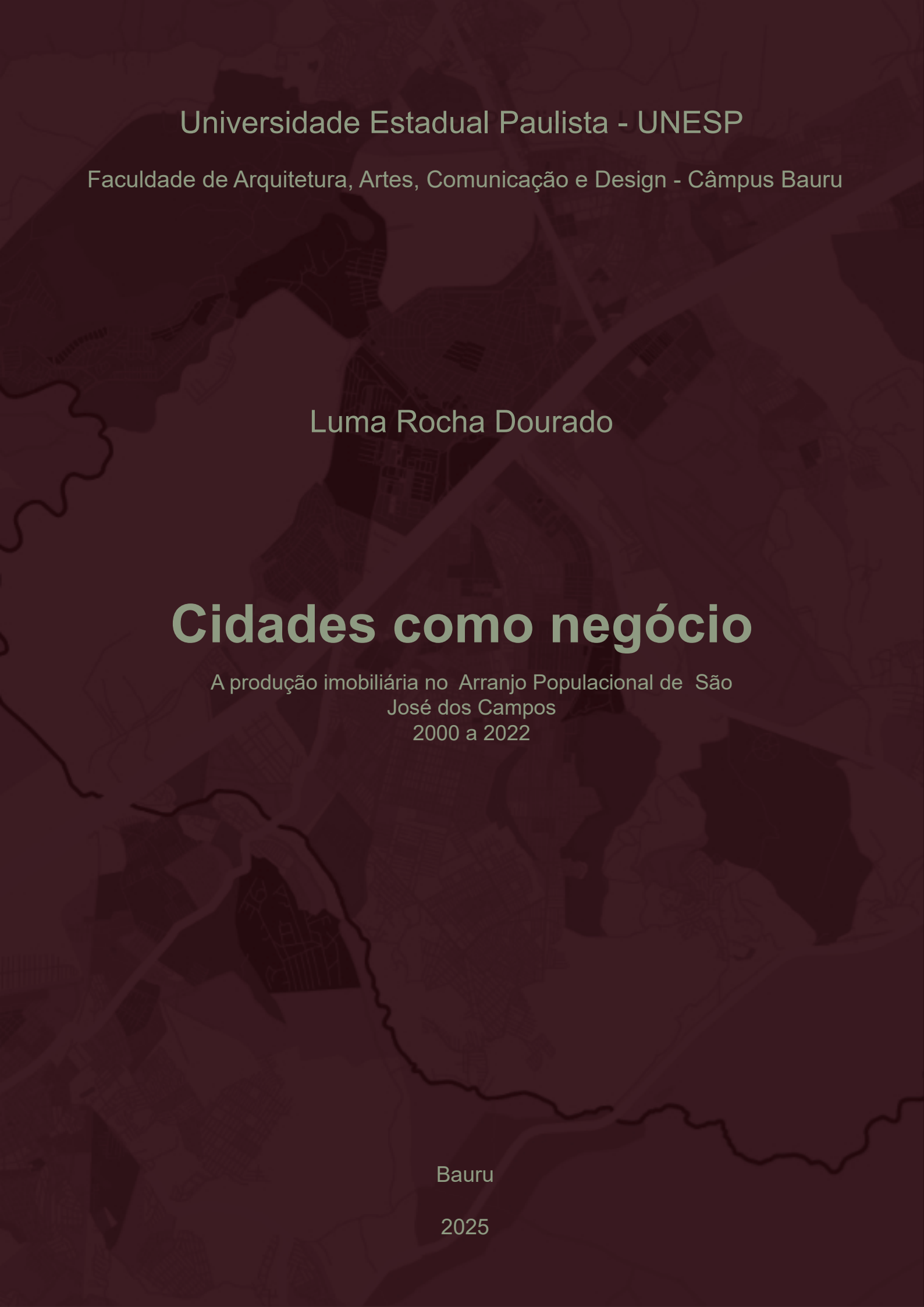




Universidade Estadual Paulista - UNESP

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

Luma Rocha Dourado

Cidades como negócio

A produção imobiliária no Arranjo Populacional de São
José dos Campos
2000 a 2022

Bauru

2025

Luma Rocha Dourado

CIDADES COMO NEGÓCIO

A produção imobiliária no Arranjo
Populacional de São José dos Campos
2000 a 2022

Trabalho Final de Graduação apresentado
ao curso de Arquitetura e Urbanismo da
Faculdade de Arquitetura, Artes,
Comunicação e Design da Universidade
Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”
para obtenção do título de bacharel em
Arquitetura e Urbanismo.

Orientador Prof. Dr. Estevam Vanale Otero

Bauru
2025

D739c Dourado, Luma Rocha

 Cidades como negócio : A produção imobiliária no Arranjo Populacional de São José dos Campos / Luma Rocha Dourado. -- Bauru, 2025

 131 p. : tabs., fotos, mapas

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

 Orientador: Estevam Vanale Otero

 1. Planejamento urbano. 2. Mercado imobiliário. 3. Crescimento urbano. 4. Arranjo Populacional de São José dos Campos. I. Título.

Agradecimentos

Agradeço formalmente à Unesp, às políticas de permanência estudantil e às agências de fomento à pesquisa, que constituíram o chão firme e deram o suporte necessário esta jornada acadêmica e profissional. Em especial, também agradeço ao LabDUC pelo apoio (e muitas vezes abrigo) e ao INCT - Produção da Casa e da Cidade, pelas trocas e experiências.

Mas nenhuma travessia se faz sozinha. Para além das instituições, a conclusão deste curso é resultado de quem decidiu dividir a estrada comigo. É fruto do afago de mãos que me seguraram, de ombros que serviram de apoio, das barrigas doloridas de tanto rir, dos olhos às vezes pesados de cansaço mas muitas vezes curvados por um sorriso. Agradeço àqueles que, nas madrugadas de trabalho ou nos momentos de dúvida, ajudaram a ajustar a bússola, corrigiram meus passos e iluminaram um caminho que, há alguns anos, eu só podia imaginar percorrer. Sendo assim, sou especialmente grata:

Aos que abriram janelas, mostraram um caminho possível e plantaram a semente do meu gosto pelo estudo da cidade, da história e das pessoas: professores Felipe Avelino e Ricardo Ogusku;

A quem me acolheu quando cheguei em Bauru e hoje acolhe e transforma a vida de muitos outros, sendo também professora: Livia Terrassa;

Aos amigos do curso que acolheram logo no início, que estão sempre presentes mesmo distantes: Laura Giusti, Ana Giulia e Lucas.

Àquele com quem dividi a vida, a beleza e a dureza da rotina: Muriel;

Às que compuseram a minha trajetória acadêmica com generosas contribuições e uma parceria de pesquisa insubstituível, as bolsisters: Paula, Ana Luísa, Júlia Catelli, Ana de Val e Ana Beatriz Krause;

Àqueles que orientaram este trabalho para além da academia e também para a minha vida; que contribuíram valiosamente para este texto e são referências científicas e, acima de tudo, humanas: professores Estevam Otero e Jefferson Goulart;

Aos amigos do Lacuna, por serem lembrança permanente de amizade e companheirismo;

À Dulce, pelos cafés durante as tardes no Mundo Perdido e às bolachinhas amanteigadas da copa do laboratório;

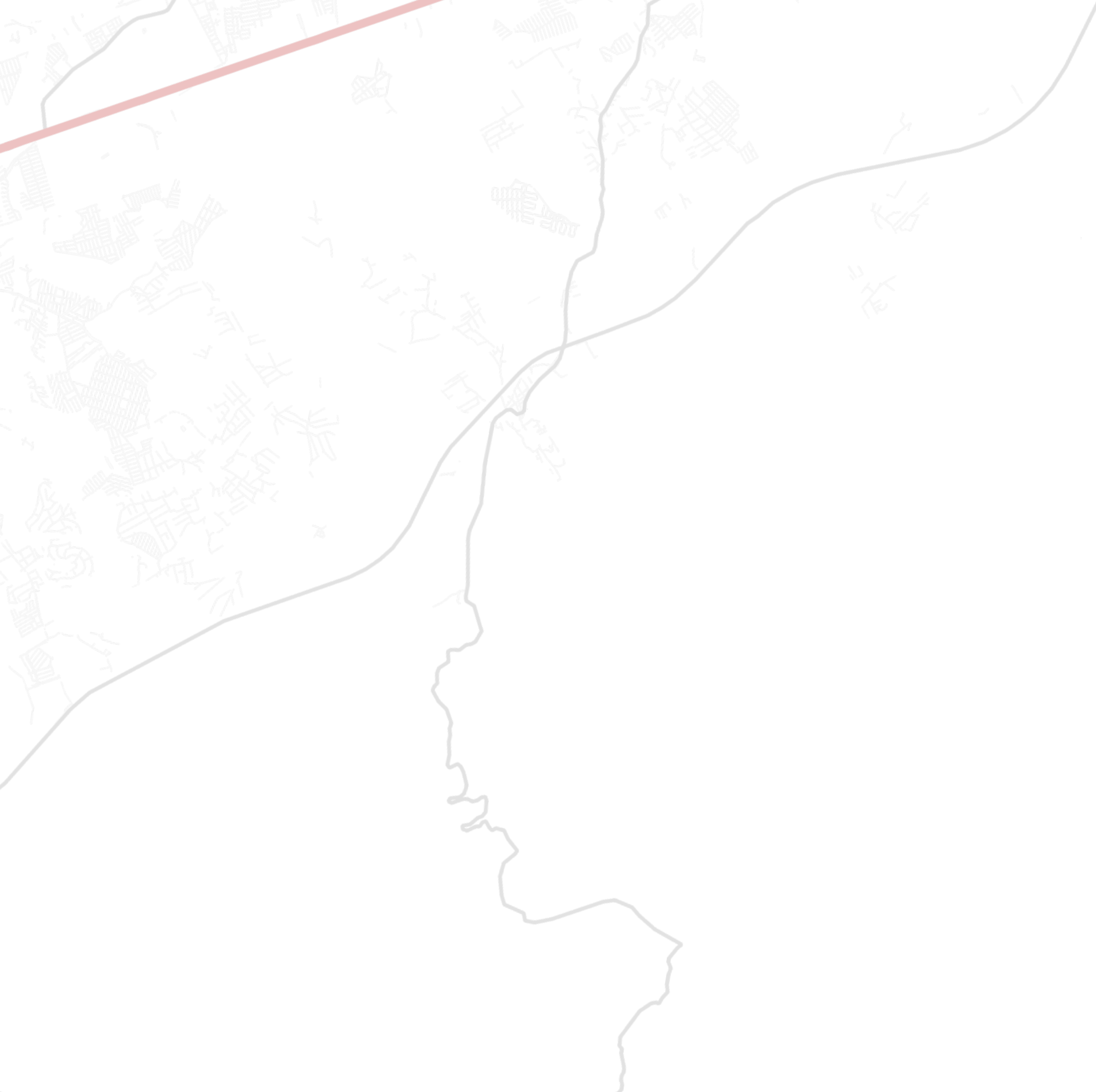
Àqueles que, em sua generosidade, me apoiaram e permitiram que eu os conhecesse; que tornaram o desconhecido um amigo, transformaram Bauru em casa e fizeram dos últimos cinco anos os mais transformadores da minha vida: Paula (de novo!), Raissa, Giovanna, Marcos, Thomas e Amanda;

Ao que tem a incrível habilidade de transformar o agito em calma, o brilho em mais brilho e o abraço em abrigo. Àquele que, quando senti que me desviava, trouxe meus pés de volta ao chão, sendo meu porto seguro principalmente neste último ano: Luiz Henrique.

E, por último, mas mais importante!

Àqueles que me apresentaram esse caminho, e que, ao calçar meus sapatos me ensinaram a enlaçar os cadarços e a fazer nós com todas essas pessoas incríveis. Que, antes de eu sair, me deram um beijinho na testa e disseram "vai, Luminha!". Que fizeram o inédito parecer corriqueiro e reduziram os grandes desafios a pequenas provas. Àqueles que, acima de tudo, confiaram em mim e não me fizeram duvidar, por um segundo sequer, de que sou amada: Maria de Lurdes, Adalci e Robert. Meus pais, meu irmão, meus amores.

Mesmo quando tudo parecia incerto, quando o sol ofuscou minha visão ou quando os passos vacilaram, sempre pude contar com vocês. Finalizo esta dedicatória com a certeza de que, se hoje posso dizer que me encontrei, é porque, nesse caminho, vocês jamais deixaram que eu me perdesse.



Ninguém sabe melhor que tu, sábio Kublai, que nunca se deve confundir a cidade com o discurso que a descreve. E contudo entre eles há uma relação. Se te descrevo Olívia, cidade rica de produtos e de lucros, para significar a sua prosperidade não tenho outro meio que não seja falar de palácios de filigrana com coxins de franjas nos parapeitos das janelas geminadas; para lá das grades de um pátio, uma girândola de repuxos rega um prado onde um pavão branco abre em leque a sua cauda. Mas deste discurso tu compreendes logo que Olívia está envolvida numa nuvem de fuligem e gordura que se pega às paredes das casas; que no tropel das ruas os reboques em manobra esmagam os peões contra as paredes. Se devo contar-te da laboriosidade dos habitantes, falo das oficinas dos areeiros odorosas de couro, das mulheres que tagarelam entrelaçando tapetes de ráfia, dos canais suspensos cujas cascatas movem as pás dos moinhos: mas a imagem que essas palavras evocam na tua consciência iluminada é o gesto que acompanha o mandril contra os dentes da fresa ao ritmo fixado pelos turnos das equipas de trabalho. Se devo explicar-te de que maneira o espírito de Olívia tem a tendência para uma vida livre e uma civilização requintada, falar-te-ei de damas que navegam cantando de noite em canoas iluminadas por entre as margens de um verde estuário, mas é só para te recordar que, nos subúrbios onde desembarcam todas as noites homens e mulheres como filas de sonâmbulos, há sempre quem no meio do escuro desate a rir, quem dê o sinal de partida às brincadeiras e aos sarcasmos.

Isto talvez tu não saibas: que para falar de Olívia não poderia fazer outro discurso. Se houvesse uma Olívia realmente de janelas e pavões, de arreeiros e tecelões de tapetes e canoas e estuários, seria um miserável buraco negro de moscas, e para o descrever deveria recorrer às metáforas da fuligem, do chiar das rodas, dos gestos repetidos, dos sarcasmos.

A mentira não está no discurso, está nas coisas.

(As cidades invisíveis - Italo Calvino)

Resumo

O presente trabalho analisa a produção do espaço urbano e a atividade imobiliária no Arranjo Populacional de São José dos Campos em mancha urbana contígua (formado por Caçapava, Jacareí e São José dos Campos) entre os anos de 2000 e 2022, período marcado pelo boom imobiliário no Brasil e pelo protagonismo das cidades do interior paulista decorrente da desconcentração produtiva metropolitana. O objetivo central foi descrever a atuação do mercado imobiliário e sua articulação com lógicas financeiras e políticas públicas, com ênfase em tipologias horizontais e verticais e com foco nos loteamentos e nos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). A metodologia abrangeu revisão bibliográfica crítica e histórica, levantamento de dados demográficos e habitacionais (IBGE, Seade, FJP) e mapeamento de empreendimentos aprovados (via GRAPRO-HAB e SNH) utilizando ferramentas de geoprocessamento (QGIS). A pesquisa evidencia o papel central do setor imobiliário e suas consequências na (re)estruturação territorial dessas localidades, contribuindo para a interpretação da dinâmica urbana em contextos não metropolitanos de relevância na rede urbana paulista.

Palavras-chave: Planejamento urbano; Mercado imobiliário; Crescimento urbano; Arranjo Populacional de São José dos Campos.

Abstract

This paper analyzes urban space production and real estate activity in the São José dos Campos Population Arrangement, specifically within the contiguous urban area formed by Caçapava, Jacareí, and São José dos Campos, between 2000 and 2022. This period was marked by the real estate boom in Brazil and the prominence of cities in the interior of São Paulo State resulting from metropolitan productive deconcentration. The main objective was to describe the dynamics of the real estate market and its interplay with financial logics and public policies, with an emphasis on horizontal and vertical typologies and a focus on subdivisions and developments under the Minha Casa Minha Vida (PMCMV) program. The methodology included a critical and historical literature review, a survey of demographic and housing data (IBGE, Seade, FJP), and the mapping of approved projects (via GRAPROHAB and SNH) using geoprocessing tools (QGIS). The research highlights the central role of the real estate sector and its consequences for the territorial (re)structuring of these locations, contributing to the interpretation of urban dynamics in non-metropolitan contexts of relevance in the São Paulo urban network.

Keywords: Urban planning; Real estate market; Urban growth; São José dos Campos Population Arrangement.

Lista de mapas

Mapa 1: localização do AP de São José dos Campos	22
Mapa 2: AP de São José dos Campos	22
Mapa 3: Representação da localização estratégica de São José dos Campos	27
Mapa 4: Representação gráfica do crescimento da cidade entre 1953 e 1985	40
Mapa 5: Mapa de expansão urbana entre 1985 e 2022.	42
Mapa 6- Concentração de domicílios por setor censitário urbano com renda média maior que 10 salários mínimos em valores nominais de 2000, em %:	56
Mapa 7 - Concentração de domicílios por setor censitário urbano com renda média entre 0 e 3 salários mínimos em valores nominais de 2000, em %:	57
Mapa 8: Concentração de domicílios por setor censitário urbano com renda média maior que 10 salários mínimos em valores nominais de 2010, em %:	58
Mapa 9: Concentração de domicílios por setor censitário urbano com renda média entre 0 e 3 salários mínimos em valores nominais de 2010, em %:	59
Mapa 10 - Valor médio mensal do rendimento nominal das pessoas responsáveis com rendimento em domicílios particulares permanentemente ocupados em 2022	60
Mapa 11 - Concentração de apartamentos em relação aos domicílios urbanos por setor censitário em 2000.	76
Mapa 12: Concentração de apartamentos em relação aos domicílios urbanos por setor censitário em 2010.	77
Mapa 13: Concentração de apartamentos em relação aos domicílios urbanos por setor censitário, em 2022.	78
Mapa 14: Localização dos empreendimentos PMCMV associados à concentração de apartamentos em relação aos domicílios urbanos por setor censitário.	79
Mapa 15 - empreendimentos PMCMV no AP de SJC implantados entre 2009 e 2019	82
Mapa 16 e 17- Razões sociais proponentes dos empreendimentos nas faixas 1,5; 2 e 3	84
Mapa 18 - Loteamentos abertos e fechados ⁸ aprovados no AP de São José dos Campos entre 2000 e 2022	90
Mapa 19 - Concentração de vínculos empregatícios no AP de São José dos Campos, em 2014	94
Mapa 20 - Concentração de vínculos empregatícios no AP de São José dos Campos, em 2021	95

Lista de gráficos

Gráfico 1: Aumento da população residente no Vale do Paraíba ⁴ de 1940 a 2000, em números absolutos.	36
Gráfico 2: Variação em % da população residente no AP de SJC de 1940 a 2000.	37
Gráfico 3: % valor adicionado indústria ⁶ e valor adicionado serviços sobre valor adicionado total da cidade de São José dos Campos	50
Gráfico 4: % apartamentos por domicílios urbanos totais em %	72
Gráfico 5 : Número de contratos do PMCMV por ano entre 2009 e 2020	80
Gráfico 6: Distribuição dos lotes aprovados por ano de início das atividades das empresas (AP de São José dos Campos, 2000–2022).	103
Gráfico 7: Distribuição dos loteamentos aprovados por ano de início das atividades das empresas (AP de São José dos Campos, 2000–2022)	103
Gráfico 8: Evolução anual da produção de unidades habitacionais (UHs) contratadas por empresa na Faixa 1 do PMCMV (2009–2019).	106
Gráfico 9: Evolução anual da produção de unidades habitacionais (UHs) contratadas por empresa na Faixa 1,5, 2 e 3 do PMCMV (2009–2019).	106

Lista de tabelas

Tabela 1: Número de lotes aprovados por município entre 2010 e 2020 – vinte primeiras posições no estado de São Paulo	20
Tabela 2: Unidades Habitacionais (UH) contratadas entre 2009 e 2018 relacionadas com os domicílios existentes em 2010.	21
Tabela 3: Número e taxa de aumento da população no AP de São José dos Campos.	26
Tabela 4: Número e taxa de aumento de domicílios permanentes ocupados por município no AP de São José dos Campos.	26
Tabela 5: Indústria de Transformação: participação regional no Valor de Transformação Industrial (VTI) 1939/2004	49
Tabela 6: Distribuição de empresas em São José dos Campos, conforme grande setor de atividade.	51
Tabela 7: Distribuição do PIB municipal do AP de SJC	51
Tabela 8: população total do AP de SJC comparada ao Vale do Paraíba	52
Tabela 9: população urbana do AP de SJC comparada ao Vale do Paraíba	53
Tabela 10: população rural do AP de SJC comparada ao Vale do Paraíba	53
Tabela 11: Déficit habitacional do AP de SJC	68
Tabela 12: Quantidade de domicílios e de apartamentos no AP de São José dos Campos	72
Tabela 13: variação percentual entre 2000, 2010 e 2022 na quantidade de domicílios urbanos exceto apartamentos e os domicílios da espécie apartamentos	73
Tabela 14: Unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida contratadas no AP de SJC entre 2009 e 2019	81
Tabela 15 - Empreendimentos Faixa 1 PMCMV	85
Tabela 16 - Lotes e loteamentos aprovados no AP de São José dos Campos entre 2000 e 2022	88
Tabela 17 - Quantidade de vínculos empregatícios no AP de São José dos Campos	93
Tabela 18 - Ranking das 12 razões sociais com maior número de lotea aprovados no AP de São José dos Campos entre 2000 e 2022	99
Tabela 19: Distribuição de lotes aprovados segundo a localização sede das empresas	100
Tabela 20: Distribuição de lotes aprovados por natureza jurídica das empresas	101
Tabela 21: Atividade econômica principal das empresas segundo o volume de lotes aprovados (2000–2022)	102
Tabela 22 - Produção de unidades habitacionais pelo PMCMV na AP de São José dos Campos, por empresa contratada (2009 -2020)	104
Tabela 23: Empreendimentos e unidades habitacionais contratadas no âmbito do PMCMV, segundo a localização da sede das empresas (2009–2020).	105
Tabela 24: Empreendimentos e unidades habitacionais contratadas por natureza jurídica das empresas.	107
Tabela 25 - Produção de empreendimentos e unidades habitacionais (PMCMV) por classificação da atividade econômica principal (CNAE) das empresas (2009–2020).	108

Lista de figuras

Figura 1 - Rodovia Presidente Dutra recém inaugurada	35
Figura 2 - Fábrica da GM em São José dos Campos em 1985 durante uma greve.	38
Figura 3: Dona Vitinha com um bebê no colo andando na linha do trem na comunidade do Banhado. Sem data definida	41
Figura 4 - Fábrica da Tecelagem Parahyba, em São José dos Campos. Década de 1960.	44
Figura 5- Exemplo de empreendimento PMCMV	65
Figura 6 - Edifício Skyline possui 33 andares e é o mais alto de São José dos Campos e do Vale do Paraíba.	75
Figura 7 - Imagem promocional do condomínio Arboville.	89
Figura 8 - imagem aérea dos loteamentos mais recentes do bairro Urbanova	92
Figura 9- Loteamento Pinheirinho dos Palmares II	115
Figura 10 - População da favela do Pinheirinho em conflito com a polícia . 2012	115
Figura 11- peça publicitária do loteamento Arboville, em Jacareí.	117

Sumário

Apresentação	16
Capítulo 1	
Introdução	18
1.1. Metodologia	23
1.2. O Arranjo Populacional de São José dos Campos	25
1.3. Caracterização do contexto	27
Capítulo 2	
Processo histórico de urbanização Arranjo Populacional de São José dos Campos até 2000	32
Capítulo 3	
Urbanização contemporânea 2000 - 2022	46
3.1 Contexto Nacional: políticas de Estado x lógica do capital	47
3.2 A Herança da Desconcentração e a "Metropolização" do Interior	48
3.3. A Configuração Socioterritorial do AP de São José dos Campos	50
3.3.1 Dinâmica econômica atual e população	50
3.3.2 Clivagem socioterritorial	54
3.4. A produção imobiliária e a reconfiguração da estrutura urbana	62
3.4.1 A “marolinha” da crise de 2008	62
3.4.2 Programa Minha casa minha vida na produção das cidades	64
3.5 A territorialização da produção imobiliária do AP de São José dos Campos	68
3.5.1 A verticalização no AP de São José dos Campos	68
3.5.2 A produção do PMCMV no Arranjo Populacional de São José dos Campo	80
3.5.3 A produção de loteamentos no Arranjo Populacional de São José dos Campos	87
3.6 O Deslocamento das Centralidades e a Reestruturação Funcional do Território (2014-2021)	93
Capítulo 4	
Agentes atuantes na produção do espaço	96
4.1 Agentes loteadores	98

4.2 Agentes produtores de UH do PMCMV	104
Capítulo 5	
A cidade como negócio	110
5.1 O papel do poder público diante do caráter dual das políticas públicas urbanas da contemporaneidade.	111
5.1.1 O caráter dual do PMCMV	111
5.1.2 A produção abundante de lotes	112
5.2 A segregação como o efeito visível da coalizão	113
5.2.1 A segregação imposta	114
5.2.2 A segregação escolhida	116
5.3 A produção imobiliária como uma exibição da valorização do capital	117

Apresentação

Este trabalho consiste em um desdobramento e aprofundamento de uma pesquisa de iniciação científica intitulada “Produção do Espaço e Atividade Imobiliária no Arranjo Populacional de São José dos Campos - 2000 a 2022” fomentada pela Fapesp, (Processo nº 2023/16237-1). Em vigor ao longo de 2024 e 2025, a pesquisa está vinculada ao Laboratório de Estudos e Pesquisas em Desenvolvimento Urbano Contemporâneo (LabDUC). Sediado na Unesp, campus de Bauru, o laboratório no qual se insere a autora, integra o Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia - Produção da Casa e da Cidade (Processo CNPq nº 406870/2022-5 - Programa Institutos Nacionais de Ciência e Tecnologia - Chamada nº 58/2022), e seus trabalhos se inserem na linha de pesquisa “3.2 Produção imobiliária, reconfiguração do espaço urbano e sustentabilidade socioambiental em cidades médias paulistas”.

A pesquisa se debruçou na compreensão da atuação do mercado imobiliário e a produção do espaço urbano nas cidades do Arranjo Populacional (AP) em mancha urbanizada contígua de São José dos Campos, composto, além do município-polo que o nomeia, por Jacareí e Caçapava. Nessas três cidades foram investigada, nesta pesquisa, a atuação de duas tipologias da produção imobiliária: loteamentos e empreendimentos habitacionais implantados nessas cidades no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

A investigação iniciou-se com uma revisão bibliográfica que fundamentou a análise do contexto local, à luz da produção crítica existente sobre a dinâmica do “boom” imobiliário brasileiro no final da década de 2000. Posteriormente, foi elaborada uma caracterização do quadro vigente com o objetivo de identificar as demandas e a oferta de espaço urbano, assim como identificar a clivagem socioterritorial do AP. Essa etapa foi subsidiada pelos dados coletados do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Fundação Seade e FJP - Fundação João Pinheiro. Em seguida foi feito um levantamento para identificar e caracterizar os parcelamentos de solo (loteamentos), empreendimentos do PMCMV e condomínios verticais aprovados e implantados no período. A análise incluiu dados como localização, número de lotes/unidades, tipologia (aberto/obtidas nas prefeituras do AP de São José dos Campos, no Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB) e no SECOVI/SP e mapeadas com o auxílio de ferramentas como o Google Earth e o software QGIS.

É imprescindível citar também a articulação com outras pesquisas do mesmo laboratório, principalmente na etapa final, essenciais para a compreen-

são e aprimoramento da análise do recorte espacial. Em especial, na última etapa, acrescenta-se as contribuições sobre os agentes produtores do espaço urbano com foco nas incorporadoras e construtoras dos empreendimentos mapeados em um primeiro momento. Essas informações foram complementadas pela pesquisadora Julia Catelli (processo 174961/2024-3) e incorporadas a esta produção.

As cartografias produzidas bem como as informações coletadas foram essenciais para a análise dos dados relativos à produção imobiliária no AP no período de recorte. Sendo assim, foram relacionados às demandas habitacionais, aos portes demográficos dos municípios e às suas dinâmicas socioterritoriais e posteriormente aos agentes dessa produção, embasando-se em literaturas contemporâneas acerca da produção do espaço urbano.

Vale ressaltar que a escolha desse recorte específico provém de uma gama de estudos realizados concomitantemente no LabDUC, a saber os APs de Sorocaba, Bauru e São José do Rio Preto. Espera-se, portanto, que esta pesquisa contribua conjuntamente para a interpretação da produção do espaço em cidades médias de desempenho relevante na rede urbana paulista, para além dos contextos metropolitanos já extensamente investigados.

O processo de "desconcentração concentrada" (Cano, 1988) iniciado na década de 1970, foi um dos principais vetores de transformação do território paulista. Como herança desse movimento, as cidades médias do interior se colocaram como protagonistas de um novo ciclo de crescimento. Este foi impulsionado pela fuga das empresas das "deseconomias de aglomeração" da capital - como os altos custos da terra e o tempo de deslocamento - e pela busca por incentivos fiscais (Sposito, 2009; Cano, 1988 *apud* Maia, 2019). Ainda que tenha ocorrido essa industrialização na "periferia", como lembra Cano (1988), ainda era de caráter complementar à que já acontecia na metrópole. Essa dependência contribuiu, segundo o pesquisador, para o agravamento e espraiamento dos problemas sociais nesses contextos interioranos.

Esse espraiamento movido pela necessidade da economia nacional por "centros urbanos intermediários aptos a receber investimentos industriais que mantivessem a expansão econômica nacional" (Otero, 2016), permitiu que as cidades do interior paulista pudessem se industrializar e se tornar pólos de atração econômica. Segundo Tavares (2018) essa intenção materializou-se em ações e políticas do governo estadual paulista a contribuir com a organização do território. Ou seja, a atividade industrial, símbolo do desenvolvimento no século XX, passou a constar no plano estadual, colaborando para a implantação de eixos rodoviários e pólos urbanos e, rapidamente, incorporou-se à organização do território, tornando-se parte fundamental do planejamento urbano (Scussel, 2023)

O desenvolvimento econômico espraiado se articulou à expansão urbana, caracterizada por Cano (1988) como "anárquica" por desconcentrar não só as riquezas como também os problemas sociais. Esse desenvolvimento urbano marcado pela atuação do "capital mercantil construtor" (Idem) ganhou relevância no século seguinte e as cidades médias passaram a ser economicamente relevantes.

Esse novo ciclo de acumulação culmina na produção massiva de solo urbano e de unidades habitacionais. Tal dinâmica não se dá ao acaso: a terra urbana atua como um produto central na cidade capitalista, tornando-se um importante "ativo financeiro". Como aponta Harvey (2011), "a produção do espaço em geral e da urbanização em particular tornou-se um grande negócio no capitalismo. É um dos principais meios de absorver o excesso de capital". A hipótese deste trabalho é que as capitais regionais paulistas passaram a funcionar como um "escoadouro para o capital em busca de valorização", sendo a produção imobiliária, em grande parte fomentada pelo Estado em seus programas de moradia, uma das expressões materiais desse processo.

A proeminência das cidades fora da metrópole paulistana na produção de loteamentos é evidenciada na Tabela 1, que mostra as capitais regionais e sub-

Capítulo 1

Introdução

regionais liderando o ranking estadual. Da mesma forma, a Tabela 2 revela o protagonismo das cidades interioranas - destacando-se novamente as capitais regionais - na produção de Unidades Habitacionais (UHs) via Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), cujo impacto relativo aos seus portes demográficos é notável. Em Ribeirão Preto, por exemplo, o volume de UHs contratadas equivale a um quarto do estoque de domicílios de 2010. Nesse cenário, o presente estudo elege como objeto o Arranjo Populacional (AP) de São José dos Campos,

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

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

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

formado pela cidade-polo e pelos municípios em mancha urbana contígua de Jacareí e Caçapava, onde se estima que uma em cada dez moradias tenha origem no PMCMV frente ao estoque verificado em 2010 (Tabela 2).

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

Tabela 2: Unidades Habitacionais (UH) contratadas entre 2009 e 2018 relacionadas com os domicílios existentes em 2010.

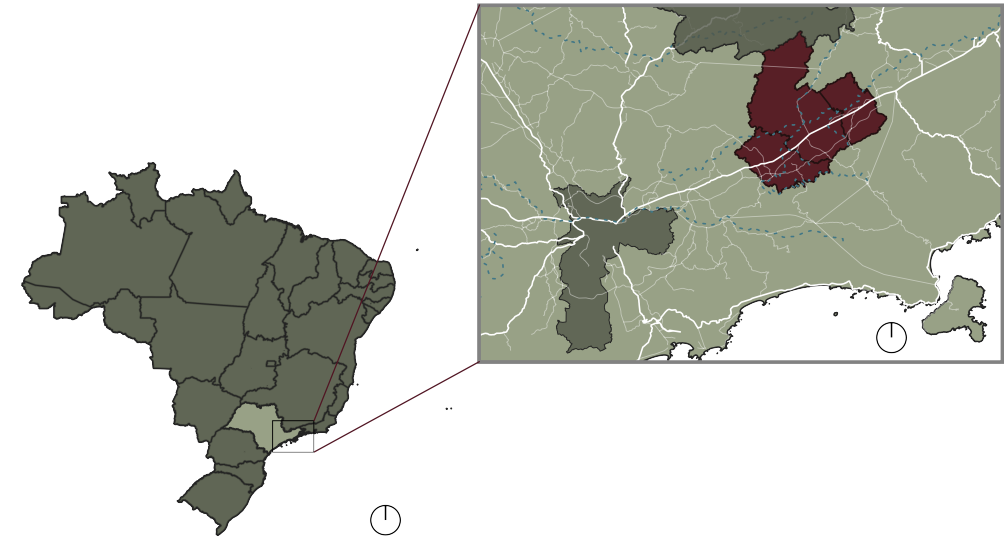
Fonte: Otero et al em Produção Imobiliária e Direito à Cidade nas Capitais Regionais Paulistas no Início do Século XXI. In: Camila D'Ottaviano. (Org.). Habitação e cidade: trocas latino-americanas. Adaptado pela autora.

