UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"

MARIA CECÍLIA BATISTA FEITOZA SILVA

OS AGENTES DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM BAURU/SP: O CASO DOS LOTEAMENTOS FECHADOS.

Bauru, 2026

MARIA CECÍLIA BATISTA FEITOZA SILVA

OS AGENTES DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM BAURU/SP: O CASO DOS LOTEAMENTOS FECHADOS.

Dissertação apresentada ao Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação da Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho", câmpus de Bauru, como requisito final para a obtenção do título de Mestre.

Orientador: Prof. Dr. Estevam Vanale Otero

BAURU
2026

Silva, Maria Cecília Batista Feitoza.
Os agentes da produção do espaço em Bauru/SP: o caso dos Loteamentos Fechados. /Maria Cecília Batista Feitoza Silva. – Bauru, 2026.
129 f. : il. fig. mapa.

Dissertação (Mestrado)–Universidade Estadual Paulista (Unesp), Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design, Bauru
Orientador: Estevam Vanale Otero

1. Produção do espaço urbano. 2. Mercado imobiliário. 3. Agentes Imobiliários. 4. Bauru. I. Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design. II. Título.

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA

Câmpus de Bauru

ATA DA DEFESA PÚBLICA DA DISSERTAÇÃO DE MESTRADO DE MARIA CECILIA BATISTA FEITOZA SILVA, DISCENTE DO PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO, DA FACULDADE DE ARQUITETURA, ARTES, COMUNICAÇÃO E DESIGN - CÂMPUS DE BAURU.

Aos 29 de junho de 2026, às 8h30min, no(a) https://meet.google.com/cmd-jpji-rjb, realizou-se a defesa de DISSERTAÇÃO DE MESTRADO de MARIA CECILIA BATISTA FEITOZA SILVA, intitulada "**OS AGENTES DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM BAURU/SP: O CASO DOS LOTEAMENTOS FECHADOS.**". A Comissão Examinadora foi constituída pelos seguintes membros: Professor Doutor ESTEVAM VANALE OTERO (Orientador(a) - Participação Virtual) do(a) Departamento de Arquitetura, Urbanismo e Paisagismo / UNESP / Câmpus de Bauru - FAAC, Professor Associado JEFFERSON OLIVEIRA GOULART (Participação Virtual) do(a) Departamento de Ciências Humanas / UNESP / Câmpus de Bauru - FAAC, Professor Doutor LUCAS RICARDO CESTARO (Participação Virtual) do(a) Escola de Arquitetura, Arte e Design / Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo / Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Após a exposição pela mestranda e arguição pelos membros da Comissão Examinadora que participaram do ato, de forma presencial e/ou virtual, a discente recebeu o conceito final: Aprovada . Nada mais havendo, foi lavrada a presente ata, que após lida e aprovada, foi assinada pelo(a) Presidente(a) da Comissão Examinadora.

gov.br Documento assinado digitalmente
ESTEVAM VANALE OTERO
Data: 29/06/2026 11:22:16-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Professor Doutor ESTEVAM VANALE OTERO

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente aos meus pais, Cláudia e Paulo, por sempre estarem ao meu lado, cuidando de mim e me apoiando. Independentemente da distância, sempre me senti muito amada. À minha irmã, Maria Beatriz, pelos conselhos e pela paciência ao me ouvir e me direcionar. Ao meu noivo, Caio Eduardo, por nunca sair do meu lado, mesmo nos momentos mais difíceis, junto com a nossa gatinha Yuumi.

Aos meus sogros, Valquíria e Eduardo, que se tornaram minha família e cuidaram de mim desde que me mudei, assim como meu cunhado e cunhadas. Agradeço aos meus queridos amigos, em especial Gabriel, Fernanda, Evelyn e Isabela, que me fizeram sorrir mesmo nos dias em que não estavam perto.

Agradeço ao meu orientador, Prof. Dr. Estevam Vanale Otero, pela paciência imensurável e pelo companheirismo ao longo desses dois anos e meio. Admiro-o profundamente como pesquisador e sou grata por todas as oportunidades que me proporcionou, dentro e fora do laboratório, durante a pesquisa.

Ao LabDUC (Laboratório de Desenvolvimento Urbano Contemporâneo), agradeço pelo acolhimento, pelas trocas e pelo ambiente fértil de aprendizado. Um agradecimento especial ao Prof. Dr. Jefferson Oliveira Goulart, pelos ensinamentos e pelo incentivo constante. Às meninas do LabDUC, minha gratidão por todas as experiências, mesmo que curtas, que vivi ao lado de vocês, pelo aprendizado compartilhado e por me ajudarem a crescer, tanto profissional quanto pessoalmente.

Agradeço à Universidade Estadual Paulista (UNESP) , campus de Bauru, pela estrutura e pelo suporte ao longo de todo o mestrado. À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) , pela concessão da bolsa de estudos, fundamental para o desenvolvimento desta pesquisa.

RESUMO

Novas práticas espaciais têm intensificado as desigualdades sociais e outros problemas urbanos em diversas cidades brasileiras. O processo de formação e estruturação das cidades, aliado às tendências de diferenciação socioespacial impulsionadas por dinâmicas externas e pelas lógicas neoliberais, tem exacerbado e acelerado as rupturas socioespaciais, resultando em ambientes urbanos cada vez mais heterogêneos e fragmentados. No contexto de Bauru (SP), o mercado imobiliário exerce uma influência crescente sobre as formas de vida dos habitantes e nas políticas públicas. A proliferação de condomínios de alto padrão na zona Sul da cidade, caracterizada pela auto-segregação, contribui para uma acentuada diferenciação socioespacial, refletindo uma realidade marcada por desigualdades profundas. Este trabalho visa compreender essas novas espacialidades emergentes em Bauru e os mecanismos por trás de sua formação. Para alcançar esse objetivo, os procedimentos metodológicos adotados incluem a análise detalhada da história do município, seus processos de estruturação e reestruturação, e a identificação dos principais agentes do mercado imobiliário, bem como suas relações e impactos na configuração urbana da cidade.

Palavras-Chave: Fragmentação Socioespacial; Política Urbana; Mercado Imobiliário; Práticas Espaciais; Produção do espaço urbano; Bauru (SP).

RESUMEN

Nuevas prácticas espaciales han intensificado las desigualdades sociales y otros problemas urbanos en diversas ciudades brasileñas. El proceso de formación y estructuración de las ciudades, junto con las tendencias de diferenciación socioespacial impulsadas por dinámicas externas y por las lógicas neoliberales, ha exacerbado y acelerado las rupturas socioespaciales, resultando en entornos urbanos cada vez más heterogéneos y fragmentados. En el contexto de Bauru (SP), el mercado inmobiliario ejerce una influencia creciente sobre las formas de vida de los habitantes y en las políticas públicas. La proliferación de condominios de alto nivel en la zona sur de la ciudad, caracterizada por la auto-segregación, contribuye a una marcada diferenciación socioespacial, reflejando una realidad de profundas desigualdades. Este trabajo busca comprender estas nuevas espacialidades emergentes en Bauru y los mecanismos detrás de su formación. Para alcanzar este objetivo, los procedimientos metodológicos adoptados incluyen el análisis detallado de la historia del municipio, sus procesos de estructuración y reestructuración, y la identificación de los principales agentes del mercado inmobiliario, así como sus relaciones e impactos en la configuración urbana de la ciudad.

Palabras clave: Fragmentación socioespacial; Política urbana; Mercado inmobiliario; Prácticas espaciales; Producción del espacio urbano; Bauru (SP).

