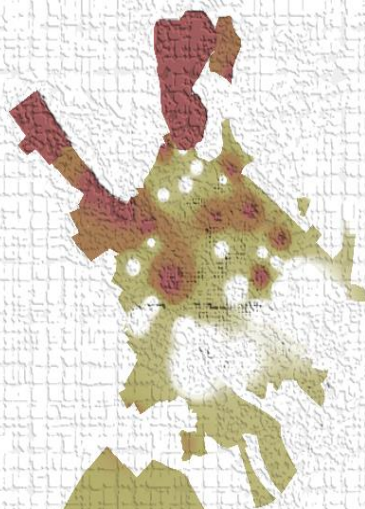
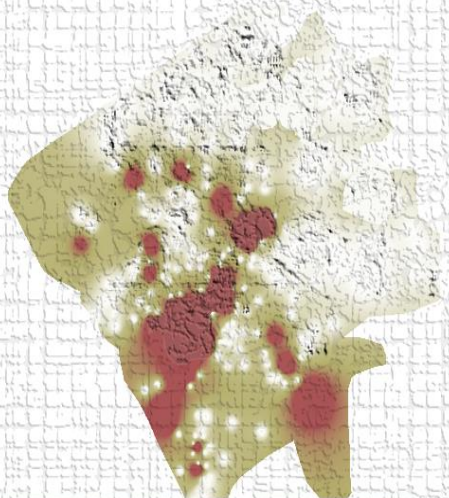


BRUNO LEONARDO BARCELLA SILVA

**A DINÂMICA DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS E SUAS ESTRATÉGIAS
FUNDIÁRIAS EM CIDADES MÉDIAS: DA REPRODUÇÃO DO CAPITAL À
REPRODUÇÃO DAS DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS**



PRESIDENTE PRUDENTE – SP
MARÇO DE 2018



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
FCT - Campus de Presidente Prudente



BRUNO LEONARDO BARCELLA SILVA

**A DINÂMICA DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS E SUAS ESTRATÉGIAS
FUNDIÁRIAS EM CIDADES MÉDIAS: DA REPRODUÇÃO DO CAPITAL À
REPRODUÇÃO DAS DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – FCT/UNESP – campus de Presidente Prudente – SP.

Pesquisa orientada pelo Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo, sob o financiamento da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) – Brasil.

PRESIDENTE PRUDENTE – SP
MARÇO DE 2018

Ficha catalográfica elaborada pela Seção Técnica de Aquisição e Tratamento da Informação - Diretoria Técnica de Biblioteca e Documentação - UNESP, Campus de Presidente Prudente

Barcella, Bruno Leonardo Silva.
B218d A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias : da reprodução do capital à reprodução das desigualdades socioespaciais / Bruno Leonardo Barcella Silva. - 2018
216 f. : il.

Orientador: Everaldo Santos Melazzo
Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2018
Inclui bibliografia

1. Produção do espaço urbano. 2. Dinâmica imobiliária. 3. Reestruturação das cidades. 4. Mercado imobiliário. 5. Cidades médias. I. Melazzo, Everaldo Santos. II. Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Ciências e Tecnologia. III. Título.

CERTIFICADO DE APROVAÇÃO

TÍTULO DA DISSERTAÇÃO: A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias: da reprodução do capital à reprodução das desigualdades socioespaciais

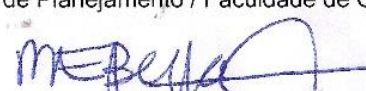
AUTOR: BRUNO LEONARDO BARCELLA SILVA

ORIENTADOR: EVERALDO SANTOS MELAZZO

Aprovado como parte das exigências para obtenção do Título de Mestre em GEOGRAFIA, área: PRODUÇÃO DO ESPAÇO GEOGRÁFICO pela Comissão Examinadora:


Prof. Dr. EVERALDO SANTOS MELAZZO

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


Profa. Dra. MARIA ENCARNAÇÃO BELTRÃO SPOSITO
Departamento de Geografia / UNESP/Presidente Prudente (SP)


Prof. Dr. JEROEN JOHANNES KLINK
Centro de Engenharia, Modelagem e Ciências Sociais Aplicadas / Universidade Federal do ABC

Presidente Prudente, 16 de março de 2018

Aos meus pais, pelo apoio incondicional....

*In memoriam
Aos meus avós, Benedito Barcella,
Leopoldina da Silva
João Manoel da Silva*

*"A crítica já não é fim em si, mas apenas um meio;
A indignação é o seu modo essencial de sentimento,
E a denúncia a sua principal tarefa. " Karl Marx (1843)*

*"A realidade material deste capitalismo internacional
brutalmente neoliberalizador está e manifesta-se numa
crise agónica da vida na cidade. " David Harvey (2015)*

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a Deus pela vida.

Gostaria de agradecer a meus pais, Juarez e Fátima, pelo irrestrito apoio e por terem sonhado esse sonho comigo. Estendo meus agradecimentos à minha irmã, Cristiane e ao Felipe, e aos demais membros da minha família que me acompanharam nessa caminhada, “tia” Marlene, “tio” Cido, seus filhos e a minha “avó” Elisa. Agradeço à minha companheira, amiga e namorada, Ariane, pela paciência, pela parceria, por ter aguentado minhas ansiedades e crises ao longo deste processo.

Ao Everaldo, meu orientador, gostaria de deixar um agradecimento por seu incrível trabalho de orientação ao longo do mestrado. Mais do que isto, ressalto o seu papel fundamental em toda minha formação, desde 2011 quando começamos a trabalhar juntos, exercendo neste período funções que vão muito além de um orientador, dando conselhos, dicas, lições e tendo paciência que vai além de tal função. Por tudo sou grato, pois foi com quem eu mais aprendi durante estes anos e que pretendo continuar aprendendo.

Gostaria de agradecer à Carminha e ao Márcio, professores que eu admiro e que gentilmente aceitaram participar do exame de qualificação e contribuíram de forma crucial para a conclusão desta dissertação.

Com todo o merecimento que é devido, agradeço às pessoas do grupo de estudos sobre mercado imobiliário, Marlon, Aline, Wagner, Edna, Sidney, Márcia, Victor Stoian e Victória, vocês possuem grande participação neste trabalho que apresento, desde contribuição diretas a partir dos debates e conversas, até na constituição de um ambiente agradável e leve, que ajudou a tornar a caminhada mais prazerosa. Agradeço ao João Marcos pela ajuda com o material cartográfico.

Agradeço ao Marlon que se tornou ao longo do mestrado meu grande parceiro de pesquisa pela compatibilidade de temas e pela sinergia nos trabalhos de campo, viagens, debates, conversas produtivas e improdutivas, sempre muito alegre e disposto a ajudar. À Aline, deixo meu agradecimento pela força e ajuda que me deu ao longo de todos os anos de trabalho, organizando minha vida acadêmica, sempre atenta aos

prazos e obrigações, sempre generosa e proativa, é bom saber que esse convívio resultou em uma linda amizade.

Aos amigos conquistados ao longo deste período na UNESP, quero agradecer pelo companheirismo, pelo bom humor, conversas, brincadeiras, conselhos, cafés, viagens, futebol, enfim, por cada momento compartilhado, seria impossível mencionar todos, porém, gostaria de nomear alguns neste momento: à Edna, pelo seu coração imenso, uma pessoa impossível de não se gostar; ao Wagner, pela grande generosidade e exemplo, um ser humano especial; ao Sidney, pela cordialidade e educação marcantes; ao André, pela gentileza e alegria; à Márcia, pelo espírito generoso e alegre; à Victória, pelas “loucuras” e à alma leve; ao Victor Stoian, pelas ótimas conversas e debates e por aguentar minha impicância; ao Jhonatan, pelo bom humor e incentivo; ao Claudinei (“Paçoca”), pelas brincadeiras e o título do “InterGeo”.

Agradeço aos grupos de pesquisa que pude fazer parte durante todos esses anos, GASPERR e CEMESPP, e todos os professores e alunos que em algum momento contribuíram direta ou indiretamente com minhas pesquisas. Deixo registrado um agradecimento a todos participantes do projeto temático “Lógicas econômicas e práticas espaciais contemporâneas: cidades médias e consumo”, que de forma direta ou indireta contribuíram com dados, informações e entrevistas que foram utilizados neste trabalho.

Agradeço a todos os professores do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Unesp de Presidente Prudente que pude ter aulas, reuniões, debates e conversas, tenho orgulho de ser parte deste Programa.

Por fim, agradeço a CAPES (Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior) pelo apoio financeiro por meio da bolsa de mestrado.

SUMÁRIO

LISTA DE QUADROS.....	9
LISTA DE FIGURAS	9
LISTA DE MAPAS	10
LISTA DE GRÁFICOS	11

INTRODUÇÃO 15

<i>A Estrutura da dissertação</i>	<i>18</i>
<i>Procedimentos metodológicos</i>	<i>23</i>

CAPÍTULO 1

A ESTRUTURA E A ESTRUTURAÇÃO URBANA DE RIBEIRÃO PRETO E SÃO CARLOS: A PAULATINA E PERMANENTE VALORIZAÇÃO SELETIVA DOS ESPAÇOS..... 35

<i>1.1. Apresentação das cidades estudadas elementos básicos para entendê-las: Da população à urbanização</i>	<i>38</i>
<i>1.2. A expansão urbana de Ribeirão Preto e São Carlos: A expansão territorial e a valorização imobiliária</i>	<i>43</i>
<i>1.3. A distribuição espacial da população de Ribeirão Preto e São Carlos segundo seus rendimentos mensais declarados</i>	<i>66</i>
<i>1.4. Síntese do Capítulo</i>	<i>77</i>

CAPÍTULO 2

OS PREÇOS FUNDIÁRIOS EM RIBEIRÃO PRETO E SÃO CARLOS, MUDANÇAS E PERMANÊNCIAS: A “APARÊNCIA” 80

<i>2.1. A curva de “valorização” dos preços fundiários em Ribeirão Preto e São Carlos: os patamares de preços entre 1995 e 2015.....</i>	<i>83</i>
<i>2.2. O seletivo e desigual aumento dos preços em sua expressão e condição espacial</i>	<i>105</i>
<i>2.3. Síntese do capítulo.....</i>	<i>126</i>

CAPÍTULO 3

OS AGENTES IMOBILIÁRIOS, O CAPITAL INCORPORADOR E A RENDA DA TERRA: EM BUSCA DA “ESSÊNCIA” DOS PROCESSOS DA PRODUÇÃO DAS CIDADES..... 132

<i>3.1. A criação dos “vetores de expansão e valorização imobiliária”: agentes e trajetórias, intencionalidades e processos.</i>	<i>135</i>
---	------------

3.2. O capital incorporador e os “vetores de expansão e valorização imobiliária”: as lógicas que orientaram a reprodução do capital mediante a produção do ambiente construído 167

3.3. A renda da terra como a chave para entender o aumento dos preços ofertados e a constituição dos “vetores de expansão e valorização imobiliária” 175

CONSIDERAÇÕES FINAIS 189

BIBLIOGRAFIA..... 201

LISTA DE QUADROS

Quadro 1. Ribeirão Preto. total de ofertas coletadas de anúncios imobiliários. 1995-2015	25
Quadro 2. Ribeirão Preto e São Carlos. Evolução da População Residente. 1980 - 2010	41
Quadro 3. Ribeirão Preto e São Carlos. Taxa de Urbanização das Cidades. 1980 - 2010	42

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Exemplo da estrutura utilizada na digitação e organização dos dados de anúncios imobiliários.....	31
Figura 2. Ribeirão preto: bairro Higienópolis. Destaque para a elevada densidade de verticalização. 2016	50
Figura 3. São Carlos: Fachada do Parque Sabará. Primeiro espaço residencial fechado instalado na cidade de São Carlos. 2015	60
Figura 4. Ribeirão Preto: Foto panorâmica da Avenida Prof. João Fiúza. Principal eixo de verticalização em direção ao sul da cidade.	124
Figura 5. São Carlos. Foto da fachada do condomínio parque residencial Damha I. Localizado ao norte da cidade de São Carlos	125
Figura 6. Ribeirão Preto. Preços médios do m ² de terrenos por bairro. 1995-2015 ..	127
Figura 7. São Carlos. Preços médios do m ² de terrenos por bairro. 1995-2015.....	128
Figura 8. Ribeirão Preto: Foto panorâmica dos edifícios Times Square e New Century. Localizados paralelamente ao Avenida Prof. João Fiúza.	146
Figura 9. Ribeirão Preto: Foto panorâmica do Jardim Nova Aliança Sul. Umas das áreas estrategicamente pensada pela GDU-RP	147
Figura 10. Ribeirão Preto: panorâmica de alguns empreendimentos localizados no jardim botânico. Umas das áreas estrategicamente pensada pela gdu-rp. Foto retirada no parque municipal dr. Luis carlos raya.....	147
Figura 11. Ribeirão Preto: Projeto do Jardim Olhos D'água ainda em fase de incorporação e construção. Último área planejada até o momento.	153

Figura 12. São Carlos: Foto Aérea dos empreendimentos do Parque Faber. contendo o residencial 1 (Parque Faber I), Residencial 2 (Parque Faber 2), Iguatemi Shopping e a delimitação do Residencial 3 (Parque Faber 3) ainda em fase de incorporação. 2017	155
Figura 13. São Carlos: Foto Aérea dos empreendimentos do Parque Faber. Destaque para o Residencial Parque Faber I e o Iguatemi Shopping ao fundo.	156
Figura 14. São Carlos: Mosaico de fotos de algumas áreas do Parque Faber. Portaria, Residências e Espaços Comuns.	156
Figura 15. São Carlos: Portaria do Residencial Damha I. Primeiro empreendimento construído pelo Grupo Encalço Damha na cidade de São Carlos. 2017.....	161
Figura 16. São Carlos: Vista do Damha Golf Club. Foto aérea da sede com campo fundo. 2017	161
Figura 17. São Carlos: Damha Golf Club. Foto Panorâmica interna do clube. 2017....	162

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Ribeirão Preto e São Carlos. Localização no Estado de São Paulo.....	40
Mapa 2. Ribeirão Preto. Expansão Urbana. 1884 - 2015	45
Mapa 3. Ribeirão Preto. Vetor de Expansão e Valorização Imobiliária	53
Mapa 4. São Carlos. Expansão Urbana. 1929-2009	56
Mapa 5. São Carlos. Vetor de Expansão e Valorização Imobiliária. 2017	63
Mapa 6. Ribeirão Preto. Chefes de Famílias com Rendimentos até 02 S. M. Mensais. 2000-2010.....	68
Mapa 7. São Carlos. Chefes de Famílias com Rendimentos até 02 S. M. Mensais. 2000-2010	69
Mapa 8. Ribeirão Preto. Chefes de Famílias com Rendimentos Acima dos 20 S. M. Mensais. 2000-2010	72
Mapa 9. São Carlos. Chefes de Famílias com Rendimentos Acima dos 20 S. M. Mensais. 2000-2010.....	73
Mapa 10. Ribeirão Preto. Preço ofertado do m ² de terrenos. 1995.....	107
Mapa 11. São Carlos. Preço ofertado do m ² de terrenos. 1995	108
Mapa 12. Ribeirão Preto. Preço ofertado do m ² de terrenos. 2000.....	111
Mapa 13. São Carlos. Preço ofertado do m ² de terrenos. 2000	112
Mapa 14. Ribeirão Preto. Preço ofertado do m ² de terrenos. 2010.....	115

Mapa 15. São Carlos. Preço ofertado do m ² de terrenos. 2010	116
Mapa 16. Ribeirão Preto. Preço ofertado do m ² de terrenos. 2015.....	120
Mapa 17. São Carlos. Preço ofertado do m ² de terrenos. 2015	121
Mapa 18. Ribeirão Preto. Áreas indutoras do Vetor de Expansão e Valorização Imobiliária. 2016.....	149
Mapa 19. São Carlos. Áreas indutoras do Vetor de Expansão e Valorização Imobiliária. 2016.....	159

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. São Carlos. Evolução da população. 1874-2000.....	58
Gráfico 2. Ribeirão Preto e São Carlos. Preço médio do m ² de terrenos urbanos. 1995-2015.....	83
Gráfico 3. Ribeirão Preto. Preços Médios do m ² de Terrenos por Bairros. 1995	88
Gráfico 4. São Carlos. Preços Médios do m ² de Terrenos por Bairros. 1995.....	89
Gráfico 5. Ribeirão Preto. Preços Médios do m ² de Terrenos por Bairros. 2000	91
Gráfico 6. São Carlos. Preços Médios do m ² de Terrenos por Bairros. 2000.....	92
Gráfico 7. Ribeirão Preto. Preços Médios do m ² de Terrenos por Bairros. 2010	95
Gráfico 8. São Carlos. Preços Médios do m ² de Terrenos por Bairros. 2010.....	96
Gráfico 9. Ribeirão Preto. Preços Médios do m ² de Terrenos por Bairros. 2015	99
Gráfico 10. São Carlos. Preços Médios do m ² de Terrenos por Bairros. 2015	100
Gráfico 11. Ribeirão Preto e São Carlos. Amplitude entre os preços. 10% mais caros e 10% mais baratos. 1995-2015	103
Gráfico 12. Ribeirão Preto e São Carlos. Preço médio do m ² de terrenos urbanos. 1995-2015	183
Gráfico 13. Ribeirão Preto e São Carlos. A comparação entre os preços médios ofertados nos vetores de expansão e valorização imobiliária e a média do restante da cidade. 2010 - 2015.....	187

LISTA DE SIGLAS

FCT – FACAULDADE DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA

UFU – UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA

UNESP – UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA

USP – UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

ANPEGE – ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

ENANPEGE – ENCONTRO NACIONAL

ENANPUR - ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

GAsPERR – GRUPO ACADÊMICO SOBRE PRODUÇÃO DO ESPAÇO E REDEFINIÇÕES REGIONAIS

CEMESPP – CENTRO DE ESTUDOS E MAPEAMENTO DE EXCLUSÃO SOCIAL PARA POLÍTICAS PÚBLICAS

RECIME – REDE DE PESQUISADORES SOBRE CIDADES MÉDIAS

CAPES – COMISSÃO DE APERFEIÇOAMENTO DE ENSINO SUPERIOR

FAPESP – FUNDAÇÃO DE AMPARO DE PESQUISA DO ESTADO DE SÃO PAULO

TCC – TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

PMCMV – PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

PLHIS – PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

ESTBAN - ESTATÍSTICA BANCÁRIA MENSAL POR MUNICÍPIO

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA

COHAB – COMPANHIA DE HABITAÇÃO

COHAB-RP – COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE RIBEIRÃO PRETO

GDU-RP – GRUPO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE RIBEIRÃO PRETO

RESUMO

Na presente dissertação analisa-se o processo de produção do espaço urbano pela dinâmica de atuação de determinados agentes imobiliários em duas cidades médias brasileiras, Ribeirão Preto e São Carlos, situadas no Estado de São Paulo. Para a construção da análise foram estudados e descritos os processos recentes de expansão dos perímetros urbanos de ambas as cidades de maneira a evidenciar o processo de crescente diferenciação espacial ao longo dos anos recentes. A partir do trabalho realizado com os dados de anúncios imobiliários do período de 1995 a 2015, foi possível a realização de uma análise que deu destaque ao movimento dos preços da terra urbana nessa série histórica, o que colaborou para análise e identificação do aumento espacialmente desigual dos preços fundiários, entendidos na dissertação como resultado de estratégias de determinados agentes imobiliários que encontram na produção do espaço urbano o seu “lócus” de reprodução. A partir da identificação e análise de importantes agentes imobiliários que possuem um papel estruturante em ambas as cidades e a análise de entrevistas com representantes de tais agentes e de setores públicos foi realizado um debate acerca da lógica de atuação destes agentes e o papel que a terra urbana assume em suas estratégias de reprodução que interferem diretamente nos processos de estruturação e reestruturação das cidades, e no consequente aumento das desigualdades socioespaciais. Por fim, é realizado um debate acerca da teoria da renda da terra, neste debate argumenta-se sobre a necessidade de retomada de tal teoria, para que possamos qualificar as análises sobre o funcionamento dos mercados fundiários e os atuais processos de “valorização” que estão ancorados na propriedade fundiária.

Palavras-Chave: Produção do espaço urbano. Dinâmica imobiliária. Reestruturação das cidades. Mercado imobiliário. Renda da terra. Cidades médias

ABSTRACT

This dissertation seeks to analyze the urban space process of production by the performance dynamics of certain real estate agents in two medium sized Brazilian cities, Ribeirão Preto and São Carlos, located in the State of São Paulo. For the analysis construction, the recent processes of urban perimeters expansion of both cities were studied and described in order to show the process of increasing spatial differentiation in recent years. Based on the work carried out with real estate adds from 1995 to 2015, it was possible to carry out an analysis that highlighted the urban land prices movement in this historical series, which contributed to the debate on the spatially unequal increase of land prices, understood in the dissertation as a result of land strategies of certain real estate agents, who find in the urban space production their place of reproduction. Based on the identification and analysis of important real estate agents who have a structuring role in both cities and the analysis of interviews with representatives of such agents and public sectors, a debate was held about the these agents acting logic and the role that the urban land plays in its reproductive strategies that directly interfere in the cities (re) structuring processes of, and in the consequent increase in socio-spatial inequalities. Finally, a debate is held about the theory of land rent, in this debate it is argued about the need to retake such theory, so that we can qualify the analyzes on the functioning of the land markets and the current processes of "valorization" that are anchored in land ownership.

Keywords: Urban space production. Real estate dynamics. Cities Restructuring. Real estate market. Land rent. Middle sized city

A decorative horizontal scroll graphic with a black outline and rounded ends. The word "INTRODUÇÃO" is centered within the scroll in a bold, black, sans-serif font.

INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

O Brasil vivenciou uma expansão recente da produção imobiliária, não só residencial, e tal expansão foi promovida pela conjugação de um crescimento econômico constante até 2014, expansão do crédito e programas públicos de acesso à moradia, bem como por concomitantes transformações mais estruturais na organização dos capitais imobiliários (como por exemplo, com a abertura de capitais ligados a este setor¹ da produção na bolsa de valores) (PAIVA, 2007; FIX, 2011; MELAZZO, 2013; ROLNIK, 2015). Tais mudanças e seus respectivos processos, que interagem entre si, têm impactado as condições de oferta e o consumo de bens imobiliários, seus preços, localizações e agentes de sua produção, bem como proporcionado uma expansão geográfica para cidades e realidades não apenas metropolitanas, mas de diferentes portes demográficos e patamares da hierarquia da rede urbana nacional (SHIMBO, 2010; FIX 2011; MELAZZO, 2013).

Tais questões, sintetizadas, foram os pontos de partida para a elaboração do projeto de mestrado que buscou dar continuidade às análises dos mercados imobiliários em realidades não-metropolitanas, mais especificamente em cidades médias.

O recorte territorial da análise foi estabelecido pela escolha das cidades de Ribeirão Preto e São Carlos para serem os objetos de análise do projeto de mestrado que originou a presente dissertação. Mais especificamente, tal recorte territorial desdobrou-se na ênfase sobre as resultantes espaciais intraurbanas do funcionamento da dinâmica imobiliário local, a partir de uma perspectiva crítica².

O recorte temporal, por sua vez, definiu-se pelo período entre o final dos anos de 1990 e a primeira metade da segunda década dos anos 2000, período em que as mudanças e processos citados se manifestaram de forma intensa. O recorte temporal, por sua vez, desdobrou-se na análise de dados de ofertas imobiliárias referentes aos

¹ “O setor imobiliário é mais amplo e complexo que o setor da construção, abrangendo-o, envolvendo como participantes desde atividades da produção a algumas atividades terciárias: empresários, proprietários fundiários, promotores, comerciantes, consumidores, agentes financeiros, produtores de materiais de construção, comerciantes de materiais de construção, projetistas etc.” (AMORIM, 2015, p. 204).

² As cidades escolhidas fazem parte do conjunto de cidades que estão sendo pesquisadas no projeto temático “Lógicas econômicas e práticas socioespaciais contemporâneas: Cidades médias e consumo financiado pela FAPESP em fase de finalização.

anos de 1995, 2000, 2005, 2010 e 2015 de cada uma das duas cidades. A partir dos extensos bancos de dados criados foi possível obtermos informações sobre os preços do m² de terrenos urbanos ofertados nas cidades ao longo da série histórica, indicando claramente a intencionalidade de tratar de maneira a mais rigorosa possível a questão da terra urbana como fundamento de análise das dinâmicas imobiliárias na produção das cidades.

Outros importantes bancos de informações foram formados a partir das entrevistas realizadas com agentes imobiliários diversos, além de informações complementares obtidas como os dados extraídos da base da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), as informações encontradas em documentos oficiais (Planos Diretores e Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS) e as observações realizadas nos diferentes trabalhos de campo. Além de dados oficiais obtidos no IBGE e Fundação SEADE.

Estabelecidos os pontos de partida, o caminho percorrido na pesquisa procurou dar ênfase à análise das resultantes espaciais e sociais da expansão quantitativa e qualitativa da produção imobiliária recente nas cidades de Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP. Buscou-se compreender os condicionantes macroeconômicos da expansão recente da produção e do consumo imobiliário nas cidades brasileiras de maneira articulada aos elementos próprios da escala de cada uma das cidades, em suas particularidades, que podem ser sintetizadas pela apreensão e consideração de seus processos históricos de produção que configuram as bases e condições locais da expansão verificada recentemente.

A análise iniciou-se pelo comportamento do mercado imobiliário nas cidades, no período entre 1995 e 2015, a partir dos preços, tipos, características e localização dos imóveis ofertados, para assim, buscar entender como o mercado imobiliário a partir da atuação de seus agentes tem estruturado e modificado tais cidades – criando o que nesta dissertação será tratado como novos vetores de valorização, lançando novos empreendimentos, cada vez mais sofisticados, atuando na definição das ações de planejamento de tais cidades e, por fim, configurando novas formas e conteúdos para espaços desiguais em relação ao conjunto de cada cidade.

A partir dessas análises e informações foi traçado um debate sobre o papel que determinados agentes imobiliários possuiriam no processo de (re)estruturação das

cidades aqui estudadas, e quais suas respectivas relações com a intensificação e aumento das desigualdades socioespaciais nas cidades.

Nesse sentido, a questão fundiária intrínseca ao funcionamento do mercado imobiliária das cidades em questão emergiu como um importante ponto para o debate sobre a dinâmica imobiliária e as desigualdades sociais, levando-nos a concordar com Maricato (2009; 2011; 2014) ao afirmar que a terra continua a se situar como “nó” central das desigualdades socioespaciais.

A Estrutura da dissertação

A partir da estrutura de exposição dos capítulos e subcapítulos que compõe a presente dissertação, é possível observar a maneira como o pensamento e as análises foram construídos para a elaboração do trabalho final.

Deste modo, busca-se no primeiro capítulo problematizar os processos de produção do espaço urbano de cada cidade de maneira sintética, dando ênfase nos processos mais recentes que interferiram diretamente na expansão do perímetro urbano de ambas as cidades. Defende-se na presente dissertação que as lógicas destes processos de produção do espaço mais recentes estão dentro de lógicas que fazem parte do processo de reestruturação das cidades.

A partir da apresentação do primeiro capítulo como “pano de fundo” que compõe a presente dissertação, no segundo capítulo iniciamos a apresentação dos resultados empíricos da pesquisa, de forma a evidenciar o atual “cenário” de cada cidade, ou melhor, buscamos demonstrar como estão materializados os processos que estamos propondo debater na presente dissertação. Nasce assim a ideia de associarmos o segundo capítulo à “aparência” dos processos. Como frisamos anteriormente é nesse capítulo que apresentaremos os dados de preços das ofertas imobiliárias de cada cidade, e assim, buscamos nele evidenciar quais são as permanências e mudanças ao longo dos anos no que diz respeito ao aumento, diminuição e amplitudes dos preços e também quais tem sido as “direções” da “valorização” ao longo dos anos, ou seja, qual tem sido o condicionante espacial de tal processo.

No movimento de ir e vir, no terceiro capítulo debruçamo-nos na análise que volta ao período anterior aos movimentos dos preços expostos no capítulo anterior, de maneira que buscamos entender os processos que levaram à “aparência” apresentada,

ou seja, é no terceiro capítulo que buscamos entender e debater a “essência”. A partir da análise da tríade, agentes imobiliários, capital incorporador e renda da terra, buscaremos compreender a gênese da “aparência” apresentada no segundo capítulo.

Portanto, a estrutura da presente dissertação está organizada de modo que visa compreender a “essência” da “aparência”, partindo do atual em direção ao passado, não apenas para descrevê-lo, mas, sobretudo, para esclarecer os processos em curso no presente que apontam para o futuro. Tal procedimento de método, de análise e exposição é sistematizada a partir do método regressivo-progressivo proposto por Lefebvre (1972) como a chave para entender os processos de transformações no espaço urbano (DUARTE, 2006).

Segundo Duarte (2006) o método *regressivo-progressivo*, cuja concepção (como o próprio Lefebvre assinala) deve ser atribuída a Marx, visa compreender a gênese do presente, partindo sempre do atual em direção ao passado, não apenas para explicar o passado, mas, sobretudo, para esclarecer os processos em curso no presente que apontam para o futuro.

O conhecimento deve ser submetido a um “movimento de duplo sentido: regressivo (do virtual ao atual, do atual ao passado) e progressivo (do superado e do terminado, ao movimento que determina aquela conclusão e que anuncia e faz surgir algo novo)” (LEFEBVRE, 1972, p.30).

Nesse sentido, cada acontecimento deve ser estudado, não como uma sucessão linear de fatos ocorridos, mas, como processos articulados no quadro de forças em conjunção seletiva existente no presente (DUARTE, 2006).

Deste modo, a presente dissertação foi estruturada da seguinte forma: o *Capítulo 1* contém a análise da estrutura e a estruturação urbana das Ribeirão Preto e São Carlos, com o objetivo de expor a paulatina e permanente “valorização” seletiva dos espaços nas décadas anteriores. Assim, esse primeiro capítulo recebeu o título de “a estrutura e a estruturação urbana de Ribeirão Preto e São Carlos: a paulatina e permanente “valorização” seletiva dos espaços”, tendo como objetivo principal apresentar de maneira sintética a estrutura urbana de cada uma das cidades, bem como os elementos que julgamos como fundamentais para entendermos os processos recentes de expansão territorial urbana e, de maneira mais geral, de estruturação das cidades.

Ressaltamos que não foi o objetivo neste capítulo explicar todo o processo de produção do espaço urbano das cidades dentro de uma análise histórica, pois, já existem outros trabalhos que se dedicaram a esse feito (DAL POZZO, 2011 e 2015; MARCONDE e REGISSTRO, 2012; SILVA, 2008; DOZENA, 2001; FERREIRA, 2007, dentre outros) e, portanto, as análises e debates nele contidos privilegiaram os processos que o presente trabalho busca focar.

O segundo capítulo foi intitulado “os preços fundiários em Ribeirão Preto e São Carlos, mudanças e permanências: a “aparência”, diz respeito à frente que tem como seu principal objetivo trabalhar e analisar os preços fundiários ofertados nestas cidades, compreendendo-os em suas dimensões espaciais e temporais.

Nesse segundo capítulo, são apresentados os dados coletados sobre preços fundiários ofertados nas duas cidades em questão, no recorte temporal entre 1995 e 2015, buscando identificar as mudanças e permanências dos preços ofertados, tanto no que diz respeito aos movimentos de aumento e diminuição de tais preços no decorrer dos anos, quanto nos seus movimentos espaciais. Entende-se esse segundo capítulo como a “aparência” do processo de produção capitalista da cidade que é cada vez mais pautado nas lógicas capitalistas intrínsecas na dinâmica imobiliária que tem levado a um processo paulatino de reestruturação das cidades de Ribeirão Preto e São Carlos.

Nessa primeira análise, defende-se a perspectiva que o preço ofertado da terra urbana possui em sua gênese um caminho importantíssimo para a análise da dinâmica imobiliária local, por ser entendido como a expressão final de diversos processos e nuances que acontecem no âmbito da dinâmica imobiliária. Portanto, o preço é entendido, aqui, como a “aparência” do processo mais geral de criação e captação de rendas fundiárias e, portanto, de produção e apropriação da riqueza social.

Nesse sentido, a apresentação dos dados referentes aos preços ofertados de terrenos urbanos em ambas as cidades demonstra um processo de “valorização” ao longo da série histórica. Porém, será demonstrada ainda a importância de analisar tais dados com maior profundidade, ressaltando a necessidade de entendê-los para além somente das médias de cada ano e buscar realizar uma análise que dê conta de explorar a “valorização” seletiva, desigual e heterogênea de áreas ou “pedaços” específicos de cada uma das cidades.

Para isso, neste *Capítulo 2* apresentaremos os gráficos, construídos com os dados referentes a cada ano e, mais do que isso, apresentaremos os mapas que representam a espacialização de tais dados, buscando explorar a hipótese de que existe uma forte condicionante espacial na formação dos preços fundiários.

O *Capítulo 3* recebeu o título “Os agentes imobiliários, o capital incorporador e a renda da terra: em busca da “essência” dos processos da produção das cidades”. Foi realizado um debate seguindo a perspectiva encontrada em Harvey (1982 [2013]) quando afirma que os preços da terra urbana refletem os processos e condições inscritos em lógicas cada vez mais gerais. Porém, ressaltamos a necessidade de não negligenciar a conjugação de diferentes processos de diferentes dimensões escalares que compõem o quadro geral, necessitando uma análise que articule suas diferentes dimensões (HAILA, 1990). Em suma, neste terceiro capítulo foi conduzida uma análise e debate que buscou entender a “essência” do processo de formação dos preços fundiários (“aparência”) apresentados no *capítulo 2*.

A investigação buscou avançar na compreensão dos processos da produção das cidades, em particular, que confirmem uma nova e mais aprofundada dimensão à análise da formação, mudanças no tempo e diferenças espaciais dos preços fundiários. Para isso, buscou-se realizar uma análise que interprete a atuação de determinados agentes imobiliários que tiveram um papel estruturante no processo de (re)estruturação das cidades de Ribeirão Preto e São Carlos.

Assim, foi construída uma análise em que a relação entre os agentes imobiliários, o capital incorporador e a renda da terra ganharam centralidade na busca de encontrarmos e debatermos a “essência” do processo de formação dos preços fundiários e assim entender seus papéis na produção e (re)estruturação das cidades.

No capítulo 3 foi trabalhada a perspectiva da atuação de determinados agentes imobiliários que podem ser considerados agentes estruturantes (LOGAN e MOLOTCH, 1987; FIX, 2007), que representam uma lógica de valorização intrínseca a lógica de reprodução do capital incorporador (SMOLKA, 1981; 1987; ABRAMO, 1989; MELAZZO, 1993) e que possuem um papel fundamental no processo de (re)estruturação dos espaços das cidades (SMOLKA, 1987), que é cada vez mais “gerido” por esses determinados agentes, sob certas lógicas que buscam nos espaços das cidades o lócus de sua valorização a partir de sua produção com a e captura de rendas fundiárias.

Nesse sentido, iniciamos o capítulo com a descrição dos processos de expansão territorial urbana de cada cidade que tiveram seu nascimento, direcionamento e planejamento diretamente associados aos interesses estratégicos de determinados agentes imobiliários. Para a realização desta descrição foram retomados os processos de expansão do perímetro urbano a partir do final dos anos 1980 e início dos anos 1990 até o presente momento, dando destaque a determinadas áreas que serão entendidas por nós como áreas indutoras na constituição de “vetores de expansão e valorização imobiliária”.

Recorreremos ao conceito de capital incorporador (SMOLKA, 1981; 1987) para construir uma análise sobre o *modo operandi* de determinados agentes que serão destacados com papéis estruturantes em ambas as cidades. Sendo o capital incorporador aqui entendido como responsável por comandar o processo de criação e captura de rendas fundiárias, portanto, essencial para o funcionamento do mercado fundiário (SMOLKA, 1981; 1987). Nesse sentido, o capital incorporador surge como o “fio condutor” para a análise da produção da cidade e atuação de determinados agentes econômicos.

Busca-se nesse debate a partir da análise do capital incorporador encontrarmos os elementos necessários para entender e avançar na compreensão da formação dos preços fundiários das duas cidades e a valorização imobiliária no tempo.

Buscaremos entender tais processos em um nível de maior abstração a partir da teoria da renda da terra, principalmente na interpretação encontrada em Harvey (1982 [2013]) que defende a existência de uma tendência crescente de se tratar a terra como um ativo financeiro. Nessa perspectiva as rendas fundiárias podem ser compreendidas cada vez mais como respostas a processos gerais de lógicas de rentabilidade financeira, porém que assumem diferentes formas e “aparências” nas distintas realidades, o que demanda a necessidade de se entender a teoria geral da renda da terra, nas suas variadas formas assumidas (HAILA, 1990).

Portanto, as atenções desse último debate do *capítulo 3* não recaem sobre a interpretação da teoria da renda da terra a partir dos tipos de renda (absoluta, diferencial e de monopólio), mas sim a partir da transformação da lógica de “gerenciamento” da terra por parte significativa dos proprietários, que segundo Harvey (1982 [2013]) passa a ser cada vez mais uma lógica financeira, o que denota uma nova

maneira de pensar o processo de formação do preço. Apoiados em Haila (1990) buscaremos criar os devidos nexos entre os postulados da teoria geral da renda da terra com as particularidades e singularidades presentes no modo de atuação dos agentes imobiliários de cada cidade em suas lógicas de atuação.

Por fim, nas considerações finais busca-se, de maneira sintética, elencar as principais conclusões resultantes em cada capítulo que compõem a presente dissertação, bem como as considerações gerais alcançadas na necessária articulação e relações entre eles. Ademais são expostas possíveis agendas de pesquisa que nascem com o término do presente trabalho, buscando demonstrar as inúmeras possibilidades necessárias ao aprofundamento da temática aqui tratada na busca de entendermos os processos de urbanização e produção do espaço das cidades na contemporaneidade.

Procedimentos metodológicos

Para a construção das análises propostas na pesquisa foram utilizados diferentes procedimentos metodológicos, sendo que alguns deles já estavam previstos no projeto inicial e outros foram incorporados na medida em que descobrimos novas fontes de dados e oportunidades de novas informações que enriquecessem a discussão dos objetivos propostos.

A seguir serão apresentados os procedimentos e etapas em formas de tópicos com o intuito de melhor organizar o trabalho e facilitar sua avaliação.

a. 1. Anúncios de jornais e procedimentos de coleta, organização e análise

O principal procedimento metodológico que iremos apresentar diz respeito à coleta dos dados de preços imobiliários ofertados junto a jornais de cada uma das cidades estudadas, que irão compor a principal e mais robusta base de dados da presente dissertação.

Tal procedimento já é bastante explorado no meio científico quando se busca analisar o funcionamento da dinâmica imobiliária em determinadas cidades, sendo que outros trabalhos já realizados que foram amplamente debatidos e defendidos no âmbito dos grupos de pesquisa do PPPG da FCT/Unesp atestam a importância de tal procedimento e seus resultados satisfatórios em subsidiar pesquisas científicas dentro

da perspectiva trabalhada na presente dissertação. Para citar apenas alguns: Abreu (2011; 2014); Amorim (2011; 2015); Alcântara (2013); Coimbra (2013); Barcella (2015); Reis (2015) e Quirino Jr. (2017) dentre outros.

Tal base de dados já foi, inclusive, utilizada por este autor em sua pesquisa no âmbito da iniciação científica e que resultou no desenvolvimento de seu trabalho de conclusão de curso de graduação. A familiaridade com o procedimento metodológico possibilitou um melhor desenvolvimento da pesquisa, bem como alguns avanços na sua produção, uso e interpretação.

Quanto à fonte de dados para os estudos que buscam entender a dinâmica imobiliária contemporânea é importante reconhecer que o mercado imobiliário apresenta em sua constituição particularidades que lhe são próprias, dadas a natureza das mercadorias que nele são produzidas e comercializadas, as características também particulares de seu consumo e das formas de valorização destas e dos diferentes capitais associados necessariamente à sua produção (SMOLKA, 1987; MELAZZO, 1993).

As particularidades do mercado imobiliário estão atreladas à “natureza da mercadoria, às formas de negociação, tais como, localização e durabilidade quando associada ao imóvel, ou à imprescindível base fundiária” (ABREU, 2011), sendo este último um condicionante crucial, além do longo tempo de rotação do capital investido. Tais questões e particularidades já foram trabalhadas em Melazzo (1993); Abramo (1989); Smolka (1987) e Sposito (1991) sendo reconhecidas ainda em vários outros autores.

No mesmo sentido, a falta de transparência e de informações rápidas e atualizadas sobre que tipo de produto imobiliário, onde e a que preço, os tributos recolhidos em cada transação ou mesmo os valores cobrados nominal e efetivamente de cada imóvel, acabam por gerar distorções sistemáticas que possibilitam e favorecem a existência de informações para poucos (incorporadores, loteadores etc.) e, conseqüentemente, convertem-se geralmente em fontes de sobrelucros em suas operações e mesmo processos especulativos em períodos e áreas determinadas (MELAZZO, 1993; 2010; 2012).

No Quadro 2 é exposto o balanço final com os números totais de anúncios de terrenos, residências uni e multifamiliares e imóveis de usos não residenciais coletados para cada ano nas duas cidades.

QUADRO 1. RIBEIRÃO PRETO. TOTAL DE OFERTAS COLETADAS DE ANÚNCIOS IMOBILIÁRIOS. 1995-2015

Ano	Ribeirão Preto	São Carlos
1995	6338	887
2000	3872	143
2005 ³		123
2010	15317	177
2015	6410	925 ⁴

Fonte: Bando de dados de anúncios imobiliários

Organização/Elaboração: Barcella (2017)

A partir destes dados coletados e organizados foi possível realizar as filtragem e cálculos para a elaboração dos materiais (gráficos, tabelas e mapas) e que serão detalhados a seguir.

a. 1. 1. Justificativa pela escolha metodológica

As carências ou mesmo limitações das fontes de informação para o mercado imobiliário são uma realidade imposta à pesquisa, dada pela precariedade de fontes para aquisição de dados, pela constituição de um mercado pouco transparente, marcado pela escassez das informações registradas nas Prefeituras Municipais, na dificuldade de acesso a Cartórios de Registros de Imóveis ou mesmo Receita Federal (MELAZZO, 1993; 2010; 2012).

Associada à escassez e à informalidade, é destacada a dificuldade na obtenção e organização de dados confiáveis e representativos para a constituição de um estudo mais amplo, ou seja, que possa oferecer comparabilidade destes dados em diferentes anos e diferentes cidades. Neste sentido, uma análise minimamente abrangente deve dispor de informações atualizadas sobre um conjunto de variáveis pertinentes à análise

³ Os anúncios imobiliários referentes ao ano de 2005 para a cidade de Ribeirão Preto não foram encontrados, o que impossibilitou a coleta e digitalização dos mesmos, tal percalço será melhor explicado ao longo da dissertação.

⁴ Os dados de 2015 de São Carlos são referentes somente aos terrenos urbanos, pois não foi obtido o acesso para os demais anúncios.

comparativa, contemplando, no mínimo: o tipo de produto imobiliário, sua localização e preço. (ABREU, 2011; BARCELLA, 2015).

A metodologia de coleta e sistematização dos dados de ofertas imobiliárias é pautada pelo entendimento da viabilidade da coleta deste material, já que as cidades que são objetos de estudos em geral possuem um (ou mais) jornal local de circulação diário e de acesso possível, seja na própria sede do jornal, seja nos arquivos de bibliotecas, museu histórico da cidade ou universidade local. O fato de oferecer condições de comparação entre diferentes cidades, considerando uma série histórica, parece ser motivo suficiente para valorizar e defender o uso e aplicação destas informações.

A escolha deste procedimento metodológico é justificada por proporcionar um quadro geral que permite compreender as transformações espaciais que se processam no interior da cidade como um todo; na variação dos preços do metro quadrado entre os tipos de uso (residencial ou comercial) nas diferentes localizações (Bairros), na expansão de áreas loteadas e do próprio perímetro urbano e nos tipos e intensidades dos imóveis comercializados em cada zona da cidade. (ABREU, 2011; BARCELLA, 2015).

a. 1. 2. Percalços ocorridos e soluções desenvolvidas

Mesmo com os aspectos positivos citados, alguns problemas ocorridos ao longo do desenvolvimento do procedimento metodológico, principalmente na operacionalização da coleta dos dados e informações exigiram algumas decisões que possibilitassem a viabilidade das análises propostas no projeto inicial.

Por conta do desenvolvimento do trabalho de conclusão de curso intitulado “O mercado de terras urbanas e seu papel na produção e transformação do espaço intraurbano em cidades médias: os casos de Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP”, foi possível contar com um banco de dados previamente organizado na medida em que já haviam sido coletados, digitados e tratados os dados relativos aos anúncios imobiliários dos anos de 1995, 2000, 2005⁵ e 2010 das cidades de Ribeirão Preto e São Carlos.

⁵ Ressalta-se o problema encontrado com a não disponibilidade dos anúncios imobiliários referentes a 2005 da cidade de Ribeirão Preto. Após vários trabalhos de campo e consulta em diferentes órgãos públicos e privados, não foi possível encontramos os exemplares do Jornal utilizado e, portanto, os anúncios imobiliários daquele ano, comprometendo assim sua utilização.

Portanto, para a realização da presente pesquisa de mestrado foi necessária a atualização do banco de dados adicionando os anúncios referentes ao ano de 2015 de cada cidade.

Em um primeiro trabalho de campo realizado entre os dias 09 e 12 de agosto de 2016 na cidade de Ribeirão Preto foram fotografados os anúncios imobiliários de outubro e dezembro de 2015 encontrados no “Jornal a Cidade”, sendo esse o jornal mais importante da cidade, possuindo conseqüentemente a maior amostra de anúncios.

Logo em seguida foi realizado um trabalho de campo na cidade de São Carlos, com o mesmo objetivo de atualizar a base de dados, fotografando os anúncios de 2015. Porém, mesmo após uma incessante busca por encontrar tais anúncios, foi averiguado que os jornais locais da cidade de São Carlos não estavam mais contando com a seção de anúncios imobiliários em seus lançamentos, o que gerou um grande problema para o seguimento da pesquisa.

Portanto, a partir deste acontecimento estava imposto mais um desafio, pois, era preciso resolver esse impasse nos procedimentos metodológicos, na medida em que o principal banco de informações para o desenvolvimento do projeto estava comprometido.

Com o intuito de resolver tal problema, foi realizado outro trabalho de campo nas duas cidades estudadas, entre os dias 24 e 28 de abril de 2017. No primeiro dia do trabalho de campo na cidade de Ribeirão Preto foi realizada uma entrevista com a gerente de Marketing e Vendas da incorporadora Stéfani Nogueira, Fernanda Defendi, que concedeu entrevista e autorizou a gravação e utilização do material.

Posteriormente à entrevista foi realizado um percurso pela cidade de Ribeirão Preto, principalmente nos vetores de expansão urbana que estão passando por grandes obras e modificações, dando uma ênfase especial às construções dos empreendimentos do PMCMV localizados ao norte da cidade e aos espaços residenciais fechados em direção a Bonfim Paulista (distrito de Ribeirão Preto) localizados principalmente ao sul da cidade.

Após o trabalho de campo na cidade de Ribeirão Preto, foi realizada uma nova busca na cidade de São Carlos, visando solucionar o problema com a base de dados de anúncios imobiliários e, assim, completar a série histórica proposta no projeto inicial.

A princípio procurou-se por um periódico que existia na cidade, que contava com lançamentos imobiliários quinzenais, contendo os anúncios imobiliários das duas principais imobiliárias da cidade, a “Imobiliária ROCA” e a “Imobiliária CARDINALI” pois de informações anteriores já haviam fortes indícios de que estas duas imobiliárias dominariam o mercado de ofertas imobiliárias da cidade, seja para vendas, seja para locação. Porém, assim como os jornais, o periódico imobiliário também não foi mais produzido a partir de 2013, informação conseguida com Frederico Roca, diretor gerente da imobiliária ROCA, em entrevista concedida.

A solução encontrada para a construção da base de dados referente a 2015 da cidade de São Carlos foi resolvida a partir da realização de uma entrevista mais detalhada com o diretor gerente da imobiliária ROCA. Nesta entrevista foi possível iniciar um contato com a imobiliária, que após alguns e-mails e conversas disponibilizou o acesso aos dados de anúncios imobiliários que alimentavam o site da empresa e que eles possuíam arquivados. A partir disso foi possível a criação do banco de dados de anúncios imobiliários da cidade de São Carlos.

a. 1. 3. Organização e filtragem dos anúncios e criação do banco de dados

A presente seção é dedicada a explicar como funciona o procedimento de filtragem dos anúncios, criação e organização do banco de dados de anúncios imobiliários.

Cada uma das variáveis expostas a seguir participa de modo decisivo na constituição de um cenário analítico que auxilia, em conjunto com as demais informações, na organização do banco de dados que gerará diferentes produtos que possibilitam, também, diferentes análises. Cabe neste momento um detalhamento mais apurado na descrição de cada uma destas variáveis.

Ressalta-se que a forma de coleta dos anúncios, bem como a estrutura organizada para a tabulação das variáveis e dados foi construída de forma conjunta por diferentes pesquisadores e alunos que se dedicam a estudar o tema de dinâmica imobiliária em cidades médias e que em algum momento estiveram ou estão vinculados à FCT/UNESP. Este trabalho coletivo, em muito tem potencializado na análise de diferentes cidades, resultados em vários dos trabalhos já aqui citados.

Dia, Mês e Ano – São variáveis referentes à série histórica adotada, relevantes para situar temporalmente cada uma das ofertas. Em nossa pesquisa os anos escolhidos são os anos de 1995, 2000, 2005, 2010 e 2015. Os meses de escolha para coleta foram os de outubro e dezembro. E os dias escolhidos foram os domingos de cada mês.

Bairro e Zona – As variáveis relativas à localização dos anúncios (loteamento/bairro/zonas) permitem uma caracterização criteriosa do predomínio dos tipos de imóveis com maior ocorrência em cada uma das áreas da cidade, enquadrando, no conjunto das informações compiladas, possibilidades diversas de análise e espacialização das ofertas.

Paralelamente, as espacializações por áreas/bairros de cada cidade permitem uma caracterização mais específica das ofertas, expondo, contudo, um movimento de concentração zonal dos tipos de imóveis, importante em análises comparativas, visto que torna possível identificar eixos de valorização do mercado, evidenciando similaridades ou diferenças entre as estratégias de valorização desigual empregadas em diferentes áreas das cidades (ABREU, 2011; BARCELLA, 2015).

Estas informações, associadas a uma base cartográfica adequada, que contenha as subdivisões das áreas ou bairros, possibilitam a elaboração do mapeamento que permite vislumbrar as estratégias de seletividade dos agentes imobiliários, os distintos vetores de expansão imobiliária, a existência ou não de nichos de mercado e a demonstração, por exemplo, do surgimento de “vetores seletivos de valorização imobiliária”, tal como será proposto e trabalhado nesta dissertação.

Tipo e Uso – As variáveis relativas ao tipo de imóvel (terreno, casa ou apartamento), ao número de cômodos e/ou dormitórios e ao uso a que se destina o imóvel anunciado (residencial, comercial ou misto) evidenciam como se encontra a composição das ofertas e demonstra a consolidação e a estrutura do mercado em determinadas áreas da cidade, *via a vis* outras.

Metragem – As variáveis relativas à metragem/área do imóvel ofertado envolvem três aspectos que, apesar de semelhantes, já que evidenciam o tamanho em m² do imóvel ofertado, apresentam algumas distinções no que tange à especificidade desta metragem, exigindo um maior detalhamento dos anúncios compilados. Neste sentido, a variável área do terreno está vinculada a metragem total em metros quadrados do lote anunciado.

A variável área construída está normalmente atrelada aos anúncios de casas e apartamentos e diz respeito à metragem total em metros quadrados da área edificada no lote.

Por fim, a área útil diz respeito às informações específicas aos apartamentos e residências em loteamentos fechados, e, diferentemente da área construída, não considera o papel da área condominial, ou seja, dos equipamentos de lazer, esportivos e espaços comunitários existentes.

Preço do imóvel – A variável preço (em Reais) completa o banco de dados em seu conjunto e oferece a base relacional com as demais variáveis, principalmente aqueles referentes à metragem do imóvel. Entretanto, necessita-se alguns cuidados para que sejam evitadas distorções quando relacionadas entre si.

Todos os preços por metro quadrado devem ser deflacionados, utilizando a correção dos valores segundo a inflação calculada pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), da Fundação Getúlio Vargas, tomando-se por base o último mês e ano dos dados levantados na pesquisa, ou seja, dezembro de 2015.

Este procedimento visa corrigir os preços do passado para podermos compará-los aos preços atuais, já que a taxa de inflação de nossa economia “corrói” os preços passados – especialmente até 1994 de maneira muito mais intensa – e, sem essa correção, compará-los seria impossível, pois invariavelmente, dado o índice da inflação, eles sempre aumentam. Assim, se pode discernir um aumento inflacionário no preço de uma valorização real do imóvel.

Operacionalmente, os dados de cada cidade foram agrupados num mesmo modelo de planilha do software Excel®, seguindo um critério cronológico de classificação que, a partir do trabalho de digitação padronizado de cada um dos anúncios contidos nos diferentes classificados, coloque em evidência as variáveis fundamentais à análise estatística, de forma que cada linha represente um anúncio diferente e cada coluna uma variável específica.

Ao término da digitação é dado início à segunda etapa dos procedimentos relativos ao banco de dados: a conferência dos dados compilados, a fim de evitar possíveis erros na grafia dos nomes de bairros, inconsistências entre tipos e usos, formato dos dados, dentre outros diversos problemas que possam comprometer as informações registradas.

Após a fase de “filtragem” dos dados, inicia-se o processo de extração de informações e é realizado o agrupamento dos dados, ou seja, busca-se agrupar os anúncios dos mesmos bairros para que, assim, seja possível extrair as médias, medianas, modas e desvios padrão para que se possa gerar as tabelas e mapas que subsidiarão as análises futuras.

Na Figura 1 está representado o modelo de planilha utilizada no Excel® para organizar e sistematizar os dados de anúncios imobiliários.

FIGURA 1. EXEMPLO DA ESTRUTURA UTILIZADA NA DIGITAÇÃO E ORGANIZAÇÃO DOS DADOS DE ANÚNCIOS IMOBILIÁRIOS

Bairro	Preço Médio do M²	Média da Cidade	Média dos 10% Menores Preços	Média dos 10% Maiores Preços	Amplitude dos 20%
Vila Elisa	R\$ 205,88	R\$ 646,17	R\$ 228,33		
Salgado Filho	R\$ 212,12	R\$ 646,17	R\$ 228,33		
Jd. Itau	R\$ 218,90	R\$ 646,17	R\$ 228,33		
Garden Villa	R\$ 230,00	R\$ 646,17	R\$ 228,33		
Aeroporto	R\$ 242,42	R\$ 646,17	R\$ 228,33		
Geraldo de Carvalho	R\$ 264,23	R\$ 646,17	R\$ 228,33		
Bosque das Colinas	R\$ 343,43	R\$ 646,17			
Flamboyans	R\$ 371,53	R\$ 646,17			
Cond. Pontinari	R\$ 374,13	R\$ 646,17			
Santa Martha	R\$ 457,47	R\$ 646,17			
City Ribeirão	R\$ 465,50	R\$ 646,17			
Servidores	R\$ 467,57	R\$ 646,17			
Ribeirânia	R\$ 468,52	R\$ 646,17			
Recreio das Acácias	R\$ 477,39	R\$ 646,17			
Pq. Dos Lagos	R\$ 481,12	R\$ 646,17			
Cidade Universitária	R\$ 488,64	R\$ 646,17			
Pq. Ribeirão	R\$ 510,32	R\$ 646,17			
Pq. São Sebastião	R\$ 514,13	R\$ 646,17			
Cond. Vila Romana	R\$ 526,50	R\$ 646,17			
Pq. das Oliveiras	R\$ 556,35	R\$ 646,17			
Cond. Vista Bella	R\$ 557,20	R\$ 646,17			
Cond. San Marco	R\$ 559,71	R\$ 646,17			
Santa Luzia	R\$ 561,16	R\$ 646,17			
Alphaville II	R\$ 561,23	R\$ 646,17			
Centenário	R\$ 571,43	R\$ 646,17			
Cond. Florença	R\$ 571,99	R\$ 646,17			
Alto Bonfim Paulista	R\$ 577,79	R\$ 646,17			
Alphaville	R\$ 581,11	R\$ 646,17			
Planalto Verde	R\$ 582,82	R\$ 646,17			
Sumaré	R\$ 593,33	R\$ 646,17			
Cond. San Marco II	R\$ 595,82	R\$ 646,17			
Vila Tibério	R\$ 596,86	R\$ 646,17			
Buena Vista	R\$ 597,66	R\$ 646,17			

Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários (BARCELLA, 2018)

a. 2. Elaboração dos materiais

A partir de toda a compilação dos dados expostos acima, foram construídos gráficos, quadros e mapas que buscaram melhor expor tais dados de maneira sintética e didática. Para isso foram extraídas as médias, medianas, amplitudes e desvios padrões dos dados de anúncios imobiliários para a construção dos gráficos no software Excel®, o mesmo procedimento foi utilizado para a construção de alguns quadros.

Foram extraídos preços médios de cada bairro para cada ano, bem como a média dos bairros que representam os 10% mais caros e os 10% mais baratos de cada ano para

a elaboração dos gráficos que buscam ilustrar não somente a média geral da cidade para cada ano, mas também a média de cada bairro ofertado e as amplitudes entre os maiores e menores preços.

Para a elaboração do conjunto de mapas com os preços médios de terrenos, inicialmente organizou-se uma listagem com os preços médios de cada bairro mencionados no período, posteriormente utilizou-se o método estatístico denominado 'mediana', o qual significa separar o valor médio de um conjunto de valores ordenados igualmente, ou seja, em duas partes iguais, que auxiliará na separação das divisões por quartis conforme houver a repetição dos valores.

Após a organização dos dados foi possível mesclar as informações com o eixo de ruas e os bairros para a geocodificação e representação que serão descritos a seguir. Indicamos que os softwares utilizados neste processo foram: ArcGis Desktop 10.3 para o georreferenciamento das bases digitais das prefeituras, Libre Office Calc para o ajuste dos dados extraídos dos centróides, TerraView Política Social para o procedimento geoestatístico e o QGIS Desktop 2.12 para a finalização do layout.

a. 3. Entrevistas

Por conta do já citado projeto de iniciação científica do pós-graduando, somado às oportunidades surgidas nos últimos anos pela participação no projeto temático "Lógicas econômicas e práticas espaciais contemporâneas: cidades médias e consumo", foi possível (como já comentado) a realização de diversos trabalhos de campo nas cidades aqui estudadas, o que contribuiu de forma excepcional para o conhecimento das cidades e também a possibilidade de realizar diferentes entrevistas com diferentes agentes imobiliários e outros informantes, resultando em um conjunto de entrevistas consideravelmente satisfatório, tanto no que diz respeito à quantidade, quanto à qualidade.

A partir desta trajetória foi construído um banco de informações obtidas nas entrevistas que possibilitaram análises mais complexas no que diz respeito às estratégias de determinados agentes imobiliários que consideramos centrais para explicar e entender a temática aqui proposta.