Essa intensa produção parece ser incompatível com as demandas locais reais e seus efeitos transbordam os limites administrativos da cidade-polo, influenciando toda a aglomeração urbana (Otero et al. 2024; Rossi; Otero, 2022). O objetivo deste estudo é, portanto, analisar como essa capital regional e suas cidades adjacentes se tornaram um espaço de valorização imobiliária em sua articulação com a lógica financeira, identificando as demandas por moradia e mapeando os parcelamentos de solo e os empreendimentos do PMCMV entre 2009 e 2021.

Embora a articulação das lógicas financeiras com o espaço urbano sejam amplamente estudados nas metrópoles, este trabalho volta-se ao interior paulista. Ainda que as dinâmicas de acumulação sejam distintas, o protagonismo do mercado imobiliário se replica em outras escalas. Dessa forma, busca-se contribuir para a compreensão da urbanização brasileira neste início de século XXI, para além dos grandes centros urbanos.

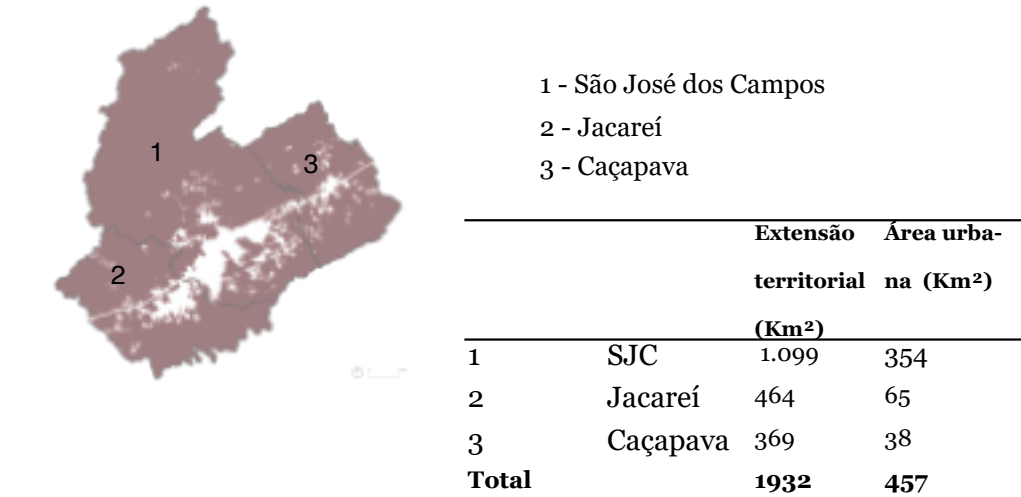
Mapa 1: localização do AP de São José dos Campos

Fonte: elaborado pela autora.



Mapa 2: AP de São José dos Campos

Fonte: elaborado pela autora.



1.1. Metodologia

Com o objetivo de identificar as dinâmicas presentes nesse cenário, a primeira parte da pesquisa consistiu numa revisão bibliográfica para amparar a análise do quadro local relacionado à atividade imobiliária brasileira no início do século XXI. Simultaneamente, para entender as relações entre oferta e demanda habitacional, foi elaborada uma caracterização do atual quadro socioeconômico do AP, verificando as necessidades de moradia e perfil de renda familiar. Essas caracterizações tiveram como base os dados disponibilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e da comparação entre os dados obtidos nos censos de 2000, 2010 e 2022, com o objetivo de realizar uma análise comparativa temporal da clivagem socioterritorial da área de estudo através da sistematização desses dados em mapas elaborados no software QGIS. Já para a compreensão do déficit e inadequação habitacional, foram utilizadas informações disponibilizadas pela Fundação João Pinheiro (FJP) de 2010, responsável pelo estudo do déficit habitacional em escala nacional para aquele ano. Esses dados representam o último e mais recente levantamento detalhado em escala nacional e por município disponível para o período analisado, servindo como um ponto de partida fundamental.

A partir dessa análise inicial, prosseguiu-se para o levantamento, caracterização e identificação das tipologias de loteamentos através dos dados disponibilizados pelo GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais) que registra as aprovações de loteamentos identificando-as por nome do empreendimento, do agente proponente e por quantidade de lotes. A escolha por esse método justifica-se por sua abrangência, visto que o Graprohhab oferece uma base de dados ampla e acessível, contendo informações detalhadas sobre os empreendimentos aprovados no estado desde 1991; justifica-se, ainda, pela ausência de bases municipais devido a municípios menores, como Caçapava, frequentemente apresentarem limitações institucionais ou falta de interesse na implementação de um controle efetivo do território, dificultando a obtenção de informações confiáveis e organizadas.

Por outro lado, as cidades de São José dos Campos e Jacareí já contavam com uma sistematização preliminar desses loteamentos em suas plataformas digitais, o que facilitou a conferência de informações. Ainda assim, é notável a ausência de uma base unificadora dessas informações, visto que o Graprohhab, mesmo sendo amplo, apresentou algumas inconsistências a serem corrigidas durante o mapeamento dos empreendimentos. O resultado preliminar para a confecção do mapa temático foi obtido através da filtragem dos empreendimentos sob a tipologia de loteamentos - abertos ou fechados - certificados entre os anos de 2000 e 2022, tornando, assim, possível a

investigação das dinâmicas imobiliárias contemporâneas e seus impactos na escala regional.

A partir da territorialização desses empreendimentos através da ferramenta Google Earth e do software QGIS, foi possível confeccionar os mapas para auxiliar na compreensão do processo de parcelamento do solo entre as três cidades estudadas e da existência de padrões construtivos influenciados por localidade e renda. Ao todo, foram localizados 99 empreendimentos dos 108 identificados nas 3 cidades que compõem o AP a partir dos dados do GRAPROHAB, ou seja, 91,7% dos empreendimentos certificados foram geolocalizados.

Da mesma forma, a partir dos registros da Secretaria Nacional de Habitação (SNH) e da CAIXA, gentilmente disponibilizados pela também pesquisadora Marina Fodra, foram identificados e classificados por localização os empreendimentos aprovados do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), bem como a verificação do número de unidades por empreendimento e faixa de enquadramento no período analisado.

A estratégia analítica consistiu em duas frentes principais. Primeiramente, a produção imobiliária (loteamentos do GRAPROHAB e unidades do PMCMV) foi contrastada com a demanda habitacional, avaliada a partir dos dados do Censo (perfil socioeconômico) e do déficit habitacional (FJP), para entender a aderência da oferta às necessidades da população. Em seguida, investigou-se a evolução do estoque imobiliário geral, utilizando os dados censitários para mapear o crescimento e a distribuição espacial da moradia nas cidades analisadas.

Com o objetivo de visualizar os agentes responsáveis pela produção imobiliária, foi realizada uma investigação sobre os empreendedores responsáveis pelos loteamentos e unidades habitacionais produzidos no AP. Essa sistematização realizada pela pesquisadora Júlia Catelli¹ é de fundamental importância para sanar uma questão que permeou o processo de pesquisa: quem está produzindo essas unidades excedentes? A partir desta indagação, foi realizada uma apuração das razões sociais que identificam os grupos incorporadores e construtores, no caso do PMCMV, e os loteadores, no caso dos parcelamentos do solo, e suas respectivas naturezas jurídicas. Para ambas as investigações, foram utilizadas as mesmas bases de dados do Graprohhab e SNH já explicitados e os dados sobre o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) contidos nessas bases foram apurados na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Redesim - Empresas & Negócios - Consulta Pública CNPJ, portal do Governo Federal. Os resultados dessa investigação serão desdobrados no capítulo 4 deste trabalho.

Complementarmente, a partir da interpretação espacial da concentração de empregos formais no AP através dos dados da RAIS - Relação Anual de

Informações Sociais, realizada pelo então pesquisador e bolsista Giuliano Gonzales, pôde-se identificar as centralidades no AP, tomando a concentração de empregos como proxy da conformação de centralidades. Amparados por informações da concentração de empregos em momentos temporais distintos foi possível interpretar o deslocamento das mesmas associado ao movimento ocasionado pelo deslocamento dos grupos locais de alta renda (Villaça, 2001), fenômeno aqui associado à implementação de “loteamentos fechados”. Sendo assim, foi possível verificar a reestruturação urbana de São José dos Campos - cidade pólo - ou até mesmo reafirmar sua consolidação, tema que está inserido no capítulo 3 deste trabalho.

Os resultados desta pesquisa buscam servir como base para uma análise comparativa futura para uma melhor compreensão sobre os processos de produção imobiliária e do espaço urbano no interior paulista.

1.2. O Arranjo Populacional de São José dos Campos

O recorte territorial desta pesquisa é o Arranjo Populacional (AP) de São José dos Campos, definido pelo IBGE como uma capital regional B. Essa classificação, fundamentada em sua proeminência e na articulação de suas centralidades, o distingue de noções como “cidades intermediárias” ou “cidades de porte médio”, que se baseiam em critérios de influência variável ou meramente demográficos (Tavares, 2011). O recorte espacial da análise compreende a mancha urbana contígua formada por Caçapava, Jacareí e a cidade-polo, São José dos Campos, entendendo que este AP se caracteriza por sua capacidade de polarizar o entorno e articular fluxos econômicos, sociais e políticos. O marco temporal, por sua vez, foi estabelecido entre 2000 e 2022, período que abrange profundas transformações no cenário urbano e habitacional brasileiro, notadamente a implementação e a massificação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) a partir de 2009. O olhar sobre essas duas décadas busca avaliar a evolução desses estoques imobiliários e as demandas habitacionais dos municípios no período.

O AP de SJC congrega, em seu conjunto de seis municípios², uma população de 1.057.242 habitantes em 2022. Contudo, o foco desta análise recai sobre os três municípios que formam uma mancha urbana contígua, os quais concentram 97,7% desse contingente. Nesse recorte específico, a população saltou de 805.336 residentes em 2000 para 1.032.741 em 2022, um expressivo crescimento demográfico de 28,3%. Expressivamente acima da média estadual no período de 2010 a 2022 nos três municípios (tabela 3). No mesmo ano, este núcleo urbano abrigava 422.140 domicílios, variando acima da média estadual nas três

¹ Júlia Catelli de Souza, assim como a autora, é pesquisadora e bolsista do Laboratório de Desenvolvimento Urbano Contemporâneo (LabDUC) cuja contribuição para esta pesquisa foi fundamental.

² Além dos municípios citados, o arranjo populacional de São José dos Campos é composto pelos municípios de Monteiro Lobato, Santa Branca e Jambeiro.

cidades (tabela 4) evidenciando a escala da estrutura habitacional a ser investigada (IBGE, 2016; Seade Censo 2022).

Já a A estrutura econômica do AP revela uma dualidade interessante. Enquanto dados do PIB de 2010/2011 destacam a forte participação da indústria (44,6%), superando o setor de serviços (34,6%) (IBGE, 2016), o perfil do emprego formal aponta para uma realidade distinta e uma clara importância do setor terciário. Em 2021, o setor de serviços (incluindo administração pública) res-

Tabela 3: Número e taxa de aumento da população no AP de São José dos Campos.

Municípios que compõem o AP	População				
	2000	2010	2022	variação 2000 - 2010 (%)	variação 2010 - 2022 (%)
São José dos Campos	539.313	629.921	697.054	16,8	10,66
Jacareí	191.291	211.214	240.275	10,41	13,76
Caçapava	76.130	84.752	96.202	11,32	13,51
Estado de SP	36.969.476	41.262.199	44.411.238	11,61	7,63

Fonte: SEADE2022 e SEADEPopulação. Elaborada pela autora.

Tabela 4: Número e taxa de aumento de domicílios permanentes ocupados por município no AP de São José dos Campos.

Municípios que compõem o AP	Domicílios				
	2000	2010	2022	variação 2000 -2010 (%)	variação 2010-2022 (%)
São José dos Campos	144.586	189.503	247.894	31,06	31,4730,81
Jacareí	51.574	64.200	85.076	42,5024,48	36,0932,51
Caçapava	19.898	24.834	33.656	45,9524,81	38,0935,52
Estado de SP	10.364.152	12.827.153	16.224.248	23,76	26,48

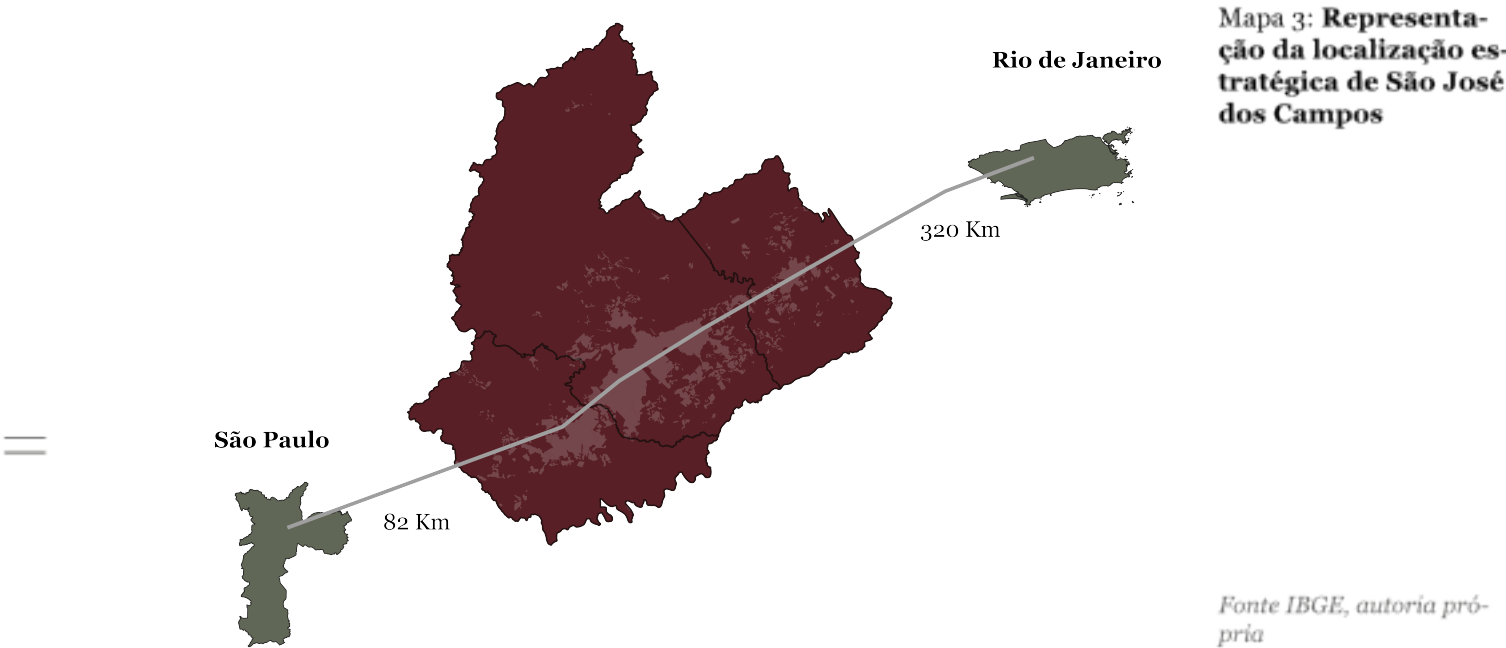
Fonte: IMPSeade; SEADE2022 e SEADEPopulação. Elaborada pela autora.

pondia por 85,23% dos vínculos empregatícios formais, um aumento considerável em relação aos 76,70% registrados em 2000. Em contrapartida, o emprego industrial, apesar de um leve crescimento em números absolutos, viu sua participação relativa diminuir de 21,90% para 13,94% no mesmo período. Essa perda de representatividade do setor secundário no mercado de trabalho, apesar de sua notável contribuição para o PIB - uma particularidade deste AP -, reforça o papel de São José dos Campos como um centro polarizador de serviços em escala regional (RAIS/MTE)

Essa dinâmica de expansão é indissociável da localização estratégica do AP, situado no principal eixo de conexão do país, a aproximadamente 78 km de São Paulo e 345 km do Rio de Janeiro (mapa 3). Nesse contexto, a Rodovia Presidente Dutra (BR-116) não funciona apenas como uma via de passagem, mas como a espinha dorsal que historicamente moldou a organização urbana e o desenvolvimento imobiliário da região. Articulada a outras vias importantes como o sistema Carvalho Pinto/Ayrton Senna e a Rodovia dos Tamoios, essa malha rodoviária tem direcionado a expansão urbana. O crescimento ao longo desses eixos, impulsionado por investimentos públicos e protagonizado pela cidade-polo, é um fator central para a compreensão das dinâmicas imobiliárias contemporâneas que serão abordadas a seguir.

1.3. Caracterização do contexto

O início do século XXI foi marcado pela condensação de ciclos distintos e significativos da política urbana e habitacional brasileira. O período engloba fa-



ses pós-estabilização econômica e envolvem a criação do Estatuto da Cidade, o boom do crédito imobiliário, o lançamento e a massificação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) a partir de 2009, e os ciclos de crise e retomada que se seguiram. Outro fator que viria a afetar as cidades médias está na retomada de políticas desenvolvimentistas que incidiram em padrões de desenvolvimento urbano que resultaram num ritmo de crescimento acelerado específico para essas cidades (Goulart et al., 2017). Durante esse período:

"A implantação do PMCMV e a aplicação do instrumento das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), contudo, reproduziram dinâmicas urbanas históricas nesses municípios, reforçando a segregação dos estratos sociais mais baixos, confinando-os, em termos sociais e habitacionais, às áreas periféricas conformadas nas décadas anteriores."

(Goulart et al p. 16)

Nesse contexto, o AP de São José dos Campos enfrenta desafios urbanos contemporâneos complexos. A rápida expansão imobiliária tem reconfigurado drasticamente a paisagem e aprofundado clivagens existentes. A expansão do PMCMV, que traz subsídio à habitação para os segmentos de baixa renda, também traz consigo a replicação da segregação socioterritorial considerando a busca por terras mais baratas para a implementação dos empreendimentos. Além disso, entre os principais desafios destacam-se, para além da expansão urbana espalhada e fragmentada, a pressão sobre os recursos ambientais e a infraestrutura pública.

As transformações nesse espaço urbano são evidenciadas por dados recentes que formam a base desta análise. A proliferação de loteamentos fechados, voltados para a alta renda, e a produção em massa de unidades habitacionais pelo Programa Minha Casa Minha Vida, frequentemente localizadas em áreas periféricas, são duas faces da mesma moeda: de cidades que, marcadas pelo empresariamento (Harvey, 1996), vão articular o mercado imobiliário como motor para a economia local, justificando assim, sua atuação na cidade. Os dados sobre a aprovação de loteamentos (via GRAPROHAB) e os registros de empreendimentos do PMCMV (via SNH/CAIXA) revelam a escala e a localização dessa produção, permitindo mapear os vetores de crescimento e seus impactos.

A urbanização observada no AP de São José dos Campos não é um caso isolado, inserindo-se em processos mais amplos de reestruturação do território brasileiro sob processos semelhantes aos de cidades também paulistas abordadas por Goulart, Terci e Otero (2017). Ela dialoga diretamente com a ascensão da moradia como um ativo financeiro, impulsionada por políticas nacionais de crédito e subsídio que transformaram o setor da construção civil em um dos principais motores da economia nacional no período. Como já definiram Fix e Paulani (2019), com base nas concepções de David Harvey e François Chesnais, esse processo que alia a produção imobiliária com as lógicas do mercado financeiro, corresponde à tendência de tratar a terra não só como um bem de uso - para morar ou produzir - mas como um ativo financeiro com o objetivo de gerar renda de forma análoga aos ativos do mercado financeiro.

Em uma escala ainda mais ampla, as dinâmicas locais refletem tendências globais de produção do espaço urbano, caracterizadas pela articulação entre o Estado e agentes imobiliários privados e até agentes financeiros na promoção de um modelo

de desenvolvimento urbano que, muitas vezes, prioriza o valor de troca em detrimento do valor de uso do solo, com o objetivo de obterem o vetor mais remunerador possível (Corrêa *apud* Maria, 2008) resultando em cidades mais desiguais.

Essa reflexão das tendências globais decorre da reconfiguração da economia brasileira após o restabelecimento da democracia na década de 1980. Marcada pela integração subordinada aos circuitos internacionais do capitalismo através da abertura do mercado brasileiro aos capitais externos e adoção ao neoliberalismo³ (Paulani, 2011), bem como pela primazia do mercado financeiro em detrimento de outros setores, como a indústria. Essa reorganização estabeleceu um novo regime de acumulação. Nesse contexto, segundo Paulani, o país torna-se um “paraíso rentista”, ao oferecer uma “permanente fonte de oferta de ganhos financeiros ao capital cigano que gira o mundo buscando as aplicações mais lucrativas” (Idem).

Não é a intenção deste trabalho se debruçar especificamente sobre os aspectos econômicos que levaram à situação atual do país. Contudo, deve-se ressaltar a influência dessas políticas econômicas regionalmente à medida que estas vão afetar os processos de desindustrialização a marcar a economia do recorte estudado que, na contemporaneidade, apresentará uma forte expansão do setor de comércio e serviços, ainda que se mantenha com atividade industrial notável.

Quanto à desindustrialização, à medida que o capital é aberto às lógicas financeiras após os anos 1990, a atração do capital estrangeiro, ao sustentar altas taxas de juros, funciona como um enfraquecedor da indústria nacional, corroborando esse processo, o que Paulani aponta como “reprimarização da pauta de exportações”, onde o país volta a se concentrar na exportação de "produtos básicos" em detrimento de "produtos industrializados e bens de capital" (Idem).

Nesse contexto, a inclusão social foi fomentada predominantemente pelo consumo, através da ampla disseminação do crédito para a população em faixas de renda antes excluídas. O setor imobiliário emergiu como um pilar central dessa dinâmica ao movimentar a escala produtiva – gera empregos, consome insumos – ao mesmo tempo que se tornou um dos principais destinos para o investimento de capital, especialmente após a crise dos subprimes nos EUA, quando o governo brasileiro lançou políticas anticíclicas, como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). O PMCMV atuou não só como uma provisão habitacional, mas também como uma forma de injetar o capital público na economia como uma maneira de evitar a recessão ao utilizar para o financiamento da produção recursos do FGTS e OGU. Produção esta realizada pelas grandes construtoras privadas, mantendo a indústria da construção civil aquecida, ao passo que o estado subsidia a compra de imóveis das famílias agora incluídas no consumo. O modelo de inclusão social pelo consumo não é exclusividade brasileira, visto que o próprio PMCMV foi inspirado em experiências de políticas habitacionais na América Latina (Rolnik et al. 2015). Isso significa que a moradia para as camadas populares deve ser acessada através

³ Segundo Harvey (2008, p.12) neoliberalismo define-se como “em primeiro lugar uma teoria das práticas político econômicas que propõe que o bem-estar humano pode ser melhor promovido liberando-se as liberdades e capacidades empreendedoras individuais no âmbito de uma estrutura institucional caracterizada por sólidos direitos a propriedade privada, livres mercados e livre comércio. O papel do Estado é criar e preservar uma estrutura institucional apropriada a essas práticas”.

de relações de mercado atuando também como uma “oportunidade de negócio para empresas privadas” (Rolnik et al. 2015).

Essa política, somada a outras mudanças institucionais - como a abertura de capital das construtoras na Bolsa de Valores e a flexibilização do uso do FGTS - impulsionou um mercado imobiliário agressivo ao alinhar o capital financeiro à produção imobiliária. Isso ocorreu devido à pressão por lucro das construtoras, que utilizaram dos recursos públicos para uma expansão acelerada e especulativa focada no retorno financeiro de curto prazo e não na função social da moradia.

O resultado expõe uma dualidade central da realidade brasileira: a coexistência de um marco institucional avançado da política urbana (como o Estatuto da Cidade) com políticas públicas que, na prática, operam em sentido inverso, aprofundando a função mercadológica da moradia e a segregação espacial. Os reflexos dessa dualidade no território serão mais profundamente explorados no capítulo 3.

Diante desse cenário, o capítulo seguinte se debruçará na contextualização histórica e no processo de urbanização do AP de SJC anteriormente aos anos 2000, visando embasar e contextualizar os produtos desenvolvidos nesta pesquisa.



Processo histórico de urbanização Arranjo Populacional de São José dos Campos até 2000

A região do Vale do Paraíba está situada num ponto chave para o povoamento do estado de São Paulo. Em rota para a passagem dos bandeirantes durante o ciclo do ouro devido a sua ligação com os principais centros urbanos do Sudeste brasileiro, a região é banhada por uma extensa bacia hidrográfica - a do rio Paraíba do Sul - , abrigando, portanto, as condições ideais para sua ocupação iniciada no século XVII.

O processo de urbanização dessa região do Vale do Paraíba, especialmente do município de São José dos Campos - município núcleo do AP estudado - apresenta uma trajetória particular no contexto do Estado de São Paulo. Embora sua ocupação remonte ao século XVII, favorecida pela localização estratégica na rota entre São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro - e pela presença do Rio Paraíba do Sul -, a região de SJC não teve papel de destaque durante o ciclo do café, diferentemente de centros como Campinas ou Ribeirão Preto. Como observa Costa , “por não se caracterizar – a exemplo de Campinas, Santos, Ribeirão Preto, Sorocaba – como um centro regional, ainda no período cafeeiro, São José dos Campos herdou uma economia urbana de dimensões restritas e de pequena inserção regional” (Costa, 2007, p. 27).

Foi apenas a partir da década de 1940, com a reestruturação do parque industrial brasileiro, decorrência direta de uma política econômica que promoveu a consolidação das indústrias de base no Brasil, que a cidade começou a assumir um novo papel. Nesse período, a dinâmica produtiva de São José dos Campos passa a ser mais diversificada, ou seja, a área urbana passa a comportar diferentes atividades industriais, dando abertura para novos investimentos, principalmente estatais.

A década seguinte foi decisiva para esse processo, com dois marcos fundamentais: a criação do Centro Técnico Aeroespacial (CTA), em 1953, e a inauguração da Rodovia Presidente Dutra, em 1951. O primeiro impulsionou a chegada de trabalhadores qualificados e o crescimento de bairros residenciais, enquanto a Dutra consolidou-se como eixo logístico e vetor de expansão urbana, conectando os novos empreendimentos industriais ao longo de seu traçado. Segundo Costa (2007, p. 36), “os novos loteamentos que surgiam, na década de 50, não se detiveram nas proximidades do núcleo urbano; atingiram locais distantes, tomando a direção da Via Dutra, onde as novas indústrias se instalavam”.

Protagonista na integração econômica regional, “à Dutra foi atribuída a função de catalisadora regional” (Tavares, 2015), ou seja, esta proporcionou, a partir de sua implementação, a valorização das terras e acelerou o processo de ocupação da região à medida em que facilitava a logística entre os pólos industriais. Assim, a ocupação urbana não se restringia apenas ao núcleo urbano, mas também se expandiu ao longo do eixo viário onde se localizavam as indústrias (Costa, 2007).

Nos anos 1960, a urbanização da região foi reforçada pela implantação do Programa Estratégico de Desenvolvimento (PED), que incentivou a desconcentração industrial da capital paulista à medida em que o governo do estado de São Paulo passou a adotar o conceito de polos de desenvolvimento para direcionar as políticas econômicas e as áreas prioritárias para os investimentos (Vieira, 2009). Conforme Vieira e Santos (2011), o uso dessas políticas de incentivos fiscais possibilitou um crescimento industrial rápido nos municípios paulistas, em que se destacam os maiores da região do Vale do Paraíba. São José dos Campos passou, assim, a atrair empresas interessadas em se estabelecer fora da capital, beneficiadas também pela sua posição estratégica, acesso facilitado pela Dutra e oferta de mão de obra qualificada (Costa, 2007).

Esse cenário se intensificou a partir da década seguinte, durante o período do regime militar no país, quando o desenvolvimento da cidade núcleo foi impulsionado pela indústria aeronáutica e bélica, com impactos extensivos aos setores comerciais e de serviços, assim como à construção civil (Feitosa, 2005). Essa efervescência econômica marcou a expansão da base industrial do Vale do Paraíba que abriu novas frentes de trabalho e consequentemente atraiu migrantes para a região. Segundo Costa (2007), a quantidade de pessoas ocupadas pela indústria mais que dobrou em São José dos Campos e Caçapava, e multiplicou-se por 1,7 em Jacareí no período. Parte dessa classe trabalhadora empregada nesses setores era oriunda de Minas Gerais e da região Nordeste, passando a ocupar as favelas e loteamentos periféricos nas zonas Sul e Leste da cidade núcleo do AP (Feitosa, 2005). Se, por um lado, a periferização e favelização caracterizavam a expansão urbana destinada aos estratos de baixa renda, por outro, é nesse período que vão surgir empreendimentos e condomínios voltados para as classes médias e altas e que “representam o principal instrumento de um novo padrão de segregação, que começava a sobrepor-se ao padrão Centro-Periferia e que permanece em processo de consolidação” (Feitosa, 2005, p.84).

Em virtude dos problemas decorrentes dos rápidos crescimentos demográfico, econômico e urbano, na década de 1970 se desenvolveu uma primeira tentativa de diagnóstico da região do Vale do Paraíba. Sob o regime militar, foi instituído o Consórcio de Desenvolvimento Integrado do Vale do Paraíba, o CO-DIVAP, que elaborou a primeira série histórica de dados. Segundo Vieira (2009)

"A partir da década de 1970, os consórcios começam a ser vistos como uma alternativa de ganho de escala nas políticas públicas. Podemos conceituar consórcio intermunicipal como sendo uma parceria baseada numa relação de igualdade jurídica que possibilite a territorialização dos problemas comuns a um conjunto de municípios."



Figura 1 - Rodovia Presidente Dutra recém inaugurada

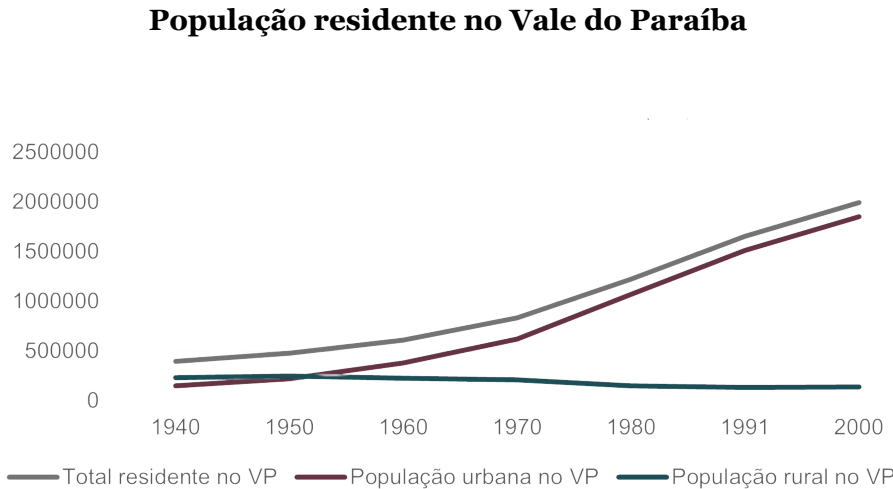
⁴Para essa análise, consideramos o Vale do Paraíba composto pelos seguintes municípios: Ubatuba, Tremembé, Taubaté, Silveiras, São Sebastião, São Luís do Paraitinga, São José dos Campos, São José do Barreiro, São Bento do Sapucaí, Santo Antônio do Pinhal, Santa Branca, Roseira, Redenção da Serra, Queluz, Potim, Piquete, Pindamonhangaba, Paraibuna, Natividade da Serra, Monteiro Lobato, Lorena, Lavrinhas, Lagoinha, Jambeiro, Jacareí, Ilhabela, Igaratá, Guaratinguetá, Cunha, Cruzeiro, Caraguatatuba, Canas, Campos do Jordão, Cachoeira Paulista, Caçapava, Bananal, Areias, Arapeí e Aparecida.

A partir da cooperação entre as prefeituras e com base em uma pesquisa realizada por meio da parceria entre a Prefeitura de São José dos Campos e a Universidade de São Paulo, em 1968 foi elaborada uma série de documentos de caracterização socioeconômica e ambiental que evidenciou as assimetrias socioespaciais da região. Dentre os diversos dados coletados, destacam-se aqueles relacionados à dimensão urbanística, que descrevem as cidades de Caçapava, Jacareí e São José dos Campos metodologicamente agrupadas na primeira sub-região do estudo, por serem atravessadas pela Rodovia Presidente Dutra. Juntamente com Taubaté, esses municípios apresentavam crescimento econômico impulsionado pela industrialização fomentada nas décadas anteriores, acompanhado, contudo, de problemas sociais decorrentes da urbanização (Vieira, 2009).

No que diz respeito à dinâmica populacional, o consórcio identificou um crescimento de 109% na população da região do Vale do Paraíba entre 1940 e 1970. Esse crescimento pode ser verificado também no AP a partir dos dados do censo do IBGE que demonstram o constante crescimento populacional, com destaque entre os anos 1960 e 70 (Gráfico 2). Neste gráfico, é possível perceber que o aumento da população urbana e total é persistente, ainda que tenha desacelerado em relação aos anos 70, permanece positivo. Internamente, destacou-se um expressivo fluxo migratório da sub-região mais pobre - composta pelos municípios de Monteiro Lobato, Santo Antônio do Pinhal e São Bento do Sapucaí - em direção à primeira sub-região, mais rica, liderada por São José dos Campos, que também atraiu migrantes oriundos de Minas Gerais. Além disso, foi registrado um aumento significativo no grau de urbanização, que passou de 37,9% em 1940 para 73,2% em 1970, impulsionado principalmente pelos municípios economicamente mais dinâmicos do Vale. Nesse período, a população urbana elevou-se no recorte estudado como demonstra o gráfico 1, enquanto a rural sofreu variações negativas ao passo que a população total do AP se expandia.

Gráfico 1: Aumento da população residente no Vale do Paraíba⁴ de 1940 a 2000, em números absolutos.

Fonte: IBGE, IPEADATA, adaptado pela autora



Ainda na década de 1970, no âmbito estadual, foi elaborado o Plano Regional do Macro-Eixo Paulista - 1978 (PRMEP), que abrangia 36 municípios da região do Vale do Paraíba. Seu objetivo central era promover um desenvolvimento regional equilibrado no trecho paulista do eixo Rio de Janeiro–São Paulo, buscando combater as desigualdades socioespaciais e ordenar a ocupação do território (Vieira, 2009). Vinculado à Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU) e ao II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND), o PRMEP apresentava um escopo mais abrangente por se tratar de uma política estadual, ao contrário do CODIVAP, que dependia da cooperação entre municípios consorciados, ainda que subordinado às diretrizes da política nacional (Vieira, 2009).