ABSTRACT

New spatial practices have intensified social inequalities and other urban problems in several Brazilian cities. The process of city formation and structuring, combined with trends of socio-spatial differentiation driven by external dynamics and neoliberal logics, has exacerbated and accelerated socio-spatial ruptures, resulting in increasingly heterogeneous and fragmented urban environments. In the context of Bauru (SP), the real estate market exerts a growing influence on residents' ways of life and on public policies. The proliferation of high-end gated communities in the southern area of the city, characterized by self-segregation, contributes to a marked socio-spatial differentiation, reflecting a reality marked by deep inequalities. This study aims to understand these new emerging spatialities in Bauru and the mechanisms behind their formation. To achieve this goal, the methodological procedures adopted include a detailed analysis of the municipality's history, its structuring and restructuring processes, and the identification of the main agents of the real estate market, as well as their relationships and impacts on the city's urban configuration.

Keywords: Socio-spatial fragmentation; Urban policy; Real estate market; Spatial practices; Production of urban space; Bauru (SP).

SUMÁRIO

1. REESTRUTURAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO URBANA EM CIDADES MÉDIAS PAULISTAS ……15
1.1 Caracterização das Cidades Médias – Debate Conceitual ……..15
1.2 Processos de Reestruturação e Fragmentação Urbana em Cidades Médias.……..39
1.3 A Produção Imobiliária Contemporânea nas Cidades Médias Paulistas ……44
2 AGENTES DA PRODUÇÃO E CONSUMO DO ESPAÇO URBANO ……47
2.1 Definições Conceituais e Debate na Literatura ……..47
2.2 Transformações recentes na dinâmica imobiliária ……59
3 BAURU – PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL ……62
3.1 Histórico da Urbanização ……62
3.2 Produção Imobiliária Recente – Fragmentação do Território ……...72
4 AGENTES IMOBILIÁRIOS NO MUNICÍPIO DE BAURU NO PERÍODO RECENTE ……..83
4.1 Quem são os agentes que atuam na produção do espaço em Bauru? ……83
4.2 Quais os interesses dos agentes?..... 93
4.3 Como a regulação urbanística é moldada de acordo com os interesses dos agentes?.. 98
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS ……106
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS ……..111

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Linha do tempo ……. 19
Mapa 1 – Avanço da cultura do café e expansão da rede ferroviária paulista …….. 21
Mapa 2 – Cidades do estado de São Paulo com população urbana entre 100 mil e 500 mil habitantes em 1970 ……..… 27
Mapa 3 - Cidades do estado de São Paulo com população urbana entre 100 mil e 500 mil habitantes no ano de 2000. ……..… 31
Mapa 4 – Cidades do estado de São Paulo com população urbana entre 100 mil e 500 mil habitantes no ano de 2010 …….. 35
Mapa 5 – Cidades do estado de São Paulo com população urbana entre 100 mil e 500 mil habitantes no ano de 2022 ……..… 40
Mapa 6 – Sistema viário de Bauru …… 67
Mapa 7 – Mapa esquemático de Bauru ……70
Mapa 8 – Evolução da mancha urbana de Bauru ……...77
Mapa 9 – Localização dos loteamentos fechados da Zona Sul de Bauru ……..… 80
Mapa 10 – Mapa de renda por setor censitário de Bauru (2010) …… 83
Mapa 11 – Empreendimentos Faixas 1, 1,5, 2 e 3 do PMCMV contratados por PJ na AP- Bauru entre 2009 e 2020, identificados por construtora……..……..… 99
Mapa 12 – APA Rio Batalha.…… 104

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Cidades do estado de São Paulo com população urbana entre 100 mil e 500 mil habitantes em 1970 ……26
Tabela 2 – Cidades do estado de São Paulo com população urbana entre 100 mil e 500 mil habitantes no ano de 2000 …… 29-30
Tabela 3 – Cidades do estado de São Paulo com população urbana entre 100 mil e 500 mil habitantes no ano de 2010 …… 33-34
Tabela 4 – Cidades do estado de São Paulo com população urbana entre 100 mil e 500 mil habitantes no ano de 2022 …… 37-38
Tabela 5 – Empreendimentos horizontais fechados em Bauru na década de 1970 ……..… 72
Tabela 6 – Loteamentos Fechados com lançamento de 2000 a 2022 em Bauru-SP ……..… 81
Tabela 7 – 10 primeiras posições dos agentes de parcelamentos de solo no município de Bauru ordenados por maior produção de lotes (2000 a 2022) ..…….. 88
Tabela 8 – Agentes de parcelamento de solo elencados por cidade e UF de origem da empresa atuantes no município de Bauru (2000-2022) ……..…… 92
Tabela 9 – Agentes de parcelamento de solo elencados por natureza jurídica ....… 93
Tabela 10 – Agentes de parcelamento de solo elencados por agrupamento de atividades econômicas primárias do município de Bauru (2000-2022) …….. 94
Tabela 11- Atuação das construtoras proponentes mais relevantes do PMCMV em Bauru entre os anos de 2009 a 2020…….97
Tabela 12 - Unidades habitacionais contratadas pelas Construtoras Proponentes para a Faixa 1 do PMCMV em Bauru (2009 - 2020).....98
Tabela 13: Unidades habitacionais contratadas pelas Construtoras Proponentes para as Faixas 1,5 2 e 3 do PMCMV em Bauru (2009 - 2020).....98
Tabela 14 - Agentes produtores do PMCMV classificados por município e UF de origem das empresas atuantes em Bauru (2009 - 2020).....100
Tabela 15 - Agentes produtores do PMCMV classificados por natureza jurídica em Bauru (2009 - 2020).....101
Tabela 16 - Agentes produtores do PMCMV classificados por atividade econômica primária em Bauru (2009 - 2020).....101

Tabela 17 – Principais marcos legais federais, estaduais e municipais incidentes sobre o parcelamento do solo e a proteção ambiental em Bauru (1979-2022) ……..……..109
Tabela 18 – A Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/1979) e seus impactos na produção do espaço urbano……..110
Tabela 19 – A REURB (Lei nº 13.465/2017) e seus impactos na produção do espaço urbano……112
Tabela 20- Planos Diretores de Bauru (1996 e 2008).....113
Tabela 21- Instrumentos urbanísticos previstos vs. aplicados seletivamente em Bauru (2008-2020).....117

ABREVIATURAS E SIGLAS

ANTP	Associação Nacional de Transportes Públicos
APA	Área de Proteção Ambiental
BNH	Banco Nacional de Habitação
CEF	Caixa Econômica Federal
COHAB	Companhia de Habitação Popular
COHAB-SP	Companhia de Habitação Popular de São Paulo
COMDURB	Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (Bauru)
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário
FAAC	Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação (UNESP Bauru)
GRAPROHAB	Grupo de Aprovação de Parcelamentos do Solo e Habitação
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
LTDA	Sociedade Empresarial Limitada
LUOS	Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Bauru, 2022)
PND	Plano Nacional de Desenvolvimento
PMCmV	Programa Minha Casa Minha Vida (grafia original no texto)
PPGARQ	Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo
REURB	Regularização Fundiária Urbana (Lei nº 13.465/2017)
S/A	Sociedade Anônima
Secovi	Sindicato da Habitação (São Paulo)
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário
SP	São Paulo (estado ou capital)
SPE	Sociedade de Propósito Específico
UNESP	Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho"
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

1.2 Introdução

A cidade, entendida como produto social e histórico, é resultante de múltiplas práticas e relações estabelecidas entre os agentes que produzem e consomem o espaço urbano. No Brasil, a urbanização tem se consolidado de forma desigual, refletindo a lógica de uma estrutura social excludente, fortemente orientada pelos interesses de reprodução do capital. A partir das últimas décadas do século XX, observa-se uma intensificação da mercantilização do solo urbano e a consolidação de práticas de autossegregação, sobretudo por meio da proliferação de loteamentos fechados e condomínios horizontais. Essa dinâmica tem sido impulsionada por agentes do mercado imobiliário, elites econômicas e o Estado, resultando em cidades cada vez mais fragmentadas, desiguais e heterogêneas.