O banco de informações obtidas nas entrevistas conta com um número expressivo de entrevistas autorizadas com diferentes agentes, tais como: gerentes e

diretores de imobiliárias, corretores imobiliários, diretores executivos de importantes incorporadoras, representantes do poder público do setor de planejamento, empresários imobiliários e até mesmo professores universitários que residem e pesquisam o tema em tais cidades. No total foram realizadas quatorze entrevistas, sendo nove delas na cidade de Ribeirão Preto e cinco na cidade de São Carlos⁶.

⁶ É importante ressaltar que algumas dessas entrevistas foram realizadas por outros pesquisadores, no âmbito do Projeto de pesquisa temático financiado pela FAPESP “Lógicas econômicas e práticas espaciais contemporâneas: cidades médias e consumo”, o que mostra a importância de construir um trabalho de pesquisa coletivo e com colaboração mutua.



CAPÍTULO I

A ESTRUTURA E A ESTRUTURAÇÃO URBANA DE RIBEIRÃO PRETO E SÃO CARLOS: A PAULATINA E PERMANENTE VALORIZAÇÃO SELETIVA DOS ESPAÇOS

No presente capítulo temos o objetivo de apresentar a estrutura urbana de cada uma das cidades que pretendemos analisar nesta dissertação, bem como alguns dos elementos centrais de seus processos de estruturação. Não temos aqui a pretensão e ambição de explicarmos todos os aspectos relativos ou relacionados à produção do espaço de cada uma delas, tal como o processo histórico do surgimento de cada uma e nem realizarmos uma análise historiográfica, uma vez que nesse sentido já existem análises de grande qualidade que suprem tal conhecimento.

Para a cidade de Ribeirão Preto, nos trabalhos de Dal Pozzo (2015); Figueira (2013); Marcondes e Registro (2012) e Silva (2008) é possível encontrar um rigoroso resgate histórico da produção e estruturação do espaço urbano da cidade, assim, como para a cidade de São Carlos nos trabalhos de Dal Pozzo (2011); Dozena (2001); Ferreira (2007); Lima (2007) e Poli (2004)⁷. Toda essa bibliografia, lida e interpretada, serviu

⁷ Sobre Ribeirão Preto: Dal Pozzo (2015) abordou em sua tese o processo de “Fragmentação Socioespacial Em Cidades Médias Paulistas: Os territórios do consumo segmentado de Ribeirão Preto e Presidente Prudente”, nesse trabalho o autor realizou uma reconstituição da produção e expansão do espaço urbano nas cidades estudadas, incluindo Ribeirão Preto, desde a formação do núcleo original; Figueira (2013) na dissertação intitulada “Produção urbana da cidade contemporânea: os rebatimentos morfológicos dos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão da Avenida Professor João Fiúsa e Rodovia José Fregonesi no tecido urbano de Ribeirão Preto/SP, estudou a produção social da cidade, analisando os condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão implantados nos subsetores sul de Ribeirão Preto; Marcondes e Registro (2012) no texto “A formação histórica de Ribeirão Preto”, realizam uma análise sobre a formação histórica de Ribeirão Preto; Silva (2008) em sua tese de doutorado intitulada “Expansão urbana e formação dos territórios de pobreza em Ribeirão Preto: Os bairros surgidos a partir do Núcleo Colonial Antônio Prado”, analisou a expansão do tecido urbano e a formação dos territórios de pobreza em Ribeirão Preto.

Sobre São Carlos: Dal Pozzo (2011) em sua dissertação denominada “Territórios de autosegregação e de segregação imposta”, estudou o processo de fragmentação socioespacial em Marília e São Carlos originado a partir da implantação dos espaços residenciais fechados; Dozena (2001) na dissertação intitulada “São Carlos e seu “desenvolvimento”: contradições urbanas de um polo tecnológico” analisou a cidade de São Carlos e seu “desenvolvimento” urbano a partir da ideia de polo tecnológico, ressaltando o que ele denomina de contradições urbanas; FERREIRA (2007) em sua dissertação intitulada “Proposta de tratamento da variável localização em modelos inferenciais de avaliação imobiliária para municípios médio”, abordou o processo de formação de alguns bairros da cidade de São Carlos; Poli (2004) na dissertação intitulada “A geografia do espaço vivido. Análise do uso social do solo urbano – estudo de caso na cidade de São Carlos” realizou um resgate histórico do processo de produção e expansão urbana de São Carlos.

como aporte e pano de fundo em diversos momentos para a construção do presente texto de síntese.

Nosso objetivo central aqui é apresentarmos as duas cidades à luz dos processos que buscamos evidenciar. Portanto, toda construção analítica dos processos que apresentaremos possuem relação direta com o processo de produção do espaço urbano das duas cidades naquilo que se refere à valorização seletiva de determinadas áreas, contribuindo com a paulatina produção de processos de desigualdades socioespaciais que nelas podem ser hoje observados. Mais ainda, os elementos que procuraremos dar ênfase possuem relação direta com os movimentos da estruturação das cidades, ou seja, são processos que alteram diretamente a estrutura urbana de ambas cidades.

Antes de avançarmos na discussão, é necessário explicarmos os vínculos e as diferenças entre os termos estrutura e estruturação, para evitarmos confusões teóricas.

O termo estrutura urbana diz respeito aos arranjos dos diferentes usos de solo no interior das cidades. A estrutura seria então o mosaico-resultado deste processo de alocação/realocação das atividades econômicas e das funções residencial, comercial, públicas/coletivas e de lazer nas cidades. Desse modo, a estrutura urbana se refere à organização espacial das formas e funções urbanas, em determinado momento histórico (SPOSITO, 1991).

Nas palavras de Villaça (2001, p. 327), a estrutura seria “...um todo articulado de partes que se relacionam, no qual alterações em uma parte, ou em uma relação, acarretam alterações nas demais partes e relações”. Tais alterações indicam que a estrutura urbana mostra-se dinâmica, podendo ser compreendida a cada momento como resultado de mudanças em um período anterior do processo de estruturação.

Tal dinâmica conduz ao termo estruturação, que representa um processo imprescindível para a manutenção da permanente produção da cidade. A estruturação garante a ideia de que esta organização/desorganização da cidade contém a dinâmica do próprio processo social que a determina, sendo a estrutura em cada corte do tempo do processo de estruturação, também determinante dos momentos seguintes do processo (SPOSITO, 1991).

Tendo tais pontos de partida em mente, no primeiro item deste capítulo apresentaremos informações básicas das duas cidades, buscando situar o leitor, pontuando a localização de cada uma delas no Estado de São Paulo, bem como alguns

dados básicos necessários para entendermos o contexto e a produção do espaço urbano de cada uma delas, buscando demonstrar os processos que conformaram a atual realidade.

Iniciaremos o segundo item descrevendo a expansão urbana de Ribeirão Preto e São Carlos, procurando dar uma atenção em especial ao que denominaremos como “vetores seletivo de expansão e valorização imobiliária⁸” das duas cidades.

Parte desta análise utilizará das variáveis relacionadas ao perfil econômico das famílias de acordo com seu local de moradia, cujos dados foram extraídos das publicações do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) referentes ao censo do ano de 2000 e de 2010.

Para isso, será representada a localização de moradia dos chefes de famílias com até 02 salários mínimos mensais e os chefes de famílias com rendimentos mensais acima dos 20 salários mínimos. Trata-se, portanto, de identificarmos os indicadores dos extremos do perfil dos rendimentos das famílias nas duas cidades. Ao nos aproximarmos, assim, da divisão social do espaço esperamos elaborar os elementos necessários ao entendimento da atual estrutura urbana das duas cidades.

Retoma-se aqui a perspectiva já trabalhada em Barcella (2015) que, ao analisar o mercado imobiliário focando na análise da terra urbana e, portanto, fazendo referência à produção capitalista do espaço urbano, primeiro situa e representa a distribuição espacial dos diferentes segmentos sociais de acordo com suas rendas na cidade. Para tanto, vamos partir da forte relação trabalhada por Melazzo (1993; 2013) entre a renda dos moradores de certos bairros e áreas de uma cidade com o preço da terra e dos imóveis edificadas no local.

⁸ A terminologia “vetor de expansão e valorização imobiliária” não diz respeito à uma delimitação de área ou quadrante e sim a um sentido guiado e intencional de “valorização” de áreas. A explicação dos sentidos da palavra “vetor” estão melhores debatidos no *Capítulo 3*, onde descreveremos, com atenção, a opção por seu uso nesta dissertação.

1.1. Apresentação das cidades estudadas elementos básicos para entendê-las: Da população à urbanização

Tanto Ribeirão Preto quanto São Carlos são duas cidades localizadas no Estado de São Paulo (Mapa 01). Possuem importância na rede urbana, uma vez que apresentam papéis relevantes de intermediação das relações entre e com cidades menores, com outros centros urbanos ou metrópoles, consubstanciadas tais relações pela quantidade e qualidade expressiva na oferta de atividades comerciais e de serviços, por exemplo (DAL POZZO, 2011; 2015).

Por mais que seja possível afirmar que não existem critérios consensuais e plenamente estabelecidos para uma conceituação de cidades médias, tomamos aqui a discussão acumulada no âmbito da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (RECiME). Sposito (2007), comenta que a problematização de um conceito de cidades médias deve considerar o fato de elas exercerem importantes papéis regionais ou de intermediação na rede urbana e, para suas análises, devem ser consideradas as relações em escalas nacional e/ou internacional, as quais têm influência na conformação de um sistema urbano⁹.

Nesse mesmo sentido, Sposito (2007) ainda ressalta que os papéis regionais sempre estiveram associados às cidades médias, as vezes denominadas cidades regionais.

Portanto, cada cidade média associa-se à área ou à região que comanda o que pressupõe relações diretas com um número de cidades pequenas e o desempenho de funções de intermediação destas com a cidade de maior porte. Porém, a autora faz uma ressalva importante ao alertar que “num contexto como esse (o atual período), as relações entre a cidade média e seu espaço rural e regional deixam de ser suficientes para compreender o contexto que ela se insere” (SPOSITO, 2007, p.236), exigindo

... compreender as cidades médias a partir de processos e dinâmicas que são, sobretudo, econômicos, mas verificando suas dimensões espaciais, o que significa pensar na posição sempre relativa e transitória dessas cidades e de seus papéis nas relações, sobreposições

⁹Consideramos sistemas urbanos um conjunto de redes urbanas que se articulam. Para mais detalhes SPOSITO (2011).

e articulações com o espaço rural e com outras cidades em múltiplas escalas (SPOSITO, 2007, p. 233).

Nesse sentido destacamos que as investigações sobre tais cidades têm apontado para as articulações em múltiplas escalas e com a observação de suas funções e de seus papéis na rede urbana. Nota-se a coexistência de uma estrutura hierárquica ao lado de articulações que não podem ser interpretadas apenas pelo paradigma hierárquico da rede, dada a complexidade das interações espaciais interescalares, necessitando lançar mão do conceito de heterarquia urbana desenvolvido por Catelan (2012; 2013), que busca dar conta de uma perspectiva analítica que dá centralidade às interações interescalares das cidades médias.

Segundo Amorim (2015), quando consideramos a dinâmica do mercado imobiliário em cidades médias, há níveis específicos de determinações e inquietações a serem perseguidos em cada escala, tal como desenvolvido em Melazzo (2010; 2012). Na dimensão da escala referente ao espaço da cidade (ou intraurbano) entendemos que o fio condutor para a análise da produção imobiliária e o seu papel cada vez mais presente na produção do espaço urbano seja através do conceito de capital incorporador, considerado aqui como fração do capital que transforma os usos do solo (e consequentemente o espaço intraurbano) com vistas à apropriação de rendas fundiárias, na forma de lucros de incorporação, que gera e aumenta as desigualdades socioespaciais. (SMOLKA, 1987; MELAZZO, 1993; 2010; 2012), aliando para sua análise os aspectos econômicos e espaciais de suas dinâmicas de valorização.

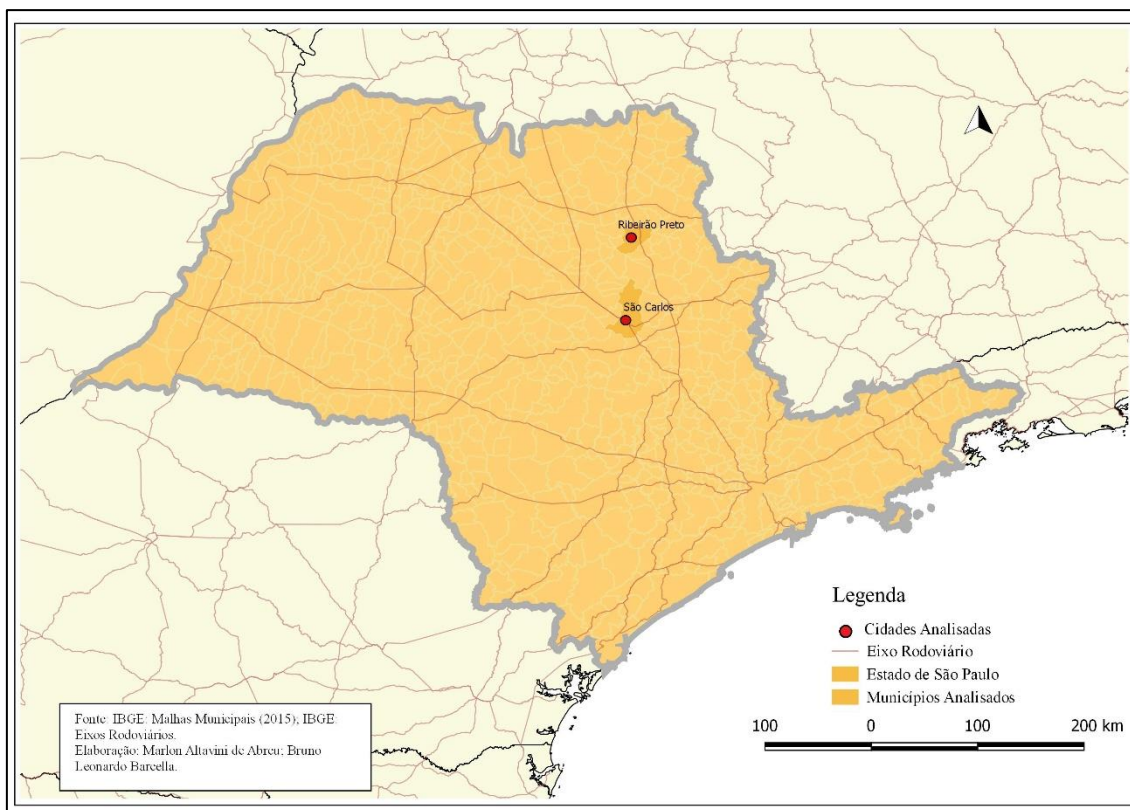
Na dimensão da escala regional ou da rede urbana é possível pensar na hipótese de que, em muitos casos (e em particular nas cidades consideradas médias), a intensidade dos negócios imobiliários frente a outros ramos econômicos produza impactos que extrapolam o âmbito local, configurando regiões de influência de tais cidades (MELAZZO, 2010).

Na dimensão da escala nacional e internacional seria a aproximação entre o setor imobiliário e os mercados de capitais no decorrer do anos 2000 (PAIVA, 2007; SHIMBO, 2010 e 2016; FIX, 2011, MELAZZO, 2013 e 2015; SANFELICI, 2013), com uma lógica cada vez mais presente de valorização ancorada em lógicas financeiras que “chegam” em cada cidade por diferentes caminhos alterando de maneira significativa o modo de produzir e planejar as cidades e a habitação, por meio da compra de grandes bancos de

terras (*landbanks*) e lançamentos habitacionais “gigantescos” para o padrão dessas cidades, o que acaba por impactar de forma significativa a estrutura das cidades médias.

No Mapa 1 estão pontuadas as localizações das cidades no Estado de São Paulo. É possível notarmos a relativa proximidade entre ambas, apesar de seus municípios estarem em regiões administrativas diferentes.

MAPA 1. RIBEIRÃO PRETO E SÃO CARLOS. LOCALIZAÇÃO NO ESTADO DE SÃO PAULO



O município de Ribeirão Preto pertence à Região Administrativa do mesmo nome, localizando-se a noroeste da capital do Estado. Ocupa uma área de 650,366 km², sendo que 127,309 km² estão em perímetro urbano e os 523,051 km² restantes constituem sua zona rural. Segundo o IBGE (2017) a população total estimada no ano de 2017 era 682.302 habitantes.

São Carlos está localizado na Região Administrativa Central, a uma distância de 230 quilômetros da capital, São Paulo. Ocupa uma área de 1.136,907 km², sendo que 67,25 km² estão dentro do perímetro urbano e os 1.069,65 km² restantes constituem sua zona rural. O município apresenta uma população total estimada de 246.088

habitantes, segundo dados do IBGE (2017), distribuídos em uma área total de 1.141 km².¹⁰

QUADRO 2. RIBEIRÃO PRETO E SÃO CARLOS. EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE. 1980 - 2010¹¹

	Ribeirão Preto			São Carlos		
Ano	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural	Total
1980	306.837	10.081	316.918	109.753	9.259	119.012
1991	424.311	9.831	434.142	147.750	9.799	157.549
2000	502.002	2.160	504.162	183.092	9.547	192.639
2010	602.061	1.713	603.774	212.813	8.879	221.692

Fonte: IBGE Cidades, 2017.

Elaboração: Barcella (2018)

No Quadro 2, podemos observar o processo de crescimento populacional das duas cidades aqui estudadas entre os anos de 1980 e 2010. Com a análise do quadro observamos que ambas as cidades vivenciaram ao longo das últimas três décadas um crescimento populacional: entre 1980 e 2010 houve um aumento em um ritmo gradativo e constante em ambas as cidades. Porém, destacamos aqui o crescimento proporcionalmente maior da população urbana em ambas as cidades, quando comparadas à população rural.

Mais precisamente, as taxas de urbanização ao longo da série histórica levantadas pelo IBGE, e que estão representadas no Quadro 4, demonstram que ambas as cidades apresentaram ao longo dos anos percentuais crescentes e sistematicamente superiores aos do Estado de São Paulo.

¹⁰ Os dados sobre tamanho da área da cidade, bem como o tamanho do perímetro urbano e rural e a população estimada de 2017 encontram-se no IBGE Cidades (2017). Link: <https://cidades.ibge.gov.br/v4/municipio/354890>

¹¹ Apesar de apresentarmos no início do item os dados da população total estimada de 2016, o gráfico com as populações urbanas e rurais só possuem até 2010, pelo de que o IBGE não realiza estimativas em relação a essas categorias.

QUADRO 3. RIBEIRÃO PRETO E SÃO CARLOS. TAXA DE URBANIZAÇÃO DAS CIDADES. 1980 - 2010

Taxa de Urbanização	1980	1991	2000	2010
Estado de São Paulo	88,64%	92,72	93,41	95,94
Ribeirão Preto	96,81%	97,74%	99,57%	99,72%
São Carlos	92,21%	93,78%	95,04%	95,99%

Fonte: IBGE Cidades, 2010

Elaboração: Barcella (2018)

Em 2010 a população urbana e rural de Ribeirão Preto foi estimada pelo IBGE em 603.774 habitantes, sendo desses 602.061 contabilizados como população de áreas urbanas (Quadro 2), ou seja, aproximadamente 99,7% da população total. Em São Carlos, a população registrada em 2010 era de 221.692, sendo 212.813 contabilizados com população urbana (Quadro 2), resultando em aproximadamente 95.9%.

Ao analisarmos o Quadro 3 podemos apontar que a cidade de São Carlos sempre teve sua taxa de urbanização superior à do Estado de São Paulo, mas esta diferença foi diminuindo gradativamente ao longo dos anos, até que em 2010 a taxa de urbanização de São Carlos e a do Estado de São Paulo são praticamente iguais e próximas dos 96%.

Já em relação a Ribeirão Preto, assim, como em São Carlos sua taxa de urbanização ao longo da série histórica sempre foi maior que a do Estado de São Paulo, com uma diminuição da diferença ao longo da série. Entretanto, em 2010 essa taxa se apresentava ainda maior que a do Estado, com uma diferença de aproximadamente 4%.

Portanto, é possível apontarmos que tanto Ribeirão Preto quanto São Carlos são cidades que possuem uma taxa de urbanização consideravelmente alta, com ambas apresentando taxas de urbanização superior à do Estado de São Paulo. Porém, Ribeirão Preto se destaca em relação a São Carlos, com uma taxa de urbanização maior em aproximadamente 4% (Quadro 3).

Por fim, com o aumento paulatino e constante da população urbana de ambas as cidades, representado pelo aumento das taxas de urbanização, fica cada vez mais importante buscarmos entender e analisar seus espaços urbanos, por serem o principal espaço de vida. Sendo ele, portanto, a condição, o meio e o produto da ação humana –

pelo uso - ao longo do tempo (CARLOS, 1992; 2007 e 2011) é nele que os principais processos e dinâmicas ocorreram e ocorrem¹².

1.2. A expansão urbana de Ribeirão Preto e São Carlos: A expansão territorial e a valorização imobiliária

No presente item, pretendemos descrever de maneira sintética o processo de expansão territorial urbana das cidades de Ribeirão Preto e São Carlos. Não abordaremos toda a história e detalhes ocorridos no âmbito das expansões ocorridas nas cidades. A proposta aqui é dar destaque aos vetores de expansão que em seu processo, tiveram relação direta com os interesses dos agentes imobiliários que representam o capital imobiliário.

Para a realização desta análise, procuraremos aqui nos ater a um eixo de expansão em específico para cada uma das cidades. Tais eixos identificados por nós como vetores de expansão do perímetro urbano diretamente associados à valorização imobiliária, referem-se a segmentos específicos em quadrantes também específicos que podem ser identificados e delimitados espacialmente considerando que, nas últimas décadas, passaram a ser de interesse direto do capital imobiliário hegemônico na “produção capitalista da casa e da cidade” em Ribeirão Preto e São Carlos.

No caso da cidade de Ribeirão Preto identificamos a presença do que denominaremos aqui de “vetor de expansão e valorização imobiliária” na mancha urbana que se expande do centro em direção ao sul da cidade, onde se localizam diversos bairros que são resultados de operações de mudanças de usos do solo urbanos coordenadas e estrategicamente produzidas pelo capital imobiliário em parceria com o poder público municipal (BARCELLA, 2015 e 2017), sendo possível também observar um expressivo número de espaços residenciais fechados que foram instalados pós anos 1990 (DAL POZZO, 2015), principalmente na medida em analisamos o extremo sul da área em questão.

Já em São Carlos identificamos o vetor de expansão e valorização imobiliária no quadrante entre a área central em direção ao norte da cidade (BARCELLA, 2015), vetor

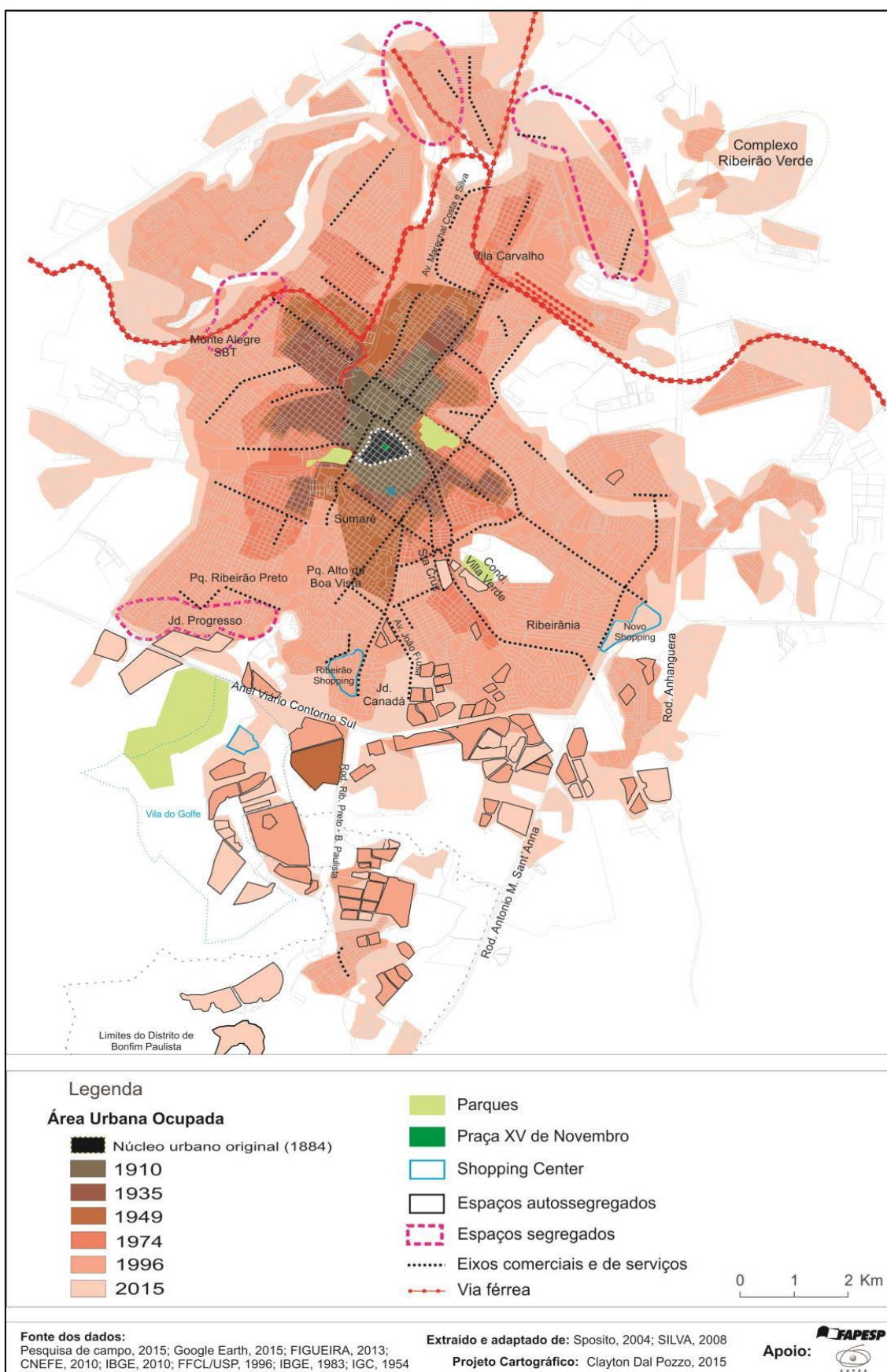
¹² Mesmo conhecendo a importância que teve no passado a produção agrícola nesta área do Estado de São Paulo, como por exemplo à constituição do Complexo Cafeeiro Paulista (CANO, 1990).

esse onde em determinado momento passam a se localizar os espaços residenciais fechados voltados para a população de maior poder aquisitivo de acordo com Dal Pozzo (2011), expansão urbana esta também planejada pelo capital imobiliário, mas com diferenças substanciais¹³ em relação a Ribeirão Preto.

Em Barcella (2015 e 2017) podemos encontrar as médias dos preços ofertados de terrenos urbanos para o ano de 2010, sendo possível destacarmos que os maiores preços ofertados em ambas as cidades, encontram nas áreas induzidas pelo vetor que estamos chamando a atenção.

Com o apoio do Mapa 2, é possível observar em diferentes momentos a expansão da área urbana de Ribeirão Preto desde seu núcleo original no ano de 1884. Ao longo de mais de 130 anos, ou seja, até 2015 a cidade se expande territorialmente em várias direções e em ritmos diferenciados. Chamam a atenção, porém: I) que a partir do ano de 1986 parece haver uma intensificação do processo de expansão com a abertura de loteamentos e incorporação de novas áreas ao processo de produção da cidade e, II) que o processo verificado no eixo ao sul da área considerada como centro apresenta-se não apenas como mais recente, mas também com características diferentes, dadas as descontinuidades nos loteamentos implantados, tornando-o distinto de processos que ocorrem em outras áreas.

¹³ Tais diferenças serão melhor descritas ao longo deste capítulo e principalmente no segundo capítulo, no qual buscaremos explicar e debater os processos que levaram à atual “conjuntura” espacial das duas cidades. Trata-se, no nosso entendimento, de debatermos a “essência” expressada pela “aparência”.

MAPA 2. RIBEIRÃO PRETO. EXPANSÃO URBANA. 1884 - 2015


Fonte: Dal Pozzo (2015)

A partir do Mapa 2, ainda, é possível observarmos que desde sua fundação (1884) até 1949 a mancha de expansão do tecido urbano da cidade de Ribeirão Preto ficou restrita às áreas próximas ao quadrilátero central da cidade.

De 1949 a 1974 observa-se o início de um processo de ocupação de áreas nos arredores do quadrilátero central da cidade, que se consolida no período entre 1974 a 1996, podendo assim observarmos o início do processo de intensificação de ocupação de áreas periféricas.

Entretanto, a partir de 1996 é possível registrar o surgimento e consolidação de um padrão de ocupação mais disperso e descontínuo do tecido urbano, que foi marcado pela implantação e presença de espaços residenciais fechados em localizações periféricas, como será visto, principalmente em direção ao sul da cidade.

Mais precisamente, até o final da década de 1980 Ribeirão Preto passou por uma tendência de expansão do tecido urbano associada à implantação de loteamentos que posteriormente se tornaram bairros em localizações próximas a área central da cidade (SPOSITO, 1991).

Segundo o levantamento feito por Sposito (1991) na cidade de Ribeirão Preto entre 1960 e 1980, houve uma grande disposição de lotes para o mercado: durante a década de 1960 foram produzidos 60 loteamentos, seguidos de 23 na década de 70 e 36 na década de 1980. De acordo com a autora, tal dinâmica pode ser interpretada como uma resposta ao crescimento econômico que a cidade vivia naqueles anos.

Sposito (1991), ainda ressalta que a grande expansão vivida na década de 1980 decorreu da implantação de conjuntos habitacionais, destacando que somente da Companhia de Habitação de São Paulo (COHAB - RP)¹⁴ foram erguidos 10 conjuntos habitacionais.

Segundo a autora, tal fato revela diminuição da atuação da iniciativa privada no processo de incorporação de novas terras à cidade e aumento da participação do Estado ao lidar com problemas habitacionais das classes de menores rendimentos (SPOSITO, 1991, p. 295).

De forma geral, em Ribeirão Preto também se reflete a tendência geral das cidades maiores, pois que as décadas de 50 e 60 foram marcadas pelos loteamentos das periferias urbanas, venda de lotes a prazo e auto-construção de moradias. Nos anos 80 os níveis de achatamento

¹⁴ COHAB – RP Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto

salarial já não permitem às frações sociais de baixo poder aquisitivo arcar com os custos da compra de terrenos. O acesso à casa própria passa a ser possível somente através dos financiamentos de 20 anos (as vezes mais longos do que a duração das casas) (SPOSITO, 1991, p.295).

Portanto, como resultado de uma expansão do tecido urbano fortemente atrelada à construção de moradias de habitação social, subsidiadas pelo governo Federal por meio de políticas públicas durante a década de 1980 resultaram em um processo de expansão urbana descontínua (SPOSITO, 1991) em direção ao norte da cidade e também ao noroeste, onde foram instalados os empreendimentos via COHAB e antes disso pela autoconstrução.

Segundo Dal Pozzo (2015) o eixo norte de expansão, foi destinado à produção de moradias para os segmentos de mais baixo poder aquisitivo, produção esta articulada pela Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP) a partir de financiamentos iniciais advindos do Banco Nacional de Habitação (BNH).

Em uma das entrevistas realizadas durante os trabalhos de campo na cidade de Ribeirão Preto¹⁵ com o representante da COHAB-RP, ficou claro que o setor norte da cidade foi escolhido intencionalmente e destinado à produção de habitação de interesse social, principalmente a partir da atuação da COHAB.

“O setor norte foi construído pela COHAB quase que inteiro, e são casas da COHAB que se encontram lá, então você vai encontrar o Jd. Quintino Facci I e II, Adelino Simioni... todos esses bairros foram feitos pela COHAB. Com a inclusão de áreas destinadas ao comércio e residência” (PRESIDENTE DA COHAB-RP, SILVIO MARTINS).

Portanto, esta Companhia desempenhou um papel fundamental no contexto de implementação dos conjuntos habitacionais desse período. Porém, ao contrário do que afirma o Presidente da COHAB-RP, Adas (2004), Campos (2004) e Valenciano (2004) relatam que tal processo foi marcado pela implantação e proliferação de conjuntos habitacionais em descontinuidade territorial e com carências em termos de infraestrutura urbana, serviços urbanos e demais tipos de equipamentos comerciais e de serviços, os quais estavam espacialmente distantes.

¹⁵ Entrevista realizada por Everaldo Santos Melazzo e Maria Encarnação Beltrão Sposito com Silvio Martins, representante da COHAB-RP em 16 de janeiro de 2015, a gravação e utilização da entrevista foram autorizadas.

Quando contabilizamos somente as unidades habitacionais produzidas pela COHAB durante a década de 1980 chegamos ao expressivo número de 45.146¹⁶ unidades. Se trata, assim, de um grande volume de unidades habitacionais produzidas em um intervalo de dez anos e que foi localizado majoritariamente nos setores ao norte da cidade.

A partir da ação intencional da COHAB-RP as terras urbanas localizadas ao norte e noroeste da cidade de Ribeirão Preto foram historicamente sendo incorporadas a uma produção já, antecipadamente, desvalorizada em seu conteúdo socioespacial, seja pela tipologia das moradias ali edificadas, seja pelo tipo de empreendimento popular a que se destinaram, seja ainda pela qualidade das habitações destinadas à população de menor poder aquisitivo. Ademais, como explicam Sposito, (1991); Campos (2004); Dal Pozzo (2015) a chamada zona norte de Ribeirão Preto assistiu e assiste ainda à produção de moradias por autoconstrução e habitações irregulares, bem como a ocupação de terrenos irregulares conformando a formação de algumas favelas.

SPOSITO (1991) enfatiza que até os 1980, Ribeirão Preto contava com uma legislação que reforçava a ocupação de áreas com localizações mais próximas ao centro da cidade, resultado de uma preferência dos empreendedores imobiliários e do poder público municipal naquele momento, que visavam incentivar a expansão urbana de interesse mais direto ao restrito mercado imobiliário nas proximidades do centro, “em áreas de ampliação da potencialidade de verticalização” (SPOSITO, 1991, p. 307). Nesse sentido, o centro continuava a ser o principal alvo dos interesses dos agentes empresariais naquele momento segundo a autora e, portanto, local de residência dos segmentos de renda com capacidade de pagamento a ele aceder.

Figueira (2013) relata que o bairro Higienópolis (Figura 2) situado ao lado e em continuidade à área central apresentou processo de verticalização nesse período, portanto, corroborando com o argumento de Sposito (1991) de que os interesses dos agentes imobiliários naquele momento se localizavam nas proximidades ao centro da cidade.

¹⁶ Informação retirada da página online da COHAB-RP.

Link: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/cohab/i08conjcrono.php>

Identifica-se que durante aquele período de continua valorização da área central, o processo de expansão do tecido urbano que se direcionava para o norte da cidade não foi produzido majoritariamente através de sua incorporação via mercado privado, através da implantação e novos loteamentos, mas sim, por meio de incentivos estatais com a produção habitacional vinculada à COHAB-RP (SPOSITO, 1991).

Concomitantemente, havia um ainda tímido processo de expansão do tecido urbano em direção ao sul da cidade durante os anos 1980. Dal Pozzo (2015) relata que os primórdios da ocupação do setor sul ocorrem com o paulatino prolongamento das vias do núcleo urbano original desde a atual Praça XV de Novembro, perpassando pelo Jardim Higienópolis, até a abertura e efetiva ocupação além da Avenida Nove de Julho a partir da década de 1950, com a implantação do Jardim Sumaré, Bairro Alto da Boa Vista (1954) e o loteamento fechado de chácaras denominado “Quinta da Alvorada” (1954), implantado em descontinuidade territorial ao núcleo urbano compacto.

A partir da observação da Figura 2, é possível notar o padrão construtivo do já citado bairro Higienópolis, com uma alta densidade de empreendimentos verticalizados, fruto de uma lógica que começou a se desenhar ainda nas décadas de 1960, 1970 e 1980, quando o bairro Higienópolis era considerado o local de abertura de empreendimentos voltados para a “elite” da cidade (BARCELLA, 2015 e VILLA, 2008).

FIGURA 2. RIBEIRÃO PRETO: BAIRRO HIGIENÓPOLIS. DESTAQUE PARA A ELEVADA DENSIDADE DE VERTICALIZAÇÃO. 2016



Fonte: Google Street View. Acesso em: 30/06/2017.

Link: <https://www.google.com.br/maps/@-21.1768472,->

Observa-se assim, de um lado uma certa continuidade por ser a área anteriormente já ocupada pelos mais altos segmentos de renda, mas diferenças no que se refere à tipologia e aos adensamentos o que denota que a transformação da área constituiu-se naquele momento em fonte de ganhos fundiários e imobiliários de diferentes agentes, de acordo com a leitura sugerida por Abramo (1989).

A Figura 2 é referente a duas das principais vias do bairro Higienópolis, o cruzamento da Rua Garibaldi com a Rua Campos Salles, sendo essa última onde se localiza o Shopping Santa Úrsula, inaugurado em 29/09/1999¹⁷.

Queremos chamar a atenção também para o processo que resultou na construção do shopping em questão. O Shopping Santa Úrsula é resultado de uma operação comercial entre a Companhia das Irmãs Ursulinas e a GDU-RP¹⁸ (Grupo de Desenvolvimento Urbano de Ribeirão Preto).

¹⁷ Informação: <http://www.shoppingsantaursula.com.br/o-shopping> - Acesso em 30/06/2017

¹⁸ O Grupo de Desenvolvimento Urbano de Ribeirão Preto (GDU-RP) se trata de uma empresa de consultoria de planejamento urbano, criada para prestar serviços especializados em planejamento urbano para o poder público municipal, é responsável pelo planejamento de várias áreas na cidade a partir dos anos 1990, possui relação direta com algumas empresas imobiliárias locais, tendo em comum o seu fundador que também é fundador e diretor de umas das maiores incorporadoras da cidade, a Habiarte Barc.

Na segunda metade da década de 1990 foi concebido um projeto de intervenção e expansão do tecido urbano ao sul do quadrilátero central de Ribeirão Preto. Tal intervenção urbana foi planejada pela empresa GDU-RP (Grupo de Desenvolvimento Urbana de Ribeirão Preto) em parceria com poder público municipal. A empresa GDU-RP, naquele momento tinha como um de seus principais sócios Paulo Tadeu Rivalta de Barros fundador e diretor de uma outra empresa chamada Habiarte Barc, uma incorporadora e construtora de capital local, que atuava na cidade de Ribeirão Preto desde o ano de 1985 e que tinha seu principal nicho de mercado na incorporação de áreas e construção de habitações de alto padrão construtivo¹⁹.

A construção do Shopping Santa Úrsula e o Colégio que leva o mesmo nome ficou sob responsabilidade da GDU-RP, que posteriormente seria trocado por uma gleba de terras que era propriedade da Companhia das Irmãs Ursulinas, que se localizava ao sul do quadrilátero central da cidade.

Em uma entrevista realizada com um dos diretores executivos da Habiarte Barc²⁰, o entrevistado relatou que a intervenção urbana que foi realizada na zona sul de Ribeirão Preto teve como intuito criar um vetor de valorização imobiliária, que até o final dos anos de 1990, estava concentrado no centro da cidade, principalmente no bairro Higienópolis. Com isso em vista, a GDU-RP concebeu um projeto, articuladamente com poder público municipal e algumas incorporadoras locais, para o planejamento de toda uma área da cidade denominada Jardim Santa Ângela.

“A associação possuía um colégio onde se localiza atualmente o shopping Santa Úrsula, um quarteirão inteiro que já estava bem degradado, e na zona sul possuíam um sítio que se tornou o Jardim Santa Ângela. Então o GDU-RP com outras duas empresas viabilizaram a operação urbana. A área (da citada chácara) foi totalmente urbanizada e incorporada criando lotes para prédios residenciais e comerciais e loteamentos para casas, dois espaços residenciais fechados de alto padrão, adotando parâmetros urbanísticos que não havia ainda em Ribeirão Preto, recuo frontais e laterais, grandes avenidas, canteiros centrais largos.” (Roberto Tamaki, diretor executivo da Habiarte Barc, 2015).²¹

¹⁹ Informações retiradas do site da Habiarte Barc. <http://www.outras.com.br/habiarte-completa-25-anos-de-atuacao-no-mercado-imobiliario>.

²⁰ Entrevista realizada 16.01.2015, com o Marcos Roberto Tamaki, diretor executivo da Habiarte Barc. Entrevista realizada com autorização do entrevistado para ser gravada, permitindo a utilização das informações para fins acadêmicos.

²¹ Idem

Buscaremos descrever e debater com maior profundidade os processos ocorridos na concepção das intervenções urbanas realizadas pela GDU-RP, que visaram criar um processo de expansão do tecido urbano juntamente com um vetor de valorização imobiliária no *capítulo 3*, onde procuraremos discutir tais processos à luz dos agentes envolvidos e seus interesses, bem como os resultados por eles alcançados.

A expansão do tecido urbano resultado deste processo de intervenção urbana planejada, pode ser observada, a partir do ano de 1996, representada no Mapa 2 evidenciando assim, uma tendência de intensificação do aumento da área urbana em termos de metros quadrados que passam a estar disponíveis ao parcelamento e ocupação, a partir daquele momento de maneira coordenada e conduzida por um grupo restrito de empreendedores imobiliários.

Segundo Elias (2003) no final da década de 1980, apoiado na justificativa do intenso crescimento da população urbana impulsionado, entre outros aspectos, pelo aumento da importância do setor terciário e agroindustrial de Ribeirão Preto, houve uma fase de expressiva expansão do tecido urbano, acompanhada de uma intensificação do processo do espaço urbano de forma descontínua, com a intencionalidade de inserir o mercado de novas habitações em processos de especulação imobiliária (ELIAS, 2003).

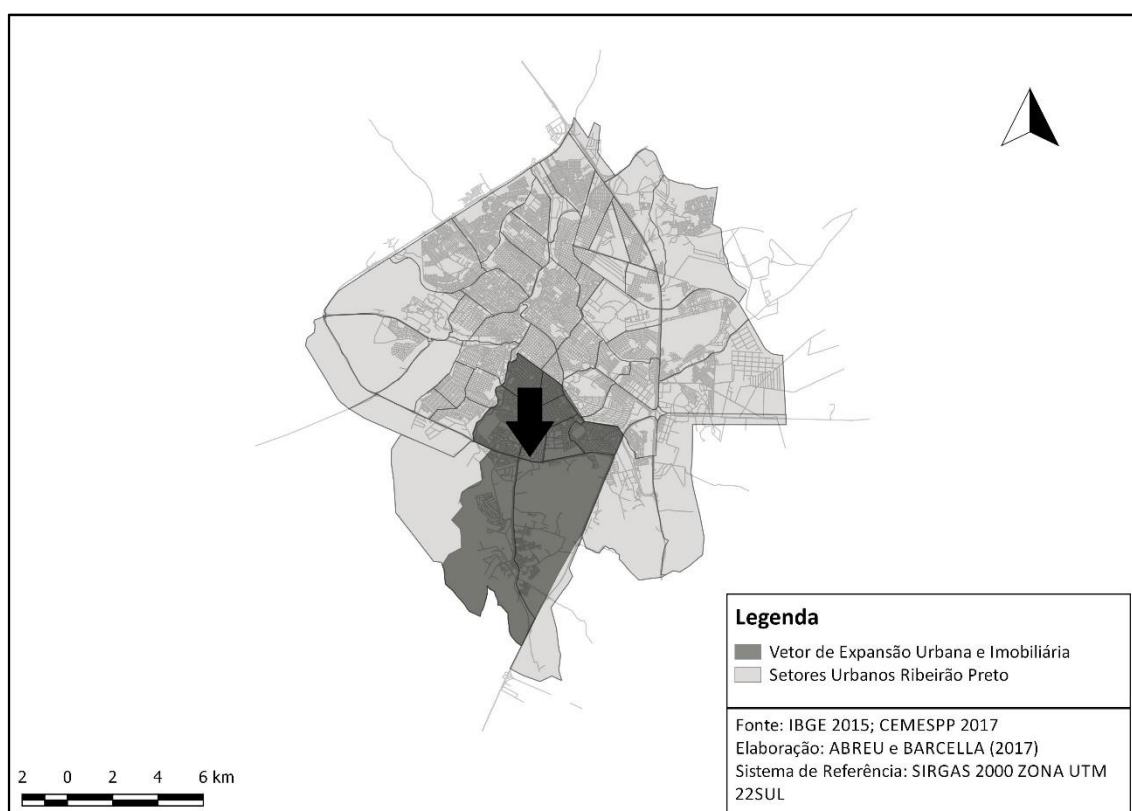
Nesse sentido, de acordo com Dal Pozzo (2015), os novos loteamentos, dotados de infraestrutura urbana e voltados aos segmentos de mais alto poder aquisitivo foram implantados de modo a estabelecer proximidade ou contiguidade com o Anel Viário do Contorno Sul, que estava em projeto e viria a ser construído na década de 1990. Observa-se que, naquele momento, no final dos anos 1980 e início dos anos 1990, já era possível observar um processo de expansão urbana em direção ao sul da cidade, ainda em fase inicial, mas com características bastante definidas de se-volta para a construção de empreendimentos destinados à população de mais elevada renda da cidade.

O processo de expansão urbana em direção ao sul da cidade será de fato fortemente intensificado a partir dos anos 1990 (BARCELLA, 2015), principalmente em decorrência de uma série de estratégias e operações urbanas, orquestrada pela GDU-RP (Grupo de Desenvolvimento Urbano de Ribeirão Preto) que envolveu o capital incorporador local, representado pelos agentes imobiliários, o poder público municipal e uma coalizão de elites locais que irão conceber um projeto de cidade, buscando de

maneira coordenada a maior extração e apropriação possíveis de rendas fundiárias diferenciadas.

Portanto, já no final da década de 1980 e mais intensamente no decorrer da década de 1990, é notável o surgimento de um processo de expansão do tecido urbano direcionado para a criação de áreas de interesses imobiliários, localizadas no setor sul da cidade, em direção ao distrito de Bonfim Paulista, próximo ao anel viário sul. Denominamos aqui tal expansão como a criação de um “vetor de expansão e valorização imobiliária”, representado no Mapa 3.

MAPA 3. RIBEIRÃO PRETO. VETOR DE EXPANSÃO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA



Com a criação deste vetor é possível observar-se o curso de mudanças significativas no que diz respeito à estrutura da cidade de Ribeirão Preto, mudanças essas que dizem respeito à posição, à natureza e à localização dos elementos no espaço, com novos eixos de centros de negócio, novos eixos comerciais e residenciais, ou seja, é o uso diferenciado do espaço não mais na escala de um lote ou de quadra (com mudanças de uso ou de intensidade de adensamento construtivo), sequer na escala de um bairro (que a partir de mudanças construtivas altera seu padrão

socioocupacional), mas na escala da cidade, o que nos permitiria, seguindo Brenner (2013) falar de um reescalonamento espacial dos agentes que conduzem/comandam tais processos, com vistas à criação e extração e acumulação de maiores rendas possíveis.

Assim, é possível observar um “boom” (concentração no tempo e em uma área restrita e delimitada) nos lançamentos imobiliários voltados para população de maior poder aquisitivo fora da área central e uma proliferação de “espaços residenciais fechados²²”, o que irá interferir diretamente no conjunto da estrutura urbana da cidade, com mudanças profundas no que tange à localização da população de acordo exclusivamente com seus rendimentos.

A análise referente a essa última mudança será elaborada no item subsequente²³. Tal processo de expansão, assim como toda a discussão envolvendo o papel destes agentes e suas ações no planejamento desta expansão serão trabalhados no *Capítulo 3*²⁴.

A expansão urbana da cidade de São Carlos, naquilo que se refere à produção de um vetor de expansão e valorização imobiliária apresenta características diferentes e para melhor ilustrar nossa explicação e argumentação o Mapa 4 além de representar os limites da expansão urbana de São Carlos até o ano de 1929, também busca estabelecer os limites da expansão (área urbana ocupada) em quatro momentos posteriores, quais sejam, 1954, 1980, 1996 e 2009 (DAL POZZO, 2011).

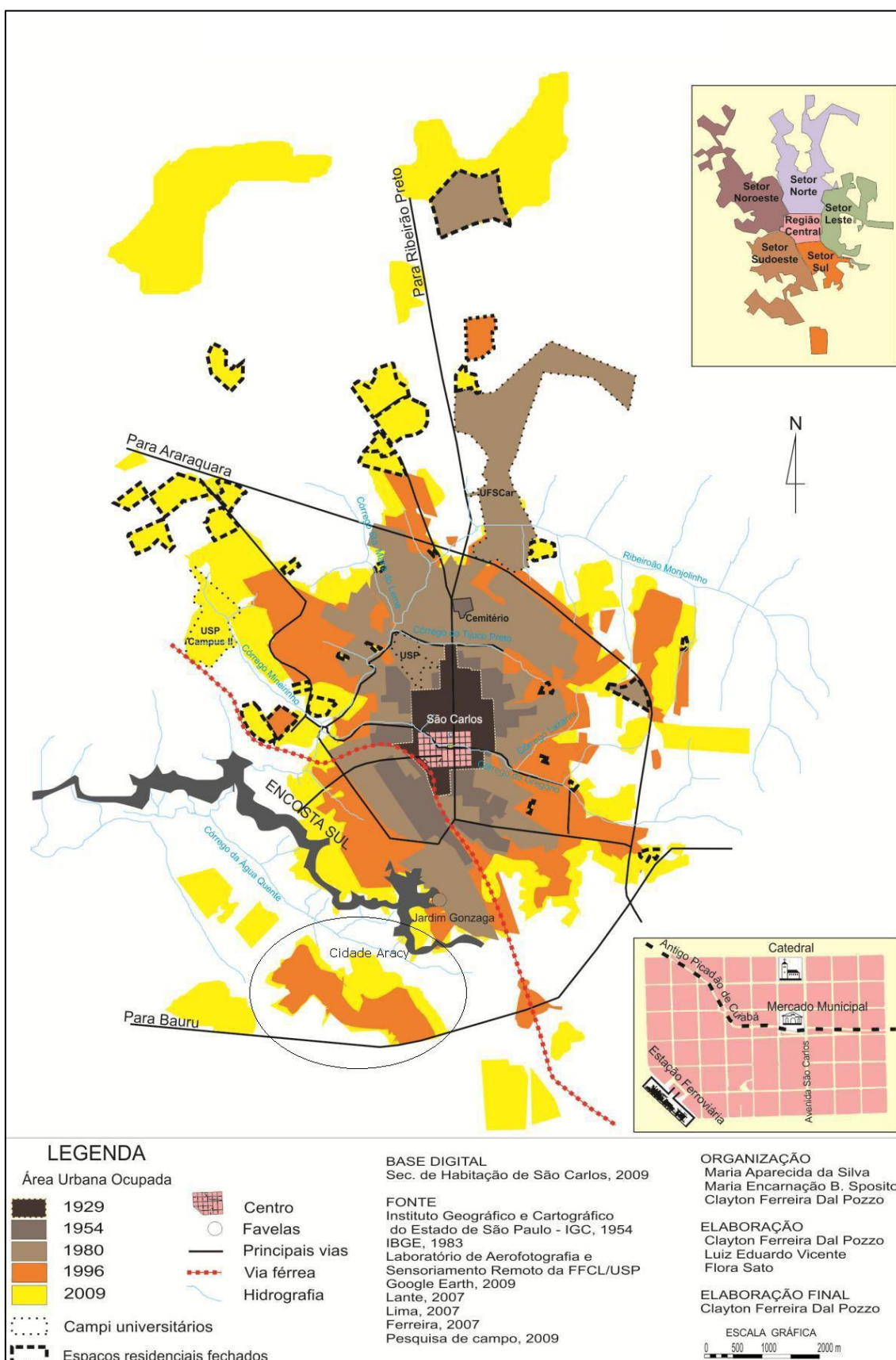
Como já comentado anteriormente, chama a atenção o vetor de expansão do centro no sentido norte da cidade. É possível observar no mapa que os espaços residenciais fechados se localizam justamente neste setor e também a noroeste, conformando uma das periferias da cidade, com a saída para as rodovias que conectam

²²Optamos por utilizar aqui a nomenclatura Espaços Residenciais Fechados, seguindo Sposito e Góes (2013), para fazer referência a loteamentos fechados, condomínios fechados, bairros fechados, ou seja, qualquer tipo de empreendimento que possui em sua tipologia o cercamento por muros como característica fundamental.

²³ 1.3. A distribuição espacial da população de Ribeirão Preto e São Carlos segundo seus rendimentos mensais.

²⁴ 3. A atuação dos agentes imobiliários na produção e planejamento das cidades: a essência.

São Carlos a Ribeirão Preto, no caso dos condomínios localizados no setor norte da cidade e a Araraquara, no caso dos condomínios que se localizam no setor noroeste.

MAPA 4. SÃO CARLOS. EXPANSÃO URBANA. 1929-2009


Fonte: Dal Pozzo (2011)

Assim, como já explicitado anteriormente, nosso objetivo aqui não é reconstruirmos todo o processo de expansão urbana ocorrido na cidade de São Carlos, seja por já existirem outros trabalhos que se debruçaram especificamente sobre esse tema e já realizaram essa reconstrução histórica da expansão da cidade²⁵, seja pelo fato de não ser esta a questão central do presente trabalho. Contudo, assim, como fizemos para descrever Ribeirão Preto, procuraremos elaborar uma síntese atentando para os fatos e processos que possuem relação direta como o tema aqui trabalhado, sendo necessário realizar alguns recortes em alguns momentos deste longo período entre os anos de 1850 e 2017.

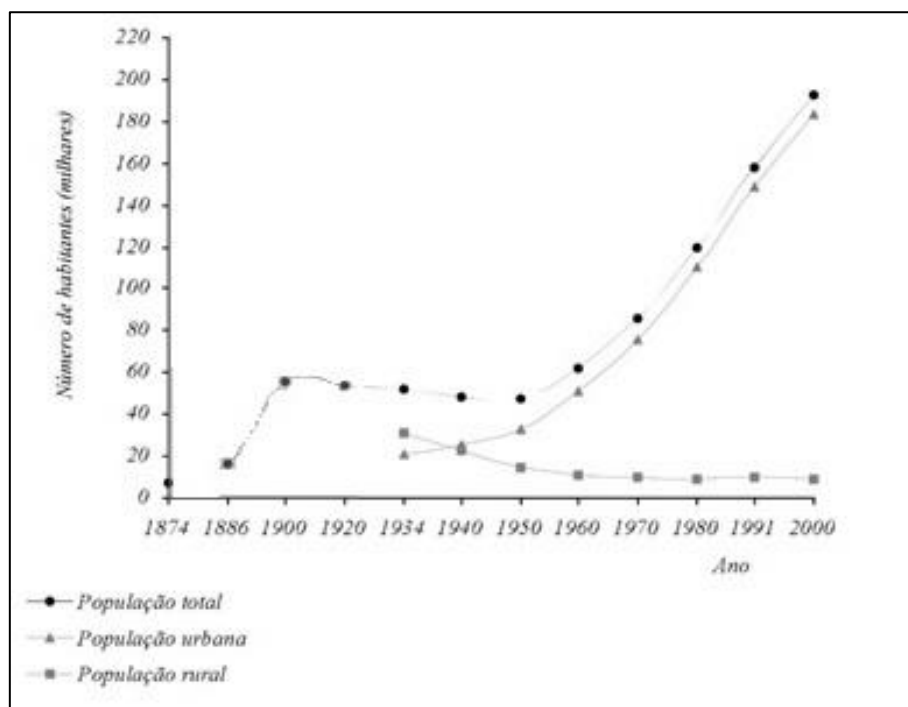
Considerando suas origens a partir de 1857, segundo Ferreira (2007) já em 1889 se desenvolvem os primeiros bairros tidos naquele período como mais periféricos, por possuírem menor ligação com a malha urbana central da cidade (Vila Nery, Vila Pureza, Vila Izabel e Vila Prado) segundo a autora, constituindo assim os primeiros processos de expansão territorial urbana de forma intensa, relacionados diretamente aos segmentos sociais de mais baixas rendas.

Com a análise do Mapa 4 é possível percebermos que até o início do século XX (1929), São Carlos ainda possuía uma expansão urbana “tímida”, sendo a mancha urbana da cidade concentrada nas imediações do atual centro da cidade. Já a expansão urbana vivida entre 1929 e 1954 foi mais intensa diante da decadência da cafeicultura (Mapa 4).

A partir da década de 1930, houve estagnação e, até mesmo, um retrocesso no crescimento populacional de São Carlos (Gráfico 1). Porém, observa-se que houve um aumento da população urbana, ou seja, esse aumento da população urbana em um cenário de diminuição da população total esteve diretamente associado a processos migratórios do campo para a cidade (LIMA, 2007).

Já na década de 1940, mais de 50% da população do município ocupava sua área urbana (LIMA, 2007, p. 32-33) o que, conseqüentemente, estimulou a produção de novas moradias (Dal Pozzo, 2011) e culminou por incentivar o aumento do tecido urbano.

²⁵ Nesse sentido, é possível analisar a expansão urbana da cidade de São Carlos, com maiores detalhes nos trabalhos de Lima (2007) e Dal Pozzo (2011).

GRÁFICO 1. SÃO CARLOS. EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO. 1874-2000

Extraído de Lima (2007)

Dal Pozzo (2011, p. 114) ressalta que, além disso, já era possível se observar algumas características do processo de diferenciação socioespacial, no plano residencial, entre os eixos de expansão do tecido urbano que se consolidaram a partir da década de 1930.

Segundo o mesmo autor, concomitantemente a esta citada diferenciação socioespacial, no plano do consumo de bens e de serviços também se iniciou um processo de diferenciação com a formação de um subcentro na Vila Prado (localizada imediatamente a sudoeste da área central), destinado a atender, sobretudo, os segmentos de menor poder aquisitivo.

Inicialmente, a principal área de ocupação passou a ocorrer no sul do eixo principal, a avenida São Carlos, caracterizando-se pela instalação de residências operárias, produto direto dos estabelecimentos industriais ali presentes. Assim, os loteamentos foram sendo abertos a partir do polo industrial inicial, formando bairros ocupados por operários, ou seja, bairros de ocupação de trabalhadores de baixa renda. Já nas áreas centrais se localizavam as casas de mais alto padrão da época (DOZENA, 2001).

Segundo Dal Pozzo (2011, p.116) com o desenvolvimento industrial de São Carlos, a migração campo-cidade intensificou-se durante as décadas de 1940 e 1950, ocasionando um maior adensamento dos loteamentos já implantados, o que permitiu alcançar uma taxa de urbanização de 65% já em 1950 (LIMA, 2007, p. 73; POLI, 2004, p. 86;), bem como a proliferação de cortiços e áreas favelizadas com sub-habitações (POLI, 2004, p. 90).

De acordo com Lima (2007), os anos de 1960 e 1977 podem ser caracterizados pela elaboração de uma estrutura de planejamento urbano na administração municipal. Essa estrutura foi responsável pela introdução de um arcabouço urbanístico legal que contribuiu para a construção de um novo padrão urbano, segundo a autora. Foi nesse período que houve a criação do primeiro setor municipal de planejamento e de controle da expansão, que foi o responsável pela elaboração do primeiro Plano Diretor para a cidade (LIMA, 2007) no ano de 1968.