Entre suas diretrizes, destacava-se a proposta de uma industrialização uniforme ao longo da Rodovia Presidente Dutra, incluindo municípios de menor porte, como Caçapava, além de uma integração estratégica baseada nas rodovias como principais vetores de desenvolvimento social e econômico. Esse ideal norteou parte das políticas públicas ao longo da década de 1980. No entanto, ao contrário do previsto, observou-se uma intensificação da concentração de capital nas grandes cidades, enquanto os municípios menores continuaram desassistidos. Essa falha pode ser atribuída a diversos fatores, como a limitação da autonomia estadual frente à esfera federal e à ineficácia do plano em promover a desconcentração dos investimentos. Assim, cidades maiores, especialmente São José dos Campos, mantiveram a trajetória de crescimento iniciada nas décadas anteriores, ao passo que as menores permaneceram à margem do processo de desenvolvimento (Vieira, 2009).

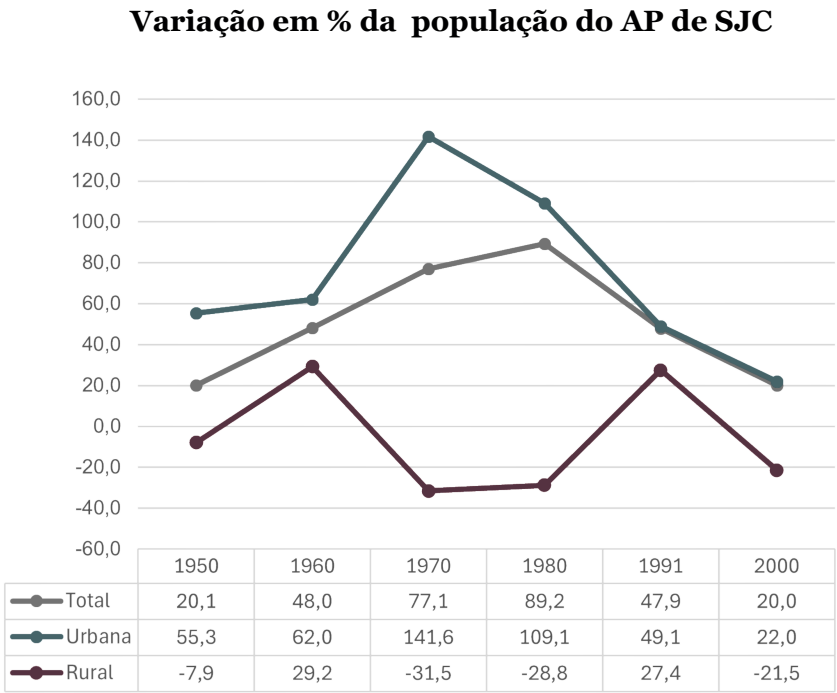


Gráfico 2: Variação em % da população residente no AP de SJC de 1940 a 2000.

Fonte: IBGE, IPEADATA, adaptado pela autora.

"O movimento de interiorização da indústria prosseguiu por toda década de 80 e, a partir daí, a centralização do capital se acentuou, aprofundando o caráter desigual do desenvolvimento brasileiro e, o fortalecimento de tais processos na industrialização recente, significou o revigoração da tendência à concentração espacial da produção industrial."

(Costa 2007 p.33)



Figura 2 - Fábrica da GM em São José dos Campos em 1985 durante uma greve.

Fonte: G1, Sindicato dos metalúrgicos

Sendo assim, economicamente, considera-se que o plano tenha obtido êxito na economia da região, promovendo um crescimento por meio da industrialização superior à média nacional e estadual (Vieira, 2009). Contudo, no âmbito das políticas sociais, o plano falhou à medida que o transbordamento para outras áreas além da esfera econômica e industrial não ocorreu. Ainda assim, o PRMEP teve papel primordial na crítica e no diagnóstico das políticas sociais ineficazes.

Segundo Reis Filho (*apud* Costa, 2007), entre os anos de 1970 e 1986, período marcado pela expansão econômica e pelos diagnósticos já citados neste trabalho, observou-se o “adensamento das áreas centrais e a expansão periférica de núcleos dispersos nos municípios maiores ao longo do eixo viário”. Esse processo também se refletiu em São José dos Campos, com o surgimento de loteamentos clandestinos nas chamadas “chácaras de recreio”, posteriormente parceladas, loteadas e ocupadas por população de baixa renda, especialmente nas regiões norte e leste do município, iniciando uma ocupação da zona rural considerada irreversível pelo poder público (Costa, 2007)

Para além do desenvolvimento econômico, a concentração industrial levou às cidades do interior paulista, como as cidades aqui abordadas, os problemas antes exclusivos das grandes metrópoles (Negri 1996). Segundo Kowarick *apud* Otero et al. nossa urbanização de caráter espoliador vai definir cidades marcadas pela marginalização social e por essa estrutura em tripé de “loteamento clandestino/autoconstrução/transporte sobre rodas” definida por Caldeira (2000). Inicia-se assim, o desenho espraiado da cidade às margens da Dutra.

Com intenção de enfrentar o processo de ocupação irregular, foi promovida a tentativa de retração do perímetro urbano de São José dos Campos através Lei nº 3.110/86, após este ter sido ampliado, através da Lei 2.313/80 (PDDI 1995) buscando incentivar a ocupação dos vazios urbanos resultados do espraiamento da cidade. No entanto, a medida mostrou-se ineficaz: o problema não apenas persistiu como se agravou, em razão da ausência de uma política habitacional consistente e da ineficiência na fiscalização (Costa, 2007, p. 103). O próprio Plano do Macro-Eixo já denunciava, à época, as consequências do modelo de planejamento então adotado - um modelo que, a serviço do capital, realocava estruturas e serviços sem responder às demandas sociais. Nesse contexto, a distribuição de serviços era apresentada como sinônimo de distribuição de renda (Costa, 2007, p. 99).

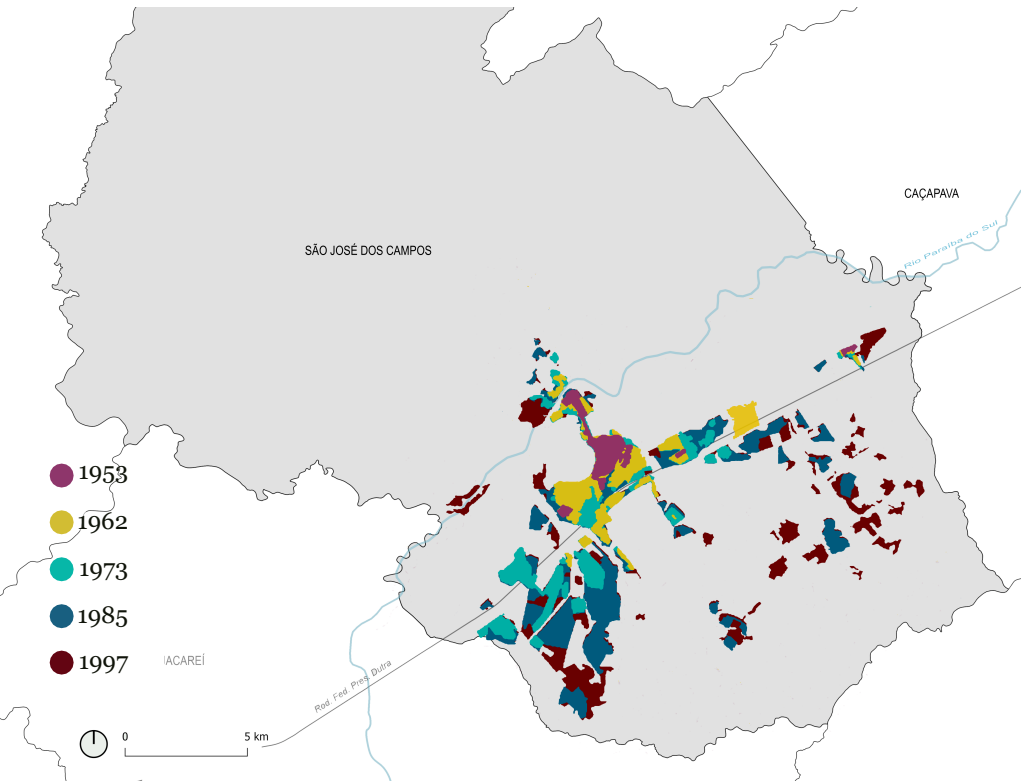
Sendo assim, a partir da década de 1980, observou-se uma mudança na dinâmica do crescimento urbano: a expansão horizontal da mancha urbana da cidade polo desacelerou, sobretudo devido à verticalização e à crise econômica do período (Maria, 2008, p. 73). A partir de imagens coletadas por Costa (2001)

apud Maria (2008) entre 1985 e 1997, verificou-se que a área urbana da cidade passou a ocupar 55,6 km², representando um aumento de 44,4%, resultado de um crescimento mais vertical do que horizontal como observado na o mapa 4.

O município-polo, torna-se atraente nessa década para mão de obra qualificada e de renda superior, ao passo que continuou a atrair também trabalhadores de baixa qualificação, ambos os processos contribuíram para o crescimento demográfico e econômico do AP.

A partir da observação dessa mancha urbana no AP de São José dos Campos em mancha urbana contígua, é possível notar a conurbação das cidades bem como a consolidação de seus núcleos já na década de 1980. A urbanização, portanto, é expandida para as periferias através da ocupação irregular da zona rural com

Mapa 4: Representação gráfica do crescimento da cidade entre 1953 e 1985



Fonte: Costa (2001) apud Maria, 2008; adaptado pela autora.

chácaras de recreio posteriormente parceladas e ocupadas pela população de baixa renda especialmente nos limites municipais da maior cidade, reforçando suas ligações e interdependência.

A verticalização da década de 80 foi acompanhada de um incremento do setor terciário na cidade, abastecido pela mão de obra oriunda do desemprego gerado pelo fechamento das indústrias durante a crise econômica. Esse aquecimento é simbolizado pela abertura de shoppings centers e hipermercados (Freitas, 2004) bem como pelo aumento do número de condomínios fechados (Buen, 2003) que será abordado posteriormente na pesquisa.

Segundo Villaça (2001), os centros comerciais e hipermercados - assim como os novos condomínios fechados - são expressões da elevada concentração de capital no mercado imobiliário, exercendo um poderoso papel de centralização e geração de valor territorial, ou seja, essa relação intrínseca reafirma o papel central que o polo joseense estava construindo na região.

Já nos anos 1990, o município polo passou por uma revitalização industrial, impulsionada pela privatização da Embraer e pela recuperação da economia brasileira, em sintonia com a retomada do crescimento da economia mundial após a crise dos anos 1980. Esse novo ciclo de crescimento gerou maior demanda por mão de obra especializada, atraindo trabalhadores de outros municípios e provocando um reaquecimento do setor imobiliário, especialmente no mercado de habitações. Parte dessa demanda também pode ser atribuída ao processo de reestruturação produtiva gerada pela desaceleração industrial e aceleração no setor de comércios e serviços na RMS, conforme discutido por Diniz e Campolina (2007). Percebe-se nesse período, uma intensificação do processo de conurbação entre SJC em suas fronteiras com Jacareí e Caçapava (Mapa 4).

Nesse contexto, com o aumento da população urbana (Gráfico 1), a ocupação do espaço tornou-se desigual, reforçando a segregação socioespacial. Em São José dos Campos, essa dinâmica resultou na expansão acelerada de áreas destinadas a "loteamentos fechados", voltados para a alta classe média e alocados nas regiões oeste e sul do município. Como aponta Guimarães apud Maria (2008), "rompe-se assim com um modelo que situa os mais ricos junto ao centro da cidade", processo que contribui para a degradação das áreas centrais e contrasta com o deslocamento das populações de baixa renda para a periferia, muitas vezes em loteamentos clandestinos.

A partir da discussão levantada neste tópico, nota-se a complexidade do processo de urbanização do Arranjo Populacional de SJC até os anos 2000, em sua articulação com os ciclos econômicos nacionais e locais, marcado por crescimento industrial e econômico e suas consequências.



Figura 3: Dona Vitinha com um bebê no colo andando na linha do trem na comunidade do Banhado. Sem data definida

Fonte: Museu das remoções

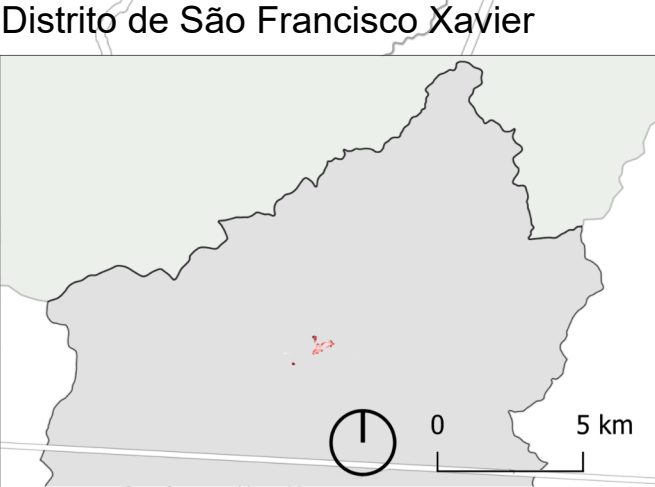
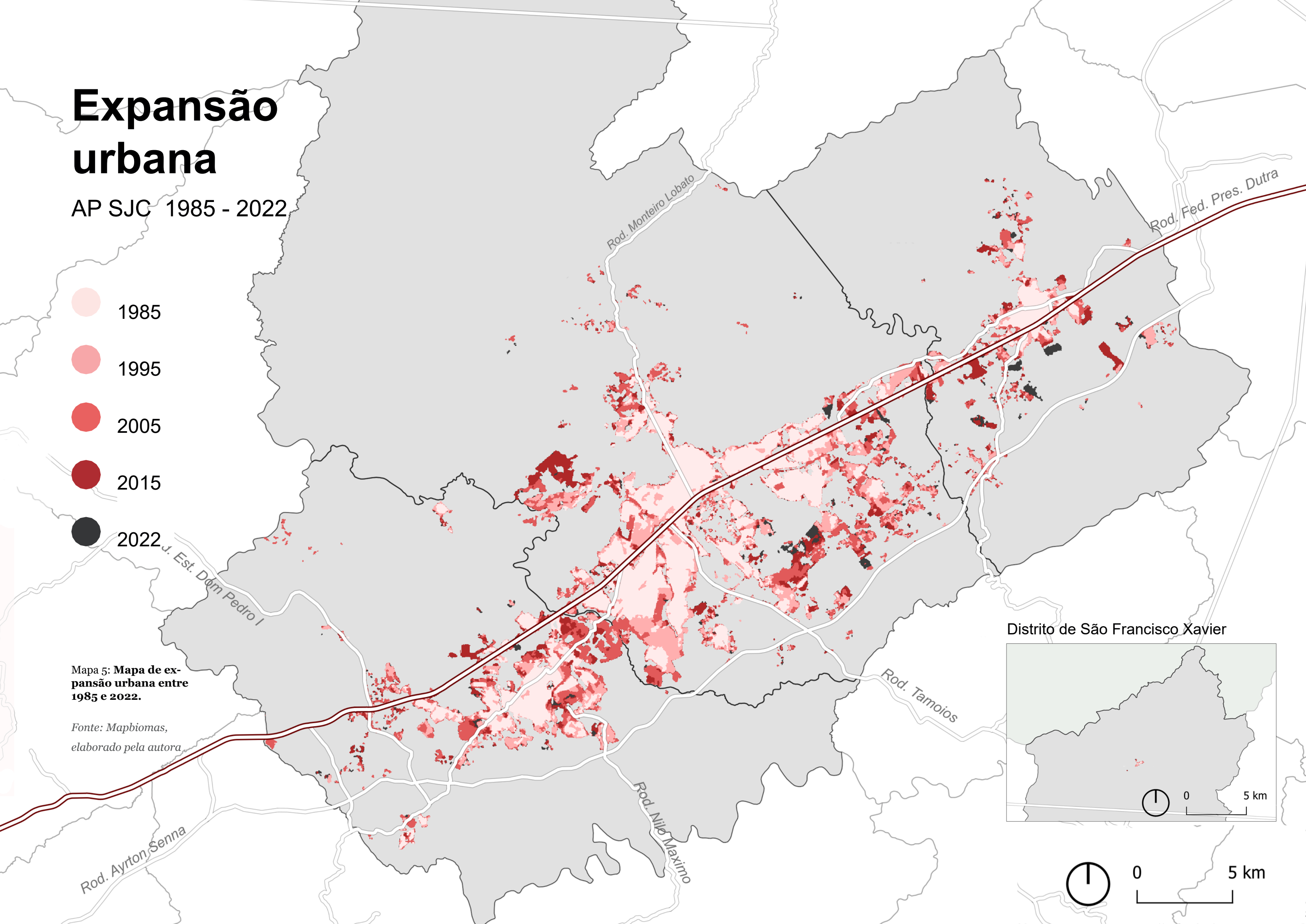
Expansão urbana

AP SJC 1985 - 2022

- 1985
- 1995
- 2005
- 2015
- 2022

Mapa 5: Mapa de expansão urbana entre 1985 e 2022.

Fonte: Mapbiomas, elaborado pela autora



A trajetória urbana do AP evidencia o padrão de crescimento também observado em demais cidades médias do estado de São Paulo, vinculado aos vetores de transporte - rodovias - e acompanhando o desenvolvimento industrial. Em especial, durante esse processo histórico, destacamos aqui a instalação dos equipamentos estatais militares nas décadas de 1940 e 50 bem como a instalação da Rodovia Presidente Dutra, responsável pela integração entre os municípios e pela atração de recursos primordial para o crescimento das cidades às suas margens.

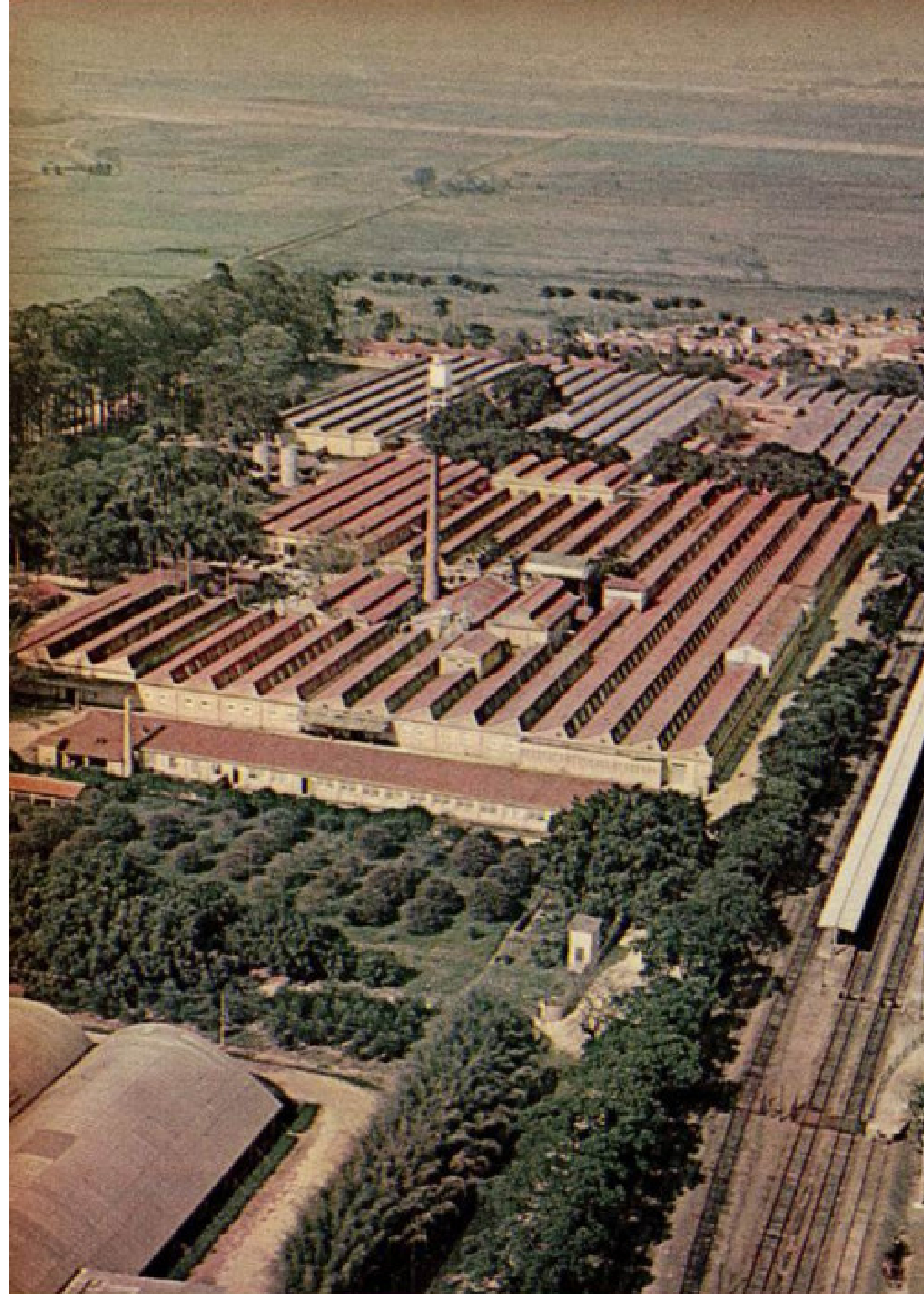
Cidades essas que ao se aproveitarem dos processos de desconcentração produtiva dos anos 1970, concentram capital e reforçam a centralidade - econômica e demográfica - da cidade polo e do arranjo estudado, em detrimento dos municípios menores da região.

Em resumo, a cidade de São José dos Campos, pólo industrial e tecnológico evolui para a contemporaneidade de maneira a influenciar as demais cidades como centro tecnológico, industrial e logístico, não só do AP como também do Vale do Paraíba. A cidade de Jacareí, por sua vez, industrializou-se posteriormente possuindo a dinâmica imobiliária e econômica atrelados para o leste, mirando para a cidade polo. Caçapava, como veremos nos tópicos seguintes, se colocará como um suporte para a expansão regional de SJC principalmente para atender a demanda por moradia.

O caso dessa região, portanto, reflete as contradições do desenvolvimento urbano no Brasil no século XX, em que ao passo que usufrui do desenvolvimento econômico, aprofunda suas desigualdades sociais que perduram até os dias atuais. Abordaremos a contemporaneidade - pós-anos 2000 - no capítulo seguinte.

Figura 4 - Fábrica da Tecelagem Parahyba, em São José dos Campos. Década de 1960.

Fonte: Ponto de memória virtual: São José dos Campos de antigamente. Por Wagner Donizette.



Para podermos fundamentar nossas análises sobre a clivagem socioterritorial do AP de São José dos Campos, o mercado imobiliário e suas implicações no território urbano, torna-se necessário avaliarmos o período distinto e contemporâneo ao qual esses municípios estão inseridos nesse estudo.

3.1 Contexto Nacional: políticas de Estado x lógica do capital

O pós-anos 2000 no Brasil foi marcado por um ciclo econômico voltado para a retomada de políticas de desenvolvimento que imprimiram um novo ritmo de desenvolvimento urbano, impactando diretamente os padrões desse desenvolvimento principalmente em cidades médias (Goulart et al., 2017). Esse período, provou-se de caráter interessante ao capital que encontrou no mercado imobiliário uma frente de valorização permanente e privilegiada (Fix e Paulani, 2019).

A produção do espaço construído exibe uma relação imediata com o mercado financeiro, seja pela necessidade de financiar a produção, seja pela necessidade de viabilizar o consumo. Além disso, a terra, elemento fundamental do setor imobiliário, tem seu preço determinado tal como os ativos financeiros, ou seja, pelo valor presente das rendas futuras esperadas (Fix; Paulani, 2019, p.639).

A produção do espaço urbano, portanto, consolida-se como um negócio altamente lucrativo e seguro, tornando-se um dos principais meios para a absorção de capital excedente, como aponta David Harvey em “O enigma do Capital”.

O Estatuto da cidade é uma das políticas de caráter progressista inseridas na retomada para um novo desenvolvimento urbano e foi lançado em 2001 através da lei federal brasileira nº 10.257. Essa lei prestigiada mundialmente é marcada por uma virada de chave na cultura do país de majoritariamente rural para o urbano democrático. Como definirá Ermínia Maricato (2010):

Ela [a lei nº 10.257] trata de reunir, por meio de um enfoque holístico, em um mesmo texto, diversos aspectos relativos ao governo democrático da cidade, à justiça urbana e ao equilíbrio ambiental. Ela traz à tona a questão urbana e a insere na agenda política nacional num país, até pouco tempo, marcado pela cultura rural (p.5).

Sendo um marco regulatório que faz jus ao princípio constitucional da função social da cidade, o EC buscou ampliar a participação dos municípios e previa uma série de mecanismos participativos, isto é, previa em seu texto instrumentos para a construção de cidades mais democráticas e justas, sendo resultado de décadas de lutas sociais e de reivindicações de diversos setores da sociedade (Maricato,

Temos portanto, nesse contexto contemporâneo uma tensão central que

afetaria a urbanização nas décadas seguintes: de um lado uma legislação urbana progressista com foco na função social e do outro uma pressão do capital financeirizado sobre o setor imobiliário e a produção altamente remuneradora desse espaço urbano. Implicações dessa dualidade estão presentes, por exemplo, nas implementações de programas habitacionais - Programa Minha Casa Minha Vida - a ser abordado nos tópicos seguintes. 2010).

3.2 A Herança da Desconcentração e a "Metropolização" do Interior

O "interior paulista", para fins deste trabalho, refere-se à regionalização informal do estado de São Paulo, consistindo nos municípios que não integram a Grande São Paulo ou o litoral (Otero et al., 2024). Essa contextualização é importante para seguirmos na compreensão do processo de “desconcentração concentrada” da indústria nesta indústria neste subtópico.

O processo de "desconcentração concentrada" da indústria, iniciado na década de 1970, foi um dos principais vetores de transformação do território paulista. Como herança desse movimento, as cidades médias do interior se colocaram como protagonistas de um novo ciclo de crescimento, impulsionado pelo espraiamento das empresas das "deseconomias de aglomeração" paulistana - que contavam com os altos custos da terra e o tempo de deslocamento - e pela busca por incentivos fiscais (Sposito, Cano, *apud* Maia, 2019). Contudo, da mesma forma que a riqueza foi interiorizada, os problemas urbanos também foram (Cano, 1988; Goulart et al., 2017), e esses municípios passaram a reproduzir a segregação espacial, a dispersão urbana e a especulação imobiliária⁵

A Tabela 5, que explora o Valor de Transformação Industrial (VTI), evidencia essa dinâmica. Nela, observa-se o pico de participação da RMSP na década de 1970, com 43,5% do VTI estadual, valor que precede o aumento consistente da participação do Interior nos anos seguintes. O Vale do Paraíba - região que contém nosso recorte de estudo - juntamente com a região de Campinas, foram os mais beneficiados por essa desconcentração industrial, que também foi acompanhada por uma diversificação do setor terciário, principalmente após a crise da década de 1980 (Cano *apud* Otero, 2016).

Essa migração produtiva não ocorreu de forma espontânea, sendo fomentada por políticas públicas em diversas esferas. Em nível estadual, destacam-se uma série de planos e programas, como o Programa de Cidades Médias, o Programa de Interiorização de Desenvolvimento (PROINDE), a Política de Desconcentração Industrial, o Programa do Macro-Eixo Rio São Paulo e o Plano Rodoviário de Interiorização do Desenvolvimento (Costa, 2007). Em âmbito municipal, o incentivo se materializou em políticas como isenção de impostos e concessão de terrenos

5Segundo Campos Filho (2001, p.48), especulação imobiliária é “uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infra-estrutura e serviços urbano.”

	1939	1949	1959	1970	1975	1980	1985	1989	1995	1996	2004
Norte *	1,1	0,7	0,9	0,8	1,3	2,4	2,5	***	***	4,2	5
Nordeste	10,9	9,1	6,9	5,7	6,6	8,1	8,6	8,1	8,1	7,3	8,5
Minas Gerais	7,6	6,6	5,8	6,5	6,3	7,7	8,2	8,2	8,8	8,4	9,9
Espírito Santo	0,3	0,4	0,3	0,5	0,6	0,9	1,2	***	***	1,1	1,6
Rio de Janeiro	25,5	20,6	17,6	15,5	13,5	10,6	9,5	10,3	8,6	8,1	8,1
São Paulo	40,7	48,9	55,6	58,2	55,9	53,4	51,9	50,2	49,8	50,9	43,1
RMSP **	26,3	32,4	41	43,5	38,8	33,6	29,4	28,8	25,4	27,3	16,9
Interior **	14,4	16,5	14,6	14,7	17,1	19,8	22,5	21,4	24,4	23,6	26,2
Paraná	2,3	2,9	3,1	3,1	4	4,4	4,9	5,3	5,5	5,4	7
Santa Catarina	2,1	2,4	2,2	2,6	3,3	4,1	3,9	4	4,4	4,6	5
Rio Grande do Sul	9,1	7,9	7	6,3	7,5	7,3	7,9	7,8	8,2	7,9	8,2
Centro-Oeste*	0,4	0,5	0,6	0,8	1	1,1	1,4	***	***	2,2	3,6

Tabela 5: Indústria de Transformação: participação regional no Valor de Transformação Industrial (VTI) 1939/2004

Fonte: Cano apud Otero, 2016 (Notas no original).

(Otero, 2016). A esfera federal, por sua vez, teve papel crucial no fortalecimento da cidade-polo do nosso Arranjo Populacional, com investimentos diretos entre as décadas de 1960 e 80, como a construção da Refinaria Henrique Lage (Petrobrás) e a criação da EMBRAER (Ibidem).

É nesse cenário que o Arranjo Populacional de São José dos Campos se destaca e se apresentará na contemporaneidade. O que difere este recorte dos demais do interior paulista é justamente sua consolidação a partir de uma base industrial e tecnológica diversificada, com forte apoio estatal, em vez de uma base agrícola. A cidade de São José dos Campos já contava com uma preparação prévia para esse processo, tornando-se um dos destinos mais atraentes para a migração industrial e, conseqüentemente, para uma intensa migração inter-regional de trabalhadores.

Esse aumento populacional aliado às novas dinâmicas de integração entre os municípios típicos da vida metropolitana (deslocamento, meios de comunicação, etc), ao surgimento da tipologia de “loteamentos fechados” localizados distantes da malha urbana consolidada e também à disposição de atividades e serviços comerciais proporcionaram a ocupação espraiada do território urbano (Maia, 2019).

Essa ocupação gerou "uma verdadeira faixa industrializada, intercalada por loteamentos residenciais sem qualquer infraestrutura" (Costa, 2007), que acelerou o processo de conurbação entre as três cidades estudadas já na década de 1980.

* A partir de 1989 Norte inclui Tocantins e Centro-Oeste exclui Tocantins
 ** RMSP e Interior: estimados em 1939 pelo Valor de Produção; 1949/85: Censos Industriais; a partir de 1989: participações calculadas sobre o total do estado de São Paulo, com base no Valor Adicionado Fiscal informado pela SESP e FSeade.
 *** Por resíduo (100% - regiões calculadas): Norte + Espírito Santo + Centro-Oeste teria 6,1 em 1989 e 6,6 em 1995

3.3. A Configuração Socioterritorial do AP de São José dos Campos

3.3.1 Dinâmica econômica atual e população

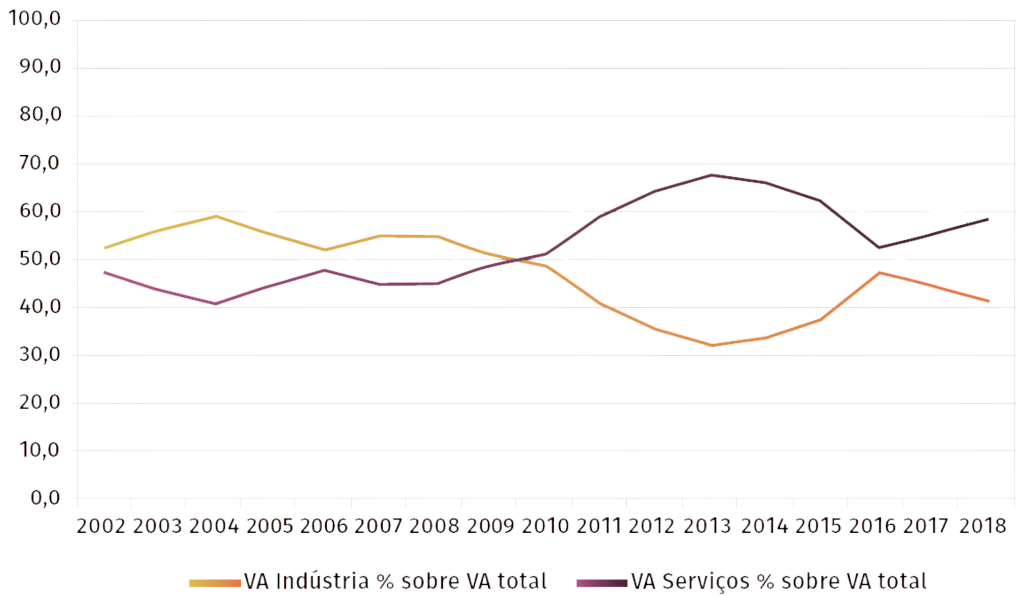
O final do século XX foi marcado pelo desenvolvimento industrial liderado pela influência da cidade de São José dos Campos. Esse processo possibilitou a consolidação da importância estratégica da região para o país, partindo do caráter industrial para o tecnológico já no início do século XXI. Um símbolo dessa nova perspectiva é a instalação do parque tecnológico de São José dos Campos às margens da rodovia Presidente Dutra nos anos de 2006 a 2009, com o objetivo de “fomentar a implantação e o desenvolvimento de empresas inovadoras” (Costa, 2019) assim como o CTA e o ITA atuaram no século anterior.

Atualmente, o setor industrial mantém, portanto, sua relevância ainda que o setor de comércio e serviços o tenha ultrapassado na geração de riquezas (Conferir gráfico 3) apesar de ainda não ter se consolidado na cidade em um nicho específico da atividade terciária, tendo diversidade em relação à tecnologia, administração e comércio (Prefeitura De São José Dos Campos, 2023)

Essa ascensão do setor terciário pode ser explicada pelo fato de que a cidade-polo do AP se transformou num centro de compras e serviços referência não só no Vale do Paraíba como também no litoral norte paulista e no Sul de Minas Gerais. Pode-se notar a proeminência do comércio e serviços na tabela 6.

