com os anos de 1995 e 2000. Mas enfocamos a seletividade espacial realizada em São José do Rio Preto, com muito mais expressividade e destaque se comparada à Bauru. Assim como, a mudança significativa em ambas as cidades que ocorreu entre 2010 e 2015, e as alterações marcantes após a implantação do PMCMV.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O resultado da pesquisa de mestrado realizada resultou em um amplo conjunto de dados, informações e análises. Primeiramente destacamos o grande esforço em relação aos procedimentos metodológicos e às bases de dados consultadas ou elaboradas no período.

Iniciamos o trabalho com a Introdução e os Procedimentos Metodológicos, a fim de informar ao leitor quais são os dados utilizados na pesquisa, como eles foram coletados, organizados e posteriormente seriam analisados ao longo dos capítulos. Visto que, a sistemática da construção das informações e o seu levantamento foram um elemento importante no próprio desenvolvimento da pesquisa, portanto a justificativa em apresentá-las desde o início.

Posteriormente, no Capítulo 1 propomos realizar uma contextualização, mesmo que de forma sintética, dos principais autores e fundamentações teóricas sobre os quais nos baseamos para compor nossa análise. Neste caso, apresentamos autores que se dedicaram aos estudos urbanos e em específico aos estudos imobiliários, enfatizando a construção da pesquisa urbana e de como ela foi sendo aperfeiçoada pelos autores na identificação de alguns processos específicos.

Adentramos sobre tópicos na discussão do capítulo 1, como pontos de partida sobre a produção da cidade: A propriedade privada da terra urbana e suas rendas e a valorização do capital na produção imobiliária e do espaço urbano. Este formato nos auxiliou a construir um diálogo a respeito de como a cidade passou a ser o centro da formação e valorização do capital, e que consideramos que a partir da propriedade privada da terra é possível obter rendas fundiárias e que se valorizam e se reafirmam conforme sua localização.

Além disso, há padrões que se repetem em diferentes realidades urbanas, podendo transformar e aprofundar as lógicas de estruturação interna das cidades e até mesmo intensificar processos de desigualdade socioespacial e seletividade espacial, sendo que tais processos têm como agentes atuantes os promotores imobiliários, os proprietários da terra e os demais agentes que participam dos circuitos de acumulação do capital e que conseguem produzir a cidade conforme seus interesses.

Assim, a renda passa a organizar mudanças do uso do solo e não ser vista como um obstáculo, mas intensificando sua ocorrência, bem como, a partir da formação de um novo agente, o capital incorporador que se torna responsável por organizar o investimento

privado na cidade e assegurar de maneira sistemática a coordenação de diferentes agentes no interior do processo produtivo assim como de definir onde, quando e o que será “lançado”, ou seja, ofertar o produto certo, para o segmento certo de demanda ao maior preço possível. Portanto, após evidenciar como seria construída a análise voltamos nos capítulos subsequentes à apresentação das duas cidades.

No capítulo 2 passamos a entender como as duas cidades foram sendo produzidas, e que grande parte dos elementos que a compõem atualmente são reflexos de um acúmulo de ações de períodos do passado. Destacamos as formações e consolidações de áreas específicas dos espaços residenciais fechados em ambas as cidades, bem como as localizações dos conjuntos habitacionais construídos a partir da década de 1960. Além disso, a localização das favelas e a apresentação dos mapas de rendimento complementaram a análise de quais foram as mudanças ocorridas entre algumas décadas da população nos setores censitários, ou seja, ampliaram-se os setores da população com menores rendimentos e ocorreram uma concentração daqueles com maiores rendimentos.

Dessa forma, a bibliografia consultada e os trabalhos de campo realizados nas duas cidades nos ajudaram a compreender quais eram as áreas historicamente produzidas e privilegiadas pelo capital incorporador e quais eram aquelas voltadas ao restante da população. No terceiro capítulo realizamos uma síntese da produção habitacional a fim de contextualizar como decorreu o processo ao longo dos anos após a década de 1960. Neste caso, identificamos as localizações dos antigos conjuntos habitacionais, compreendendo que em Bauru eles se localizaram periféricamente e em um conjunto de blocos, assim como a localização do empreendimento São Deocleciano em São José do Rio Preto implantado em 2001 pela COHAB. Neste ponto, identificamos também a seletividade e concentração de dois agentes, a COHAB em Bauru e o CDHU em São José do Rio Preto.