Segundo Harvey (2012, p. 47), “a urbanização sempre foi, em parte, uma classe dominante planejando sua própria reprodução espacial”. Essa afirmação evidencia a centralidade das disputas de classe na conformação do espaço urbano e reforça o papel ativo dos agentes que operam no território com vistas à valorização fundiária e à concentração de renda. Tais agentes — promotores imobiliários, incorporadoras, proprietários fundiários, setor financeiro e o próprio poder público — operam sob lógicas articuladas que visam à produção de novas espacialidades voltadas a grupos sociais específicos, em detrimento de uma ocupação urbana inclusiva e democrática.

O município de Bauru (SP), cidade de médio porte localizada no interior do estado de São Paulo, representa um caso emblemático dessa dinâmica. A partir dos anos 2000, observa-se a intensificação de loteamentos fechados na zona sul da cidade, região historicamente associada à elite local e à valorização fundiária. Esses empreendimentos configuram verdadeiros enclaves urbanos, promovendo o isolamento socioespacial e reforçando as desigualdades territoriais. Ao mesmo tempo, as camadas populares continuam sendo relegadas às periferias, frequentemente desassistidas de infraestrutura e serviços urbanos essenciais.

Essa configuração urbana é expressão de um processo de reestruturação territorial que opera sob os ditames do capital imobiliário e da especulação fundiária. Essa influência resulta na seleção de áreas específicas para investimento e na indução de um padrão de ocupação que reforça as desigualdades estruturais do espaço urbano.

Com base nesse contexto, esta pesquisa propõe analisar os agentes imobiliários atuantes no município de Bauru entre os anos de 2000 e 2022, com especial atenção àqueles envolvidos na implantação de loteamentos fechados. Busca-se compreender como esses agentes se articulam e quais padrões de atuação têm se consolidado nesse período, considerando sua estrutura empresarial, origem regional e lógicas locacionais. Ao levantar e sistematizar os produtos imobiliários implantados na cidade, identificar os diferentes perfis de agentes envolvidos e analisar suas estratégias, pretende-se evidenciar de que maneira suas práticas contribuem para a valorização seletiva da terra e para a fragmentação do tecido urbano.

A base teórica da pesquisa fundamenta-se em autores como Corrêa (1989), Harvey (2012), Villaça (1998), Sposito (2022), Maricato (2000) e Lefebvre (2008), cujas abordagens permitem compreender o espaço urbano como campo de disputa e arena de produção de desigualdades. A compreensão crítica da atuação dos agentes que estruturam o território, direta ou indiretamente, é fundamental para a elaboração de políticas públicas urbanas mais equitativas e para a construção de cidades socialmente justas.

A segregação socioespacial não apenas exclui setores da população, mas “produz um conjunto de privações sistemáticas, como acesso precário a transporte, saúde, educação, creches, lazer e justiça” (Maricato, 1996, p. 56). Diante disso, analisar os agentes da produção do espaço urbano em Bauru e suas estratégias constitui um passo necessário para desnudar os mecanismos que sustentam essa estrutura urbana desigual.

Desse modo, o principal objetivo desta pesquisa foi o de analisar os agentes imobiliários atuantes no município de Bauru, considerando suas interações e padrões de atuação entre os anos de 2000 e 2022. O presente trabalho busca identificar se há continuidade ou mudanças entre esses agentes ao longo do tempo, além de examinar como suas atividades se relacionam com o perfil dos incorporadores e a valorização da terra.

Para alcançar tal propósito proposto, a pesquisa estabeleceu quatro objetivos específicos: o primeiro consiste em levantar e sistematizar os produtos imobiliários implantados em Bauru entre 2000 e 2022, com ênfase nos loteamentos fechados; o segundo objetivo busca identificar e caracterizar os agentes atuantes localmente em função dos diferentes produtos implantados, procurando verificar se há diferenças

entre os agentes que atuam no mercado de loteamentos abertos e aqueles que atuam nos loteamentos fechados; o terceiro objetivo volta-se à identificação e caracterização dos agentes da produção do espaço conforme sua estrutura empresarial e origem regional; por fim, o quarto objetivo visa analisar as lógicas locacionais dos empreendimentos representados pelos loteamentos fechados em sua relação com os agentes imobiliários.

A pesquisa foi desenvolvida a partir de uma abordagem qualitativa e quantitativa, apoiada em procedimentos de análise documental, levantamento de dados secundários e sistematização cartográfica. Em um primeiro momento, realizou-se a revisão bibliográfica sobre os conceitos de fragmentação socioespacial, produção do espaço urbano e agentes imobiliários, com base em autores como Corrêa (1989), Harvey (1980; 2012), Topalov (1974), Sposito (2004; 2011), Maricato (2000) e Villaça (1998), entre outros.

Em seguida, procedeu-se ao levantamento dos loteamentos fechados aprovados no município de Bauru entre 2000 e 2022, utilizando como fonte principal os relatórios de aprovação de parcelamento do solo fornecidos pelo GRAPROHAB/Secovi. Foram identificados 16 empreendimentos, totalizando 4.007 lotes. Para cada um, registraram-se: nome, proprietário, número de lotes, área da gleba, ano de aprovação e localização. Os dados foram organizados em planilhas eletrônicas e submetidos à análise estatística descritiva, calculando-se frequências absolutas e relativas para a produção de lotes e parcelamentos.

A identificação e caracterização dos agentes foram realizadas a partir do cruzamento dos dados do GRAPROHAB com informações de domínio público disponíveis em portais de transparência (Receita Federal, JUCESP), permitindo classificar os agentes segundo sua natureza jurídica, sede e atividade econômica primária. Para a análise das lógicas locacionais, os empreendimentos foram georreferenciados com auxílio de ferramentas de geoprocessamento (QGIS) e sobrepostos a mapas temáticos de uso do solo, sistema viário, renda por setor censitário (IBGE, 2010) e áreas de proteção ambiental, elaborados a partir de bases cartográficas oficiais.

A análise da regulação urbanística baseou-se na leitura sistemática de planos diretores (Leis nº 3.598/1996 e nº 5.631/2008), leis complementares (nº 6.131/2011, nº 7.160/2018, nº 90/22 – LUOS) e da proposta de revisão do Plano Diretor de 2025 (documentos da consultoria Fipe). Buscou-se confrontar a previsão normativa com a

aplicação concreta dos instrumentos do Estatuto da Cidade, identificando padrões de seletividade na aplicação das regras. As limitações da pesquisa incluem a dependência de fontes secundárias e a ausência de entrevistas em profundidade com os agentes, o que não permitiu acessar informações sobre redes informais de articulação, financiamento de campanhas e acordos de bastidores. A pesquisa concentrou-se exclusivamente nos loteamentos fechados, não abrangendo outros produtos imobiliários como edifícios verticais ou loteamentos abertos.

A presente dissertação está organizada em cinco capítulos, além desta introdução e das considerações finais. O Capítulo 1 apresenta o debate conceitual sobre cidades médias, reestruturação urbana e fragmentação socioespacial, com ênfase na produção imobiliária contemporânea. O Capítulo 2 discute as categorias analíticas de agentes produtores do espaço, à luz das formulações de Corrêa, Topalov e Harvey, e examina as transformações recentes na dinâmica imobiliária, incluindo a financeirização da moradia.