6Valor adicionado (VA) é o valor que cada setor ou unidade produtiva agrega aos insumos que consome durante o processo de produção. É a diferença entre o valor bruto da produção e o custo dos materiais e serviços utilizados para produzir.

Gráfico 3: % valor adicionado indústria6 e valor adicionado serviços sobre valor adicionado total da cidade de São José dos Campos



Fonte: São José dos Campos, 2023

A cidade de Jacareí, por sua vez, seguindo a tendência de SJC também possui ascensão econômica do setor terciário. Segundo a prefeitura, o setor que mais contribuiu para o PIB em 2020 foi o de serviços (49,6% do valor total) seguido do setor industrial com 31,5%. Já a cidade de Caçapava, também apresenta a proeminência do setor terciário em detrimento dos demais setores, ainda que apresente uma ligeira vantagem no setor agropecuário (SEADE, 2021).

Analisando as três cidades, a agropecuária apresenta uma influência mínima na distribuição do PIB do AP de São José dos Campos. É importante notar a mudança no perfil econômico: em 2002 a indústria ainda prevalecia, chegando a quase se igualar em 2010 e em 2021 já sendo superada pelo setor de serviços (Tabela 7).

Grande setor	Empresas
Serviços	6.741
Comércio	5.165
Indústria	1.065
Construção Civil	753
Agropecuária	222
Total	13.946

Tabela 6: Distribuição de empresas em São José dos Campos, conforme grande setor de atividade.

Fonte: São José dos Campos, adaptado de RAIS 2019/Ministério da Economia

	2002	2010	2021
Agropecuária	0,2	0,2	0,1
Impostos líquidos de subsídios	17,3	16,1	16
Indústria	43,8	41,7	35,3
Serviços	38,7	42	48,6

Tabela 7: Distribuição do PIB municipal do AP de SJC

Fonte: SEADE, IBGE, adaptado pela autora.

Com o aumento da atuação do setor de serviços, a população também se adensou e aumentou. No ano de 2000, a população total do AP atingiu o número de 806.734 habitantes tanto no campo quanto na cidade chegando a 1.033.531 conforme os dados do último censo. Esse crescimento é impulsionado pelo aumento da população urbana em contraste com o esvaziamento rural.

Tabela 8: **população total do AP de SJC comparada ao Vale do Paraíba**

População total					
Município	2000	Variação entre 2000 e 2010 %	2010	Variação entre 2010 e 2022 %	2022
Caçapava	76130	11,3	84752	13,5	96202
Jacareí	191291	10,4	211214	13,8	240275
São José dos Campos	539313	16,8	629921	10,7	697054
Total população residente no AP de SJC	806734	14,8	925887	11,6	1033531
Total residente no VP	1992723	13,7	2264977	10,3	2498462
% da população residente no AP em relação ao total do VP	40		41		41

Fonte: IPEADATA, IBGE, elaborado pela autora

O maior polo demográfico do Arranjo Populacional se destaca como motor desse crescimento em números absolutos não só dentro do arranjo como na região do Vale do Paraíba (VP). Em relação à região do VP, a participação do AP se mantém entre 40%-41%, o que indica um crescimento alinhado com o da região.

Todos os municípios analisados registraram um aumento significativo no número de habitantes em suas cidades, com Caçapava apresentando o mais expressivo crescimento percentual urbano entre 2010 e 2022. Em contrapartida, a tabela de população rural expõe a outra face dessa transformação: Caçapava e São José dos Campos registraram quedas no número de habitantes do campo. Essa diminuição da população rural pode indicar a mudança do perfil socioeconômico da região.

Como uma exceção a essa tendência, o município de Jacareí foi o único município a registrar um aumento significativo de 84,1% em sua população rural entre 2010 e 2022. Esse movimento aparentemente atípico sugere a ocorrência de fenômenos particulares como a expansão de chácaras de recreio, novos assentamentos ou diferentes dinâmicas de ocupação do solo.

Tabela 9: **população urbana do AP de SJC comparada ao Vale do Paraíba**

População urbana					
Município	2000	Variação entre 2000 e 2010 %	2010	Variação entre 2010 e 2022 %	2022
Caçapava	66741	8,7	72517	28,1	92926
Jacareí	182555	14,1	208297	12,8	234905
São José dos Campos	532743	15,8	617119	11,5	688155
Total população urbana residente no AP de SJC	782039	14,8	897933	13,1	1015986
Total residente no VP	1851875	15,1	2131269	11,4	2374938
% da população residente no AP em relação ao total	42		42		43

Fonte: IPEADATA, IBGE, elaborado pela autora

Tabela 10: **população rural do AP de SJC comparada ao Vale do Paraíba**

População Rural					
Município	2000	Variação entre 2000 e 2010 %	2010	Variação entre 2010 e 2022 %	2022
Caçapava	9389	30,3	12235	-73,2	3276
Jacareí	8736	-66,6	2917	84,1	5370
São José dos Campos	6570	94,9	12802	-30,5	8899
Total população rural residente no AP de SJC	24695	13,2	27954	-37,2	17545
Total residente no VP	139422	-5,6	131594	-6,4	123177
% da população residente no AP em relação ao total do VP	18		21		14

Fonte: IPEADATA, IBGE, elaborado pela autora

3.3.2 Clivagem socioterritorial

Apesar do crescimento urbano acelerado e da economia promissora, o cenário socioterritorial do AP de SJC demonstra que a geração de riqueza industrial e mudança no perfil socioeconômico não foram acompanhados por políticas públicas urbanas e habitacionais eficazes. Manteve-se, portanto, o padrão de ocupação de território observado em muitas cidades brasileiras marcado pela incapacidade de conter a expansão periférica e sob a conjuntura de um "modelo de desenvolvimento concentrador de renda, riqueza e terra" (Reschilian, 2010). Sendo assim, o Arranjo Populacional de São José dos Campos consolidou um padrão de ocupação fragmentado social e economicamente, repetindo o modelo de "expansão periférica e de inclusão precária simultaneamente à qualificação de áreas urbanas nobres e 'planejadas' pelo capital imobiliário" (Reschilian, 2010), como aponta Carvalho e Silva, 2007:

[No Plano Diretor de São José dos Campos de 1958-1964] buscou-se estabelecer limites entre as zonas rural e urbana e a distinção entre loteamentos para fins urbanos e rurais. No entanto, mesmo com as medidas tomadas pelo poder público através de leis aprovadas entre 1960 e 1970 em relação ao ordenamento da cidade, estas não impediram a implantação de loteamentos clandestinos. As microrregiões foram sendo povoadas à medida que ali se instalaram fábricas. Muitos loteamentos foram aprovados e implantados com o intuito de atender a demanda e a venda de muitos desses lotes era feita sem qualquer documentação.

Isso significa que as cidades passaram a ser ocupadas de maneira assimétrica como vão demonstrar os mapas de concentração de renda domiciliar produzidos a partir dos dados mais atualizados do censo IBGE de 2000 e 2010. A partir da comparação entre os mapas 6 e 7 e os mapas 8 e 9 é possível notar a concentração da população de alta renda também presente na periferia o que coincide com a implantação de condomínios fechados (mapa 17 abordado posteriormente). No mapa 6 e 8 podemos observar a concentração de domicílios com renda per capita superior a 10 salários mínimos (S.M.) na região central, oeste e sul da cidade-polo, com uma distribuição seguindo o eixo da Dutra em direção ao município de Jacareí. É nessas localizações que se encontram as escolas e condomínios de alto padrão. A região Oeste é caracterizada pelo maior nível de escolaridade e menor taxa de desemprego e também é onde se consolida o modelo de loteamento fechado destinado a uma população de maior renda (Rufino, 2022; Costa, 2007) em contraponto às regiões seguindo a direção de Caçapava, cidade esta que não apresentava em 2010 nenhum ponto cuja concentração de renda supere os 10 salários mínimos. Entretanto, de acordo com o censo de 2022, é possível notar o surgimento de um núcleo de renda acima de 10 SM no norte da cidade (mapa 10). Os grupos de mais baixa renda, por sua vez, vão se distribuir nas periferias dessa mancha

longitudinal, conforme demonstrado no mapa 10.

A população mais vulnerável segue o padrão de ocupação nas periferias ou em áreas de mais difícil acesso onde concentram-se as demandas habitacionais. O eixo de expansão leste é historicamente ocupado por famílias de baixa renda. Padrão de ocupação esperado a partir da ocupação por loteamentos clandestinos em área rural nas décadas anteriores. Segundo Costa (2007) o processo de urbanização no final da década de 1990 e início dos anos 2000 na região Leste da cidade de SJC foi explicitamente voltado para uma população de menor poder aquisitivo a partir da institucionalização do PDDI-dispôs prerrogativas para o processo de parcelamento do solo.

Observa-se no mapa a presença de setores abastados no município de Jacareí mais próximos à cidade polo. Essa proximidade não se dá ao acaso visto que a região é valorizada pela proximidade com o município de SJC bem como de sua população mais rica. Segundo Rufino (2022):

Parece se tratar de um transbordamento dos efeitos de valorização do solo decorrente da implantação dos condomínios de alta renda de São José dos Campos (Urbanova-Alphaville) para além dos limites daquele município, além da própria influência de suas demandas sobre os municípios vizinhos

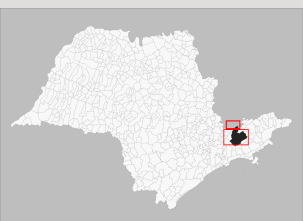
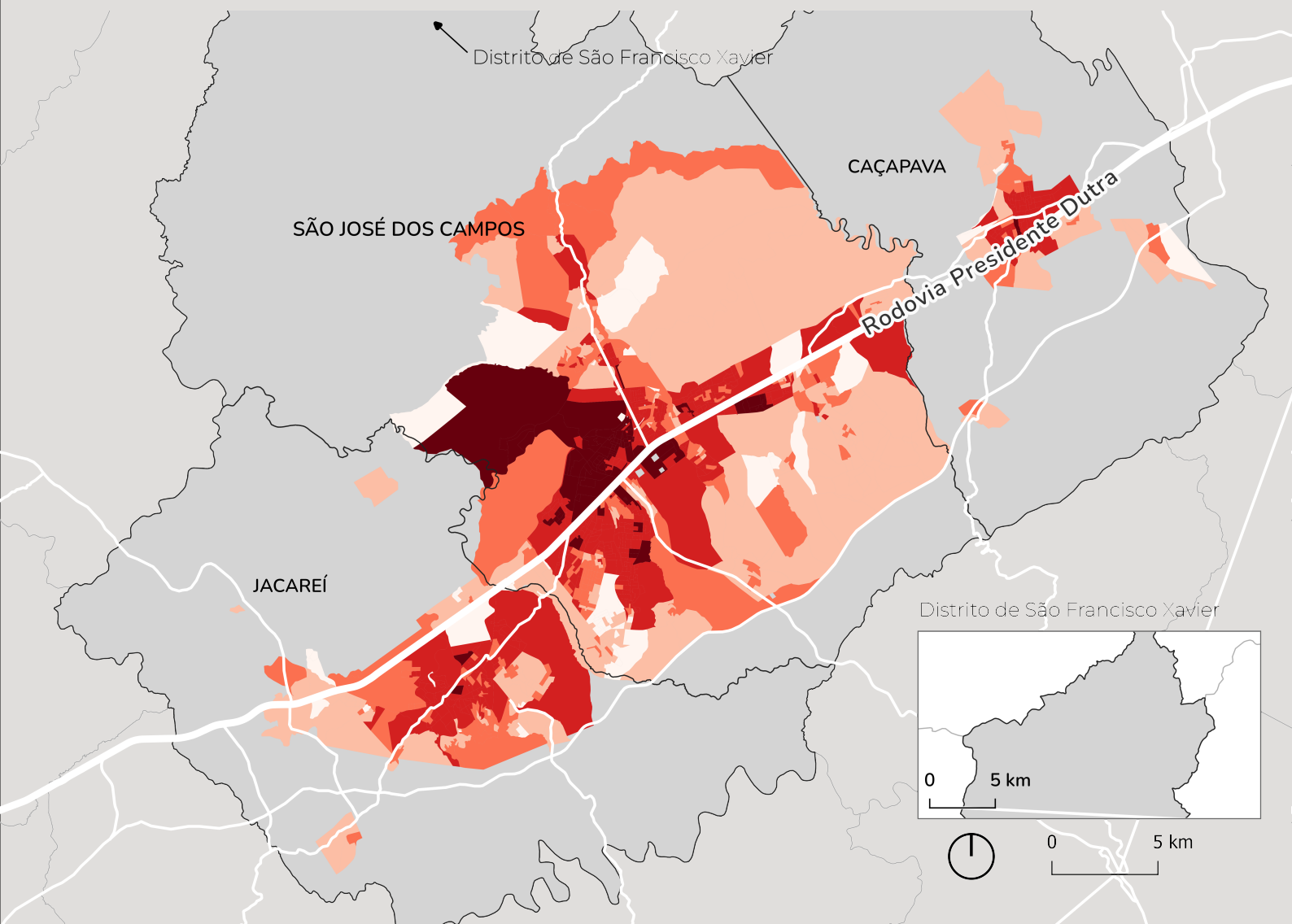
(Rufino, 2022, p. 193).

Ou seja, neste caso a centralidade da cidade polo é reafirmada, visto que esses setores não se relacionam com a centralidade da cidade de Jacareí mas sim reafirmam sua conexão com SJC utilizando dessa proximidade com os loteamentos fechados consolidados do município como um vetor de valorização. Essa concepção ficará mais clara à medida que analisarmos a implantação dos loteamentos e suas tipologias no decorrer desta pesquisa.

CONCENTRAÇÃO DE RENDA

AP SJC 2000

Mapa 6- Concentração de domicílios por setor censitário urbano com renda média maior que 10 salários mínimos em valores nominais de 2000, em %:



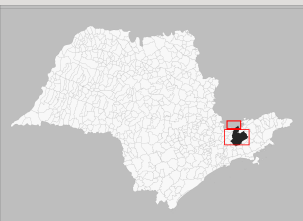
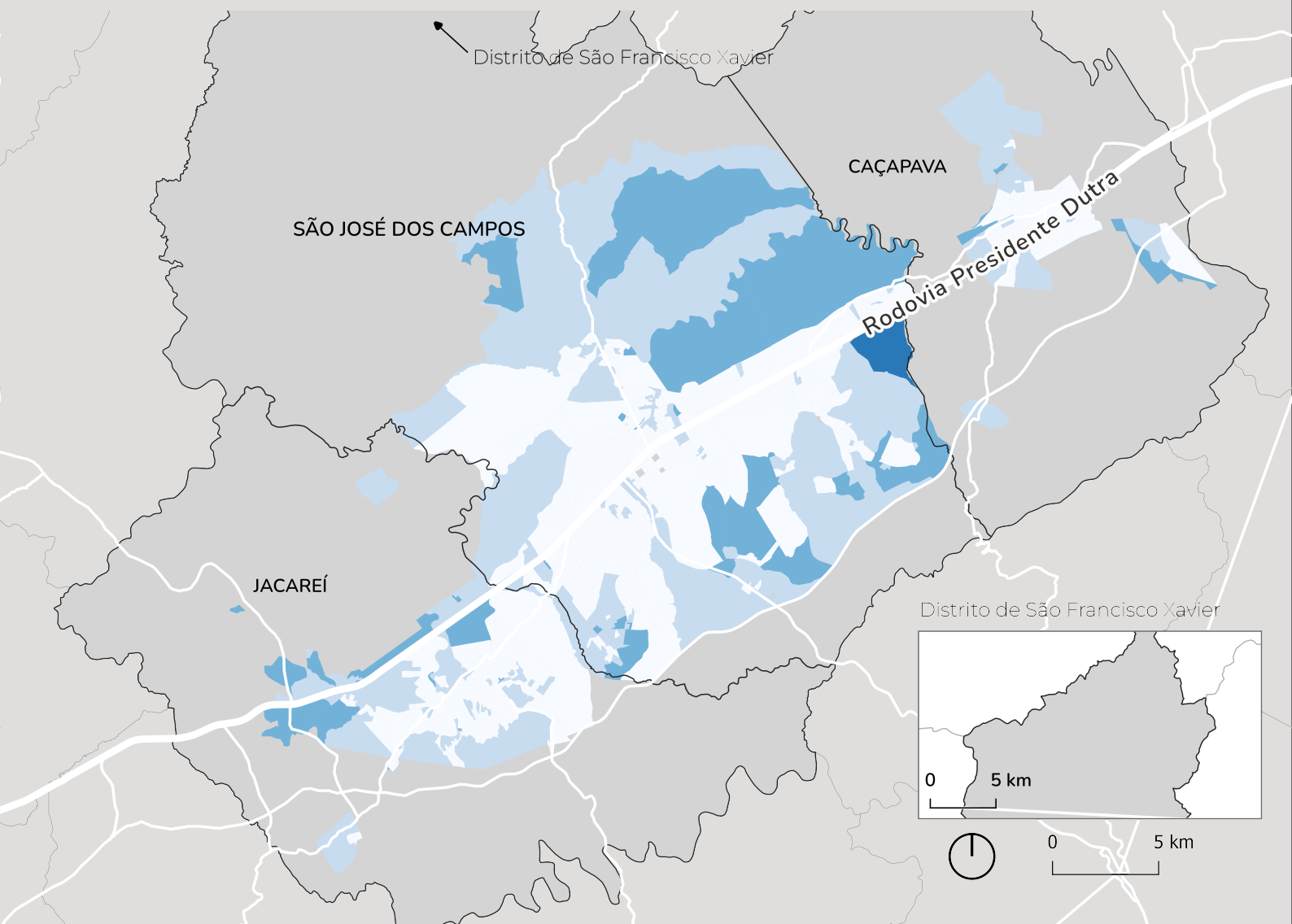
Fonte: IBGE, 2000, 2010, elaborado pela autora.

0 - 1 1 - 5 5 - 10 10 - 50 90 - 100 Setores não urbanos

CONCENTRAÇÃO DE RENDA

AP SJC 2000

Mapa 7 - Concentração de domicílios por setor censitário urbano com renda média entre 0 e 3 salários mínimos em valores nominais de 2000, em %:



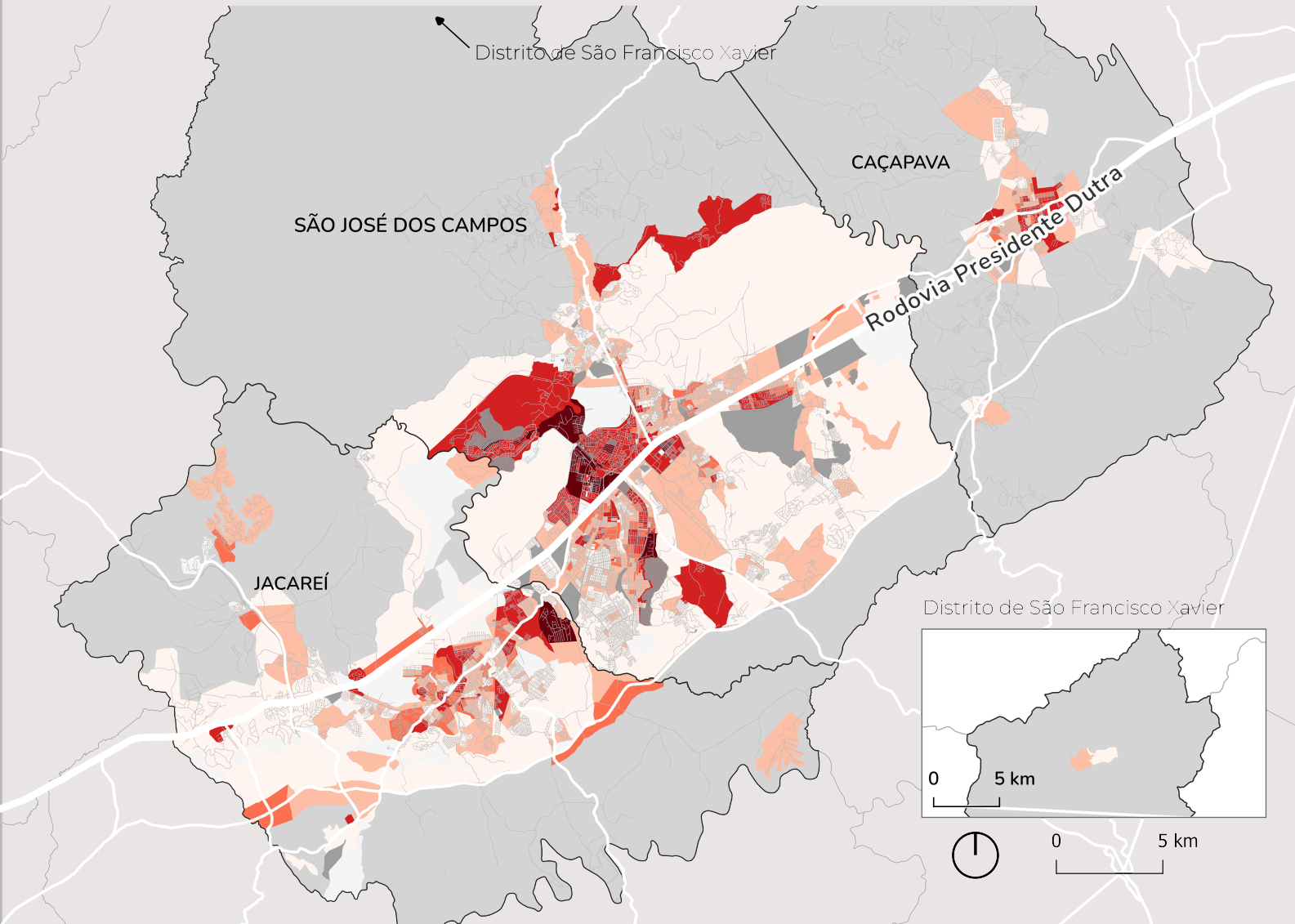
Fonte: IBGE, 2000, 2010, elaborado pela autora.

0 - 40 40 - 60 60 - 80 80 - 90 90 - 100 Setores não urbanos

CONCENTRAÇÃO DE RENDA

AP SJC 2010

Mapa 8: Concentração de domicílios por setor censitário urbano com renda média maior que 10 salários mínimos em valores nominais de 2010, em %:

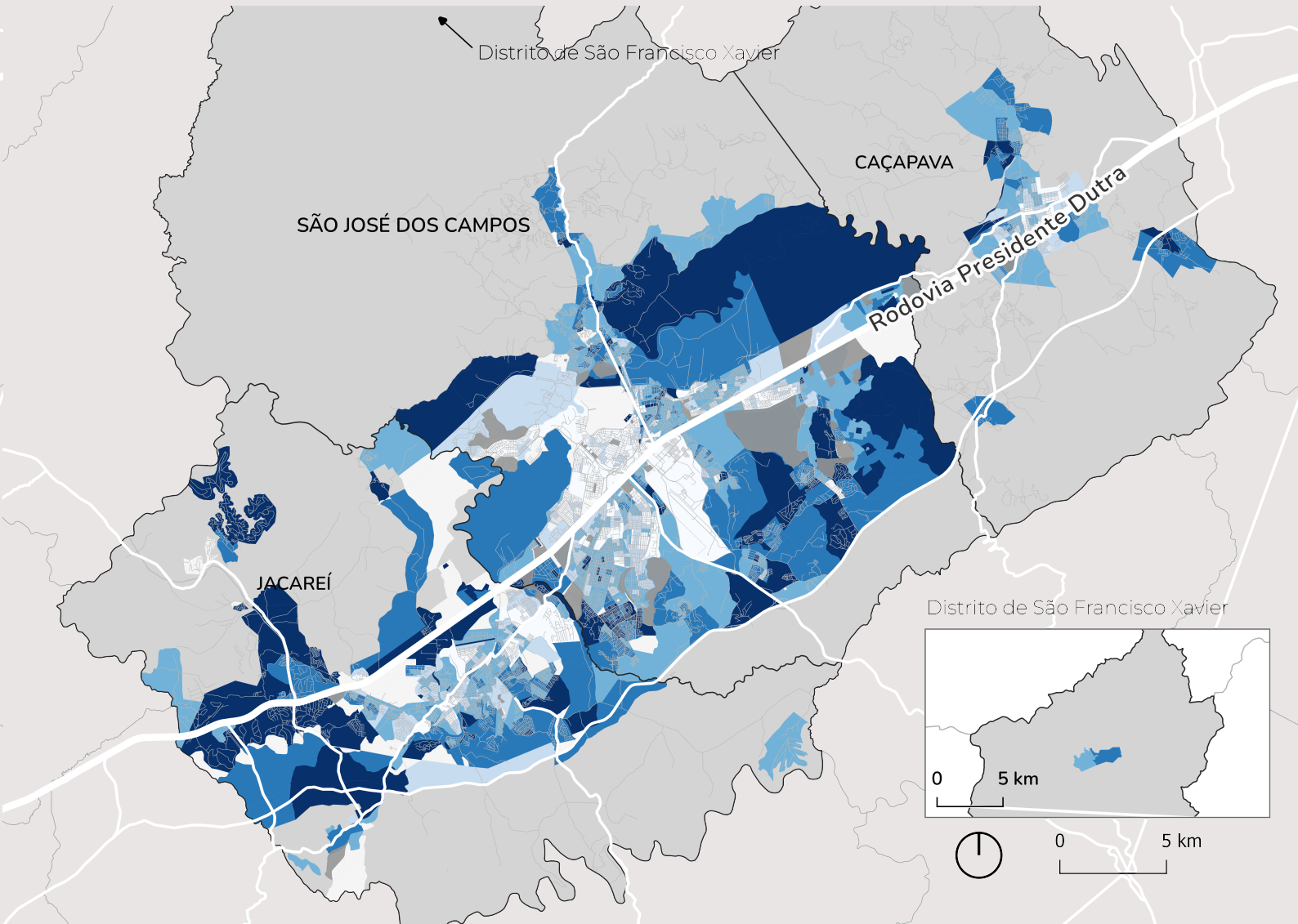


Fonte: IBGE, 2000, 2010, elaborado pela autora.

CONCENTRAÇÃO DE RENDA

AP SJC 2010

Mapa 9: Concentração de domicílios por setor censitário urbano com renda média entre 0 e 3 salários mínimos em valores nominais de 2010, em %:



Fonte: IBGE, 2000, 2010, elaborado pela autora.

CONCENTRAÇÃO DE RENDA

AP SJC 2022

Mapa 10 - Valor médio mensal do rendimento nominal das pessoas responsáveis com rendimento em domicílios particulares permanentemente ocupados em 2022

- 0 - 3 SM
- 3 - 6 SM
- 6 - 10 SM
- mais de 10 SM
- Setores não urbanos
- Setores sem informação

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

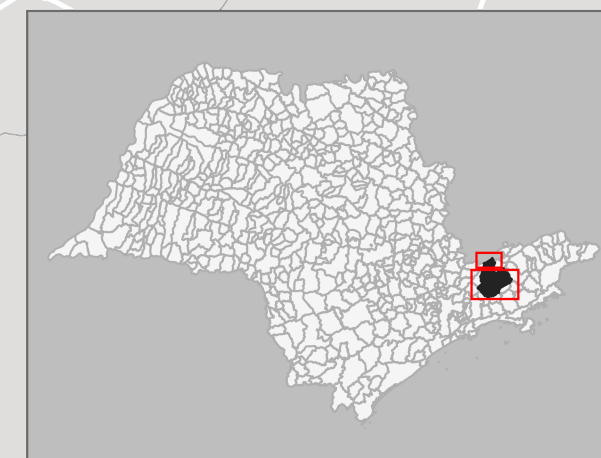
CAÇAPAVA

Rodovia Presidente Dutra

JACAREÍ

Distrito de São Francisco Xavier

0 5 km



3.4. A produção imobiliária e a reconfiguração da estrutura urbana

O cenário urbano brasileiro pós 2000 e especialmente após a crise de 2008 passou por profundas transformações moldadas pelas políticas de Estado principalmente pelos programas habitacionais e federais.

A chamada “crise dos subprimes”, iniciada em 2007 nos EUA, afetou todo o sistema econômico mundial, em especial os setores de maior dependência em relação ao setor bancário. O Brasil, na década de 2000, considerado uma nação emergente, experimentava um ambiente econômico favorável e atraente ao capital estrangeiro (Ferreira, Silva, 2013) e sendo assim também enfrentou as consequências do processo em 2008.

Dentre os setores mais atingidos estão o setor automobilístico e o da construção civil, ambos de alta dependência do setor bancário. Nos debruçaremos aqui na questão da construção civil que, ainda que fosse o setor mais atingido, também foi o vetor de contenção da crise utilizado pelo governo federal no período, através, inclusive, da implementação do PMCMV, da expansão de crédito imobiliário pela Caixa Econômica Federal (protagonismo dos bancos públicos) (Cordeiro, 2015) e via estímulos fiscais como a redução dos impostos sobre produtos industrializados para materiais de construção (IPI), que estimulou ainda mais o consumo.

Iniciava-se assim, o “boom imobiliário” brasileiro fomentado pela intervenção estatal massiva no setor, o que gerou uma produção de moradias em escala surpreendente no país.

3.4.1 A “marolinha” da crise de 2008

Sinteticamente, o processo da crise de 2008 é consequência de um modelo econômico onde a especulação sobre os ativos – neste caso, os imobiliários – superava os valores reais dessas mercadorias. Dentre os principais pilares dessa política nos EUA está a negativação das poupanças familiares gerada por uma estagnação de salários ao passo que o padrão de vida familiar subia vertiginosamente através de dívidas, o que acabou “empurrando” a população a empréstimos. A casa própria passa a ser garantia para a aquisição de novos empréstimos e consumo constante através do sistema hipotecário estadunidense.

Ao invés de assumir esses empréstimos muitas vezes arriscados (subprimes), os bancos vendiam essas dívidas para investidores em “pacotes”, repassando o risco de calote pelo mundo. Segundo Harvey, em 2009:

⁷Termo cunhado pelo então presidente Lula sobre os efeitos da crise dos EUA no Brasil. Fonte: GALHARDO, Ricardo. Lula: crise é tsunami nos EUA e, se chegar ao Brasil, será 'marolinha'. O Globo. São Bernardo do Campo, p. 1-2. 04 out. 2008. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/economia/lula-crise-tsunami-nos-eua-se-chegar-ao-brasil-sera-marolinha-3827410>. Acesso em: 01 nov. 2025.

Todas as hipotecas de um determinado lugar eram colocadas em um pacote, e partes daquele pacote eram vendidas a outras pessoas. Como resultado, todo o mercado financeiro de hipotecas globalizou-se. Assim, pedaços de propriedade hipotecária foram vendidas a pessoas na Noruega, na Alemanha, no Golfo e em qualquer lugar. Todos foram convencidos de que essas hipotecas e esses instrumentos financeiros eram tão seguros quanto casas.

Esses ativos inseguros eram respaldados por classificações falsas de que esses “pacotes de dívidas” eram, na verdade, confiáveis, por agências de classificação que lhes atribuíam nota máxima, fazendo com que essas dívidas fossem compradas por bancos conservadores e fundos de pensão diversos. Além disso, os bancos também forneciam “seguros” contra o calote desses títulos, tamanha a convicção de que o imobiliário era um setor de alta segurança, com os preços dos imóveis em valorização galopante, lucrando, assim, também com os prêmios desses seguros.

O estopim em 2007 se deu quando essa “bolha” estoura: os preços dos imóveis caem e os juros sobem. Isso significa que as famílias já não conseguiam refinar suas dívidas e logo pararam de pagar, tendo suas hipotecas executadas, ocasionando uma série de despejos nos EUA e atingindo, principalmente, as camadas populares mais fragilizadas. Os investidores acionam, então, as seguradoras que, por sua vez, por não possuírem capital suficiente para pagar todas as indenizações, quebram. O resultado foi a instauração de uma desconfiança global que levou a falências bancárias. Bancos estes que logo demandaram uma intervenção estatal – prontamente atendida – para evitar a depressão total. Enquanto isso, a população atingida pelos despejos se viu desamparada e a máxima neoliberal foi posta em prática: proteger as instituições financeiras e desprezar o povo (Harvey, 2009).

O Brasil foi significativamente atingido pela crise. Apesar de o sistema bancário brasileiro possuir maior regulação, o país foi atingido pela crise de “confiança” global. Logo, as linhas de crédito fornecidas pelos bancos foram cortadas e investidores que dependiam de financiamento externo se prejudicaram.

O real foi abruptamente desvalorizado em relação ao dólar ao passo que a bolsa de valores de São Paulo (Bovespa) sofreu com a saída maciça do capital estrangeiro. Além disso, a recessão europeia e estadunidense afetou a demanda por produtos brasileiros como o minério de ferro e a soja, o que balançou o comércio externo do país.

As consequências, entretanto, poderiam ter sido intensificadas se não fossem as medidas de contenção implementadas pelo governo brasileiro naquele período. As reduções nas taxas de juros promovidas por bancos públicos aumentaram a liquidez da economia - capacidade dos ativos de virarem “dinheiro” - e puderam reaquecer o setor da construção civil (Ferreira e Silva, 2013).

Vale ressaltar que antes mesmo da implementação das políticas anticíclicas – como o PMCMV e o protagonismo dos bancos públicos nacionais - , o Banco

Central, ao reduzir o depósito compulsório, buscou aumentar a segurança dos bancos privados para o empréstimo e, assim, manter a fluidez de crédito e consumo (Relatório do BC, 2008). Entretanto, essa política falha: ao invés dos bancos emprestarem os bilhões liberados, os bancos “sentam em cima” desse dinheiro e aumentam o spread bancário - lucro do banco através dos juros – e assim paralisam a economia. Em termos gerais, a indústria foi apunhalada pois não conseguia financiamento para obras, por exemplo, e o crédito escasso e sobretudo encarecido sufocou a economia brasileira e intensificou a crise no Brasil (Ferreira e Silva, 2013).

Dentre as políticas anticíclicas implementadas, o estímulo do governo para fomentar a indústria da construção civil pós-2008 ocorreu devido à importância do setor na economia brasileira, vide sua participação notável no PIB (Souza et al., 2015). Além do mais, o setor se torna importante num processo de desenvolvimento e crescimento de um país à medida que depende pouco de importações, ao mesmo tempo em que mobiliza intensivamente mão de obra de baixa qualificação, bem como movimenta uma cadeia produtiva complexa e disponibiliza infraestrutura (Souza et al., 2015).