Posteriormente, realizamos a apresentação dos dados do PMCMV, os quais nos apresentaram a seletividade de atuação de alguma empresas em específico, como por exemplo a MRV dominando a produção nas Faixas 2 e 3 em ambas as cidades, e no Faixa 1 empresas locais realizando a produção, como o caso da Casaalta⁵³ em Bauru e o Grupo Pacaembu em São José do Rio Preto. Além disso, nota-se a formação de grandes blocos muito mais periféricos no caso de São José do Rio Preto se comparados a Bauru que se encontram mais dispersos.

⁵³ Apesar de atuar em outros estados, teve sua formação inicial em Bauru.

Posteriormente no capítulo 4 elaboramos a análise dos dados imobiliários, visto que os dados de volume de ofertas de terrenos em loteamentos/condomínios fechados, principalmente, propõem que há práticas de seletividade espacial e que de certa forma são produzidas pelos agentes imobiliários nas últimas décadas. Neste caso, destacamos as áreas com maior concentração de anúncios voltados às camadas de renda média a alta e sua valorização constante. As demais áreas, particularmente as localizadas na periferia ocupada pelos segmentos de renda mais baixa, inicialmente apresentaram poucas ofertas, e ganharam uma certa expressividade após 2010, chamando a atenção da importância que o PMCMV teve nas duas cidades.

A leitura sobre os preços dos imóveis, ao longo do período abordado, reforçou nossa ideia a respeito da construção de diferenças e desigualdades produzidas pelo mercado ao longo da história de cada cidade. Elas foram sendo produzidas e se refletiram, conseqüentemente, nas possibilidades de acesso à cidade pelas diferentes camadas sociais. Neste caso, os mapas nos mostram algumas estratégias espaciais desenvolvidas pelos agentes imobiliários na diferenciação entre as áreas e tem como resultado um acúmulo de ações e investimentos espacialmente seletivos.

Portanto, compreendemos que há uma gama de elementos que compõem o aumento das desigualdades sociais e diferenciam áreas conforme suas características, em especial a renda, na cidade. A propriedade da terra vem em conjunto a estes fatores e reforçam e é materializada a partir da variação existente entre os setores de ofertas dos preços imobiliários. Assim, os preços da terra e a dinâmica do mercado fundiário, são compreendidas ao mesmo tempo como resultado de um conjunto de processos do passado e condicionantes destes mesmos processos em cada momento.

Além disso, as lógicas de produção da cidade, principalmente do PMCMV vão ao encontro destes processos, visto que o preço da terra determina as suas localizações e ratifica sua concentração em áreas periféricas.

Destacamos este processo de formação teórica e metodológica importante no processo de investigação da dinâmica imobiliária, principalmente em cidades médias, visto que, são vários elementos que compõem a análise, além de entendemos sua importância e a necessidade de realizar uma abordagem com uma série histórica mais longa para possivelmente identificar dinâmicas importantes que vão se moldando ao longo do tempo., o que se coloca como desafio para investigações futuras.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AALBERS, Manuel B. ; WARD, Callum. **Virtual special issue editorial essay: ‘The shitty rent business’: What’s the point of land rent theory?** Urban Studies, 2016, Vol. 53(9) p. 1760–1783.

ABRAMO, Pedro. A cidade caleidoscópica. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

_____. A dinâmica imobiliária. **Elementos para o entendimento da espacialidade urbana**. Cadernos IPPUR, Rio de Janeiro, Ano III, N° especial, 1989.

ABREU, Marlon Altavini de. Cidades médias e a trajetória recente do setor imobiliário brasileiro: problematização a partir das novas formas de cooperação, coordenação e concorrência entre empresas. Anais do XVII ENANPUR. São Paulo. 2017.

_____. **Diferenciando o espaço e produzindo cidades: lógicas e agentes da produção do espaço urbano nas cidades de Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR**. GEOTEXTOS (ONLINE), v. 12, p. 77, 2016.