Lima (2007) relata que com a aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado foram criadas uma série de leis de controle de uso e ocupação do solo, que contribuíram para a expansão concentrada na porção central e rarefeita na periferia.

Alguns dos loteamentos da década de 1970 também foram implantados de modo a ocupar grandes áreas caracterizadas pela presença de vazios urbanos formados entre os loteamentos anteriormente implantados e que passavam por processo de consolidação, sobretudo, nos eixos noroeste e norte de expansão urbana (LIMA, 2007, p. 130-134; Dal Pozzo, 2011, p. 118).

Lima (2007) destaca que, entre 1971 e 1977, existiu em São Carlos um confronto entre a legalidade e a ilegalidade urbana que evidenciou o processo social que o país atravessava, marcado pela confluência de dois processos antagônicos: o crescimento econômico de um lado e o aprofundamento das desigualdades sociais, por outro.

No bojo desse processo, uma nova categoria de loteadores surgiu em São Carlos, para atender ao mercado imobiliário da periferia em crescimento. Essa nova categoria era extremamente especulativa e passou a lotear à margem da legislação urbana recém-implantada. Nesse duelo entre o controle e o descontrole, o controle municipal entrou com desvantagem, pois, apesar das novas leis, o enfraquecimento dos poderes municipais e estaduais nos anos de ditadura militar deixou o município com dificuldade para exercer seu controle. Como resultado, os loteamentos precários se proliferaram à medida que a população urbana crescia. O coroamento desse

processo ocorreu em 1977, com a aprovação da lei municipal 7.821/77, que abriu precedência para a ampliação aleatória do perímetro urbano, aumentando ainda mais o poder de ação dos loteadores especulativos. (LIMA, 2007, 124).

Ainda de acordo com Lima (2007), entre 1970 e 1977, 329 hectares de terra foram parcelados, em um total de 34 novos empreendimentos e 5 parcelamentos espontâneos foram realizados, somando 18,63 hectares. Outro tipo de loteamento que surgiu nessa década foi o dos espaços residenciais fechados²⁶, cuja primeira iniciativa foi o Parque Sabará (Figura 3).

FIGURA 3. SÃO CARLOS: FACHADA DO PARQUE SABARÁ. PRIMEIRO ESPAÇO RESIDENCIAL FECHADO INSTALADO NA CIDADE DE SÃO CARLOS. 2015



Fonte: Google Street View. Acesso em: 01/07/2017.

Link: <https://www.google.com.br/maps/@-22.0110995,->

Na Figura 3 está a fachada de entrada do primeiro espaço residencial fechado instalado em São Carlos, o Parque Sabará. Implantado em 1976, foi o primeiro espaço residencial de uma tipologia que futuramente seria umas das principais formas responsáveis pela expansão do tecido urbano da cidade em alguns de seus quadrantes.

²⁶ A exemplo de Sposito e Góes (2013) utilizaremos a expressão “espaço residencial fechado” de forma a se referir a todos os empreendimentos de tipologia horizontal que possuem a característica de serem murados, com controle de acesso e segurança.

Este empreendimento foi implantado no eixo leste de expansão urbana, de modo descontínuo à malha urbana compacta e em contiguidade à Rodovia Washington Luís (LIMA, 2007, p. 127-129; Dal Pozzo, 2011, p.118).

No mesmo sentido, Dal Pozzo (2011, p. 118) ressalta que a década de 1980 também foi marcada pelo estabelecimento de dois novos tipos de habitat urbano em São Carlos, quais sejam as chácaras de recreio em áreas rurais, localizadas próximas às áreas pertencentes à mancha de expansão urbana e os espaços residenciais fechados.

Neste período, oito chácaras de recreio, em geral compostas por lotes de cerca de cinco mil metros quadrados, foram implantadas. Elas foram destinadas, sobretudo, a servir como segunda moradia e como espaço de lazer aos segmentos sociais de mais alto poder aquisitivo (DAL POZZO, 2011).

Concomitante a isso, um grande número de loteamentos foi implantado na área urbana de São Carlos, sendo a maioria de pequeno e médio porte, espalhados por toda a cidade. Estes loteamentos médios e pequenos ocuparam os interstícios vazios da área urbana consolidada a norte, nordeste e noroeste (LIMA, 2007).

Paralelamente à expansão urbana direcionada aos chamados setores norte, nordeste e noroeste, observa-se também, a consolidação de eixos de expansão urbana em direção ao sul da cidade de São Carlos. Tais eixos foram e são caracterizados como áreas destinadas à ocupação da população de menor poder aquisitivo. Nestas novas áreas loteadas em direção ao sul da cidade, a população de menor poder aquisitivo instalava-se, seguindo a orientação imposta pelos interesses particulares dos proprietários fundiários. Tal lógica de ocupação acaba por iniciar a formação de alguns bolsões periféricos, sob a forma de novos loteamentos precariamente implantados (BARCELLA, 2015 e DOZENA, 2001 e 2008).

Posteriormente a esse período, ao sul, um novo eixo de expansão se formou com a abertura da avenida Papa Paulo VI, que cortou o loteamento Jardim Cruzeiro do Sul, oferecendo acesso ao isolado loteamento Vila Monte Carlo e que, nos anos 1980, viabilizou a implantação do extenso e precário loteamento popular Cidade Aracy²⁷ (LIMA, 2007).

²⁷ Cidade Aracy criado em 1982 como loteamento de interesse social, possuía 7.122 lotes. Fonte: <http://www.saocarlosagora.com.br/cidade/noticia/2010/11/04/13178/regiao-sul-exemplo-do-crescimento-de-sao-carlos/> - acesso em: 17/08/2017

Segundo Lima (2007), a implantação do câmpus da UFSCar (Universidade Federal de São Carlos), na direção norte, não teve impactos imediatos no processo de expansão. Loteamentos em direção ao câmpus só se tornaram evidentes a partir dos anos 1990 (LIMA, 2007), com a instalação de vários empreendimentos voltados para a população de maior poder aquisitivo, os espaços residenciais fechados.

Deve ser notado que até 1994, a cidade de São Carlos foi marcada por um processo de expulsão dos operários e pobres para as áreas mais periféricas com a expansão do tecido urbano, principalmente em direção ao extremo sul e sudeste da cidade. Como exemplos de loteamentos dirigidos à população de baixa renda nesta área podem ser citados os bairros Cidade Aracy (inaugurado no ano de 1982)²⁸ e Antenor Garcia (inaugurado em 1980)²⁹ (DOZENA, 2001 e 2008).

Outras áreas na periferia como ao norte e noroeste (Mapa 5) da cidade seriam marcadas não pela ocupação da população de baixa renda, mas sim pela ocupação da população de média e alta renda, com o surgimento dos espaços residenciais fechados horizontais (BARCELLA, 2015), configurando-se um novo conteúdo para tais periferias, opostas às do sul não apenas do ponto de vista espacial mas sobretudo na composição dos segmentos sociais que passam a ocupá-las.

Portanto, cabe salientar que há uma relação patente entre a localização espacial dos pobres e a intensidade das carências das condições habitacionais em São Carlos.

Neste sentido, concordamos com Lainer (1999) ao afirmar que o espaço geográfico são-carlense é claramente delimitado pelo local de moradia dos “ricos” – os bairros centrais e bem equipados, e o local de moradia dos “pobres” – a periferia com suas carências, cada qual no seu devido posto. Interessante observar que nos últimos anos alguns bairros ricos têm sido criados em locais mais afastados do centro e da sua agitada e barulhenta, mas predispondo de infraestrutura; diferentes dos bairros pobres na periferia sul da cidade. (DOZENA, 2008, p.72).

No Mapa 5 está destacado o que consideramos o vetor de expansão e valorização imobiliária na cidade de São Carlos que acaba por sintetizar e direcionar este conjunto amplo de processos a que fizemos referência até o momento. É neste vetor

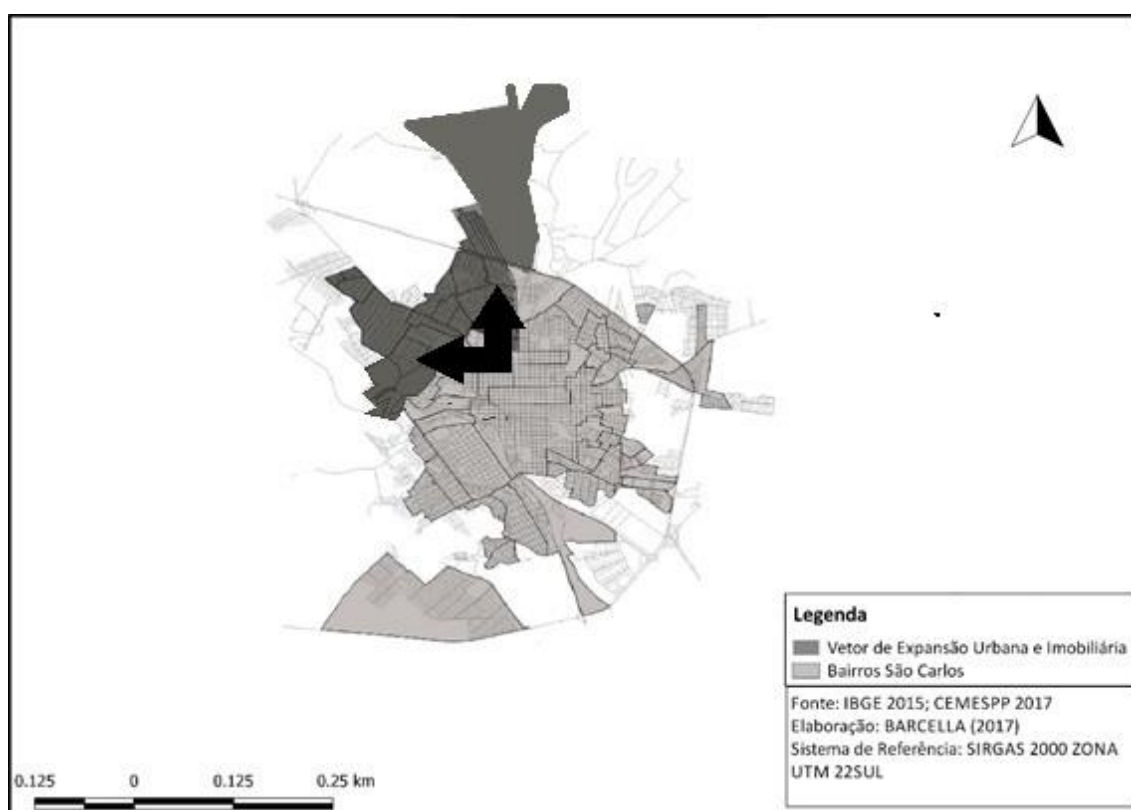
²⁸ Idem

²⁹ Gaspar (2006)

que estão localizados os bairros descritos pelo autor citado como “locais mais afastados do centro, mas dispendo de infraestrutura; diferentes dos bairros pobres da cidade”.

O processo de expansão urbana na direção deste vetor de expansão e valorização imobiliária tem se intensificado a partir do final dos anos de 1980 e principalmente durante as décadas de 1990 e 2000, com a implantação de um número significativo de espaços residenciais fechados, que seriam nesses períodos o destino de moradia da população de maior poder aquisitivo da cidade.

MAPA 5. SÃO CARLOS. VETOR DE EXPANSÃO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA. 2017



Assim como em Ribeirão Preto, observa-se uma tendência clara do “vetor de expansão e valorização” imobiliária destacado por nós iniciar sua mancha de abrangência em áreas mais centrais indo em direção a periferias específicas. O que acaba gerando uma mudança profunda do uso e ocupação do solo dessas áreas, denotando, assim, um momento de ruptura do padrão de estruturação que a cidade presenciava. É possível observar, portanto, uma completa redefinição da estrutura do

espaço urbano das duas cidades, ressaltando a pertinência de lançarmos mão do conceito de reestruturação das cidades (SPOSITO, 2007)³⁰

A expansão do tecido urbano vivida em São Carlos, que resultou na criação do que denominamos aqui de “vetor de expansão e valorização imobiliária” (Mapa 5) com a instalação dos empreendimentos residenciais fechados no setor norte e noroeste da cidade e os processos que dele resultaram serão melhor analisados no *Capítulo 3*³¹.

A partir da exposição realizada no presente item, é possível observarmos mudanças profundas na estrutura do espaço urbano das cidades de Ribeirão Preto e São Carlos. Tais mudanças ocorreram de forma em que podemos observar um momento de ruptura na forma de estruturação das cidades, observando profundas mudanças de localizações, posições e natureza dos espaços das cidades. Portanto, nasce aqui a necessidade de pensar como a população das duas cidades foram se adaptando a tais mudanças e passaram a se localizar nesses diferentes e novos espaços e assim pesarmos na pertinência de utilizarmos o conceito de reestruturação da cidade para melhor entendê-las (SPOSITO, 2004 e 2007).

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

³⁰ Entendermos a necessidade de pensar a reestrutura da cidade articulada à reestruturação urbana. Assim, Sposito (2004; 2007) propõe à análise das Cidades médias por meio da articulação entre dois conjuntos de dinâmicas e processos distintos, mas complementares, inseparáveis e articulados entre si, a reestruturação da cidade e a reestruturação urbana. Porém, no presente trabalho por realizarmos uma análise no que diz respeito a ao espaço intraurbano, buscaremos dar um destaque a reestruturação das cidades.

A reestruturação urbana está mais ligada diretamente aos processos e dinâmicas que ocorrem nos espaços regionais ou no âmbito das redes urbanas em que as cidades em questão estão inseridas, ou seja, são dinâmicas pertinentes aos espaços interurbanos. Já a reestruturação das cidades são processos e dinâmicas condizentes aos espaços das cidades, ou como conceituado por alguns autores espaços intraurbanos (SPOSITO, 2004; 2007). Ressalta-se a necessidade de compreender os processos de reestruturação urbana e reestruturação das cidades com características diferentes, mas devidamente articulados. Assim, é necessário articular as diferentes escalas geográficas, distinguindo-as, mas objetivando ao considerar as múltiplas determinações que entre elas se estabelecem.

³¹ Capítulo 3. A atuação dos agentes imobiliários na produção e planejamento das cidades: a essência.

aparecimento de “periferias” dentro do centro e de “centralidade” nas periferias (SPOSITO, 2004).

Ao observarmos as mudanças em curso a partir da década de 1970 e principalmente 1980 nas cidades de Ribeirão Preto e São Carlos, observa-se mudanças estruturais condizentes com as lógicas de centralidade e com a redefinição paulatina do uso do solo.

Exemplo síntese destes processos pode ser observada através das lógicas de instalação de shopping centers, em áreas não centrais: no Caso de Ribeirão Preto o Ribeirão Shopping, inaugurado em 1981³² no Jd. Canadá, localizado dentro do “vetor de expansão e valorização imobiliária” em direção ao sul da cidade e, em São Carlos o Iguatemi Shopping no setor oeste da cidade, próximo a alguns espaços residenciais fechados, inaugurado em 1997.

O processo de expansão urbana nas duas cidades é intensificado e diversificado principalmente a partir da década de 1990, com a implantação de diversos empreendimentos imobiliários com tipologia fechada, em localizações mais periféricas. Nesse sentido, o item subsequente (item 1.3) reforça esse argumento na medida que os dados de rendimentos de chefes de famílias das duas cidades mostram que vários chefes de famílias que possuem rendimentos acima de 20 salários mínimos, antes se localizavam maciçamente no centro das cidades em 2000, ainda fruto do processo de estruturação que era desenhado historicamente, mas em 2010 grande parte dos chefes de famílias passam a estar localizados nas periferias onde se encontram os espaços residenciais fechados.

Por fim, fica claro que nas décadas de 1970 e 1980 nas cidades de Ribeirão Preto e São Carlos já existia um processo de mudanças que se tornariam ainda mais estruturais e intensas no decorrer da década de 1990 e posteriormente 2000 (*Capítulo 3*), mas que já davam indícios em décadas anteriores.

Para realizarmos essa reflexão, reforçando o argumento já exposto, no item subsequente iremos analisar a localização da população nas cidades, levando em consideração seus rendimentos mensais registrados pelo IBGE nos anos de 2000 e 2010 como indicador capaz de indicar a divisão social do espaço.

³² Fonte da informação endereço eletrônico. Link: <http://www.ribeiraoshopping.com.br/o-shopping>

1.3. A distribuição espacial da população de Ribeirão Preto e São Carlos segundo seus rendimentos mensais declarados

A exemplo da análise encontrada em Abreu (2014) e Barcella (2015), utilizaremos a representação da distribuição espacial dos chefes de família segundo seus rendimentos nos diferentes setores³³, buscando, assim, consolidar as informações trabalhadas até o momento e melhor situar as análises posteriores direcionadas à variação dos preços imobiliários que serão realizadas no capítulo seguinte, expondo uma delimitação mais atual possível da localização dos diferentes segmentos de renda na cidade.

Partimos do pressuposto, já bastante explorado na literatura (VILLAÇA, 1998; MELAZZO 1993; 2013 e 2015, dentre outros) de que há uma forte e cada vez maior vinculação entre renda dos moradores de determinado bairro/área/setor e o preço dos imóveis edificadas ou não nessas localizações.

Em Amorim (2015) está explicitado que essa caracterização objetiva complementar a análise da variação e da mobilidade da valorização imobiliária nas cidades, demonstrando onde as famílias com diferentes faixas de rendas se concentram nos anos de 2000 e em 2010 e em que medida isso pode se relacionar com os processos de produção do espaço urbano. No mesmo sentido, Camacho (2013, p.51) afirma que “o conhecimento da população, de suas características e mesmo de sua distribuição espacial é, sem dúvidas, o primeiro passo para a compreensão de uma determinada realidade urbana”.

Serão utilizados os dados referentes às famílias compostas por chefes com rendimentos de até 2 salários mínimos e os chefes de famílias com rendimentos mensais acima de 20 salários mínimos.

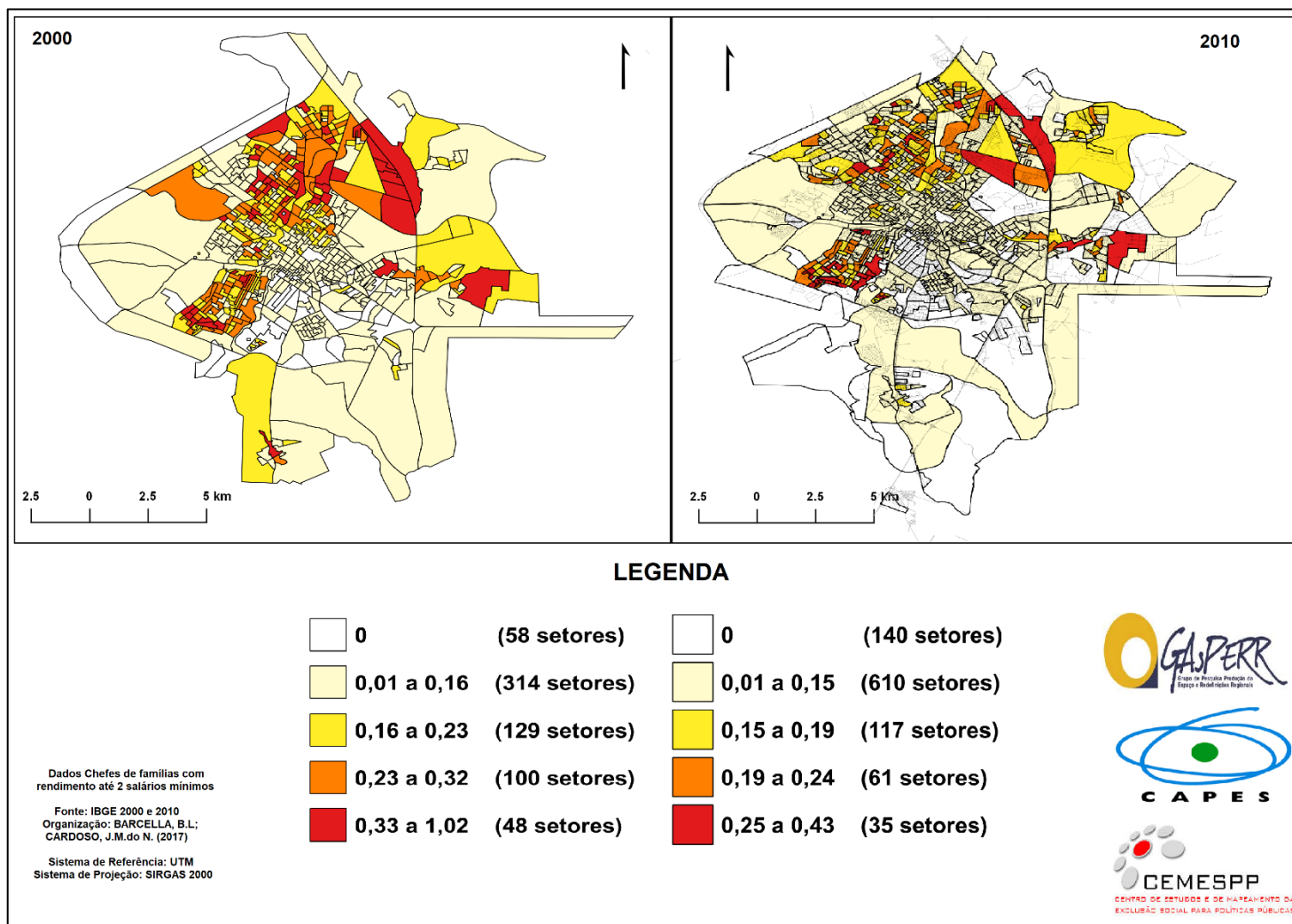
³³ “O setor é a menor unidade territorial, formada por área contínua, integralmente contida em área urbana ou rural, com dimensão adequada à realização da coleta de dados por um pesquisador que vai a campo por ocasião do censo. O setor constitui um conjunto de quadras, no caso de área urbana, ou uma área do município, no caso de uma área não urbanizada. As informações recolhidas nos setores a partir do questionário básico são agregadas nos dados do universo. Estes dizem respeito a informações colhidas em todos os domicílios visitados e não daquele percentual que constitui a amostra. Ao contrário dos dados da amostra, os dados do universo não são desagregáveis até o nível do indivíduo. ”. (IBGE, 2017). Link: https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/defaulttab_agregado.shtm - Acessado em: 19/11/2017.

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

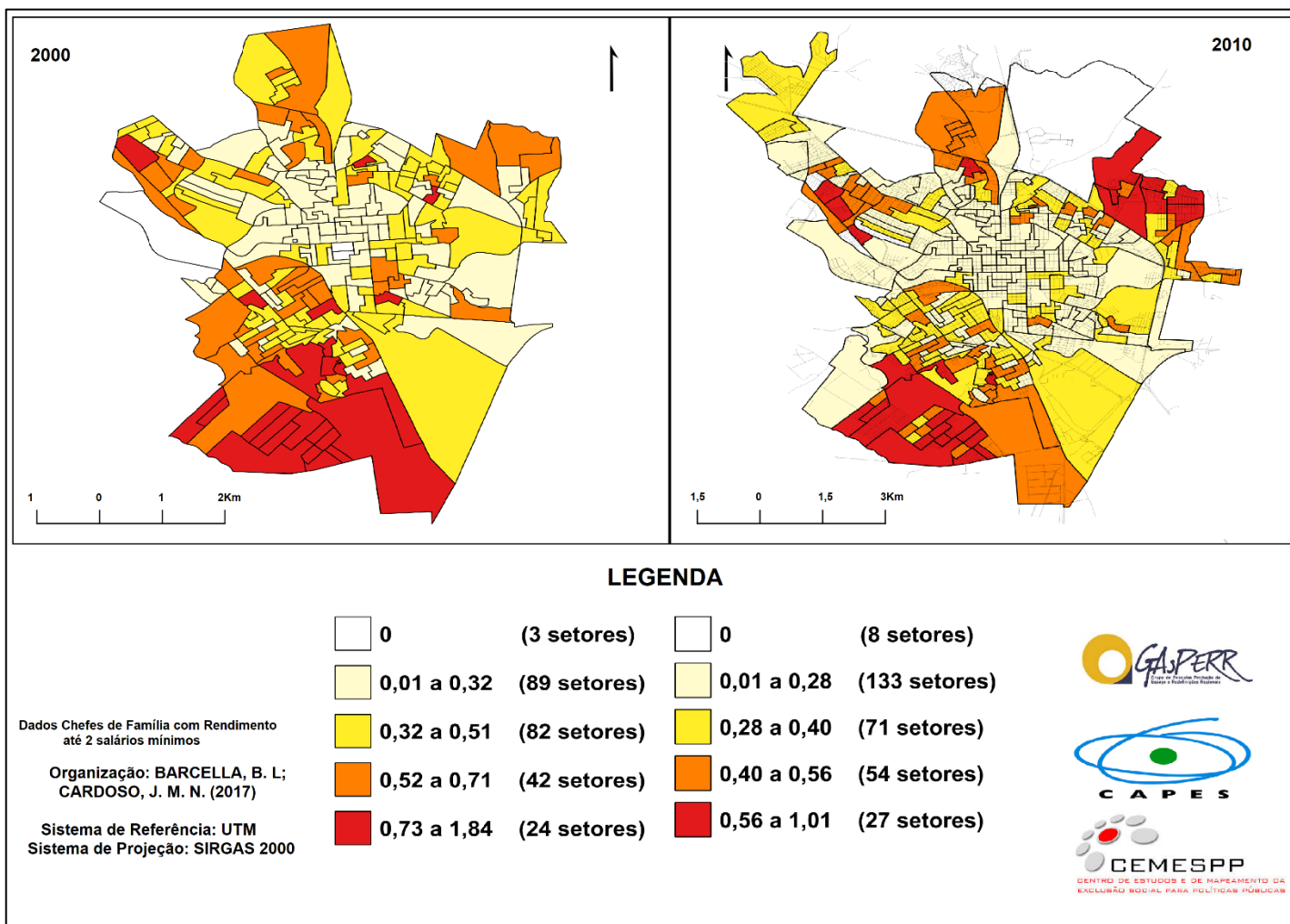
A escolha destas duas classes de rendimento se deu por acreditarmos que são as variáveis que melhor representam os extremos em relação ao perfil econômico da população das duas cidades, podendo, assim, melhor dimensionar os locais de moradia da população de maiores e também à população de menores rendimentos.

Nos mapas 6 e 7 estão representadas as localizações dos chefes de família com rendimentos até 2 salários mínimos nas cidades de Ribeirão Preto e São Carlos nos anos de 2000 e 2010.

MAPA 6. RIBEIRÃO PRETO. CHEFES DE FAMÍLIAS COM RENDIMENTOS ATÉ 02 S. M. MENSAIS. 2000-2010



MAPA 7. SÃO CARLOS. CHEFES DE FAMÍLIAS COM RENDIMENTOS ATÉ 02 S. M. MENSAIS. 2000-2010



O conjunto de mapas oferece a percepção de uma característica comum e bem definida entre as duas cidades analisadas. Há uma clara delimitação na localização dos chefes de família com rendimento até 02 salários mínimos, localizados nos setores que integram certas áreas mais periféricas das duas cidades. Tanto na cidade de Ribeirão Preto, quanto na cidade de São Carlos, a maior concentração de chefes de família com até 02 salários mínimos se encontra em áreas periféricas.

Em parte, esta evidência empírica, reforça o argumento da explicação do item 1.2 quando abordamos o processo de expansão urbana das duas cidades de forma sintética, a partir da bibliografia consultada.

Fica evidente que no último quarto do séc. XX, tanto Ribeirão Preto, quanto São Carlos presenciaram, mesmo que em ritmos/intensidades e de maneiras diferentes, um processo de periferização da população de menor poder aquisitivo, com uma expansão urbana marcada pela autoconstrução e instalação de empreendimentos resultados de políticas habitacionais, que visavam atender à população de menor poder aquisitivo.

Em Ribeirão Preto tal processo resultou na consolidação dos setores ao norte da cidade que receberam tais moradias, já em São Carlos o processo foi em direção ao sul da cidade.

Ao analisarmos o Mapa 6 referente a Ribeirão Preto, é possível notarmos que entre 2000 e 2010, não houve uma grande mudança de tendência de localização dos chefes de família com até 02 salários mínimos.

Em 2000 estão localizados em setores que se integram em sua grande maioria na porção norte da cidade, com algum destaque para o oeste da cidade. Em 2010 essa tendência é reforçada com uma intensificação de chefes de famílias localizados nos setores que integram também o norte da cidade. Portanto, reforçando o argumento de que os processos históricos de estruturação da cidade de Ribeirão Preto, culminaram em uma consolidação dos setores localizados no norte da cidade, como localização dos chefes de famílias com menores rendimentos mensais.

Nesse sentido, Abreu (2014) chama a atenção para uma tendência de continuidade e consolidação deste arranjo espacial, expressando, a princípio, pouca variação.

Quando analisamos Mapa 7 referente a São Carlos, é possível notarmos que houve um deslocamento na comparação do mapa de 2000 com o de 2010, sendo

possível enxergar que grande parte dos chefes de família com rendimentos até 02 salários mínimos se concentravam em áreas com melhor inserção urbana, próximas ao centro da cidade.

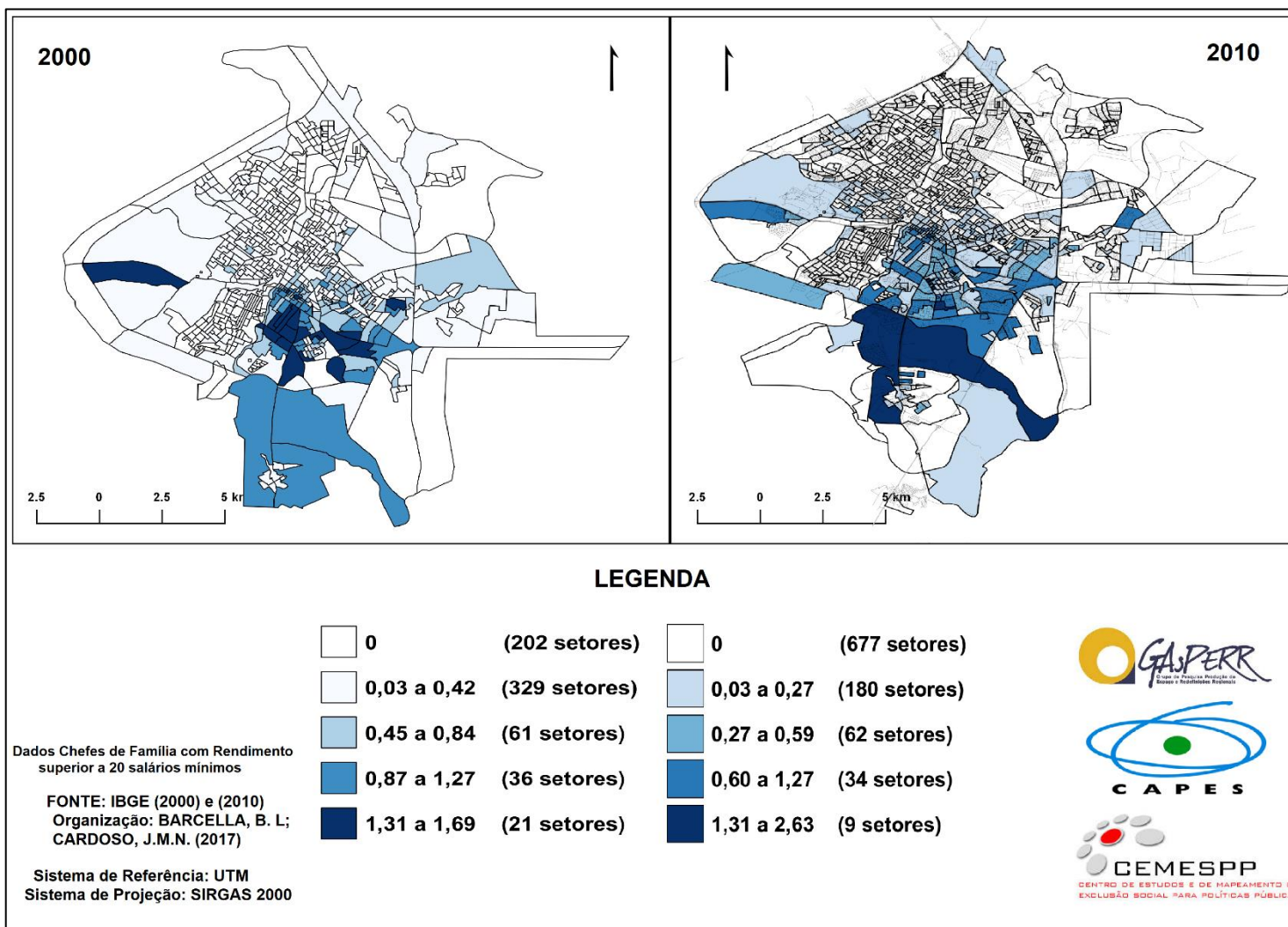
Em contraponto, no de 2010 é possível ver que a concentração dos chefes de família com rendimentos até 02 salários mínimos se deslocam para as periferias da cidade, principalmente a periferia sul, mas com um destaque também para a periferia nordeste e oeste e um adensamento de chefes de família com esse perfil econômico nestes setores destacados.

Ao compararmos os Mapas 6 e 7, é possível observarmos, ainda, diferenças entre Ribeirão Preto e São Carlos, apesar de também serem comuns os processos de separação dos espaços de moradia dos chefes de família de maiores rendimentos mensais em relação aos chefes de famílias de menores rendimentos mensais.

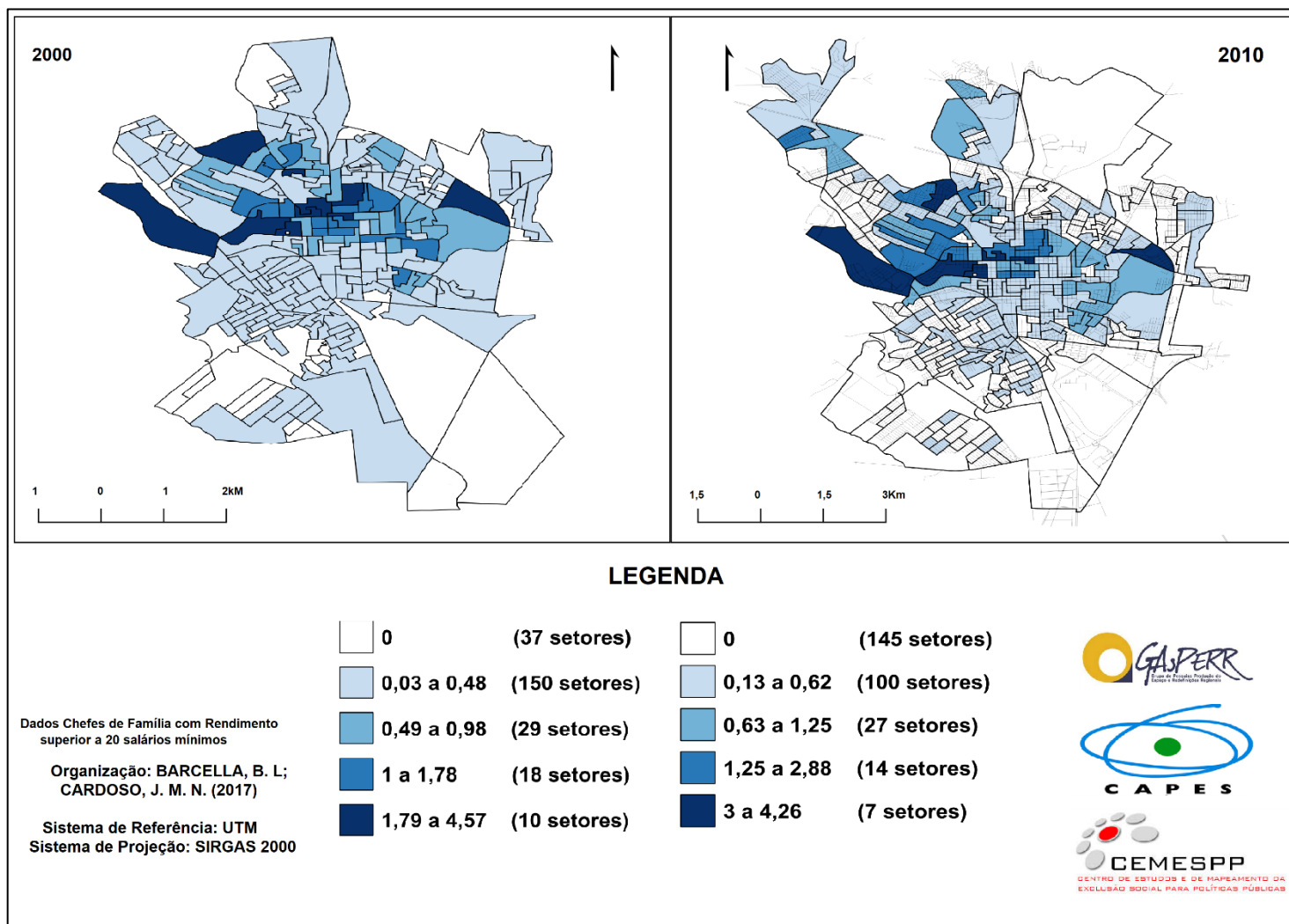
Enquanto em Ribeirão Preto já no ano de 2000 os setores que compõem o setor norte da cidade eram onde se concentravam grande parte dos chefes de famílias de menor rendimento, em São Carlos no ano de 2000 grande parte destes chefes de família localizavam-se nas mediações do centro da cidade.

O próximo conjunto de mapas (Mapas 8 e 9) apresenta as localizações dos chefes de família com rendimentos acima de 20 salários mínimos nas respectivas cidades para os anos de 2000 e 2010.

MAPA 8. RIBEIRÃO PRETO. CHEFES DE FAMÍLIAS COM RENDIMENTOS ACIMA DOS 20 S. M. MENSAIS. 2000-2010



MAPA 9. SÃO CARLOS. CHEFES DE FAMÍLIAS COM RENDIMENTOS ACIMA DOS 20 S. M. MENSAIS. 2000-2010



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

Ao analisar o Mapa 8, referente ao ano de 2000, com os dados referentes aos chefes de família que possuem o rendimento mensal acima de 20 salários mínimos na cidade de Ribeirão Preto é possível enxergarmos uma maior concentração desses chefes de família no centro e seus arredores, já com indícios de uma segmentação em direção ao centro-sul e alguns setores ao leste e oeste.

Tal distribuição reforça a explicação já realizada no item 1.2 no qual, a partir da bibliografia pertinente apontamos que em Ribeirão Preto, historicamente, o centro da cidade foi consolidado como lugar de moradia da população de maior rendimento da cidade, marcado por uma densa verticalização, mas que já no final dos anos 1980 e com maior intensidade na década de 1990 e posterior, assistiu a uma mudança, com a criação do que chamamos de “vetor de expansão e valorização imobiliária em direção ao sul da cidade”.

Como resultado, já no ano de 2010 é possível enxergar um claro deslocamento dos chefes de família com rendimentos mensais acima de 20 salários mínimos em direção aos setores localizados ao sul da cidade. O centro continua com alguns setores com grande concentração de chefes de família com alto rendimentos mensais, mas o que chama mais a atenção é o vetor estabelecido do centro em direção aos setores que integram o setor sul³⁴ da cidade.

A partir da comparação dos Mapas 6 e 8, que representam os chefes de famílias com rendimentos até 02 salários mínimos e os acima dos 20 salários mínimos dos anos de 2000 e 2010, podemos preliminarmente apontar uma separação clara da cidade no que diz respeito aos espaços de moradia dos chefes de família de maior e menor rendimento na cidade de Ribeirão Preto.

Entendermos que a existência de tal separação e sua natureza nos auxiliará posteriormente quando buscarmos analisar a cidade a partir dos preços da terra urbana,

³⁴ Utilizamos a classificação de setor de acordo com a classificação de setores e subsetores oficiais da prefeitura de Ribeirão Preto.

por entendermos que existe uma relação direta entre esses processos, como já mencionado anteriormente.

A partir da análise do Mapa 9 de São Carlos com a localização dos chefes de família com rendimentos mensais acima de 20 salários mínimos é possível observarmos que a mudança do local de moradia deste segmento econômico foi menos intensa do que na cidade de Ribeirão Preto, sendo possível observar que no ano de 2000 os setores localizados mais próximos ao centro da cidade era onde se concentrava grande parte dos chefes de família de maior rendimento.

Em 2010 houve um pequeno deslocamento da tendência com alguns setores censitários com chefes de famílias com mais de 20 salários para o noroeste e o norte da cidade, locais que receberam a instalação de alguns espaços residenciais fechados.

Ao nos debruçarmos sobre os Mapas 7 e 9, com a representação dos chefes de famílias com maiores e menores rendimentos da cidade de São Carlos, podemos observar que a constatação elaborada anteriormente se complementa, ao indagarmos que no ano de 2000 na cidade de São Carlos havia uma maior sobreposição do local de moradia dos chefes de família de maiores e menores rendimentos. Já para o ano de 2010 é possível observarmos uma intensa mudança dessa “realidade”.

Portanto, assim como em Ribeirão Preto, em São Carlos quando analisamos o deslocamento dos chefes de família com rendimentos acima de 20 salários mínimos, podemos reforçar a argumentação construída ainda no item anterior quando destacamos o eixo de expansão ao norte da cidade como o “vetor de expansão e valorização imobiliária”, pois seria esse o eixo de setores em que se localizam os espaços residenciais fechados, capazes de atrair e que recebem a população de maiores rendimentos da cidade.

Contudo, os maiores efeitos ficaram por conta da mudança do local de moradia dos chefes de família com menores rendimentos, principalmente para as periferias da cidade, e em especial para periferia sul, que passa a ser composta majoritariamente por vários setores censitários com chefes de família com rendimentos de até 02 salários mínimos.

Por fim, como uma síntese preliminar, é possível observar que tanto em Ribeirão Preto quanto em São Carlos ocorreram movimentação da localização de famílias e grupos sociais de acordo com suas rendas. Observa-se uma sinalização clara para

processos de intensificação da separação, separação que já vinha sendo “desenhada” nas décadas anteriores, como já apontado no item 1.2 e que acabam por configurar uma divisão social do espaço distinta da de períodos anteriores.

Assim, podemos observar um processo de “consolidação” de algumas localizações específicas nas cidades e o reforço de tendências que já estavam em curso.

Portanto, o passado assume aqui um importante papel como elemento determinante do presente e condicionante do futuro uma vez que a estrutura urbana já consolidada anteriormente tem um papel crucial nos arranjos da (re)estruturação que condicionarão o futuro.

O processo de reestruturação se manifesta de diferentes formas no espaço urbano de cada cidade, pois sofre influências de formações históricas, socioespaciais e particularidades, que funcionam como pré-determinações locais de cada cidade, resultando em diferentes modos e acontecimentos da reestruturação das cidades, através dos processos que nelas passam a se manifestar (SPOSITO, 2004; 2007).

Em contrapartida outros setores localizados nas periferias das duas cidades se “consolidaram” como local de moradia dos chefes de família de maiores rendimentos, periferias essas que serão caracterizadas pela localização de espaços residenciais fechados: no caso de Ribeirão Preto nos setores ao sul da cidade com uma intensa verticalização e, em São Carlos, os localizados ao norte e noroeste, mas marcado em grande medida por tipologias horizontais.

Confirmam-se assim as proposições de Sposito (2004, 2007 e 2011), ao caracterizar as mudanças das cidades médias que estão passando pelos processos de reestruturação das cidades, ao afirmar que a clássica relação centro-periferia se complexifica e precisa ser entendida em suas especificidades, principalmente após a grande aumento do número de espaços residenciais fechados produzidos nas cidades médias.

Mas também é importante ressaltar e relativizarmos, assim, como a autora sugere, visto que o centro em Ribeirão Preto continuou concentrando um grande número de setores com chefes de famílias com rendimentos acima de 20 salários mínimos, e o centro em São Carlos se “consolidou” com setores ocupados por chefes de famílias com rendimentos acima de 20 salários mínimos, e os chefes de famílias com até

02 salários mínimos que ali moravam em 2000 e em 2010 estão concentrados nas periferias.

As resultantes espaciais citadas articulam-se, por sua vez, com a existência de periferias com infraestrutura precária, com acesso distante aos centros de maior dinamismo da cidade, historicamente caracterizados por ocupações de baixa renda, marcadas pela construção de moradias através de políticas públicas habitacionais, autoconstrução e até mesmo ocupações irregulares, lugares esses que serão em grande parte ocupados por chefes de famílias com rendimentos mensais de até 02 salários mínimos.

Articulando a esses fatores apresentados a análise do processo de expansão urbana de Ribeirão Preto e São Carlos, fica claro que para além de apenas verificar-se uma ampliação do tecido urbano, as questões que se colocam é a natureza e os conteúdos sociais desta ampliação. As cidades nesse período vivenciaram transformações direcionadas a uma nova forma de estruturação, com mudanças no que tange à posição, natureza e localização dos diferentes segmentos sociais, considerados a partir de seus rendimentos.

As mudanças também mais estruturais do ponto de vista da localização da população nelas residentes, como explicitado no presente item, e toda a complexificação que o espaço urbano de cada uma delas passa a ter, acarretadas por essas mudanças, sugere a interpretação do curso dos processos de reestruturação das cidades (SPOSITO, 2004; 2007).

1.4. Síntese do Capítulo

Procuraremos apresentar de forma sintética os principais pontos trabalhados no capítulo, buscando demonstrar a coerência da construção e organização dos itens na construção do pensamento. Queremos chamar a atenção para três aspectos centrais e fundamentais que surgiram ao longo do capítulo e que subsidiarão grande parte das argumentações e debates subsequentes.

I) com esse horizonte definido, ficou claro que a partir dos anos de 1970, 1980 e principalmente a partir da década de 1990 ocorreram grandes transformações no que diz respeito ao espaço urbano das duas cidades e seus conteúdos. Observa-se que desde

1970 iniciou-se um processo de expansão urbana que se intensificou na década de 1980, mas sobretudo a grande virada que identificamos foi posterior à década de 1990, com a aparição do que chamamos aqui de “vetor de expansão e valorização imobiliária”, não somente pela intensificação do número de lançamentos imobiliários, mas também pelas mudanças de conteúdos e padrões que complexificaram ambas as cidades.

II) a análise geral dos processos relatados durante o capítulo demonstra uma mudança ampla, no que diz respeito à estrutura das duas cidades. Diante disso, recorremos à ideia de que estamos diante de um processo (em curso) de reestruturação das cidades, levando em consideração os escritos de Sposito (2004; 2007) para reconhecermos tais processos. É possível constatar, claramente, que há continuidade combinada com rupturas, o que nos possibilita reconhecer que há reestruturação das cidades (SPOSITO, 2004). Com um amplo e expressivo conjunto de mudanças no que tange a posição, natureza e localização dos elementos no espaço das cidades.

III) observa-se a partir dos elementos apresentados e debatidos que as duas cidades passaram por amplas mudanças, no que diz respeito à extensão da malha urbana de ambas, os usos e ocupações do solo, o nascimento e crescimento do número de empreendimentos em determinadas áreas, para além, da área central, para determinadas faixas de renda, o que demonstra a existência de lógicas semelhantes entre elas, porém, com intensidades diferentes e temporalidades também diferentes.

Ao apresentar o processo de expansão territorial urbano experimentado por ambas as cidades, principalmente no que tange ao pós década de 1970, o presente capítulo procurou demonstrar que ao longo deste processo ambas as cidades presenciaram o nascimento do que denominamos de “vetor seletivo de expansão e valorização imobiliária”. Como será argumentado nos capítulos seguintes, tais vetores em ambas as cidades guardam relações diretas com os interesses dos agentes imobiliários na sua concepção e planejamento.

Buscaremos ao longo do próximo capítulo demonstrar como a evolução dos preços fundiários ofertados ao longo da série histórica vem confirmar a “valorização” desigual dos espaços de ambas as cidades, conferindo a esses vetores uma posição de destaque crescente ao longo dos anos em relação as outras áreas, e posteriormente buscaremos problematizar e debater o processo de formação destes preços.

A decorative graphic of a scroll, with a vertical strip on the left and a horizontal strip on the right, both with rounded ends and a small circular detail at the top right corner.

CAPÍTULO II

OS PREÇOS FUNDIÁRIOS EM RIBEIRÃO PRETO E SÃO CARLOS, MUDANÇAS E PERMANÊNCIAS: A “APARÊNCIA”

A discussão que será desenvolvida neste capítulo diz respeito a um dos principais objetos propostos para esta dissertação e gira em torno da proposta de buscarmos entender como tem se dado a “valorização” seletiva do solo urbano nas cidades de Ribeirão Preto e São Carlos, e qual tem sido o papel dado à terra urbana na (re)estruturação das cidades.

Antes de continuarmos é necessário esclarecermos a opção em utilizarmos a palavra “valorização” com as aspas que decorre de entendermos e estarmos cientes de toda a carga teórica e debate implícito no termo valorização como derivação do conceito de valor. Desse modo em uma perspectiva Marxista o solo (terra) não possui valor, por não possuir trabalho socialmente incorporado em sua produção. Porém, com a finalidade de sermos o mais didático possível utilizaremos a palavra valorização aqui como sinônimo de um processo que acarreta no aumento do preço de determinado espaço. Diante desta escolha utilizaremos aspas na palavra valorização quando estivermos utilizando-a com este objetivo.

A exemplo de Abreu (2014) o principal objetivo neste capítulo é apresentar e analisar dados e informações sobre o funcionamento do mercado imobiliário nas duas cidades de maneira a destacar as particularidades das dinâmicas imobiliárias das duas cidades. Optamos por separá-lo em três principais itens, a primeira denominada por nós de “os preços fundiários em Ribeirão Preto e São Carlos, mudanças e permanências: a aparência”.

Temos como principal objetivo demonstrar a trajetória do movimento dos preços fundiários ao longo da série histórica e como ocorreram as mudanças nesse período, quais foram as áreas e vetores que se consolidaram como importantes espaços produzidos pelo e para o planejamento dos agentes imobiliários, demonstrar a variação dos preços anunciados, principalmente após o ano de 2005 e dar destaque para o aumento das disparidades nos preços entre os terrenos e localizações mais baratas e os terrenos e localizações mais caros.

Para isso trabalharemos com os dados de anúncios imobiliários referentes aos terrenos urbanos, buscando demonstrar quais são as áreas que sofreram maiores alterações em seus preços ao longo da série histórica, analisando como se comportaram os preços fundiários das duas cidades nos últimos 20 anos.

Como já explicado, o banco de dados conta com os anúncios imobiliários referentes aos anos de 1995, 2000, 2005, 2010 e 2015 e optamos por utilizar os anúncios referentes aos terrenos, por entendermos que são esses anúncios que irão nos proporcionar uma análise mais rica e confiável, além de termos nossa perspectiva teórica apoiada em Maricato (2009; 2011; 2014) dentre outros autores que consideram a terra como um dos principais “nós” das questões sociais no Brasil, principalmente os processos socioespaciais.

Temos como pressuposto uma análise baseada em uma perspectiva crítica que entende a formação dos preços fundiários para além somente da conjugação entre oferta e demanda. Diante disso, entendemos que o preço é a aparência de uma conjugação complexa de outros fatores e elementos que compõe a sua formatação final. Segundo Harvey (2011, p.531) “as forças básicas que regulam o preço da terra e seus pertences são a taxa de juros e as receitas futuras antecipadas da renda”, nesse sentido, o debate sobre a renda da terra e suas formas emerge como fundamental para buscarmos entender a essência por trás dos preços aparentes.

Portanto, assim como já realizado por Abreu (2011 e 2014), Amorim, (2011 e 2015), Alcântara (2013), Coimbra (2013 e 2017), Barcella (2015 e 2017), e Quirino Junior (2017), buscaremos através da exposição de mapas, gráficos e tabelas, analisar os dados empíricos, argumentando sobre os diferenciados movimentos de “valorização” do solo urbano. No segundo item denominado “o seletivo e desigual aumento dos preços em sua expressão espacial” construiremos este debate.

Neste sentido, ressaltamos que tão importante quanto mostrar a evolução dos preços médios gerais das duas cidades é mostrar como as variações diferenciadas destes preços é seletiva e coordenada, determinada por ações intencionais, que alteram o padrão estrutural das cidades e que acabam por aumentar as desigualdades socioespaciais das cidades.

Além disto, utilizando os elementos já trabalhados até aqui, pretendemos apontar a partir dos dados como a “valorização” do solo urbano de ambas as cidades tem ido no sentido de complexificar o padrão centro/periferia, sendo possível enxergarmos o movimento de “valorização” da terra em direção a determinadas periferias em contrapartida a outras que continuam e se consolidam como periferias menos atrativas para o mercado.

Importante é situarmos aqui que as análises já acumuladas ao longo do texto, como a expansão urbana das cidades, a complexificação do padrão centro/periferia, a implantação de vetores de expansão e valorização imobiliárias, o aumento das disparidades entre áreas de baixa infraestrutura e áreas dotadas de infraestrutura de qualidade, assim como o aumento seletivo dos preços não se constituem em processos espontâneos e muito menos processos neutros.

Temos a perspectiva de que os processos engendrados pelo mercado e suas resultantes espaciais desencadeadas no bojo da dinâmica imobiliária de cada cidade consiste em estratégias pensadas, articuladas e planejadas pelos agentes que participam do circuito imobiliário urbano (ABRAMO, 1989), mais especificamente o capital incorporador, que é o capital responsável por reger e orquestrar a atuação destes agentes (SMOLKA, 1987; ABRAMO, 1989; MELAZZO, 1993).

Abreu (2014) neste sentido, apoiado na definição de Melazzo (2013), reitera que é necessário reconhecer o mercado imobiliário como lugar econômico da valorização de capitais também específicos. É nele que se realizam transações de compra e venda de imóveis – edificadas ou não - e que em sua dinâmica evidenciam uma organização peculiar, ancorada nas formas de reprodução do capital, demarcadas no tempo e no espaço, associadas aos momentos de transformações internas da cidade.

Posteriormente à realização do debate enunciado acima, em que buscaremos demonstrar o movimento dos preços ofertados em ambas as cidades, dando a devida importância para a expressão espacial do aumento destes preços, procuraremos no terceiro e último item do presente capítulo construir uma síntese que busque analisar de forma articulada todos os principais pontos levantados neste *Capítulo 2*.

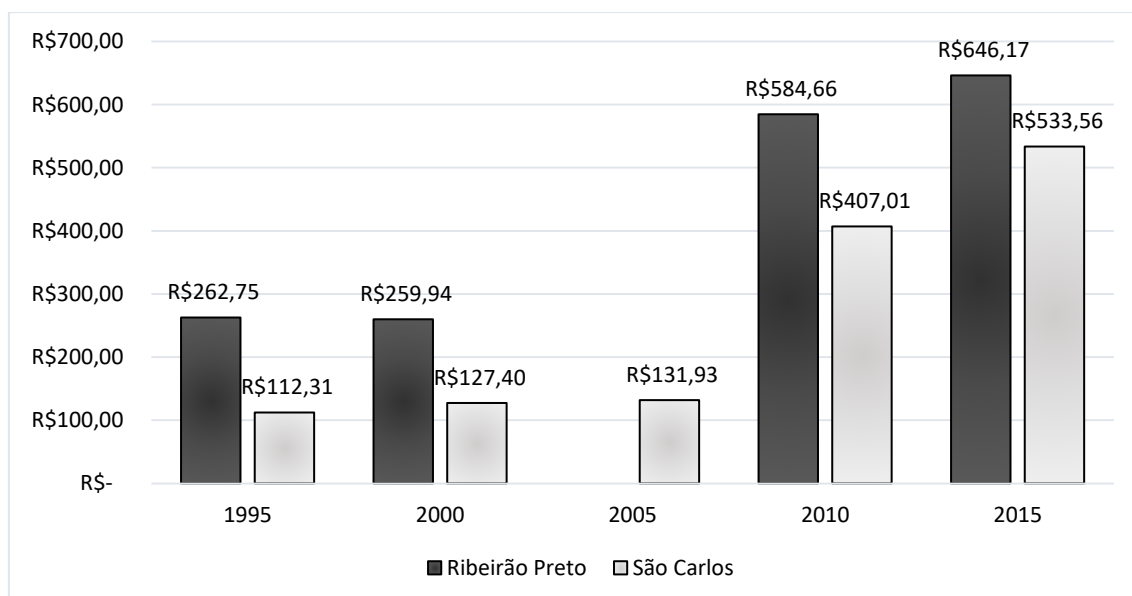
1.1. A curva de “valorização” dos preços fundiários em Ribeirão Preto e São Carlos: os patamares de preços entre 1995 e 2015

Na presente seção buscaremos analisar os preços dos terrenos ofertados nas cidades de Ribeirão Preto e São Carlos, a partir dos dados referentes aos preços médios em Reais (R\$) das ofertas de vendas anunciadas nos classificados por bairros, sendo esse preço deflacionado para a base de dezembro de 2015. Serão analisadas também sua variação e amplitude.

Importante salientar que as amplitudes foram elaboradas a partir da diferença entre os preços médios mais altos e mais baixos em cada ano, representados pelos 10% dos preços mais caros e os 10% mais baratos de cada ano.

Para realizar a primeira aproximação para analisar os dados referentes aos preços anunciados dos terrenos urbanos nas duas cidades, o Gráfico 2 representa o preço médio do m² (em reais) de todos os terrenos anunciados em cada ano e em cada uma das cidades.

GRÁFICO 2. RIBEIRÃO PRETO E SÃO CARLOS. PREÇO MÉDIO DO M² DE TERRENOS URBANOS. 1995-2015³⁵



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. 1995-2015.

Elaboração/Organização: Barcella (2018)

³⁵ Ressaltamos aqui como já mencionado anteriormente os dados referente ao ano de 2005 para Ribeirão Preto não foram coletados e trabalhos por não termos conseguido acesso aos classificados deste ano.

Destaca-se do Gráfico 2 a diferenças entre os preços médios de Ribeirão Preto em relação a São Carlos, sistematicamente mais elevados na primeira cidade. Algumas hipóteses emergem na tentativa de buscar explicar tais diferenças, como aquelas decorrentes do tamanho demográfico, importância na rede urbana, além de uma economia local mais forte e mais dinâmica, que indica maior capacidade de atrair investimentos.

Porém, apesar de Ribeirão Preto sempre apresentar os preços médios dos terrenos urbanos expressivamente maior que a cidade de São Carlos, ao longo da série histórica as diferenças foram diminuindo paulatinamente, na medida em que São Carlos teve um aumento porcentual maior que Ribeirão Preto. Porém, é importante ressaltar que Ribeirão Preto continuou a apresentar um preço médio de terrenos expressivamente maior que a cidade de São Carlos ao longo da série histórica.

Para além destas diferenças, entretanto, é possível agrupar os dados em dois conjuntos bastante diferenciados entre si, representados por um primeiro momento entre os anos de 1995 e 2005 e o período entre 2010 e 2015.