A partir das medidas de estímulo, como o aumento de empréstimo para a compra de materiais de construção, disponibilização de crédito e desoneração tributária, bem como a implementação de políticas públicas (PMCMV e PAC), o Brasil pôde gerar um impulso nos anos seguintes após o baque inicial da crise.

O próximo tópico irá abordar a atuação do PMCMV, política de caráter primordial para a compreensão da expansão imobiliária nas cidades médias brasileiras.

3.4.2 Programa Minha casa minha vida na produção das cidades

Após a crise de 2008, as empresas do setor da construção civil passaram por um processo de reestruturação sendo as maiores e mais detentoras de terras e empreendimentos iniciados, as mais atingidas (Royer, 2014). Segundo Cardoso et al. 2015, o PMCMV tinha em seus objetivos impulsionar a economia e consequentemente gerar emprego no setor da construção - além de mitigar os efeitos da crise internacional e “amenizar instabilidades que pudessem ameaçar as bases de sustentação do Governo Lula”.

Esse caráter múltiplo do programa o faz se destacar e transcender o que poderia ser o seu objetivo central: a provisão de moradias.

Sendo assim, a escala e a rapidez da implementação do programa estão atreladas à esse caráter ambíguo que visava aquecer o âmbito da construção civil ao passo que se promovia como uma maneira de enfrentar o déficit habitacional principalmente os que atingiam a população de baixa renda. A viabilização do programa ocorreu de maneira a movimentar fundos públicos e semi públicos



A produção imobiliária do Arranjo Populacional de São José dos Campos - 2000 a 2022

[...] cabe dizer que o PMCMV ao longo dos seus cinco anos de existência não se limitou a ser apenas um programa de provisão de moradia. Sua importância transcende a questão habitacional e sua implementação envolve uma trama complexa de agentes e interesses, atravessada por uma série de disputas, conflitos, arranjos, articulações e contrassensos, fato que ficou evidente já mesmo na sua origem.
Cardoso et al, 2015

Figura 5- Exemplo de empreendimento PMCMV

Fonte: Ministério das cidades

como o FGTS e recursos orçamentários sendo operado pela Caixa Econômica Federal - fator que evidencia o alinhamento do Estado com o Mercado (Fix e Paulani, 2019).

Essa articulação entre esses dois atores é crucial para entendermos o modelo de cidade produzido a partir da influência desse programa e se baseia nos seguintes fatores:

A. Produção comandada pelos agentes privados

As construtoras são permitidas a tomarem as principais decisões sobre a produção habitacional como a escolha dos terrenos, escolha de tipologias dos empreendimentos, tecnologias construtivas, número de unidades e até a faixa de renda à qual esse empreendimento será destinado (Cardoso et al., 2015) . Os agentes públicos, por sua vez, são impedidos pelo desenho do próprio programa de atuarem (Rufino, 2022) tendo os municípios um papel secundário tendo papel de facilitadores para os objetivos dos setores privados:

[...] o Programa relegou aos municípios o papel de aprovar, em suas instâncias administrativas, os projetos dos empreendimentos, de modificar as respectivas legislações urbanísticas frente às demandas geradas pelo Programa, além de selecionar os beneficiários no caso dos empreendimentos destinados à Faixa 1.

Cardoso et al, 2015

Esse papel de parceria entre o município e os agentes privados garantiu a agilidade do processo de produção ao invés desses mesmos municípios atuarem como um regulador da política habitacional

B. O barateamento de terra

Como uma estratégia fundamental, a esfera privada garantiu a busca por terrenos baratos no intuito de maximizar o sucesso do empreendimento em vista da empresa.

Dentro dessa racionalidade, conduzida pelas empresas, a escolha dos terrenos e as características dos projetos são condições essenciais para “viabilizar” os empreendimentos. A seleção de terrenos mais baratos, a ampliação da escala e padronização dos projetos tornam-se assim estratégias financeiras essenciais no desenvolvimento do PMCMV.

(Rufino, 2022)

Sendo assim, reafirmou-se o padrão de provisão habitacional já iniciado em programas habitacionais anteriores que reforçou uma distribuição desigual no território:

A construção de grandes conjuntos habitacionais por empresas públicas em áreas periféricas onde a terra é mais barata representou a forma de provisão habitacional predominante ao longo de décadas, contribuindo substancialmente para impulsionar o espraiamento

urbano e para estabelecer uma divisão entre o lugar dos ricos e o lugar dos pobres na cidade assentando-se os moradores de baixa renda em periferias monofuncionais e homogêneas.

(Rolnik, 2015)

C. Expansão periférica e segregação

Como consequência direta desses dois fatores anteriores, está a entrega dos empreendimentos em áreas distantes, muitas vezes mal servidas de infraestrutura. Essas mesmas áreas, quando localizadas fora do perímetro urbano atuaram como impulsionadores de novas fronteiras de urbanização. É importante considerar para esta análise a possibilidade da localização desses empreendimentos habitacionais - incluindo os loteamentos à parte dos programas habitacionais - de influenciar o processo de conurbação das cidades à medida que estas ampliam seu perímetro urbano e se aproximam das fronteiras conforme os interesses de cada uma.

Em suma, o programa federal do período desempenhou um papel ambíguo: se por um lado foi essencial para impulsionar a economia e reduzir o déficit quantitativo de moradias, por outro, seu modelo de produção, liderado pelo mercado e baseado na busca pela terra barata, aprofundou um padrão de urbanização disperso, desigual e socialmente segregado. Feitos esses apontamentos, é preciso considerar que não é a intenção deste trabalho reduzir e definir a responsabilização das políticas habitacionais - em específico do PMCMV - para esses processos de segregação socioespacial. Contudo, faz - se necessário considerar essa argumentação pautada pela bibliografia para compreendermos a localização e situarmos a análise espacial do Arranjo Populacional de São José dos Campos.

3.5 A territorialização da produção imobiliária do AP de São José dos Campos

Um ponto de interesse para nossa análise está no contraste entre a demanda por moradia e a oferta de produtos imobiliários. A demanda habitacional do AP SJC é dimensionada conforme os dados da Fundação João Pinheiro (FJP). Esses dados demonstram que o déficit total habitacional para o ano de 2010 - são os dados mais atualizados até então - era de 31.756 unidades habitacionais nos três municípios com maior número para a faixa salarial mais baixa de 0 a 3 SM

Tabela 11: Déficit habitacional do AP de SJC

	Déficit					Inadequação
	habitacional	0-3 SM	4-6 SM	6-10 SM	+ 10 SM	habitacional total
	total 2010					2010
Caçapava	2.793	1.481	555	547	197	1.549
Jacareí	7.053	3.849	1.235	1.406	476	5.121
São José dos Campos	21.910	11.801	3.206	4.367	2.029	12.204
Total	31.756	17.131	4.996	6.320	2.702	18.874

Fonte: FJP 2010, elaborado pela autora

3.5.1 A verticalização no AP de São José dos Campos

Para além da investigação da produção de unidades habitacionais para as camadas populares e da produção do parcelamento de solo, inserida na produção imobiliária do Arranjo Populacional de São José dos Campos está a produção do símbolo de cidade moderna atual: os grandes empreendimentos verticais. Como resposta a um contexto geral nas cidades brasileiras onde a terra urbana é um produto cada vez mais valorizado, a verticalização surge como alternativa para o mercado imobiliário para se produzir ainda mais e reduzindo seu custo.

Na medida em que se faz valer do adensamento, a substituição de casas e estabelecimentos térreos por edifícios altos com elevadores possibilita extrair ainda mais renda da terra. À verticalização, portanto, atribui-se, para além do aproveitamento intensivo da terra urbana, um padrão de desenvolvimento tecnológico (Somekh, 1997). Nas cidades modernas, a verticalização é símbolo desse desenvolvimento e sua implantação nas cidades em crescimento traduz-se

numa estratégia para a produção de novas “terras” – onde cada andar é um “terreno criado” – que dilui os custos da terra e gera edifícios ainda mais altos.

Para que esse processo ocorra, é imprescindível a atuação do Poder Público, que permite, limita ou potencializa as construções, a depender do interesse das classes dominantes (Costa, 2016), por meio da legislação urbanística (código de obras, leis de uso e ocupação do solo e zoneamento), principalmente através do Coeficiente de Aproveitamento (CA). Na medida em que são permitidos coeficientes altos, mais o solo urbano é valorizado e mais se constroem estruturas urbanas elevadas (Idem).

Sendo, portanto, uma estratégia para a maximização dos lucros voltados ao aproveitamento máximo do valor da terra, a produção vertical está atrelada à concentração de capital. Isto, na prática, significa que os empreendimentos verticais são determinados desde sua localização e características, respeitando e fomentando os padrões de segregação embutidos na lógica da ocupação urbana brasileira (Maricato, 2009). Assim, áreas bem quistas pelo mercado imobiliário se valorizam e possuem empreendimentos voltados para as classes mais altas, enquanto as áreas periféricas, como já vimos, destinam-se à habitação das classes mais populares. Logo, a altura dos edifícios, suas particularidades (como presença de sacadas, áreas gourmet, terraços, etc), demarcam, nas cidades brasileiras, as divisões socioeconômicas e a acumulação de capital.

Portanto, não é de se espantar que o município mais verticalizado no nosso recorte de estudo seja aquele que orienta a ocupação das demais cidades e concentra população e riqueza. Mesmo que se observem mudanças recentes em Caçapava e Jacareí, que passaram a se verticalizar nos últimos anos, como abordaremos a seguir. A trajetória do município-polo nos interessa na medida em que os processos legislativos urbanos já foram sistematizados pela literatura e delineiam uma aliança comum nas cidades brasileiras: entre o poder público e o mercado.

Em São José dos Campos, o processo de construção de edifícios verticais está articulado com o processo de industrialização, ou seja, inicia-se a partir da metade do século XX e os primeiros edifícios verticalizados foram implantados na área central da cidade. Nesse período é instalado o CTA, inaugurada a Rodovia Presidente Dutra e a população urbana já ultrapassava a rural (Costa, 2016).

Segundo Costa (2006), após esse início a verticalização na cidade pode ser classificada em três períodos a partir das legislações urbanísticas aprovadas. No primeiro período, que se inicia em 1950, a questão da verticalização é mencionada pela primeira vez na lei nº 136/51, ainda sem o estabelecimento de princípios urbanísticos. Iniciava-se também o desenho do zoneamento da cidade. Ainda no primeiro período, nos anos 1960, com a lei nº 664/60, foi estabelecido maior coeficiente de aproveitamento nas áreas centrais permitindo a maior re-

produção do solo. Essa lei foi responsável por contribuir para a construção dos primeiros edifícios na região. O autor destaca a existência da elaboração de um primeiro plano diretor, em 1964, com o objetivo de coibir a especulação imobiliária; contudo, esse plano não foi aprovado. As legislações aprovadas na década seguinte seguiram na contramão deste primeiro plano, incentivando a verticalização através dos coeficientes de ocupação e permitindo a construção de até 10 pavimentos em todo o município, com a exigência de elevadores.

Já o segundo período, que seguiria de 1970 até a década de 1990, foi marcado pela intensificação da produção imobiliária, seguida por uma descentralização. Em 1971 é promulgado um segundo plano diretor, cujas diretrizes centravam-se em ocupar os vazios urbanos, desincentivando a expansão horizontal. Segundo Costa (2016), anteriormente a esse plano já havia sido aprovada uma primeira lei de uso e ocupação do solo que previa, em várias zonas de uso, um coeficiente de aproveitamento de até 6 vezes a área do lote. É interessante citar que concomitantemente a esse período há uma intensa atividade do BNH em conjunto com a implantação do projeto CURA. Segundo Maricato (1989), o projeto busca estimular o adensamento da população urbana a níveis tecnicamente satisfatórios, eliminar a capacidade ociosa dos investimentos urbanos e reduzir os efeitos negativos da especulação imobiliária por meio da execução de obras de infraestrutura. A autora ainda complementa:

Este programa abre definitivamente a possibilidade de o BNH entrar no âmbito do jogo imobiliário urbano capitalista, ou seja, a geração da renda imobiliária devido à localização de imóvel em área beneficiada por investimentos públicos. Nem sempre (ou quase nunca) efeito conseguido é o que preconizam as "boas intenções" dos técnicos, mas nesse caso, por exemplo, pode-se obter o efeito contrário, ou seja, de alimentar a especulação imobiliária. (Maricato, 1989, p. 35)

Os anos 80 por sua vez foram marcados pelo surgimento de legislações que viabilizaram a verticalização de áreas que não fossem as centrais. Destaca-se nesse período a lei 3096/86 que tinha como objetivo estimular a verticalização em direção à zona Oeste determinando coeficiente de aproveitamento igual a 4 para as edificações residenciais e 3 para o uso comercial (Costa, 2016).

Em 1995 é elaborado o 3º plano diretor em conjunto com a UNESP Rio Claro, que possuía como uma de suas diretrizes diminuir as iniquidades sociais presentes através de instrumentos urbanísticos - como Operações Urbanas, Operações Interligadas, Solo Criado, IPTU Progressivo, isso tudo antes da promulgação do Estatuto da Cidade, em 2001. Além disso, o plano propunha a implantação de um coeficiente único de aproveitamento, com alterações podendo ser negociadas com o poder público. Essa proposta não foi aprovada. A lei, nesse período, passa a ser ferramenta para promover a verticalização e criar novas

centralidades (Costa, 2016), como a atualmente consolidada zona Oeste da cidade.

O terceiro período abordado pelo pesquisador refere-se aos anos 1997 a 2015 e é quando a verticalização ocorre de maneira mais intensa. Ao final dos anos 1990, a legislação urbanística teve como objetivo alavancar a economia pós crise industrial, incentivando os investimentos imobiliários e a implantação de novas indústrias em zonas mistas. Isso ocorreu após uma crise específica da EMBRAER, quando cinco mil funcionários foram demitidos e outras indústrias adjacentes foram impactadas. Os incentivos se traduziram em implementação de coeficiente de aproveitamento 4 para as áreas centrais e 3 para quase toda a extensão urbana. Ressalte-se que, durante a vigência dessa lei de zoneamento de 1997, havia, paralelamente, leis de "anistia" de regularização visando atender aqueles que não cumpriam o proposto no zoneamento. Essa prática tinha o objetivo de arrecadar dinheiro aos cofres públicos, mas também funcionava como um mecanismo que validava o não cumprimento da legislação, indicando que a lei rígida, muitas vezes, era flexibilizada (p.169). Essas medidas de aumento do aproveitamento favoreceram a "pulverização" de novas centralidades principalmente na região Oeste e região Sul, as mais valorizadas até hoje.

Nos anos 2010, mudanças ocorreram na política urbanística que discursivamente visavam frear a verticalização. Essas mudanças se materializam através da tentativa de controle do gabarito em diferentes zonas para, no máximo, 15 pavimentos, justificando-se como uma maneira de preservar a paisagem urbana (p. 83). Contudo, logo após a promulgação, o poder público aprova uma Lei de Transição (nº 498/10) que legalizou cerca de 200 empreendimentos verticais sem quaisquer limites de gabarito de altura (Idem), mantendo assim o impulso de crescimento urbano e garantindo o estoque de empreendimentos altos como os de 30 a 33 pavimentos na região Oeste da cidade.

Em suma, a legislação urbanística desde o início do processo de industrialização do município pelo atuou como uma parceira na distribuição do direito de construir na cidade. A lei complementar 165/97 atuou como uma catalisadora desse processo ao espalhar as oportunidades de construção com vistas a fomentar a economia. Nesse contexto, tentativas de contenção do processo de expansão são rapidamente suprimidas - como a LC 428/10 suprimida pelas leis de transição - tendo em vista a manutenção do motor da economia centrado nos empreendimentos imobiliários. Isso revela algo particularmente interessante: o Estado, por meio da legislação, aqui, atua como um assegurador de que esse motor econômico continue a funcionar.

A partir de dados dos censos demográficos, é possível verificar a expansão da tipologia "apartamento" no conjunto dos domicílios totais entre os anos 2000 e 2022. Todos os municípios do AP em mancha urbana contígua apresen-

taram, entre os três censos demográficos, crescimento tanto no número de domicílios urbanos totais quanto no número de apartamentos (Tabela 12).

Tabela 12: Quantidade de domicílios e de apartamentos no AP de São José dos Campos

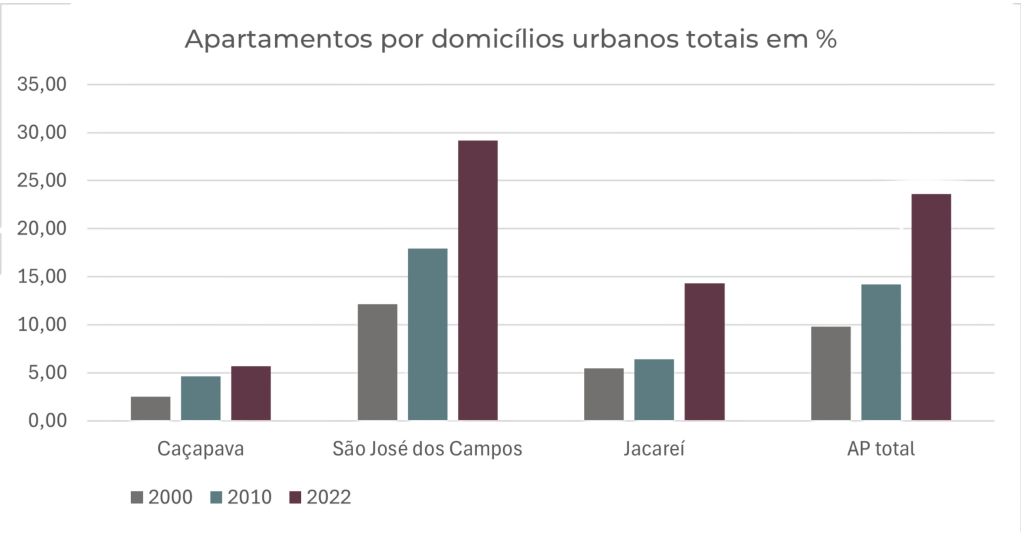
Municípios	Quantidade de apartamentos em cada ano			Quantidade de domicílios urbanos permanentemente ocupados totais por ano		
	2000	2010	2022	2000	2010	2022
Caçapava	441	990	1850	17.617	21.349	32.556
São José dos Campos	17.337	33.204	71.415	142.504	185.144	244.744
Jacareí	2.715	4.014	11.923	49.530	62.889	83.199
Total Geral	20.493	38.208	85.188	209.651	269.382	360.499

Fonte: IBGE, elaborada pela autora.

Destaca-se o salto no aumento entre os anos de 2010 e 2022 (tabela 13) explícito em todos os municípios. No Arranjo Populacional inteiro em 2010 a porcentagem de apartamentos em relação aos domicílios urbanos totais era de aproximadamente 14%, em 2022 esse número salta para 23%, ou seja, a cada 10 domicílios urbanos no AP, 2 são apartamentos (gráfico 4).

Como já destacado, São José dos Campos é o município mais verticalizado do AP. Sozinho, possui atualmente mais de 71 mil apartamentos, o que representa 83% de todos os apartamentos somados nas três cidades. Em relação à própria cidade, 3 a cada 10 domicílios urbanos são apartamentos, isso reflete o sucesso das legislações aplicadas para o incentivo à verticalização ao longo das décadas. O salto entre 2010 e 2022, em SJC, é o mais acentuado, de 33 mil para 71 mil.

Gráfico 4: % apartamentos por domicílios urbanos totais em %



Fonte: IBGE, elaborada pela autora.

Em Jacareí, a segunda maior cidade do arranjo, chama a atenção o crescimento relativamente recente. A quantidade total de apartamentos quase triplicou entre 2010 (4.014) e 2022 (11.923). Em relação ao total de domicílios, a cidade passou de cerca de 6% de apartamentos em relação aos domicílios urbanos totais para 14% em 2022 (gráfico 4). Isso sugere um interesse da expansão imobiliária vertical na cidade.

Caçapava, por sua vez, apresenta um perfil mais horizontal. Mesmo dobrando a quantidade de apartamentos com o passar das décadas, estes ainda representam pouco mais de 5% do total de domicílios urbanos. Esse fato, somado à expressiva expansão de loteamentos, denotam que Caçapava, por ainda possuir terras mais baratas, ainda é viável para o mercado produzir horizontalmente.

A análise quantitativa das espécies de domicílios categorizadas pelo IBGE, resumidamente, demonstra a discrepância entre a produção de domicílios totais e os que são da espécie “apartamento”. Enquanto o número total não chega a dobrar, a quantidade de apartamentos no AP quadruplica em 22 anos.

Complementarmente, ao analisarmos a produção de todas as espécies de residência que não são produto de uma tipologia verticalizada, é possível esclarecer essa discrepância.

Enquanto o número de domicílios cresceu 45,5% no arranjo em 22 anos (tabela 17), o número de apartamentos cresceu 315,7% isso confirma a tendência à verticalização. Em Caçapava houve o aumento de domicílios em quase 80%, isso mostra um contraponto a São José, onde a terra urbana já está mais saturada e verticalizada.

Município	Domicílios em 2000	Domicílios em 2022	Crescimento Total (%)
Caçapava	17.176	30.706	78,80%
São José dos Campos	125.167	173.329	38,50%
Jacareí	46.815	71.276	52,30%
Total do AP	189.158	275.311	45,50%

Tabela 13: variação percentual entre 2000, 2010 e 2022 na quantidade de domicílios urbanos exceto apartamentos e os domicílios da espécie apartamentos

Fonte: IBGE, elaborada pela autora.

SJC, nessa perspectiva, teve o menor crescimento de domicílios (38,5%), sendo que entre os anos de 2010 e 2022 o crescimento foi de 14%, enquanto o número de apartamentos explodiu. Isso confirma uma tendência observada em SJC que já não se expande tanto horizontalmente, mas sim “para cima”.

Os domicílios horizontais continuam sendo, assim, a maioria absoluta das moradias nas três cidades do AP, contudo seu crescimento, mesmo excedente, não se compara ao crescimento acelerado da quantidade de apartamentos.

Para a visualização territorializada desse fenômeno, produziu-se para essa análise três mapas comparativos com os mesmos dados dos 3 últimos censos, que refletem a concentração de apartamentos em relação ao total de domicílios por setor censitário. Apesar das mudanças no tamanho dos setores censitários entre as edições da pesquisa do IBGE, pode-se verificar na comparação das manchas o surgimento de novos pólos verticais no AP.

Em 2000 (mapa 11) a verticalização observada no AP era de caráter nuclear e estava extremamente concentrada. Os prédios demonstram-se concentrados no centro histórico da cidade de SJC e nos bairros mais nobres adjacentes. As cidades vizinhas, por sua vez, apresentam poucos pontos onde a concentração ultrapassa os 40%.

Em 2010 (mapa 12) há uma mudança: a mancha começa a se fragmentar e o eixo de crescimento segue claramente a rodovia Presidente Dutra. Há o surgimento de novos pólos de maior densidade de apartamentos em SJC na zona sul e o adensamento nas áreas mais nobres a oeste se intensifica. Em Jacareí, observa-se um arrefecimento da mancha de concentração de apartamentos, ainda que, contudo, não se observe uma diminuição na quantidade de unidades dessa tipologia entre os anos de 2000 e 2010. Isso pode indicar uma distorção devido à mudança metodológica do IBGE, que alterou o tamanho dos setores censitários ao longo dos anos, assim como pode significar um aumento de tipologias horizontais nesse ponto específico no período.

Já no mapa de 2022 o (mapa 13), é visível o crescimento de 315% visto nas tabelas anteriores. Nessa cartografia observamos uma expansão do centro de São José, que está quase totalmente tomado pela mancha escura, o que denota uma maior densidade. Os pontos escuros, agora, já não se concentram mais apenas no centro: há polos verticalizados espalhados tanto na zona Sul quanto na Zona Leste que, anteriormente, era composta majoritariamente de domicílios horizontais.

Essa dispersão também é notada em Jacareí, que apresenta núcleos verticalizados próximos às vias que se comunicam diretamente com a cidade-pólo, reforçando a integração entre as duas cidades ao longo da Dutra. A verticalização demonstra-se atraída à infraestrutura viária de transporte que torna-se um elemento de valorização para esses empreendimentos verticais.

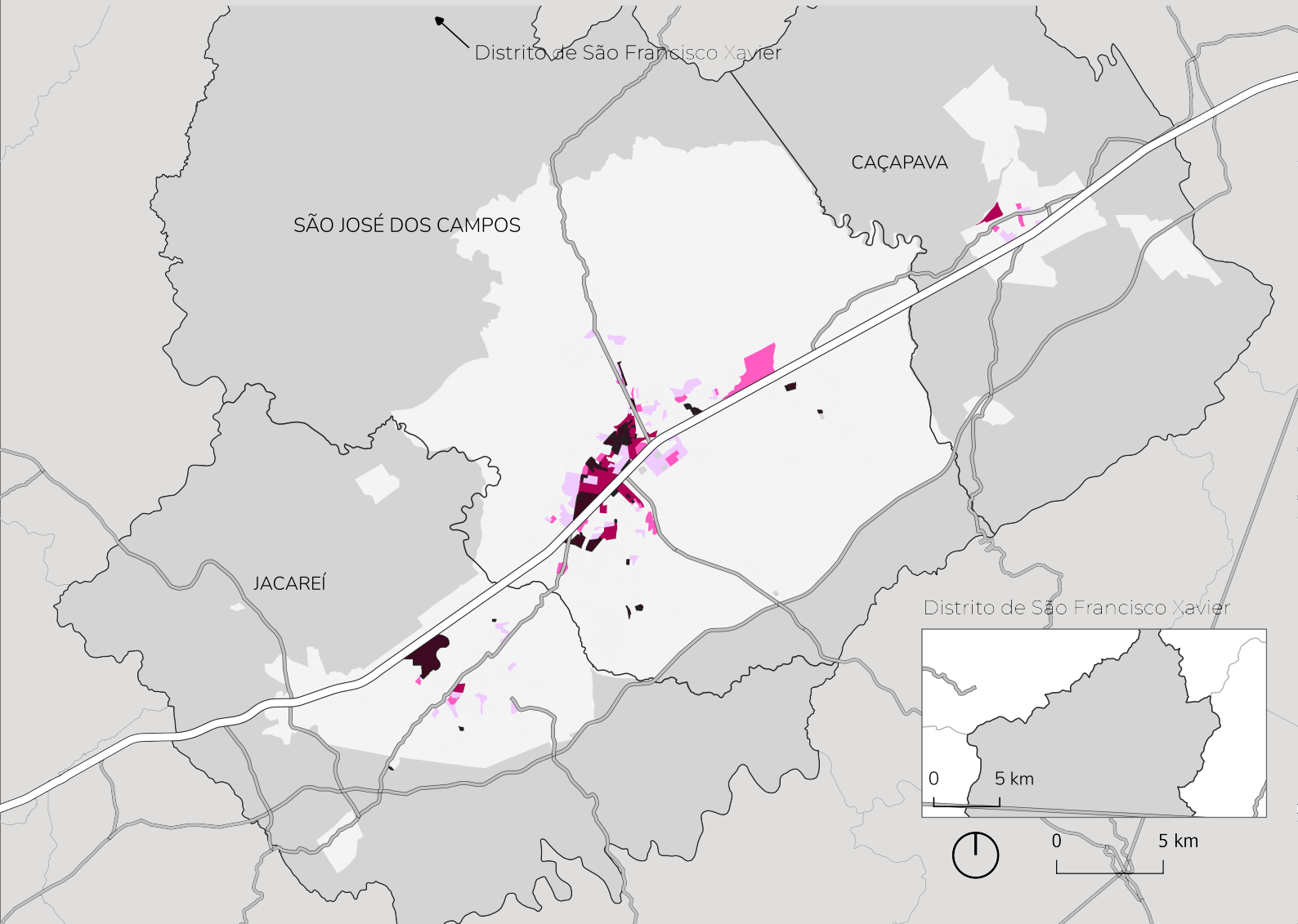
Figura 6 - Edifício Skyline possui 33 andares e é o mais alto de São José dos Campos e do Vale do Paraíba.



INCORPORAÇÕES VERTICAIS

AP SJC 2000

Mapa 11 - Concentração de apartamentos em relação aos domicílios urbanos por setor censitário em 2000.

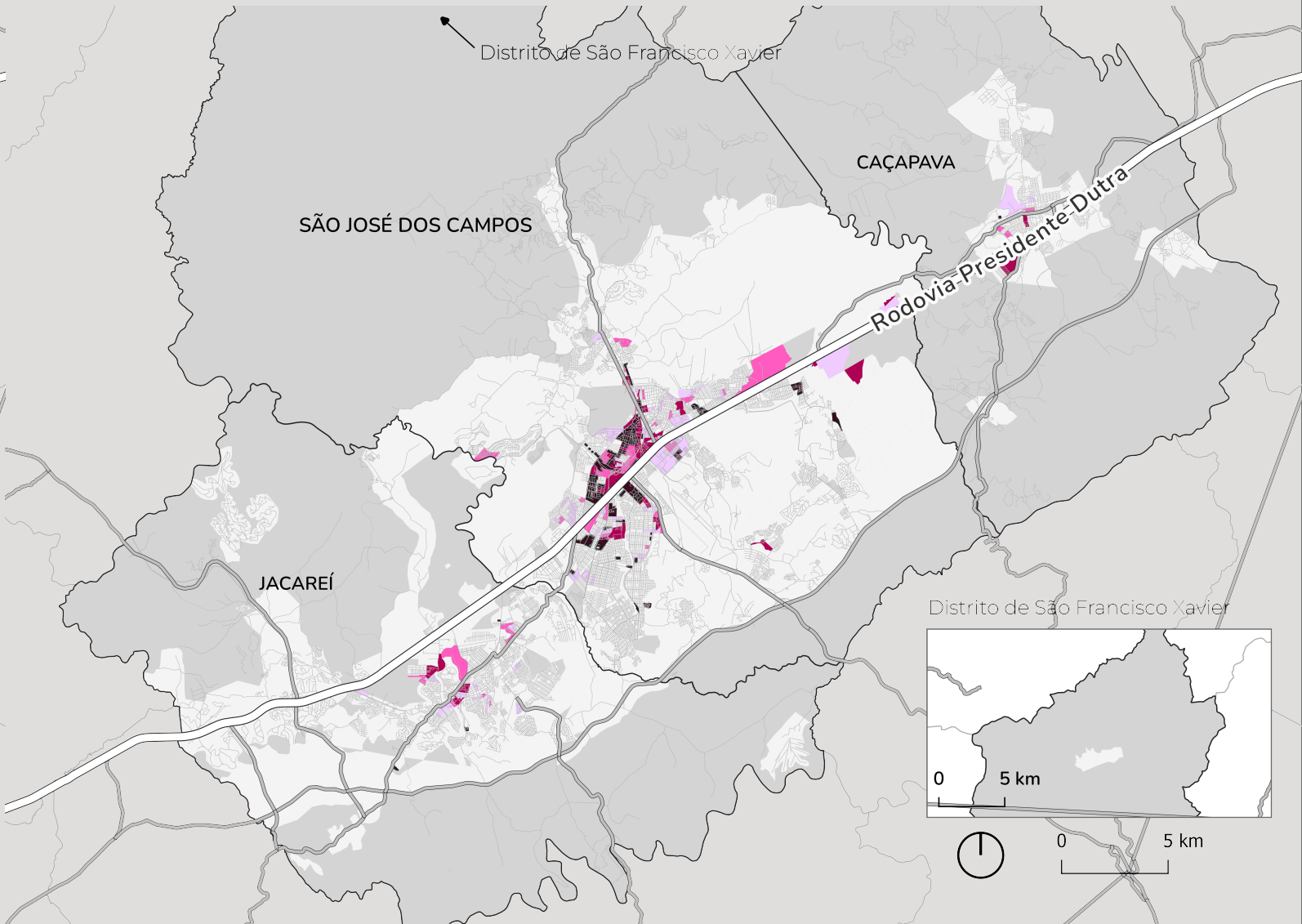


Fonte: IBGE, 2000, 2010, elaborado pela autora.

INCORPORAÇÕES VERTICAIS

AP SJC 2010

Mapa 12: Concentração de apartamentos em relação aos domicílios urbanos por setor censitário em 2010.

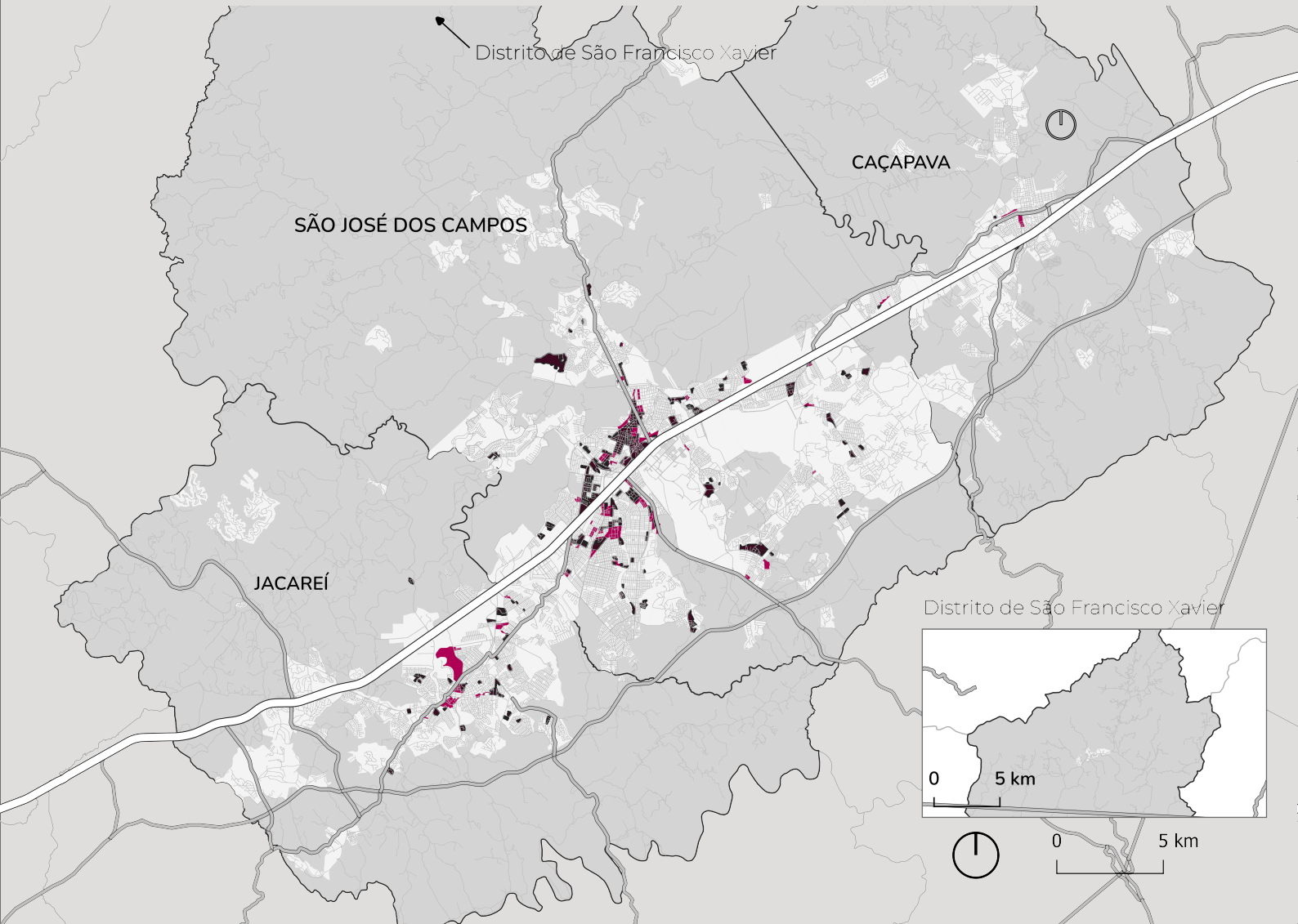


Fonte: IBGE, 2000, 2010, elaborado pela autora.