_____. Diferenciando o espaço e produzindo cidades: lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR. (2014). 171f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2014

_____. **O mercado imobiliário em Londrina, Marília e São José do Rio Preto: análise comparativa do processo de estruturação intra – urbano**. 136f. Monografia (Conclusão de Curso em Geografia). Universidade Estadual Paulista/Faculdade de Ciências e Tecnologia – FCT/UNESP Campus de Presidente Prudente. 2011

ALCÂNTARA, Danilo Marcondes. **Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG): análise comparativa da dinâmica imobiliária recente**. 189f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Estadual Paulista/Faculdade de Ciências e Tecnologia – FCT/UNESP Campus de Presidente Prudente. 2013.

AMORIM, Wagner Vinicius. **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias: Londrina e Maringá/PR**. 2015. 413 f. Tese (doutorado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP Campus de Presidente Prudente, 2015.

_____. **A produção social do espaço urbano em Londrina - PR: a valorização imobiliária e a reestruturação urbana**. (2011). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente-SP, 2011.

ARANTES, Pedro Fiori. Marxistas e a cidade de São Paulo nos anos de 1970. **Novos Estudos**, CEBRAP, nº 83, março de 2009, p. 103-127.

BAURU. Plano Local de Interesse Social.

BAURU, Jornal Diário de Bauru, 2017.

BARCELLA, B. L. S. **DINÂMICA IMOBILIÁRIA E DIFERENCIAÇÃO ESPACIAL EM CIDADES MÉDIAS: DA REPRODUÇÃO DO CAPITAL À REPRODUÇÃO DAS DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS**. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual Paulista/Faculdade de Ciências e Tecnologia – FCT/UNESP Campus de Presidente Prudente, 2018.

BARCELLA, Bruno L. S. **O mercado fundiário em Ribeirão Preto/SP: processos e agentes, preços e localizações**. Caminhos de Geografia, [s.l.], v. 18, n. 62, p.161-173, 21 jun. 2017. EDUFU - Editora da Universidade Federal de Uberlândia. <http://dx.doi.org/10.14393/rcg186213>.

BARCELLA, Bruno L. **O mercado de terras urbanas e seu papel na produção e transformação do espaço urbano em cidades médias: Os casos de Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP**. Monografia (Conclusão de Curso em Geografia). Universidade Estadual Paulista/Faculdade de Ciências e Tecnologia – FCT/UNESP Campus de Presidente Prudente, 2015.

BOLAFFI, Gabriel. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982, p. 37-70.

BONDUKI, Nabil. **Do Projeto Moradia ao programa Minha Casa, Minha Vida**. Teoria e Debate, nº 82, maio/junho. 2009.

_____. **Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula**. Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo, 1, 70-104, 2008.

_____. **Origens da habitação social no Brasil**. Estação Liberdade, São Paulo; 4ª edição, 2004

BONDUKI, Nabil; ROLNIK, Raquel. Periferia da Grande São Paulo, reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho. In: MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982, p. 117-154.

BOTELHO, Adriano. O urbano em fragmentos. A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007

BRANDÃO, Paulo B. **Velhas aplicações e novas possibilidades para o emprego do método comparativo nos estudos geográficos**. GeoTextos, Salvador, vol. 8, n. 1, jul. 2012.

BRANDÃO, Carlos. **Território e Desenvolvimento: as múltiplas escalas entre o local e o global**. São Paulo: Editora da Unicamp, 2007.

BRASIL. COHAB.

BRASIL. IBGE. **Censo**. 2010

BRASIL. IBGE. **Caixa Econômica Federal**. 2013.

BRASIL. **Minha Casa Minha Vida**. 2016.

BRASIL. **Secretaria Nacional de Habitação**. 2010

BRENNER, Neil. Reestruturação, reescalonamento e a questão urbana. GEOUSP, São Paulo, Nº 33, pp. 198-220, 2013.