A análise dos dados expostos no Gráfico 2 sugere um movimento de oscilação no primeiro período (1995-2005), ao ponto que podemos enxergar uma diferença de movimento entre as duas cidades, no ano de 2000 a média de preço do m² de terrenos urbano em Ribeirão Preto é de R\$ 259,94, menor do que em 1995, quando a média era R\$ 262,75, sugerindo assim um movimento de diminuição dos preços. Já em São Carlos é detectado um pequeno aumento do preço médio de terrenos urbanos, de R\$ 112,31 em 1995, para R\$ 127,40 em 2000. No ano de 2005, é possível enxergarmos que houve um pequeno aumento da média geral dos preços ofertados na cidade de São Carlos, de R\$127,40 em 2000, para aproximadamente R\$132,00 em 2005, o que confirma a identificação de um primeiro período entre 1995 e 2005 com características semelhantes e poucas mudanças.

Outros trabalhos, realizados por Abreu (2011 e 2014), Coimbra (2013), Barcella (2015), Melazzo (2015), Reis (2016) e Quirino (2017) argumentaram que esse movimento de diminuição de preços médios de terrenos entre 1995 e 2000 ocorre também em outras cidades médias, o que nos sugere um possível movimento padrão e tendencial relativo a esse período, quando analisamos cidades médias. Tal tendência seria condizente ao momento geral vivenciado pelo setor imobiliário brasileiro.

Posteriormente a esse período é possível enxergarmos um aumento paulatino dos preços médios do m², mas com uma maior força nos dados que representam o período pós-2005.

O aumento paulatino da média dos preços de terrenos urbanos a partir do ano 2000, e a intensificação do movimento no ano de 2010, corrobora a suspeita de haver um determinado padrão e tendência no que diz respeito ao movimento dos preços em cidades médias, com diferentes patamares e intensidades, porém, com movimentos semelhantes. Ao acompanharmos os trabalhos de Abreu (2011 e 2014), Coimbra (2013), Barcella (2015), Melazzo (2015), Reis (2016) e Quirino (2017) é possível chegarmos a essa afirmação.

A análise dos dados do Gráfico 2 nos leva a pensar e concordar com a explicação encontrada em Melazzo (2015, p.385) de que em primeiro lugar, é preciso sublinhar que, “ao contrário do senso comum que afirma que a terra urbana apresenta sempre e continuamente tendência de crescimento ininterrupto”, ocorrem diminuições nos seus preços.

Nesse sentido, emergem hipóteses que buscam explicar esses movimentos, sendo que umas das principais diz respeito à conjuntura econômica do período, de menor dinamismo econômico mediante a instabilidade política e econômica, sendo possível observar, portanto, um alinhamento entre ciclos econômicos e ciclos imobiliários.

Em segundo lugar, a tendência de crescimento de tais preços não estaria de qualquer forma desvinculada aos processos que dizem respeito às mudanças de estratégias de ação dos grandes capitais imobiliários e, fundamentalmente, à ampliação do crédito, particularmente a partir de meados dos anos 2000, o que contribuiu de forma estrutural para que ocorresse no Brasil um período marcado pelo aumento dos negócios imobiliários, o que dinamizou o setor (MELAZZO, 2015), até o ponto de ser considerado pela imprensa e até mesmo alguns autores como um “boom imobiliário”.

Somado a isso, a conjugação de outros fatores relevantes como a implantação de políticas públicas de habitação, a implementação de políticas sociais, as quais refletiram diretamente nos rendimentos do trabalhador, o aumento das ofertas de emprego, o consequente aumento nos ganhos na previdência e as políticas sociais, resultaram diretamente no aumento da renda das famílias (ROLNIK, 2015), o que

contribui de forma sistemática para o aumento do consumo imobiliário no país, contribuindo diretamente no “aquecimento” do setor.

Assim, tais condicionantes de ordem nacional que tem sido trabalhado, no caso das cidades médias a partir dos trabalhos de Abreu (2014), Amorim (2015), Barcella (2015) e Melazzo (2015), têm mostrado uma transformação estrutural nos mercados fundiários em diferentes realidades urbanas no que diz respeito aos patamares de preços ofertados, sobretudo, com relação a mudanças a partir de 2005, sendo possível observarmos um “aquecimento” do mercado manifestado nos preços.

Com a análise dos dados presentes no Gráfico 2, observamos que na cidade de Ribeirão Preto houve um aumento de 246% do preço médio de terrenos urbanos ao longo da série história de 20 anos, já na cidade de São Carlos o aumento foi próximo dos 475% de aumento.

Em 2010 o preço médio do m² dos terrenos urbanos em Ribeirão Preto era de R\$ 584,66, enquanto em São Carlos era de R\$ R\$ 407,01, já em 2015 o preço médio registado em Ribeirão Preto é de R\$ 646,17, e em São Carlos R\$ 533,56, ou seja, a diferença entre os patamares de preços diminuiu. Portanto, observa-se uma tendência recente da diminuição das diferenças entre os preços ofertados nas duas cidades, sendo paulatinamente cada vez mais próximos.

Porém, ainda existe uma expressiva diferença, o que contribui para a formulação da hipótese de que haveria, um contraste entre as duas cidades no que diz respeito à dinâmica imobiliária, se pensarmos os preços como a “aparência” e a expressão de uma conjuntura de ações e estratégias que compõem a dinâmica imobiliária e fazem parte de uma forma de atuação dos agentes que participam do circuito imobiliário urbano.

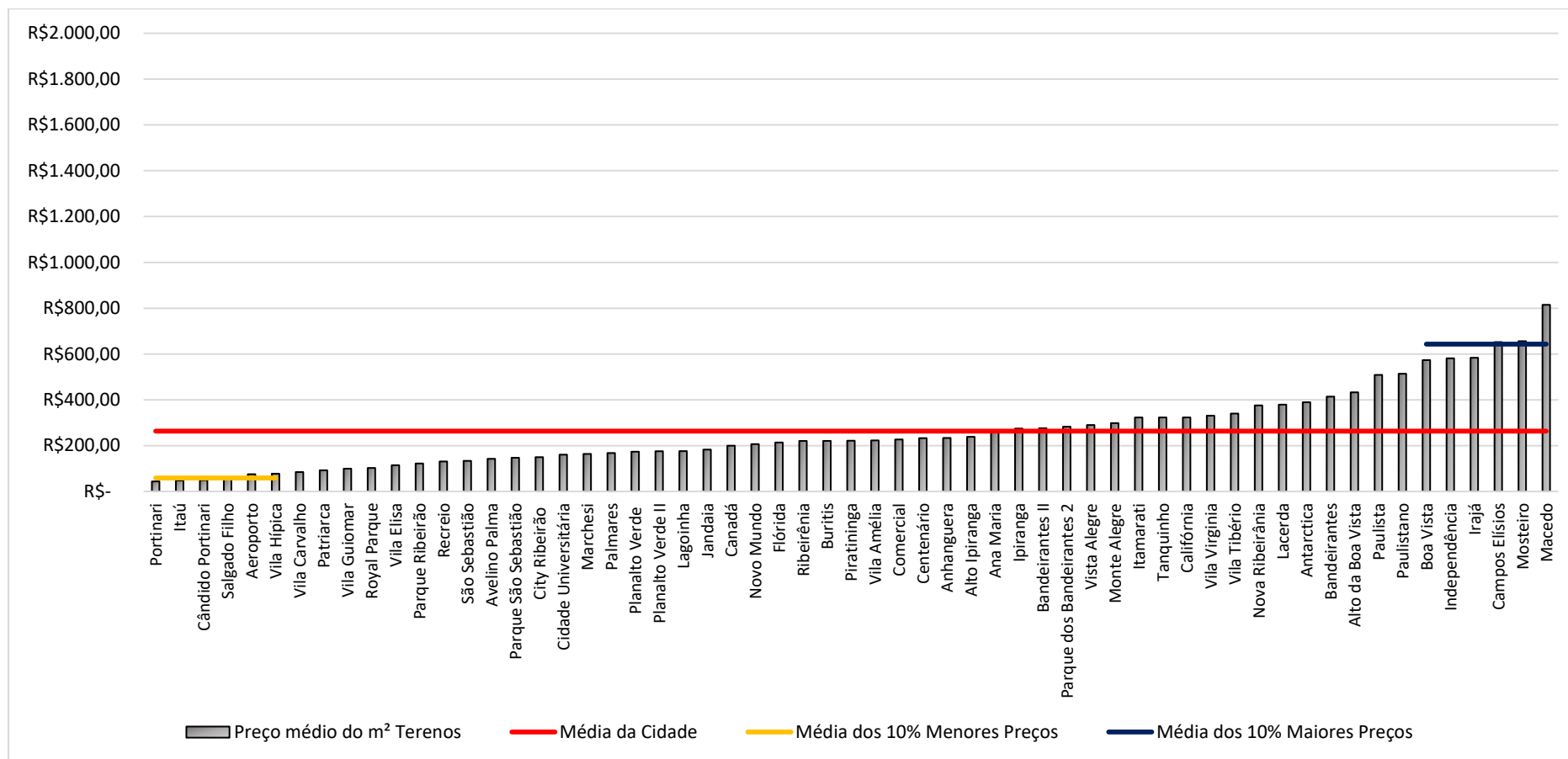
Guardada as particularidades e diferenças específicas de cada cidade é possível observarmos um movimento geral, no qual ambas as cidades passaram por um processo de aumento dos preços fundiários³⁶.

Constatada a tendência de crescimento dos preços médios em ambas as cidades nos anos finais da série aqui trabalhada, faz-se necessário avançar na análise indagando como esse aumento médio se manifestou espacialmente nas cidades.

³⁶ Seguindo a tendência de outras cidades médias como já apontado nas publicações de Abreu (2014), Melazzo (2013 e 2015), Coimbra (2013) e Quirino Jr. (2017).

Nesse sentido o conjunto de Gráficos (3 a 10) apresentam os dados dos preços médios de terrenos em vários dos bairros de cada cidade. Apresentados na sequência dos anos de 1995 a 2015, os Gráficos mostram, ainda, a média dos preços das cidades como um todo e a média dos preços verificados nos bairros onde os preços são menores e aqueles onde os preços são os maiores. Com esta estratégia, será possível um conjunto de observações sobre estes preços. Primeiro lugar, com a média geral será possível estabelecer aquele conjunto de bairros, ou seja, área um pouco maiores espacialmente que estando abaixo ou acima da média ajudam na compreensão das diferenças estabelecidas em linhas que se alteram no tempo. Em segundo lugar, a indicação ao longo do tempo daqueles bairros onde se praticam os maiores e os menores preços, o que permite a observação de recorrências e repetições e de mudanças. Assim, permitem delimitar áreas sistematicamente situadas entre aqueles desvalorizadas no conjunto da cidade daqueles que são sistematicamente valorizadas, ao mesmo tempo que, em caso de mudanças nos dois grupos delimitados ensejam a observação de novas rotas ou caminhos ou vetores de “valorização/desvalorização”.

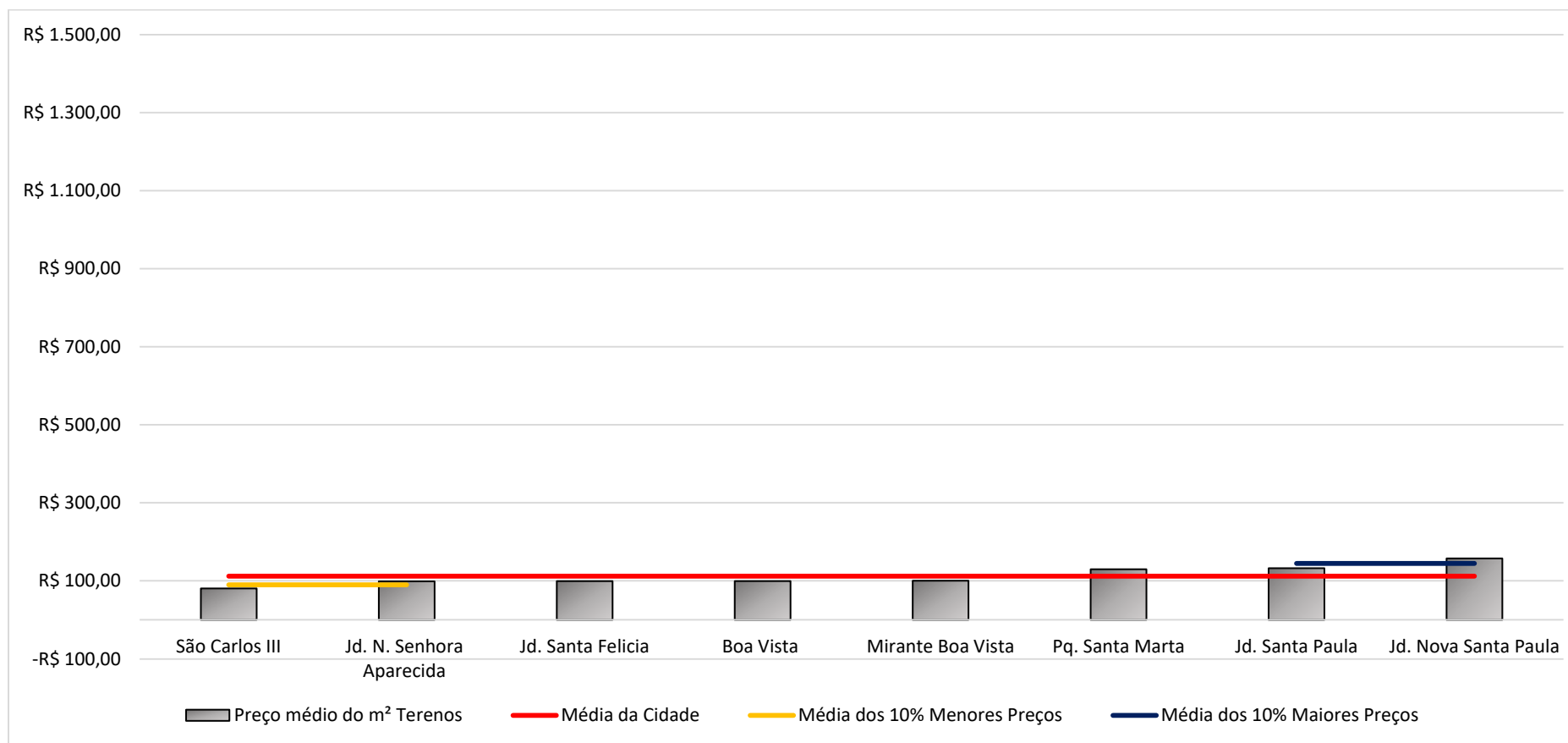
GRÁFICO 3. RIBEIRÃO PRETO. PREÇOS MÉDIOS DO M² DE TERRENOS POR BAIRROS. 1995



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. 1995.

Elaboração/Organização: Barcella (2018)

GRÁFICO 4. SÃO CARLOS. PREÇOS MÉDIOS DO M² DE TERRENOS POR BAIRROS. 1995



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. 1995.

Elaboração/Organização: Barcella (2018)

Os Gráficos reforçam o argumento de que a análise ancorada somente na média geral dos preços das cidades, tende a permanecer na superficialidade, pois é necessário investigarmos e entendermos as diferentes nuances no que diz respeito ao movimento do preço da terra urbana em ambas.

Para além da diferença quantitativa de bairros captados nas ofertas imobiliárias e que por si só já indicam diferenças significativas nas dinâmicas e intensidades dos negócios com a terra urbana nas duas cidades, a primeira observação a ser feita é que enquanto em Ribeirão Preto são 20 os bairros que apresentam médias de preço acima da média geral da cidade, (em um total de 60 bairros), em São Carlos são 03 (em um total de 08 bairros). Assim, se em Ribeirão Preto 33% dos bairros possui o preço igual ou superior à média geral da cidade, em São Carlos este percentual é 38%.

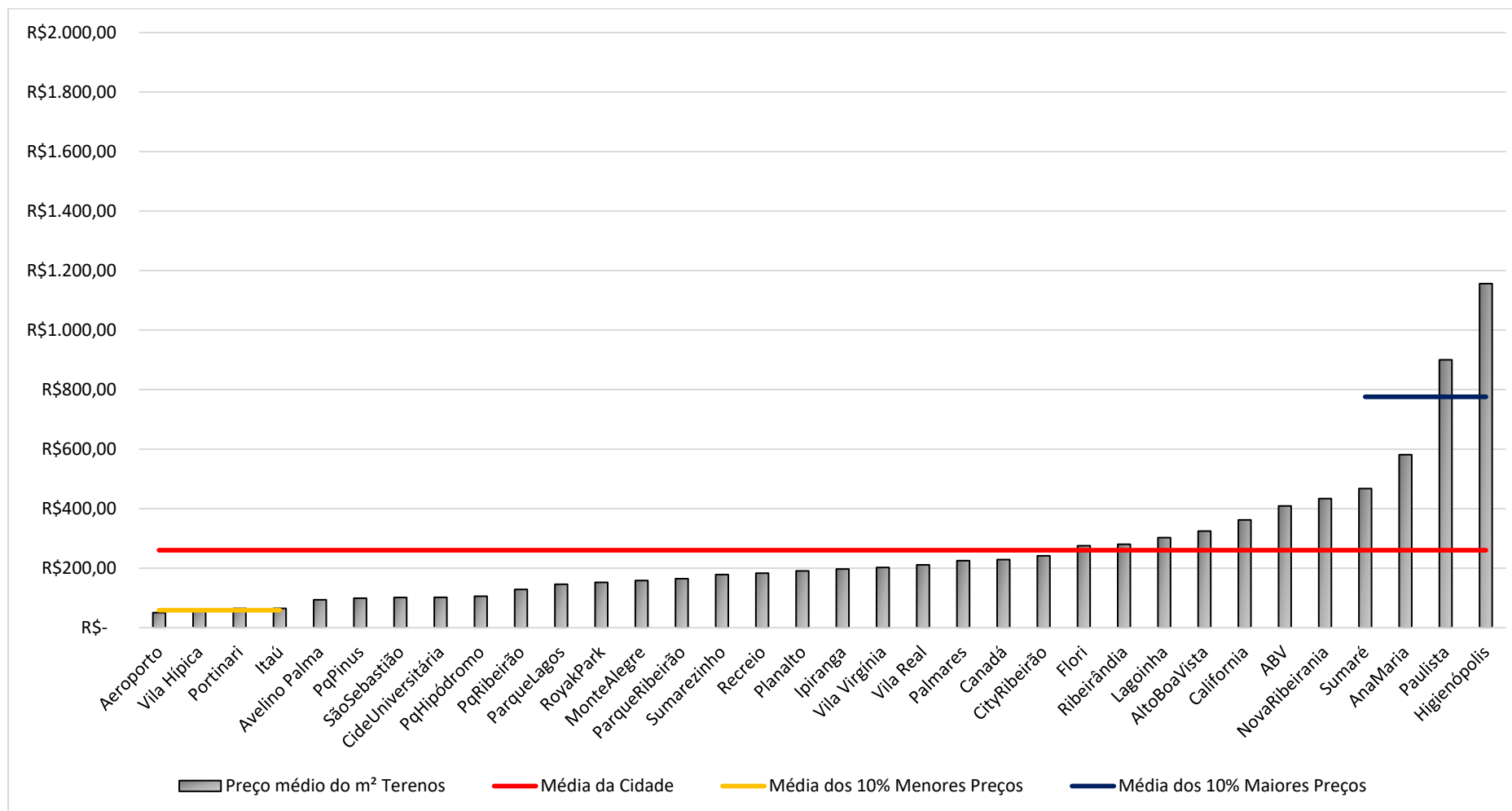
No extremo oposto, os bairros que apresentam médias de preços menores são 67% em Ribeirão Preto e 62% em São Carlos. Mais que proporções rígidas esta segmentação pode ser tomada como um primeiro passo a indicar claramente um pequeno número de bairros com atributos positivos que se destacam em um conjunto de bairros com características menos destacáveis através dos preços da terra.

No que diz respeito às diferenças expressas nas próprias cidades, quando analisamos as ofertas dos maiores e menores preços ofertados, é possível observar que em Ribeirão Preto a média dos preços ofertados dos bairros que representam os 10% mais caros da cidade gira em torno de R\$643,51, enquanto em São Carlos o preço chega somente nos R\$145,01.

Já no que se refere a média de preço dos bairros que representam os 10% mais baratos das cidades, em Ribeirão Preto observa-se o preço no patamar dos R\$ 59,00 e em São Carlos de R\$ 89,70. Observa-se, portanto, uma maior disparidade dos preços na cidade de Ribeirão Preto que alcança R\$ 584,66, em São Carlos é de R\$ 76,93.

Tais características permanecem ao longo do período sob análise como tendências permanentes ou seria apenas aspectos do fenômeno capturados neste ano de 1995? São observadas mudanças nas proporções de bairros com preços mais altos e mais baixos, bem como nas diferenças entre eles ou elas permanecem inalteradas? Para responder tais questões, a análise prossegue com os Gráficos 5 e 6 que apresentam os dados para o ano de 2000.

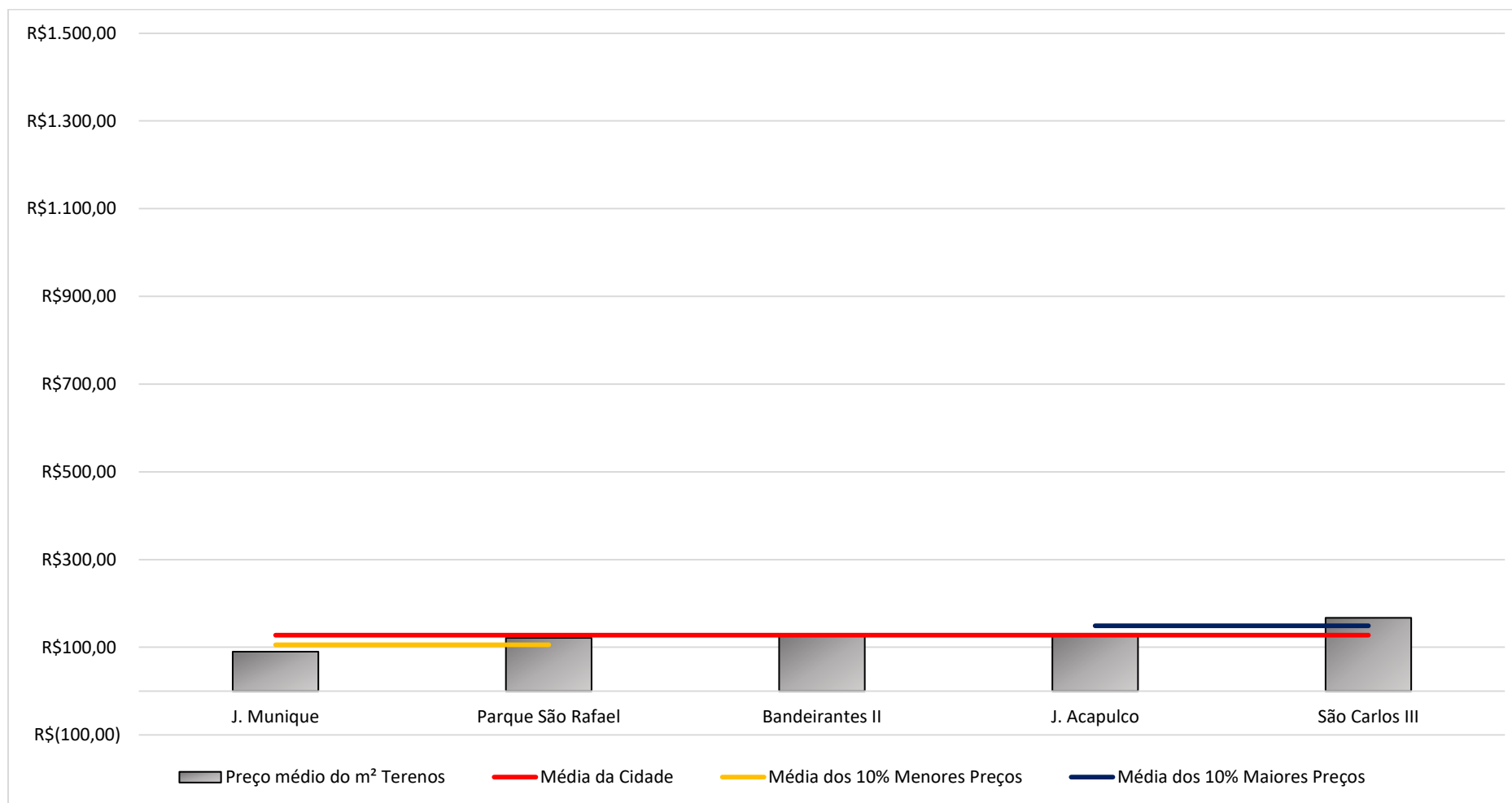
GRÁFICO 5. RIBEIRÃO PRETO. PREÇOS MÉDIOS DO M² DE TERRENOS POR BAIRROS. 2000



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. 2000.

Elaboração/Organização: Barcella (2018)

GRÁFICO 6. SÃO CARLOS. PREÇOS MÉDIOS DO M² DE TERRENOS POR BAIRROS. 2000



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. 2000.

Elaboração/Organização: Barcella (2018)

Os dados do ano de 2000, se de um lado continuam a apresentar diferenças significativas nos números de bairros que aparecem nos anúncios de terrenos urbanos (ou seja, os bairros que registram ofertas deste produto imobiliário), de outro lado mostra uma redução também significativa nas duas cidades, em relação ao ano de 1995, como se estivéssemos frente a um “encolhimento” do mercado.

Contudo, observa-se a composição de um mercado imobiliário mais seletivo, tornando-se um mercado para “poucos” mediante a conjuntura do período de instabilidade política e econômica com uma relativa volatilidade inflacionária, resultando em poucos mecanismos de crédito e financiamento, bem como uma menor parcela da população a participar das interações do mercado imobiliário formal.

Do ponto de vista dos preços, se há uma pequena alteração negativa na média geral em Ribeirão Preto e positiva em São Carlos, quando tomados os bairros outros movimentos aparecem.

No que diz respeito às diferenças expressas nas próprias cidades, quando analisamos as ofertas dos maiores e menores preços ofertados, observa-se que em Ribeirão Preto a média dos preços ofertados dos bairros que representam os 10% mais caros da cidade gira em torno de R\$776,16, enquanto em São Carlos o preço chega somente nos R\$149,00. Portanto, quando comparamos as duas cidades, observa-se uma característica semelhante à encontrada em 1995, quando Ribeirão Preto apresentava patamares expressivamente maiores que o de São Carlos.

Já no que se refere à média de preço dos bairros que representam os 10% mais baratos das cidades, em Ribeirão Preto observa-se o preço no patamar dos R\$ 58,95 e em São Carlos de R\$ 105,71.

Observa-se que a média dos bairros que representam os 10% mais baratos das duas cidades em Ribeirão Preto era de R\$ 58,95 bem próximo do preço apresentado no ano de 1995, enquanto em São Carlos o preço passou a girar em torno de R\$ 106,00 aproximadamente, ocorrendo um aumento considerável se compararmos com o dado apresentado no ano de 1995. Portanto, observa-se que assim como em 1995 o acesso à propriedade privada, considerando os terrenos urbanos mais baratos de cada cidade, continua a ser mais caro na cidade de São Carlos, enquanto o acesso aos terrenos urbanos de maior preço continua sendo mais caro em Ribeirão Preto.

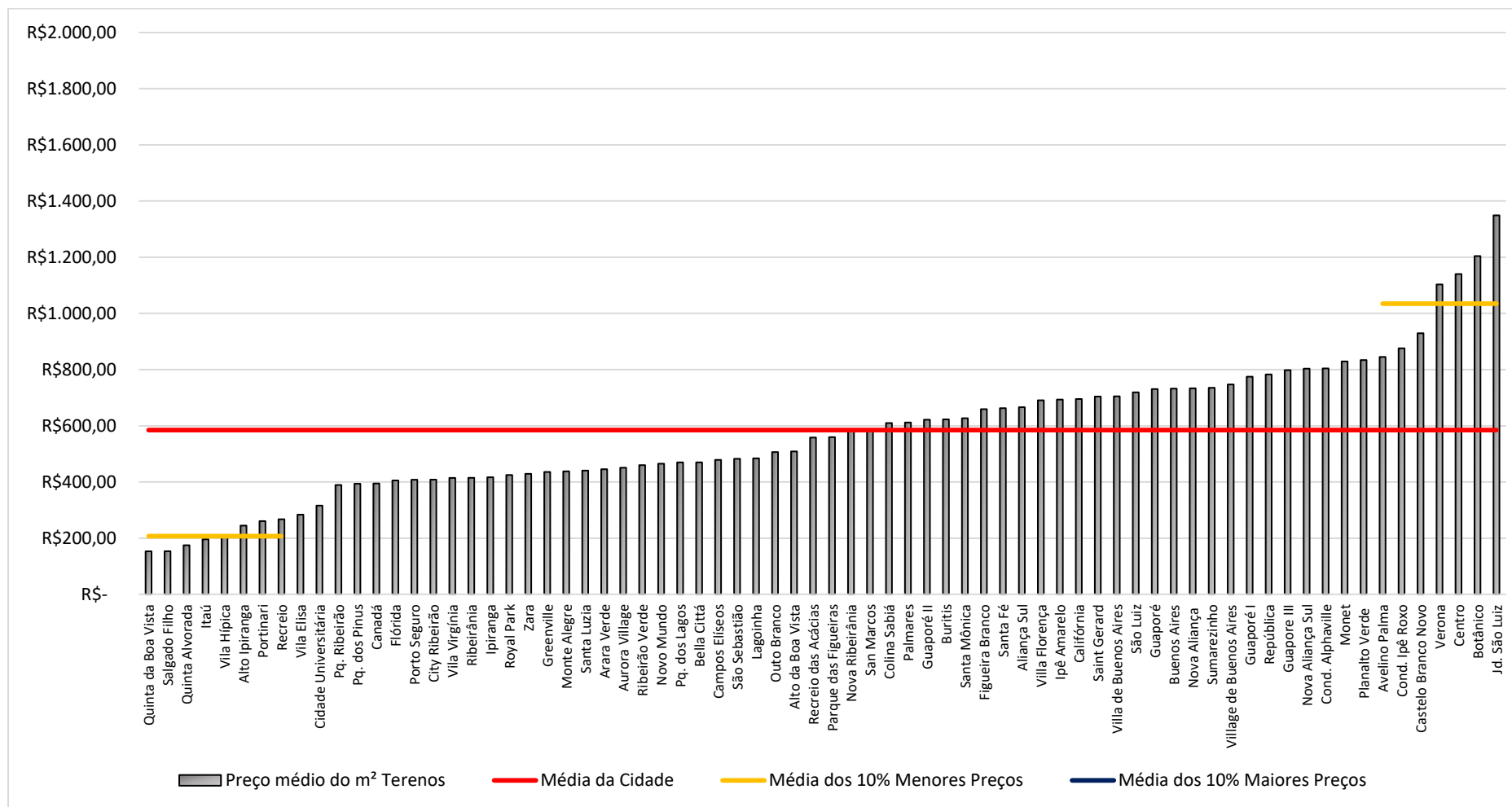
Quanto às amplitudes internas as próprias cidades no que diz respeito a comparação dos preços inter-áreas. Em Ribeirão Preto, podemos observar que aproximadamente 29% dos bairros possuem preços médios do m² ofertado igual ou superior à média geral da cidade enquanto em 71% dos bairros são encontrados preços médios abaixo que a média geral. Na cidade de São Carlos a tendência se reafirma, pois, somente um bairro possui sua média de preço ofertado igual ou superior à média geral da cidade, o que representa 20% do total, enquanto 80% dos bairros registrados possuem ofertas inferiores à média da cidade, constata-se uma diminuição quando comparamos com 1995.

Parece ocorrer, portanto, dois movimentos que merecem atenção, I) uma diminuição do número de bairros que estão nesse patamar ao comparar com 1995, e consequentemente um aumento do número de bairros que estão com preços ofertados mais baratos que a média da cidade, II) um aumento das disparidades, e consequentemente um aumento da amplitude entre os bairros com as ofertas mais elevadas e mais baratas, tornando a “valorização” ainda mais seletiva.

Portanto, é constatada a existência de uma maior disparidade dos preços na cidade de Ribeirão Preto que alcança R\$ 717,21 e em São Carlos é de R\$ 77,18 no ano de 2000. Assim, como em 1995, Ribeirão Preto apresenta uma disparidade e amplitude maior, ou seja, uma diferença entre os bairros mais caros e os bairros mais baratos expressivamente maior que na cidade de São Carlos, sendo possível observarmos até mesmo um aumento quanto comparada com os dados de 1995.

Assim, entendemos que Ribeirão Preto no ano de 2000 passou por um processo de ratificação do padrão de aumento desigual do preço, gerando assim, uma intensificação da “valorização” desigual do solo urbano. Em São Carlos tal processo é observado com menor intensidade e expressão, mediante a mudança mais “tímida” ocorrida.

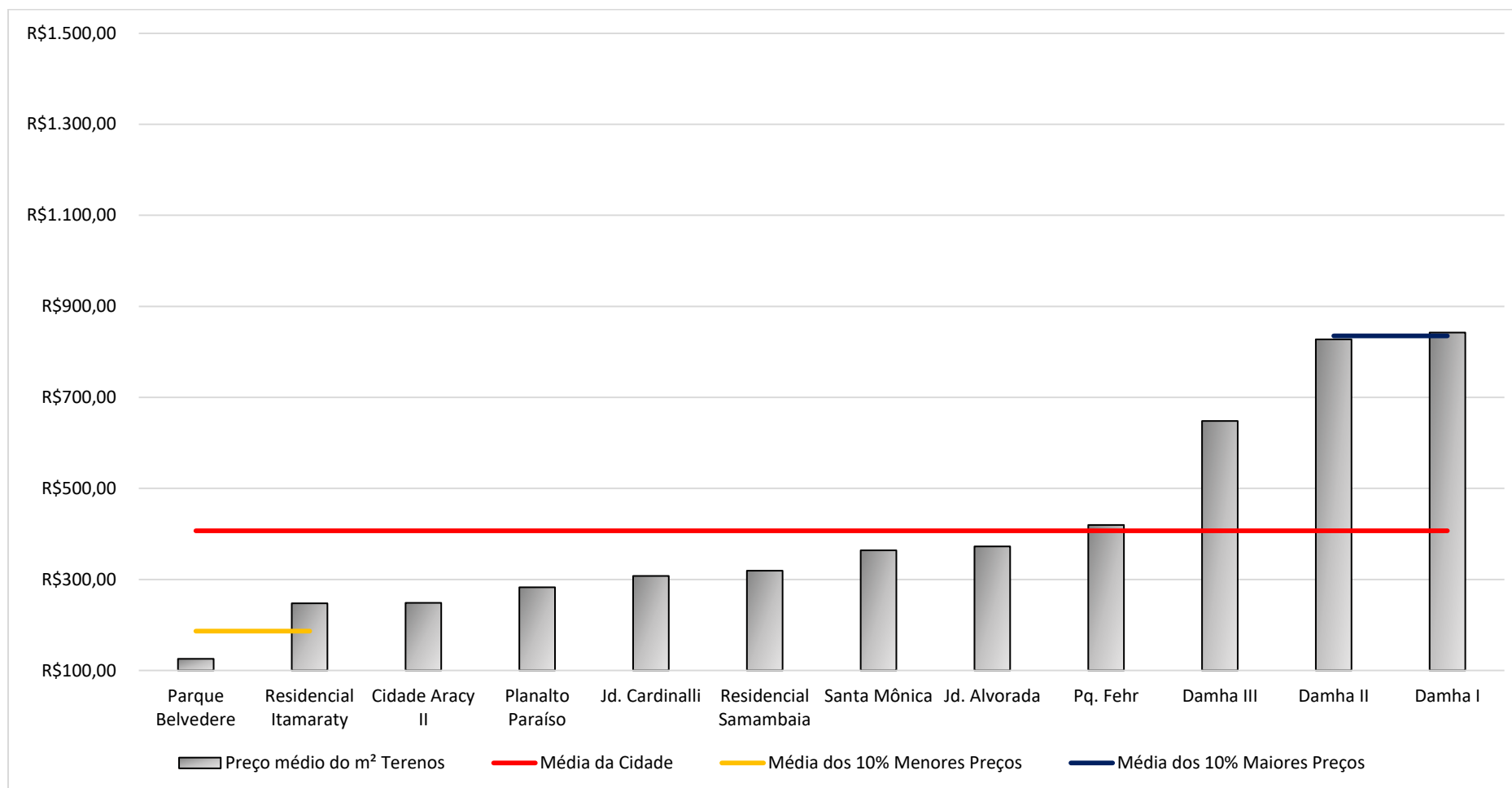
Sigamos, agora, com os Gráficos 7 e 8 que apresentam os dados do ano de 2010.

GRÁFICO 7. RIBEIRÃO PRETO. PREÇOS MÉDIOS DO M² DE TERRENOS POR BAIRROS. 2010


Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. 2010.

Elaboração/Organização: Barcella (2018)

GRÁFICO 8. SÃO CARLOS. PREÇOS MÉDIOS DO M² DE TERRENOS POR BAIRROS. 2010



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. 2010.

Elaboração/Organização: Barcella (2018)

Com a representação dos preços ofertados do m² de terrenos nas cidades no ano de 2010 (Gráficos 7 e 8), podemos notar um aumento geral dos preços médios de terrenos. Porém, quando analisamos os dados com maior profundidade é possível observarmos algumas mudanças no que diz respeito aos preços ofertados e os bairros contidos na amostra.

Diferentemente do ano de 2000 quando analisamos a proporção de bairros da cidade de Ribeirão Preto que possuem o preço do m² ofertado igual ou superior à média geral da cidade, é possível notarmos que houve um aumento, pois em 2000 somente 29% dos bairros possuíam preços igual ou superior à média geral da cidade. Já em 2010 essa proporção sobe para aproximadamente 45%, com menos da metade dos bairros da amostra possuindo o preço igual ou superior à média da cidade.

Em São Carlos a proporção de bairros que possuía o preço ofertado igual ou superior à média da cidade aumentou, saindo de 20% no ano de 2000, para aproximadamente 30% no ano de 2010, tendo assim uma mudança proporcionalmente menor que Ribeirão Preto. Assim, em ambos os casos verificou-se um mesmo movimento com diferentes intensidades.

No que diz respeito à comparação entre as duas cidades, é nítida a mesma característica de 1995 e 2000: Ribeirão Preto apresentava e continuou apresentando a média geral da cidade em patamares superiores quando comparado aos anos anteriores, porém, em 2010, identifica-se um momento diferentes, com um aumento expressivo dos preços ofertados em ambas as cidades.

Com relação à média dos bairros que representam os 10% mais caros na cidade de Ribeirão Preto em 2010 chega aproximadamente a R\$ 1.034,00 o preço do m², enquanto em São Carlos a média estava em aproximadamente R\$ 834,87.

Porém, mesmo com a diferença entre os preços ofertados das duas cidades, é possível notar uma aproximação entre os preços, ou seja, uma diminuição da diferença entre os preços mais caros das duas cidades, quando comparamos com os anos de 1995 e 2000.

Ao analisarmos a média dos bairros que representam os 10% mais baratos das duas cidades, constatamos que em Ribeirão Preto aumentou para R\$ 207,40 bem distante do preço ofertado no ano de 2000 que eram ofertados na média de R\$ 58,95,

sendo assim um aumento de aproximadamente 350%. Ou seja, um aumento representativamente grande.

Enquanto em São Carlos o preço ofertado em 2010 era de R\$ 186,45, sendo possível enxergarmos um grande aumento quando comparamos com o preço ofertado em 2000 que era de aproximadamente R\$ 106,00, observa-se, portanto, um aumento proporcionalmente menor do que em Ribeirão Preto, pois em São Carlos o aumento ficou próximo dos 175%.

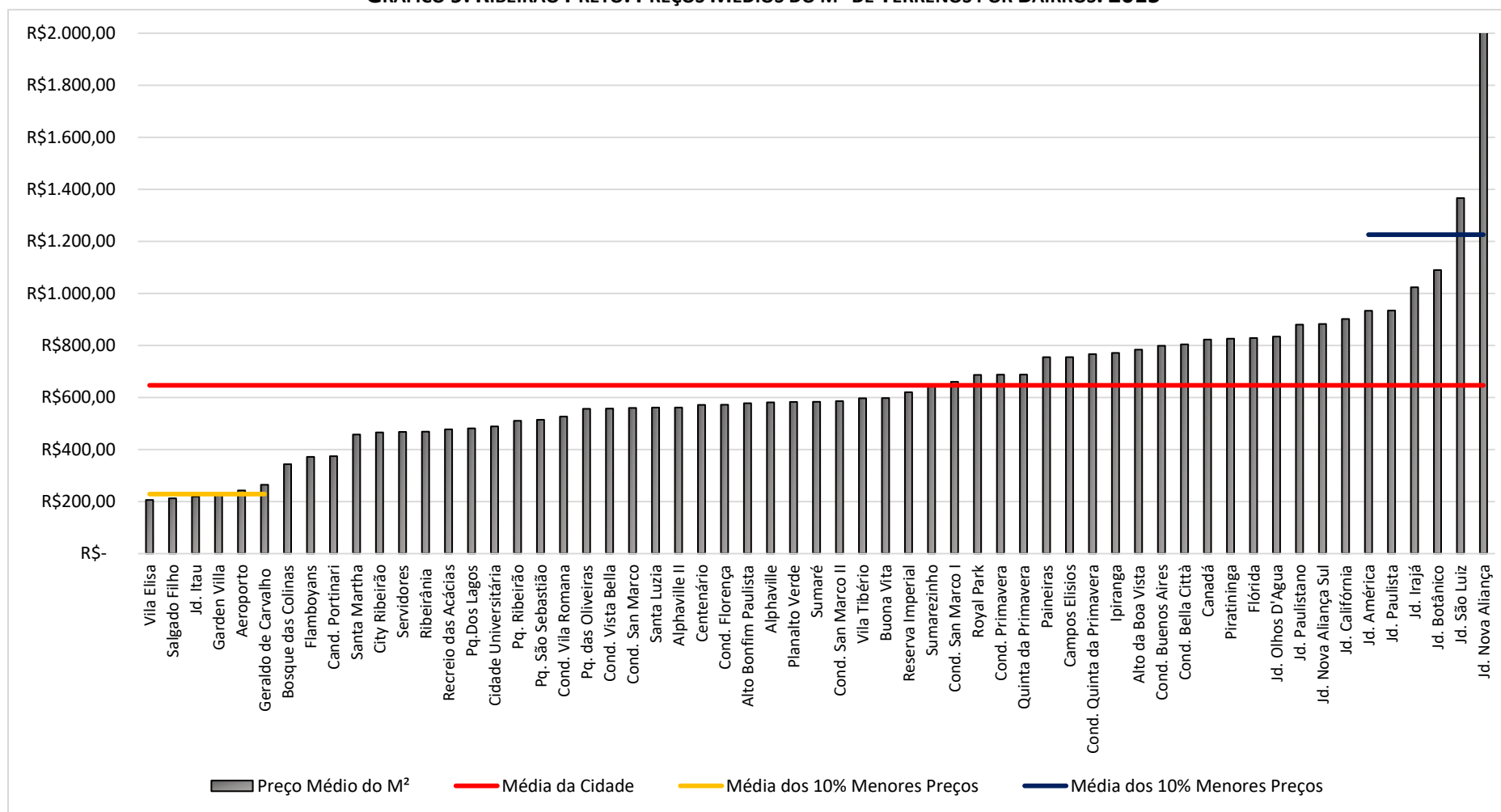
Porém, mesmo ocorrendo o aumento do preço do m² dos bairros de menores preços na cidade de Ribeirão Preto, ao compararmos aos preços dos bairros mais caros observa-se um crescimento menor quando comparado ao aumento que os bairros mais caros vivenciaram. Observa-se, portanto, a tendência de aumento das amplitudes ou disparidades entre os bairros mais caros e os bairros mais baratos que já havia se apresentado nos anos de 1995 e 2000, que passa a ser observado cada vez mais como uma tendência que se consolida no tempo.

Em São Carlos essa característica também ficou evidente, pois, os bairros que compõem a média dos 10% mais caros da cidade passaram por um aumento de seus preços ofertados consideravelmente maior que os bairros que compõe os preços dos 10% mais baratos

Nesse sentido, observa-se um aumento das disparidades entre os preços dos bairros mais caros e mais baratos, o que faz emergir a hipótese de que o mercado imobiliário é seletivo. Nesse sentido, as áreas e bairros das cidades não se “valorizam” de forma homogênea e igual, e sim desigual e com disparidades, que tenderam a aumentar ao longo dos anos da série histórica aqui estudada.

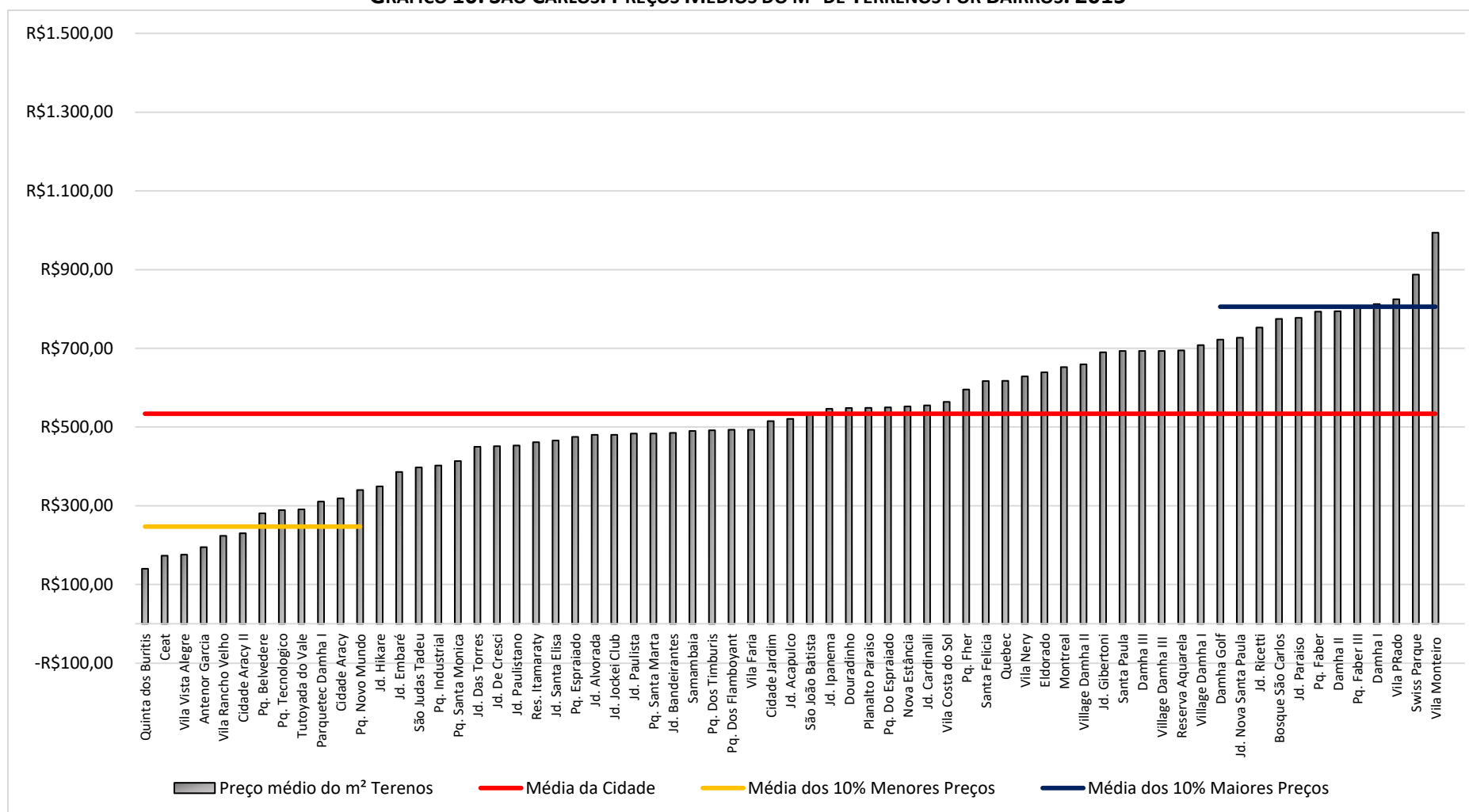
É possível notarmos que as disparidades entre os maiores e menores preços na cidade de Ribeirão Preto continuam maiores que as de São Carlos. Porém, é possível observar uma diminuição relativamente grande em relação aos dados do ano de 2000.

Nesse momento apresentamos os Gráficos 9 e 10, com a representação dos dados referentes ao preço ofertado do m² de terrenos no ano de 2015.

GRÁFICO 9. RIBEIRÃO PRETO. PREÇOS MÉDIOS DO M² DE TERRENOS POR BAIRROS. 2015


Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. 2015.

Elaboração/Organização: Barcella (2018)

GRÁFICO 10. SÃO CARLOS. PREÇOS MÉDIOS DO M² DE TERRENOS POR BAIRROS. 2015


Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. 2015.

Elaboração/Organização: Barcella (2018)

Os dados relativos ao ano de 2015, de acordo com os Gráficos 9 e 10, confirmam a tendência anterior de aumento dos preços ofertados do m² de terrenos urbanos nas duas cidades.

É possível observar que em 2015 ocorrem algumas mudanças que valem a pena chamar a atenção quanto a 2010, no que diz respeito ao número proporcional de bairros da cidade que possuem seu preço ofertado igual ou superior à média geral da cidade.

No que se refere a Ribeirão Preto, em 2010 os bairros que possuíam seu preço ofertado igual ou superior à média geral da cidade era cerca de 45% do total, em 2015 essa proporção diminui expressivamente chegando na casa dos 35%. Já na cidade de São Carlos, em 2010 esses bairros representavam cerca de 30% da cidade e, em 2015 esse número sobe para aproximadamente 49%, ou seja, apresentando um aumento expressivo da quantidade de bairros que possuem seus preços ofertados igual ou superior à média ofertada da cidade.

No que se refere à comparação dos preços entre as duas cidades, a tendência dos anos anteriores se reafirma, com Ribeirão Preto apresentando um preço da terra urbana em patamares expressivamente superiores aos de São Carlos.

A média dos bairros que representam os 10% mais caros na cidade de Ribeirão Preto passou de R\$ 1.034,35 em 2010, para R\$ 1.226,00 em 2015, representando um aumento de aproximadamente 18%, enquanto em São Carlos a média do preço dos bairros que representam os 10% mais caros que em 2010 era de R\$ 834,87 diminui para R\$ 805,64, portanto, sendo possível aqui observarmos uma diminuição do preço ofertado dos bairros mais caros da cidade em aproximadamente 4%.

No que diz respeito à média dos preços ofertados dos bairros que representam os 10% mais baratos da cidade em Ribeirão Preto, é possível observarmos um pequeno aumento de R\$ 207,40 em 2010, para R\$ 228,93 em 2015, representando um aumento de aproximadamente 10%. Porém, um aumento consideravelmente menor do que os bairros mais caros presenciaram. Já em São Carlos o aumento do preço médio dos 10% mais baratos da cidade teve um aumento expressivamente maior, saindo de R\$ 186,45 em 2010, para R\$ 247,22 em 2015, representando assim cerca de 32%.

O que chama a atenção nos preços ofertados em 2015 é a ratificação do aumento paulatino das amplitudes, ou seja, das disparidades entre os bairros com os preços mais

elevados e os bairros com os menores preços na cidade de Ribeirão Preto, reafirmando a tendência na ampliação do aumento desigual dos preços dos terrenos.

Já na cidade de São Carlos é possível observarmos o movimento contrário, conformando assim, uma diminuição das amplitudes. Ou seja, enquanto em Ribeirão Preto o aumento dos preços ofertados do m² dos terrenos urbano tem se dado cada vez mais de forma seletiva e desigual, em São Carlos no ano de 2015 há uma diminuição desta tendência, quando comparamos com a realidade apresentada em 2010, que pode estar revelando uma tendência ou não de diminuição das lógicas seletivas em momentos em que o mercado diminui seu crescimento e passa a se estabilizar.

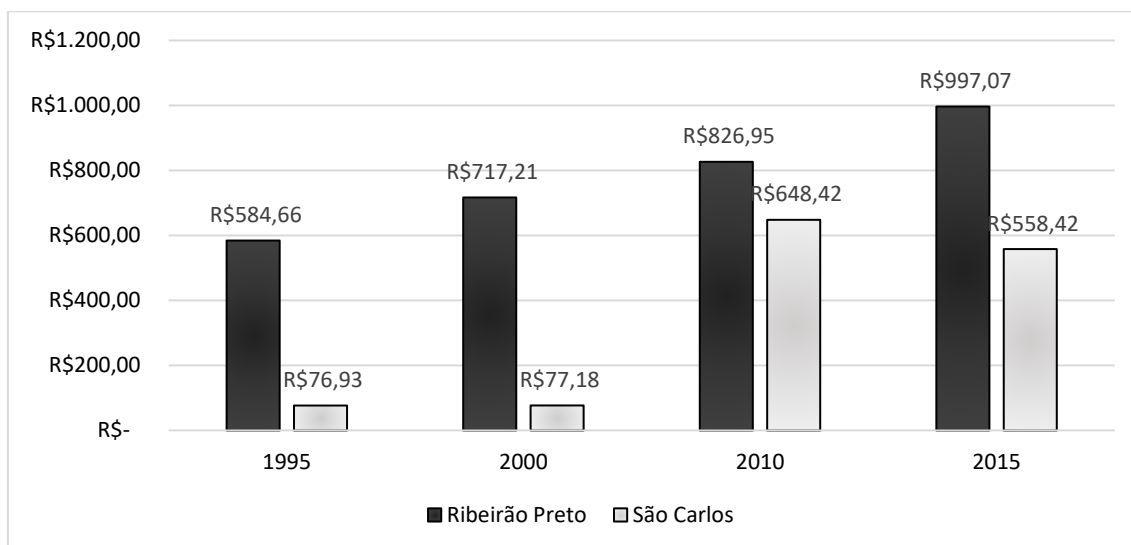
Para melhor qualificar o debate em torno das amplitudes entre os preços ofertados dos bairros que representam os 10% mais caros da cidade e os 10% mais baratos, no Gráfico 11 buscamos demonstrar que o aumento dos preços dos terrenos urbanos das duas cidades não ocorre de maneira homogênea em todos os bairros e áreas.

Portanto, reiteramos o argumento já defendido anteriormente de que o mercado imobiliário, não tem a neutralidade de movimentos de oferta e demanda na busca de preços de equilíbrio como característica fundante (MELAZZO, 2015). Ao contrário, ele é marcado por movimentos espaço-temporais seletivos, desiguais e heterogêneos, ou seja, as variações dos preços do solo urbano não se dão de maneira igual em todos os lugares, em todos os momentos.

Os dados nos ajudam a ratificar o argumento de que o aumento dos preços dos terrenos urbanos das duas cidades não ocorre de maneira homogênea em todos os bairros e áreas. A “valorização” dos terrenos e áreas é seletiva, desigual e intencional, fruto de uma atuação seletiva dos agentes que participam da dinâmica imobiliária de ambas as cidades.

Para a construção do Gráfico 11 utilizamos a média de preços dos bairros com as ofertas de preços médios mais elevadas e a dos mais baixos.

GRÁFICO 11. RIBEIRÃO PRETO E SÃO CARLOS. AMPLITUDE ENTRE OS PREÇOS. 10% MAIS CAROS E 10% MAIS BARATOS. 1995-2015



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários. 1995-2015.

Elaboração/Elaboração: Barcella (2018)

Quando observamos as mudanças de preços do solo urbano é possível observarmos o aumento das disparidades interbairros ou inter-áreas resultado principalmente da atuação estratégica do capital incorporador, que ao priorizar uma área em detrimento de outra e ali operarem a mudança de seu padrão de ocupação, mudam não só as características da área objeto de sua ação, mas também a relação desta área com as outras áreas das cidades (ABRAMO, 1989).

A mudança nas posições relativas das áreas da cidade altera os mapas de acessibilidade e o ambiente construído urbano como um todo (ABRAMO, 1989). Nesse sentido, Smolka (1987) já alertava sobre o papel do capital incorporador como responsável pela organização dos investimentos privados no solo urbano, com vistas à obtenção de rendas fundiárias, como será aprofundado adiante.

Portanto, as flutuações dos preços e consequentemente dos investimentos fundiários e imobiliários não são estáticos, ou seja, o sistema é dinâmico, e possui como um de seus elementos centrais a articulação entre as decisões de investir e a dimensão espacial das decisões de investir, ou seja, aonde investir (ABRAMO, 1989). A conjugação destes elementos influencia diretamente na formação dos preços fundiários das cidades, e no aumento das disparidades entre os preços e, portanto, em áreas mais valorizadas e menos valorizadas em cada momento.

Observa-se que em Ribeirão Preto houve um aumento paulatino das amplitudes, saindo de R\$584,66 em 1995 para R\$997,07, ou seja, um aumento de aproximadamente 171% ao longo da série histórica de 20 anos.

Em São Carlos é possível identificarmos um momento de “inflexão” destas amplitudes no ano de 2010 com uma clara acentuação da amplitude dos preços, saindo de R\$ 77,18 em 2000, para R\$ 648,84 em 2010. Já no que se refere a toda a série histórica, São Carlos teve um aumento na casa dos 724%, saindo de R\$76,93 em 1995, para R\$ R\$ 558,42 em 2015.

A partir da apuração dos dados apresentados é possível aventarmos a hipótese de que a longo da série histórica as duas cidades aumentaram o nível de disparidade entre os preços ofertados, sendo essa uma característica que reflete a atuação dos agentes imobiliários que atuam em ambas as cidades, tornando a “valorização” dos espaços cada vez mais desigual e seletiva, o que contribui diretamente para o aumento das desigualdades socioespaciais, mediante ao aumento das disparidades entre os patamares de preços.

Tão importante quanto sublinhar este movimento como resultante da ação de agentes específicos é refletir que: I) os segmentos de renda mais baixa pagam cada vez mais caro pelo acesso à terra urbana, com desdobramentos sobre o comprometimento da renda no que se refere à habitação (seja para aluguel seja para aquisição da casa própria) e II) os dados nos ajudam a ratificar o argumento de que o aumento dos preços dos terrenos urbanos das duas cidades não ocorre de maneira homogênea em todos os bairros e áreas. A “valorização” dos terrenos e áreas é seletiva, desigual e intencional, fruto de uma atuação seletiva dos agentes que participam da dinâmica imobiliária de ambas as cidades. A população de mais alta renda também paga mais caro pelo m² do solo urbano, como reflexo da disposição a pagar um preço maior pelos elementos de diferenciação espacial impostos pelos citados agentes. Paradoxalmente, mesmo ambos os extremos dos preços tendo se elevado, observa-se uma tendência de que a distância entre ambos se mantenha ou em alguns anos se amplie.

Em síntese, observa-se a partir dos gráficos o movimento contínuo de aumento dos preços ofertados, confirmando o momento ascendente do ciclo imobiliário ainda em 2015. Tal ciclo é resultado de diversas medidas e mudanças importantes vividas pelo setor imobiliário, que se somou ao crescimento econômico do país. (SHIMBO, 2010; FIX,

2011; MELAZZO, 2013 e 2015; ROLNIK, 2015), o que acarretou no aumento do emprego e dos salários no país até 2014. A conjugação destes fatores garantiu um aumento da importância do setor imobiliário, juntamente com transformações em diferentes escalas e dimensões, atingindo diretamente os preços ofertados das cidades (MELAZZO, 2013; 2015).