INCORPORAÇÕES VERTICAIS

AP SJC 2022

Mapa 13: Concentração de apartamentos em relação aos domicílios urbanos por setor censitário, em 2022.



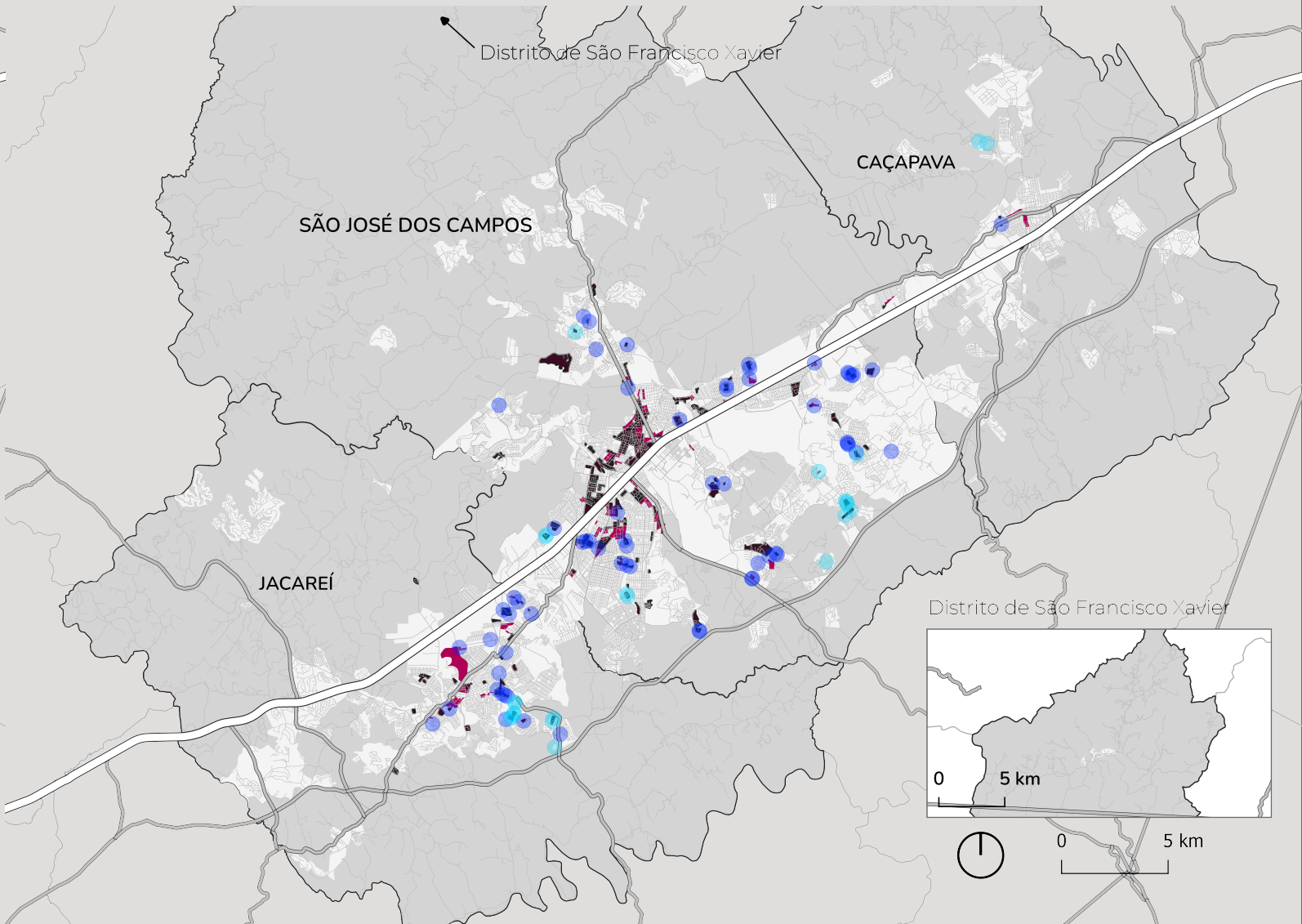
○ 0-20 ● 20 - 40 ● 40 - 60 ● 60 - 80 ● 80 - 100 ○ Setores não urbanos

Fonte: IBGE 2022, elaborado pela autora.

INCORPORAÇÕES VERTICAIS e PMCMV

AP SJC 2022

Mapa 14: Localização dos empreendimentos PMCMV associados à concentração de apartamentos em relação aos domicílios urbanos por setor censitário.



● 60 - 80 ● 80 - 100 ○ Setores não urbanos
● Faixas 1,5; 2 e 3
● Faixa 1

Fonte: IBGE 2022, SNH, elaborado pela autora.

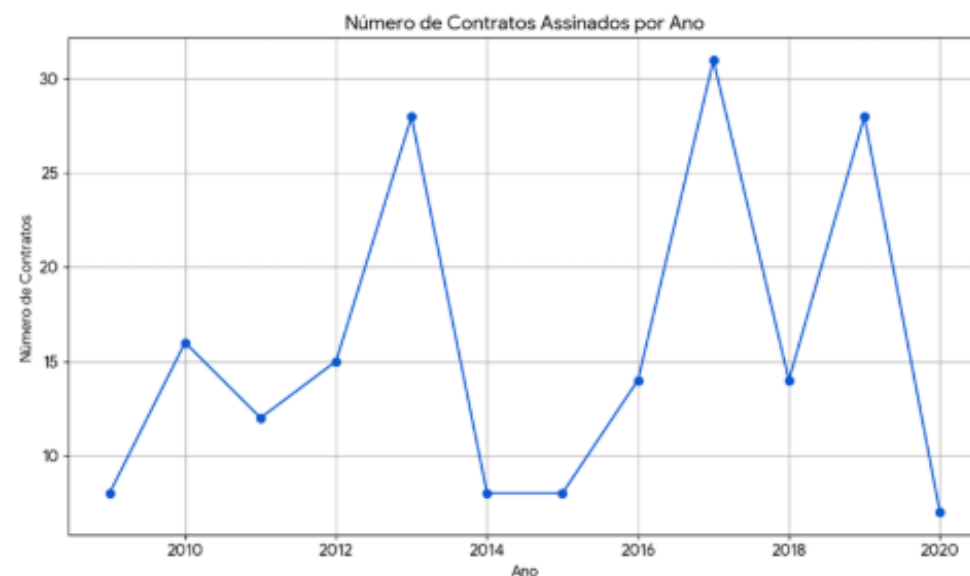
Apesar da verticalização para o uso residencial ter se concentrado para atender as camadas de renda mais abastadas (Costa, 2016), é possível notar uma congruência entre o espraiamento dos núcleos verticalizados com a localização dos empreendimentos PMCMV (mapa 14). Essa relação demonstra que a produção verticalizada antes do programa era concentrada e voltada para camadas de mais alta renda, correspondendo àquelas localizações em que historicamente residiam os estratos de maiores rendimentos (mapas X, X e X). Após o programa, nota-se uma diversificação e a ampliação dos núcleos verticalizados, que vão ser implantados também nas periferias, com destaque para os setores leste e sudeste de SJC e leste de Jacareí, cujos empreendimentos margeiam a divisa com o município polo.

Com o PMCMV, a verticalidade, antes símbolo exclusivo de alto padrão, começou a ser aplicada nas franjas das cidades, adensando essas regiões e influenciando a consolidação de novas centralidades.

3.5.2 A produção do PMCMV no Arranjo Populacional de São José dos Campo

Em um contraponto com a demanda habitacional, podemos analisar a quantidade de empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida durante seus anos de atuação. No que tange a oferta de moradia, o número foi expressivo: aproximadamente 17 mil unidades habitacionais contratadas, sendo 46% dessas unidades voltadas para famílias compatíveis com a faixa 2 do programa. Quanto a contratação, houve 3 picos nos anos 2013, 2017 e 2019 conforme o gráfico 5.

Gráfico 5 : Número de contratos do PMCMV por ano entre 2009 e 2020



Fonte: FJP 2010, elaborado pela autora

A territorialização desses empreendimentos, visível no mapa 14, demonstra um padrão de localização marcadamente periférico para aqueles voltados à faixa 1. Nessa modalidade, é notável a distância da maioria dessas unidades da rodovia Presidente Dutra com destaque especial aos municípios de Jacareí e Caçapava. Essa escolha de localização sugere a 'lógica da terra barata', na qual as construtoras buscam terrenos mais afastados para viabilizar financeiramente os projetos dentro dos tetos do programa. Ainda analisando a faixa 1, o município de São José dos Campos contratou um número expressivo de unidades. Tal valor se deve ao único loteamento presente nessa contratação e é referente à contratação Pinheirinho dos Palmares II destinado às famílias removidas da antiga ocupação do Pinheirinho no ano de 2012 possuindo 1.461 unidades (número 21, tabela 15). Segundo Alvarenga e Reschilian (2018) esse é um exemplo da continuidade de um projeto de cidade:

Da mesma forma que programas anteriores, as novas localidades da moradia de interesse social no município de São José dos Campos refletem a negação do direito à cidade para 2.779 famílias com renda de até três salários mínimos.

	Faixa 1	Faixa 1,5	Faixa 2	Faixa 3
Caçapava	1.042	-	74	31
Jacareí	1.248	-	2.163	281
São José dos Campos	4.435	1.023	5.771	883
Total	6.725	1.023	8.008	1.195

Tabela 14: Unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida contratadas no AP de SJC entre 2009 e 2019

Fonte: SNH, elaborada pela autora

Quanto aos empreendimentos voltados para a população acima da faixa 1,5 é notável no município de Jacareí a aproximação com a cidade-polo bem como a concentração de empreendimentos na região Sul da cidade, uma área pouco servida de equipamentos e serviços (Vieira, 2015)

Quanto aos agentes produtores desses empreendimentos, a construtora mineira MRV tem destaque no AP assinando cerca de 30 contratações no AP (Tabela 14) principalmente nas cidades de SJ e Jacaré (Mapa 16 e 17). Essa predominância comprova a influência dessas grandes incorporadoras que desde 2006 vinham crescendo no mercado de capitais (Sanfelici *apud* Alvarenga e Reschilian, 2018). Além disso, essa atuação reforça o modelo de produção em larga escala e padronizada que prioriza soluções mais econômicas - e lucrativas para as empresas - em detrimento da qualidade projetual. Os agentes serão explorados no capítulo 4 deste trabalho.

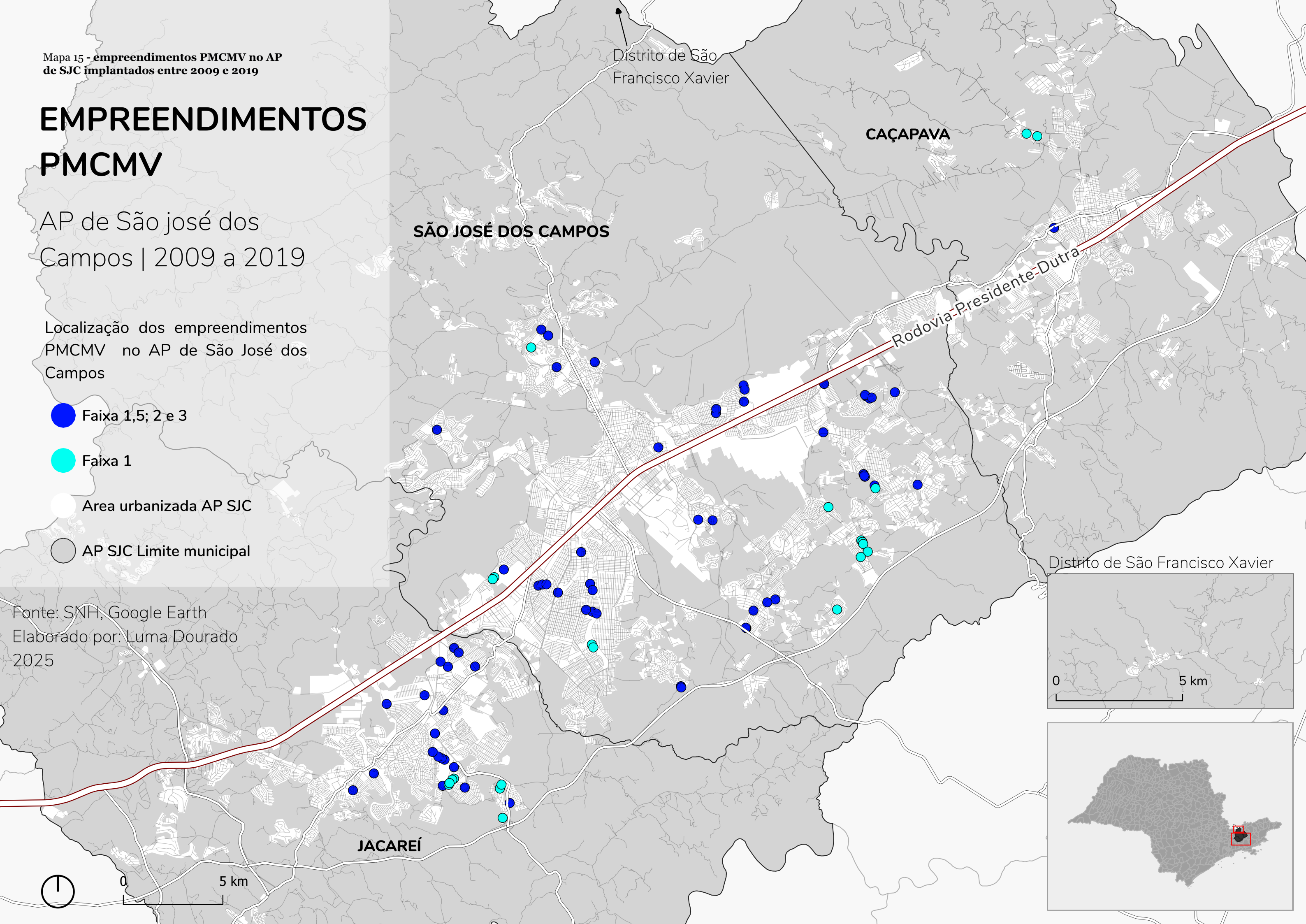
EMPREENDIMENTOS PMCMV

AP de São José dos Campos | 2009 a 2019

Localização dos empreendimentos PMCMV no AP de São José dos Campos

- Faixa 1,5; 2 e 3
- Faixa 1
- Area urbanizada AP SJC
- AP SJC Limite municipal

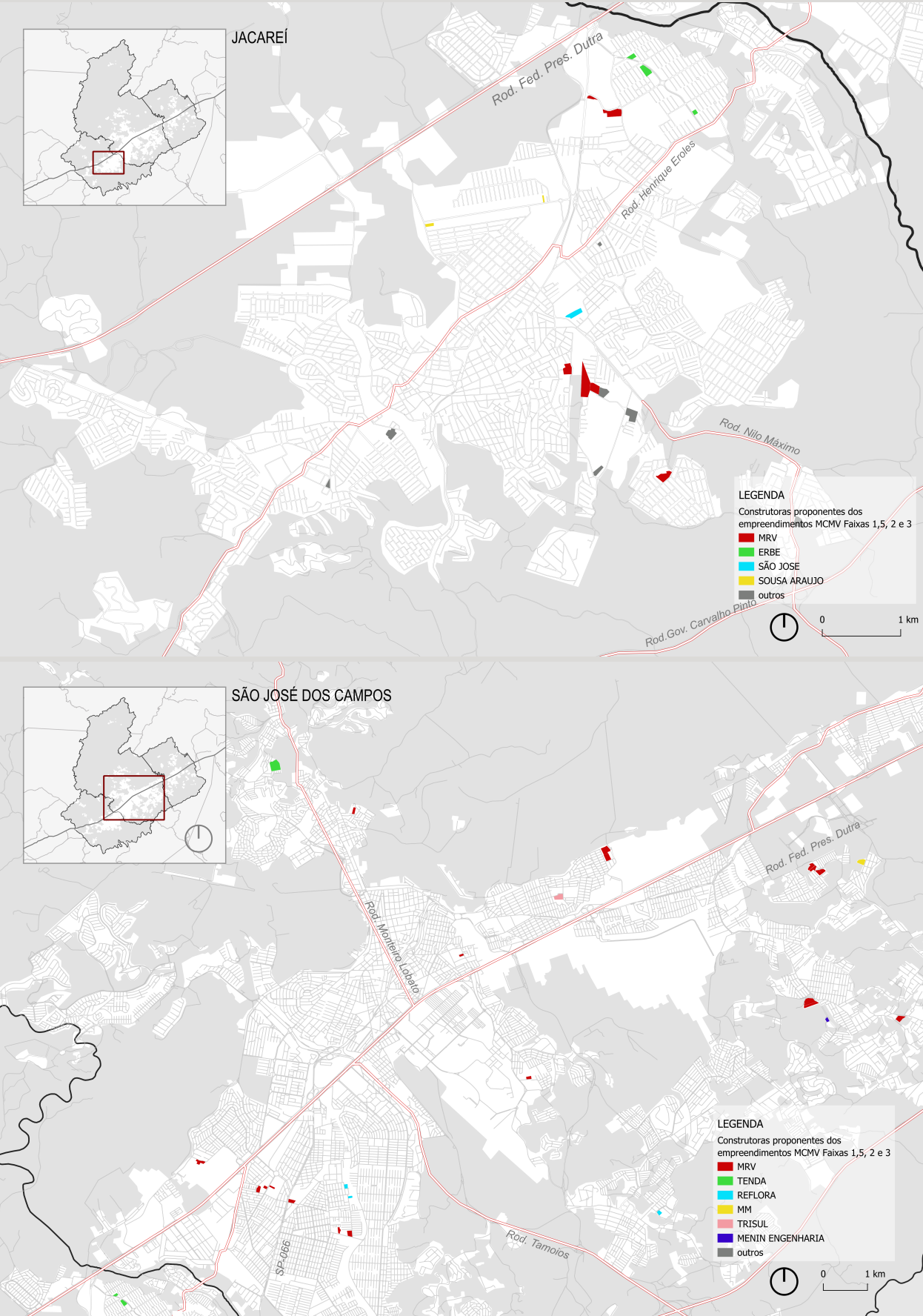
Fonte: SNH, Google Earth
Elaborado por: Luma Dourado
2025



PMCMV - RAZÃO SOCIAL PROPONENTE

JACAREÍ E SJC* 2009 - 2022

Mapa 16 e 17- Razões sociais proponentes dos empreendimentos nas faixas 1,5; 2 e 3



*Caçapava possui 1 empreendimento classificado no programa nas faixas 1,5; 2 e 3 cuja razão social é a construtora Torres.

Fonte: SNH, cedido por Marina Fodra. Elaborado pela autora

Tabela 15 - Empreendimentos Faixa 1 PMCMV

	Empreendimento	Ano de aprova-ção	Qtde de UHS	Faixa	Razão social	Município
1	Pinus do Iguassu I	2010	400	1	MM INCORPORACAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Caçapava
2	Pinus do Iguassu II	2012	642	1	MM INCORPORACAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Caçapava
3	Residencial Santa Teresinha I	2010	160	1	CONSTRUTORA E INCORPORADORA FALEIROS LTDA	Jacareí
4	Residencial Santa Teresinha II	2010	176	1	CONSTRUTORA E INCORPORADORA FALEIROS LTDA	Jacareí
5	Residencial Santa Isaura	2010	144	1	JNZ CONSTRUCOES LTDA	Jacareí
6	Residencial das Acácias	2010	240	1	SILVA E LEO INCORPORADORA IMOBILIARIA LTDA	Jacareí
7	Residencial Santa Isabel	2010	162	1	JNZ CONSTRUCOES LTDA	Jacareí
8	Residencial Planalto	2009	198	1	SILVA E LEO INCORPORADORA IMOBILIARIA LTDA	Jacareí
9	Residencial Vista das Araucárias	2009	168	1	CANUANA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	Jacareí
10	Conjunto Habitacional Bom Retiro II	2013	198	1	MENIN ENGENHARIA LTDA	São José dos Campos
11	Residencial Alto da Ponte	2013	300	1	CONSTRUTORA E INCORPORADORA FALEIROS LTDA	São José dos Campos
12	Residencial Mirante do Limoeiro I	2013	288	1	ISO ENGENHARIA ARQUITETURA E CONSTRUCAO LTDA	São José dos Campos

Fonte: SNH, cedida por Marina Fodra, elaborado pela autora

	Empreendimento	Ano de aprova-ção	Qtde de UHS	Faixa	Razão social	Município
13	Residencial Mirante do Limoeiro II	2013	300	1	ISO ENGENHARIA ARQUITETURA E CONSTRUCAO LTDA	São José dos Campos
14	Residencial Colinas I	2013	200	1	TORRES ENGENHARIA CONSTRUCAO E INCORPORACAO LTDA	São José dos Campos
15	Residencial Colinas II	2013	200	1	TORRES ENGENHARIA CONSTRUCAO E INCORPORACAO LTDA	São José dos Campos
16	Condominio Residencial Cajuru II	2018	240	1	CONST SAO JOSE	São José dos Campos
17	Condominio Residencial Cajuru I	2013	288	1	CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A	São José dos Campos
18	Condominio Residencial Cajuru III	2013	288	1	CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A	São José dos Campos
19	Residencial Colonia Paraíso I	2013	244	1	ISO ENGENHARIA ARQUITETURA E CONSTRUCAO LTDA	São José dos Campos
20	Residencial Colonia Paraíso II	2013	284	1	ISO ENGENHARIA ARQUITETURA E CONSTRUCAO LTDA	São José dos Campos
21	Loteamento Pinheirinho dos Palmares II	2013	1.461	1	REALIZA ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA	São José dos Campos
22	Residencial Campos de Sao Jose II	2013	144	1	JNZ CONSTRUCOES LTDA	São José dos Campos
	*não localizado					

3.5.3 A produção de loteamentos no Arranjo Populacional de São José dos Campos

No Arranjo Populacional, a expansão da produção de loteamentos se dá de maneira distinta em cada um dos municípios, embora ocorra majoritariamente no eixo longitudinal traçado pela Rodovia Presidente Dutra. Em Caçapava, por exemplo, espraíam-se à margem sul da rodovia os loteamentos fechados, inclusive os mais recentes (Mapa 18). Estes se afastam do centro da cidade, mas mantêm conexão com as demais vias estaduais, ocupando áreas atrativas ao mercado imobiliário devido ao valor da terra, inferior ao dos municípios vizinhos, e à facilidade de acesso.

Jacareí, por sua vez, apresenta uma distribuição mais equitativa de loteamentos abertos e fechados, também concentrados à margem sul da Dutra. A dinâmica no município é fortemente influenciada pelo polo vizinho, com a implantação de empreendimentos que representam um "transbordamento dos efeitos de valorização do solo" originados nos enclaves de alta renda de São José dos Campos (Rufino, 2022).

O município-polo, São José dos Campos, exibe um padrão de parcelamento pós-anos 2000 que privilegia localidades mais afastadas da rodovia principal e do centro urbano. Essa tendência é marcada pela tipologia de loteamento fechado, que se consolidou nos vetores Oeste e Norte do município (Maia, 2025). Nestes casos, o fator físico essencial para a localização desses empreendimentos aparenta ser a busca por amenidades "naturais", como a proximidade com o Rio Paraíba do Sul, um vetor de expansão para a alta renda que começou a se desenhar na década de 1980 e se intensificou a partir dos anos 2000 com a proliferação de condomínios. O resultado é a formação de grandes aglomerados de condomínios, como o Urbanova, que funcionam como enclaves de acesso restrito e desarticulados da malha urbana principal.

Vale ressaltar que os loteamentos fechados surgem na década de 1970 como um produto imobiliário e associam-se a uma forma de autosegregação das classes médias-altas. Atuam também como espaços de valorização e como estratégia para a extração de uma renda diferencial. Esse fator pode ser observado a partir da concentração de loteamentos fechados nas proximidades do condomínio Urbanova, que passa a ser, inclusive, um material de marketing para os condomínios implantados posteriormente.

Durante o período analisado, foram aprovados 114 loteamentos no AP, sendo 101 deles geolocalizados e classificados em nossa análise (tabela 16). Reconhece-se aqui uma fragilidade na base de dados do Graprohab que aparenta possuir uma inconsistência na metodologia de inscrição dos empreendimentos, fazendo com

que muitos deles constarem com endereços imprecisos ou faltantes. Urge, portanto, a elaboração de uma catalogação unificada para que os diagnósticos urbanos tornem-se mais precisos. Entretanto, os dados cadastrados nos permitem ter um panorama da produção desses loteamentos. Destacamos aqui a produção em Caçapava que, mesmo sendo o menor município em termos demográficos entre os três analisados, possui uma expressiva produção de loteamentos, superando Jacareí (Tabela 16).

Tabela 16 - **Lotes e loteamentos aprovados no AP de São José dos Campos entre 2000 e 2022**

Município	Loteamentos	Lotes
Caçapava	30	14.211
Jacareí	20	9.247
São José dos Campos	64	27.188
Total	114	50.646

Fonte: Graprohab. Organizado pela autora.

Um fator em comum observado nos municípios do Arranjo Populacional (AP) é que a localização dos parcelamentos do solo reflete e reforça a segregação socioespacial. Os loteamentos abertos estão, em sua maioria, situados em setores com menor renda per capita, como os identificados para São José dos Campos nas Zonas Leste e Norte (mapa 18). Em contrapartida, os loteamentos fechados concentram-se em áreas de maior padrão construtivo e poder aquisitivo, como os vetores Oeste e Sul do município-polo.

Contudo, uma dinâmica recente e notável ocorreu em Caçapava, onde, a partir de 2015, a expansão de loteamentos fechados transborda os setores tradicionalmente ocupados pela alta renda do próprio município. Tal movimento indica que a lógica de localização desses novos empreendimentos responde menos à estrutura urbana de Caçapava e mais à sua acessibilidade e posição estratégica em relação à centralidade do AP, notadamente São José dos Campos.

As áreas entre a Rodovia Presidente Dutra e a Rodovia Carvalho Pinto, e a área ao sul desta segunda rodovia, são espaços mais propícios à expansão do espaço construído do município. É nessa região que estaria o maior interesse do mercado imobiliário, sendo possível já se verificar a implantação de condomínios residenciais de média e alta renda. Isso se daria, possivelmente, devido ao valor de mercado da terra dessas áreas ser inferior aos valores dos municípios vizinhos, e à facilidade de acesso pelas duas rodovias que conectam tais áreas a São José dos Campos, a oeste, e a Taubaté, a leste, principais centros de trabalho da região. Rufino (2022).

Essa tendência é corroborada pela expressiva produção de novos loteamentos em Caçapava, relativamente a maior dentre as cidades do conjunto. É possível inferir, portanto, a existência de um mercado fundiário regionalmente integrado, no qual este município, em função de suas terras possuírem valor mais baixo, pode ter se convertido na principal frente de expansão do parcelamento do solo para as classes de média e alta renda do Arranjo Populacional.



Figura 7 - Imagem promocional do condomínio Arboville. Implantado recentemente em Jacareí, o loteamento ressalta sua proximidade com os condomínios de alta renda de São José dos Campos. O loteamento tem área de 17 milhões de m² e estima população de 135 mil, cerca de 64% da população de Jacareí (Rufino, 2022).

Fonte: Arboville

PARCELAMENTO DO SOLO

AP de São José dos Campos | 2000 a 2022

Localização dos loteamentos abertos e fechados aprovados no período.

Loteamentos abertos

- 2000 - 2004
- 2005 - 2009
- 2010 - 2014
- 2015 - 2020
- 2021 - 2022

Loteamentos fechados

- 2000 - 2004
- 2005 - 2009
- 2010 - 2014
- 2015 - 2020
- 2021 - 2022

Área urbanizada

Mapa 18 - Loteamentos abertos e fechados⁸ aprovados no AP de São José dos Campos entre 2000 e

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

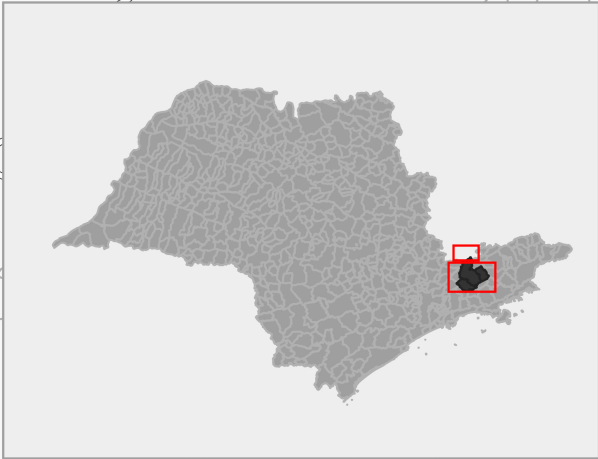
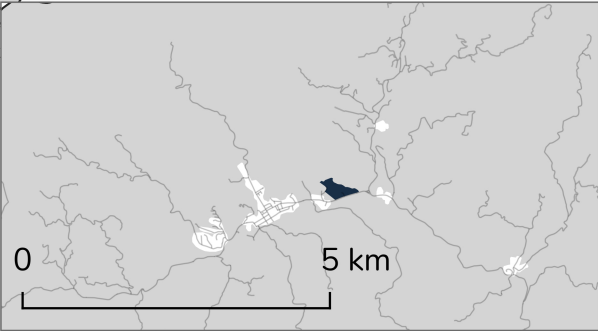
CAÇAPAVA

Rodovia Presidente Dutra

Distrito de São Francisco Xavier

JACAREÍ

⁸A caracterização como aberto e fechado se deu através da percepção via imagens de satélite da localização desses empreendimentos, visto que o GRAPROHAB não os classifica dessa forma.



3.6 O Deslocamento das Centralidades e a Reestruturação Funcional do Território (2014-2021)

Com o objetivo de verificar se a dinâmica imobiliária afeta a estrutura urbana influenciando em suas centralidades, foram utilizados os dados da concentração dos vínculos empregatícios no setor terciário como uma proxy para identificar se há um deslocamento da centralidade influenciado pela expansão imobiliária ou não.

O setor de serviços é, atualmente, o que mais emprega na cidade de São José dos Campos, em Jacareí e Caçapava, uma consequência dos processos aqui abordados de crise industrial e tendência geral de crescimento da economia de serviços das cidades brasileiras. Entre os anos 2000 e 2021, através da plataforma RAIS e do CNAE tivemos uma participação do setor que saiu de 76,7% no AP para 85,2%, o que indica o domínio desse setor na geração de empregos (tabela 17). Em números absolutos, o setor quase dobrou até 2014 e mesmo após a crise econômica e a pandemia de Covid-19, se manteve acima dos 200 mil vínculos.

Ano	Primário	Secundário	Terciário	Total	% Primário	% Secundário	% Terciário
2000	2.022	32.185	112.582	146.789	1.38%	21.93%	76.70%
2010	2.830	39.226	212.210	254.266	1.11%	15.43%	83.46%
2014	2.001	38.558	230.527	271.086	0.74%	14.22%	85.04%
2021	2.074	34.779	212.606	249.459	0.83%	13.94%	85.23%

Tabela 17 - Quantidade de vínculos empregatícios no AP de São José dos Campos

Fonte: CNAE; elaborad

Através de um mapa de calor feito utilizando os dados do CNAE que associam os vínculos ao CEP, pode-se territorializar e identificar as centralidades presentes no AP conforme o Mapa 19. Verifica-se a distribuição dessas centralidades seguindo a Rodovia Presidente Dutra com uma concentração no centro da cidade de São José dos Campos o que demonstra que o desenvolvimento econômico possui ligação clara com esse corredor logístico.