BUENO, José Carlos de Lima. **A expansão física de São José do Rio Preto 1980 a 2000**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

CAMACHO, Vitor. **Problematizando mudanças espaciais e temporais entre os censos entre os anos de 2000 e 2010: os mapas da exclusão/inclusão social de Presidente Prudente/SP**. 91f. Monografia (Conclusão de Curso em Geografia). Universidade Estadual Paulista/Faculdade de Ciências e Tecnologia – FCT/UNESP Campus de Presidente Prudente. 2013.

CANO, Wilson. **Raízes da concentração industrial em São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1990.

CAPEL, Horacio. **La morfología de las ciudades. Tomo III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario**. Ediciones el Serbal. 2013.

CAPELLOZA, A. C. A. **Produção habitacional no processo de urbanização de Bauru (1950-2010): a estruturação da cidade a partir das habitações populares e de alta renda**. III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo arquitetura, cidade e projeto: uma construção coletiva São Paulo, 2014.

CARDOSO, Adauto Lucio **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. In: **Crise Urbana**, São Paulo, Editora Contexto: 2015.

_____. Diferenciação socioespacial. Cidades, Presidente Prudente – SP, V 4, Nº 6, 2007.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, v. 48, 1983.

CATELAN, Márcio José. **Heterarquia Urbana: interações espaciais interescares e cidades médias**. Tese (doutorado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP Campus de Presidente Prudente. 2012.

_____. **Produção do Espaço Urbano em Bauru:** do subterrâneo à superfície, Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Estadual Paulista/Faculdade de Ciências e Tecnologia – FCT/UNESP Campus de Presidente Prudente. 2008.

COIMBRA, Aline Fernanda. **A oferta de apartamentos, casas e terrenos urbanos em Campina Grande – PB, Mossoró – RN e Passo Fundo – RS:** uma análise comparativa do mercado imobiliário em Cidades Médias. 126f. Monografia (Conclusão de Curso em Geografia). Universidade Estadual Paulista/Faculdade de Ciências e Tecnologia – FCT/UNESP Campus de Presidente Prudente. 2013.

COUTO AMORIN, Edna Maria Jucá. **As cidades médias e suas múltiplas particularidades:** produção e consumo do espaço urbano em Marília/SP e Mossoró/RN / Edna Maria Jucá Couto. Tese (doutorado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP Campus de Presidente Prudente, 2016.

CORREIA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A. ; SOUZA, M. L. de ; SPOSITO, M. E. B. **A produção do espaço urbano:** agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2013, p. 41-52.

_____. Estudos sobre a rede urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

COSTA, Leonardo Batista da. Estruturação da cidade de Campina Grande: as estratégias e intencionalidades do mercado imobiliário. (2013) 194f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2013.

Davis, m 2004 planeta favela

FAPESP. BIBLIOTECA VIRTUAL. **Lógicas econômicas e práticas espaciais contemporâneas: cidades médias e consumo.** 2016. Disponível em: <<http://www.bv.fapesp.br/pt/auxilios/47675/logicas-economicas-e-praticas-espaciais-contemporaneas-cidades-medias-e-consumo/>> Acesso em: 05 de novembro de 2016.

FARRET, R. L. Paradigmas da Estruturação do Espaço Residencial Intraurbano. In: FARRET, R. L. et al. **O espaço da cidade:** contribuição à análise urbana. São Paulo: Projeto Editores Associados, 1985. p. 73-90.

FERREIRA, Jurandyr Pires. **Enciclopédia dos municípios brasileiros.** Rio de Janeiro, Vol. XXVIII, 1957.

FIX, Mariana. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil.** Tese de Doutorado (Doutorado em Desenvolvimento Econômico), Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2011.

FRANCISCO, A. M. **CONTRIBUIÇÃO À HISTÓRIA DA URBANIZAÇÃO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP.** Revista Tópos. V. 5, Nº 1, p. 119 - 142, 2011.

_____. **Enciclopédia dos municípios brasileiros.** Rio de Janeiro, Vol. XXX, 1958.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. 2010

FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DOS DADOS. SEADE. Disponível em: <<https://www.seade.gov.br/>> Acesso em: 30 de out 2016.