O Capítulo 3 reconstitui o processo de urbanização de Bauru desde sua origem ferroviária até a consolidação dos loteamentos fechados na zona sul, analisando a produção imobiliária recente e os primeiros indícios de fragmentação territorial. O Capítulo 4 apresenta os resultados empíricos da pesquisa: identifica quem são os agentes atuantes nos loteamentos fechados entre 2000 e 2022, seus interesses e estratégias, e demonstra como a regulação urbanística foi moldada seletivamente para atender às demandas do capital imobiliário. Por fim, as Considerações Finais retomam os principais achados, apontam limitações do estudo e sugerem direções para pesquisas futuras, além de propor encaminhamentos para a política urbana de Bauru.

1. REESTRUTURAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO URBANA EM CIDADES MÉDIAS PAULISTAS

1.1 Caracterização das Cidades Médias – Debate Conceitual

O processo de formação do espaço urbano nas cidades médias do estado de São Paulo reflete dinâmicas complexas, impulsionadas pela reestruturação econômica e pelos interesses do capital imobiliário. Embora essas cidades não possuam a magnitude das grandes metrópoles, elas desempenham funções estratégicas no desenvolvimento regional, o que resulta em uma urbanização específica, caracterizada pela intensificação da periferização. Essa que é movida pela busca de áreas mais acessíveis para expansão urbana e pelo avanço de empreendimentos imobiliários, redefine os limites da cidade e organiza o espaço de acordo com as lógicas de valorização da terra (Borges; Rocha, 2004).

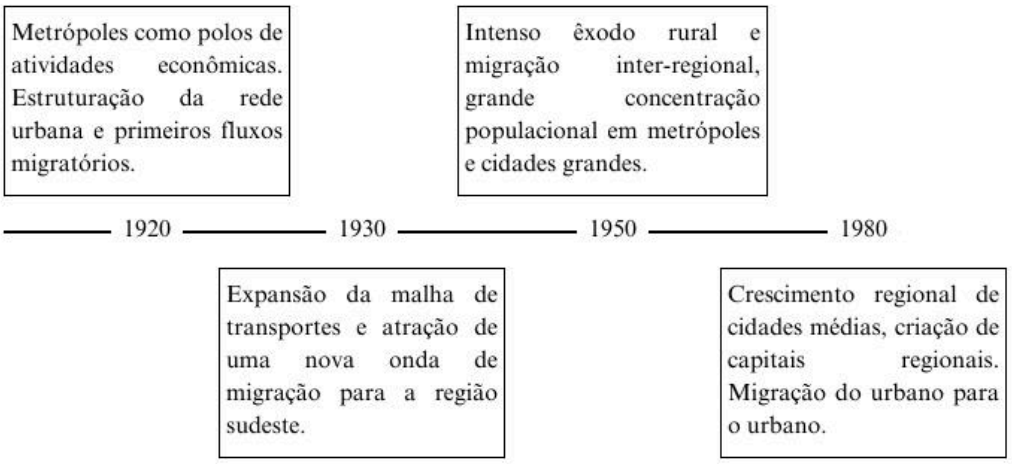
A formação do espaço urbano no estado de São Paulo reflete processos históricos profundamente ligados à evolução econômica e à organização territorial do Brasil. A malha ferroviária estruturou não apenas o escoamento da produção agrícola, mas também o surgimento de novos municípios e a localização de bairros industriais em torno das estações, como ocorreu na capital paulista com os bairros da Mooca e do Brás. Nesse primeiro momento, a industrialização e a urbanização concentraram-se fortemente na região metropolitana de São Paulo, que atraiu grandes contingentes migratórios e consolidou um parque industrial diversificado (Negri, 1996).

A partir das décadas de 1950 e 1960, contudo, esse padrão começou a se modificar. O crescente custo da terra na capital, os problemas de congestionamento e a necessidade de expansão industrial levaram parte das atividades produtivas a buscar novas localizações no interior do estado. Simultaneamente, a melhoria da infraestrutura viária – com a expansão da malha rodoviária – e os incentivos fiscais concedidos por municípios do interior atraíram investimentos e população para cidades como Campinas, Ribeirão Preto, São José dos Campos e Bauru.

Foi nesse contexto de desconcentração industrial e reestruturação produtiva que as chamadas cidades médias paulistas se consolidaram como polos de desenvolvimento regional. Elas passaram a desempenhar funções de articulação entre a metrópole e as pequenas cidades, abrigando atividades industriais,

comerciais e de serviços, além de atrair fluxos migratórios diversificados. Conforme ilustrado na figura 1, diferentes períodos apresentaram características marcantes. Entre 1920 e 1930, o estado de São Paulo firmou-se como polo econômico, favorecido pela infraestrutura de transportes e pela organização da rede urbana. Nas décadas seguintes, o êxodo rural e a migração inter-regional intensificaram a concentração populacional em metrópoles e cidades maiores (Negri, 1996, p. 27). Já no período pós-1970, observa-se o crescimento das cidades médias e a diversificação dos fluxos migratórios, que passaram a incluir migrações internas entre centros urbanos menores (Cano, 2008, p. 49).

Figura 1 - Linha do tempo.



Fonte: Elaboração própria.

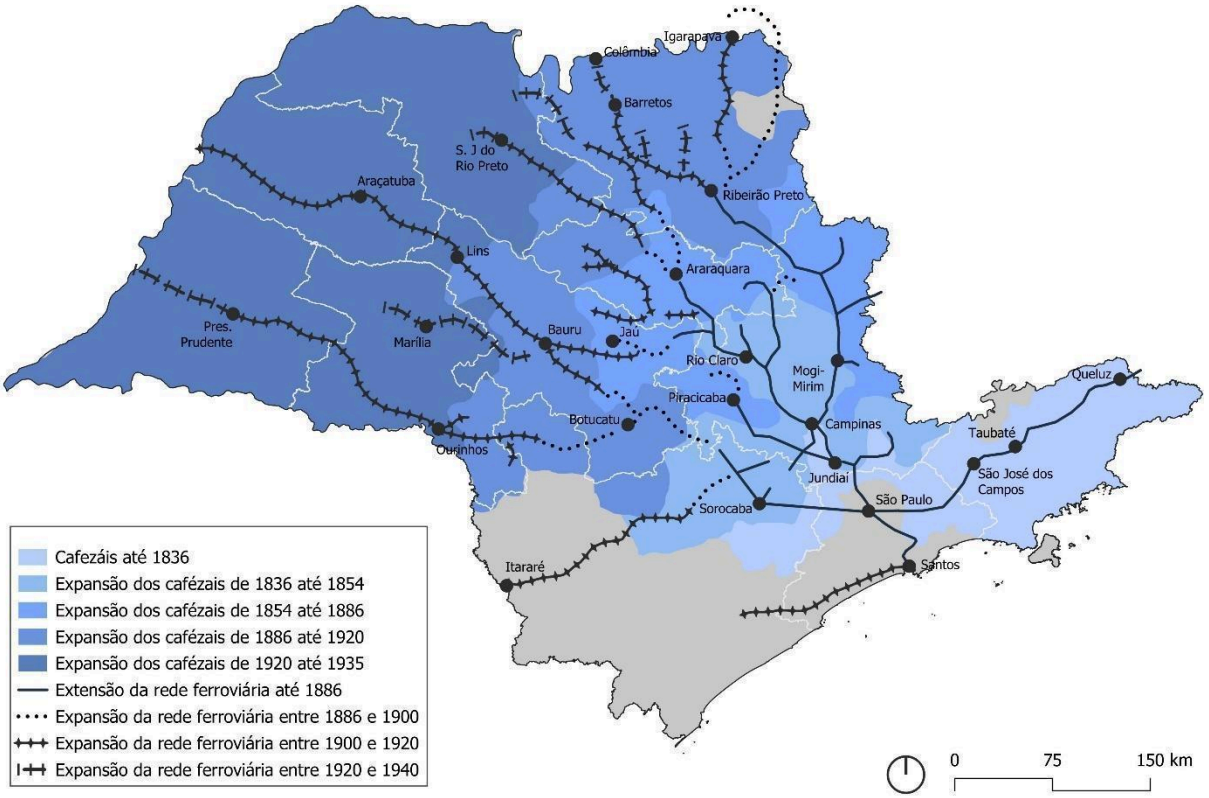
A economia brasileira, especialmente entre os séculos XIX e XX, exerceu papel central na conformação do espaço urbano em São Paulo. A expansão cafeeira foi um dos principais motores desse processo, não apenas por dinamizar a economia exportadora, mas também por impulsionar a construção de infraestrutura, como ferrovias e estradas, que integram o interior paulista ao porto de Santos e à capital. Esse desenvolvimento logístico permitiu a formação de um mercado interno mais articulado, viabilizando o surgimento de centros urbanos ligados ao ciclo do café (Dean, 1971; Furtado, 2007). As riquezas geradas pelo café também