O conjunto das informações apresentadas e analisadas até o momento, entretanto, somente podem ser melhor avaliadas se as observarmos do ponto de vista espacial. Ou seja, para melhor entendermos como se deu o aumento dos preços dos terrenos urbanos e o aumento das diferenças dos preços entre os bairros mais caros e os bairros mais baratos, na próxima seção serão apresentados os mapas com os preços do m² ofertados por bairros nas duas cidades, com o objetivo de analisarmos a expressão e o fundamento espacial mais concreta de tais processos.

Entendemos que tão importante quanto identificar que existe uma “valorização” seletiva dos espaços, é identificar quais são os espaços selecionados para melhor atender aos interesses dos agentes imobiliários e em que medida podem ser observadas mudanças de seus usos e conteúdo.

Buscamos, portanto, corroborar com a hipótese de que a ampliação dos patamares mínimos e máximo, acarretando no aumento das amplitudes entre estes preços evidencia um movimento de separação contínua e diferenciação dos bairros das cidades, sendo mais um elemento que nos ajuda a trabalhar a ideia de que o aumento das desigualdades socioespaciais é um resultado da interrelação entre a estruturação urbana e os agentes responsáveis em participar da dinâmica imobiliária das cidades (SMOLKA, 1987, p.78).

2.2. O seletivo e desigual aumento dos preços em sua expressão e condição espacial.

A partir da discussão já acumulada na presente dissertação, observa-se que tanto a cidade de Ribeirão Preto quanto a de São Carlos vivenciaram, a partir do final da década de 1980, mudanças em sua estrutura e em seus processos de estruturação, no plano das cidades.

É notável a intensificação do processo de expansão urbana, principalmente no que se refere a partir da década de 1990 com uma aceleração a partir da década de

2000. As mudanças de local de moradia de parte da população das cidades quando consideramos seus rendimentos³⁷ fazem parte destas mudanças e estão fortemente vinculadas às estratégias de atuação de determinados agentes que estão vinculados a dinâmica imobiliária de cada cidade.

A partir destas mudanças é possível observar novos conteúdos e dinâmicas no processo de produção do espaço urbano de ambas as cidades, o que resulta no aparecimento de novas periferias com novas especificidades, e mudanças no que diz respeito aos centros e às centralidades existentes em ambas as cidades. Tais processos acabam por complexificar o clássico padrão centro rico-periferia pobre.

Assim, no presente item buscaremos argumentar que os processos até aqui analisados respondem e, ao mesmo tempo, revelam uma ordem espacial. Para a realização desta abordagem buscaremos identificar e localizar quais tem sido as áreas que tem sofrido o maior aumento dos preços e consequentemente as áreas que estão sendo o contraponto da balança, ou seja, as áreas que sofreram menos alterações ou depreciações ao longo dos anos, para que assim possamos entender em que direção tem se dado o aumento gradativo do preço da terra urbana nas duas cidades.

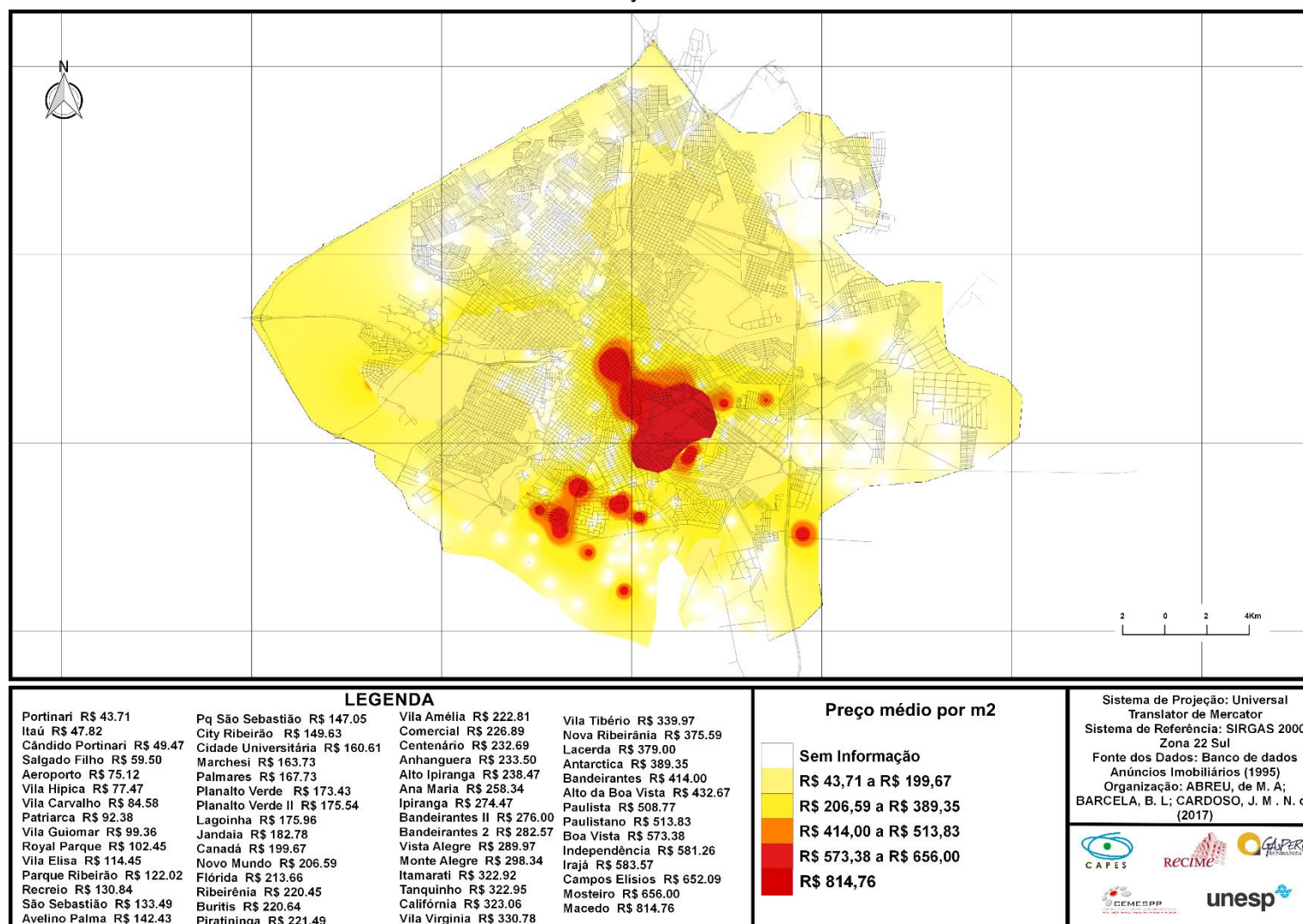
Para a realização desta análise serão apresentados os mapas que contêm as informações referentes aos preços de terrenos urbanos ofertados nas cidades de Ribeirão Preto e São Carlos, nos anos de 1995, 2000, 2010 e 2015, buscando assim identificar quais as tendências de vetores de “valorização” imobiliária ao longo da série histórica.

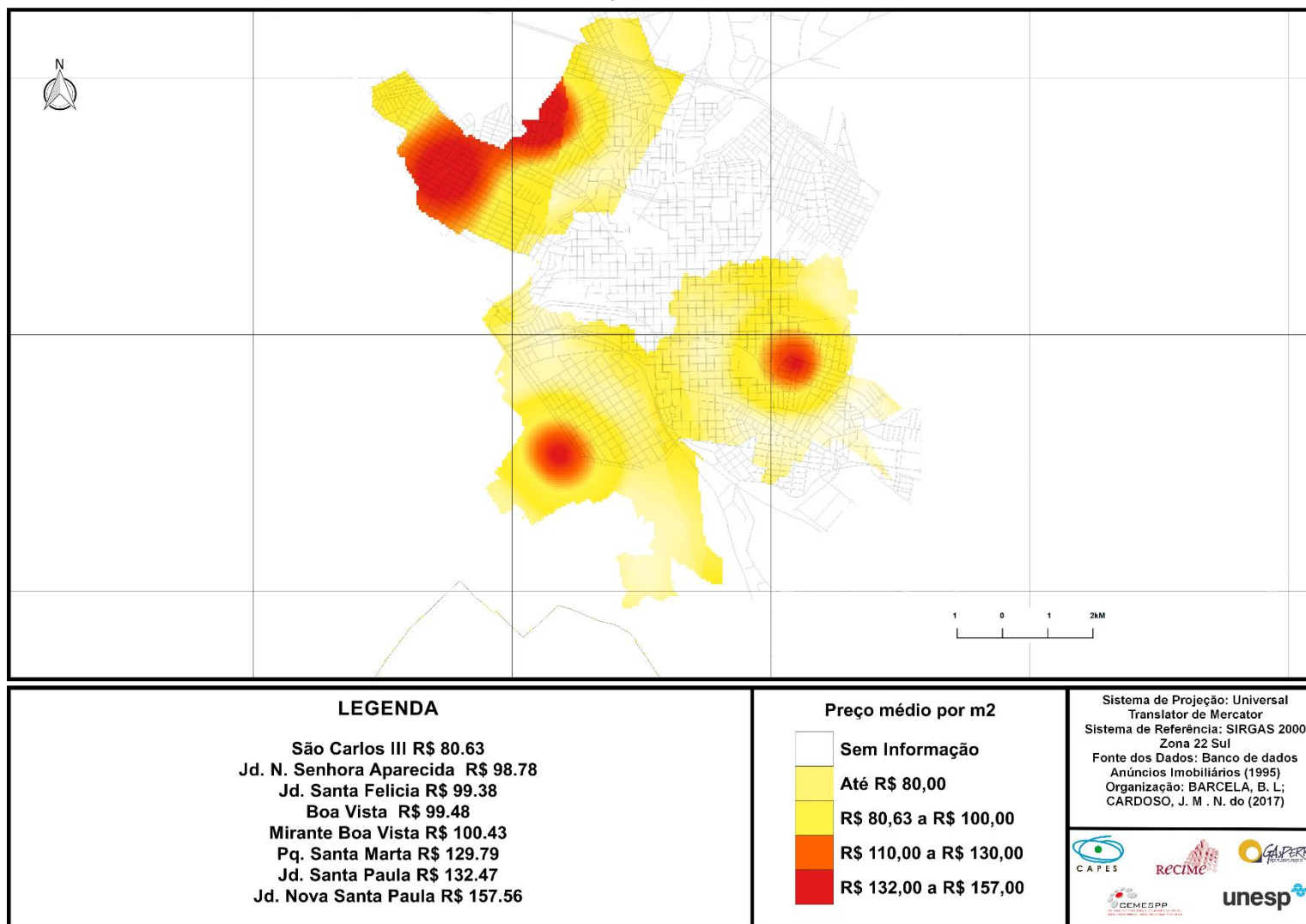
Através da interpretação dos mapas, associando-os ao conjunto de dados já apresentados e à discussão elaborada no capítulo sobre a expansão urbana das cidades é possível estabelecer algumas correlações entre os processos espaciais em sua conjunção com a dinâmica dos preços do mercado imobiliário.

Nos Mapas 10 e 11, assim como todos os seguintes, estão representados preços de ofertas de terrenos urbanos das cidades de Ribeirão Preto e São Carlos do ano de 1995³⁸.

³⁷ Mapa 6, 7, 8 e 9. Ribeirão Preto e São Carlos. Chefes de famílias com rendimentos até 02 S. M. Mensais e acima de 20 S. M. Mensais. 2000-2010. p. 85,86,89 e 90.

³⁸ Ressaltamos que a malha urbana representada nos mapas é compatível com o ano da representação dos dados.

MAPA 10. RIBEIRÃO PRETO. PREÇO OFERTADO DO M² DE TERRENOS. 1995


MAPA 11. SÃO CARLOS. PREÇO OFERTADO DO M² DE TERRENOS. 1995


É possível observarmos que na cidade de Ribeirão Preto no ano de 1995 ocorre uma grande concentração das ofertas de preços mais elevados no centro da cidade e em suas imediações. Neste caso, podemos observar semelhanças com outras cidades de mesmo porte nesse mesmo período, como já apontado nos trabalhos de Abreu (2011 e 2014), Amorim (2011; 2015), Coimbra (2013), Melazzo (2015), Barcella (2015), Reis (2015) e Quirino Jr. (2017) que demonstram os preços expressivamente mais elevado dos bairros centrais nas ofertas imobiliárias de 1995.

Porém, podemos observar concomitantemente uma relativa proliferação de pontos de preços elevados, principalmente em direção ao sul da cidade, que diz respeito a alguns espaços residenciais fechados que já vinham sendo implantados em décadas anteriores. Destaque para o Jd. Campos Elísios, Jd. Mosteiro e Jd. Macedo que estão representando os maiores preços do m² ofertado e se encontram nas imediações do centro da cidade, assim como já constatado em Abreu (2014) e Barcella (2015).

Concomitante à concentração de maiores preços do m² no centro da cidade, outros bairros como Jd. Califórnia, Jd. Irajá e Alto da Boa Vista começam a apresentar uma relativa “valorização” correspondente a localizações menos centrais por possuírem proximidade com alguns espaços residenciais fechados, além de uma relativa proximidade com o Ribeirão Shopping.

Nesse momento observa-se sinais de uma nova tendência que viria a ser acentuada nos anos subsequentes, confirmando o argumento de Dal Pozzo (2015) de que os novos loteamentos implantados nas últimas décadas que são dotados de infraestrutura urbana e voltados para os segmentos econômicos de maior poder aquisitivo se estabelecem nas proximidades do Anel Viário Contorno Sul.

Portanto, com a análise do Mapa 10, é possível notarmos o início ainda incipiente do processo de aumentos dos preços ofertados em localizações menos centrais, em direção principalmente ao sul da cidade. Essa tendência seria reforçada nos anos subsequentes, com um processo de intensa expansão da cidade, resultado de operações estratégicas de determinados agentes imobiliários, como será demonstrado no decorrer dos itens do capítulo subsequente.

Em São Carlos, apesar das áreas imediatas ao centro não estarem representadas no mapa, é possível observarmos que as áreas de maior preço são os bairros que começam a compor o que denominamos de “vetor de expansão e valorização

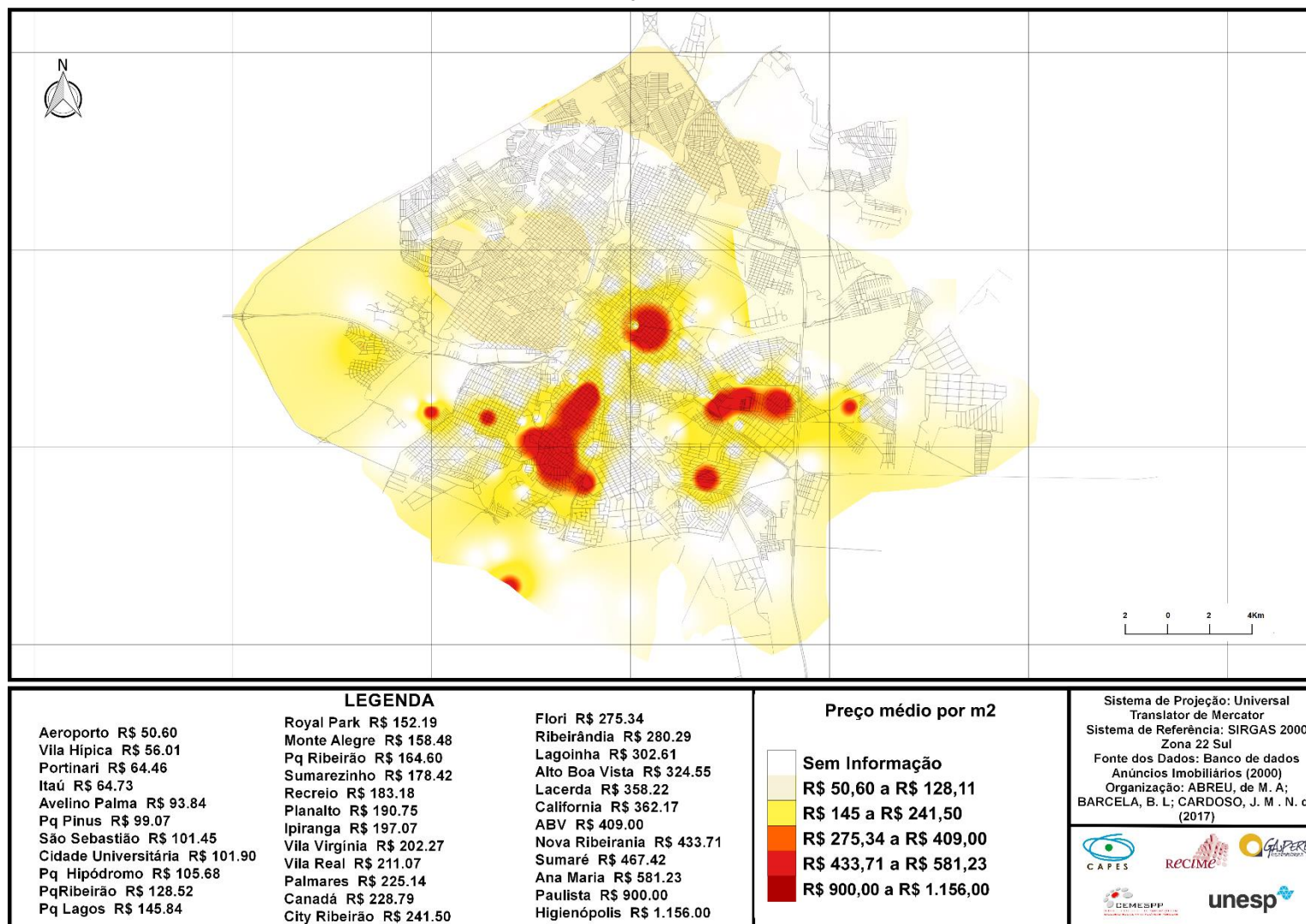
imobiliária” em direção ao norte da cidade (DOZENA, 2001 e 2008; DAL POZZO, 2011 e BARCELLA, 2015), com a presença de alguns bairros tracionais da cidade que representavam naquele momento as estratégias e interesses de investimento dos agentes imobiliários. Podemos destacar o Pq. Santa Mônica, Jd. Santa Paula e Jd. Nova Santa Paula, ratificando argumento encontrado em Barcella (2015).

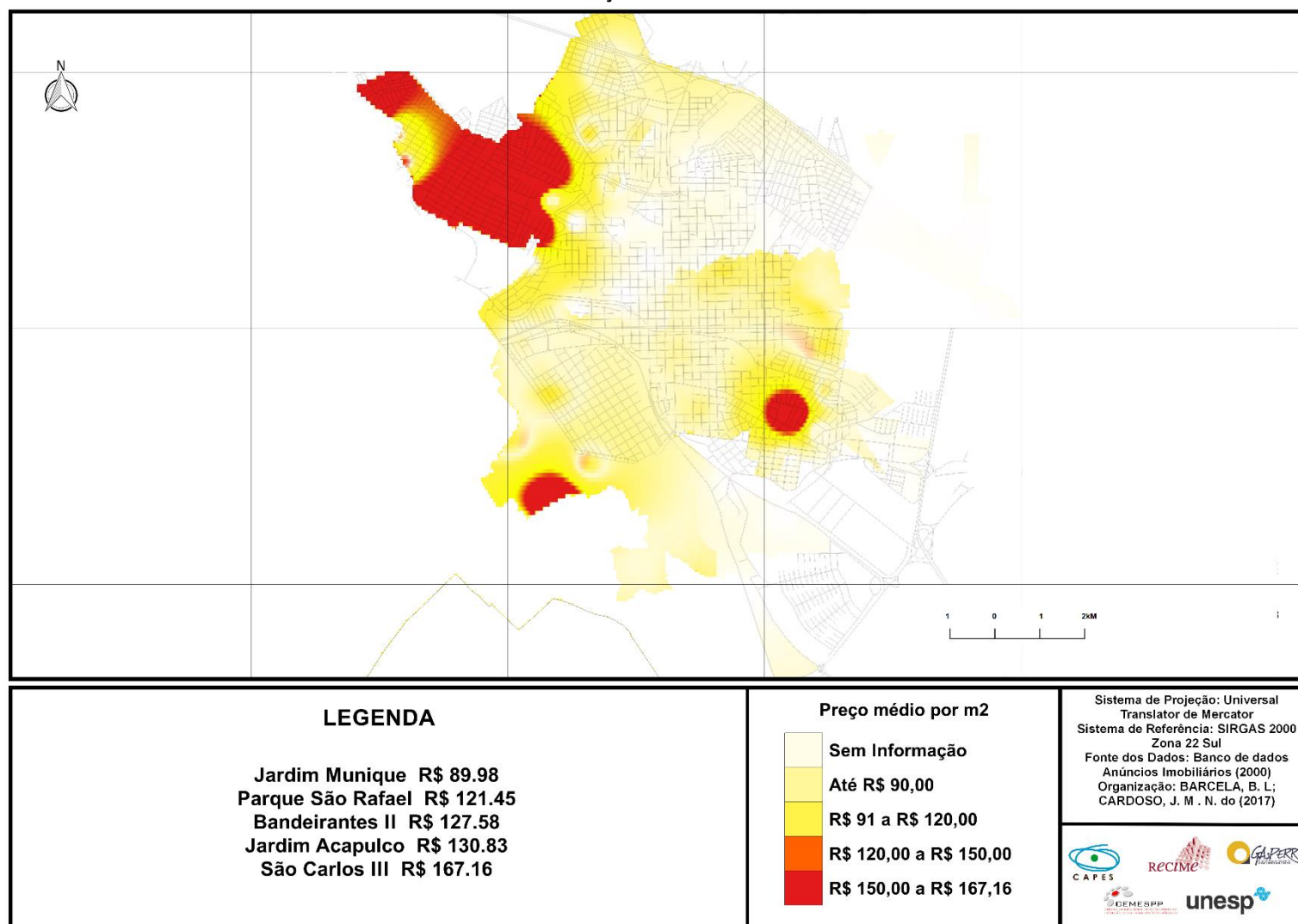
Observa-se que na cidade de Ribeirão Preto os bairros mais caros registrados Jd. Mosteiro e Jd. Macedo possuem médias de preços de R\$ 656,00 e R\$ 814, 76 o m² respectivamente, já em São Carlos os dois bairros mais caros, Jd. Santa Paula e Jd. Nova Santa Paula, chegam no patamar de R\$ 132,47 e R\$ 157,66 respectivamente, expressivamente menor do que o apresentado em Ribeirão Preto.

Em relação aos bairros que representam os menores preços observa-se que em Ribeirão Preto eles possuem o preço menor do que os da cidade de São Carlos. Em Ribeirão Preto em 1995, o bairro com a média de preço ofertado mais barato da cidade é Candido Portinari (Quadrante Noroeste) com a média de R\$ 43,71 o m², enquanto em São Carlos o bairro com o preço ofertado mais barato é São Carlos III (Quadrante Noroeste em descontinuo a malha urbana naquele momento) com a média de R\$ 80,63 o m².

Nos mapas a seguir (Mapas 12 e 13) estão representados os dados referentes aos preços de ofertas de terrenos urbanos das cidades de Ribeirão Preto e São Carlos do ano de 2000.

Observa-se nos mapas uma acentuação na tendência de bairros localizados em áreas não centrais passarem a ter uma “valorização” no preço do m². Assim, reafirma-se o argumento de que nesse momento existe um processo de intensificação da expansão urbana fortemente ligada a interesses e estratégias imobiliárias de determinados agentes.

MAPA 12. RIBEIRÃO PRETO. PREÇO OFERTADO DO M² DE TERRENOS. 2000


MAPA 13. SÃO CARLOS. PREÇO OFERTADO DO M² DE TERRENOS. 2000


Observa-se nos mapas (Mapas 12 e 13) uma intensificação da tendência já apresentada, mas que era ainda incipiente em 1995, sendo possível observarmos um paulatino aumento dos preços em áreas com localizações que vão além do centro tradicional, no caso de Ribeirão Preto nos bairros em direção ao sul da cidade e no caso de São Carlos em direção aos bairros do noroeste da cidade.

Em Ribeirão Preto é possível identificar uma intensificação da participação de bairros localizados em áreas não centrais no grupo correspondente aos preços mais elevados, principalmente no que se refere aos bairros localizados em direção ao sul, mas ainda próximos ao centro da cidade, localizando-se próximo a alguns espaços residenciais fechados e ao Ribeirão Shopping, o que confirma uma tendência do mapa referente a 1995.

É nesse período que podemos identificar o momento de inflexão da dinâmica imobiliária local, com a implantação do que denominamos de “vetor de expansão e valorização imobiliária” (ver mapa 3. Ribeirão Preto. Vetor de expansão e valorização imobiliária, p.72).

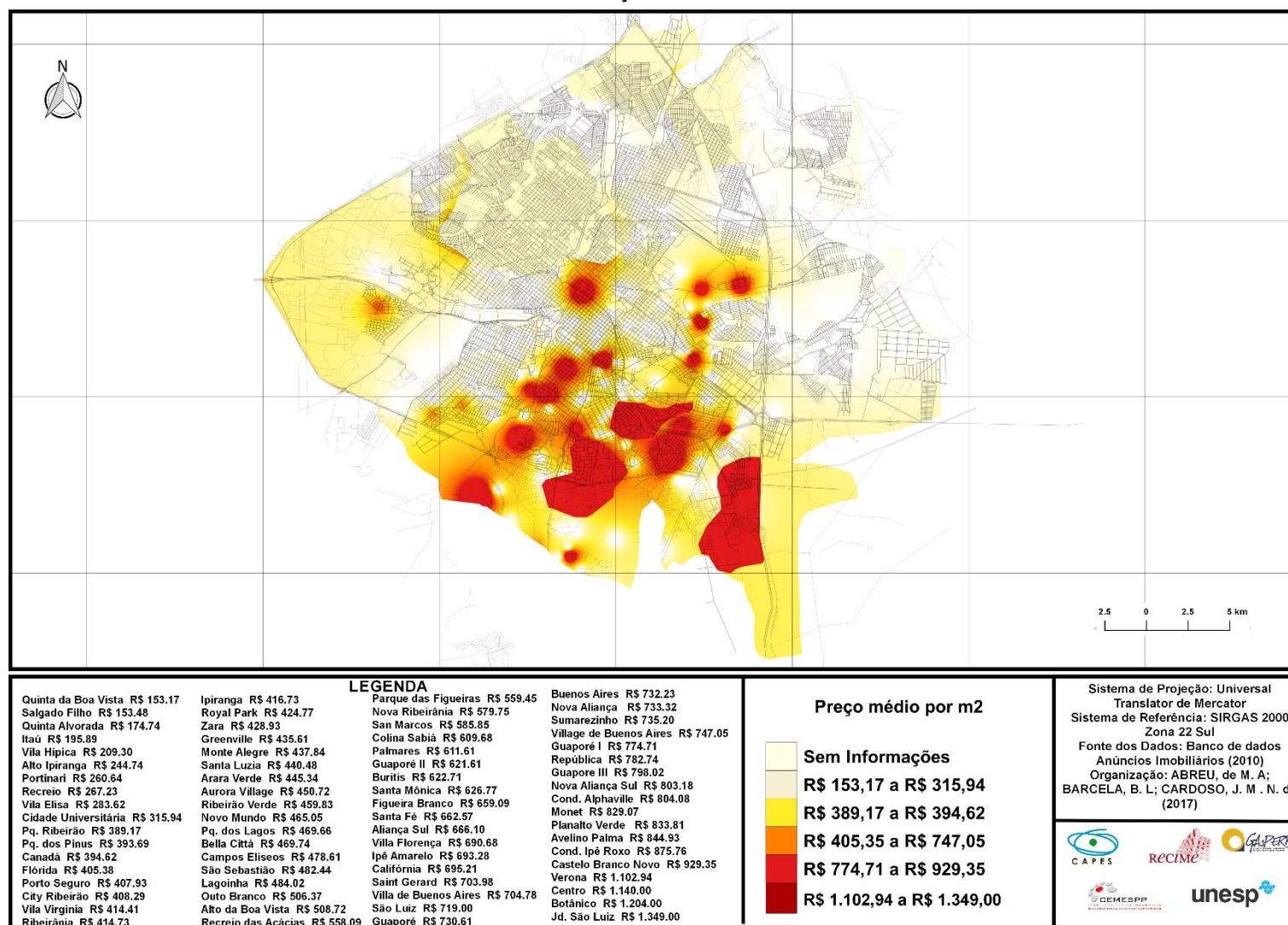
Em São Carlos (Mapa 13), apesar do número reduzido de anúncios, é possível notar-se uma intensificação no aumento dos preços em bairros localizados a noroeste da cidade. Tal “valorização” é, em grande medida, expressa pela presença de espaços residenciais fechados que vinham sendo implantados nessas localizações a partir do final da década de 1980 e mais fortemente na década de 1990 (Ver Mapa 4. São Carlos. Expansão urbana. 1929-2009, p. 73).

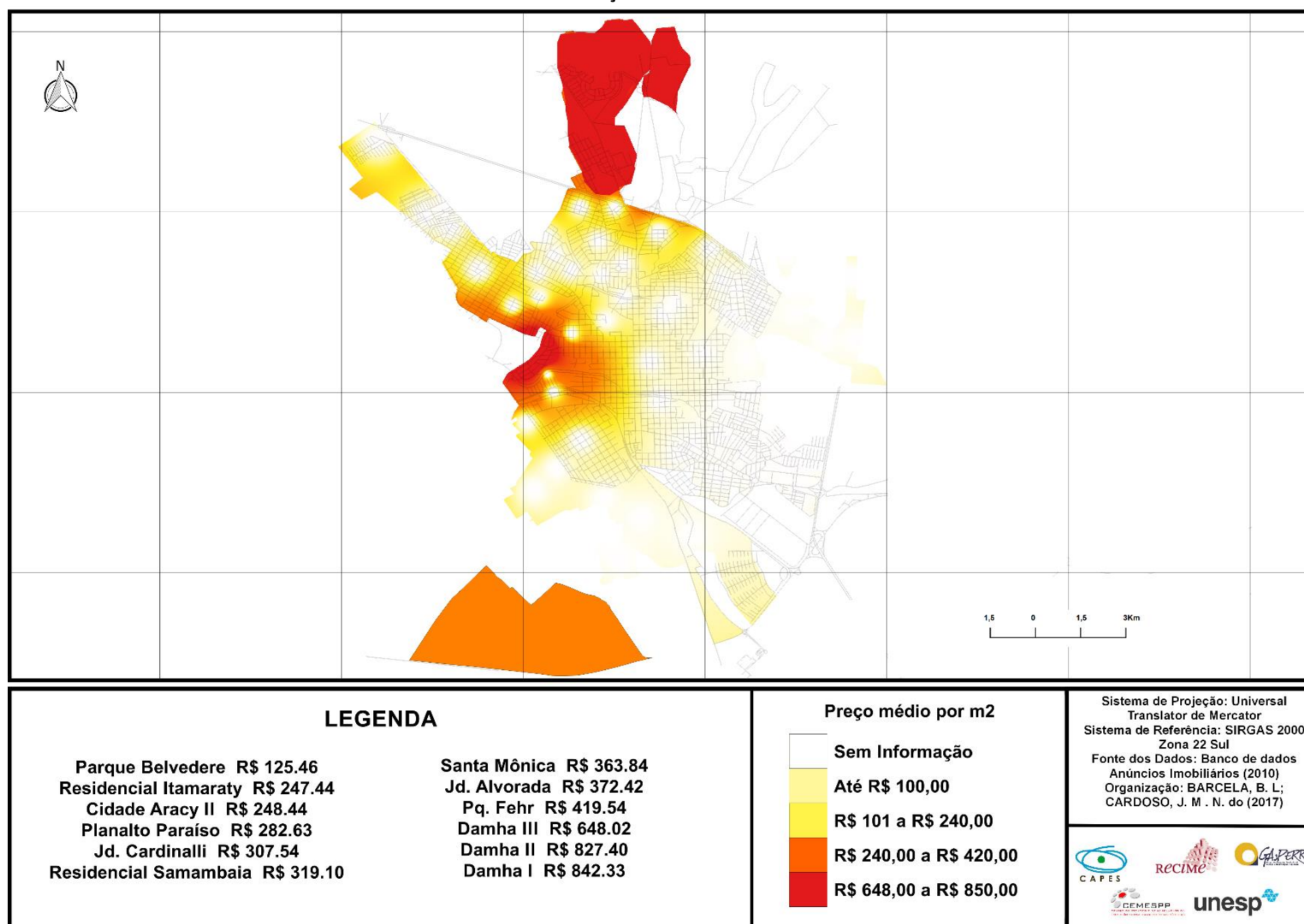
Observa-se que o aumento do preço em 2000 quando comparado a 1995, realiza-se em bairros localizados principalmente dentro do que denominamos de “vetor de expansão e valorização imobiliária” que posteriormente incorporaria também as áreas localizadas ao norte³⁹.

Ao compararmos as duas cidades, é possível apontarmos que em ambas é reforçada e ratificada a tendência que começa a dar sinais (ainda incipientes) no ano de 1995, de um aumento dos preços ofertados em bairros localizados em áreas não-centrais e que fazem parte do “vetor de expansão e valorização imobiliária”.

³⁹ Tal incorporação das áreas ao norte ficará mais claro nos mapas referentes ao ano de 2010.

Nos Mapa 14 e 15 estão representados os dados referentes aos preços médios ofertados do m² das cidades de Ribeirão Preto e São Carlos no ano de 2010, respectivamente.

MAPA 14. RIBEIRÃO PRETO. PREÇO OFERTADO DO M² DE TERRENOS. 2010


MAPA 15. SÃO CARLOS. PREÇO OFERTADO DO M² DE TERRENOS. 2010


Observa-se que em 2010 os preços fundiários nas duas cidades (Mapas 14 e 15) ratificam a tendência à disseminação da “valorização” imobiliária expressa pelo aumento dos preços em direção a bairros localizados em áreas menos fora do centro tradicional da cidade.

É expressivo o aumento dos preços ofertados do m² em áreas mais periféricas nas duas cidades, o que nos ajuda na construção do argumento que defendemos de que em determinado período houve a concepção e criação de um “vetor de expansão e valorização imobiliária nas duas cidades”. Neste sentido, observa-se um aumento expressivo dos preços ofertados nas localizações ao sul de Ribeirão Preto e norte de São Carlos.

Para além daquelas localizadas em direção sul, nota-se também o aumento do preço de terrenos em outras áreas da cidade, tornando a representação mais difusa, como por exemplo com a inclusão de áreas localizadas a noroeste.

Em São Carlos, também observa-se um aumento dos preços fundiários, com uma intensificação notória nos bairros localizados ao norte da cidade, principalmente os bairros onde se instalaram alguns espaços residenciais fechados, que estão dentro do vetor que já chamamos a atenção no presente trabalho.

Chama a atenção, ainda, uma certa difusão da “valorização” expressa nos preços dos terrenos, atingindo em alguma medida até mesmo alguns bairros que mediante ao seu contexto de localização estariam em áreas de menores preços, como no caso do Jardim Cidade Aracy que está localizado ao sul da cidade.

Ao comparar as duas cidades, observa-se que ambas presenciaram no ano de 2010 um movimento parecido de aumento dos preços ofertados, comparados com o registrado em 2000. Porém, existe uma diferença expressa nos patamares de cada uma das cidades: em Ribeirão Preto observa-se que os preços ofertados da cidade chegam a R\$ 1.349,00, enquanto em São Carlos o mais caro chega a R\$850,00, ou seja, existe aqui uma expressiva diferença de preços.

O aumento expressivo do preço ofertado nas duas cidades ratifica de certa forma o argumento já trabalho por alguns autores, dentre eles Melazzo (2015) de que as transformações ocorridas no setor imobiliário brasileiro, principalmente a partir da segunda metade da década de 2000, que incluíram mudanças institucionais, legais e estruturais do mercado, que acabaram por influenciar o setor imobiliário em suas

diferentes escalas e dimensões, chega a influenciar diretamente no “aquecimento” dos mercados locais, e aumentos os preços. Porém, cada cidade responde a esse “aquecimento” de maneira diferentes, dentro de influências e lógicas de sua própria realidade, condizente a processos de escalas locais.

Contudo, acreditamos que mais importante do que mostrarmos que houve um aumento dos preços ofertados nas duas cidades, é preciso chamar a atenção do leitor para as áreas que estavam representando os maiores preços no ano de 2010, tanto em Ribeirão Preto, quanto em São Carlos.

Observa-se uma mudança na composição áreas que passam a figurar entre as mais caras das cidades, com surgimento de novas áreas que passam a figurar entre as mais caras da cidade, ou seja, é possível observar um aumento ainda maior dos preços ofertados destas áreas comparadas a outras. Quando observamos a localização de tais áreas é possível identificarmos que em ambas as cidades, grande parte delas compõe um vetor específico de cada cidade, em direção a determinadas periferias.

Ou seja, a partir dos Mapas 14 e 15 podemos notar não somente os preços do m² nas duas cidades, mas também a composição de novas áreas que passam a integrar bairros que nascem com um elevado preço. São esses os bairros que alteraram diretamente o preço médio das cidades, elevando-os e, mais do que isso, são esses os bairros que cada vez mais se “valorizam” relativamente a outros bairros.

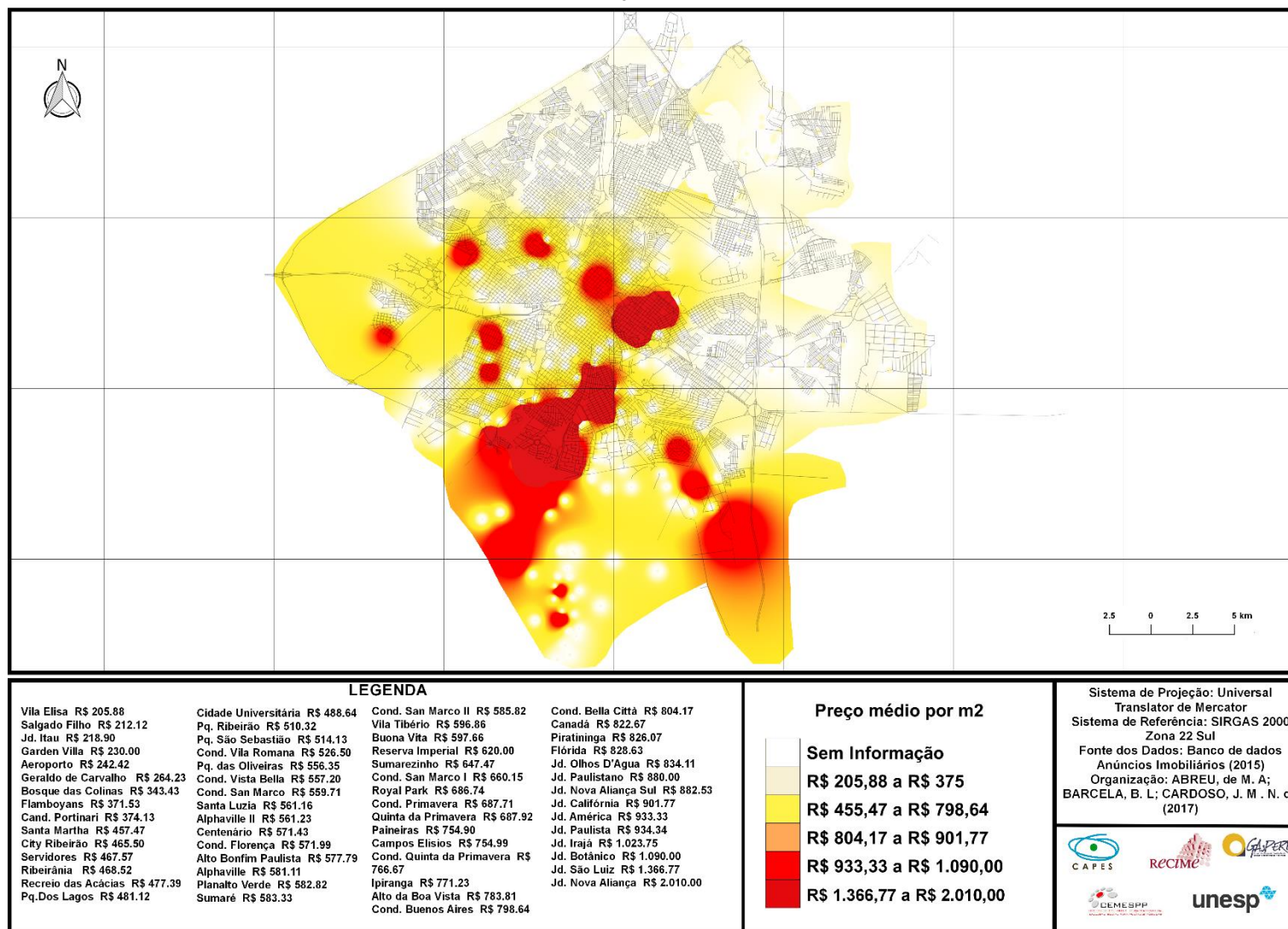
Ao sobrepor as áreas que em 2010 estão no extrato mais elevado de preços nas duas cidades nota-se que em ambas existe uma sobreposição, sendo tais bairros e áreas pertencentes majoritariamente ao que denominamos no presente trabalho de “vetor de expansão e valorização imobiliária”.

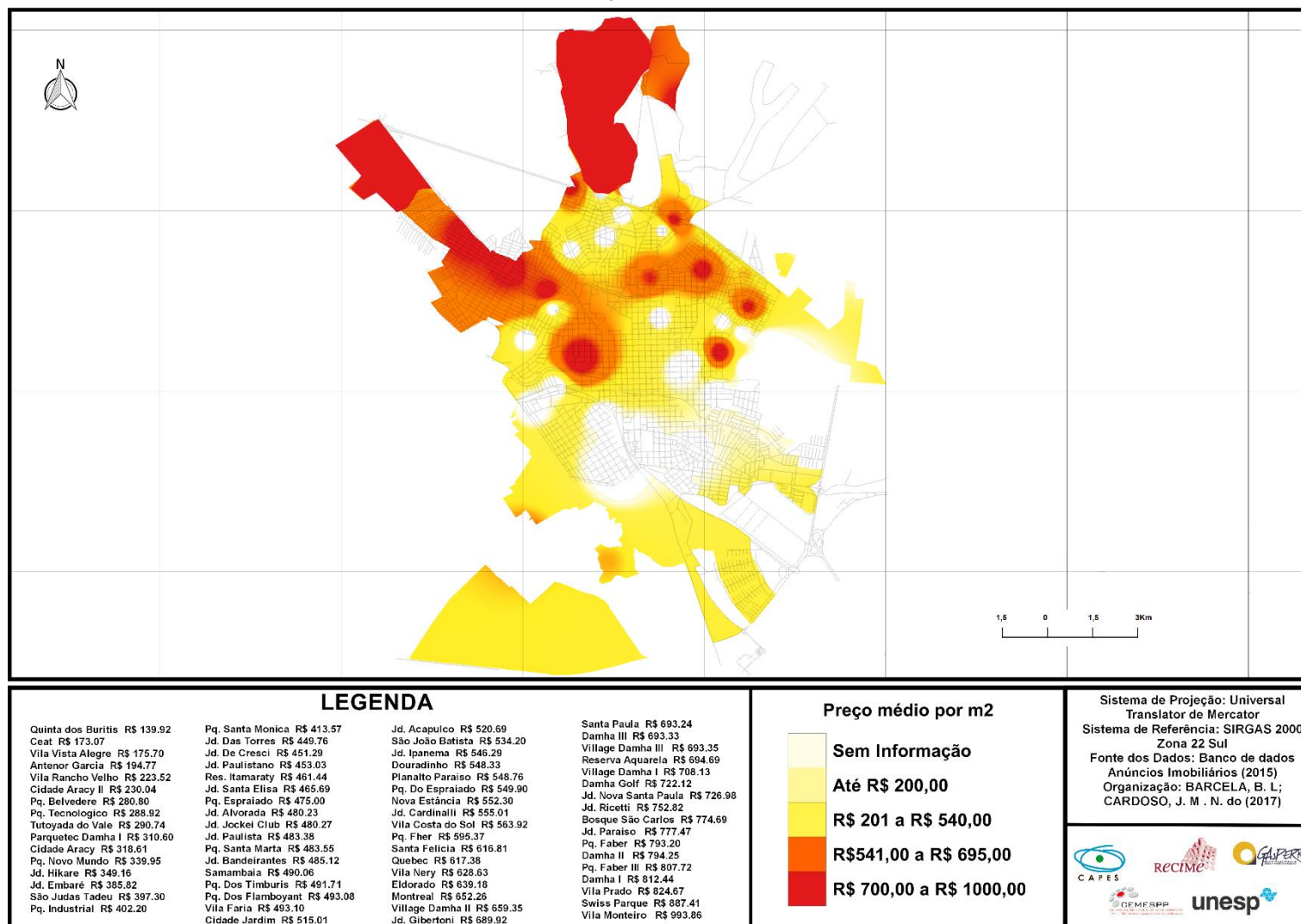
Portanto, é em 2010 que é possível observar a consolidação de tais vetores que identificamos como os de expansão e valorização imobiliária, o que será melhor detalhado nos itens do capítulo subsequente. O paulatino aumento de importância destas áreas ao longo dos anos na composição do mercado imobiliário local, bem como os conteúdos ali existentes passam a influenciar diretamente o conjunto da estrutura urbana das cidades, intensificando processos que já estavam em curso, mas que agora ganham força para sua reprodução como o aumento das desigualdades socioespaciais.

Destaca-se, portanto, que o planejamento e concepção destes vetores é anterior a 2010. Como já registrado anteriormente, no caso de Ribeirão Preto houve um

planejamento conjunto entre agentes privados e o poder público ainda na década de 1990, para projetar algumas operações urbanas que seriam realizadas nos setores localizados ao sul da cidade. Em São Carlos o processo ocorreu em uma temporalidade um pouco diferente, tendo destaque principalmente após os anos 2000, com a implementação de espaços residenciais fechados, bem como outros diversos equipamentos nos bairros que compõe o vetor que estamos destacando.

Nos Mapas 16 e 17, estão representados os preços médios ofertados de terrenos urbanos do ano de 2015 para cada uma das duas cidades. Preliminarmente, observa-se que as tendências se mantiveram, tanto no que diz respeito ao contínuo aumento dos preços médios ofertados, quanto nas localizações dos elevados preços, ratificando a hipótese de haver a criação de um “vetor de expansão e valorização imobiliária” nas respectivas cidades, que agora se apresentam como áreas consolidadas e que são de interesse de determinados agentes imobiliários.

MAPA 16. RIBEIRÃO PRETO. PREÇO OFERTADO DO M² DE TERRENOS. 2015


MAPA 17. SÃO CARLOS. PREÇO OFERTADO DO M² DE TERRENOS. 2015


Tais vetores consolidados nas duas cidades correspondem às expansões do perímetro urbano mais recente registradas nas duas cidades e estão associadas diretamente aos interesses de determinados agentes imobiliários, que concentram neles seus “nichos” de mercado e sua atuação.

A partir da comparação com os mapas referentes a 2010, observa-se que houve uma continuidade na tendência que, naquele momento, já se apresentava, de “valorização” dos terrenos urbanos localizados dentro dos “vetores de expansão e valorização imobiliária”.

Os dados representados nos mapas confirmam o movimento paulatino e ascendente dos preços da terra urbana das duas cidades, não somente nos patamares, mas também na quantidade de bairros que passam a participar dos extratos de preços mais caros, mas sempre condicionados a suas localizações, pois o aumento dos preços não se apresenta de forma homogênea no espaço. Portanto, observa-se um encarecimento do acesso à propriedade privada em grande parte da cidade.

A análise da série histórica representada pelo conjunto de mapas de preços permite observarmos um claro movimento de “valorização” de algumas localizações menos centrais a partir do aumento expressivo do preço do m² destas áreas e até mesmo a partir da inserção delas dentro da dinâmica imobiliária local, conformando eixos específicos em direção a uma determinada periferia em cada uma das cidades.

O movimento representado nos mapas ratifica um processo paulatino e constante de aumento de importância de determinadas áreas, tanto no que diz respeito ao aumento do número no conjunto de anúncios, com uma participação cada vez maior dos bairros que se localizam nestas áreas, quanto no aumento dos preços ofertados.

O ganho de importância e o aumento de preços está diretamente associado aos processos ocorridos nestas áreas, com a instalação de uma infraestrutura diferenciada, comparada ao restante da cidade, tal infraestrutura é resultado de investimentos públicos e privados que resultaram no aumento da oferta de serviços privados e públicos de alta qualidade e de alto grau de especialização, voltados para uma classes de maiores rendimentos, o que contribuiu para tornar estas áreas em periferias dotadas de elementos centrais. Sendo essa uma das características das cidades médias que passam pelo processo de reestruturação das cidades (SPOSITO, 2007).

Na comparação das duas cidades, observa-se uma maior concentração no que diz respeito à localização dos bairros com elevados preços na cidade de São Carlos. A grande maioria deles compõe o que denominamos de “vetor de expansão e valorização imobiliária”. Em Ribeirão Preto, apesar de observarmos uma grande concentração de bairros com os preços mais elevados no vetor de interesse dos agentes imobiliários, também observamos uma relativa dispersão de bairros em outras localizações com preços anunciados relativamente altos, o que aponta para uma maior difusão e complexificação da dinâmica imobiliária da cidade.

Ao observar os bairros que estão com preços nos extratos mais elevados comparativamente ao restante da cidade (bairros em vermelho) é possível identificar um deslocamento com duas características – I) um movimento que não deixa as áreas centrais das cidades, ou seja, continua a conferir uma relativa “valorização” ao centro da cidade – II) mas criam claramente vetores de “valorização em direção a determinadas periferias. No caso de Ribeirão Preto o vetor em direção ao conjunto de bairros e áreas que compõe o sul da cidade, e em São Carlos o conjunto de bairros e áreas que compõe o norte e noroeste da cidade. Observa-se até mesmo a expansão do tecido urbano, com a composição de novas áreas, que anteriormente não faziam parte da malha urbana das cidades.

Assim, tão importante quanto o aumento do preço médio e dos bairros apontados, é preciso destacar o aumento das disparidades entre os preços, principalmente no que diz respeito aos bairros de preços mais elevados, e os bairros de menores preços, representados pelos 10% de cada extremo.

Ou seja, acreditamos que é cada vez mais necessário aprofundarmos o debate sobre a “valorização” desigual do solo urbano das cidades. Processo esse que tem levado os bairros das cidades a apresentarem movimentos de preços diferentes ao longo da série histórica, e concomitantemente tem levado a um aumento das amplitudes, o que contribui de forma direta para o aumento das desigualdades socioespaciais. A partir do conjunto de mapas apresentados no presente item, evidencia-se que esse aumento desigual dos preços possui um forte elemento espacial em sua composição, ou seja, o aumento dos preços não somente é desigual em relação aos diferentes bairros e diferentes áreas das cidades, como estão condicionados a determinadas localizações,

ou mais especificamente, como já defendido no presente texto a determinados vetores, que identificamos como “vetores de expansão e valorização imobiliária”.

As Figuras 4 e 5, buscam exemplificar de forma mesmo que parcial alguns dos diferenciais que compõem estas áreas que fazem parte destes vetores, sinalizando o aumento dos preços ofertados nessas áreas em relação ao restante da cidade.

FIGURA 4. RIBEIRÃO PRETO: FOTO PANORÂMICA DA AVENIDA PROF. JOÃO FIÚSA. PRINCIPAL EIXO DE VERTICALIZAÇÃO EM DIREÇÃO AO SUL DA CIDADE.



Fonte: Google Imagens. Acesso em 09/08/2017.

Link: <http://piso.org.br/wordpress/wp-content/uploads/2014/10/fiusa.jpg>

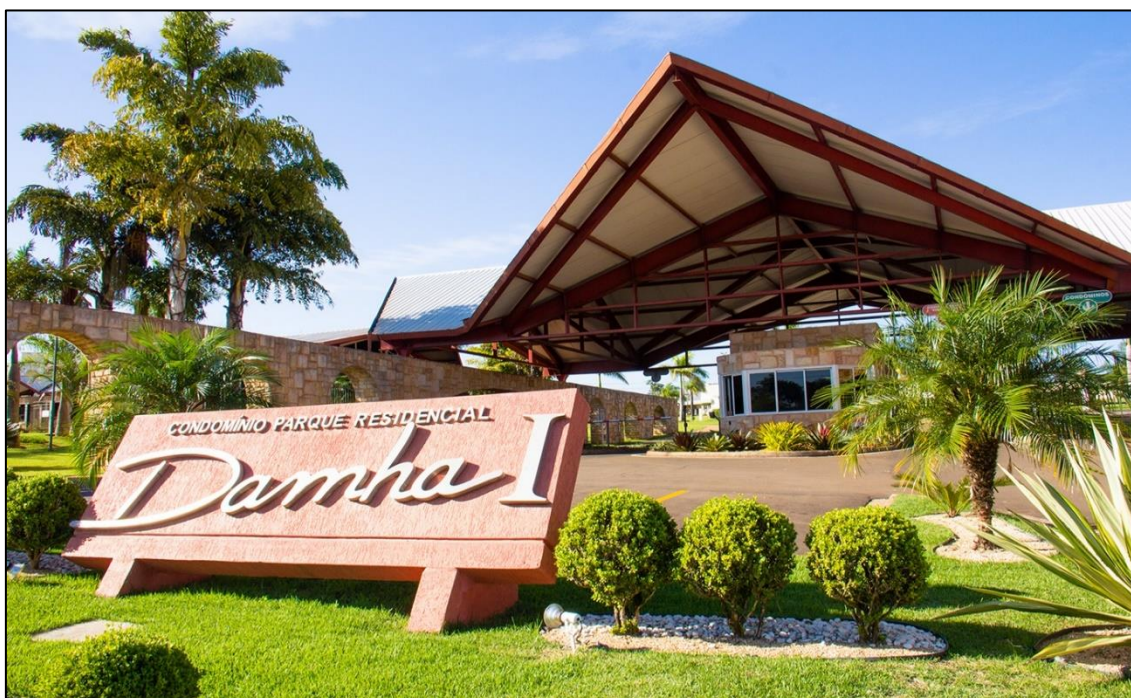
A Figura 4, é uma foto panorâmica da Avenida Prof. João Fiúsa em Ribeirão Preto, considerada o principal eixo de verticalização da cidade e um dos “símbolos da moradia de alto padrão da cidade de Ribeirão Preto” (ABREU, 2014; BARCELLA, 2015; 2017), que se localiza em setores ao sul da cidade. O planejamento e implantação da citada avenida, bem como toda a comercialização de seus lotes fazem parte de uma das estratégias de expansão territorial urbana planejada pelo GDU-RP, tal direção de expansão esteve associada diretamente ao interesse de determinados agentes imobiliários o que gerou um eixo direcionado de valorização imobiliária da cidade, resultando em um vetor de expansão territorial urbana diretamente associado a uma “valorização” seletiva do espaço. Tal vetor é denominado na presente dissertação como “vetor de expansão e valorização imobiliária”, tal ideia será melhor desenvolvida e defendida no *Capítulo 3*.

Na Figura, observa-se o alto padrão dos prédios que compõe toda face da avenida, bem como a extensão da avenida, sendo toda ela preenchida por esta tipologia

de edificações. Essa é uma das primeiras áreas que passarão a compor o que chamamos nesta dissertação de “vetores de expansão e valorização imobiliária” de Ribeirão Preto, sendo essa área planejada pelos principais agentes imobiliários locais que atuam na cidade.

A Figura 05 é uma foto da fachada de um dos principais espaços residenciais fechados da cidade de São Carlos, o Condomínio Parque Residencial Damha I, sendo um dos empreendimentos que compõe o complexo Damha.

FIGURA 5. SÃO CARLOS. FOTO DA FACHADA DO CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL DAMHA I. LOCALIZADO AO NORTE DA CIDADE DE SÃO CARLOS



Fonte: Google Imagens. Acesso em 09/08/2017.

Link: <http://www.damha.com.br/wp-content/uploads/2014/02/Damha-I.jpg>

Utilizaremos a denominação de complexo Damha já utilizada em Dal Pozzo (2011) por se tratar de uma composição de diversos empreendimentos concebidos pela incorporadora e urbanizadora Damha. Esse complexo abarca o Condomínio Parque Residencial Damha I, II e III, os Condomínios Residenciais Village Damha I, II e III, além dos empreendimentos Estação Damha Hall, Parque Eco Esportivo Damha, Damha Parque Tecnológico e o Damha Golf.

Todo esse complexo está localizado em áreas que compõem o que denominamos de “vetor de expansão e valorização imobiliária” de São Carlos. Observa-se na Figura 5,

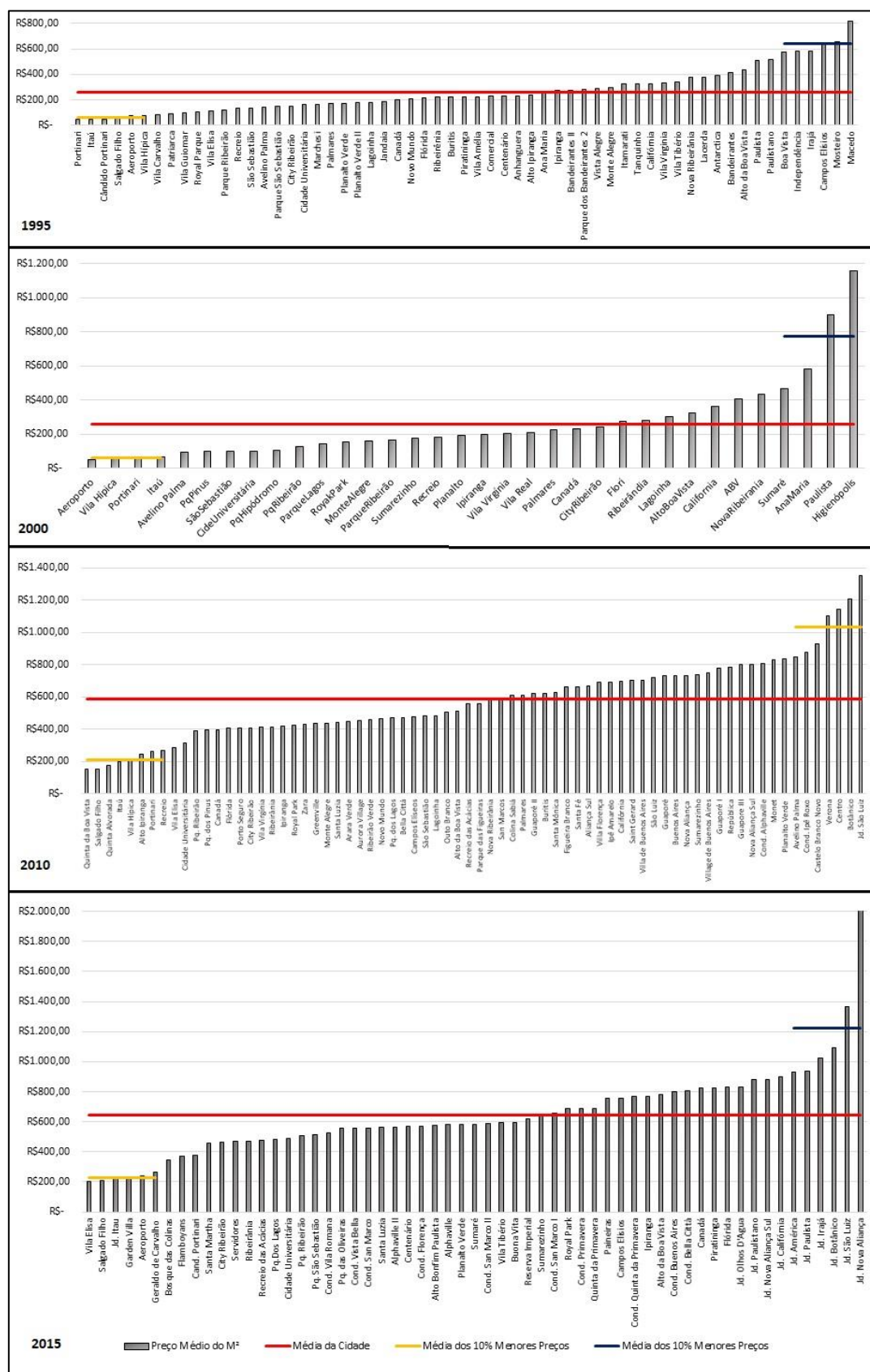
uma diferenciação clara no que diz respeito ao padrão construtivo e ao público que é destinado.