GHIRARDELLO, N. **À beira da linha: formações urbanas da Noroeste Paulista**. São Paulo: Editora UNESP, 2002. 235 p.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Biblioteca Virtual**. São Paulo, 2015. Disponível em: <<http://www.bibliotecavirtual.sp.gov.br/temas/sao-paulo/sao-paulo-aspectos-territoriais.php>>. Acesso em: 25 de nov. 2016.

GOTTDIENER, Mark. **A Produção Social do Espaço Urbano**. (2ª ed.). São Paulo: Edusp, 2010.

HARVEY, David. **Os limites do capital**. São Paulo. Boitempo, 2013.

_____. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HAILA, A. **The theory of land rent at the crossroads**. Environment and Planning D: Society and Space 8(3): 275–296. 1990.

IBGE. Regiões de Influência das Cidades. 2007. Rio de Janeiro: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

LEFEBVRE, Henri. **O pensamento Marxista e a cidade**. Lisboa: Ulisséa, 1972.

LEFEBVRE, Henri. **Lógica formal/Lógica dialética**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1983.

LIMONAD, Ester. Reflexões sobre o espaço, o urbano e a urbanização. **GEOgraphia**, nº 1, 1999, p. 71-91.

LOGAN, John R.; MOLOTCH, Harvey L. **Urban fortunes**. The political economy of place. Los Angeles: University of California Press, 1987.

LOSNAK, Célio José. **Polifonia Urbana: imagens e representações-Bauru 1950-1980**. Bauru: EDUSC, 2004.

MARICATO, Ermínia. O impasse da política urbana no Brasil. Petrópolis: Vozes, 2011.

_____. O “Minha Casa” é um avanço, mas segregação urbana fica intocada. Carta Maior, maio de 2009. Disponível em: <http://www.cartamaior.com.br/?/Editoria/Politica/O-Minha-Casa-e-um-avanco-mas-segregacao-urbana-fica-intocada/4/15160>.

_____. **Política habitacional no regime militar: do milagre brasileiro à crise econômica**. Petrópolis, Vozes, 1987.

MARQUES, Eduardo. **De volta aos capitais para melhor entender as políticas urbanas.** Novos estudos. Revista CeBRAP. São Paulo, v35.02, p.15-33, 2016.

MELAZZO, E. S. Interações, combinações e sinergias: produção do espaço urbano, dinâmicas imobiliárias e o programa Minha Casa Minha Vida em cidades médias brasileiras. In: Urbanização, produção e consumo em cidades médias/intermediárias. Presidente Prudente: Universidade Estadual Paulista; Lleida: Edicions de la Universitat de Lleida. 2015.

_____. **Cidades médias e reprodução ampliada das desigualdades socioespaciais.** In: Anais do XIII Seminário Internacional da Rede Iberoamericana de Investigadores sobre Globalização e Território - RII, 2014, Salvador/BA, p. 1-15.

_____. **Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000.** Mercator, Fortaleza, V. 12, Nº Especial (2), 2013, p. 29-40.

_____. Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho. In: **Anais XVI Encontro Nacional dos Geógrafos.** Porto Alegre/RS, 2010, p. 1-11.

_____. Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intraurbanas: o caso de Presidente Prudente - SP. 1993. **Dissertação de Mestrado.** (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR) da Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1993.

OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o urbano no Brasil. **Espaço & Debates.** São Paulo, n.º 6, 1982, p. 36-54.

OTERO, Estevan Vanale. **Reestruturação urbana em cidades médias paulistas: a cidade como negócio.** Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional – FAUUSP) Universidade de São Paulo, 2016.

QUERINO JR., Sidney. **A produção do espaço urbano e os programas de habitação de interesse social: COHABs, CDHU e o Programa Minha Casa Minha Vida em Marília e Araçatuba.** Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia. - Presidente Prudente, 2017.

PAIVA, Cláudio C. de. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e acidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo.** (2007). Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico), Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2007

PAULANI, L M. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da rendade Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. Revista de Economia Política, vol. 36, nº 3 (144), pp. 514-535, julho-setembro/2016

PEREIRA, P. C. X. . **Produção imobiliária e reconfiguração da cidade contemporânea.** 1. ed. São Paulo: FAUUSP, 2017. 176p.