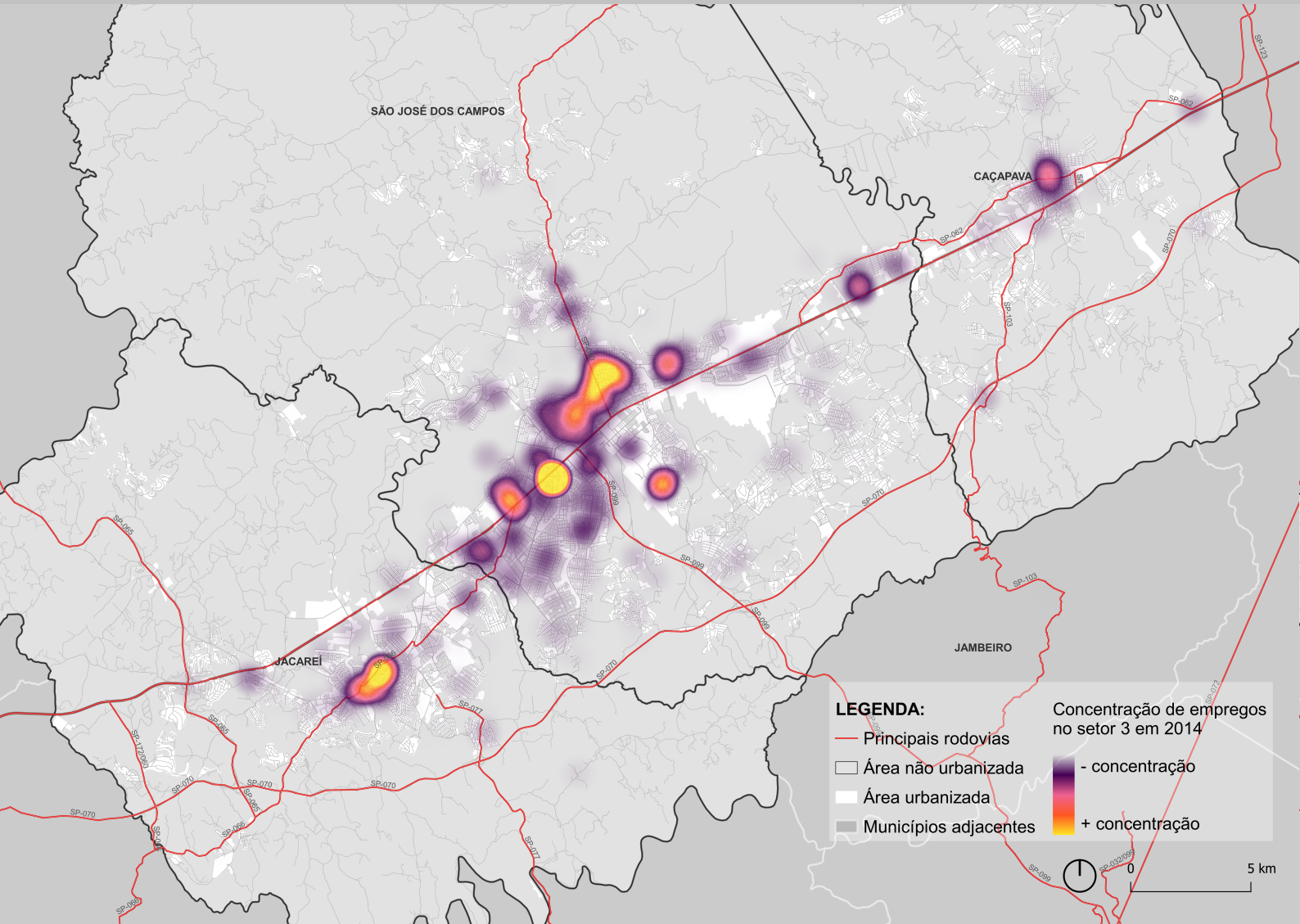
Num comparativo com os mesmos dados do ano de 2021 (mapa 20), observamos um arrefecimento da mancha de vínculos, porém uma manutenção da estrutura principal de concentração que se manteve a mesma. Esse arrefecimento das manchas pode ser explicado devido à diminuição no total desses vínculos: cerca de 18 mil postos foram perdidos entre os anos 2014 e 2021. Contudo, é possível observar um ligeiro deslocamento da mancha central da cidade de São José dos Campos para o norte, região com recentes pontos verticalizados e implantação dos empreendimentos PMCMV. Esse deslocamento, mesmo que tímido, pode indicar uma movimentação dessa centralidade, contudo, vale ressaltar a necessidade de estudos posteriores para realizar um diagnóstico temporal fidedigno que possa verificar esse deslocamento.

Figura 8 - imagem aérea dos loteamentos mais recentes do bairro Urbanova

Fonte: Google Earth

CENTRALIDADES DO AP DE SJC

2014

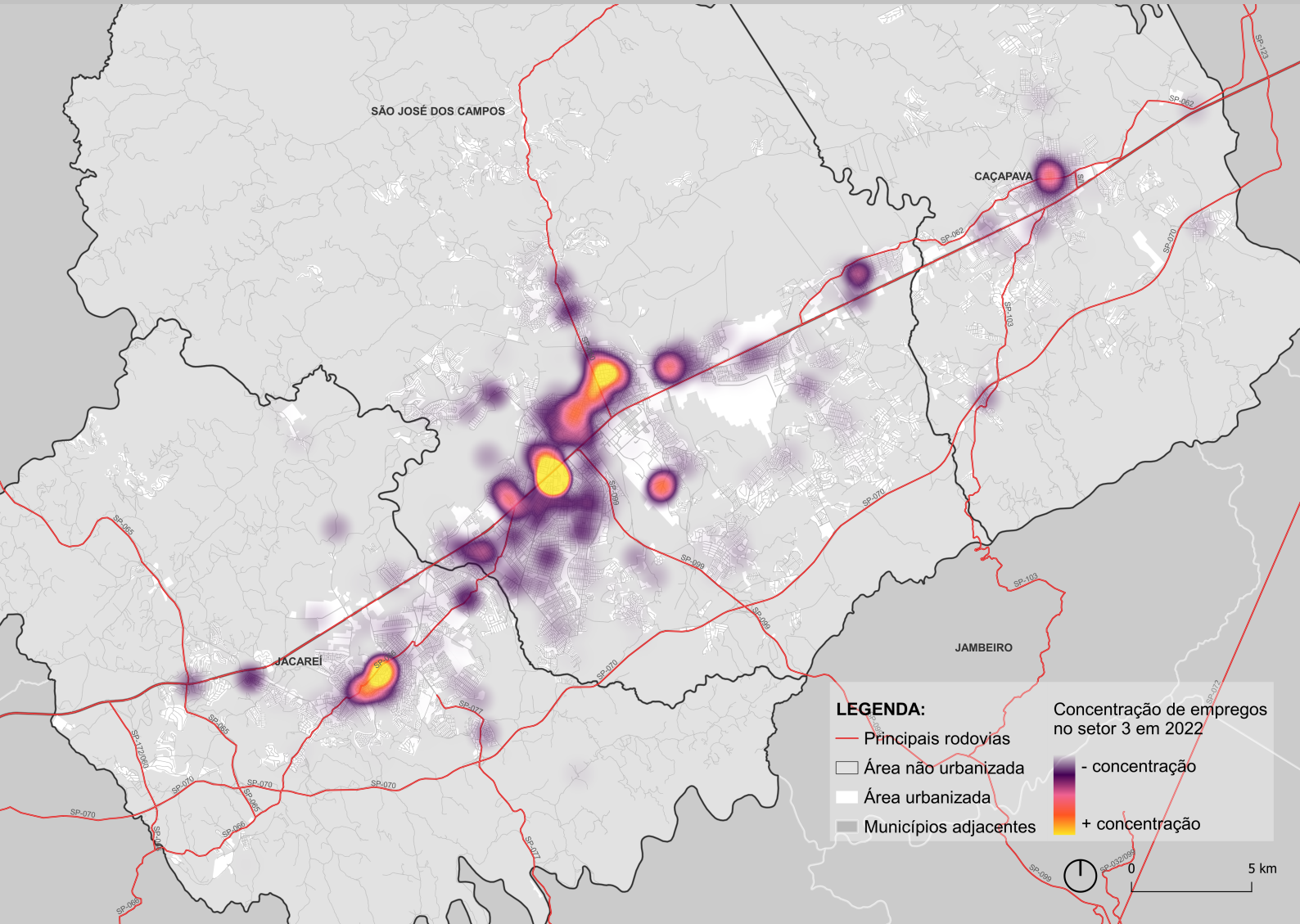


Mapa 19 - Concentração de vínculos empregatícios no AP de São José dos Campos, em 2014

Fonte: RAIS, Giuliano Gonzales, adaptado pela autora

CENTRALIDADES DO AP DE SJC

2021



Mapa 20 - Concentração de vínculos empregatícios no AP de São José dos Campos, em 2021

Fonte: RAIS, Giuliano Gonzales, adaptado pela autora

Se a produção imobiliária aqui descrita e mapeada influi sobre a - e é condicionada pela - produção da cidade, sobressai o questionamento sobre quem está por trás dessa produção. Afinal, como vimos, a implementação de empreendimentos está atrelada à conformação histórica da estrutura da cidade, demonstrando os pontos de interesse e influenciando na expansão das franjas e limites municipais. Com vistas a iniciar um esclarecimento acerca dos agentes, a etapa derradeira desse estudo recai sobre a análise dos agentes envolvidos nessa produção - mais especificamente as incorporadoras, construtoras e loteadoras.

No contexto urbano, onde a produção imobiliária já não atua apenas como um refúgio do capital mas sim como um investimento com alta rentabilidade (Pereira, 2024), esses agentes imobiliários transcendem a função de inovadores e passam a ser estruturas fundamentais para a reprodução capitalista (Idem). A atuação dos agentes imobiliários já é amplamente abordada na literatura sobre a produção do espaço urbano. Harvey (1982), ao explorar as relações e conflitos entre os agentes que produzem e consomem o ambiente construído, divide, de forma resumida e em tipos-ideais, através de 4 facções: a que procura a apropriação da renda; a que busca juros e lucros através da construção; o capital “em geral”, que vê na produção da cidade “um dreno para o capital excedente” e a classe trabalhadora, que necessita desse ambiente para sua reprodução. A produção do espaço, assim, não é aleatória, mas sim o resultado da disputa entre quem busca extrair renda da terra, quem quer lucro da obra, quem precisa investir capital excedente e quem necessita morar.

Nesse contexto, o panorama dos agentes imobiliários nos ajuda a compreender como a terra urbana se valoriza e como “os capitais se organizam para valorizar e reproduzir-se dentro da cidade” (Scussel, 2023). Segundo Scussel, a valorização das terras, no interior paulista, pode ser sistematizada em 5 etapas: inicia-se com a conversão de terras rurais em urbanas, impulsionada por legislações e pela expansão do perímetro urbano, o que gera a valorização inicial caracterizada como renda absoluta. Na sequência, a articulação entre loteadores e proprietários visa maximizar o aproveitamento econômico da gleba, evoluindo para a concepção de masterplans dotados de lazer e infraestrutura para atrair rendas diferenciais. A consolidação desse processo passa pela formalização jurídica e registro da propriedade e culmina no fechamento dos loteamentos. Essa última fase utiliza a segurança e a exclusividade como vetores de valorização, evidenciando que a aliança entre o setor imobiliário e a regulação estatal é indispensável para a viabilização desses empreendimentos.

Nesse sentido, é fundamental distinguir os papéis desempenhados pelos produtores do espaço urbano: enquanto as loteadoras convertem a gleba em solo urbano infraestruturado, as incorporadoras articulam o financiamento e a

Agentes atuantes na produção do espaço

Capítulo 4

venda, cabendo às construtoras a materialização física do empreendimento. Essa atuação é responsável por movimentar uma cadeia econômica, desde a produção de insumos, até a geração de empregos na construção civil. O papel desses agentes logo se fundem com a estrutura econômica da cidade e a produção imobiliária que, por passar a ser um motor econômico, passa a contar com o apoio público (Otero, 2016). O apoio público se traduz em um papel de parceria que o Estado irá desempenhar ao viabilizar o fortalecimento da ideia de cidade como mercadoria. Essa viabilização ocorre, por exemplo, no desenho da regulação urbanística visando maximizar os lucros e manter a economia local em funcionamento.

A partir dessa dependência entre o crescimento da cidade e a economia local, a cidade passa a ser moldada para o consumo e a reproduzir um modelo de segregação que pode ser conferido na implantação dos loteamentos e empreendimentos no Arranjo Populacional objeto deste estudo. Segundo Scussel (2023), ambos os modelos - a implantação de empreendimentos verticais e de loteamentos horizontais - possuem um ponto em comum: “têm um impacto direto no espaço e ambas fazem parte da noção de produção imobiliária, seja através da construção de edifícios ou do desenvolvimento de novas áreas urbanas.”

Esclarecida a importância da investigação dos agentes produtores do espaço urbano para a produção da cidade, bem como explorada a maneira de como esses agentes extraem renda da terra urbana, nos subtópicos seguintes a pesquisa se aprofundará na discussão dos agentes produtores a partir do mapeamento de dados já abordado no terceiro capítulo deste trabalho.

4.1 Agentes loteadores

Para esta pesquisa foram mapeados loteamentos certificados pelo Grapohab entre os anos de 2000 e 2022, com um total de 50.646 lotes implantados no período no AP em mancha urbana contígua. Dentro desse universo, foram identificados 97 empreendedores distintos, não havendo nenhum agente predominante. (tabela 18).

Quanto à origem dessas empresas atuantes (tabela 19), destaca-se a predominância daquelas com sede no município-polo, o que reafirma a integração entre o mercado imobiliário dos três municípios em mancha urbana contígua, bem como afirma a influência da cidade de São José dos Campos. Para além dessa influência regional, destaca-se que mais da metade de todos os lotes produzidos (54,36%), o foram por empresas de fora do recorte estudado. Além das cidades do nosso recorte, apenas Taubaté e Lorena estão inseridos na região do Vale do Paraíba e também na lista de municípios-sede das empresas. São Paulo capital, por sua vez, é origem de 14,91% dos agentes responsáveis pelos empreen-

dimentos no AP, com quase 20% da soma total de lotes produzidos.

Razão Social Proponente	Nº de empreendimentos	Nº de lotes	% Nº de lotes
ROPSIME KEUTENEDJIAN MILANI e Plínio Milani	1	2338	4,62%
RICARDO VIEGAS CALVO	1	1994	3,94%
CONSTRUHAB - COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA	1	1936	3,82%
CASTOR ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA	1	1893	3,74%
VERA GOMEZ MARTINS E OUTROS	2	1738	3,43%
DESUR DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA	1	1699	3,35%
ALPHA-VALE DO PARAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	1	1293	2,55%
AMOR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	1	1228	2,42%
RESENDE & RESENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	3	1211	2,39%
Maria Aparecida de Almeida Prado e outros/ AILDA FARTES DE PAIVA E OUTROS	1	1207	2,38%
CARLOS ROBERTO FERREIRA MACHADO	1	1081	2,13%
AREVALE – DISTRIBUIDORA DE AREIA E PEDRA LTDA	1	1015	2,00%

Tabela 18 - **Ranking das 12 razões sociais com maior número de loteamentos aprovados no AP de São José dos Campos entre 2000 e 2022**

Fonte: Graprohhab, organizado por Júlia Catelli

Tabela 19: **Distribuição de lotes aprovados segundo a localização sede das empresas**

UF	Município	Empreendim entos	% de empreendimentos	Nº de lotes	% Nº de lotes
SP	SAO JOSE DOS CAMPOS	52	45,61%	17274	34,11%
	SÃO PAULO	17	14,91%	10058	19,86%
	CAÇAPAVA	9	7,89%	4469	8,82%
	CAMPINAS	2	1,75%	2521	4,98%
	JACAREÍ	7	6,14%	1375	2,71%
	MAIRIPORÃ	1	0,88%	1207	2,38%
	REGENTE FEIJÓ	1	0,88%	1081	2,13%
	TAUBATE	1	0,88%	1015	2,00%
	SANTA CRUZ DAS PALMEIRAS	1	0,88%	448	0,88%
	SANTA RITA DO PASSA QUATRO	1	0,88%	419	0,83%
	LORENA	1	0,88%	383	0,76%
	SAO JOSE DO RIO PRETO	1	0,88%	313	0,62%
	Sem informação	4	3,51%	1634	3,23%
SP Total		98	85,96%	42197	83,32%
PR		2	1,75%	894	1,77%
PR Total		2	1,75%	894	1,77%
SC		1	0,88%	161	0,32%
SC Total		1	0,88%	161	0,32%
MG		1	0,88%	4	0,01%
MG Total		1	0,88%	4	0,01%
Sem informação		12	10,53%	7390	14,59%
Total geral		114	100,00%	50646	100,00%

Fonte: Graprohab, JUCESP e Redesim. Organizado por Júlia Catelli

Ainda com o objetivo de traçar um perfil sobre esses empreendedores, na tabela 20 identifica-se a natureza jurídica das loteadoras. Essa estrutura legal pode sinalizar alguns aspectos importantes como a dimensão e origem dos atuantes nesses empreendimentos.

Pode-se observar que há uma predominância nas naturezas de Sociedade Limitada, incluindo a Sociedade Limitada Unipessoal, seguida pela natureza “Produtor Rural” e uma baixíssima atuação da categoria Sociedade por Ações. Isso, resumidamente, significa que há uma predominância de pequenas e médias empresas, muitas dessas podendo ser associações de parentes ou investidores, visto que a Sociedade Limitada (LTDA) não exige, por exemplo, um capital social alto. O segundo grupo destoante é o de pessoa física - produtor rural, o que pode indicar tanto a existência de capital proveniente do agronegócio, em busca de uma alternativa de investimento, quanto um capital local proveniente de produtores agrícolas locais atuando na conversão de terras de rurais em urbanas. Já a baixa presença de sociedade por ações (0,97%) indica que o domínio desse mercado de loteamentos está, na verdade, nessas empresas locais e de médio porte, visto que as Sociedades por Ações correspondem a empresas maiores, com um grande volume de capital investido, com múltiplos investidores, a exemplo da MRV.

TIPO	Nº de empreendimen tos	% empreendimen tos	Nº de lotes	% Nº de lotes
SOCIEDADE LIMITADA	65	57,02%	28044	55,37%
PRODUTOR RURAL (PESSOA FÍSICA)	11	9,65%	5648	11,15%
LIMITADA UNIPESSOAL	10	8,77%	3388	6,69%
EMPRESÁRIO (INDIVIDUAL)	2	1,75%	1590	3,14%
EMPRESA INDIVIDUAL IMOBILIÁRIA	4	3,51%	1294	2,55%
SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA	4	3,51%	868	1,71%
COOPERATIVA	2	1,75%	664	1,31%
SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO	1	0,88%	586	1,16%
SOCIEDADE SÍMPLES LIMITADA	1	0,88%	501	0,99%
SOCIEDADE POR AÇÕES	2	1,75%	492	0,97%
SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA	1	0,88%	452	0,89%
Sem informação	11	9,65%	7119	14,06%
Total geral	114	100,00%	50646	100,00%

Tabela 20: **Distribuição de lotes aprovados por natureza jurídica das empresas**

Fonte: Graprohab, JUCESP e Redesim. Organizado por Júlia Catelli

É de importância estratégica para o entendimento do perfil do mercado imobiliário delineado no AP conhecer as atividades principais das empresas loteadoras. A análise da tabela 21 revela um cenário de forte concentração. As empresas do ramo de "Atividade imobiliárias e de construção" são os principais agentes do setor, dominando amplamente o mercado com 65,79% dos empreendimentos aprovados e 59,80% de todos os lotes (30.286 unidades). Esses dados demonstram uma divisão entre os grupos identificados: há empresas especializadas (grupos imobiliários) e empresas de atividade agropecuária. A presença desse último grupo pode indicar uma diversificação nos investimentos de proprietários rurais, que passaram a investir no parcelamento urbano.

Um dado importante revelado pela investigação está na porcentagem dos empreendimentos “sem informação”, o que evidencia as limitações das bases de dados disponíveis sobre loteamentos no estado. Entretanto, ainda assim é possível identificar e traçar um perfil preliminar daqueles que estão por trás da produção de loteamentos nas três cidades estudadas.

Esse perfil corresponde à predominância de agentes imobiliários locais na produção na contemporaneidade, composto em sua maior parte por empresas com certo grau de especialização no setor, devido a sua natureza jurídica e o propósito das atividades (tabela 21). Esse perfil coexiste com uma porcentagem de agentes oriundos da produção rural, o que é um movimento previsível, considerando a valorização das terras urbanas e a possibilidade de diversificar investimentos.

Tabela 21: **Atividade econômica principal das empresas segundo o volume de lotes aprovados (2000–2022)**

Atividades	Empreendimentos aprovados	Empreendimentos aprovados em relação ao total (%)	Lotes aprovados	Lotes aprovados em relação ao total (%)
Atividade imobiliárias e de construção	75	65,79%	30286	59,80%
Atividades agropecuárias	11	9,65%	5648	11,15%
Outros	6	5,26%	2455	4,85%
Sem informações	22	19,30%	12257	24,20%
Total geral	114	100,00%	50646	100,00%

Fonte: Graprohab, Redesim. Organizado por Júlia Catelli

Além disso, visando encontrar alguma relação entre o ano de início de atividades das empresas e o parcelamento do solo, produziu-se gráficos com o objetivo de identificar os picos de produção e a abertura de empresas durante o período analisado.

Há uma significativa produção de lotes e empreendimentos entre os anos

2005 e 2008 com um ápice em 2007, demonstrado nos gráficos 6 e 7. Nesse ano, 2.876 novos lotes foram produzidos sob responsabilidade de apenas 2 CNPJs, ambos tendo como atividade principal a criação de bovinos e a natureza jurídica de produtores rurais.

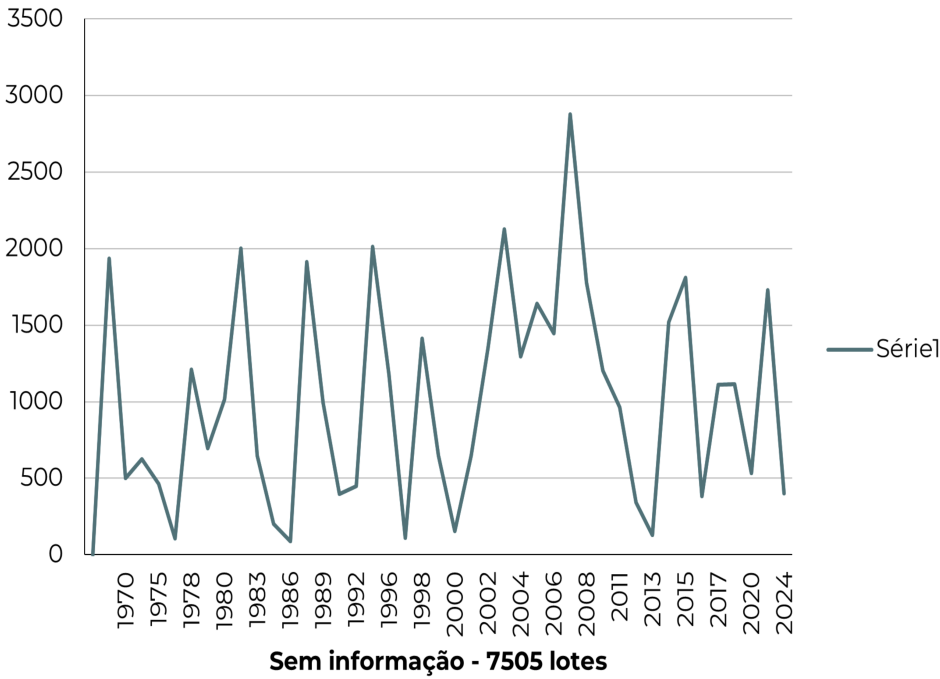


Gráfico 6: **Distribuição dos lotes aprovados por ano de início das atividades das empresas (AP de São José dos Campos, 2000–2022).**

Fonte: Graprohab, JUCESP e Redesim. Organizado por Júlia Catelli de Souza

Em relação ao ano de abertura e início de atividades das pessoas jurídicas, por empreendimento, há dois ápices: no ano de 2003 e no ano de 2006, com 7 novos loteamentos cadastrados. É possível notar uma intensificação da produção relacionada a CNPJs de abertura recente, acompanhando o período de ampla valorização imobiliária, apesar de uma produção expressiva vinculada a empresas abertas nas décadas anteriores, o que indica que há uma consolidação dos agentes produtores do espaço urbano.

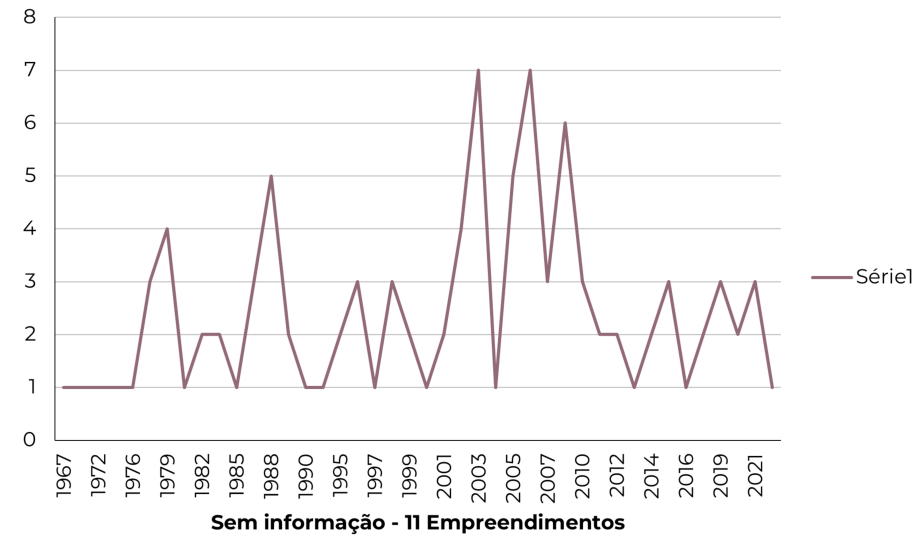


Gráfico 7: **Distribuição dos loteamentos aprovados por ano de início das atividades das empresas (AP de São José dos Campos, 2000–2022)**

Fonte: Graprohab, JUCESP e Redesim. Organizado por Júlia Catelli de Souza

4.2 Agentes produtores de UH do PMCMV

Da mesma maneira da análise anterior, este subcapítulo busca traçar um perfil dos agentes incorporadores do PMCMV durante os seus anos de atuação no Arranjo Populacional estudado.

Tabela 22 - **Produção de unidades habitacionais pelo PMCMV na AP de São José dos Campos, por empresa contratada (2009 - 2020)**

Razão social	CNPJ	Qtde. Empreendim ento	% de Empreendimen to	Qtde de UHS	% de Qtde de UHS
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A	8343492000120	30	33,71%	6216	36,67%
REALIZA ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA	16991176000192	1	1,12%	1.461	8,62%
MM INCORPORACAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	5472310000122	3	3,37%	1342	7,92%
ISO ENGENHARIA ARQUITETURA E CONSTRUCAO LTDA	69126357000117	4	4,49%	1116	6,58%
CONSTRUTORA E INCORPORADORA FALEIROS LTDA	5043487000103	3	3,37%	636	3,75%
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A	E8797760000183	2	2,25%	576	3,40%
SILVA E LEAO INCORPORADORA IMOBILIARIA LTDA	7856554000134	3	3,37%	475	2,80%
JNZ CONSTRUCOES LTDA	9071164000184	3	3,37%	450	2,65%
MENIN ENGENHARIA LTDA	8483880000185	2	2,25%	432	2,55%
CONSTRUTORA TENDA S.A.	71476527000135	1	1,12%	429	2,53%

Fonte:SNH. Organizado por Júlia Catelli

A análise da quantidade de empreendimentos por empresa revelou uma diferença comparada ao parcelamento do solo: entre os 5 principais, somam-se 63,54% do total de unidades habitacionais contratadas (tabela 22). O grupo MRV é o que mais produziu, concentrando 36,67% das unidades contratadas, o que revela uma predominância.

UF	Município	Empreendim entos	% de Empreendiment os	UH Contratadas	% Qtde de UH Contratadas
SP	SÃO PAULO	25	28,09%	4385	25,87%
	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	16	17,98%	2175	12,83%
	JACAREÍ	13	14,61%	1598	9,43%
	BARUERI	4	4,49%	1116	6,58%
SP Total		58	65,17%	9274	54,71%
MG	BELO HORIZONTE	30	33,71%	6216	36,67%
	UBERLANDIA	1	1,12%	1461	8,62%
MG Total		31	34,83%	7677	45,29%
Total geral		89	100,00%	16951	100,00%

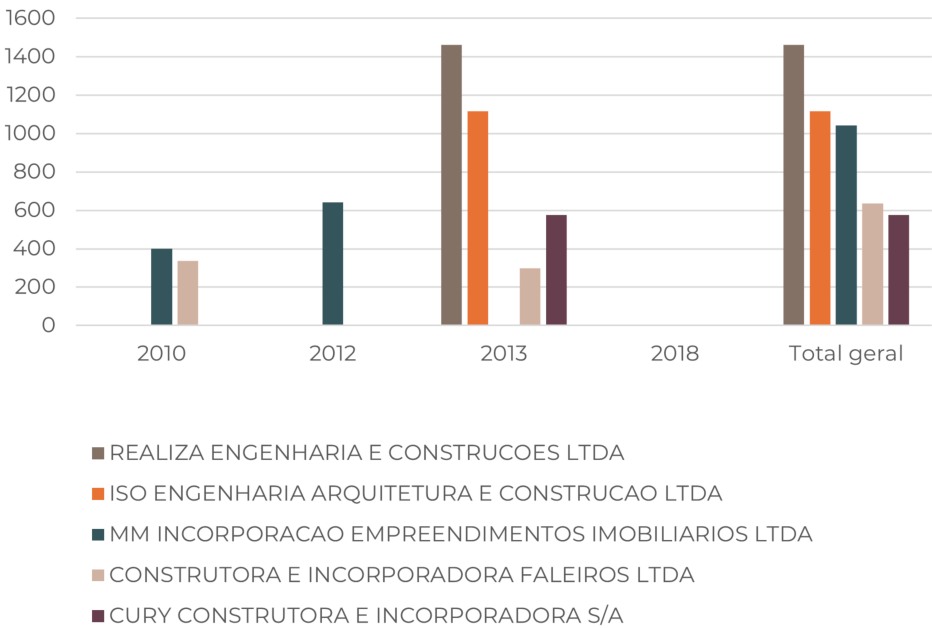
Tabela 23: **Empreendimentos e unidades habitacionais contratadas no âmbito do PMCMV, segundo a localização da sede das empresas (2009–2020).**

Fonte: SNH, Jucesp e Redesim, Redesim. Organizado por Júlia Catelli

Essas empresas têm origens diversas, ainda que concentradas no Sudeste. Como o agente predominante é a empresa MRV, a capital mineira, onde está sua sede, é a que mais se destaca (tabela 23). São Paulo segue a lista com 25,87% das unidades habitacionais contratadas. Das cidades do Arranjo Populacional estudado, apenas Caçapava não integra a lista de sede das empresas.

Ao direcionarmos a análise para as faixas de renda observamos que em relação à faixa 1 (a produção é dividida entre 3 construtoras principais - Realiza; ISO e MM incorporação - e outras 2 que não ficam muito distantes - Faleiros e Cury. O maior volume de contratações nessa modalidade ocorreu em 2013 conforme demonstra o gráfico 8.

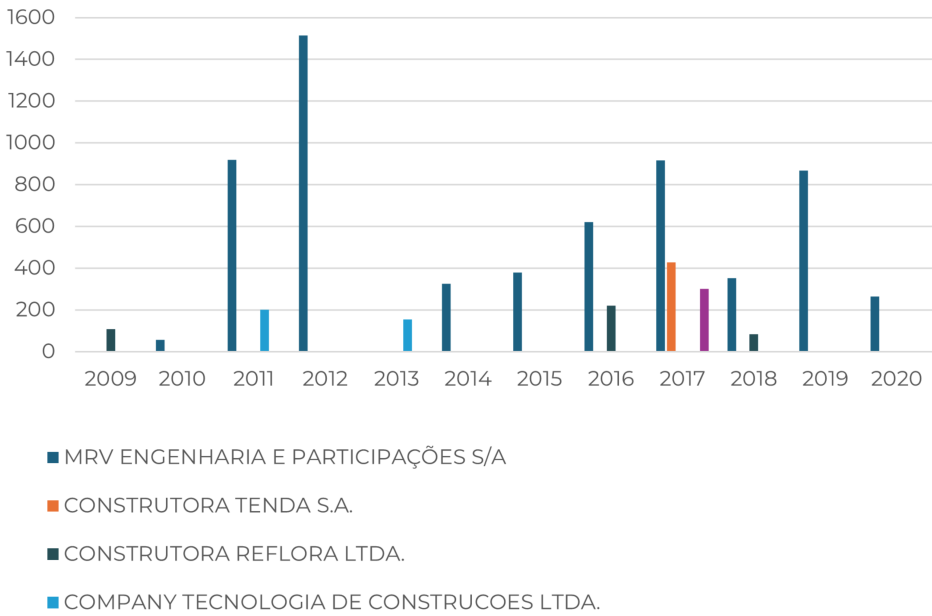
Gráfico 8: Evolução anual da produção de unidades habitacionais (UHs) contratadas por empresa na Faixa 1 do PMCMV (2009–2019).



Fonte: SNH. Organizado por Júlia Catelli de Souza

Já a produção voltada para a “habitação social de mercado” - faixas 1,5; 2 e 3 - a MRV lidera a produção quase que em todo o período em que o PMCMV esteve em atividade no AP (gráfico 9). A construtora MM Incorporação é a única a produzir expressivamente tanto para as faixas 1 quanto para as faixas superiores.

Gráfico 9: Evolução anual da produção de unidades habitacionais (UHs) contratadas por empresa na Faixa 1,5, 2 e 3 do PMCMV (2009–2019).



Fonte: SNH. Organizado por Júlia Catelli de Souza

Seguindo a mesma metodologia usada para os loteadores, a análise da natureza jurídica dos incorporadores revela suas características organizacionais. Constata-se que a Sociedade por Ações (S.A.) é o modelo empresarial dominante na produção de unidades contratadas no AP, respondendo por 45,05% do total (tabela 24).

TIPO	SUM de Empreendimentos	SUM de Empreendimentos	SUM de Qtd UH Contratadas	SUM de Qtd UH Contratadas
SOCIEDADE POR AÇÕES	37	41,57%	7863	46,39%
SOCIEDADE LIMITADA	41	46,07%	6454	38,07%
LIMITADA UNIPessoal	11	12,36%	2634	15,54%
Total geral	89	100,00%	16951	100,00%

Tabela 24: Empreendimentos e unidades habitacionais contratadas por natureza jurídica das empresas.

Fonte: SNH, Jucesp e Redesim, Redesim. Organizado por Júlia Catelli

Este achado reforça a relevância das empresas de capital aberto na execução do Programa, como já apontado por autores de referência (Fix, 2011; Shimbo, 2010; Royer, 2009). Contudo, o levantamento também registra a participação significativa de outros perfis empresariais para além das já citadas sociedades limitadas. Em um contraponto com os loteamentos, aqui não há empresas de origem agrícola; isso se deve a barreiras legais impostas pelo próprio programa e em virtude do tipo de empreendimento, que exige uma especialização ainda maior para os investimentos.

A atividade econômica dessas empresas esclarece essa especialização exigida e já esperada. A tabela 25 mostra que as atividades de todas estão relacionadas diretamente com a produção imobiliária.