Mais importante do que identificar a presença desse grande complexo dentro do vetor que estamos chamando a atenção, é ressaltar o seu papel na criação desse vetor, pois, tais empreendimentos são os responsáveis por mudar o padrão de uso e ocupação de tais áreas, contribuindo de forma estrutural na criação do “vetor de expansão e valorização imobiliária”.

Portanto, entendemos que nesse momento é de imprescindível importância nos debruçarmos sobre os conteúdos destes vetores, bem como o processo de formação deles, os agentes que participaram de sua criação e suas intencionalidades para entender os processos que levaram os setores localizados ao sul de Ribeirão Preto a apresentarem os maiores preços da cidade, passando a possuir os empreendimentos de alto padrão (ABREU, 2014; BARCELLA, 2015; 2017), juntamente com uma expansão urbana marcada pela presença de espaços residenciais fechados (DAL POZZO, 2015; FIGUEIRA, 2013) e, no caso de São Carlos como as áreas localizadas ao norte e noroeste da cidade se configuraram como as áreas “nobres”, com os melhores equipamentos urbanos, e os principais espaços residenciais fechados voltados a população de alto poder aquisitivo (DAL POZZO, 2011; DOZENA, 2001 e 2008; LIMA, 2008).

2.3. Síntese do capítulo

Nesse momento chamamos a atenção para algumas considerações importantes apresentadas no *Capítulo 2*, que buscaremos expressar nesse momento de forma sintética. Para representarmos de maneira didática, as Figuras 6 e 7, representam os quatro gráficos de cada cidade, sendo um para cada ano, com os preços do m² quadrado ofertado, bem como as médias gerais de cada ano das cidades, e as médias dos 10% mais caros e 10% mais baratos de cada ano. Ou seja, as Figuras 6 e 7, buscam sintetizar todos os gráficos apresentados no *item 2.1*.

FIGURA 6. RIBEIRÃO PRETO. PREÇOS MÉDIOS DO M² DE TERRENOS POR BAIRRO. 1995-2015


Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários

Elaboração/Organização: BARCELLA (2018)

Elaboração/Organização: BARCELLA (2018)

- II) Observa-se uma oscilação em relação ao percentual de bairros ofertados que possuem sua média de preço ofertado entre os 10% mais caros de cada ano. Nota-se que em ambas as cidades houve tal oscilação, tanto positiva, quanto negativa.
- III) É nítido o aumento dos preços médios gerais das duas cidades ao longo da série histórica analisada. Ao analisar todos os gráficos com os preços médios de cada ano, observa-se um nos anos de 1995 e 2000 um período marcado por baixas variações dos preços ofertados, possuindo em ambos os anos patamares de ofertadas relativamente baixas, comparadas aos anos subsequentes. Já no período pós-2000, observa-se um aumento expressivo das médias gerais dos anos, confirmando o “aquecimento” do setor vivido no Brasil nesse período.
- IV) Destaca-se o aumento expressivo dos preços que representam os bairros que estão na faixa dos 10% mais caros das cidades, sendo um aumento consideravelmente acima do aumento médio da cidade, o que confirma que o aumento dos preços é seletivo.
- V) Por fim, destaca-se o aumento das amplitudes entres os preços ofertados dos bairros que representam as médias de preços dos 10% mais caros e os bairros que representam as médias dos 10% mais baratos ao longo dos anos.

Em segundo lugar, queremos chamar a atenção em relação à expressão espacial deste aumento dos preços através das médias ofertadas por bairro ao longo da série histórica para as cidades de Ribeirão Preto e São Carlos. É possível elencarmos algumas considerações importantes que representam movimentos gerais dos preços que podem ser observados em ambas as cidades. Nesse sentido, destacaremos quatro conclusões que podemos levantar com a análise que foi realizada ao longo do *Capítulo 2*.

- I) Observa-se em ambas as cidades um expressivo aumento do perímetro urbano das cidades ao longo da série histórica.

II) É nítido o aumento do número de bairros que passam a conter um número considerável de anúncios imobiliários e que desta maneira podem ser incorporados nos cartogramas ao longo dos anos.

III) Nota-se ao longo dos anos uma paulatina consolidação de determinadas periferias em ambas as cidades que passam a conter altos preços do m² ofertado, no caso de Ribeirão Preto a periferia ao sul da cidade, e no caso de São Carlos as periferias norte e noroeste. Tal movimento é explicado em parte pela ação estratégica de determinados agentes imobiliários que irão produzir nessas áreas espaços diferenciados e com novos conteúdos, esse aspecto será melhor debatido e detalhado no capítulo subsequente.

IV) Mesmo com a consolidação de determinadas periferias contendo um alto preço do m² de ambas as cidades, observa-se à continua presença de áreas centrais como áreas “valorizadas” do ponto de vista da dinâmica dos preços imobiliários.



CAPÍTULO III

OS AGENTES IMOBILIÁRIOS, O CAPITAL INCORPORADOR E A RENDA DA TERRA: EM BUSCA DA “ESSÊNCIA” DOS PROCESSOS DA PRODUÇÃO DAS CIDADES

No presente capítulo, construiremos uma abordagem que buscará avançar na compreensão dos processos da produção das cidades aqui analisadas e, em particular, que confirmem uma nova e mais aprofundada dimensão à análise da formação, mudanças no tempo e diferenças espaciais dos preços fundiários, já apresentados no *Capítulo 2*. Seguimos aqui a perspectiva encontrada em Harvey (1982 [2013]) quando afirma que os preços da terra urbana refletem os processos e condições envelopados em lógicas cada vez mais gerais. Porém, não negligenciando a conjugação de diferentes processos que compõem tal quadro, faz-se necessária uma análise que dê conta de suas diferentes dimensões.

Portanto, reconhece-se uma complexidade de relações sociais e econômicas que compõe a “aparência” que o preço representa, o que exige a necessidade de buscarmos entender a “essência” intrínseca no processo de sua formação.

Porém, a aparência não é desprezada, muito menos irrelevante. Ela é entendida aqui como parte relevante da realidade, sendo encarada como a primeira aproximação para se buscar o desvendar da essência, pois é nos preços que encontramos os reflexos das existentes relações sociais de sua formação.

Dadas tais considerações iniciais, conduziremos o presente capítulo de maneira a, a partir da discussão dos preços da terra, destacar o processo de formação dos “chamados “vetores de expansão e valorização imobiliária”, por identificarmos neles os espaços que possuem duas principais características que tomamos como norteadoras nesta dissertação: I) são nestes vetores que foram produzidos e estão localizados os espaços que obtiveram a maior “valorização”⁴⁰ do preço ofertado ao longo da série histórica e que se revelaram como indutores para o aumento das médias gerais dos preços nas cidades analisadas e, II) tais vetores tiveram tamanha abrangência tanto do ponto de vista de tamanho, quanto do ponto de vista de representatividade perante o

⁴⁰ Retoma-se aqui a Justificativa para o uso do termo valorização entre aspas, já tratada pág. 79. Com esta palavra queremos enfatizar o processo de aumento do preço ofertado de terrenos urbanos localizados em determinadas áreas das cidades.

restante da cidade, que foram capazes de criar processos de diferenciação espacial que acabaram por alterar a própria estrutura das cidades de Ribeirão Preto e São Carlos.

Para a construção desta análise buscaremos em um primeiro momento descrever os processos de expansão urbana mais recentes ocorridos nas duas cidades, entendemos que é dentro deste contexto que identificaremos a expansão urbana que levou à criação dos vetores que buscamos destacar no momento. Tão importante quanto identificar tais processos de expansão do perímetro urbano que levaram à constituição de tais vetores, é importante também identificar e analisar os agentes neles envolvidos e suas intencionalidades.

Diante disso, descreveremos os processos desencadeados pela atuação ativa de determinados agentes que planejaram sua atuação de maneira estratégica, com a busca permanente de criar e se apropriar de rendas fundiárias cada vez maiores. Para isso utilizaremos entrevistas realizadas com representantes do mercado imobiliário de cada uma das cidades, buscando desvendar em suas falas suas estratégias e intencionalidades.

Porém, apesar de ser possível observarmos o nascimento e consolidação dos citados “vetores”, bem como suas características semelhantes e processos análogos que guiaram suas trajetórias, entende-se que não podemos homogeneizar os processos que levaram à sua consolidação e muito menos os resultados espaciais destes processos.

Em função das duas cidades possuírem particularidades que conferem a elas dinâmicas com dimensões e determinações únicas e singulares, os resultados espaciais são distintos, tanto do ponto de vista econômico, quanto do ponto de vista da natureza da própria atuação destes agentes em temporalidades diferentes nos processos de (re)estruturação da cidade.

Nesse sentido, observa-se a necessária contextualização (ainda que breve) do processo de produção do espaço urbano de Ribeirão Preto e de São Carlos, principalmente no que se refere ao processo de expansão territorial urbana mais recente ocorrida em cada uma das cidades, que pode ser datado com seu início ainda incipiente entre o final dos anos de 1980 e começo dos anos de 1990, com uma intensificação paulatina deste processo no decorrer dessa década e a efetivação de um quadro de aumento expressivo do perímetro urbano nos anos 2000.

Concomitantemente à análise desses processos de expansão territorial urbana é necessária a atenção aos vínculos e relações com o próprio crescimento dos negócios imobiliários vivenciado nestas cidades a partir dos anos 2000.

Ao tratarmos de analisar a expansão territorial *vis a vis* a processos de diferenciação socioespacial, a partir de ações intencionais de agentes do mercado, não nos escapa que este deve ser corretamente compreendido. Trata-se aqui do “mercado imobiliário, para além da aparente neutralidade das relações entre oferta e demanda”, no contexto de investigações de perspectiva crítica, deva ser considerado como o “lugar econômico da valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos, na busca permanente e crescente de sua valorização” (MELAZZO, 2013, p.374).

Mais que isto, é a partir da observação sistemática do mercado que se torna possível observar a atuação das empresas imobiliárias em suas resultantes espaciais, produzindo as partes consideráveis das cidades. Assim, para além do simples jogo entre oferta e demanda, entende-se aqui o mercado como resultado da ação intencional da primeira sobre a segunda (MELAZZO, 2013 E 2015; COIMBRA, 2013; ALCÂNTARA, 2013; ABREU, 2014; BARCELLA, 2015 E 2017).

Nesse sentido, o capital incorporador surge como o “fio condutor” para a análise da produção da cidade e atuação de determinados agentes econômicos, seguindo a perspectiva de Smolka (1987) dentre outros, que entende que o capital incorporador é o capital que irá “reger” os demais capitais que compõe o circuito imobiliário urbano (ABRAMO, 1989) na produção de cidades, proporcionando alterações e mudanças na estrutura da cidade (SMOLKA, 1987; ABRAMO, 1989; MELAZZO, 1993). Julga-se que o conceito de capital incorporador é o conceito que melhor nos ajuda a entender a lógica de atuação de determinados agentes imobiliários que participam do circuito imobiliário urbano de Ribeirão Preto e São Carlos.

Assim, neste capítulo procuraremos realizar um debate que buscará dar ênfase na análise das estratégias fundiárias de determinados agentes imobiliários nas cidades de Ribeirão Preto e São Carlos, o que irá confirmar o argumento advogado no presente texto, que entende que tais estratégias resultaram na criação dos “vetores de expansão e valorização imobiliária”.

Portanto, buscaremos ratificar a hipótese de que os vetores de expansão do perímetro urbano mais recentes observados nas cidades, possuíram em sua origem e

concepção fortes vínculos com os interesses de determinados agentes imobiliários, que buscaram nessas áreas criar e se apropriar de rendas fundiárias, nesse sentido, iremos demonstrar e debater como se deu os vínculos entre expansão territorial urbana e os interesses de determinados agentes imobiliários locais.

É dentro deste conjunto de relações que buscaremos encontrar à “essência” por trás da “aparência” expressa nos preços, nesse sentido, ressalta-se, a necessidade de “ir além da aparência superficial da demanda e oferta” (HARVEY, 1982 [2011], p. 156) para entendermos a formação dos preços fundiários.

Em primeiro momento buscaremos tais elementos nos processos ocorridos nas duas cidades a partir da concepção e consolidação dos “vetores de expansão e valorização imobiliária”, analisando os papéis desempenhados por determinados agentes nesses processos, buscando apreender suas intencionalidades.

No segundo momento, buscaremos elementos para entender tais processos em um nível de maior abstração a partir da teoria da renda da terra, principalmente na interpretação encontrada em Harvey (1982 [2013]) que defende a existência de uma tendência crescente de se tratar a terra como um ativo financeiro. Assim, as rendas fundiárias podem ser compreendidas cada vez mais como respostas a processos gerais de lógicas de rentabilidade financeira.

3.1. A criação dos “vetores de expansão e valorização imobiliária”: agentes e trajetórias, intencionalidades e processos.

Nesse primeiro subcapítulo, abordaremos os processos mais recentes de expansão territorial urbana ocorrida nas cidades de Ribeirão Preto e São Carlos, bem como as intencionalidades e papéis de determinados agentes nestes processos. Entendemos que são essas recentes expansões dos tecidos urbanos de ambas as cidades que resultaram no que chamamos, na presente dissertação, de “vetores de expansão e valorização imobiliária”.

O termo “vetor” pode ter diferentes acepções, dependendo da área do conhecimento em que é empregado. Segundo o “Grande Dicionário Etimológico da Língua Portuguesa”, ele nasce na Física referindo-se a um “segmento de reta orientado, com direção, sentido e módulo” (BUENO, 1968, p. 4241). No “Moderno Dicionário de

Língua Portuguesa Michaelis” (1998, p. 2196), a palavra “vetor” aparece com uma de suas aplicações associada a um segmento de reta cujo sentido é indicado por uma ponta de flecha, ou seja, segmento de reta orientado em direção a uma extremidade. No “Dicionário de Filosofia” (ABBAGNAN, 1982, p. 963), a palavra “vetor” é relatada como uma expressão relacionada à direção e sentido, que é habitualmente representado por uma flecha.

A terminologia “vetor” foi escolhida por entendermos tais processos com um sentido e direção clara, determinados estrategicamente em ambas as cidades. É a partir da construção e incorporação de determinados empreendimentos que é possível observar a expansão do perímetro urbano das cidades, com conteúdo diferenciados, estrategicamente pensados em determinadas direções, com seu ponto de origem no centro das cidades.

Nesse sentido, a palavra “vetor” não é utilizada aqui com o intuito de demonstrar uma delimitação ou um quadrante da cidade, mas sim, de demonstrar a direção e orientação de uma determinada expansão do perímetro urbano em direção a uma extremidade específica de cada cidade. Portanto, a terminologia “vetor” nasce, nesse trabalho, com o intuito de apontar que existe uma determinada direção (intencional) de expansão territorial urbana das cidades em questão, e essas expansões possuem sua origem, sentido e direção. Assim, destacamos aqui a característica com que esse “vetor” é orientado e, no caso específico, suas orientações estão diretamente ligadas aos interesses de alguns agentes imobiliários. As estratégias de atuação destes agentes resultaram em uma “valorização” seletiva de algumas áreas da cidade. Essa “valorização” (que não é espontânea, e sim produzida) possui uma direção clara em cada uma das cidades, o que as caracteriza como um “vetor” de valorização em um determinado sentido. Tais áreas são constituídas por terras que foram recentemente incorporadas ao tecido urbano das cidades.

Nesse sentido, entendemos que as áreas recém incorporadas que se encontram na direção do “vetor” (o qual destacamos) são áreas que nascem com um elevado preço da terra por sua localização privilegiada, o que caracteriza esse “vetor” de expansão territorial urbana não somente como um “vetor” de aumento do perímetro urbano das cidades, mas também como um “vetor” de “valorização” imobiliária, justificando, assim, a terminologia “vetor de expansão e valorização imobiliária”.

Portanto, utilizamos essa terminologia por defendermos que esses recentes processos de expansão do tecido urbano possuem sua concepção e origem diretamente associados aos interesses de determinados agentes imobiliários, que buscaram, a partir delas, conduzir seus ganhos convertidos em forma de rendas fundiárias com a implantação de empreendimentos imobiliários que vão além somente da produção de habitação, atuando de forma integrada a modificar áreas inteiras, que geram externalidades e conferem diferenças substanciais aos espaços ali localizados. Nesse sentido, tais empreendimentos acabam por condicionar o padrão futuro de uso e ocupação de áreas que estão nucleadas por eles.

Trata-se, portanto, da expansão dos negócios imobiliários, com a criação de novas áreas que já nascem “valorizadas”, possuindo alto preço do m² ofertado. Ou seja, não tratamos, aqui, somente do deslocamento dos altos preços que vão paulatinamente sendo registrados não mais nas áreas centrais, mas sim em determinadas áreas periféricas (como tratado no *Capítulo 2*).

Figueira (2013), relata que Ribeirão Preto, na década de 1980, mesmo inserida em um contexto de crises, do ponto de vista macroeconômico nacional, vivenciou um momento ímpar com o aumento da renda e do fluxo de capital, com um aumento do emprego, principalmente nos setores comerciais e de serviços urbanos.

De acordo com Figueira (2013) os desdobramentos desta situação “privilegiada” frente ao conjunto da economia nacional puderam ser sentidos na estrutura da cidade, com o processo de deslocamento dos segmentos populacionais de renda elevada para o eixo sul-sudoeste, cujos loteamentos horizontais de baixa densidade ainda não constituíam uma ocupação intensa, se opondo espacialmente aos conjuntos habitacionais de interesse social que se instalavam no norte e noroeste da cidade (FIGUEIRA, 2013).

Portanto, é possível identificarmos, no decorrer dos anos 1980, o início do processo de “valorização” do eixo sul da cidade o que, no decorrer das décadas seguintes, passaria por um processo de expansão intensa, principalmente a partir da década de 1990, fruto de uma articulação que envolveu os principais agentes imobiliários locais, o poder público municipal e alguns proprietários de terras. Tal articulação trouxe resultados expressivos na dinâmica imobiliária local nos anos 2000,

com uma intensificação dos negócios imobiliários, tanto na esfera da produção, quanto na esfera do consumo imobiliário.

O primeiro vetor a levar a expansão das camadas populacionais de alta renda na direção sul foi o Ribeirão Shopping em 1981, implantado nas terras da fazenda Aliança, os bairros [...] voltados a parcelas de alta renda já haviam sido loteados, mas sua ocupação ainda era incipiente no início dos anos 1980. Embora delineado, o desenvolvimento em direção àquela área foi incipiente até os anos 2000, coincidindo com as alterações nos padrões de financiamento imobiliário trazida com a introdução do Sistema Financeiro Imobiliário, [...]. O shopping center operou como imã propulsor da região sul, estabelecendo uma nova área de centralidade, especialmente após sua expansão em 1999 quando praticamente dobrou de tamanho, em uma operação que já contava com os auspícios do Sistema Financeiro Imobiliário expansão financiada por fundos de pensão estatal e bancos privados. A área construída do shopping passou de 38 para 68 mil m² (FIGUEIRA, 2013, p. 132).

Assim, identificamos que, na cidade de Ribeirão Preto, podemos datar a intensificação e expansão dos negócios imobiliários entre o final da década de 1980 e início da década de 1990. Porém, o desenvolvimento deste mercado trará resultados mais expressivos no decorrer da década de 2000, a partir da consolidação do vetor sul da cidade como vetor de novos negócios imobiliários, com o aumento da verticalização em determinados eixos e a instalação de espaços residenciais fechados de alto padrão construtivo. Portanto, estamos de diante da análise de um processo constante e paulatino que se consolidou no decorrer dos anos.

Já na cidade de São Carlos, tendo em vista os novos tipos e os novos aspectos de diferenciação espacial que caracterizam a expansão territorial urbana vinculada aos interesses imobiliários ocorridos nos períodos mais recentes, podemos identificar a intensificação deste processo a partir da década de 1990 com o aumento da aprovação e lançamento de espaços residenciais fechados voltados, sobretudo, aos segmentos de médio a alto poder aquisitivo (DAL POZZO, 2011, p. 63). Porém, observa-se que o processo de expansão dos negócios imobiliários, no que se refere a uma atuação mais sistemática em determinadas áreas com oferta de determinados produtos em específico, ainda é de certa forma incipiente.

De acordo com Dal Pozzo (2011) durante a década de 1980 até meados da década de 1990, a expansão territorial urbana foi orientada, sobretudo, a partir de três

eixos: noroeste, sudoeste e leste. Em menor medida também houve uma expansão no eixo norte da cidade.

A expansão territorial urbana mais recente de São Carlos que buscamos destacar aqui ocorreu em direção a noroeste da malha urbana consolidada e, posteriormente, em direção ao norte, sendo caracterizada, majoritariamente, pela implantação de espaços residenciais fechados, com a proposta clara de integrar não somente empreendimentos habitacionais, mas também ambientes de lazer, esporte e centros de negócios (DAL POZZO, 2011).

Identifica-se, portanto, que tal expansão esteve diretamente associada aos interesses de determinados agentes imobiliários, com a implantação de novos conteúdos que passam a configurar todo o vetor norte e noroeste da cidade com espaços diferenciados e exclusivos, que induziram um aumento dos negócios imobiliários, principalmente a partir dos anos 2000, tornando tais áreas eixos dinâmicos de investimentos imobiliários.

Dois setores destacam-se pela concentração desses tipos de habitat urbanos, quais sejam, os Setores Norte e Noroeste. No Setor Norte, foram implantados onze espaços residenciais fechados, sendo três deles de pequeno porte e oito de médio a grande porte, com destaque para quatro espaços residenciais fechados, quais sejam, o Parque Residencial Damha I, o Parque Residencial Damha II, o Village Damha São Carlos I e o Village Damha São Carlos II, todos contíguos ao Parque Eco-esportivo Damha, abrangendo 1.200 hectares e que congrega um conjunto de áreas voltadas para o esporte e o lazer (incluindo campo de golf e centro hípico).

No Setor Noroeste, foram implantados quatorze espaços residenciais fechados, sendo cinco de pequeno porte e nove de médio a grande porte, com destaque para o Parque Faber e o seu entorno. Aí se concentram três espaços residenciais de médio a grande porte, quais sejam Parque Faber I, Parque Faber II e Residencial Swiss Park, todos contíguos ao Shopping Iguatemi. Além disso, os espaços residenciais localizados nesse quadrante estão situados próximos ao Campus II da Universidade de São Paulo (USP). (DAL POZZO, 2011, p. 99).

Em síntese, podemos identificar, em ambas as cidades processos semelhantes de expansões territoriais urbanas com vínculos diretos aos interesses de determinados agentes imobiliários, que impactam de forma direta os processos de diferenciação espacial de ambas as cidades.

Porém, é importante destacarmos que, mesmo identificando processos semelhantes em ambas as cidades, podemos também identificar diferenças no que tange à temporalidade de sua ocorrência, seus conteúdos e intensidades dos processos.

Destacamos, em um primeiro momento, a diferença temporal de ocorrência dos processos. Por mais que em ambas as cidades o processo de expansão dos negócios imobiliários irá se destacar nos anos 2000, é possível que na década de 1980 a cidade de Ribeirão já apresentava indícios de que haveria um processo, ainda inicial de mercantilização intensa e sistemática do espaço, observando-se o início de um período em que a cidade passaria a ser vista por determinados agentes como fonte de extração de rendas, de maneira sistematizada e organizada, a partir de estratégias fundiárias (DAL POZZO, 2013 e FIGUEIRA, 2013).

Em São Carlos, esse processo terá seus primeiros indícios no decorrer dos anos 1990 (DAL POZZO, 2011). Porém, os seus resultados mais expressivos, bem como a atuação mais sistemática de determinados agentes imobiliários nesse sentido, terão destaque somente no decorrer dos anos 2000 (como visto no *capítulo 2*). Através dos gráficos e mapas sobre os dados dos preços da terra urbana ofertada nas duas cidades, observa-se preços do m² expressivamente maiores na cidade de Ribeirão Preto nos primeiros anos da série histórica, quando comparados com São Carlos. Porém, observa-se também que essa diferença, a partir da segunda metade dos anos 2000, tende a diminuir, ocorrendo uma aproximação entre os patamares dos preços nas duas cidades.

Outro indicador é o próprio volume de anúncios de ofertas imobiliárias, particularmente de terrenos. Observa-se que em São Carlos, no começo da série histórica, o número era consideravelmente reduzido, o que tendeu a mudar ao longo dos anos, indicando aumento do dinamismo no mercado.

Nesse sentido, observa-se que o ápice do dinamismo dos negócios imobiliários em ambas as cidades no período analisado ocorreu no decorrer dos anos 2000. Porém, com intensidades e volumes de negócios diferentes.

Em Ribeirão Preto, já nos anos 1990, é possível identificarmos um ponto de inflexão no que diz respeito à lógica de atuação de determinados agentes imobiliários que atuam de forma seletiva na cidade, tendo como base de suas estratégias as intervenções urbanas planejadas pelo Grupo de Desenvolvimento Urbano - RP (início de

suas atividades no ano de 1993)⁴¹ em parceria com algumas empresas imobiliárias locais, poder público municipal e proprietários de terra.

A partir de entrevistas realizadas nas principais empresas imobiliárias da cidade, empresas que participaram de forma ativa nas intervenções urbanas junto ao poder público, buscaremos realizar uma retrospectiva dos principais marcos e circunstâncias do processo de planejamento estratégico de expansão territorial do tecido urbano em direção ao sul da cidade.

Com a análise das entrevistas, observa-se uma estreita relação entre quatro grandes empresas imobiliárias da cidade, o GDU (GDU-RP) e o poder público municipal. De acordo com Marcos Temaki (Diretor Executivo da Habiarte Barc) o GDU-RP foi um grupo criado no início dos anos 1990, com o intuito de atuar junto ao poder público municipal no “desenvolvimento urbano” da cidade de Ribeirão Preto. Trata-se de uma iniciativa privada que possui alguns empresários do setor imobiliário em sua composição, incluindo seu fundador⁴².

O GDU-RP tinha como um de seus sócios e idealizadores, naquele momento, Tadeu Rivalta de Barros, que era e é também proprietário e fundador da Habiarte Barc, empresa imobiliária originária de Ribeirão Preto e especializada na incorporação e construção de prédios residenciais de alto padrão construtivo em áreas que estão localizados dentro da expansão territorial urbana ao sul da cidade de Ribeirão Preto que são resultados de intervenções urbanas realizadas pelo Grupo em parceria com a Prefeitura Municipal e algumas empresas imobiliárias locais. A partir dos trabalhos de campo e entrevistas foi possível identificarmos as citadas empresas imobiliárias que tiveram um papel de destaque nessa articulação entre público municipal e GDU-RP e empresas imobiliárias. São elas: Habiarte Barc; Copema; Pereira Alvim e Stéfani Nogueira⁴³.

⁴¹ Tais informações foram fornecidas por Marcos Roberto Tamaki, Diretor Executivo da Habiarte Barc. Entrevista realizada em 16/01/2015 e registrada em áudio com autorização do entrevistado, permitindo a utilização das informações para fins acadêmicos.

⁴² Fonte das informações: entrevista realizada com Marcos Roberto Temaki, diretor executivo da Habiarte Barc, 2015

⁴³*Habiarte Barc é uma Incorporadora e Construtora originária de Ribeirão Preto. Fundada em 1986, possui uma trajetória marcada pela atuação nas áreas de urbanização e desenvolvimento imobiliário de empreendimentos de luxo na Zona Sul de Ribeirão Preto com 2.970 unidades entregues até o momento. Fonte: <https://www.habiarte.com/institucional>

Todo o processo de incorporação de novas áreas ao sul da cidade e planejamento estratégico de implementação de determinados empreendimentos tem início com o planejamento e lançamento do Jardim Santa Ângela (Mapa 18) no ano de 1996, que está localizado ao sul da área central da cidade.

“Ribeirão Preto, assim como qualquer outra cidade do interior de São Paulo, o mercado de alto padrão estava no centro da cidade, famílias tradicionais e público de alto poder aquisitivo, na década de 90 foi concebido um projeto que foi na verdade uma intervenção urbana que foi chamada de Jardim Santa Ângela aqui na zona sul de Ribeirão Preto” (MARCOS ROBERTO TAMAKI, diretor executivo da Habiarte Barc, 2015).

O Jardim Santa Ângela foi concebido como um bairro “âncora” que buscava trazer uma nova dinâmica de incorporação na direção sul da cidade de Ribeirão Preto, por meio de loteamentos destinados à verticalização de alto padrão, com a delimitação de áreas comerciais.

*“Então o grupo de Desenvolvimento Urbano que é a sociedade do Tadeu⁴⁴ com outras empresas fundaram o grupo e **viabilizaram** a operação urbana, eles lotearam essa região (sul) criando lotes para prédios, residenciais altos e prédios comerciais e loteamentos para casas, dois condomínios de casas de alto padrão, e esses lotes foram planejados, eles foram projetados para atender o público de alto padrão, então adotaram parâmetros urbanísticos que não havia em Ribeirão Preto, recuo frontais e laterais, e grandes avenidas, canteiros centrais largos, o que não tinha no centro com ruas estreitas bem adensado com terrenos irregulares, prédios colados um no outro, você podia ver muito seu vizinho pela janela, tinha uma qualidade urbanística meio pobre, nessa zona sul foi criado 24 lotes para prédios de altíssimo padrão e toda receita gerada com a venda desses lotes, e toda receita deveria ser revertida para construção de um novo colégio para as irmãs da instituição Santa Úrsula, que hoje está nessa área, um dos melhores colégios da região e o que sobrasse seria do grupo de empreendedores para eles sim fazerem a troca e continuarem os empreendimentos e fazerem receita e auferir seus lucros. Então isso*

*Copema é uma Incorporadora e Construtora originária de Ribeirão Preto. Fundada em 1985, concentra sua atuação na incorporação e construção de empreendimentos voltados ao público de renda média-alta com 3.492 produzidas até o momento. Fonte: <http://www.copema.com.br/aCopema>

*Pereira Alvim é uma empresa imobiliária de capital local fundada em 1993. Possui um papel importante no funcionamento da dinâmica imobiliária da cidade de Ribeirão Preto, principalmente no segmento de alto padrão. <http://www.pereiraalvim.com.br/empresa.php>

*Stefani Nogueira é uma Incorporadora e Construtora originária de Ribeirão Preto. Fundada em 1981, possui um importante papel desta empresa na dinâmica imobiliária de Ribeirão Preto. <http://www.stefaninogueira.com/quem-somos/>

⁴⁴ Fundador e Presidente da Habiarte Barc e um dos fundadores da GDU-RP.

foi possível e foi feita esta operação esse projeto inclusive ganhou o Prêmio Master Imobiliário em 2007” (MARCOS ROBERTO TAMAKI, diretor executivo da Habiarte Barc, 2015).

Observa-se uma grande importância do papel desempenhado pelo GDU-RP para o planejamento das áreas que configuraram a expansão territorial em direção ao sul da cidade. Destacamos aqui, na fala do entrevistado, o planejamento estratégico desta expansão, de modo que envolveu diferentes procedimentos, em diferentes frentes, desde a incorporação a partir da transação de partes das terras na operação com a instituição religiosa das Irmãs Ursulinas (operação essa já destacada e explicada mais detalhadamente no *Capítulo 1*, que resultou no Shopping Santa Úrsula), até o planejamento e definição dos tamanhos dos lotes, da diversidade de usos do solo, das tipologias que ali seriam construídas, revelando uma racionalidade de pensar o produto imobiliário específico para uma classe de renda específica, que no caso em questão foi a população de maior poder aquisitivo.

Diante de tamanhas transformações, as áreas localizadas ao sul da cidade paulatinamente ganharam importância e se tornaram as principais áreas de interesse dos agentes imobiliários que buscavam atender o público de maior poder aquisitivo da cidade, a partir da construção de prédios residenciais de alto padrão, com tamanhos e conteúdos diferenciados do que existiam no centro da cidade, “uma vez lançado o mercado de alto padrão saiu do centro e migrou para a zona sul, então o Jardim Santa Ângela é essa região aqui, então esse loteamento tem 353.000m²”⁴⁵.

O processo que levou à produção desta grande área em direção ao sul da cidade teve como elemento viabilizador a possibilidade de algumas empresas imobiliárias da cidade terem a exclusividade de atuação nestas áreas a partir da aquisição prévia de grandes bancos de terras.

A compra antecipada de tais bancos de terras foi possibilitada pela proximidade de relações entre as principais empresas imobiliárias de capital local e o GDU-RP, que foi responsável pelo projeto de expansão territorial em direção ao sul da cidade e que planejou estrategicamente os usos do solo que ali seriam empregados. Essa relação merece ser destacada, pois foi ela que conferiu a essas empresas a exclusividade de atuação nestas áreas e, conseqüentemente, a vantagem de concorrência no mercado.

⁴⁵ Roberto Tamaki, diretor executivo da Habiarte Barc, 2015

De acordo com Tarek Philbert Saba, Gerente Comercial da Incorporadora e Construtora COPEMA⁴⁶, um dos grandes diferenciais destas empresas imobiliárias locais da cidade de Ribeirão Preto, que possuem sua atuação direcionada ao vetor sul da cidade, é justamente os bancos de terras que foram previamente adquiridos, o que conferiu a elas uma dominação da área e, conseqüentemente, vantagens na concorrência com outras empresas, como já destacado.

“Aqui, acho que é um diferencial em relação ao que você está perguntando é o seguinte, as construtoras de Ribeirão já vinham com um bom estoque de terras, áreas muito bem localizadas, quer dizer, quando chegou as empresas de fora, não totalmente, mas as áreas estrategicamente já estavam, das incorporadoras de Ribeirão Preto e isso foi um diferencial” (TAREK PHILBERT SABA, Gerente Comercial COPEMA, 2015).

Nesse sentido, é possível observar com bastante clareza a importância conferida às condições em que são formados os bancos de terras das empresas imobiliárias, assumindo neste contexto um papel central para o planejamento estratégico de expansão dos negócios e lançamentos imobiliários das empresas.

A partir deste planejamento ancorado na aquisição prévia e o conseqüente domínio de vastos bancos de terras em determinadas áreas de interesse do mercado, que acabaram por formar os setores localizados ao sul da cidade de Ribeirão Preto, houve a possibilidade de que estas poucas empresas imobiliárias de origem local pudessem, juntamente com a GDU-RP e o aval do poder público municipal, planejar estrategicamente a expansão territorial urbana da cidade, resultando no que denominamos no presente trabalho de “vetor de expansão e valorização imobiliária” no quadrante sul da cidade.

Este planejamento estratégico, que concebeu os principais empreendimentos que se destinaram a localizar no quadrante sul da cidade, foi de encontro a atender aos interesses destes empresários imobiliários, possibilitando, assim, um planejamento coordenado tanto espacialmente, quanto temporalmente, na medida em que se

⁴⁶ Entrevista cedida pelo Gerente Comercial da COPEMA, Tarek Philbert Saba em 15/01/2015 na sede da referida empresa. O entrevistado concedeu autorização para a utilização da entrevista para fins acadêmicos. A entrevista foi realizada pelo Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo e pelo autor da presente dissertação.

observa uma estratégia de articulação das incorporações e dos lançamentos ao longo do tempo.

Nesse sentido, é possível observar que houve uma expansão territorial urbana crescente na direção sul da cidade ao longo dos anos, com lançamentos constantes e subsequentes em uma mesma direção e lógica, criando assim um padrão espacial de localização diferenciado no conjunto da cidade.

“[...] as construtoras de Ribeirão Preto focam mais na região da zona sul, então nosso crescimento sempre foi baseado nessa região aqui, e todas elas têm uma visão muito grande, os empresários sempre viram que o que você tiver ali pode demorar dez, quinze, vinte anos, mas está guardada a valorização da área e sempre vai acontecer” (TAREK PHILBERT SABA, Gerente Comercial COPEMA, 2015).

Observa-se, a partir da análise da entrevista, que o planejamento estratégico das empresas imobiliárias (que tiveram como foco a aquisição prévia de vastos bancos de terras no quadrante sul da cidade) possibilitou e condicionou a focarem suas atuações nos lançamentos de empreendimentos localizados neste quadrante, realizando assim um planejamento temporal que confere a estas áreas uma “valorização” programada ao longo dos anos, sendo portanto um planejamento que *“pode demorar dez, quinze, vinte anos, mas está guardada a valorização da área”*.

As localizações de tais incorporações são estratégicas do ponto de vista do interesse dos agentes imobiliários, pois são áreas que estão no mesmo quadrante, porém, com relativa distância, fruto de uma estratégia que visa o condicionamento do uso do solo urbano de determinadas glebas que se encontram entre os empreendimentos, pois estão todas em uma mesma direção e sentido espacial (Mapa 18), sempre localizados dentro do que chamamos no presente trabalho de “vetor de expansão e valorização imobiliária”. Tais áreas são marcadas pela presença de conteúdos voltados para um público diferenciado, com loteamento para prédios residenciais e comerciais, além de áreas para a implantação de espaços residenciais fechados.

A seguir apresentamos as Figuras 8, 9 e 10, com o intuito de ilustrar e indicar os padrões diferenciais dos empreendimentos que foram e estão sendo projetados e construídos nas áreas que destacamos como estrategicamente pensadas pelos empresários imobiliários que compuseram o GDU-RP.

Netas áreas foram e estão sendo construídos empreendimentos comerciais e residenciais diferenciados em comparação ao restante da cidade, com a construção de Shopping Center⁴⁷, torres de escritórios, hotéis, condomínios residenciais verticais e espaços residenciais fechados de alto padrão. Observa-se, também, a incorporação de áreas verdes nos projetos com a construção de parques livres que contam com lagos e cachoeiras⁴⁸, como forma de oferecer o diferencial e o “contato” com a natureza nos momentos de lazer.

FIGURA 8. RIBEIRÃO PRETO: FOTO PANORÂMICA DOS EDIFÍCIOS TIMES SQUARE E NEW CENTURY. LOCALIZADOS PARALELAMENTE AO AVENIDA PROF. JOÃO FIÚZA.



Fonte: Google Imagens.

Link: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/e/e0/times_square_new_century.jpg/800px-times_square_new_century.jpg. Acesso em: 12/12/2017

⁴⁷ No caso específico o Iguatemi Shopping (localizado no Jardim Nova Aliança Sul) inaugurado em 2015, destinado a um público de maior poder aquisitivo.

⁴⁸ Neste caso específico, destaco o parque Municipal Dr. Luís Carlos Raya (localizado no Jardim Botânico), que funcionou como um elemento de valorização da área contando com uma cachoeira artificial, lago, espaço de exercício e caminhada.

FIGURA 9. RIBEIRÃO PRETO: FOTO PANORÂMICA DO JARDIM NOVA ALIANÇA SUL. UMAS DAS ÁREAS ESTRATEGICAMENTE PENSADA PELA GDU-RP



Fonte: Google Imagens.

Link: <http://static.panoramio.com/photos/original/84856778.jpg>. Acesso em: 12/12/2017.

FIGURA 10. RIBEIRÃO PRETO: PANORÂMICA DE ALGUNS EMPREENDIMENTOS LOCALIZADOS NO JARDIM BOTÂNICO. UMA DAS ÁREAS ESTRATEGICAMENTE PENSADA PELA GDU-RP. FOTO RETIRADA NO PARQUE MUNICIPAL DR. LUIS CARLOS RAYA.



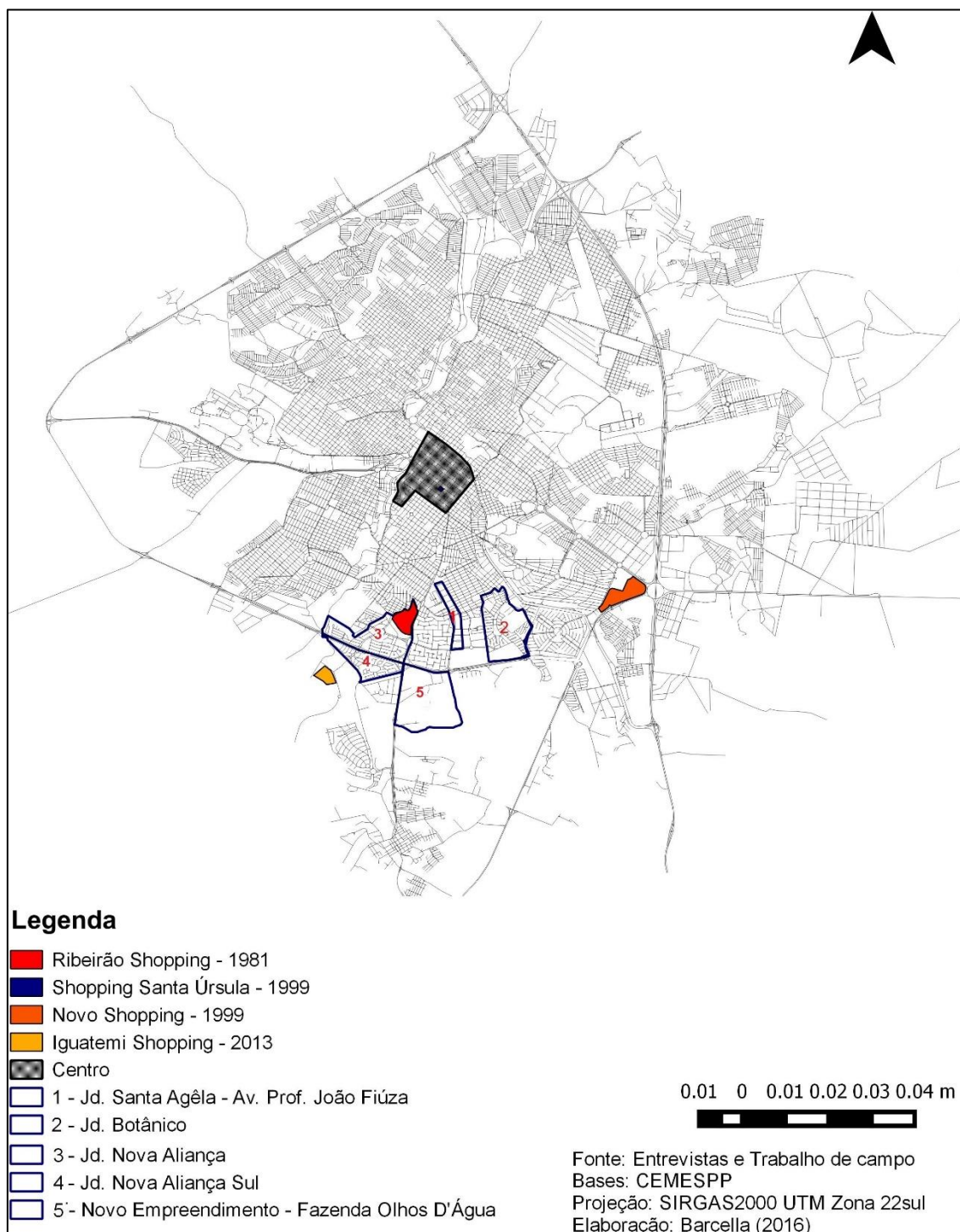
Fonte: Google Imagens.

Link: <https://i.imgur.com/jh1kd9g.jpg>. Acesso em: 12/12/2017.

No Mapa 18 estão delimitados os polígonos que representam a localização e tamanho das áreas que foram planejadas pelo GDU-RP e que foram incorporadas pelas empresas imobiliárias Habiarte Barc, Copema, Pereira Alvim e Stéfani Nogueira, onde construíram diversos empreendimentos residenciais voltados aos segmentos sociais de maiores rendas, assim como o centro principal da cidade e os shopping centers.

Essas áreas planejadas, bem como os empreendimentos nelas construídos, são entendidos aqui como indutores de produção de novos espaços associados à valorização imobiliária planejada. Entendemos que tais empreendimentos condicionaram o uso futuro do solo nas suas proximidades, o que resultou em uma valorização generalizada do quadrante sul da cidade.

MAPA 18. RIBEIRÃO PRETO. ÁREAS INDUTORAS DO VETOR DE EXPANSÃO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA. 2016



A partir do Mapa 18, observa-se o padrão de localização das áreas incorporadas e desenvolvidas pelo GDU-RP. Os números indicam a ordem temporal de incorporação de cada área. Observa-se que a primeira área incorporada foi o Jardim Santa Ângela onde se localiza a Avenida Prof. João Fiúza (Ponto 1), que é marcada pela verticalização

e pelos principais prédios de mais alto padrão da cidade (ABREU, 2014; BARCELLA, 2015; 2017b), sendo a principal e mais cobiçada área de interesse dos agentes imobiliários da cidade: “[...] a zona sul, o que você fizer em Ribeirão Preto, é venda, e vai continuar sendo, essa região da Fiúza, o glamour da avenida, o projeto da avenida, o projeto do entorno todo que existe”⁴⁹.

Nesse sentido, a incorporação de tal área não aconteceu de forma aleatória ou neutra, mas pode ser interpretada como um processo marcado por intencionalidades e estratégias de determinados agentes.

“Essa foi uma concepção, uma ideia que estava na cabeça dos empreendedores da GDU quando fizeram esse bairro. Fizeram para isso, em 1996 já com a infraestrutura executada e os loteamentos para casa já prontos e o colégio em construção aqui os 24 lotes foram entregues, visto de um outro ângulo ainda nem existia essa conexão do prolongamento da João Fiúza” (MARCOS ROBERTO TAMAKI, diretor executivo da Habiarte Barc, 2015).

Após a inauguração do Jardim Santa Ângela, novas áreas de expansão urbana foram incorporadas a partir da implantação de novos bairros que foram também produzidos a partir de estratégias imobiliárias das empresas imobiliárias já destacadas aqui. Esses “lançamentos do GDU foram o Jardim Botânico 900.000m² (Ponto 2) e o Nova Aliança com 974.000m² (Ponto 3) e o Nova Aliança Sul com 658.000m²” (Ponto 5)⁵⁰.

“O Jardim Botânico hoje, próximo ao Parque Raya, se você ver a quantidade de lançamentos foi um verdadeiro boom imobiliário nos últimos 5 anos, aqui no Nova Aliança se você pegar as fotos em menos de dez anos, a quantidade de prédios residenciais e comerciais, a Unipe se instalou aqui, agora está praticamente tomado, e o Nova Aliança Sul que acabou dando acesso ao Vila do Golf e ao Shopping Iguatemi” (MARCOS ROBERTO TAMAKI, diretor executivo da Habiarte Barc, 2015).

A última e mais recente estratégia de incorporação destes agentes sobre a cidade, que está em fase de execução (Ponto 5), trata-se do loteamento Olhos D’água, que está localizado no prolongamento da Avenida Prof. João Fiúza, em direção ao Distrito de Bonfim Paulista. Encontra-se, entre os anos de 2016 e 2017, em fase de instalação de infraestrutura e o objetivo é que se torne uma das localizações com o

⁴⁹ TAREK PHILBERT SABA, Gerente Comercial COPEMA, 2015

⁵⁰ Idem

preço do m² mais elevado da cidade. Constata-se o objetivo de dar continuidade à estratégia de criar novas localidades que os permita continuar a captura de rendas fundiárias.

“A Avenida João Fiúza já se esgotou não possui mais terreno livre para empreender aqui antes do anel viário e hoje ela passa o anel viário do contorno sul e está indo em sentido a Bomfim, esse aqui foi um loteamento feito pela GDU [...] Todo vazio urbano é uma fazenda chamada Olhos D’água em que uma parte dela, quase um milhão de m² foi desenvolvido este loteamento, é composto de 4 loteamentos de lotes para condomínios fechados de casa de alto padrão e 22 lotes para construção de altos prédios com loteamentos nosso aqui também” (MARCOS ROBERTO TAMAKI, diretor executivo da Habiarte Barc, 2015).

No centro de tais estratégias espaciais e temporais encontra-se a parceria entre os capitais imobiliários da cidade de Ribeirão Preto que atuam nestas áreas. Eles possuem uma forma de operação que, ao mesmo tempo em que amplia suas capacidades de intervenção, também criam barreiras aos concorrentes externos à cidade. Tal estratégia ficou clara durante as entrevistas a partir do momento em que foi citada a setorização dos lotes, que sempre é realizada quando novas áreas são incorporadas.

Fica clara, através da entrevista, a preocupação em criarem mecanismos para garantir a posição privilegiada destas empresas em relação à concorrência,

“[...] então, isso que eu acho, o porquê não teve atrito, principalmente com as de fora, elas não atuaram tanto, por não terem essa oportunidade de compra, comprar áreas aqui, nessa região mais central da zona sul, e foram um pouco em outras áreas, então as construtoras locais, já estavam respaldadas em relação a isso” (TAREK PHILBERT SABA, Gerente Comercial COPEMA, 2015).

Todas as estratégias de incorporação de novas áreas e bairros que foram planejadas e implantadas nesse contexto não se deram de forma aleatória ou espontânea. Foram resultados de estratégias pensadas e planejadas por agentes específicos com finalidades específicas. Trata-se de espaços concebidos a partir de estratégias que visam a maior extração possível das rendas fundiárias urbanas e que buscam garantir uma expansão espacial e produtiva dos negócios imobiliários das empresas do setor na cidade de Ribeirão Preto.

Tal aspecto fica ainda mais evidente quando analisamos o conteúdo das entrevistas, sempre indo na direção de externar que o planejamento feito pelo GDU-RP visou e ainda visa, sobretudo, garantir uma expansão e continua reprodução dos mecanismos de produção do ambiente construído por estas empresas.

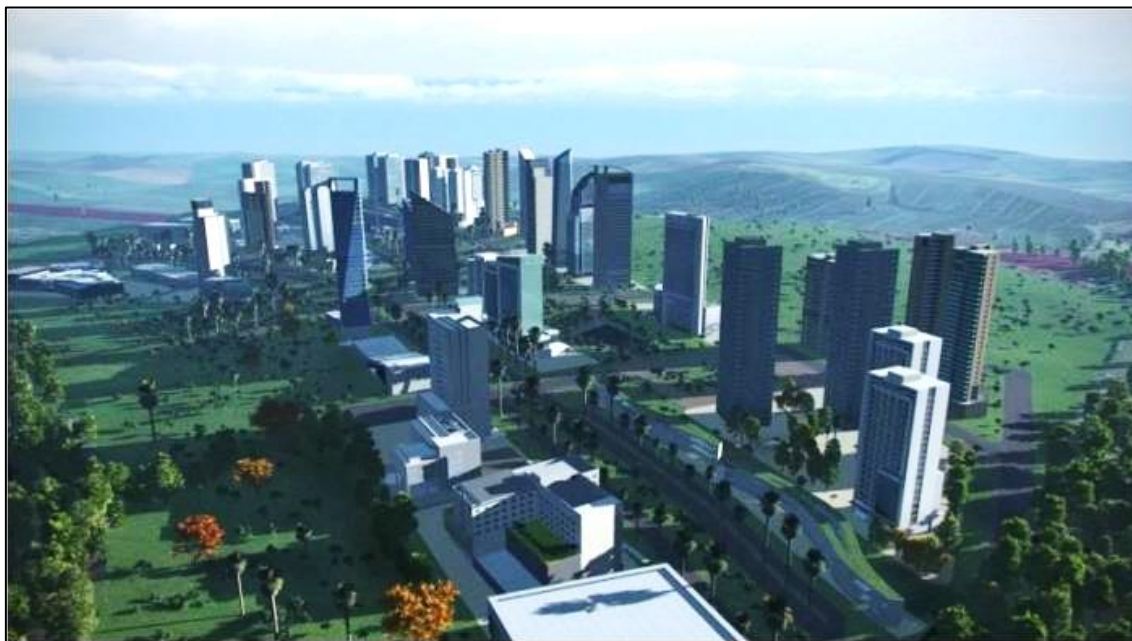
“O Jardim Fazenda Olhos D’Água, foi uma concepção da GDU [...] futuramente vai ser a nova João Fiúza daqui a uns quinze anos e provavelmente eu vou mostrar as fotos desta outra Avenida (Avenida Dep. Sérgio Cardozo), que terá os prédios de maior nível urbanístico e arquitetônico da cidade de Ribeirão Preto junto com a melhor infraestrutura, com a implantação de uma reserva verde com parque com paisagismos, então é uma coisa de primeiríssimo nível que agrega valor para o bairro como um todo” (MARCOS ROBERTO TAMAKI, diretor executivo da Habiarte Barc, 2015).

A partir da leitura do trecho da entrevista selecionado, observa-se a forma coordenada de atuação dos agentes imobiliários já destacada aqui, que buscam na criação de “inovações” imobiliárias a promoção de uma suposta depreciação de um padrão construtivo já consolidado, sendo que tal “depreciação fictícia de uma parte dos estoques imobiliários promove um mercado secundário que será determinante na manutenção da liquidez do mercado de imóveis novos” (ABRAMO, 2007, p.45).

Segundo o autor, a promoção dessa “depreciação fictícia significa um deslocamento espacial do vetor de atuação dos capitais imobiliários” (ABRAMO, 2007, P.45). Tal deslocamento espacial justifica a incorporação de novas áreas, no caso específico de Ribeirão Preto, a incorporação de áreas no extremo sul do perímetro urbano da cidade, onde se localiza o novo grande loteamento projetado pela GDU-RP em parceria com as empresas imobiliárias locais da cidade.

Na Figura 11 apresentamos a projeção de padrão construtivo que será realizado no loteamento Olhos D’Água. Observa-se uma clara disposição a uma intensiva verticalização dos empreendimentos, bem como chama a atenção o corredor formado pelos empreendimentos, contrastando com o pano de fundo marcado por uma paisagem pouco modificada.

FIGURA 11. RIBEIRÃO PRETO: PROJETO DO JARDIM OLHOS D'ÁGUA AINDA EM FASE DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO. ÚLTIMO ÁREA PLANEJADA ATÉ O MOMENTO.



Fonte: Google Imagens.

Link: http://Photos.Wikimapia.Org/P/00/04/51/56/26_Big.Jpg. Acesso em: 12/12/2017.

Em síntese, a coalização entre essas empresas imobiliárias locais destacadas aqui, organizadas a partir do GDU-RP, desempenharam um papel central no que se refere a coordenação dos investimentos no ambiente construído nos últimos anos na cidade de Ribeirão Preto e em relação ao futuro. Diante disso, tais agentes são peças fundamentais no processo de (re)estruturação da cidade, sendo de imprescindível importância o entendimento dos padrões de atuação de tais agentes, bem como as lógicas do capitais que eles representam.

Em São Carlos o processo de expansão urbana mais recente, que resultou na produção de espaços diferenciados em determinadas periferias, pode ser datado a partir dos anos de 1990, tendo como um de seus principais marcos a implantação do Parque Faber I, aprovado no ano de 1990 (DAL POZZO, 2011).

Dal Pozzo (2011) relata que esse processo é resultado do interesse de determinados empresários de outros setores produtivos que, em determinado momento, passaram a investir seus capitais na produção do ambiente construído com

concepção de projetos urbanísticos, de uso misto do solo, propiciando uma maior articulação entre uso residencial, comercial e de serviços, esboçando uma clara tendência de desenvolvimento de projetos diferenciados em uma determinada periferia da cidade. Observa-se, portanto, o início da expansão territorial urbana direcionada ao setor noroeste da cidade diretamente associado a interesses de uma determinada empresa que passa a ter seus ganhos vinculados a produção do ambiente construído da cidade de São Carlos. É nesse momento que identificamos o primeiro, mas ainda incipiente indicio do começo de um processo recente de expansão do perímetro urbano vinculado aos interesses de ganhos fundiários de determinados agentes.

A Faber Castell, tradicional indústria de materiais para escrita, desenho e pintura, instalada na cidade de São Carlos há mais de 70 anos, era proprietária de extensas áreas localizadas no extremo norte [setor noroeste] da cidade, onde realizava plantio de pinus (...). Tratava-se de uma área com mais de 2 milhões de m², com topografia ligeiramente irregular e de grande beleza.

Identificando a oportunidade que se revelava, (...), a Sobloco, no início de 1980, propôs à Faber Castell, uma associação, com o objetivo de realizar um plano de desenvolvimento urbano que fosse capaz de absorver, a longo prazo e de forma organizada, o crescimento comercial, residencial e de serviços de São Carlos. Desta forma, nasceu em projeto intitulado PLANO URBANÍSTICO DO PARQUE FABER (DAL POZZO, 2011, p. 121).

O trecho citado acima destaca a parceria realizada entre uma empresa do setor industrial de matérias de escrita, desenho e pintura (Faber Castell) e uma construtora originária da própria cidade de São Carlos: a Sobloco Construtora⁵¹. Essa parceria comercial teve como objetivo a incorporação de uma grande gleba de terras que estava localizada, naquele momento, no extremo do perímetro urbano da cidade, que em momentos anteriores eram terras utilizadas para a produção da empresa Faber Castell.

A partir da incorporação destas terras foi criado um plano de “desenvolvimento urbano”⁵² que incluiu empreendimentos residenciais de grande porte e de alto padrão

⁵¹ A empresa iniciou suas atividades nos anos 50 e cresceu como incorporadora de edifícios de apartamentos, tendo construído nas décadas de 60 e 70 mais de uma centena de edifícios. Em 1979, foi eleita pela revista Exame como a melhor construtora do país. O Parque Faber-Castell também recebeu em 2000 o Prêmio Master Imobiliário, na categoria empreendimentos. (SOBLOCO, 2017).

Link: <http://www.sobloco.com.br/site/interno.asp?keyword=quemsomos.historia>

⁵² Termo utilizado pelas empresas para descrever a incorporação e construção dos empreendimentos. Utilizamos aspas, pois, do ponto de vista conceitual e científico, a expressão “desenvolvimento” carrega toda uma discussão e debate que obviamente não foi levado em consideração pelas empresas.

construtivo. O plano de “desenvolvimento” buscou, segundo o próprio *slogan* do projeto, uma forma “organizada de absorver a longo prazo o crescimento comercial, residencial e de serviços de São Carlos”⁵³. O empreendimento resultante deste projeto foi denominado de “Plano Urbanístico Parque Faber”. O primeiro espaço residencial inaugurado foi o Parque Faber I em 1990, tendo como principal característica ser um espaço residencial fechado (Dal Pozzo, 2011).