- PIKETTY, Thomas. **O capital no século XXI**. Rio de Janeiro: Instrínseca, 2014.
- ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Ed. Boitempo, 2015.
- ROLNIK, Raquel; KLINK, Jeroen. **Crescimento econômico e desenvolvimento urbano. Por que nossas cidades continuam tão precárias?** In: Novos Estudos Cebrap, n.89, março, P.89-109. 2011.
- ROYER, Luciana de O. (2009) Financeirização da política habitacional. Limites e perspectivas. **Tese de doutorado**. São Paulo, USP, Faculdade de Arquitetura e urbanismo.
- SANFELICI, D. **A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil**. São Paulo: FFLCH/USP, 2013 (Tese de Doutorado).
- SÃO JOSÉ DO RIO PRETO. Plano Municipal, 2016.
- SÃO JOSÉ DO RIO PRETO. Jornal Diário da Região, 2015.
- SÃO JOSÉ DO RIO PRETO. Plano Municipal de Interesse Social. 2011.
- SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, Secretaria Municipal de Habitação, 2010.
- SANTOS, Milton. Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012.
- SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.
- _____. **Sociedade e Espaço: A Formação Social como Teoria e como Método**. Boletim Paulista de Geografia, São Paulo, n.54, p.81-100, jun. 1977.
- SÃO PAULO. PORTAL DO GOVERNO. **Secretaria de Planejamento e Gestão**. 2016
- SHIMBO, Lúcia. Zanin. **Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil**. Revista Novos Estudos, CEBRAP, São Paulo: vol. 35.02, p. 119-133, 2016.
- SHIMBO, L. **Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado empresas construtoras e capital financeiro**. Belo Horizonte: C/Arte. 2010
- SILVA, C. R.; QUINTAS, M. C. L. ; CENTENO, Jorge Antônio Silva. **Estudo do método de interpolação do inverso da distância a uma potência**. In: II Simpósio Brasileiro de Geomática e V Colóquio Brasileiro, 2007, Presidente Prudente/SP: UNESP, 2007. v. 1. p. 57-62.
- SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. **Boletim Paulista de Geografia**. São Paulo, n. 57, p. 77-92, 1978.

SMOLKA, Martim O. Para uma reflexão sobre o processo de estruturação interna das cidades brasileiras: o caso do Rio de Janeiro. *Espaço e Debates*, São Paulo, n. 21, 1987, pp. 39-50.

SPINELLI, Juçara. **Mercado Imobiliário e reestruturação do espaço urbano em Passo Fundo, RS**. Tese (Doutorado) Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Instituto de Geociências. Programa de Pós-Graduação em Geografia. 2015.

SPOSITO, Eliseu Savério. **Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente**. 1990. Tese (Doutorado em Geografia) - FFLCH/USP, São Paulo, 1990

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F. A. ; SOUZA, M. L. de ; SPOSITO, M. E. B. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2013, p. 123-146.

_____. O estudo das cidades médias brasileiras: uma proposta metodológica. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 35-68.

_____. **O desafio metodológico da abordagem interescalar no estudo de cidades médias no mundo contemporâneo**. *Cidades*, Presidente Prudente, v3, n.5, 143-156, 2006.

_____. **O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo**. (2004). Tese (Livre Docência). Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. São Paulo: Editora UNESP, 2013.

SOJA, Edward. **Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica**. Rio de Janeiro: Ed. Jorge Zahar, 1993.

TEODÓZIO, D. M. Do sertão à cidade: planejamento urbano em São José do Rio Preto dos anos 50 aos anos 2000. **Tese de doutorado. Escola de Engenharia de São Carlos USP em Arquitetura e Urbanismo**.

TOPALOV, Christian. Fazer a história da pesquisa urbana: a experiência francesa desde 1965. **Espaço & Debates**, São Paulo, nº 23, 1988, p. 5-30.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intraurbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel – FAPESP – Lincoln Institute, 1998.

WHITACKER, Arthur Magon. **Reestruturação urbana e centralidade em São José do Rio Preto**. Tese (doutorado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP Campus de Presidente Prudente, 2003.