Diferente do observado na análise dos loteadores, as unidades contratadas pelo PMCMV apontam para uma menor diversidade de atores. Nota-se uma clara hegemonia entre os contratados, que também demonstram um nível de especialização superior.

Assim como na análise de loteamentos, buscou-se verificar se há uma relação entre o ano de início das atividades de cada CNPJ das empresas contratadas para a construção de unidades habitacionais voltadas a atender o PMCMV.

Diferentemente dos loteamentos, a produção das UHs está concentrada em empresas de capital mais recente e mais próximas à inauguração do próprio programa. Isso acontece devido à predominância de poucos atores na implementação da maior parte dos empreendimentos. No caso do AP estudado, já havíamos visto, em análise anterior, a ampla atuação de grandes empresas de capital aberto como a MRV. Vale ressaltar que a empresa tem sua origem na década de 70; contudo, apenas em 2006 tornou-se sociedade anônima e por isso passou a utilizar um novo CNPJ. Essa mudança foi essencial para que a empresa entrasse no mercado de ações em 2007.

A produção mapeada facilita, portanto, o reconhecimento dos atores e a identificação do *modus operandi* de duas frentes distintas: o da política pública, no caso do PMCMV, e o da produção do solo urbano como mercadoria, no caso do parcelamento. Esse apanhado evidencia os mecanismos de atuação da máquina produtora de solo e moradia, ao mesmo tempo em que demonstra como seu "combustível" provém de capitais locais e forâneos, articulados por empresas de diferentes perfis.

Tabela 25 - **Produção de empreendimentos e unidades habitacionais (PMCMV) por classificação da atividade econômica principal (CNAE) das empresas (2009–2020).**

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL	Empreendimentos	% de Empreendimentos	UH Contratadas	% UH Contratadas
4110-7/00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários	49	55,06%	9302	54,88%
4120-4/00 - Construção de edifícios	30	33,71%	6413	37,83%
7112-0/00 - Serviços de engenharia	5	5,62%	556	3,28%
6822-6/00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária	3	3,37%	354	2,09%
6462-0/00 - Holdings de instituições não-financeiras	1	1,12%	288	1,70%
4399-1/99 - Serviços especializados para construção não especificados anteriormente	1	1,12%	38	0,22%
Total geral	89	100,00%	16951	100,00%

Fonte: SNH, Jucesp e Redesim, Redesim. Organizado por Júlia Catelli

5.1 O papel do poder público diante do caráter dual das políticas públicas urbanas da contemporaneidade.

A produção do espaço urbano no Arranjo Populacional de São José dos Campos, investigada no decorrer deste trabalho, revela uma relação entre os setores público e privado que transcende a regulação administrativa: trata-se de uma coalizão de interesses. Partindo da premissa de Harvey (1988) verifica-se que o capital atua através dos instrumentos do Estado para, assim, viabilizar sua reprodução. Isso significa que, para se sustentar, o capital necessita dos instrumentos estatais a fim de se espacializar.

No arranjo estudado, essa relação acontece por meio de uma coalizão onde os interesses se confundem através de uma lógica institucional e política que acaba por consolidar a desigualdade socioespacial no território (Maia, 2025). No Brasil, a legislação teve papel importante nessa lógica já na década de 90, com as reformas regulatórias que incorporaram o setor imobiliário às dinâmicas do capital financeiro, priorizando a moradia como um ativo financeiro em detrimento do direito social (Alvarenga, Reischlian, 2018). No AP, a flexibilização das normas - como explorado no capítulo sobre a verticalização - e o incentivo à expansão periférica - através da ocupação das franjas pelos empreendimentos do PMCMV - correspondem ao modo como essa coalizão é aplicada na prática e em nível local.

Dessa maneira, o setor público atua como um mediador a criar um bom ambiente de negócios, ou seja, não há uma omissão mas sim ações deliberativas que resultaram no recorde de aprovações e flexibilização de leis sobre a ocupação do solo urbano. Assim, pouco a pouco, ao setor imobiliário foi atribuída a importância econômica, responsável pela atração de investimentos e geração de empregos (Otero, 2016).

A atuação das prefeituras como parceiras do mercado imobiliário ocorreu justamente num período de aparentes avanços sociais no Brasil. Quando, por um lado, como apontam Goulart e Val (2025), houve a consolidação de uma agenda progressista com a implementação do Estatuto da Cidade e com a instituição do ministério das Cidades, por outro, a política econômica urbana continuou a servir aos interesses do mercado imobiliário (Harvey, 2005).

5.1.1 O caráter dual do PMCMV

O PMCMV é um exemplo da junção das faces dessa mesma moeda: mesmo sendo uma política anticíclica que garantiu autonomia para os agentes privados e privilegiou a habitação social de mercado ao produzir muito mais UHs

para as faixas 2 e 3, foi o primeiro programa em larga escala a incluir a população Faixa 1 na provisão habitacional, atuando como um facilitador do acesso à moradia. Além disso, como uma consequência dessa autonomia aos agentes privados, ocorreu a expansão periférica das cidades. Em SJC, observamos a ocupação das zonas norte e leste, como observado no mapa 14, já historicamente reducto das classes menos abastadas da cidade. Em Jacareí, a expansão para os limites da cidade de SJC é notável, considerando os fatores atrativos como a proximidade com o centro consolidado de São José dos Campos. Também consequência dessa autonomia, a quantidade foi priorizada em detrimento da qualidade das habitações, visto que a escolha do padrão construtivo ficava à mercê das opções mais baratas visando a maior extração de lucro pelas empresas.

Em resumo, para o programa, a habitação se consolidou como uma mercadoria, que agora poderia ser acessada através de subsídios e pelo financiamento por aqueles que jamais na história brasileira estiveram incluídos nas políticas habitacionais. Nisso se traduz a inclusão social pelo consumo, abordada por Harvey (1989).

5.1.2 A produção abundante de lotes

A aprovação massiva de loteamentos de alta renda, somada às leis que ampliaram e favoreceram a verticalização, são materializações de um processo no qual o poder público atua como um “homologador das demandas privadas” (Maia, 2008). Um exemplo dessa atuação é a resposta estatal à tendência de conurbação entre São José dos Campos e Jacareí, já visível nos anos 90 (Mapa 5). Tal resposta consistiu na promulgação de leis facilitadoras para incentivar a implementação de condomínios fechados próximos à cidade-polo (Maria, 2008).

A investigação demonstrou que o mercado de Jacareí apresenta acentuado crescimento, evidenciado pela produção extensiva de loteamentos e Unidades Habitacionais (UHs). Esse fenômeno está diretamente integrado ao encarecimento das terras em São José dos Campos: Jacareí torna-se um vetor de expansão onde imóveis são mais acessíveis, mantendo, contudo, a acessibilidade ao centro de consumo do Vale do Paraíba. Observa-se a tendência de que Caçapava reproduza essa dinâmica, dado o surgimento de loteamentos fechados próximos à Via Dutra e orientados à cidade-polo. A conurbação de SJC com esses municípios menores é, portanto, consequência direta dessa especulação.

Além disso, a produção imobiliária recente revela uma característica central da extração de renda da terra em capitais regionais: a oferta abundante abrange desde a habitação social de mercado até enclaves fortificados de luxo, ambos com alta lucratividade. Nesse sentido, a especulação imobiliária apoia-se

na diversificação de produtos e na escala de produção.

Essa realidade regional corrobora a tese de que a aliança entre setor público e privado é absoluta: enquanto o Estado fornece a infraestrutura legal e física, o setor privado define a morfologia e as dinâmicas sociais, gerando consequências sentidas majoritariamente pelas classes mais baixas. Esse processo reflete a urbanização acelerada e desordenada advinda da desconcentração produtiva, momento em que as cidades médias se tornaram atrativas para o mercado (Cano, 1988). Segundo o autor, o capital mercantil imobiliário “capturou o Estado”, passando a comandar o uso do solo em detrimento da população de baixa renda.

Ainda sob a ótica de Cano, o resultado histórico desse processo foi a expulsão dos núcleos habitacionais para as franjas urbanas, o que impôs ao Estado o ônus de expandir a infraestrutura a preços elevados e obrigou a força de trabalho a longos deslocamentos diários. Paradoxalmente, ao levar melhorias para essas áreas remotas, houve uma valorização especulativa imediata dos vazios urbanos situados no trajeto. Nessas áreas intermediárias, o capital imobiliário encontrou nova oportunidade de lucro, desta vez voltando-se para o mercado de classe média. Na cidade de São José dos Campos, por exemplo, esse estoque de terras é demonstrado através desses vazios. Segundo Maia (2025), o município apresenta, atualmente, 36% de área urbanizável. A autora estima que, considerando a taxa de crescimento populacional e densidade média, o tempo para preencher esses vazios seria de, aproximadamente 151 anos. Mesmo com esses vazios, a autora ainda aponta irregularidades na zona rural com a implantação de chácaras de recreio em áreas fragilizadas ambientalmente.

5.2 A segregação como o efeito visível da coalizão

A implementação de loteamentos fechados, a remoção de favelas e a incorporação de edifícios cada vez mais altos são dinâmicas comuns dos grandes centros urbanos, que junto da riqueza industrial desconcentrada, se replicaram nas cidades médias.

Uma das principais consequências da produção imobiliária de caráter especulativo e rentista, alimentada pelo “boom” imobiliário brasileiro, é o aprofundamento da segregação socioespacial. A investigação dos produtos imobiliários no AP de SJC revela cidades que não apenas crescem, mas se fraturam. Verifica-se uma divisão social do território onde o acesso à cidadania deixa de ser um direito universal para se tornar um privilégio geograficamente localizado. Essa dinâmica atua como vetor de injustiças sociais, distribuindo de forma desigual não apenas a população, mas as oportunidades, a infraestrutura e o direito ao espaço urbano.

Essa segregação é parte da “crise urbana” intrínseca à realidade das cidades brasileiras, recentemente agravada pelo desmonte institucional materializado na extinção do Ministério das Cidades e na interrupção do Programa Minha Casa Minha Vida (Goulart; Val, 2025), que fora recentemente retomado.

5.2.1 A segregação imposta

A questão do déficit habitacional abordado na seção sobre a “A territorialização da produção imobiliária do AP de São José dos Campos” denota esse caráter desigual persistente: mesmo a cidade de São José dos Campos possuindo destaque na produção de riquezas, assim como a maioria das cidades brasileiras, ainda há a deficiência na provisão de moradias. Isto traz à mesa o conceito do “nó da terra” cunhado pela pesquisadora Ermínia Maricato ao analisar que a escassez e os problemas de moradia não são uma questão de quantidade, visto que se produz e se produz muito, mas sim um resultado de uma mercantilização da moradia que penaliza os mais pobres.

Nesse contexto, a atuação estatal entra em jogo ao acentuar a segregação socioespacial através de seus instrumentos e do desenho próprio das políticas públicas, como observado no caráter dual do PMCMV já explorado anteriormente. Trazendo ao contexto do nosso recorte de estudo, temos o exemplo da cidade de Jacareí, que, ao construir as unidades do PMCMV nas franjas da cidade, revelou a dinâmica segregadora da produção da cidade, o que se observa também na cidade-polo (Alvarenga, Reschilian, 2018). A lógica de mercado prevalece, nesse e em outros casos, ao considerar a existência de diretrizes que vivavam a ocupação dos vazios urbanos por habitação social presente no PLHIS de 2010 da cidade (Idem).

Outro exemplo notável dessa parceria é o caso da remoção da favela do Pinheirinho que, num processo violento, provocou a expulsão de famílias pobres assentadas em uma área central na cidade de São José dos Campos em 2012. A resposta dessa remoção, após cinco anos, foi o único loteamento aprovado dentro do PMCMV no AP, intitulado “Pinheirinho dos Palmares II”, localizado a 20 Km do centro da cidade, próximo à Rodovia Carvalho Pinto e às margens da cidade. Replicando as características da urbanização segregadora e negando o direito à cidade às pessoas que já habitavam e trabalhavam naquela região. Um fato curioso mas nada surpreendente é que atualmente a área reintegrada permanece vazia e sem previsões para uso social, inclusive, a empresa proprietária permanece inadimplente com o pagamento dos impostos devidos sobre a área, acumulando uma dívida com a prefeitura da cidade de São José dos Campos.



Figura 9- Loteamento Pinheirinho dos Palmares II

Fonte: Google Earth



Figura 10 - População da favela do Pinheirinho em conflito com a polícia . 2012

Fonte: Sindicato dos metalúrgicos de São José dos Campos.

5.2.2 A segregação escolhida

Enquanto as camadas populares experienciam a segregação de maneira imposta, sendo expulsas para as franjas da cidade, as camadas mais abastadas vivenciam o fenômeno da autosegregação (Caldeira, 2000; Costa, 2019). Sendo justificada pela segurança, a implementação dos enclaves fortificados afastados do centro possui outro fator determinante: o isolamento social autoimposto. Há a percepção de que a violência é um fator externo atrelado às camadas mais pobres, e, em contrapartida, a paz e a segurança estão dentro dos muros onde há uma homogeneidade guardada por guaritas e por segurança privada (Costa, 2019)

Historicamente, o fechamento de vias públicas, necessário para a criação desses condomínios, era ilegal, sendo tolerado à revelia da lei devido a influência das elites que ali habitavam, inclusive os próprios membros do poder público (Maria, 2008). A cumplicidade entre os interesses de uma classe social influente e o poder público é reiterada nessa tolerância, reforçando a coalizão entre os agentes ao se dobrar a lei para o poder econômico.

Ainda assim, o enclave fortificado é um produto de luxo e é vendido não apenas como uma moradia, mas como um estilo de vida pautado pela exclusividade e status. Sob a justificativa de se localizarem próximos à natureza, o mercado vende uma espécie de natureza domesticada através de paisagismos de renome, sendo assim, morar em um loteamento fechado de alto padrão torna-se sinônimo de distinção, status e privilégios (Costa, 2019).

A verticalização atua como o outro braço dessa autosegregação ao repetir em seus empreendimentos a lógica dos loteamentos horizontais. Da mesma forma que os condomínios afastados da cidade, as gigantescas torres verticais geram custos não só de morfologia ao alterar a paisagem, como também geram custos sociais, embora sejam vendidas como qualidade de vida.

Do ponto de vista urbanístico, a proliferação desses enclaves verticais e horizontais gera algumas consequências para as cidades. Uma delas é a presença de extensos muros e guaritas que criam barreiras físicas e interrompem a continuidade da malha viária, dificultando a circulação e obrigando a cidade a contornar grandes glebas privadas. Em São José dos Campos, esse fenômeno é particularmente visível no vetor Oeste, onde os loteamentos impulsionaram uma urbanização dispersa, marcada pela consolidação de grandes vazios urbanos entre os empreendimentos. Consolida-se, assim, um padrão de produção do espaço insustentável - econômica e ambientalmente - que resulta em bairros monofuncionais e desarticulados, negando a diversidade de usos e a fluidez necessárias à vida urbana.



Figura 11- peça publicitária do loteamento Arboville, em Jacareí.

Fonte: Arboville

5.3 A produção imobiliária como uma exibição da valorização do capital

A extensa produção imobiliária no AP de São José dos Campos revela um mercado de atuação regionalizada que transcende os limites municipais da cidade-polo. A lógica de acumulação se demonstra capaz de articular diversos atores sejam eles agentes do estado ou uma variedade de atores do mercado de terras como abordado no capítulo 4.

O contraste entre a saturação de São José dos Campos e a disponibilidade fundiária de Caçapava explicita esse mercado interligado. Enquanto a primeira já apresenta uma saturação em suas terras e encontra na produção vertical um caminho para a extração da renda imobiliária, a segunda, por possuir um estoque de terras mais baratas, ainda encontra espaço para a expansão horizontal. Essa disponibilidade, aliada à crescente oferta de lotes, demonstra ser um vetor de ordenamento do espaço urbano, juntamente com elementos físicos como a disposição de indústrias e de vias de circulação.

Entre os elementos articuladores, os pioneiros são as rodovias, que ordenam o espaço regional e articulam os municípios limítrofes à centralidade de São José dos Campos. Assim, reforçam e possibilitam que os municípios vizinhos atuem como uma esponja que absorve a demanda de média e alta renda da cidade-polo, reforçando o fraturamento do arranjo populacional como um todo, como abordado anteriormente..

Já os elevados números da produção imobiliária, quando confrontados com as reais necessidades habitacionais, reforçam a hipótese de que essa terra urbanizada desempenha um papel econômico crucial, atuando como um investimento seguro, onde seus valores de troca são mais determinantes que seus valores de uso, esse princípio é retomado na diversificação dos produtos imobiliários e do caráter particular da moradia como mercadoria, principalmente a

moradia dentro dos muros dos enclaves fortificados que passam a ser produtos símbolos de status. Sendo assim, sob a perspectiva do consumo e do investimento, essa terra urbana representa uma “reserva de valor, status e horizonte de investimento com grande valorização”, como apontam Otero e Crepaldi (2019). Esse caráter reflete na configuração das cidades que vão se apresentar divididas, desiguais e injustas, mesmo que historicamente produzam riquezas notáveis, como é o caso do centro do AP estudado.

Em suma, os resultados apresentados permitem traçar um panorama da recente e expressiva produção do espaço urbano no AP de São José dos Campos, articulada ao seu próspero histórico industrial. O estudo busca contribuir para a compreensão de um fenômeno abrangente, inserido não apenas na escala regional, mas em um contexto global onde a produção das cidades se alia às lógicas financeiras de maior rendimento. Isso demonstra que, embora as dinâmicas de acumulação variem entre municípios menores e metrópoles, o protagonismo do mercado imobiliário e financeiro é flexível, replicando-se em diversas escalas. As consequências dessa atuação manifestam-se no aumento dos aluguéis, na especulação em áreas estratégicas e na exploração máxima do valor da terra por meio de produtos verticais e horizontais. Contudo, essa abundância de oferta coexiste com a restrição do acesso, evidenciando as profundas desigualdades espaciais que caracterizam as cidades brasileiras. É justamente nessa desigualdade que se materializa a valorização do produto “moradia” e é essa valorização que qualifica a cidade como um negócio altamente rentável.



Referências

ALVARENGA, Daniela das Neves; RESCHILIAN, Paulo Romano. Financeirização da moradia e segregação socioespacial: Minha Casa, Minha Vida em São José dos Campos, Taubaté e Jacareí/SP. Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, [S.l.], v. 10, n. 3, p. 473-484, 21 maio 2018. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/2175-3369.010.003.a001>.

AMORE, Caio Santo. “Minha Casa Minha Vida” para iniciantes. In: AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz (org.). Minha casa... e a cidade?: avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

BRAVO, Luciana Albuquerque. A evolução da legislação de desenvolvimento econômico de São José dos Campos e sua influência na atração e retenção de empresas: de 1997 a 2012. 2012. 105 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização) – Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Curitiba, 2012.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp; Ed. 34, 2000.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. Cidades brasileiras: seu controle ou o caos. O que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. 4. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

CANO, Wilson. Desconcentração produtiva regional do Brasil 1970-2005. São Paulo: Ed. Unesp, 2008.

CANO, Wilson. Questão regional e urbanização no desenvolvimento econômico brasileiro pós-1930. In: CANO, Wilson. Ensaio sobre a crise urbana no Brasil. Campinas: Editora Unicamp, 2011. p. 147-179.

CARDOSO, Adauto Lucio; ARAGÃO, T. A.; ARAUJO, F. S. Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexões sobre a construção do espaço metropolitano. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 14., 2011, Rio de Janeiro. Anais [...]. Rio de Janeiro: ANPUR, 2011.

CARDOSO, Adauto Lucio et al. A implementação do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana do Rio de Janeiro: agentes, processos e contradições. In: AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz (org.). *Minha casa... e a cidade?: avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*. São Paulo: Observatório das Metrópoles, 2015. Cap. 4.

CARVALHO, Luciane; SILVA, Maria Goreti. Crescimento urbano e mercado imobiliário em São José dos Campos, entre 1950 e 1970. 2007. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Universidade do Vale do Paraíba (Univap), São José dos Campos, 2007.

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

COSTA, Paulo Eduardo Oliveira. Legislação urbanística e crescimento urbano em São José dos Campos. 2007. 258 f. Dissertação (Mestrado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

_____, Paulo Eduardo de Oliveira. O edifício e a lei em São José dos Campos. 2016. 228 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2016.

DAMASCENO, B. C. . Alternativas habitacionais para realidades não metropolitanas: diversidade e heterogeneidade na provisão de moradias. 2017. (Trabalho Final de Graduação).

DINIZ, Clélio Campolina; CAMPOLINA, Bernardo. A região metropolitana de São Paulo: reestruturação, re-espacialização e novas funções. *Eure* (Santiago), Santiago de Chile, v. 33, n. 98, p. 27-43, maio 2007. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.4067/s0250-71612007000100002>.

FEITOSA, Flávia da Fonseca. Índices espaciais para mensurar a segregação residencial: o caso de São José dos Campos (SP). 2005. 169 f. Dissertação (Mestrado em Sensoriamento Remoto) – Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE), São José dos Campos, 2005. Disponível em: http://www.dpi.inpe.br/gilberto/teses/dissertacao_flavia.pdf. Acesso em: 24 abr. 2025.

FERREIRA, Lucas Machado; SILVA, Guilherme Jonas Costa da. Impactos da crise do subprime nos setores automobilístico e da construção civil do Brasil: uma análise empírica a partir de vetores auto-regressivos (2003-2009). *Revista Economia Ensaios*, Uberlândia, v. 26, n. 1, 2013. Disponível em: <https://seer.u-fu.br/index.php/revistaeconomiaensaios/article/view/17781>. Acesso em: 1 dez. 2025.

FIX, Mariana; PAULANI, Leda. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. *Brazilian Journal of Political Economy*, v. 39, p. 638-657, 2019.

FREITAS, Rosângela Nicolay. Avaliação dos vazios existentes na macrozona urbana de São José dos Campos, SP, em 2000: um estudo de caso. 2004. 211 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento, Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos, 2004.

GOULART, Jefferson Oliveira; BERGAMASCHI DO VAL, A. C. A política urbana no Brasil: dos avanços na Constituição cidadã aos retrocessos recentes. *Cadernos do Desenvolvimento*, p. 1–34, 2025. Disponível em: <https://doi.org/10.29327/2148384.2025.814>.

GOULART, Jefferson Oliveira; TERCI, Eliana Tadeu; OTERO, Estevam Vanale. *Desenvolvimento e planejamento urbano em cidades médias*. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017. 176 p.

GUEDES JÚNIOR, Antônio Ribeiro. Contenção da especulação imobiliária através de instrumentos urbanísticos em cidades médias brasileiras e sua aplicabilidade em São José dos Campos. 2018. 59 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Gestão Pública Municipal) – Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Curitiba, 2018.

GUIMARÃES, Antonio Carlos Machado. Mudanças socioespaciais em São José dos Campos e alguns de seus efeitos na criminalidade. In: ZANETTI, Maria Aparecida Papali e Valéria; COSTA, Sandra Maria Fonseca da; MELLO, Leonardo Freire de (org.). Crescimento urbano e industrialização em São José dos Campos. São José dos Campos: Univap, 2010.

HAILA, Anne. Land as a financial asset: the theory of urban rent as a mirror of economic transformation. *Antipode*, [S.l.], v. 20, n. 2, p. 79–101, 1988. Disponível em: <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.1988.tb00170.x>.

HARVEY, David. Alternativas ao neoliberalismo e o direito à cidade. *Novos Cadernos NAEA*, [S.l.], v. 12, n. 2, mar. 2009. Disponível em: <https://periodicos.ufpa.br/index.php/ncn/article/view/327/513>. Acesso em: 20 nov. 2025.

HARVEY, David. Do administrativismo ao empreendedorismo: a transformação da governança urbana no capitalismo tardio. In: HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*. Tradução de Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2005. Cap. 6. p. 163-190.

HARVEY, David. *O enigma do capital*. São Paulo: Boitempo, 2011.

HARVEY, David. *O neoliberalismo: história e implicações*. São Paulo: Edições Loyola, 2008.

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

IBGE. Regiões de influência das cidades: 2018. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

MAIA, Amanda Carvalho. Descontinuidade territorial e formação de vazios urbanos: um padrão de crescimento em cidades médias paulistas. 2019. 246 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2019.

MAIA, Amanda Carvalho. O papel do Estado na produção da expansão urbana segregada em cidades médias paulistas. 2025. 576 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Estadual de Campinas (Unicamp), Campinas, 2025.

MARIA, Mateus de Godoi. Novas formas de ocupação urbana: os loteamentos fechados em São José dos Campos. 2008. 158 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento, Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos, 2008.

MARIA, Mateus de Godoi; SANTOS, E. A. Análise das políticas públicas da cidade de Jacareí para contenção do efeito de conurbação urbana. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 12., 2007, Belém. *Anais [...]*. Belém: ANPUR, 2007.

MARICATO, Erminia. Informalidade urbana no Brasil: a lógica da cidade fraturada. [Posfácio]. In: *A cidade de São Paulo: relações internacionais e gestão pública*. São Paulo: EDUC, 2009.

MARICATO, Erminia. O Estatuto da Cidade Periférica. *Unhabitat*, São Paulo, p. 5-23, 3 nov. 2010.

MARICATO, Erminia. *Política habitacional no regime militar: do milagre brasileiro à crise econômica*. 1. ed. Petrópolis: Vozes, 1987.

MELAZZO, Everaldo Santos; BARCELLA, Bruno L. S. A teoria da renda do solo urbano. In: SPOSITO, Eliseu Savério; CLAUDINO, Guilherme dos Santos (Org.). *Teorias na geografia: mundos possíveis*. 1. ed. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2023. v. III. p. 211-228.

NEGRI, Barjas. *Concentração e desconcentração industrial em São Paulo (1880-1990)*. Campinas: Ed. Unicamp, 1996.

OTERO, Estevam Vanale. Reestruturação urbana em cidades médias paulistas: a cidade como negócio. 2016. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-19122016-152727/>. Acesso em: 3 jun. 2025.

OTERO, E. V.; FODRA, M. G.. A produção imobiliária residencial na região de São José do Rio Preto 2000-2019: um olhar a partir do Programa Minha Casa Minha Vida. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 14, p. e20210306, 2022.

OTERO, Estevam Vanale; CROSARA, A. L. M.; DOURADO, L. R.; GALAFAZZI, P. M. Produção imobiliária e direito à cidade nas capitais regionais paulistas no início do século XXI. In: D'OTTAVIANO, Camila (Org.). *Habitação e cidade: trocas latino-americanas*. 1. ed. [S.l.: s.n.], 2024. p. 218.

PAULANI, Leda. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. *Revista de Economia Política*, v. 36, n. 3, p. 514-535, 2016.

PAULANI, Leda. A inserção da economia brasileira no cenário mundial: uma reflexão sobre a situação atual à luz da história. *Boletim de Economia e Política Internacional*, n. 10, p. 89-102, abr./jun. 2012.

PEREIRA, Paulo César Xavier. Agentes imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea. In: PEREIRA, Paulo César Xavier (Org.). *Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina*. São Paulo: FAUUSP, 2011. p. 23-31.

RESCHILIAN, Paulo Romano. Habitação social e ordenamento territorial: a dinâmica socioespacial do processo de inclusão precária em São José dos Campos (SP). In: PAPALI, Maria Aparecida et al. (org.). *Crescimento urbano e industrialização em São José dos Campos*. São José dos Campos: Univap, 2010. Cap. 6. p. 163-181.

ROLNIK, Raquel et al. O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação. *Cadernos Metrópole*, [S.l.], v. 17, n. 33, p. 127-154, maio 2015. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2015-3306>.

ROYER, Luciana de Oliveira. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. 2009. Tese (Doutorado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

RUFINO, Wagner. *Uma cidade só, cidades sós*. Rio de Janeiro: Ponteio, 2022. 305 p.

SCUSSEL, Victoria Neves. *Superprodução imobiliária expandindo cidades: a provisão de lotes urbanizados em São José do Rio Preto, Ribeirão Preto e Piracicaba*. 2023. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2023.

SHIMBO, Lúcia Zanin. *Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre o Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. 2010. 363 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SOMEKH, Nadia. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939*. 1994. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.

SOUZA, B. A. et al. Análise dos indicadores PIB nacional e PIB da indústria da construção civil. *Revista de Desenvolvimento Econômico*, Salvador, v. 17, n. 31, p. 140-150, jan./jun. 2015.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. *Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial*. São Paulo: Ed. Unesp, 2013.

TAVARES, Jeferson Cristiano. *Polos urbanos e eixos rodoviários no Estado de São Paulo*. 2015. Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2015. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/102/102132/tde-01022016-181133/>. Acesso em: 24 abr. 2025.

TRINDADE JÚNIOR, Saint-Clair Cordeiro da. *Cidades médias na Amazônia Oriental: das novas centralidades à fragmentação do território*. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, [S.l.], v. 13, n. 2, p. 135-151, 30 nov. 2011. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.22296/2317-1529.2011v13n2p135>.

VIEIRA, Edson Trajano. Industrialização e políticas de desenvolvimento regional: o Vale do Paraíba Paulista na segunda metade do século XX. 2009. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8137/tde-03022010-143611/>. Acesso em: 24 abr. 2025.

VIEIRA, Edson Trajano; SANTOS, Moacir José dos. O processo de industrialização no Vale do Paraíba Paulista e as políticas de desenvolvimento regional da década de 1970. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 14., 2011, Rio de Janeiro. Anais [...]. Rio de Janeiro: ANPUR, 2011. p. 1-18. Disponível em: <https://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/download/810/795/>. Acesso em: 24 abr. 2025.

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

ZARATINE, Guilherme Nelli. Do empreendedorismo urbano ao espaço fragmentado: o Banco Interamericano de Desenvolvimento e os programas habitacionais e de infraestrutura em São José dos Campos. 2020. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade de São Paulo, São Carlos, 2020. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/102/102132/tde-13072021-082708/>. Acesso em: 16 jun. 2025.

Sites

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). Fundação João Pinheiro. Disponível em: <https://www.fjp.mg.gov.br/>. Acesso em: 02 fev. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/>. Acesso em: 02 fev. 2025.

GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais. Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo. Disponível em: https://www.habitacao.sp.gov.br/habitacao/institucional/a-secretaria/grupo_analise_aprovacao_projetos_habitacionais. Acesso em: 02 fev. 2025.

FUNDAÇÃO SEADE. Painel de Indicadores. Disponível em: <https://painel.seade.gov.br/>. Acesso em: 02 fev. 2025.

FUNDAÇÃO SEADE. Projeções de População. Disponível em: <https://populacao.seade.gov.br/>. Acesso em: 02 fev. 2025.

BRASIL. Ministério do Trabalho e Emprego (MTE). Microdados da RAIS e CAGED. Disponível em: <https://www.gov.br/trabalho-e-emprego/pt-br/assuntos/estatisticas-trabalho/microdados-rais-e-caged>. Acesso em: 02 fev. 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA. Prefeitura de Caçapava. Disponível em: <https://www.cacapava.sp.gov.br/>. Acesso em: 02 fev. 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ. Prefeitura de Jacareí. Disponível em: <https://www.jacarei.sp.gov.br/>. Acesso em: 02 fev. 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. Prefeitura de São José dos Campos. Disponível em: <https://www.sjc.sp.gov.br/>. Acesso em: 02 fev. 2025.

Figuras

Figura 1

BRASIL. Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT). Inauguração da Rodovia Presidente Dutra. [1950]. 1 fotografia. Disponível em: https://www.gov.br/dnit/pt-br/memoria-fotografica/pasta-de-fotos/br_116_inauguracao-da-rodovia-presidente-dutra--15-jul-1950--8080.jpg/view. Acesso em: 03 nov. 2025.

Figura 2

GM COMPLETA 54 anos de sucessos e crises em São José dos Campos. G1, Vale do Paraíba e Região, 10 mar. 2013. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/vale-do-paraiba-regiao/noticia/2013/03/gm-completa-54-anos-de-sucessos-e-crises-em-sao-jose-dos-campos.html>. Acesso em: 05 nov. 2025.

Figura 3

MUSEU DAS REMOÇÕES. Fotografias. [s.d.]. Disponível em: <https://museudasremocoes.com/fotografias/>. Acesso em: 07 nov. 2025.

Figura 4

SÃO JOSÉ CAMPOS ANTIGAMENTE. A História da Alpargatas e suas propagandas antigas. [s.d.]. Disponível em: <https://www.sjcantigamente.com.br/a-historia-da-alpargatas-e-suas-propagandas-antigas/>. Acesso em: 09 nov. 2025.

Figura 5

BRASIL. Ministério das Cidades. Notícias. [s.d.]. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/noticia-mcid-n-1512>. Acesso em: 11 nov. 2025.

Figura 5

BRASIL. Ministério das Cidades. Notícias. [s.d.]. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/noticia-mcid-n-1512>. Acesso em: 11 nov. 2025.

Figura 6

MONTANTE CONSTRUTORA. Sky House. [s.d.]. Disponível em: <https://montante.com.br/empreendimentos/sky-house/>. Acesso em: 14 nov. 2025.

Figura 7

ARBOVILLE. Arboville: o futuro já começou. Jacareí, [s.d.]. Disponível em: <http://arboville.com.br/arboville-o-futuro-ja-comecou/>. Acesso em: 16 nov. 2025.

Figura 8

GOOGLE EARTH. Vista aérea dos loteamentos do bairro Urbanova. [2025]. Disponível em: <https://earth.google.com/>. Acesso em: 18 nov. 2025.

Figura 9

GOOGLE EARTH. Vista aérea do Loteamento Pinheirinho dos Palmares II. [2025]. Disponível em: <https://earth.google.com/>. Acesso em: 21 nov. 2025.

Figura 10

SINDICATO DOS METALÚRGICOS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS E REGIÃO. Massacre do Pinheirinho completa 10 anos: não esqueceremos. 2022. Disponível em: <https://www.sindmetalsjc.org.br/n/5826/massacre-do-pinheirinho-completa-10-anos-nao-esqueceremos>. Acesso em: 24 nov. 2025

org.br/n/5826/massacre-do-pinheirinho-completa-10-anos-nao-esqueceremos. Acesso em: 24 nov. 2025

Figura 11

Produção imobiliaria do arranjo populacional de São José dos Campos ARBOVILLE. Arboville: o futuro já começou. Jacareí, [s.d.]. Disponível em: <http://arboville.com.br/arboville-o-futuro-ja-comecou/>. Acesso em: 26 nov. 2025.