estimularam o investimento em atividades industriais e em serviços urbanos, acelerando a urbanização em cidades como Campinas, Ribeirão Preto e Araraquara.

A partir da década de 1920, inicia-se um novo paradigma na lógica de circulação, com a ascensão das rodovias como vetores da modernização nacional. Como lembra Monbeig (1984, p. 201), “a estrada e o caminhão, completando a ferrovia, permitiram que os pioneiros se afastassem ainda mais”, favorecendo a expansão para áreas mais distantes e o acesso a novas terras, enquanto os planos rodoviários ganhavam força sob o lema de Washington Luís: “governar é abrir estradas”. A inauguração da Via Anhanguera, entre 1916 e 1921, considerada a primeira rodovia moderna do país, simboliza essa transição de modelo, promovendo a conexão entre a capital e o interior do estado por via rodoviária e abrindo caminho para uma nova etapa de urbanização pautada no automóvel. Esse deslocamento do eixo ferroviário para o rodoviário implicou profundas transformações na estrutura urbana de São Paulo e em seu papel logístico.

As imponentes estações ferroviárias, que antes simbolizavam o dinamismo da economia cafeeira, deram lugar a largas avenidas voltadas ao automóvel e à fluidez dos fluxos rodoviários. A cidade de São Paulo, ao longo de todo esse processo, manteve sua centralidade como núcleo articulador dos circuitos produtivos, mesmo diante das reconfigurações nos meios de transporte. Como destaca Schiavon (2020), “as rodovias surgem num momento de busca em torno da integração nacional e desejo de modernização das bases econômicas do país, refletindo o intenso processo de industrialização vivido”, reafirmando o papel estratégico da infraestrutura viária na expansão territorial e econômica paulista.

Mapa 1 - Avanço da cultura do café e expansão da rede ferroviária paulista.



Fonte: MILLIET *apud* MATOS (1981), elaboração própria.

O Mapa 1 — “Avanço da cultura do café e expansão da rede ferroviária paulista” — evidencia a íntima relação entre a expansão da cafeicultura e a conformação territorial do estado de São Paulo a partir do século XIX. Observa-se que o avanço das frentes cafeeiras, desde as áreas mais próximas à capital e ao Vale do Paraíba até o interior do estado, ocorreu de forma articulada com a implantação da rede ferroviária, fundamental para o escoamento da produção até o porto de Santos. A espacialização dos ciclos de expansão cafeeira, como indicado por Millet (apud Matos, 1990) e Saes (1981), revela que a atividade agrícola não apenas promoveu a interiorização das dinâmicas econômicas, como também contribuiu decisivamente para a constituição de novos núcleos urbanos ao longo das ferrovias, moldando a rede urbana paulista.

Esse processo foi determinante para a formação do mercado interno regional e para a consolidação de São Paulo como principal centro econômico nacional no período republicano. Como destaca Otero (2016), a associação entre a

cafeicultura e a infraestrutura de transportes impulsionou a organização de um território funcionalmente integrado, no qual as cidades emergentes passaram a desempenhar papeis estratégicos na articulação entre a produção agrícola, o comércio e os serviços. Dessa forma, o mapa expressa não apenas a difusão da lavoura do café, mas também os vetores estruturantes de uma urbanização vinculada à lógica econômica exportadora, cuja herança ainda pode ser observada na configuração atual da rede urbana paulista.

Nas décadas seguintes, especialmente a partir dos anos 1930, o processo de industrialização ganhou novo impulso, concentrando-se inicialmente na capital e no ABC paulista. A infraestrutura herdada do ciclo cafeeiro (ferrovias, portos, energia) serviu de base para a instalação de um parque industrial diversificado, que atraiu maciços contingentes migratórios e consolidou a Região Metropolitana de São Paulo como o principal polo industrial do país (Negri, 1996; Cano, 2008).

Até meados dos anos 1970, esse padrão de concentração metropolitana se aprofundou, com a Grande São Paulo respondendo pela maior parte do valor da produção industrial brasileira. No entanto, a partir da década de 1970, observou-se uma inflexão nesse modelo: os altos custos da terra urbana, os congestionamentos, os problemas ambientais e os incentivos fiscais concedidos por estados e municípios do interior começaram a induzir a desconcentração produtiva.

Conforme aponta Cano (2008), trata-se de uma “desconcentração virtuosa”, pois, mesmo com elevado crescimento da indústria de transformação na Grande São Paulo (120% na década), o crescimento nas periferias e no interior foi ainda maior (164%). Essa dinâmica refletiu o fortalecimento dos nexos inter-regionais e a diversificação da estrutura industrial brasileira, com destaque para os setores de bens de capital, intermediários e duráveis de consumo. Contudo, esse movimento positivo foi seguido de um período de estagnação e crise. Durante a década de 1980, conhecida como “década perdida”, o país enfrentou elevada inflação e baixo crescimento, afetando de maneira desigual os territórios. No caso paulista, detentor do principal parque industrial nacional, os efeitos da crise foram particularmente intensos, resultando em retração de setores estratégicos como o de bens de capital e duráveis de consumo (Cano, 2008).

No período posterior à decadência da economia cafeeira, entre as décadas de 1930 e 1970, o Brasil passa a consolidar um modelo de substituição de importações, com crescente industrialização concentrada em São Paulo. Esse novo

ciclo econômico fortaleceu ainda mais o papel do estado como centro dinâmico da economia nacional. A diversificação produtiva e o avanço das redes de transporte ampliaram o raio de influência da metrópole paulistana, enquanto cidades médias tornaram-se importantes polos regionais, abrigando indústrias, universidades e serviços especializados. Assim, a urbanização paulista se conecta diretamente às transformações estruturais da economia brasileira e à redefinição do território nacional (Cano, 2008, p. 36).

A urbanização acelerada também derivou de um processo industrial significativo. Como aponta Negri (1996):

> Em 1929, São Paulo concentrava 37,5% do valor da produção industrial brasileira, superando outras regiões e consolidando-se como o principal polo industrial do país. Esse avanço foi acompanhado pela descentralização da oferta industrial, deslocando o eixo de crescimento da capital para o interior (p. 36).

Como podemos observar, no início do século XX, fatores como a economia cafeeira, a expansão ferroviária, o êxodo rural e a industrialização moldaram o crescimento das cidades paulistas., Santos (1990a, p.47) explicita que:

> O crescimento metropolitano resulta de um conjunto de processos sistematicamente interligados, entre os quais a integração do território, a desarticulação das economias tradicionais e dos cimentos regionais, os novos papéis da circulação no processo produtivo, o desencadeamento de grandes correntes migratórias, paralelamente ao processo de concentração das rendas. Esse conjunto de processos traz às grandes cidades numerosas levas de habitantes do campo e das cidades menores, que se instalam como podem e, via de regra, terminam por se aglomerar nas enormes periferias desprovidas de serviços e onde o custo de vida, exceto o da habitação assim conquistada, é mais caro que nas áreas mais centrais.