Confirmando as expectativas dos empresários envolvidos na incorporação deste empreendimento, observa-se ainda na década de 1990 a inauguração do Shopping Iguatemi (1997) que foi instalado em frete ao Parque Faber I e ao lado do terreno que mais tarde se instalou o Pq. Faber II. Em 2002 e no ano seguinte houve a construção de mais um novo empreendimento de tipologia fechada de alto padrão, o Swis Park (2003)⁵⁴.

Nas figuras 12, 13 e 14 estão representadas algumas fotos e imagens que buscam demonstrar como estão localizados os empreendimentos do “Plano Urbanístico do Parque Faber” em relação ao Iguatemi Shopping, também na tentativa de evidenciar o padrão construtivos dos empreendimentos e demonstrar a localização e delimitação do Residencial Parque Faber III.

FIGURA 12. SÃO CARLOS: FOTO AÉREA DOS EMPREENDIMENTOS DO PARQUE FABER. CONTENDO O RESIDENCIAL 1 (PARQUE FABER I), RESIDENCIAL 2 (PARQUE FABER 2), IGUATEMI SHOPPING E A DELIMITAÇÃO DO RESIDENCIAL 3 (PARQUE FABER 3) AINDA EM FASE DE INCORPORAÇÃO. 2017



Fonte: Google Imagens.

Link: <http://Www.Sobloco.Com.Br/Parquefaber/Imagens/Fotos%20p%C3%A1ginas/Residencial%203/Localizacao2.Jpg>. Acesso em: 18/12/2017.

⁵³ Trecho encontrado no Link: <http://www.sobloco.com.br/parquefaber/>. Acessado em 14/12/2017.

⁵⁴ Datas de inauguração dos empreendimentos e do Shopping Center encontradas em Dal Pozzo (2011).

FIGURA 13. SÃO CARLOS: FOTO AÉREA DOS EMPREENDIMENTOS DO PARQUE FABER. DESTAQUE PARA O RESIDENCIAL PARQUE FABER I E O IGUATEMI SHOPPING AO FUNDO.



Fonte: Google Imagens.

Link: <https://Pt.Slideshare.Net/Aditbrasil/Sobloco-Construtora>. Acesso em: 18/12/2017.

FIGURA 14. SÃO CARLOS: MOSAICO DE FOTOS DE ALGUMAS ÁREAS DO PARQUE FABER. PORTARIA, RESIDÊNCIAS E ESPAÇOS COMUNS.



Fonte: Google Imagens.

Link: <https://Pt.Slideshare.Net/Aditbrasil/Sobloco-Construtora>. Acesso em: 18/12/2017

Observa-se, portanto, indícios de uma nova fase no que diz respeito à dinâmica de produção do espaço urbano da cidade de São Carlos, marcado pela expansão, mesmo que ainda de forma “tímida” do perímetro urbano em direção ao setor noroeste da cidade naquele momento, com uma mudança intensa dos padrões de uso e ocupação do solo naquela localização, com a expansão de uma nova tipologia de empreendimento imobiliário que se destina a uma classe econômica específica.

Nesse sentido, a expansão do perímetro urbano (resultado da instalação deste empreendimento) foi um processo concebido de maneira articulada aos interesses de determinados empresários que já foram destacados acima, nascendo, desta maneira, carregada de intencionalidades muito bem definidas.

Assim, tal expansão que está localizada na direção noroeste da cidade passou a ser um dos principais eixos e destino de empreendimentos que se caracterizaram pela tipologia de espaços residenciais fechados horizontais, que foram e são destinados a uma população de maior poder aquisitivo.

O processo de expansão do perímetro urbano que resultou no que denominamos de “vetor de expansão e valorização imobiliária” da cidade de São Carlos teve seu início (como apresentado acima) ainda na década de 1990. Porém, observa-se sua consolidação no decorrer da década de 2000, principalmente com o direcionamento de uma expansão do perímetro marcada pela presença intensa de espaços residenciais fechados também em direção ao norte da cidade. É a partir deste momento, que se observa, na cidade de São Carlos, uma intensificação dos negócios imobiliários e um processo paulatino e constante de expansão do tecido urbano estrategicamente pensado por determinados agentes e empresas imobiliárias sempre na direção norte e noroeste.

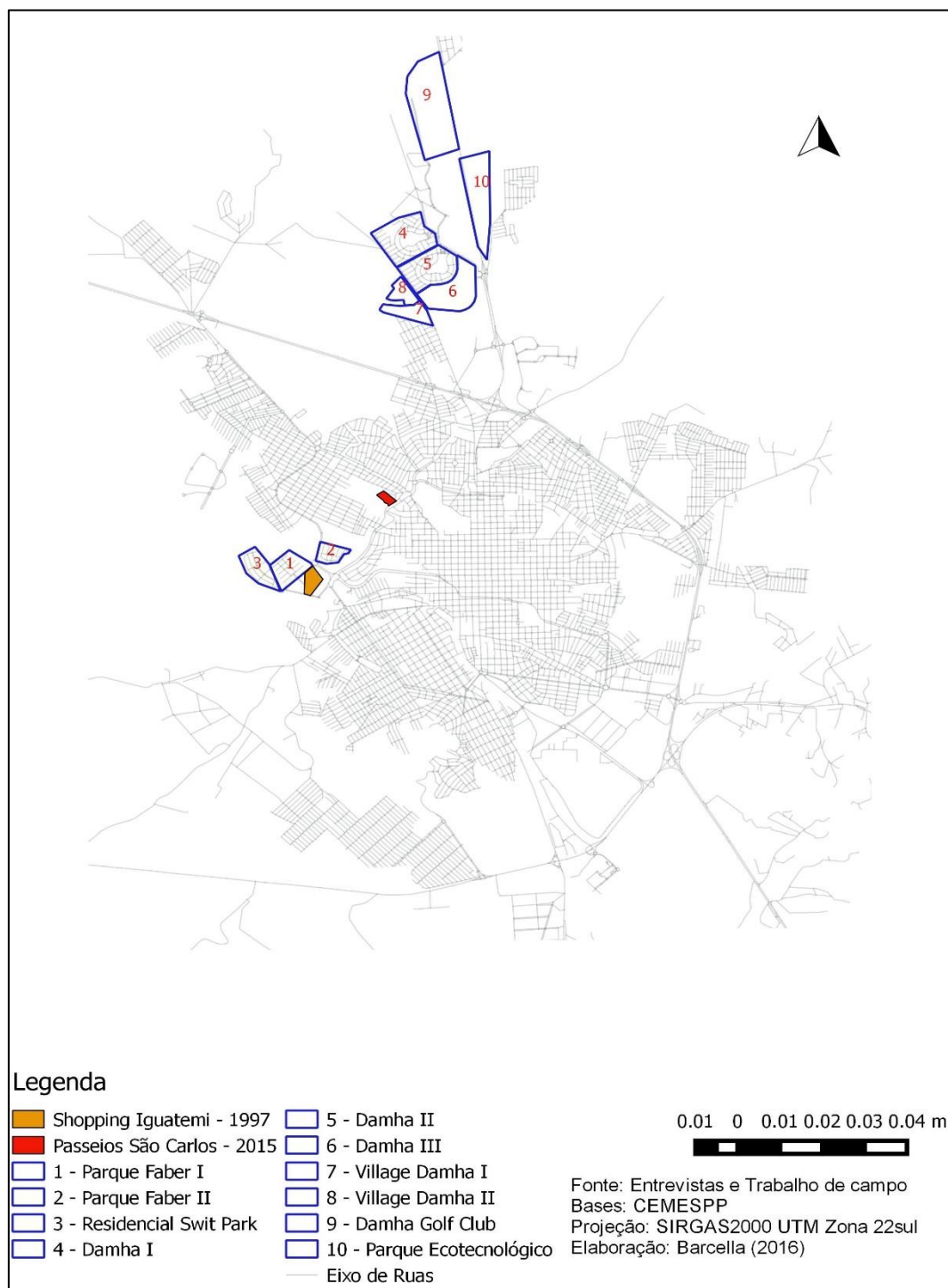
A cidade de São Carlos tem como característica básica à presença de duas grandes linhas que orientam o seu crescimento: de um lado a Rodovia Washington Luiz e de outro a Ferroviária da FEPASA. Assim, pelo Norte [setores noroeste e norte] vem se dando o crescimento nobre da cidade, caracterizado por uma ocupação de prédios e residências de melhor padrão, enquanto pelo Sul [setores sudoeste e sul], vem ocorrendo a expansão da cidade através da implantação de indústrias e bairros periféricos de baixa renda (DAL POZZO, 2011, p.121).

O Mapa 19 apresenta a localização e dimensão dos principais espaços residenciais fechados da cidade de São Carlos. Os empreendimentos representados no Mapa são considerados por nós como os principais empreendimentos, tanto do ponto de vista do tamanho, quanto do ponto de vista das mudanças no padrão de uso e ocupação do solo proporcionada por eles.

Consideramos como os principais indutores que ratificaram um padrão de uso futuro do solo urbano nas localizações próximas a eles, o que resultou no que chamamos de “vetor de expansão e valorização imobiliária da cidade”⁵⁵.

⁵⁵ Os demais empreendimentos e espaços residenciais fechados da cidade são: Pq. Sabará (1976); Tibaia de São Fernando I e II (1990); Pq. Feher (1997); Cond. Residencial Montreal (2002); Cond. Bosque de São Carlos (2003); Res. Eldorado (2003); Swis Park (2003); Vista Alegre (2007); Pq. Espraiada Residencial (2008); Terra Nova São Carlos (2008); Cond. Moradas de São Carlos (2009) (DAL POZZO, 2011).

MAPA 19. SÃO CARLOS. ÁREAS INDUTORAS DO VETOR DE EXPANSÃO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA. 2016



No Mapa 19 estão delimitados os Parque Faber I e II e Residencial Swiss Park, localizados a noroeste da cidade ao lado do Shopping Iguatemi, além dos Damha I, II e III, Village Damha I e II, Damha Golf Club, Parque Ecotecnológico Damha e também o

Passeios São Carlos, que se trata de um importante centro comercial que possui uma localização estratégica entre os setores norte e noroeste da cidade.

No setor norte, foram implantados doze espaços residenciais fechados, sendo três deles de pequeno porte e oito de médio a grande porte, com destaque para quatro espaços residenciais fechados, quais sejam, o Parque Residencial Damha I, II e III, o Village Damha São Carlos I e II, todos contíguos ao Parque Eco-esportivo Damha, abrangendo 1.200 hectares e que congrega um conjunto de áreas voltadas para o esporte e o lazer (incluindo campo de golf e centro hípico), além do complexo empresarial Parque Ecotecnológico Damha (DAL POZZO, 2011).

Destaca-se (a partir da análise do Mapa 19) a atuação do Grupo Encalso Damha. “Fundado em 1964, o Grupo Encalso Damha é um conglomerado empresarial que atua nas áreas de Engenharia Civil, Agronegócios, Concessão de Rodovias, Gestão de Shopping Center, Concessão de Energia e Empreendimentos Imobiliários”⁵⁶. Originário de outra cidade média paulista (Presidente Prudente), o Grupo tem diversificado sua atuação nos últimos anos, a partir da mudança de sua sede para São Paulo e com a expansão de investimentos em diversas cidades de diferentes estados.

O Grupo Encalso, com sede atual em São Paulo, envolve quatro empresas, quais sejam a AD Empreendimentos Imobiliários, Damha Urbanizadora, Damha Empreendimentos Imobiliários e Encalso Construções. O Grupo tem atuado no ramo da engenharia civil pesada, agropecuária, shopping center, concessão de rodovias e incorporação e construção de espaços residenciais fechados. No que se refere à implantação de espaços residenciais fechados, tem atuado, sobretudo, no Estado de São Paulo, nas seguintes cidades: Presidente Prudente, São José do Rio Preto, Mirassol, Araraquara, Piracicaba e São Carlos. No Rio de Janeiro, tem atuado na cidade de Campos dos Goytacazes. Em Minas Gerais, tem atuado nas cidades de Fronteira e em Uberaba. Em Mato Grosso do Sul, tem atuado na capital do Estado (DAL POZZO, 2011, p.126).

Nas Figuras 15, 16 e 17 são apresentadas fotos de alguns empreendimentos do Grupo Encalso Damha que foram construídos na expansão do perímetro urbano que ocorreu em direção ao extremo norte da cidade. Destaca-se o elevado padrão construtivo dos empreendimentos, bem como as especificidades de usos, que são

⁵⁶ Fonte das informações: <http://www.damha.com.br/institucional/grupo-encalso-damha/>

destinados a determinadas parcelas exclusivas da população, no caso específico a população de maiores rendimentos.

FIGURA 15. SÃO CARLOS: PORTARIA DO RESIDENCIAL DAMHA I. PRIMEIRO EMPREENDIMENTO CONSTRUÍDO PELO GRUPO ENCALSO DAMHA NA CIDADE DE SÃO CARLOS. 2017



Fonte: Google Imagens.

Link: <http://www.damha.Com.Br/Wp-Content/Uploads/2014/02/Portaria-Social21.Jpg>. Acesso em: 18/12/2017.

FIGURA 16. SÃO CARLOS: VISTA DO DAMHA GOLF CLUB. FOTO AÉREA DA SEDE COM CAMPO FUNDO. 2017



Fonte: Google Imagens.

Link: <http://www.Golfe.Esp.Br/Data/Arquivos/Noticias%202013/Vista%20damha%20sede%20com%20campo%20fundo.Jpg>. Acesso em: 18/12/2017.

FIGURA 17. SÃO CARLOS: DAMHA GOLF CLUB. FOTO PANORÂMICA INTERNA DO CLUBE. 2017

Fonte: Google Imagens.

Link: <http://www.blogolfe.com/wp-content/uploads/2011/07/damha-blogolfe.jpg>. Acesso em: 18/12/2017.

Observa-se que os empreendimentos do Grupo Encalso Damha tiveram um papel central no processo de expansão do perímetro urbano em direção ao norte da cidade de São Carlos. Assim como os empreendimentos do Parque Faber, os empreendimentos do Grupo Encalso Damha promoveram uma mudança intensa dos padrões de uso e ocupação do solo em uma determinada periferia da cidade.

Entendemos que tais empreendimentos funcionaram como importantes indutores dos padrões futuros de uso e ocupação do solo urbano nas áreas nucleadas por eles, consolidando o vetor que chamamos a atenção pelos seguintes motivos: I) o Parque Faber I consiste no primeiro grande espaço residencial fechado de grande porte da cidade, implantado em uma grande área não central que integra o uso residencial, comercial e de serviço (LANTE, 2006; DAL POZZO, 2011) que induziu a implantação de um segundo empreendimento da mesma construtora (Parque Faber II) e o Residencial Swiss Park lado a lado, todos contínuos ao Shopping Iguatemi, além de outros espaços residenciais fechados implantados em áreas próximas no decorrer da década de 2000.

No Setor Noroeste, foram implantados sete espaços residenciais de médio a grande porte, quais sejam Parque Faber-Castell II (aprovado em 2002), Condomínio Residencial Montreal (aprovado em 2002),

Swiss Park São Carlos (aprovado em 2003), Residencial Eldorado (aprovado em 2003), Jardim Vista Alegre (aprovado em 2007), Terra Nova São Carlos (aprovado em 2008) e o Condomínio Moradas São Carlos I (aprovado em 2009). O espaço residencial fechado Orizzonti Di San Carlo, aprovado em 2007, foi o único empreendimento de pequeno porte implantado no Setor Noroeste, neste período (DAL POZZO, 2011, p.126-127).

II) Já no que se refere ao setor norte da cidade, ressaltamos o papel especial dos empreendimentos do complexo Damha como forte indutor do “vetor de expansão e valorização imobiliária”, construídos pelo Grupo Encalso. Segundo Dal Pozzo (2011, p.126) “o Grupo Encalso caracterizou-se como um dos principais agentes que contribuíram para induzir a formação de um novo eixo de expansão e de segmentação do espaço urbano no Setor Norte”.

No Setor Norte, foram implantados seis espaços residenciais de médio a grande porte, sendo que quatro deles foram viabilizados (incorporação, construção e comercialização) pelo Grupo Encalso, quais sejam, o Parque Residencial Damha I (aprovado em 2002), o Parque Residencial Damha II (aprovado em 2002), o Village Damha São Carlos I (aprovado em 2006) e o Village Damha São Carlos II (aprovado em 2006). Ainda nesse mesmo setor, foram implantados o Condomínio Residencial Bosque de São Carlos (aprovado em 2003), o Parque do Espirado Residencial (aprovado em 2008)⁷². Além desses empreendimentos, também foi implantado um espaço residencial de pequeno porte, o Residencial Dona Eugênia, aprovado em 2004 (DAL POZZO, 2011, p. 127)

Outro lançamento importante do Grupo Encalso no setor norte da cidade de São Carlos foi o Residencial Damha III. Portanto, é possível apontarmos o Grupo Encalso Damha como um importante agente imobiliário na cidade de São Carlos, que exerceu um papel central na indução da expansão urbana direcionada ao norte da cidade e que compõe o que denominamos de “vetor de expansão e valorização imobiliária”, tendo, portanto, um papel fundamental na (re)estruturação da cidade.

A partir das informações levantadas nas entrevistas realizadas com agentes participantes do circuito imobiliário urbano, não existem indícios que apontam para a existência de uma articulação tão bem construída e engendradora entre os importantes empresários do mercado imobiliário, como foi possível observar na cidade de Ribeirão Preto, até mesmo por ser o Grupo Encalso Damha de fora da cidade, configurando um padrão distinto de articulações entre os diversos capitais que atuam na mesma.

Observa-se, portanto, que as articulações entre empresários do mercado imobiliário, o poder público municipal e os outros agentes que participam do circuito imobiliário urbano se dão de forma mais pontual, a partir de projetos e empreendimento específicos, e não como um plano estratégico e articulado entre algumas empresas que planejam e organizam os investimentos e as áreas das cidades a serem incorporadas ao longo do tempo, com planos de “intervenção urbana”, como observado em Ribeirão Preto.

Ressalta-se as estratégias individuais de determinadas empresas que em determinados projetos estabelecem parcerias para a incorporação e construção, vide o projeto, a incorporação e construção do Plano Urbanístico Parque Faber, resultado de uma parceria entre a Faber Castell e a Sobloco Construtora.

Diante deste contexto, observa-se possivelmente um dos principais motivos de uma empresa como o Grupo Encalso Damha - que possui seu capital originário de outra cidade média paulista (Presidente Prudente) - conseguir exercer um papel central na dinâmica imobiliária da cidade, concebendo projetos e planejamentos que contemplam uma forma organizada e estratégica de se incorporar e produzir empreendimentos em uma lógica espacial bem definida ao longo do tempo, desempenhando um papel crucial na (re)estruturação dos espaços da cidade.

A partir da análise da entrevista⁵⁷ realizada com a Prof. Dr. Lúcia Zanin Shimbo⁵⁸, é possível apontarmos que o grupo Encalso Damha tem uma participação importante na constituição de um padrão de uso e ocupação do solo nas áreas próximas aos seus empreendimentos. A entrevistada relatou que *“a área nucleada pelos empreendimentos Damha são cada vez mais elitizadas. Já estão implantados o Condomínio Damha, o Village Damha e o Dahma Golf (alto padrão com terrenos de até 1.500m²)”*. Na mesma entrevista, observa-se o importante papel que os empreendimentos do Grupo possuíram na expansão da produção imobiliária no sentido norte, e que tais empreendimentos acabam nucleando outras áreas próximas de outros proprietários e empresas, induzindo assim um segmento de mercado ali especializado.

⁵⁷ Entrevista realizada por: Professora Doutora Maria Encarnação Beltrão Sposito e o Professor Doutor José Márcio Catelan em 21/09/2012. O registro e utilização das informações foram autorizados pela Professora entrevistada em questão.

⁵⁸ Professora Doutora do Instituto de Arquitetura e Urbanismo (IAU) da Universidade de São Paulo (USP), campus de São Carlos.

Segundo Daniel Mazziro, Arquiteto Urbanista funcionário da Secretária Municipal de Habitação de São Carlos⁵⁹, existe uma *“pressão que as incorporadoras e/ou imobiliárias vêm exercendo nas decisões da Secretaria de habitação e desenvolvimento urbano da Prefeitura Municipal de São Carlos para que se aprove os loteamentos”*. Segundo o mesmo, tais aprovações são referentes principalmente aos empreendimentos *“que estão fora da delimitação da área urbana definida no Plano Diretor de 2005 e revisada no diagnóstico de 2012”*.

Portanto, observa-se a atuação de tais empresas para além somente da esfera do mercado. Tais empresas possuem um papel ativo nas decisões político-públicas que são de seus interesses, buscando as maiores possibilidades e facilidades que lhes garantam a maior rentabilidade no final da produção.

É possível observar que a expansão territorial urbana mais recente da cidade de São Carlos, em direção ao extremo norte e noroeste da cidade, não foi um processo espontâneo nem neutro, e sim um processo pensado a partir das estratégias e planejamento de determinados agentes já destacados, sendo que tais agentes atuaram na concepção e realização desta expansão carregados de intencionalidades de cunho empresarial/rentista.

São essas intencionalidades que guiam as estratégias dos agentes imobiliários e que exercem pressões no poder público municipal com o intuito de garantir as melhores condições para sua atuação, buscando assim, participar e alterar decisões legais e institucionais como o plano diretor da cidade, com o intuito que tal plano contemple suas estratégias de ações e "fica evidente que assim, como propõe o Plano Diretor da cidade de São Carlos, que o vetor de expansão seja para o Norte [...], as concentrações de condomínios localizam-se em sua maioria ao Norte, Noroeste" (JORDÃO, 2014, p. 30).

A partir da análise dos exemplos empíricos apresentados, é possível observar a expansão recente de um modelo denominado por Rolnik e Klink (2011) de mercado formal de urbanização, que produz cidades, cidades essas que poucos podem ter acesso, o que acaba por aprofundar às desigualdades historicamente enraizadas, devido às expansões dos perímetros urbanos que ocorrem de forma fragmentada e

⁵⁹ Entrevista realizada para o mesmo grupo de pesquisadores do Projeto já supracitado. O entrevistado autorizou o registro e utilização da entrevista, bem como todas as informações para fins científicos.

desestruturada. Segundo os autores, este modelo produz cidades estruturadas e dotadas de infraestrutura de qualidade apenas para alguns.

... o mercado formal de urbanização produz, privadamente, “cidade”. Isto de fato ocorreu para as classes médias e altas; para os demais brasileiros, no campo e nas cidades, restou uma inserção precária e ambígua no território: sem condições básicas de urbanidade, com vínculos frágeis com a terra que ocupam, vulneráveis a expulsões e remoções. (ROLNIK e KLINK, 2011, p. 103).

Assim como na cidade de Ribeirão Preto, em São Carlos podemos identificar determinados agentes imobiliários que atuam de maneira singular, que conduzem a direção e concepção dos vetores que expandem os perímetros urbanos das cidades, e acabam por produzir uma cidade estrutura, com infraestrutura de qualidade. Porém, é só uma parcela restrita da população que tem acesso a essa cidade. Tais agentes apresentam um papel central e estratégico na incorporação destas novas áreas, com vistas a se apropriarem de rendas fundiárias urbanas cada vez maiores.

Tal *modus operandi* está diretamente associado às características de atuação dos agentes que representam o capital incorporador, sendo ele o capital que coordena as bases das rendas fundiárias urbanas, buscando a partir da modificação do *status* da terra (a partir da incorporação) e do ambiente construído a maior extração possível de rendas (SMOLKA, 1987). Para isso, passam a coordenar uma série de agentes necessários para a realização destas estratégias, desde aqueles que representam os capitais ligados à construção até os ligados ao marketing e comercialização, regendo, portanto, todo o ciclo imobiliário urbano (ABRAMO, 1989).

O capital incorporador passa a conceber espaços diferenciados em ambas cidades. Tais espaços possuem uma grande relevância para o entendimento da produção do espaço urbano de tais cidades, sendo possível destacar tal relevância em dois principais aspectos: I) o tamanho/extensão territorial das incorporações e modificação dos espaços, ou seja, do ponto de vista quantitativo, observa-se grandes mudanças dos espaços da cidade sob orientação desse capital, bem como a incorporação de grandes áreas ao espaço urbano das cidades, aglutinando quantidades substanciais de terrenos urbanos das cidades em questão; II) do ponto de vista qualitativo, levando em consideração os novos conteúdos por eles produzidos, resultando em diferenciações espaciais e novos vetores de expansão dos negócios

imobiliários, tendo um papel crucial no padrão de uso e ocupação futuro de determinadas áreas da cidade. Nesse sentido, é possível levantarmos a hipótese que tal conjunto de mudanças, orquestrado por esse capital, tem papel determinante na (re)estruturação das cidades.

Portanto, nos aproximamos aqui da atuação dos agentes que representam o capital incorporador como central na condução e concepção dos “vetores de expansão e valorização imobiliária” identificados em ambas as cidades em uma lógica que visa não somente a captação de rendas fundiárias urbanas com a transformação de terra rural em terra urbana ou na mudança de conteúdo do ambiente construído, mas também a criação de tais rendas a partir dos movimentos de antecipação e coordenação da organização do ambiente construído (SMOLKA, 1987; ABRAMO, 1989) que claramente está em curso nas cidades aqui estudadas.

No item subsequente nos dedicaremos a descrever, problematizar e entender a lógica de atuação deste capital em específico nas cidades, pois entendemos que tal capital possui um papel central na coordenação dos investimentos a serem realizados nas cidades (SMOLKA, 1987), que acabam por gerar mudanças na acessibilidade aos lotes e terrenos urbanos, modificando e alterando a estrutura das cidades (SMOLKA, 1981; 1987; 1989; MELAZZO, 1993). Portanto, entendemos aqui que tal capital e os agentes que atuam sob sua lógica possuem um papel fundamental na condução e criação dos “vetores de expansão e valorização imobiliária” das cidades aqui estudadas e, conseqüentemente, no processo de (re)estruturação das cidades.

3.2. O capital incorporador e os “vetores de expansão e valorização imobiliária”: as lógicas que orientaram a reprodução do capital mediante a produção do ambiente construído

O presente item tem como principal objetivo interpretar a atuação dos agentes imobiliários que tiveram um papel estruturante na formação dos “vetores de expansão e valorização imobiliária” das cidades de Ribeirão Preto e São Carlos, na tentativa de buscar entender as lógicas de atuação do capital que tais agentes representam (capital incorporador) e as principais características intrínsecas nesse processo.

Nesse sentido, busca-se identificar as características intrínsecas no modo de atuação dos agentes imobiliários já destacados (*Item 3.1*), baseado na tipologia de agentes da produção imobiliária desenvolvida por Logan e Molotch (1987) e na adaptação realizada por Fix (2007) para entender o caso brasileiro.

Entendemos que os agentes imobiliários já destacados podem ser entendidos como agentes estruturantes nas cidades de Ribeirão Preto e São Carlos, pois o agente estruturante⁶⁰...

[...] não apenas procura prever o futuro para tomar suas decisões, como também intervém para alterá-lo, modificando as condições que estruturam o mercado. A estratégia é criar rendas diferenciais, por meio da influência na arena de tomada de decisões que trazem vantagens a uma região em relação a outra, como a realização de obras públicas, a oferta de subsídios, as alterações no zoneamento, a elaboração de planos etc. Ao contrário dos dois outros, visa apropriar-se de rendas monopolistas e redistributivas, e não apenas diferenciais. (FIX, 2007, p.25)

Assim, a atenção desse item recai sobre a análise da relação entre o mercado fundiário urbano e a atuação do capital incorporador que, segundo Smolka (1981), é o capital responsável por comandar o processo de criação e captura de rendas fundiárias; é o capital essencial para o funcionamento do mercado fundiário.

Portanto, buscamos, a partir da análise do capital incorporador, encontrar os elementos necessários para entender e avançar na compreensão da formação dos preços fundiários das duas cidades e a valorização imobiliária no tempo a partir do entendimento de que

⁶⁰ Logan e Molotch (1987) distinguem os agentes imobiliários em três tipos diferentes: o acidental, o ativo e o estrutural (FIX, 2007, p.24).

“O primeiro tipo é o passivo, um rentista que apenas marginalmente funciona como promotor imobiliário; muitas vezes adquiriu o imóvel para outro propósito, mas este acabou se mostrando mais valioso quando vendido ou alugado para usos diversos.”. (FIX, 2007, p.24).

“O segundo antecipa as mudanças de uso do solo e especula sobre o futuro de determinados lugares. Procura capturar renda por meio do estabelecimento de formas de controle sobre as regiões propensas a se tornarem mais vantajosas ao longo do tempo. Baseia-se, portanto, na previsão de tendências e na realização de apostas. Busca a renda diferencial colocando-se no caminho do processo de desenvolvimento. A principal habilidade de que necessita é prever os movimentos geográficos dos outros, não apenas dos agentes do setor imobiliário, mas também dos empresários relacionados à produção e aos serviços.”. (FIX, 2007, p.24-25).

O terceiro é o agente estruturante (destacado na citação)

[...] el concepto de renta de la tierra es útil para la comprensión del proceso de valorización inmobiliaria en Brasil. Sin embargo, este concepto no se debe aplicar mecánicamente, sino como referencia para los procesos controlados por el capital - en el caso, el capital inmobiliario (capital incorporador) - inversionista, creando y ampliando las bases sobre las cuales las rentas de la tierra son apropiadas. Para eso, este capital debe arricarse al sistema financiero y al Estado, en sus intervenciones en el espacio construido, y cambiar su propia organización y estructura de mercado (SMOLKA, 1981, p.70).

Melazzo (2015) chama a atenção para a necessidade de uma apreensão cada vez maior do conjunto de mudanças em curso nos processos de produção das cidades brasileiras exigindo assim a análise, cada vez mais apurada, das estratégias dos agentes imobiliários (e os capitais que eles representam) que hoje produzem a cidade, pois as estratégias de atuação desses agentes são cada vez mais seletivas e complexas e produzem cada vez mais espaços diferenciados.

São cada vez mais seletivos os vetores de expansão territorial, as mudanças nas localizações residenciais de grupos sociais, os diferentes produtos imobiliários que segmentam o mercado de terras e, mais recentemente, a constituição paulatina de novas centralidades intraurbanas. Chama a atenção, porém, o controle cada vez mais extenso sobre estoques de terrenos e os movimentos de seus preços ao longo do tempo. (MELAZZO, 2015, p. 377).

A partir desta análise é possível buscarmos os elementos que nos ajudem a entender as estratégias e lógicas de atuação destes agentes, sendo tais estratégias e lógicas diretamente ligadas à formação dos “vetores de expansão e valorização imobiliária”, a partir do controle de extensos estoques de terras nas cidades e a construção de relações próximas ao poder público local.

O controle de extensos bancos de terrenos e a proximidade com o poder público conferiu a estes capitais, nos casos até aqui analisados, possibilidades de articular estratégias que lhes garantiram e garantam a captação de rendas fundiárias urbanas ao longo dos anos, resultando em espaços cada vez mais diferenciados nas duas cidades, o que acaba por alterar significativamente a estrutura das cidades.

Segundo Smolka (1987, pp.41), responsável pela coordenação do uso do solo, sempre com vistas à apropriação das rendas fundiárias na forma de lucros, o capital incorporador assume aqui um papel central na análise por manipular as bases das

rendas fundiárias, assumindo papel central e potencialmente estruturante na produção e planejamento do ambiente construído, pois é a fração do capital que manipula as bases da renda fundiária urbana. Abramo (1989) confere a ele a função de coordenação dos demais capitais que fazem parte do circuito imobiliário urbano que é composto por diferentes agentes que representam diferentes capitais, e que fazem parte do processo produtivo imobiliário.

Dentro da lógica de atuação envolvendo todo o circuito imobiliário urbano, entende-se a atuação do capital incorporador como aquele que se valoriza e se expande ao assumir o controle do processo pelo qual rendas fundiárias são criadas e apropriadas. Portanto, o capital incorporador é caracterizado como aquela fração do capital que possui sua atuação a partir do controle sobre as bases em que a renda fundiária é alterada (SMOLKA, 1987).

Ao nos debruçarmos sobre nossos exemplos empíricos (Ribeirão Preto e São Carlos), olhando mais particularmente para a lógica de atuação dos agentes que tem seus ganhos diretamente ligados aos empreendimentos imobiliários que induziram o nascimento e consolidação dos “vetores de expansão e valorização imobiliária”, destacam-se dois grandes agentes, que podemos utilizar como casos emblemáticos dessa lógica: em Ribeirão Preto, destacamos o GDU-RP, representando a articulação das principais empresas imobiliárias da cidade, junto ao poder público local, atuando diretamente no planejamento estratégico da expansão urbana da cidade que resultou no “vetor de expansão e valorização imobiliária” e orientou toda uma lógica que (re)estruturou a cidade e na cidade de São Carlos. Identificamos o Grupo Encalso Damha, grupo de capital externo à cidade, porém com um papel central no direcionamento da expansão do perímetro urbano ao norte da cidade, que resultou na constituição “vetor de expansão e valorização”, que claramente orientou uma lógica de (re)estruturar a cidade.

Avançando, Smolka (1987, p.11) conceitua o capital incorporador como “aquele que desenvolve o espaço geográfico, organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial, aqueles destinados à produção de habitações” e, também, comparando-o com os outros capitais - o industrial, o comercial e o financeiro, sendo aquele que, assumindo a propriedade da terra por período definido de tempo, realiza lucros que, na sua ausência, seriam auferidos pelo proprietário na forma de

rendas fundiárias. Ou seja, segundo a perspectiva do autor, o capital incorporador é o capital que detém o potencial de interferir diretamente na orientação de crescimento do tecido urbano.

Diante de tal definição, é evidente a pertinência de utilização desse conceito como um dos caminhos a explicar a atuação destas empresas nas cidades aqui estudadas. O autor ainda ressalta que esse capital é sempre representado por agentes imobiliários que se caracterizam pela concentração de capitais e com vinculações no setor financeiro, contando com algumas articulações diretas e indiretas do setor público (em diferentes níveis) em sua atuação transformadora do uso do solo.

Identifica-se tais articulações diretas e indiretas com os setores públicos em nossos exemplos empíricos, ora por meio de um planejamento em parceria, caso de Ribeirão Preto, por meio do planejamento de expansão do perímetro urbano da zona sul da cidade realizado pelo GDU-RP junto à Prefeitura Municipal, ora por meio de pressões junto aos órgãos de planejamento da cidade, como no caso de São Carlos, explicitado na entrevista do funcionário da secretária de habitação.

Tal relação de proximidade entre capitais que se laçam no espaço urbano, buscando sua reprodução, e os setores públicos não é novidade no caso brasileiro. Os transcursores históricos de formação do setor público, da economia e das cidades deram grande centralidade potencial aos capitais do urbano na economia e na política (MARQUES, 2016), o que sempre colocou os capitais urbanos em posição central e estratégica no planejamento e produção de cidades.

Melazzo (2013) alerta para a existência cada vez maior de capitais que se lançam nos negócios imobiliários com fortes imbricações com os processos de planejamento e gestão do solo urbano, seja por meio da legislação urbanística, com a ampliação dos perímetros urbanos, consubstanciando na transformação contínua dos usos do solo agrícola em urbano, ou ainda na permanente presença de grandes vazios urbanos, bem como na intensiva e permanente comercialização de terrenos.

Um das características do capital incorporador, de acordo com Abramo (1989), é o poder de decisão sobre o uso futuro do solo urbano, poder conferido a ele por ser o elemento organizador do circuito imobiliário. Contudo, são os capitais incorporadores que assumem o “controle econômico” do processo de produção da cidade, definindo as características do ambiente construído, sua demanda potencial, estratégias de venda,

localização etc., ou seja, são as decisões de investimento dos capitais incorporadores que determinam os processos de produção capitalista dos estoques imobiliários urbanos (SMOLKA, 1987; ABRAMO, 1989). Encontramos nesse argumento umas das potenciais explicações para o aumento das amplitudes entre os maiores e menores preços ofertados em ambas as cidades, concomitantemente ao aumento da média geral dos preços.

Na medida em que as estratégias dos agentes imobiliários que representam esse capital se desenvolvem nas cidades aqui estudadas, é perceptível a “valorização” de determinados espaços e empreendimentos sob uma mesma orientação espacial (vetores de expansão e valorização imobiliária de cada cidade), concomitantemente ao processo de aumento da distância entre os preços praticados nestas áreas e os preços praticados em áreas mais desprestigiadas do ponto de vista do mercado.

Portanto, ao centrar a análise no capital incorporador e suas ações é possível observar a expansão do tecido urbano e os resultados das decisões capitalistas de transformações desse mesmo espaço, trazendo alterações substanciais na estrutura da cidade.

A cidade passa a constituir-se como matéria-prima para a implantação de seus produtos que são os empreendimentos imobiliários, que passam a interferir diretamente no conjunto da estrutura das cidades.

[...] os empreendimentos orquestrados pelos capitais incorporadores desencadeiam alterações no padrão de acessibilidades intra e inter áreas urbanas, nos preços de imóveis e no próprio ritmo de produção de novas habitações que acabam por influenciar diretamente o conjunto da estrutura urbana. (MELAZZO, 1993, p.24).

É possível verificar, neste contexto, como que, para os agentes imobiliários que representam a lógica do capital incorporador, a cidade passa a ser tratada como um “negócio” onde se articulam as estratégias de ampliação de rentabilidade do setor e os espaços urbanos passam a ser apenas “mercadorias”.

Segundo Paiva (2007), a cidade nesse sentido torna-se cada vez mais um produto eminente da necessidade de valorização do capital imobiliário. Podemos ainda apontar que, somado a esse sentido da cidade se tornar cada vez mais um produto do mercado imobiliário, as obras de infraestrutura urbana sob responsabilidade do poder público só

reforçam essa tendência da terra urbana como mercadoria, revelando a aliança entre a atuação de agentes privados e agentes públicos na produção de cidade. Tal como afirma Maricato (1999).

As obras de infraestrutura urbana alimentam a especulação fundiária e não a democratização do acesso à terra para moradia. Proprietários de terra e capitalistas da área de promoção imobiliária são um grupo real de poder e de definição das realizações orçamentárias municipais. A valorização das propriedades fundiárias ou imobiliária é o motor que move e orienta a localização dos investimentos públicos Não se trata apenas, simplesmente, de perseguir a melhoria dos bairros de melhor renda, mas, principalmente, de investir segundo a lógica da geração e captação das rendas fundiária e imobiliária que tem como uma de suas conseqüências o aumento dos preços de terrenos e imóveis (MARICATO, 1999, p. 4-5).

Ao analisarmos as cidades de Ribeirão Preto e São Carlos, é expressivo o caráter de imbricação entre as estratégias dos agentes imobiliários que representam a lógica de atuação do capital incorporador e os agentes públicos, o que reforça o argumento de uma tendência à terra ser cada vez mais concebida como uma “mercadoria” e o setor público neste contexto se tornar um facilitador das relações intrínsecas da dinâmica imobiliária.

Os agentes que representam o capital incorporador cada vez mais se veem com “força” e em posição de exercerem um papel central na produção capitalista da cidade, o que, segundo Smolka (1987, p.77 - 78), confere a esse capital um potencial para modificar a matriz da estruturação das cidades, redefinindo, neste processo, suas próprias condições de reprodução e expansão.

Ao retomarmos as cidades de Ribeirão Preto e São Carlos, observamos a partir da consolidação dos empreendimentos pensados estrategicamente pelos agentes que representam a lógica de atuação do capital incorporador, uma mudança substancial da estrutura das cidades, em grande medida induzida por tais empreendimentos, corroborando com a hipótese de que acreditamos que a atuação destes agentes teve um papel fundamental na criação e consolidação de todo eixo de expansão do perímetro urbano que passa a ser caracterizado por espaços cada vez mais diferenciados do restante da cidade.

Nesse sentido, Smolka (1987) advoga que a segregação socioespacial, daí resultante, pode passar a ser atendida não como um mero subproduto, mas como parte

de uma explicação mais ampla sobre as inter-relações entre a estruturação da cidade e os próprios agentes responsáveis por este processo, uma vez que “se trata de promover o empreendimento certo no lugar certo para o consumidor certo” (p. 64).

Portanto, a partir da exposição encontrada na primeira parte deste capítulo (*item 3.1*), buscamos explorar os elementos intrínsecos aos processos de expansão do perímetro urbano das duas cidades, bem como as estratégias dos agentes que conduziram tal processo na conformação dos “vetores de expansão e valorização imobiliária”.

No segundo momento (*item 3.2*), a partir da observação e análise das lógicas de atuação e estratégias de reprodução do capital de tais agentes, buscamos argumentar que tal *modus operandi* é eminentemente característico da atuação de um capital que tem seus lucros baseados nas atividades ligadas diretamente ao solo urbano.

A partir da discussão teórica construída, é possível levantarmos três características principais da lógica de atuação dos agentes que representam o capital incorporador – I) a busca por vasto controle de terras das cidades, para assim melhor conduzir suas estratégias de rentabilidade a partir da extração de rendas fundiárias (SMOLKA, 1981; 1987), sendo que tal característica é evidente ao observar os exemplos empíricos das duas cidades estudadas no presente trabalho; II) a busca por coordenar todo o circuito imobiliário urbano (ABRAMO, 1989), sendo portanto a fração do capital que conduz as estratégias de transformação do ambiente construído (SMOLKA, 1987; ABRAMO, 1989). A partir da análise da atuação do GDU-RP em Ribeirão Preto e do Grupo Encalso Damha em São Carlos, observa-se uma função clara de tais agentes na coordenação de estratégias que conduzem os investimentos privados e a produção do ambiente construído em ambas as cidades; III) a proximidade com o setor público (SMOLKA, 1981; 1987; ABRAMO, 1989), com o objetivo de alcançarem melhores condições para a reprodução do capital, a partir de marcos legais e institucionais que possibilitem a execução de suas estratégias de produção no ambiente construído, assim como nos outros dois casos, observa-se que a lógica de atuação dos agentes que escolhemos como exemplares das duas cidades possuem estratégias fortemente ancoradas em suas posições de proximidade com o setor público. Tal característica ficou evidente a partir das entrevistas realizadas com os próprios agentes e com representantes do setor público.

Por fim, tendo esses elementos como pano de fundo, o item que será apresentado subsequentemente tem, como objetivo principal, problematizar os processos e circunstâncias que levaram os vetores de expansão territorial urbana mais recentes observados nas cidades a apresentarem os maiores preços ofertados, ao final da série histórica. Ou seja, o próximo item tem como foco principal a busca por discutir o processo de formação dos preços fundiários e todos os elementos intrínsecos neste processo. Para isso buscaremos as respostas no debate que se debruça sobre o papel que a renda da terra possui na formação dos preços, buscando dar destaque à trama de relações sociais por trás da aparência expressa pelo preço.

Tomaremos como base os trabalhos de Harvey (1982 [2013], p. 512) que confere à teoria da renda da terra, desenvolvida por Marx, um papel central na formação dos preços fundiários. Segundo o autor, “o aumento no preço do produto não é a causa da renda, mas essa renda é a causa do aumento no preço do produto”. Assim, para ele “os proprietários de terra desempenham um papel ativo no processo da estrutura e reestrutura geográfica” (HARVEY, 1982 [2013], p. 534).

3.3. A renda da terra como a chave para entender o aumento dos preços ofertados e a constituição dos “vetores de expansão e valorização imobiliária”

No presente item buscaremos construir um debate em torno do problema que é a análise da formação dos preços de terrenos urbanos no sistema de produção capitalista da cidade contemporânea (TOPALOV, 1979), e qual a relevância dessa análise para entendermos a coordenação dos usos do solo urbano e, conseqüentemente, o processo de (re)estruturação da cidade.

Este debate nasce da necessidade de entendermos os processos intrínsecos nas relações sociais estabelecidas entre os agentes imobiliários e proprietários de terras. Entende-se que tais relações que foram historicamente construídas no modo de produção capitalista engendram processos diretamente relacionados à formação do preço fundiário (TOPALOV, 1979, HARVEY, 1982; HAILA, 1990; WARD e AALBERS, 2016). Nesse sentido, as mudanças recentes nessas relações trouxeram conseqüências significativas na formação dos preços fundiários nas cidades (HARVEY, 1982; HAILA, 1990; WARD e AALBERS, 2016), o que, segundo a hipótese levantada aqui, acabou por

condicionar de forma direta o aumento dos preços ofertados nas cidades de Ribeirão Preto e São Carlos ao longo da série histórica.

Como ponto inicial para o presente debate, adiantamos como proposição teórica entender o processo de formação dos preços fundiários urbanos como um processo complexo e que vai além da conhecida “lei de equilíbrio entre oferta e demanda” de terra, encontrada nos estudos da escola marginalista (TOPALOV, 1979; HARVEY, 1982 [2013]).

A título de situar o leitor sobre nossa posição, recorremos aqui de maneira sintética ao exemplo que consideramos didático encontrado em Topalov (1979) que utiliza tal argumento buscando refutar a “lei de equilíbrio entre oferta e demanda” na formação dos preços dos terrenos urbanos. Para isso se utiliza dos possíveis efeitos de um aumento do perímetro urbano de determinada cidade visando o aumento da oferta e consequentemente à diminuição dos preços.

Teóricamente, cuando la oferta aumenta manteniéndose igual todo lo demás, el precio disminuye. Bastaría, pues, ampliar los perímetros urbanizables previstos en la reglamentación de urbanismo para que la cantidad de terreno virtualmente construible aumente de modo considerable. En consecuencia, los precios del suelo deberían disminuir. Y bien, ¿qué ocurre, en cambio, en cuanto aparecen los derechos de construir en una zona no construible? (Por supuesto, siempre que haya en dicha zona un mínimo de infraestructuras para que la construcción sea realmente posible.) Es simple y universal: el precio de los terrenos aumenta (TOPALOV, 1979, p.119).

Diante de tal argumentação, Topalov (1979) chega à conclusão de que a “lei de equilíbrio entre oferta e demanda” é consideravelmente inoperante nos mercados de terras urbanas. O autor ressalta inúmeros problemas existentes na tentativa de enquadrar a formação dos preços de terras nesta lei. Tais problemas podem ser observados desde a natureza particular conferida à terra em relação às demais mercadorias, considerando-se ainda que o preço da terra é configurado como um fenômeno específico e particular, de natureza diferente dos preços de outras mercadorias, especialmente mercadorias reprodutíveis no sistema de produção capitalista, bem como pela compreensão de que o preço da terra é determinado em um mercado em que não existe, segundo ele, uma competição perfeita. O argumento principal para o autor é que o fundamento básico na teoria do valor Marxista, sendo a

terra uma mercadoria que não possui valor por não possuir trabalho socialmente produzido, mas, evidentemente possui preço (TOPALOV, 1979, p.119).

Nesse sentido, Harvey (1982 [2013]) persegue as respostas deste problema em análises que buscaram compreender a formação dos preços fundiários e, conseqüentemente, o papel dos mercados fundiários na produção do espaço urbano e na estruturação das cidades. Para isso recorre a análises mais robustas, partindo da teoria da renda da terra formulada por David Ricardo, incorporando a interpretação formulada por Marx, com o intuito de buscar os avanços necessários para entender o papel da teoria geral da renda da terra na formação dos preços fundiários urbanos (HAILA, 1990).

Em Harvey (1982 [2013]) há diversas passagens onde o autor busca encontrar e sistematizar argumentos que estabelecem as forças que regulam a formação do preço da terra dentro da teoria do valor. Para isso, busca dar um salto no que diz respeito à teorização do papel da renda na formação dos preços fundiários, dando centralidade às particularidades encontradas nos mercados fundiários.

Marx não realizou nenhuma análise detalhada dos mercados fundiários. Ele deu prioridade à construção da teoria da renda fundiária porque era aí que ele considerava estar o verdadeiro desafio teórico. Mas, da mesma maneira que confinar as origens do dinheiro às diferentes formas de valor incorporadas na mercadoria não diz tudo que tem a ser dito sobre o papel do dinheiro e do crédito, vincular a origem do preço da terra a uma renda fundiária capitalizada não esgota toda a importância do que pode ser dito sobre os mercados fundiários no capitalismo. Os mercados fundiários exibem características peculiares e desempenham importantes funções (HARVEY, 1982 [2013], p. 531).

O autor busca construir uma perspectiva analítica sobre a formação do preço fundiário, que vai além da explicação, até então construída, que vinculava a origem do preço da terra a uma simples renda capitalizada. De forma geral, umas das conclusões sínteses que o autor constrói é de que “as forças básicas que regulam o preço da terra e seus pertences são a taxa de juros e as receitas futuras antecipadas da renda” (HARVEY, 1982 [2013], p.531). Ou seja, passa a considerar o preço como uma síntese da relação entre renda e juros, sendo tal conclusão compartilhada por outros autores como Haila (1990).

A teoria da renda fundiária resolve o problema de como a terra, que não é um produto do trabalho humano, pode ter um preço e ser trocada como uma mercadoria. A renda fundiária, capitalizada como o juro sobre algum capital imaginário, constitui o “valor” da terra. O que é comprado e vendido não é a terra, mas o direito à renda fundiária produzido por ela. O dinheiro exposto é equivalente a um investimento que rende juros. O comprador adquire um direito sobre as receitas futuras antecipadas, um direito sobre os frutos futuros do trabalho. O direito à terra se torna, em resumo, uma forma de capital fictício (HARVEY, 1982 [2013], p.531).

É nesse sentido da argumentação que se encontram as duas principais contribuições de Harvey no debate sobre a renda da terra. De acordo com Haila (1990), em primeiro lugar, ele decompõe a noção abstrata da natureza social da renda em dois elementos relativos à identidade e ao comportamento dos agentes a partir da formulação da hipótese de uma tendência crescente do comportamento dos proprietários de terra em tratar sua propriedade como um bem/ativo financeiro, com base na qual uma teoria geral da renda da terra pode ser interpretada.

A segunda argumentação é uma resposta à pergunta clássica sobre o papel econômico desempenhado pela renda no contexto capitalista e nesse ponto o autor confere centralidade ao papel da renda como elemento coordenador dos usos do solo e dos investimentos do capital na terra.

Harvey's new theory of rent can be understood to consist of two interlocking statements (see Haila, 1988): (a) the statement that landowners increasingly tend to treat their property as a pure financial asset, and (b) the statement that, given the tendency to treat land as a purely financial asset, rent can have a coordinative function (HAILA, 1990, p.288)⁶¹.

A argumentação de Harvey (1982 [2013]) traz uma inovação do ponto de vista da interpretação da relação entre proprietário e propriedade, a partir da hipótese da tendência da terra ser tratada como um bem/ativo financeiro. Tendo tal formulação como pano de fundo, o autor postula que a terra consiste, portanto, em um direito do

⁶¹ O texto citado está publicado somente em inglês, portanto, optamos por utilizar nas citações diretas o original do texto. Porém, trazemos aqui a tradução realizada por nós dos trechos citados em inglês. “A nova teoria da renda encontrada em Harvey pode ser entendida como consistente em duas declarações interligadas (ver Haila, 1988): (a) a afirmação de que os proprietários de terras tendem cada vez mais a tratar suas propriedades como um bem financeiro puro e (b) a afirmação de que, tendência a tratar a terra como um bem puramente financeiro, a renda pode ter uma função de coordenação” (HAILA, 1990, p.288, tradução nossa)

proprietário de captar rendas futuras. Assim, é conferido ao dono de terras um capital fictício, que é a garantia de reivindicação sobre algumas receitas futuras em formas de renda (HARVEY, 1982 [2013]; HAILA, 1990; WARD e AALBERS, 2016).

Tendo a hipótese da natureza do preço da terra, encontrada em Harvey (1982 [2013]), entendendo-a como um capital fictício reivindicador de rendas futuras, a terra passa a ser comprada e vendida em função do título e direito de rendas auferidas por ela e, assim, o dinheiro empregado pelo comprador de terrenos é equivalente a um investimento com juros (HARVEY, 1982; HAILA, 1990). Portanto, “the price of land envelopes a relationship between rent and interest. This makes a connection between land markets and other investment markets”⁶² (HAILA, 1990, p. 288).

Seguindo esta perspectiva de análise encontrada em Harvey (1982) e aprofundada em Haila (1990), entende-se, portanto, que a formação do preço fundiário no modo capitalista de produção atual é originada de uma trama complexa de relações entre mercados fundiários locais e mercados imobiliários organizados em outras escalas geográficas ligadas aos mercados de investimentos, devido à crescente tendência em se tratar a terra como um ativo financeiro, base de rendas fictícias (HAILA, 1990).

Desta maneira, é admissível entendermos que a formação do preço fundiário na contemporaneidade é cada vez mais um processo inter e multiescalar, que reflete a maneira como o proprietário “gerencia” a sua propriedade: se for como um bem financeiro, a renda auferida por ela terá conexões diretas com outras instâncias de investimentos, diretamente ligadas a lógicas financeiras.

Diante de tal perspectiva, Harvey (1982 [2013]) postula que, a partir dessa tendência em tratar a terra como um bem/ativo financeiro, “os proprietários de terra desempenham um papel ativo no processo da estrutura e reestrutura geográfica” (HARVEY, 1982 [2013], p.534).

A circulação do capital que rende juros em títulos fundiários desempenha um papel análogo àquele do capital fictício em geral. Ela indica os caminhos de localização para a futura acumulação e atua como um agente de força catalizadora que reorganiza a configuração espacial da acumulação segundo os imperativos básicos da acumulação (HARVEY, 1982 [2013], p.538).

⁶² Idem. “O preço da terra envelope uma relação entre renda e juros. Isso faz uma conexão entre os mercados de terras e outros mercados de investimento” (HAILA, 1990, p. 288, tradução nossa).

Haila (1990, p.289) sugere que tal hipótese encontrada em Harvey conduziria a uma perspectiva analítica que entenderia que a circulação do capital em busca de renda desempenharia um papel de coordenação análogo à circulação de capital que rende juros, e que os proprietários teriam um papel positivo no capitalismo. Portanto, diferente de análises anteriores que entendiam os proprietários somente como um empecilho à reprodução das estratégias capitalistas, e sempre consideraram a propriedade privada da terra um elemento “estranho” ao capitalismo.

Segundo Harvey, os proprietários de terra que “gerenciam” suas propriedades como bens/ativos financeiros passam a desempenhar um papel central no sistema capitalista de produção, pois eles estariam justamente no processo relativo à formação dos preços de terra e, de acordo com o autor, “o capitalismo não pode funcionar sem ter o preço da terra e os mercados fundiários como dispositivos de coordenação básicos na alocação da terra aos usos” (HARVEY, 1982 [2013], p.534).

Em primeiro lugar, os preços não poderiam existir sem o poder monopolista da propriedade privada na terra e a capacidade de apropriação da renda que esse poder confere. Tanto a renda quanto a propriedade privada da terra são socialmente necessárias para a perpetuação do capitalismo.

Em segundo lugar, o preço da terra carrega simultaneamente a temporalidade da acumulação (como está registrada pelos movimentos na taxa de juros) e a especificidade dos valores de uso materiais distribuídos no espaço e, portanto, ligados a considerações temporais e espaciais dentro de uma estrutura singular definida pela lei do valor. Mas isso tudo não acontece de uma maneira passiva ou neutra. O preço da terra deve ser realizado mediante a apropriação da renda futura, que se baseia no trabalho futuro. (HARVEY, 1982 [2013], p.537).

Ressaltamos, porém, que o papel de coordenação conferido pela renda da terra está condicionado a um determinado tipo de posse da propriedade ou modo de relação entre proprietário e propriedade. Haila (1990) reforça o argumento afirmando que somente os proprietários de terras que conduzem suas propriedades em lógicas financeiras teriam tal papel de coordenação dentro do sistema, sendo tal comportamento.

“conditional upon a certain form of landownership. Not all forms of landed property could produce this outcome. Only that kind of landownership that treats the land as a pure financial asset will do. All other forms of landed property must give way. The land must become

a form of fictitious capital and be treated as an open field for the circulation of interest-bearing capital (HAILA, 1990, p. 289)⁶³.

Para o proprietário de terra que administra seu bem, ou alugando ou vendendo, com o objetivo de obter receitas futuras esperadas, portanto, como um “capital fictício” que rende juros, existe a possibilidade de previamente fixar suas rendas, o que acabará por determinar seus usos potenciais (HAILA, 1990), pois espera-se que as rendas condicionem os usos do solo. Assim, é a busca pelas rendas que irá exercer o papel de coordenação dos investimentos sobre a terra.

Essa característica evidencia um caráter especulativo na forma de coordenação, o que traz uma importante mudança na natureza da renda da terra e como ela é determinada (HAILA, 1990).

Rent is no longer residual determined in the productive sector. The level of rent is influenced by rents in the neighbourhood and in the global real estate markets. This makes the pattern of land use volatile and less static than before. Rent is an incentive inducing changes in land use, no longer a barrier (HAILA, 1990, p.290)⁶⁴

Portanto, a partir da análise encontrada em Haila (1990) observa-se que na medida em que exista uma tendência crescente dos proprietários tratarem suas terras com bens/ativos financeiros (HARVEY, 1982 [2013]), a renda deixa de ser determinada na relação do proprietário com o setor produtivo e agora passa a ter influências e conexões entre o nível de renda estabelecido no mercado local e nos mercados imobiliários globais (HAILA, 1990). Tal análise corrobora a hipótese levantada anteriormente de que a formação dos preços fundiários seriam cada vez mais um processo multi e interescalar, quando se tratar de terras “gerenciadas” como bem/ativo financeiro.

Haila (1990) ressalta que o desenvolvimento da teoria da renda da terra sob tal perspectiva fornece uma estrutura para analisar as formas em que o circuito de

⁶³ "Condicionada a uma certa forma de propriedade da terra. Nem todas as formas de propriedade de terras poderiam produzir esse resultado. Somente esse tipo de propriedade da terra que trata a terra como um bem financeiro puro pode fazer. Todas as outras formas de propriedade de terras devem ceder. A terra deve se tornar uma forma de capital fictício e ser tratada como um campo aberto para a circulação de capital com juros (HAILA, 1990, pág. 289, tradução nossa).

⁶⁴ "A renda não é mais residual determinada no setor produtivo. O nível de renda é influenciado pelas rendas locais e nos mercados imobiliários globais. Isso torna o padrão de uso da terra volátil e menos estático do que antes. A renda é um incentivo induzindo mudanças no uso da terra, não é mais uma barreira" (HAILA, 1990, p.290, tradução nossa).

investimento imobiliário nas cidades capitalistas modernas funciona. Porém, a autora ressalta também a necessidade de se construir ainda análises teóricas que se casem com investigações empíricas, ressaltando que as generalizações da teoria geral da renda da terra devem ser fundamentadas através de mecanismos empiricamente observados.

The general theory of urban land rent outlined here is only a preliminary version of a new theory. A lot of work, both empirical and theoretical, is still needed for its development. The generality in this connection does not mean the generality of the old theory of rent, that is the theory that explains the role of rent in the system of production. A new general theory of urban land rent attempts to explain the influence of new forms of landownership on land use and land prices. Its focus is not on the production of commodities, but on investment flows in the built environment (HAILA, 1990, p. 290)⁶⁵.

Observa-se que Haila (1990) tem como base de seu postulado a hipótese identificada por Harvey (1982 [2013]) que ressalta a tendência dos proprietários de terras cada vez mais “gerenciarem” suas terras como um bem/ativo financeiro e na medida em que a terra é mobilizada como mercadoria, os proprietários ficam sujeitos às leis gerais de acumulação e a renda da terra passa a ter uma função de coordenação sobre o espaço (HARVEY, 1982 [2013]; HAILA, 1990).