A mais bem acabada síntese do processo de urbanização desse período pode ser observado na cidade de São Paulo. A periferia paulistana no século XX era marcada por um grande número de loteamentos “autoconstruídos” feitos de forma ilegal. Durante as décadas de 1970 a 90 a prefeitura de São Paulo promoveu a construção de aproximadamente 97.000 unidades de habitação através da COHAB-SP, visando diminuir as moradias ilegais e o alastramento das favelas, apesar disso, o número não foi o suficiente para conter o adensamento dessas moradias irregulares (Maricato, 1996, p.12-13). Esse modelo urbano de uma

centralidade que abrigava classes mais altas e “empurrava” os demais grupos para as partes mais distantes da cidade marcou a maior parte das cidades durante esse período. Santos (1990a, p.63) explica essa nova dinâmica de habitação com base nos interesses econômicos e fundiários das classes dominantes.

> Quanto mais gente vem para a cidade, com o consequente aumento do número de pobres e devido aos mecanismos geoeconômicos já descritos, mais o centro “cêntrico” cresce, se avoluma e se expande. O valor relativo da terra sobe mais (no centro), dando assim um novo impulso ao fenômeno da especulação imobiliária em toda a cidade. A diversificação de funções e a sua expansão acarretam, com a diferenciação consecutiva de usos da terra, uma valorização diferencial e uma competição pelo uso dos lugares. É uma nova razão para o agravamento da especulação. A pressão das classes médias por serviços cada vez mais diferenciados, especializados e numerosos, é um dado suplementar para uma nova diferenciação de valores, causa também de especulação fundiária.

A redefinição do espaço urbano e a função da terra durante esse período explica o espraiamento urbano para cidades vizinhas – no entorno metropolitano da capital - ou interioranas, em diferentes momentos e contextos, mas resultantes de um mesmo processo. Essa conformação territorial e urbana está fortemente condicionada à evolução de seus sistemas de transporte, em especial às ferrovias e rodovias. A trajetória econômica paulista nas últimas décadas também revela mudanças significativas no padrão de crescimento industrial e urbano, especialmente a partir da década de 1970. Esse período marcou o início de um processo de desconcentração da atividade produtiva, no qual a indústria começou a se deslocar da metrópole paulistana para outras regiões do estado e do país.

Com a industrialização e a desconcentração produtiva, especialmente a partir da década de 1970, a rede urbana do estado se diversificou. A expansão de cidades médias, como Ribeirão Preto, Campinas e Sorocaba, reflete essa dinâmica. Essas cidades passaram a desempenhar papéis fundamentais na interiorização do desenvolvimento, consolidando-se como novos polos econômicos e integrando-se às redes globais de circulação de bens, serviços e informações (Sposito, 2010, p. 60).

Essas transformações apontam para um processo de interiorização do desenvolvimento e a consolidação de novas centralidades urbanas no estado. Como destaca Sposito (2010), as cidades médias articulam fluxos de bens, serviços e

informações, desempenhando papéis intermediários entre metrópoles e pequenos municípios (Sposito, 2010, p. 60). A seguir, serão discutidas as principais dinâmicas que estruturaram esse processo, com ênfase na importância das cidades médias como intermediárias no sistema urbano paulista.

As cidades médias, dessa forma, são caracterizadas por apresentarem uma população intermediária, geralmente entre 100 mil e 500 mil habitantes, e por exercerem funções urbanas relevantes no contexto regional, mesmo que não detenham o mesmo grau de centralidade política ou econômica das grandes metrópoles. Sua importância vai além do porte demográfico: trata-se de centros urbanos que articulam fluxos de pessoas, mercadorias, serviços e informações, atuando como polos de organização territorial em suas respectivas regiões.

> [...] adotamos a expressão “cidades médias” como aquelas que desempenham papéis de intermediação no âmbito de sistemas urbanos simples ou complexos, o que as distingue das “cidades de porte médio”, que são aquelas, assim classificadas, em função de um dado tamanho demográfico, que, num determinado país, é considerado como médio segundo esta ou aquela classificação ou tipologia. (Sposito, 2010, p. 52).

Segundo Scherer e Amaral (2020), essas cidades desempenham papel fundamental na rede urbana ao polarizarem áreas intermediárias e abrigarem atividades econômicas especializadas, o que contribui para sua consolidação como eixos dinâmicos fora dos circuitos metropolitanos centrais. Assim, sua posição estratégica está diretamente relacionada à capacidade de integrar redes infraestruturais, atrair investimentos e gerar economias de aglomeração, mesmo em contextos marcados por grande heterogeneidade regional.

O surgimento dessas cidades também está vinculado à reestruturação produtiva e à desconcentração industrial da metrópole de São Paulo a partir dos anos 1970, como vimos anteriormente. A flexibilização da produção e a separação entre os centros de comando e os locais de produção abriram espaço para uma nova lógica territorial, em que atividades produtivas migraram para cidades fora da metrópole, sem que isso significasse uma perda de centralidade decisória da capital. Essas cidades passaram a exercer papeis estratégicos na articulação da rede urbana paulista, funcionando como polos regionais de serviços, comércio e, em

alguns casos, atividade industrial, se tornando capitais regionais que polarizam ou coordenam as cidades pequenas que estão em "sua" região. (Sposito, 2010 p.54).

A seguir, a Tabela 1 apresenta alguns municípios paulistas cuja população urbana situava-se entre 100 mil e 500 mil habitantes naquele período, evidenciando sua relevância demográfica e territorial no contexto do crescimento urbano descentralizado.

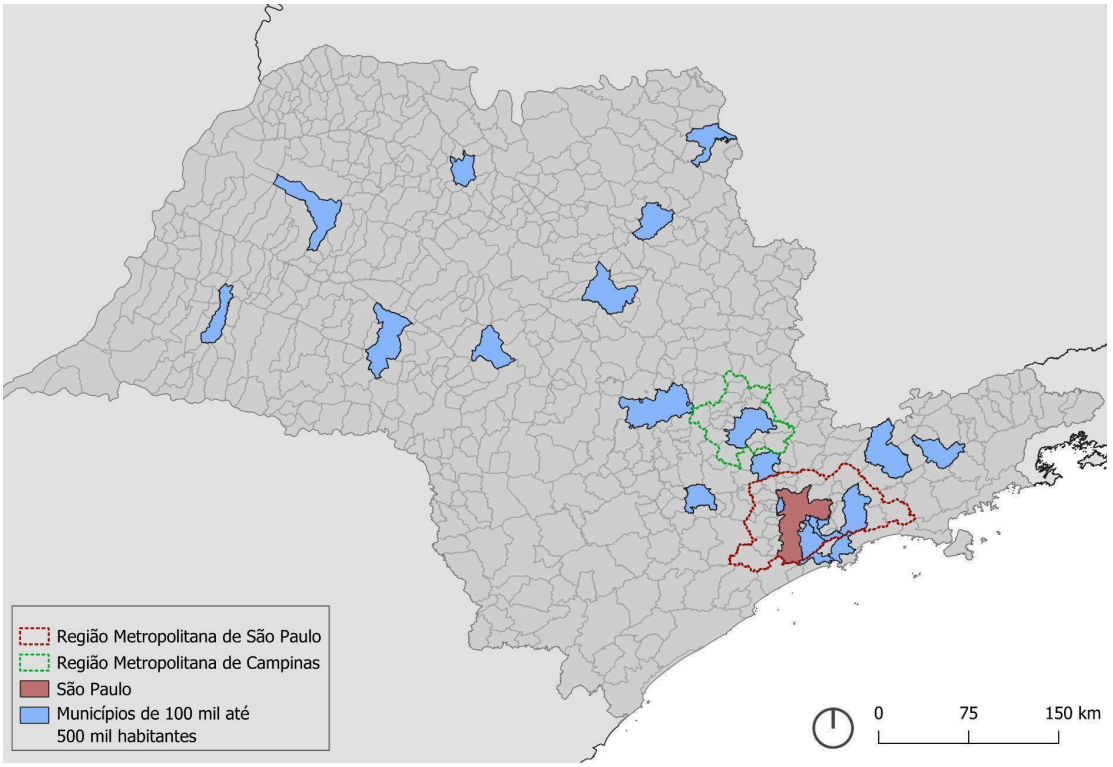
Tabela 1 - Cidades do estado de São Paulo com população urbana entre 100 mil e 500 mil habitantes em 1970.

Município	População Urbana	Área (km²)
Araçatuba	108 658	2 668
Araraquara	100 466	1 541
Bauru	132 057	702
Campinas	376 497	781
Franca*	93 613	590
Guarujá*	94 022	138
Guarulhos	236 865	314
Jundiaí	169 096	432
Marília*	98 114	1 194
Mauá	101 726	78
Mogi das Cruzes	138 746	749
Osasco	283 203	67
Piracicaba	152 626	1 426
Presidente Prudente	105 403	554
Ribeirão Preto	212 300	1 057
Santo André	418 578	159
Santos	346 096	725
São Bernardo do Campo	201 462	319
São Caetano do Sul	150 171	24
São José do Rio Preto	212 960	586
São José dos Campos	148 500	1 118
São Vicente	116 625	131
Sorocaba	175 888	458
Taubaté	110 706	655

*Valores próximos a 100 mil habitantes;

Fonte: Censo IBGE 1970, elaboração própria.

Mapa 2 - Cidades do estado de São Paulo com população urbana entre 100 mil e 500 mil habitantes em 1970.



Fonte: Censo IBGE 1970, elaboração própria.

Apesar do número “médio” de habitantes, vale ressaltar que nem todas essas cidades se encaixam nessa definição. A partir do mapa é possível observar que algumas dessas cidades encontram-se no que viria a ser a Região Metropolitana de São Paulo e que, com o passar dos anos em alguns casos, o crescimento populacional acompanhou o da metrópole. Podemos então considerar como cidades de médio porte aquelas que desempenham um papel econômico específico nas regiões interioranas do estado.

Esse conjunto de municípios do interior paulista passou a ocupar cada vez mais um papel estratégico na nova configuração espacial e econômica do estado, ampliando sua importância como centros regionais de consumo e serviços. Elas se consolidaram como núcleos intermediários que, além de articularem os fluxos regionais, passaram a atrair investimentos significativos nos setores comercial e de

serviços, impulsionados pelo crescimento do poder aquisitivo local. Como destaca Sposito (2004), a intensificação do mercado fundiário e imobiliário urbano nessas cidades, especialmente a partir da verticalização da produção imobiliária nos anos 1980, representa um marco importante na transformação de suas dinâmicas socioespaciais. Nessa época o modelo importado dos loteamentos fechados passa a se popularizar no Brasil.

> Nas últimas décadas do século XX, assistiu-se, em várias partes do globo, à expansão de uma forma socioespacial que, contemporaneamente, identificamos como “condomínios fechados” (CFs) ou “privados” (gated communities é a sua designação “internacional” mais comum) (Raposo, 2012, p.172).

A partir dos anos 1990, entretanto, com a implementação de políticas macroeconômicas neoliberais — como a abertura comercial, as privatizações e a valorização cambial —, o processo de desconcentração produtiva passou a ocorrer de forma mais artificial, impulsionado por estratégias como a Guerra Fiscal. Esse fenômeno foi classificado por Cano 2007 como uma “desconcentração espúria”, uma vez que não se baseava no fortalecimento orgânico das economias locais, mas sim em incentivos pontuais e instáveis que redirecionaram investimentos industriais para outras regiões sem romper com a centralização decisória sediada na metrópole.

Ainda que o interior do estado de São Paulo tenha experimentado crescimento industrial e fortalecimento urbano, principalmente em cidades médias como Campinas, São José do Rio Preto e Bauru, é importante destacar que as funções de comando e controle do capital permanecem concentradas na Grande São Paulo (Sposito, 2007; Lencioni, 1994). Dados apresentados por Sampaio (2009) indicam que, entre 1960 e 1980, houve uma queda expressiva da participação da metrópole nos indicadores industriais nacionais, como o número de estabelecimentos, pessoal ocupado e valor da transformação industrial. Por outro lado, essa desconcentração produtiva não foi acompanhada por uma descentralização do poder decisório, financeiro e político, o que contribuiu para a manutenção da hegemonia da capital paulista no sistema econômico nacional.

Assim, a urbanização paulista nas últimas décadas do século XX e início do XXI revela um cenário complexo, em que a desconcentração produtiva e o crescimento das cidades médias coexistem com a persistente centralização do comando econômico na metrópole. Essa configuração reforça a importância das

cidades médias como novos espaços de produção, consumo e circulação de informações, sem, contudo, deslocar completamente os centros de poder tradicionais.

A expansão das cidades médias paulistas ao longo das últimas décadas do século XX e início dos anos 2000 reflete diretamente os efeitos do processo de desconcentração produtiva e da reestruturação econômica do estado de São Paulo. Após o período de intensa concentração industrial na metrópole paulistana, especialmente até a década de 1970, iniciou-se um movimento de interiorização da atividade industrial, impulsionado tanto por políticas regionais como pelos próprios municípios do interior, que passaram a adotar estratégias de atração de investimentos, como a doação de terrenos e incentivos fiscais (Lencioni, 1994; Negri, 1996). Esse fenômeno ganhou novo impulso nos anos 2000 com a reorientação político-institucional e o crescimento econômico associado ao *boom* das *commodities*, permitindo a ampliação de mercados consumidores e a valorização imobiliária em regiões antes periféricas (Shimbo; Rufino, 2019). O que levou a um grande aumento no número de cidades com habitantes entre 100 mil e 500 mil habitantes no estado de São Paulo.

Tabela 2 - Cidades do estado de São Paulo com população urbana entre 100 mil e 500 mil habitantes no ano de 2000.

Município	População Urbana	Área (km²)
Americana	181 650	133,6
Araçatuba	164 440	1 167,4
Araraquara	173 335	1 006,0
Araras*	97 876	643,4
Atibaia*	96 720	96 720
Barretos*	98 822	1 563,6
Barueri	208 028	64,2
Bauru	310 208	673,5
Birigui*	91 042	530,6
Botucatu	103 793	1 482,8
Bragança Paulista	110 982	513,6
Carapicuíba	343 673	35,0
Catanduva	104 195	292,2

Cotia	148 082	323,8
Cubatão	107 260	142,3
Diadema	356 389	30,7
Embu	206 781	70,1
Ferraz de Vasconcelos	141 139	28,4
Franca	281 869	607,3
Francisco Morato	133 085	49,2
Franco da Rocha	100 241	133,9
Guaratinguetá*	98 964	751,4
Guarujá	265 076	142,7
Hortolândia	151 669	62,2
Indaiatuba	144 528	310,6
Itapecerica da Serra	127 783	151,5
Itapetininga	111 993	1 792,0
Itapevi	162 421	91,4
Itaquaquecetuba	272 416	81,8
Itu	123 881	640,0
Jacareí	183 444	460,0
Jaú	106 954	688,4
Jundiaí	299 669	431,9
Limeira	237 959	581,0
Marília	189 533	1 170,1
Mauá	363 112	62,4
Mogi Guaçu	116 117	813,1
Mogi das Cruzes	301 551	725,4
Pindamonhangaba	118 793	730,2
Piracicaba	316 518	1 368,4
Poá*	94 592	17,2
Praia Grande	191 811	143,6
Presidente Prudente	185 150	562,1
Ribeirão Pires	104 336	99,2
Ribeirão Preto**	502 374	650,4
Rio Claro	163 341	498,7
Salto	92 066	134,2
Santa Bárbara d'Oeste	167 574	271,5
Santos	415 543	280,3
São Caetano do Sul	140 144	15,3
São Carlos	183 369	1 140,9