Porém, a autora faz as devidas ressalvas ao argumentar que isso não pode ser teoricamente deduzido das tendências internas à lógica do capital, mas deve ser investigado empiricamente com uma descrição do comportamento dos proprietários e agentes intrínsecos nestas relações (HAILA, (1990); WARD E AALBERS, 2016).

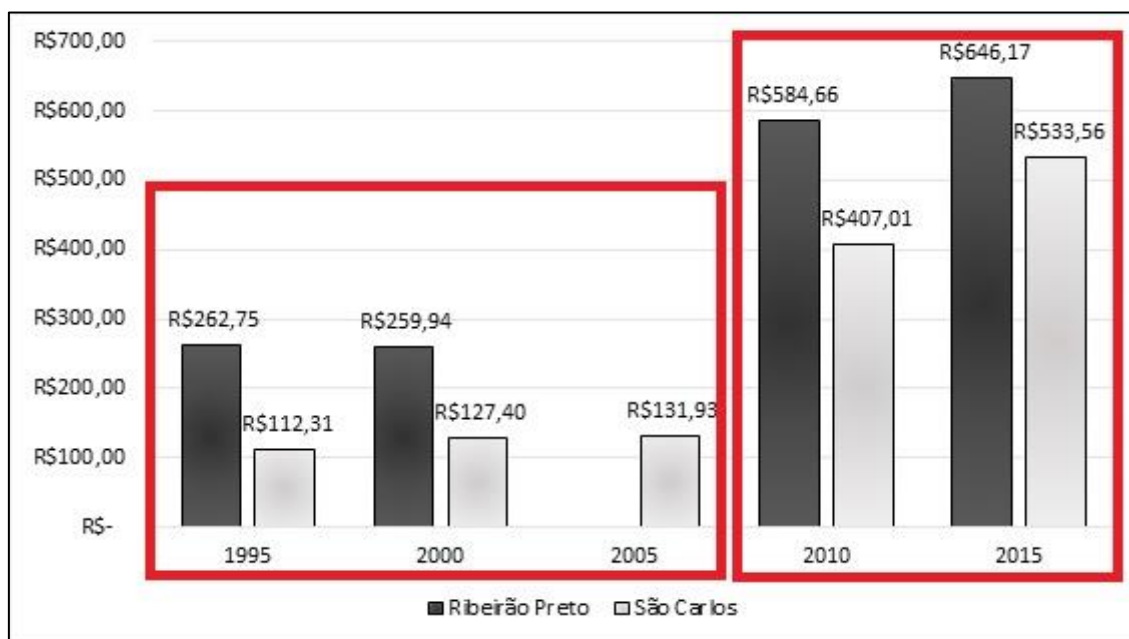
É nesse sentido que buscaremos, nesse momento, criar as devidas e necessárias conexões entre os marcos da teoria geral da renda da terra que se baseia na discussão e identificação de novas relações sociais intrínsecas à propriedade da terra com os elementos observados em nossos estudos empíricos, tal como proposto por Haila (1990).

⁶⁵ “A teoria geral da renda da terra urbana descrita aqui é apenas uma versão preliminar de uma nova teoria. Muito trabalho, tanto empírico quanto teórico, ainda é necessário para o seu desenvolvimento. A generalidade a este respeito não significa a generalidade da velha teoria da renda que é a teoria que explica o papel da renda no sistema de produção. Uma nova teoria geral da renda da terra urbana tenta explicar a influência de novas formas de propriedade da terra sobre o uso da terra e os preços da terra. Seu foco não é sobre a produção de commodities, mas sobre os fluxos de investimento no ambiente construído” (HAILA, 1990, p. 290, tradução nossa).

Buscaremos, por meio do debate da teoria geral da renda da terra apresentado acima, entender o processo de formação dos preços fundiários das cidades de Ribeirão Preto e São Carlos que já foram devidamente apresentados ao longo do trabalho e, assim, debater como se deu o processo de aumento desigual destes preços, em favor de uma “valorização” seletiva de determinados vetores espaciais.

A partir dos Gráficos e Mapas apresentados no *Capítulo 2*, observa-se uma clara inflexão dos preços fundiários ofertados, tanto nas cidades de Ribeirão Preto, quanto na cidade de São Carlos. Tal inflexão é datada no decorrer da década de 2000, principalmente pós-2005, como aponta o Gráfico 12, que apresenta as médias dos preços fundiários ofertados, bem como busca distinguir dois períodos distintos marcados por uma ruptura entre eles quando consideramos os preços médios ofertados.

GRÁFICO 12. RIBEIRÃO PRETO E SÃO CARLOS. PREÇO MÉDIO DO M² DE TERRENOS URBANOS. 1995-2015



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários

Elaboração: Barcella (2018)

Observa-se no Gráfico 12 uma mudança abrupta dos patamares de preços ofertados, identificando assim dois períodos distintos: I) de 1995 a 2005, que é marcado por uma pequena variação dos preços ofertados entre os anos, o que demonstra uma estabilidade, além de preços relativamente baixos comparados aos anos subsequentes;

II) 2010 a 2015, com a presença de preços médios ofertados em patamares expressivamente superiores, resultado de um aumento relativamente grande do preço médio ofertado do m². Tais características fazem emergir uma pergunta neste debate: quais os processos e elementos intrínsecos neste período que ocasionaram tamanhas mudanças?

A hipótese que emerge é que se presenciou no Brasil uma mudança relativa a natureza dos ganhos imobiliários e fundiários, sendo que tal mudança seria resultado de uma série de outras, tanto institucionais, quanto de organização e estrutura do setor imobiliário, a que se somou o crescimento econômico do país, culminando em diversos processos e fatos que contribuíram para uma mudança estrutural no setor, mudanças essas que viriam a influenciar os preços fundiários em cada cidade (PAIVA, 2007; MELAZZO, 2013 e 2015; ROLNIK, 2015, SHIMBO, 2010 e FIX, 2011). Tais mudanças influenciaram diretamente os preços fundiários locais, por fazerem parte de uma conjuntura complexa de disseminação cada vez maior de lógicas financeiras dentro do setor imobiliário. Tal disseminação tem atingindo as diferentes escalas geográficas às quais articula-se esse setor.

No período correspondente, observou-se no Brasil uma continua disseminação de lógicas financeiras no setor imobiliário, sendo possível observar que tal processo de disseminação foi e continua sendo realizado de forma paulatina, tendo seu início no processo de reestruturação produtiva. Porém, no caso brasileiro observa-se uma intensificação dessas lógicas em anos recentes, que pode ser datado pós-2005 (PAIVA, 2007; SHIMBO, 2010; FIX, 2011; MELAZZO, 2013; SANFELICI, 2013; ROLNIK, 2015), quando do início do chamado “boom imobiliário” e do aumento expressivo dos preços fundiários (Gráfico 12).

Neste contexto, as cidades de Ribeirão Preto e São Carlos, assim como diversas outras cidades médias do Brasil, também vivenciaram esse “boom imobiliário”, que veio a ocorrer em uma conjuntura complexa de fatores macroestruturais de escalas mais abrangentes, dentre eles o crescimento econômico que o país vivenciou até 2014, assim como o aumento da importância do setor imobiliário na composição da economia nacional, o aumento de crédito imobiliário e habitacional e o Programa Minha Casa Minha Vida, a abertura de capital das grandes construtoras e incorporadoras nacionais na bolsa de valores e consequente aproximação entre o setor imobiliário e os mercados

de capitais, como já mencionado acima (PAIVA, 2007; SHIMBO, 2010; FIX, 2011; MELAZZO, 2013; SANTOS e SANFELICI, 2016).

Porém, pode-se destacar outros fatores específicos condizentes à escala das próprias cidades e regiões em que estão inseridas, resultado de pré-determinações que se acumulam ao longo do tempo e processos particulares que começaram a ser desenhados até mesmo antes do período descrito anteriormente, que acaba por conferir processos distintos e com diversas singularidades entre as cidades.

A disseminação das lógicas financeiras no setor imobiliário brasileiro não estão deslocadas do restante do setor produtivo, econômico e político do Brasil.

No contexto político-econômico em que se insere o momento atual, definido por Harvey (2014) como a era da hegemonia das finanças, do capital fictício e da supremacia da extração de renda sobre o capital produtivo, a financeirização, ou seja, “o domínio crescente dos atores financeiros, mercados, práticas, medidas e narrativas, em várias escalas, resultando em uma transformação estrutural das economias, empresas (incluindo instituições financeiras), Estados e famílias” (Aalbers, 2015), tem tomado um papel central também nos processos de reestruturação territorial (SANTORO E ROLNIK, 2017, P. 408).

Observa-se, portanto, a disseminação de lógicas cada vez mais financeiras intrínsecas na dinâmica do setor imobiliário brasileiro e a disseminação de tais lógicas tende a mudar a natureza dos ganhos fundiários/imobiliários que agora passam a ser lógicas de valorização financeira, sendo possível observar uma tendência cada vez maior da terra ser tratada como um bem/ativos financeiro, tal como sugerido por Harvey (1982 [2013]) e Haila (1990).

Ao identificarmos essa tendência da terra ser tratada como um bem/ativo financeiro por grande parte de seus proprietários ou agentes que as “gerenciam”, observa-se uma mudança relevante no processo de formação dos preços fundiários, pois emerge uma mudança na forma de se auferir as rendas a partir do nascimento de relações com outras escalas da acumulação, de nível nacional e internacional, tornando o preço final da terra uma síntese da relação entre as rendas da terra no mercado imobiliário local e o mercado imobiliário global.

Portanto, presume-se que tal mudança de preços respondem a processos que são cada vez mais inter e multiescalares e pertencentes cada vez mais a lógicas financeiras de valorização.

Tal ideia nos ajuda a construir uma perspectiva analítica que busca interpretar a mudança abrupta de patamares dos preços imobiliários ofertados nas cidades aqui estudadas, ao observar a mudança expressiva dos preços ofertados ao longo da série histórica, remetendo a dois períodos distintos: entre 1995 e 2005 observa-se uma mudança pequena dos patamares de preços médios, enquanto em 2010 e 2015 observa-se uma inflexão nos preços que aponta para um aumento expressivo dos patamares, associada à interpretação da terra como bem/ativo financeiro.

Porém, o próprio Harvey (1982 [2013]) ao formular essa interpretação ressalta tratar-se de uma tendência. Portanto, o autor admite que é possível observar outras formas de “gerenciamento” de terras além da financeira, sendo possível observarmos no mínimo duas formas de “gerenciamento” de terras por parte dos proprietários, uma forma financeira e uma forma não-financeira.

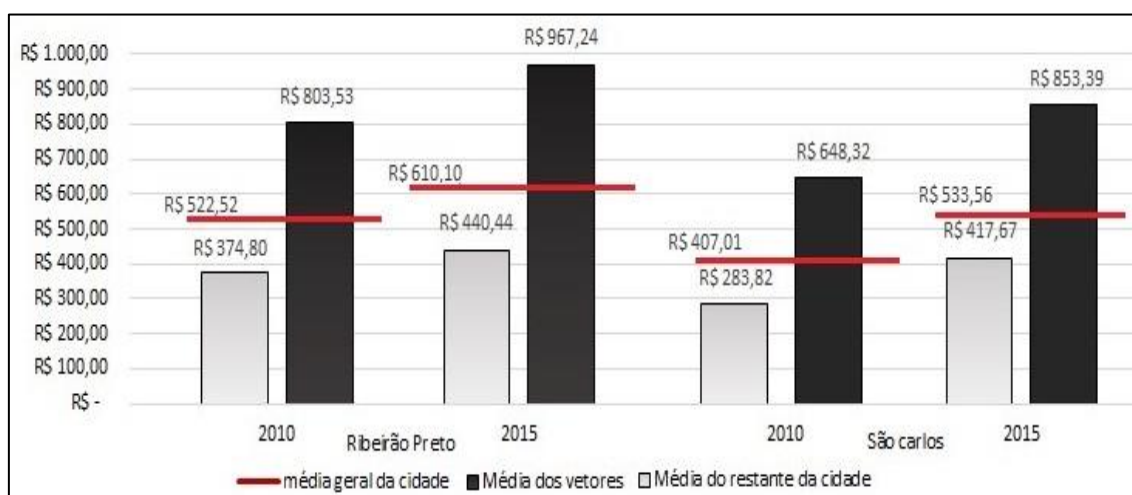
Segundo Harvey (1982 [2013]) graças à tendência de a terra ser tratada como um bem/ativo financeiro puro, a mesma passa a desempenhar um papel de coordenação no sistema de produção capitalista. Então a renda e o capital deixam de ser opostos neste momento, passando a se complementar: a terra passa a realizar “algumas funções de coordenação importantes e, desse modo, legítima e justifica a apropriação da renda dentro da lógica geral do modo de produção capitalista” (HARVEY, 1982 [2013], p.533).

O mercado fundiário molda a alocação do capital à terra e, desse modo, molda a estrutura geográfica da produção, da troca e do consumo, a divisão técnica do trabalho no espaço, os espaços socioeconômicos da reprodução e assim por diante. Os preços da terra criam sinais aos quais os vários agentes econômicos podem responder. O mercado fundiário é uma força poderosa que contribui para a racionalização das estruturas geográficas em relação à competição. (HARVEY, 1982 [2013], p.535)

Tendo tais ideias “como pano de fundo”, formulamos aqui uma hipótese que busca entender o nascimento dos chamados “vetores de expansão e valorização imobiliária” de ambas as cidades como estratégias que respondem às lógicas de gerenciamento da terra urbana como bens/ativos financeiros, ou seja, estratégias que buscam a maior extração possível de rendas fundiárias em lógicas financeiras de “valorização”. É a partir desta perspectiva que entendemos a “valorização” destas áreas e seus papéis na mudança da estrutura das cidades.

Para melhor situar o leitor na perspectiva que estamos buscando lançar para o debate, apresentamos a seguir a comparação entre os preços médios ofertados nos bairros que compõe os chamados “vetores de expansão e valorização imobiliária” e os preços médios ofertados no restante da cidade. No Gráfico 13 estão representados os preços médios dos anos de 2010 e 2015, escolhemos os dois últimos anos da série histórica por considerarmos ambos como aqueles que possuem em sua composição os maiores efeitos da disseminação da lógica financeira no funcionamento do mercado imobiliário, e consequentemente foram os anos que apresentaram um expressivo aumento do preço ofertado em relação aos anteriores.

GRÁFICO 13. RIBEIRÃO PRETO E SÃO CARLOS. A COMPARAÇÃO ENTRE OS PREÇOS MÉDIOS OFERTADOS NOS VETORES DE EXPANSÃO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E A MÉDIA DO RESTANTE DA CIDADE. 2010 - 2015



Fonte: Banco de dados de anúncios imobiliários

Elaboração: Barcella (2018)

Observa-se, a partir do Gráfico 13, que os preços ofertados nos bairros que compõe os “vetores de expansão e valorização imobiliária” obtiveram uma média do preço expressivamente maior do que a média do restante das cidades nos anos de 2010 e 2015, e também tiveram uma média expressivamente superior à média de toda a cidade, o que mostra serem são os preços dessas áreas que elevam a média geral da cidade.

Portanto, o reconhecimento do processo de disseminação das lógicas financeiras na dinâmica imobiliária nos exemplos empíricos aqui apresentados é a partir da análise

das racionalidades dos investidores e agentes econômicos, prima analítico este, inda pouco explorado na literatura brasileira sobre financeirização (KLINK e SOUZA, 2017).

Assim, reconhecemos aqui a pertinência do postulado desenvolvido por Harvey (1982) sobre a tendência de a terra ser tratada como um ativo financeiro. Porém, ressaltamos o aspecto que nem todas as terras passam a ser “gerenciadas” com essa característica, e tal coexistência de modos de “gerenciamento” de terras resulta em diferentes formas de auferir rendas do solo urbano, o que acaba por complexificar ainda mais o processo de formação dos preços fundiários urbanos e conformar uma realidade com preços em distintos patamares. Ressalta-se, portanto, a necessidade de estudos que se dediquem a examinar as racionalidades dos investidores e agentes econômicos (KLINK e SOUZA, 2017) e suas lógicas, sejam elas, financeiras ou não-financeiras.

Ao admitir a existência de propriedades que não são “gerenciadas” a partir de lógicas financeiras, é possível observar que o aumento dos preços ofertados de terrenos não se dá de maneira uniforme. Pelo contrário, observa-se que as áreas que obtiveram os maiores aumentos de preços ofertados foram as áreas planejadas por determinados agentes imobiliários que buscaram, a partir de estratégias específicas, obter a maior extração possível de rendas fundiárias, com estratégias de “valorização”, ou seja, são áreas que tiveram seu “gerenciamento” vinculado diretamente a estratégias de rendimentos ancoradas em lógicas financeiras, bem como já alertado em Harvey (1982).

Portanto, é possível afirmar que as áreas que compõe os “vetores de expansão e valorização imobiliária” são aquelas que possuem terras que passaram a ser gerenciadas como ativos financeiros pelos agentes e proprietários que as manipularam com vistas a obtenção da maior extração possível de rendas, considerando, portanto, as rendas como uma espécie de “capital fictício” capaz de render lucros no tempo.

Haila (1990) ressalta que o desenvolvimento da teoria da renda da terra deve dar-se nesta perspectiva, buscando elementos e dados empíricos, fornece uma estrutura para analisar as formas em que o circuito de investimentos imobiliários nas cidades capitalistas funciona.

A decorative frame resembling a scroll, with a vertical bar on the left and rounded corners on the right, containing the section title.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo inicial do projeto de pesquisa que resultou na dissertação que se encerra foi conhecer e analisar a dinâmica imobiliária em realidades não-metropolitanas, mais especificamente a realidade de duas cidades médias do Estado de São Paulo, Ribeirão Preto e São Carlos, entre os anos de 1995 e 2015. O projeto propunha analisar e debater as resultantes espaciais e sociais do processo desencadeados pela atuação de determinados agentes imobiliários na produção imobiliária de ambas as cidades.

A partir dos avanços nas coletas de dados, trabalhos de campo, realização e análise das entrevistas, debates e reflexões foram incorporados temas que inicialmente não estavam propostos no projeto de mestrado, mas que com o andamento da pesquisa emergiram como essenciais para a construção de um trabalho que buscasse compreender as mudanças e permanências das relações entre os processos de produção do espaço urbano, dinâmica imobiliária local e desigualdades socioespaciais. Consideramos que incorporação de tais temas e debates que não estavam previstos no início do projeto de mestrado representam avanços decorrentes do desenvolvimento do projeto, sendo tais avanços reflexos de debates do grupo de pesquisa do qual o proponente faz parte.

Um primeiro ponto que gostaríamos de chamar a atenção diz respeito ao fato da presente dissertação se debruçar sobre determinados processos de produção do espaço urbano que são pautados em lógicas típicas de cidades que estão sob o processo de reestruturação urbana (SOJA, 1993; SPOSITO, 2004; 2007) e reestruturação das cidades (SPOSITO, 2004; 2007 e 2011). Portanto, reconhecemos aqui a simultaneidade de ambos os processos, emergindo a necessidade de entendê-los articuladamente como proposto em Sposito (2004; 2007).

Porém, no trabalho foi dado um destaque para o processo de reestruturação das cidades, pois julgamos ser ele o processo que guarda relações fortes e diretas com a atuação de determinados agentes imobiliários a partir de processos de expansão do perímetro urbano de ambas as cidades e a produção de espaços dotados de novas formas e conteúdos para um determinado público.

Destaque-se na dissertação a busca pela identificação e análise das semelhanças entre as cidades, bem como, as lógicas que orientaram os processos abordados. Porém, destacamos que as diferenças são significativas e merecem ser abordadas em trabalhos futuros que as considerem em função do porte, das características econômicas e dos papéis que cada cidade desempenha na rede urbana.

Tendo tais ideias como norteados, o *Capítulo 1* da dissertação teve como objetivo apresentar a estrutura urbana das cidades de Ribeirão Preto e São Carlos, bem como discutir e debater a partir de uma bibliografia pertinente e entrevistas realizadas os processos recentes de (re)estruturação das cidades. Buscou-se dar destaque ao processo de expansão do perímetro urbano de ambas as cidades em um período recente que é marcado pela paulatina e permanente valorização seletivas dos espaços das cidades. Nesse sentido, foi possível estabelecer um conjunto considerável de conclusões que merecem destaque nesta síntese final:

- O primeiro capítulo não se propôs a descrever e debater historicamente o processo de produção do espaço urbano de ambas as cidades, e sim os processos recentes de expansão do perímetro urbano e estruturação das cidades que possuem em suas origens relações diretas com os interesses de determinados agentes imobiliários o que levou à uma valorização seletiva de determinadas áreas, contribuindo com a paulatina produção de processos de desigualdades socioespaciais que se sucederam em ambas as cidades, com heranças que podem ser observadas até hoje.
- Com o objetivo de identificarmos e debatermos a valorização seletiva de áreas em ambas as cidades, operamos um recorte analítico que buscou analisar os processos recentes de expansão territorial urbana que foram responsáveis pela incorporação de novas áreas. Nesse sentido, no primeiro capítulo foi realizado um debate que buscou analisar a expansão territorial urbana das cidades de Ribeirão Preto e São Carlos principalmente a partir da década de 1970 até o final da década de 1980.
- A partir deste debate foi possível identificar a existência de um processo de diferenciação socioespacial já em curso naquele momento, com a incorporação de diferentes áreas das cidades, sendo estas áreas destinadas de forma desigual à diferentes segmentos de classes econômicas da população.
- Tanto em Ribeirão Preto quanto em São Carlos observa-se que naquele momento os centros das cidades eram constituídos como os locais de maior prestígio e

preço da terra. Porém, é possível observar já nesse final de Séc. XX um processo de “valorização” de áreas posicionadas em direção a determinadas periferias das cidades. Em Ribeirão Preto identifica-se esse processo em direção ao sul e em São Carlos esse processo se inicia em direção a noroeste da cidade. Tais processo de expansão do tecido urbano foram intensificados a partir da década de 1990 em ambas as cidades com a incorporação estratégica de novas áreas ao perímetro urbano. Tais incorporações e áreas possuíam relação direta com o interesse de determinados agentes imobiliários. Nesse sentido o movimento de incorporação destas novas áreas e o padrão de uso e ocupação de áreas próximas nesse eixo de expansão foi denominado de “vetor de expansão e valorização imobiliária”, sendo tal denominação melhor caracterizada e explicada no *Capítulo 3*.

- A análise geral dos processos relatados no *Capítulo 1* demonstra mudanças significativas no que diz respeito a estrutura das duas cidades. Diante disso, se reconheceu o curso do processo de reestruturação das cidades (2004; 2007). É possível constatar, claramente, que há continuidade combinada com rupturas, o que nos possibilita reconhecer que há reestruturação das cidades (SPOSITO, 2004). Com um amplo e expressivo conjunto de mudanças no que tange a posição, natureza e localização dos elementos no espaço das cidades. Nesse sentido, o clássico padrão centro-periferia já não é mais suficientemente único para entendermos o curso das mudanças. É cada vez mais necessário reconhecermos a “valorização” seletiva dos espaços em determinadas periferias da cidade. Portanto, reconhecemos a existência cada vez maior de “centralidades” dentro de determinadas periferias das cidades.

As análises desenvolvidas no *Capítulo 2*, tiveram o objetivo de aprofundar o debate sobre o funcionamento do mercado imobiliário nas cidades de Ribeirão Preto e São Carlos, para isso foi dado um destaque ao movimento dinâmico dos preços imobiliários. Assim como em Coimbra (2013), Abreu (2014), Amorim (2015), Barcella (2015) e Quirino Jr. (2017) foram apresentados gráficos e mapas organizados a partir dos preços de terrenos urbanos ofertados nas cidades estudadas, sendo o recorte temporal escolhido o período entre os anos de 1995 a 2015.

A análise dos dados apresentados no *Capítulo 2*, orientou-se pela perspectiva de que os preços ofertados e apresentados não respondem a processos homogêneos e

neutros, mas são resultados de estratégias pensadas e planejadas pelos agentes que participam da dinâmica imobiliária local em cada cidade. Nesse sentido, entende-se que os processos engendrados pelo mercado e suas resultantes espaciais desencadeadas no bojo da dinâmica imobiliária de cada cidade consiste em estratégias pensadas, articuladas e planejadas pelos agentes que participam do circuito imobiliário urbano (ABRAMO, 1989), mais especificamente o capital incorporador, que é o capital responsável por reger e orquestrar a atuação destes agentes (SMOLKA, 1987; ABRAMO, 1989; MELAZZO, 1993).

De acordo com Melazzo (2013) o mercado imobiliário é lugar econômico da valorização de capitais também específicos. É nele que se realizam transações de compra e venda de imóveis – edificadas ou não - e que em sua dinâmica evidenciam uma organização peculiar, ancorada nas formas de reprodução do capital, demarcadas no tempo e no espaço e associadas aos momentos de transformações internas da cidade. Assim, o *Capítulo 2* foi destacado por nós na presente dissertação como a “aparência” de uma conjugação complexa de elementos e fatores que se articulam na formação do preço final (HARVEY, 1982 [2013]).

A partir desta orientação analítica, foi possível destacarmos um segundo conjunto de conclusões que merecem destaque nesta síntese final:

- Com a análise dos preços médios ofertados por ano nas cidades de Ribeirão Preto e São Carlos observa-se movimentos parecidos na curva de “valorização”. Nota-se que no período de 1995 a 2000 houveram poucas mudanças relativas aos preços médios gerais ofertados em ambas as cidades, com uma pequena diminuição no caso de Ribeirão Preto. No caso de São Carlos o período, marcado por poucas mudanças, se estende até 2005.

No intervalo até 2010 é quando são observadas as mudanças mais abruptas relativas às médias gerais das cidades, é nesse período em que é notável o expressivo aumento das médias gerais de ambas as cidades. Tal movimento é contínuo ao analisarmos os movimentos dos preços no período de 2010 a 2015.

Portanto, nota-se em ambas as cidades um aumento expressivo dos preços ofertados no decorrer da década de 2000, principalmente pós-2005, o que confirma o argumento de grande parte da bibliografia que se debruçou a estudar as transformações do setor imobiliário brasileiro nos últimos anos. Em Paiva (2007), Botelho (2007),

Shimbo (2010), Fix (2011), Melazzo (2013; 2015) e Rolnik (2015) encontramos referências sobre o curso de um processo de mudança estrutural deste setor, que em conjugação com outras transformações de naturezas políticas e econômicas naquele determinado contexto promoveu um destaque para o mercado imobiliário, levando alguns autores a utilizar a expressão “boom” ou “aquecimento” do mercado imobiliário que se estendeu até 2014.

- A partir da identificação de um processo de aumento dos preços ofertados de ambas as cidades no decorrer dos anos 2000, foi destacada a necessidade de se analisar tais preços para além somente das médias gerais de cada ano. Nesse sentido, foram analisadas as amplitudes dos preços ofertados, ou seja, buscamos compreender a diferença entre os aumentos dos maiores e os menores preços ofertados ao longo da série histórica. Para isso destacamos as ofertas que representam os bairros com os 10% maiores e os 10% menores preços de cada ano. Assim, foi evidenciado que o aumento dos preços ofertados não ocorre de maneira homogênea em todas as áreas das cidades. Pelo contrário, tal processo é cada vez mais seletivo e desigual, sendo tal movimento identificado a partir dos aumentos paulatinos e constantes das amplitudes e sendo possível identificar, nos anos em que as maiores médias foram apresentadas, também as maiores amplitudes.

- A partir da identificação do aumento das amplitudes ao longo da série histórica o que indica um processo de “valorização” desigual dos terrenos urbanos de ambas as cidades, buscamos entender tal processo em sua determinação espacial a partir da apresentação dos mapas com as médias de preços ofertados entre 1995 e 2015. A partir dos mapas foi possível identificarmos que a “valorização” dos preços ofertados ao longo dos anos em ambas as cidades obedeceram lógicas parecidas no que diz respeito aos movimentos espaciais.

Observa-se tanto em Ribeirão Preto, quanto em São Carlos um movimento semelhante em relação aos preços ofertados. Em 1995 nota-se em ambas as cidades um destaque para áreas mais centrais com os maiores preços; em 2000 ainda é conferida as áreas mais centrais da cidade um destaque em relação aos bairros com maiores preços ofertados; em 2010 é possível observar que além de áreas mais centrais, um grande destaque para algumas determinadas periferias que passam a ter em sua composição os bairros que possuem os maiores preços ofertados das cidades -em Ribeirão Preto

identifica-se esse movimento em direção ao sul da cidade e em São Carlos tal movimento é observado em direção ao norte e noroeste.

Tal observação confirma o argumento advogado ao longo da dissertação sobre a existência de um movimento de expansão territorial urbana que está diretamente associada a interesses de determinados agentes imobiliários que acabou por criar assim um “vetor de expansão e valorização imobiliária”. Tal ideia foi defendida mais detalhadamente no *Capítulo 3*. Ao analisar os mapas referentes ao ano de 2015 de ambas as cidades é possível notar a consolidação dos bairros que estavam localizados nestas áreas como os bairros que possuíam os maiores preços ofertados de cada uma delas, sendo eles os bairros que pertencem aos 10% mais caros das cidades, portanto, são os preços praticados neles os responsáveis pelo aumento das amplitudes.

- Portanto, a partir do debate elaborado no Capítulo 2, foi possível analisarmos que em ambas as cidades houveram processos de aumentos dos preços fundiários ao longo da série histórica. Porém, tal processo foi acompanhando do aumento das amplitudes, o que acusou para um processo de aumento diferencial e desigual dos preços e com a apresentação dos mapas dos preços médios por bairro notou-se que tal aumento diferencial e desigual segue uma lógica de determinação espacial, o que altera substancialmente a estrutura de cada cidade, com a complexificação da relação centro-periferia.

No *Capítulo 3* buscamos entender a “essência” dos preços fundiários apresentados no segundo capítulo. Para a realização deste debate construímos o capítulo em três frentes analíticas que se completam e se articulam na busca de encontrarmos a “essência” dos processos da produção das cidades. Para isso, foi dado um destaque ao *modos operandi* de determinados agentes imobiliários, principalmente em seus papéis nos processos recentes de expansão do perímetro urbano de ambas as cidades em determinadas direções e, qual a lógica de reprodução do capital que tais agentes representam. Para elaborarmos o debate sobre a “essência” do processo de produção das cidades lançamos mão da interpretação da teoria da renda da terra encontrada em Harvey (1982 [2013]), Haila (1990) e outros, como Ward e Aalbers (2016). Nela encontramos a chave para entender as recentes mudanças na dinâmica imobiliária e o processo de produção das cidades e, assim, entender como se dá

“valorização” desigual de áreas e espaços como consequência desta conjugação de relações. A partir desta construção analítica podemos destacar um terceiro conjunto de conclusões desta dissertação.

- É identificado tanto em Ribeirão Preto, quanto em São Carlos a presença de determinados agentes imobiliários que podem ser considerados como estruturais (LOGAN e MOLOTCH, 1987; FIX, 2007) no processo de produção do espaço urbano das cidades.

- A partir dos trabalhos de campo realizados e das análises das entrevistas junto a importantes agentes imobiliários e representantes de setores públicos, identificamos um papel de destaque de tais agentes nos processos recentes de expansão territorial urbana de ambas as cidades, que acabaram por alterar de forma significativa a estrutura de ambas as cidades.

- Observa-se, portanto, que as expansões territoriais urbanas mais recentes de cada cidade que podem ser datadas a partir da década de 1990 possuem relações diretas com os interesses destes determinados agentes imobiliários que concentraram na incorporação destas áreas suas estratégias fundiárias, e assim conceberam empreendimentos imobiliários que nuclearam grandes áreas nos seus arredores, o que acabou por condicionar o uso futuro de tais áreas. Tais empreendimentos foram analisados por nós como empreendimentos indutores de um movimento de incorporação de novas áreas urbanas que nasceram como áreas “valorizadas” aos olhos do mercado imobiliários e tal movimento foi denominado nesta dissertação como “vetores de expansão e valorização imobiliária.

- O termo “vetor de expansão e valorização imobiliária” foi defendido na dissertação não como uma delimitação de áreas, ou como identificação de quadrantes das cidades, mas sim, como um movimento estratégico e intencional de determinados agentes em determinadas direções que resultou na incorporação de novas áreas ao tecido urbano de cada cidade, aumentando consideravelmente o perímetro urbano de ambas, o que alterou de forma significativa a estrutura de cada cidade. Tal ampliação do perímetro urbano foi acompanhada de estratégias imobiliárias que visaram a maior criação e apropriação possível de rendas fundiárias urbanas.

- A partir da análise das estratégias de criação e captura de rendas fundiárias urbanas dos agentes imobiliários identificados em ambas as cidades,

identificou-se também seus *modos operandi* compatível com as lógicas de reprodução do capital incorporador definido em Smolka (1978; 1987); Abramo (1989; 2007) e Melazzo (1993). São identificadas três principais características que podemos destacar nas estratégias dos agentes imobiliários de ambas as cidades – I) a busca pelo vasto controle de bancos de terras como vistas a panejar suas incorporações ao longo dos anos (SMOLKA, 1987; ABRAMO, 1989); II) o papel de coordenação frente aos demais capitais que participam do processo de produção do ambiente construído (ABRAMO, 1989); III) a proximidade com o poder público com vistas a conseguir benefícios e facilidades em sua reprodução (SMOLKA, 1987).

- A partir da identificação dos agentes e da caracterização de sua lógica de atuação através da lógica de reprodução do capital incorporador, destacamos o papel ativo que esses determinados agentes imobiliários possuem no processo de (re)estruturação das cidades (SMOLKA, 1987; MELAZZO, 1993). E que as desigualdades socioespaciais resultantes destas relações e interações não são meros subprodutos ou simplesmente efeitos colaterais, mas sim são estratégias pensadas que fazem parte da lógica de reprodução deste capital (SMOLKA, 1987).

- A partir da análise dos agentes imobiliários já destacados e da lógica de atuação do capital que eles representam, evidenciamos que o preço da terra é, portanto, um processo mais complexo e vai muito além da famosa “lei de oferta e procura” (TOPALOV, 1979). Trata-se de um processo heterogêneo e desigual carregado de intencionalidades.

- Tendo essa premissa como pano de fundo buscamos na teoria da renda da terra os mecanismos necessários para entendermos o processo de formação dos preços fundiários e o seu papel na coordenação da estrutura das cidades. Para a construção deste debate foi dado um destaque especial a interpretação da teoria geral da renda da terra encontrada em Harvey (1982 [2013]), em que o autor defende a necessidade de se entender as mudanças nas relações sociais da propriedade privada na contemporaneidade, nesse sentido, o autor destaca a tendência crescente da terra passar a ser “gerenciada” como um bem/ativo financeiro por seus proprietários, assim o preço da terra seria uma relação entre renda capitalizada e juros.

- Encontramos em Haila (1990) o aporte necessário para criarmos os devidos e necessários nexos entre a teoria geral da renda da terra e as particularidades

assumidas em diferentes realidades dentro de determinados contextos e dinâmicas imobiliárias. Assim, foi destacada neste debate a necessidade cada vez maior de criarmos as devidas conexões entre a interpretação da teoria geral da renda da terra encontrada em Harvey (1982 [2013]) e as particularidades de cada realidade que se busca analisar, entendendo a formação dos preços através da conexão entre o processo de formação de rendas fundiárias locais e os mercados de investimentos de instancias mais abrangentes (HAILA, 1990), como o mercado financeiro por exemplo.

- Caminhando para o encerramento do debate recorreremos novamente aos nossos exemplos empíricos na busca de entendermos as particularidades destes processos, e assim analisamos os preços ofertados em ambas às cidades. Foi possível destacar que o momento de maior aumento dos preços ofertados se deu pós-2005, período marcado por profundas mudanças na forma de organização do setor imobiliário no Brasil, com uma crescente disseminação de lógicas cada vez mais financeiras neste setor (PAIVA, 2007; SHIMBO, 2010; FIX, 2011; MELAZZO, 2013; SANFELICI, 2013). Diante disto, advoga-se que o aumento expressivo dos preços se deu por uma mudança na “essência” do processo de formação dos preços que agora passam a responder também à lógicas financeiras, o que resulta em um processo multiescalar de formação dos preços.

Encerramos o *Capítulo 3* levantando a ressalva encontrada na interpretação da teoria da renda da terra de Harvey (1982 [2013]) que considera que a relação de “gerenciamento” da terra como bem/ativo financeiro pelos proprietários como uma tendência, e que, portanto, não ocorre de maneira completa e homogênea. É, assim, possível, encontrarmos no mínimo duas formas de “gerenciamento” da terra pelos proprietários, a forma como bem/ativo financeiro que é capaz de prover rendas no tempo, similar ao capital que rende juros e a forma não financeira em que prevalece o valor de uso da propriedade.

Nesse sentido, a partir da depuração mais detalhada dos dados de ofertas imobiliárias verificou-se que as áreas que correspondem aos maiores preços ofertados, que apresentam patamares acima das médias gerais de ambas as cidades, e que, portanto, foram as áreas que promoveram o aumento expressivo das médias ao longo dos anos são as áreas que estão destacadas como resultado do movimento intencional e estratégico dos “vetores de expansão e valorização imobiliária” de ambas as cidades.

São áreas que concebidas a partir de estratégias fundiárias de determinados agentes imobiliários que ali encontraram o seu lócus de reprodução a partir da criação e capturação de rendas fundiárias urbanas a partir de lógicas de rendimentos cada vez mais financeiras.

Terminamos o último capítulo da dissertação concordando com a ideia destacada por Harvey (1982 [2013]) que ressalta que a partir do momento em que a terra passa a ser tratada como um bem/ativo financeiro por parte de seus proprietários ela deixa de ser um “corpo” estranho ao capitalismo e passa nesse momento a exercer um papel de coordenação dentro do sistema de produção capitalista, análogo ao papel desempenhado pelo capital financeiro. Mais ainda, a renda nesse momento passa a desempenhar um papel de coordenação dos usos e ocupação dos espaços geográficos das cidades (HARVEY, 1982 [2013]) o que altera diretamente as estruturas das cidades e, no caso específico das duas cidades médias estudadas, contribui diretamente para o aumento dos processos de desigualdades socioespaciais.

A presente dissertação se encerra evidenciando um leque de possibilidades de pesquisas que ainda são necessárias para continuar o aprofundamento em busca de se entender como tem se dado os processos contemporâneos de produção do espaço urbano no Brasil. É possível destacarmos as novas lógicas de produção do espaço ancoradas em lógicas que são cada vez mais multi e interescales.

Destaca-se, também, a necessidade de se dar continuidade ao debate sobre as imbricações entre o setor imobiliário e o setor financeiro no Brasil, os nexos, sinergias e contradições assumidos por esse processo frente as especificidades da dinâmica imobiliária local e os processos históricos de produção do espaço urbano. É preciso avançar no debate sobre a financeirização em diferentes realidades, não entendendo ela somente a partir da atuação de empresas de capital aberto, nos mecanismos de crédito e financiamento e gerenciamento, mas também nas lógicas das relações de reprodução que regem este setor em suas diferentes dimensões e realidades.

Nesse sentido, Klink e Souza (2017) ressaltam que, salvo poucas exceções, os estudos sobre financeirização do setor imobiliário no Brasil, ainda não dedicaram de forma sistemática a analisar o processo com base em um prisma que debata às racionalidades do agentes e investidores imobiliários e suas lógicas financeiras.

Portanto, emerge-se, assim, um campo de análises ainda pouco explorado no contexto atual.

É a partir do contínuo debate destes elementos que podemos avançar na busca de entendermos a natureza desigual, heterogênea e excludente que confere particularidade ao cenário urbano brasileiro. Enfrentar tais problemas na busca de produzir uma cidade mais justa requer entender tais lógicas e processos, pois são eles que produzem e reproduzem as desigualdades gritantes em nossas cidades.



BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

ABBAGNANO, Nicola. **Dicionário de filosofia**. São Paulo: Mestre Jou, 1982.

ABRAMO, Pedro. **A dinâmica imobiliária. Elementos para o entendimento da espacialidade urbana**. Cadernos IPPUR, Rio de Janeiro, Ano III, Nº especial, 1989.

_____. **Mercado e ordem urbana**. Do caos à teoria da localização residencial. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

_____. **A cidade caleidoscópica**. Coordenação espacial e convenção urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

ABREU, Marlon A. de. **O mercado imobiliário em Londrina, Marília e São José do Rio Preto**: análise comparativa do processo de estruturação intraurbano. (2011). 136f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia), Departamento de Geografia, Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2011.

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

ADAS, Sergio. **A luta pela vida e pelo espaço**: os trabalhadores sem-teto do Jardim Progresso. In: FERNANDES, Maria Esther (coord.). **A cidade e seus limites: As contradições do urbano na “Califórnia brasileira”**. São Paulo: Annablume, FAPESP, 2004.

ABREU, Marlon A. de; AMORIM, Wagner V. **O estudo do mercado imobiliário em cidades médias**: procedimentos para coleta e sistematização dos dados. GeoUERJ, Rio de Janeiro, v. 21, p. 297-323, 2014. Disponível em: <http://www.epublicacoes.uerj.br/index.php/geouerj/article/view/10403>. Acessado em 28 de mar. 2016.

ALCANTARA, Danilo M. de. **Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG)**: análise comparativa da dinâmica

imobiliária recente. (2013). 189f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2013.

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

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

ARANTES, Pedro F. e FIX, Mariana. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação. Alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. In: Sydow, Evanize; Mendonça, Maria L. (Org.). **Direitos Humanos no Brasil 2009: Relatório da Rede Social de Justiça e Direitos Humanos.** São Paulo: Rede Social de Justiça e Direitos Humanos, 2009, v. 1.

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

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

_____. Entre o geral e o particular: comparação entre os mercados fundiários das cidades de Ribeirão Preto (SP) e São Carlos (SP). **Revista Geografia e Pesquisa**, [s.l.], v. 11, n. 1, p.49-63, 2017. Tikinet Edicao Ltda. - EPP. <http://dx.doi.org/10.22491/1806-8553.v11n1a006>.

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

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

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

BRASIL. IBGE. **Censo**. 2010

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

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

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

BUENO, Francisco da S. **Grande dicionário etimológico-prosódico da língua portuguesa**: vocábulos, expressões da língua geral e científica-sinônimos. São Paulo: Saraiva, 1968.

CAMACHO, Vitor A. L. **Problematizando mudanças espaciais e temporais entre os censos dos anos de 2000 e 2010**: Os mapas da exclusão/inclusão social de Presidente Prudente/SP. (2013) 91f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia), Departamento de Geografia, Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2013.

CARLOS, Ana F. A. Diferenciação socioespacial. **Cidades**, Presidente Prudente – SP, V 4, Nº 6, 2007.

_____. A “ilusão” da transparência do espaço e a “fé cega” no planejamento urbano: os desafios de uma Geografia Urbana crítica. **Cidades**, Presidente Prudente, V. 6, Nº 10, 2009.

_____. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011a.

_____. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A. F.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (orgs). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011b.

CAMPOS, Maria S. Conjunto habitacional Avelino Alves Palma: A luta dos moradores pelo espaço. In: FERNANDES, Maria Esther (coord.). **A cidade e seus limites: As contradições do urbano na “Califórnia brasileira”**. São Paulo: Annablume, FAPESP, 2004.

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

CATELAN, Márcio J. **Heterarquia Urbana: Interações espaciais interescolares e cidades médias**. 2012. 227 f. Tese (Doutorado) - Curso de Geografia, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2012.

_____. **Heterarquia Urbana: Interações espaciais interescolares e cidades médias**. 1. ed. São Paulo: Editora UNESP, 2013.

CHEPTULIN, Alexandre. **A dialética materialista**. Categorias e leis da dialética. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

COIMBRA, Aline F. Análise **comparativa do mercado imobiliário em Cidades Médias**: a oferta de apartamentos, casas e terrenos urbanos em Campina Grande - PB, Mossoró - RN e Passo Fundo - RS. (2013). 126f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia), Departamento de Geografia, Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2013.

_____. **O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM CIDADES MÉDIAS: UM DEBATE SOBRE A POLÍTICA PÚBLICA**. 2015. XI Encontro Nacional da ANPEGE. Disponível em: <http://www.enanpege.ggf.br/2015/anais/arquivos/12/395.pdf>. Acesso em: 22 jun. 2017.

COUTO AMORIN, Edna Maria Jucá. **As cidades médias e suas múltiplas particularidades: produção e consumo do espaço urbano em Marília/SP e Mossoró/RN** / Edna Maria Jucá

Couto. Tese (doutorado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP Câmpus de Presidente Prudente, 2016.

CORRÊA, Roberto L. **O espaço urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2005

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

DAL POZZO, Clayton F. **Territórios de autosegregação e de segregação imposta: fragmentação socioespacial em Marília e São Carlos**. Presidente Prudente, 2011. 316 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP.

DAL POZZO, Clayton F. **Fragmentação socioespacial em cidades médias paulistas: Os territórios do consumo segmentado de Ribeirão Preto e Presidente Prudente**. 2015. 400 f. Tese (Doutorado) - Curso de Geografia, Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2015.

DOZENA, Alessandro. **São Carlos e seu "Desenvolvimento": contradições urbanas de polo tecnológico**. 2001. 160 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Geografia, Departamento de Geografia Humana, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

DOZENA, Alessandro. **São Carlos e seu "Desenvolvimento": contradições urbanas de polo tecnológico**. 2008. 160 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Geografia, Departamento de Geografia Humana, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

DOZENA, Alessandro. **São Carlos e seu desenvolvimento: contradições urbanas de um pólo tecnológico**. São Paulo: Annablume, 2008. v. 1.

DUARTE, Cristóvão. F. **A dialética entre permanência e ruptura nos processos de transformação do espaço**. In: Denise Barcellos Pinheiro Machado. (Org.). Sobre urbanismo. 1 ed. Rio de Janeiro: Viana & Mosley / Ed. PROURB, 2006, v. 1, p. 27-3.

ELIAS, Denise. Globalização e agricultura: A Região de Ribeirão Preto – SP. São Paulo: EdUSP, 2003.

_____. PEQUENO, Renato. Reestruturação econômica e nova economia política da urbanização no Ceará. **Mercator**, Ceará, v. 12, n. 28, p.95-112, mar. 2013. Disponível em: <http://www.mercator.ufc.br/index.php/mercator/article/viewFile/1142/486>. Acesso em: 12 maio 2017.

FERREIRA, Bruno César de Freitas. **O processo de favelização em Ribeirão Preto: A favela das Mangueiras**. 2007, 61 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) – Centro Universitário Barão de Mauá.

FIGUEIRA, Tânia M. B. **Ribeirão Preto: Intervenções em interstício urbano**. 2009, 128 f. Trabalho de Integração Disciplinar II (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo). Escola de Engenharia de São Carlos, USP.

_____. **Produção social da cidade contemporânea**. Análise dos Condomínios Urbanísticos e Loteamentos Fechados de Alto Padrão do Subsetor Sul de Ribeirão Preto / SP. 2013,198 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo de São Carlos, USP.

FIX, Mariana. **São Paulo cidade global**. Fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007.

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

FURTADO, Fernanda. **Urbanização de Terras e Ocupação do Solo Urbano: Elementos para a análise do processo de crescimento das cidades brasileiras**. 1993. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1993.

GARREFA, Fernando. **Arquitetura do comércio varejista em Ribeirão Preto: A emergência e a expansão dos shopping centers**. São Carlos, 2002. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo.

GOTTDIENER, Mark. **A Produção Social do Espaço Urbano**. (2ª ed.). São Paulo: Edusp, 1997.

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

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

_____. **The limits to Capital**. Oxford: Basil Blackwell, 1982.

_____. **Los limites del capitalismo y la teoría marxista**. México: Fondo de Cultura Económica, 1990.

_____. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. São Paulo, **Espaço e Debates**, nº 39, 1996, p. 48-64

_____. **A produção capitalista do espaço**. 2ª ed. São Paulo: Annablume, 2001.

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

_____. **Condição Pós-Moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. 6 ed. São Paulo: Loyola, 2014.

_____. **A produção do espaço**. Trad. Grupo “As (Im)possibilidades do urbano na metrópole contemporânea”, do Núcleo de Geografia Urbana da UFMG (do original: La production de l'espace. 4ª Ed. Paris: Anthropos, 2000). Primeira versão: Fev. 2006.

JORDÃO, Larissa Caroline Silva. **[sub]urbanização: a expansão urbana de São Carlos por meio dos condomínios**. 2014. 185 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2014.

KLINK, Jeroen; SOUZA, Marcos Barcellos de. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. **Cadernos Metrópole**, Rio de Janeiro, v. 19, n. 39, p.379-406. 2017.

LAISNER, Regina C. **Entre formas autoritárias e possibilidades democráticas: uma análise das representações de moradores da periferia de São Carlos/SP**. Campinas, 1999. 211 f. Dissertação (Mestrado em Ciência Política) – Universidade Estadual de Campinas.

LEFEBVRE, Henri. **La revolucion urbana**. Madri: Alianza Editorial, 1972.

LIMA, Renata P. O processo de (des) controle da expansão urbana de São Carlos. São Carlos, 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de São Carlos. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-07042008-111630>. Acesso em: 24 jul. 2017.

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

MARICATO, Ermínia. **A terra é um nó na sociedade brasileira... também nas cidades**. Cultura Vozes, Petrópolis - Ed. Vozes, v. 93, n. 6, p. 7-22, 1999.

_____. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. (org). **A cidade do pensamento único**. Desmanchando consensos. 2ª Ed. Petrópolis: Vozes, 2000.

_____. O “Minha Casa” é um avanço, mas segregação urbana fica intocada. Carta Maior, maio de 2009. Disponível em: <http://www.cartamaior.com.br/?/Editoria/Politica/O-Minha-Casa-e-um-avanco-mas-segregacao-urbana-fica-intocada/4/15160>. Acesso em: 14 fev. 2017.

_____. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

MARQUES, Eduardo. **De volta aos capitais para melhor entender as políticas urbanas**. Revista Novos Estudos. CEBRAP. São Paulo. v. 35.02, p. 15-33, julho 2016. Disponível em: <<http://novosestudos.uol.com.br/v1/contents/view/1634>> Acesso em: 30 de out 2016.

MICHAELIS. **Moderno dicionário da língua portuguesa**. São Paulo: Melhoramentos, 1998.

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

_____. Apontamentos para uma valoração do patrimônio imobiliário urbano brasileiro.

In: **Anais do VI Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, VI ENANPUR**, 1995, Brasília - DF. Disponível em <http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/1622>.

Acessado em 27 de mar. 2017, pp. 504-508.

_____. **Expansão Territorial e Estruturação do Espaço Urbano: Referências Teóricas**. Cadernos do Departamento de Planejamento, UNESP – Presidente Prudente – SP, Nº 2, p. 37 a 46, 1997.

_____. Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho. **Anais do XVI Encontro Nacional de Geógrafos, Porto Alegre**, 2010. Disponível em: <http://www.agb.org.br/evento/download.php?idTrabalho=4500>. Acessado em 27 de jan. 2017.

_____. Escalas e agentes, processos e projetos - análise comparativa da dinâmica imobiliária no Brasil. **Anais do XVII Encontro Nacional de Geógrafos, Entre escalas, poderes, ações, Geografias, Belo Horizonte, XVII ENG, Associação de Geógrafos Brasileiros**, 2012a. Disponível em: <http://www.eng2012.org.br/lista-de-artigos?download=1514:edp-texto-completo-eng-2012-everaldo-melazzo&start=780>.

Acessado em 27 de jan. 2016.

_____. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000. **Anais do XIV Encontro de Geógrafos da América Latina, “Reencuentro de saberes territoriales latinomaericanos”, Lima – Peru, XIV EGAL**, abril de 2013. Disponível em: <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal14/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/029.pdf>. Acessado em 27 de jan. 2016.

_____. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000. **Mercator**, Fortaleza, V. 12, Nº Especial (2), 2013, p. 29-40. Disponível em: <http://www.mercator.ufc.br/index.php/mercator/article/viewFile/1118/507>. Acessado em 27 de jan. 2015.

_____. Cidades médias e reprodução ampliada das desigualdades socioespaciais. In: **Anais do XIII Seminário Internacional da Rede Iberoamericana de Investigadores sobre Globalização e Território - RII**, 2014, Salvador/BA, pp. 1-15. Disponível em: http://www.rii.sei.ba.gov.br/anais_xiii/gt6/GT6_EVERALDO.pdf. Acessado em 02 de abr. de 2015.

_____. Interações, combinações e sinergias: produção do espaço urbano, dinâmicas imobiliárias e o programa minha casa minha vida em cidades médias brasileiras. In: BELLET, Carmen. MELAZZO, Everaldo S. SPOSITO, Maria E. B. LLOP, Josep M. (org.) **Urbanização, produção e consumo em cidades médias/intermediárias**. Universidade Estadual Paulista - Presidente Prudente, Edicions de la Universitat de Lleida, Presidente Prudente y Lleida, 2015.

OLIVEIRA, Viviane Fernanda de. **Os sentidos da casa própria**: condomínios horizontais populares fechados e novas práticas espaciais em Presidente Prudente e São Carlos. 2014. 226 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, 2014. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/11449/115733>>.

MELO, Marcus A. B. C. Regimes de acumulação, Estado e articulação de interesses na produção do espaço construído (Brasil, 1940-1988). In: VALLADARES Licia; PRETECEILLE, Edmon (coord.). **Reestruturação urbana**: tendências e desafios. São Paulo: Nobel; Rio de Janeiro: IUPERJ. (Coleção Espaços), 1990.

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

PIKETTY, Thomas. **O capital no século XXI**. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2014.

POLI, Mariana N. **A geografia do espaço vivido**. Análise do uso social do solo urbano – estudo de caso na cidade de São Carlos. 2004. 231 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) Universidade Federal de São Carlos, UFSCar.

QUERINO JR., Sidney. **A produção do espaço urbano e os programas de habitação de interesse social**: COHABs, CDHU e o Programa Minha Casa Minha Vida em Marília e

Araçatuba. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia. - Presidente Prudente, 2017.

REIS, Bruno P. **Produção do Espaço Urbano e Dinâmica Imobiliária em Cidades Médias: os casos de Presidente Prudente (SP), São José do Rio Preto (SP) e Lleida (ESP)**. 2015. 102 f. Monografia (Especialização) - Curso de Geografia, Unesp, Presidente Prudente, 2015. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/139200/000865856.pdf?sequence=1>. Acesso em: 23 maio 2017.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Ed. Boitempo, 2015.

ROLNIK, Raquel; KLINK, Jeroen. **Crescimento econômico e desenvolvimento urbano**. Por que nossas cidades continuam tão precárias? In: Novos Estudos Cebrap, n.89, março, P.89-109. 2011.

ROYER, Luciana de O. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. (2009). 193f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, 2009.

SANTOS, César R. S.; SANFELICI, Daniel. Caminhos da produção financeirizada do espaço urbano: a versão brasileira como contraponto a um modelo. **Revista Cidades**, São Paulo, v. 20, n. 12, p.04-35, dez. 2016.

SANDRONI, Paulo (org.). **Novíssimo Dicionário de Economia**. São Paulo: Ed. Best Seller, 1999.

SANTOS, M. **A Natureza do Espaço. Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. Edusp (4ª ed.): São Paulo, 2006.

_____. **Por uma Economia Política da Cidade**. 2ª Ed. São Paulo: Edusp, 2009.

SHIMBO, Lúcia Z. **Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro** (2010). Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo.

_____. Cidades médias carimbadas: a produção imobiliária por empresas construtoras de capital aberto. In: PEREIRA, Paulo C. X. (Org.). **Negócios imobiliários e transformações sócioterritoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: FAUUSP, 2011.

SILVA, Antonio N. R. Os custos do não-planejamento em São Carlos. In: **Anais do Seminário Plano Diretor de São Carlos**, 1997, São Carlos, SP.

SMOLKA, Martim O. **Preço da terra e valorização imobiliária: esboço para o enquadramento conceitual da questão**. Texto Para Discussão, Rio de Janeiro, Nº 12, dez. de 1979. Disponível em: http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=2054. Acessado em 17 de jul. 2017.

_____. **Precio de la tierra y valorización inmobiliaria urbana**: esbozo para una conceptualización del problema. Revista Interamericana de Planificación, Cidade do México, v. 15, n. 60, p.70-89, dez. 1981.

_____. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, p. 41-78, ano II, n.1, jan/abr. 1987a.

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

_____. Mobilidade intra-urbana no Rio de Janeiro: da estratificação à segregação residencial no espaço. **Revista Brasileira de Estudos de População**, Rio de Janeiro, V. 9, N 2, 1992, pp. 97-114. Disponível em: <http://www.rebep.org.br/index.php/revista/article/view/502>. Acessado em 19 de mar. 2016.

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

SPOSITO, Maria E. B. **O chão em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana.** (1983) 233f. Dissertação (Mestrado em Geografia) Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Rio Claro, 1983.

_____. **O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade.** (1991). Tese de Doutorado (Doutorado em Geografia), Universidade de São Paulo, 1991.

_____. Reestruturação da cidade. In: MELO, Jayro G. (org). **Região, cidade e poder.** Presidente Prudente: UNESP - GASPERR, 1996.

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

_____. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo. Investigaciones Geográficas – **Boletín del Instituto de Geografía** – UNAM, Nº 54, 2004b.

_____. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas. In: SPOSITO, Eliseu S.; SPOSITO, Maria E. B.; SOBARZO, Oscar. (org). **Cidades médias:** produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

_____. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: _____ (org.). **Cidades médias: espaços em transição.** São Paulo: Expressão Popular, 2007.

_____. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, Ana F.; SOUZA, Marcelo L.; SPOSITO, Maria E. B. (org). **A produção do espaço urbano:** agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

_____. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, Pedro de A.; CORRÊA, Roberto L.; PINTAUDI, Silvana M. **A cidade contemporânea:** segregação socioespacial. São Paulo: Contexto, 2013.

SPOSITO, Maria E. B.; GÓES, Eda M. **Espaços fechados e cidades.** Insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora UNESP, 2013.

_____. **La urbanización capitalista:** algunos elementos para su análisis. Mexico: Editorial Edicol Mexico, 1979.

VALENCIANO, Maria Cristina. Conjunto Anhanguera: Os contrastes entre os Jardins. In: FERNANDES, Maria Esther (coord.). **A cidade e seus limites:** As contradições do urbano na “Califórnia brasileira”. São Paulo: Annablume, Fapesp, 2004.

VILLA, S. B. **O Mercado Imobiliário em Ribeirão Preto:** produção de apartamentos no início do século 21 sob a ótica paulistana. In: VIII SEMINÁRIO INTERNACIONAL DA LARES (Latin American Real Estate Society), 2008, São Paulo. VIII SEMINÁRIO INTERNACIONAL DA LARES (Latin American Real Estate Society), 2008.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba e SCHIFFER, Sueli R. (org). **O processo de Urbanização no Brasil.** São Paulo: Fupam/Edusp, 1999.

_____. **Espaço intraurbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel – FAPESP – Lincoln Institute, 2001.

Ward, C.; Albers, M. B. **The shitty rent business’:** What’s the point of land rent theory?. Urban Studies, 2016.