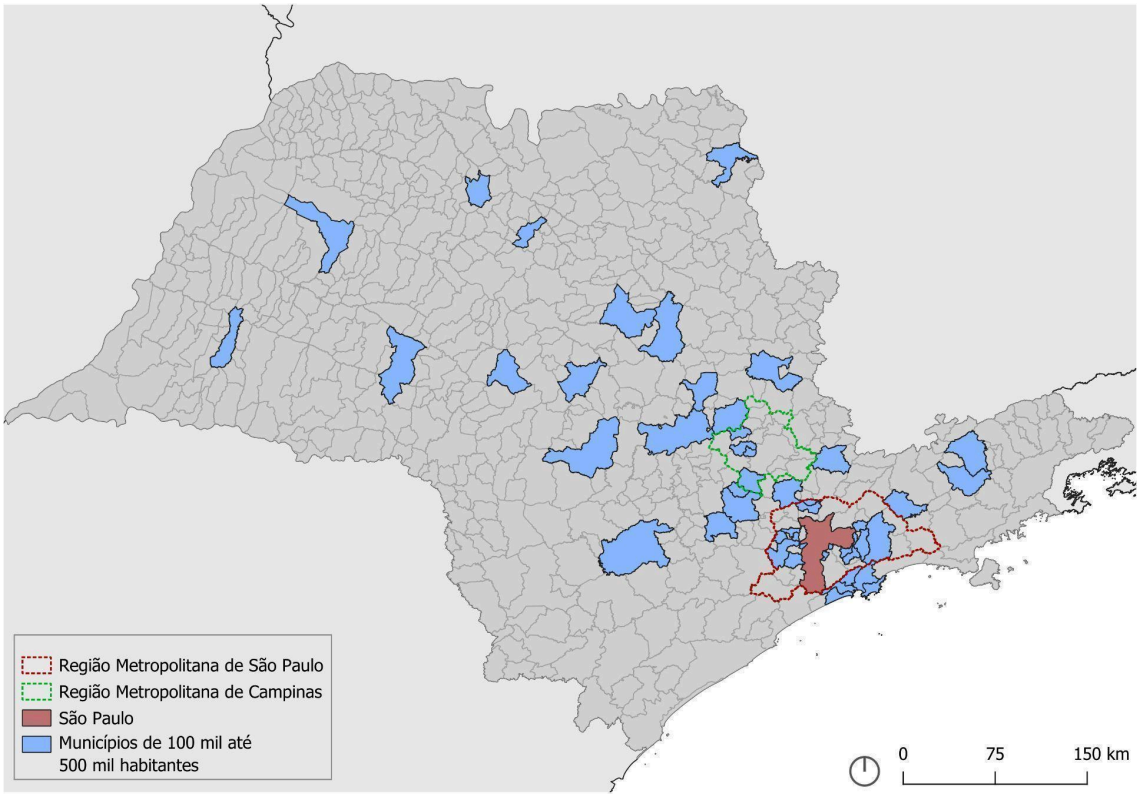
São José do Rio Preto	336 998	432,9
São José dos Campos**	532 403	1 099,6
São Vicente	302 541	148,4
Sertãozinho*	90 522	402,8
Sorocaba	487 907	449,1
Sumaré	193 266	153,0
Suzano	221 192	194,6
Taboão da Serra	197 460	20,5
Taubaté	229 810	625,9
Várzea Paulista*	92 669	34,6
Votorantim*	92 736	184

*Valores próximos a 100 mil habitantes;

**Valores próximos a 500 mil habitantes.

Fonte: Censo IBGE 2000, elaboração própria.

Mapa 3 - Cidades do estado de São Paulo com população urbana entre 100 mil e 500 mil habitantes no ano de 2000.



Fonte: Censo IBGE 2000, elaboração própria.

As cidades médias passaram a atrair tanto atividades econômicas quanto novos fluxos populacionais, redefinindo sua inserção na rede urbana regional. Tal reposicionamento se reflete na intensificação de processos de urbanização periférica, muitas vezes orientados pelas demandas do capital imobiliário e pela expansão de serviços especializados que sustentam a urbanização extensiva e desigual no interior paulista.

O aumento do número de cidades de médio porte no estado de São Paulo entre 1970 e 2000 evidencia transformações estruturais na organização do território paulista, em especial no que diz respeito ao processo de interiorização. Como já vimos, em 1970, poucas eram as cidades que se enquadravam no intervalo populacional entre 100 mil e 500 mil habitantes e desenvolviam um papel econômico específico para a região, sendo a urbanização fortemente concentrada na metrópole paulistana e em seu entorno imediato. Já em 2000, observa-se um crescimento expressivo desse grupo de municípios, indicando a consolidação de novas centralidades urbanas articuladas às dinâmicas regionais.

Esse movimento reflete o que Negri (1996) caracteriza como uma inflexão no modelo de desenvolvimento paulista, no qual a desconcentração industrial foi promovida por estímulos tanto de ordem federal, como os Planos Nacionais de Desenvolvimento (PNDs), quanto por políticas locais de incentivo à instalação de indústrias no interior, baseadas na doação de terrenos, isenção de impostos e investimentos em infraestrutura. Sposito (2007), por sua vez, destaca que a desconcentração territorial da população e da produção não implicou, necessariamente, na descentralização do comando e da gestão do capital, que permanecem ancorados na metrópole paulistana. Segundo ele, “a possibilidade de separação das áreas de comando das áreas de produção industrial tem sido [...] o principal fator que gera a desconcentração territorial da população” (Sposito, 2007, p. 11).

Podemos observar que, entre essas três décadas, o número de cidades com população urbana entre 100 mil e 500 mil habitantes mais do que triplicou no período, refletindo o fortalecimento de municípios como Sorocaba, Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Bauru, importantes capitais regionais. Essa expansão territorial do urbano se articula justamente à reestruturação produtiva iniciada nos anos 1990, já sob o marco das políticas neoliberais, como a abertura comercial e as privatizações. Moraes (2019), analisa esse processo, e afirma que “a

desconcentração produtiva entre 2000 e 2015 deve ser compreendida à luz de uma reorientação político-institucional que favoreceu a interiorização seletiva das atividades econômicas, ainda que subordinadas à lógica concentradora dos grandes centros" (Moraes, 2019, p. 57). Tal dinâmica demonstra que, mesmo com a difusão espacial da produção, a dependência das estruturas metropolitanas de comando permanece como traço característico do desenvolvimento regional paulista.

Embora a diversificação da rede urbana paulista indique uma urbanização mais policêntrica, os dados sugerem que essa interiorização não anulou os efeitos da centralização histórica. Como afirma Lencioni (1994, p. 57), "a decisão e controle do processo de valorização do capital não só continuam concentrados social e espacialmente, como são reiteradamente reforçados". A urbanização do interior paulista, portanto, não se opõe ao modelo concentrador, mas o complementa dentro de uma lógica de regionalização subordinada.

Tabela 3 - Cidades do estado de São Paulo com população urbana entre 100 mil e 500 mil habitantes no ano de 2010.

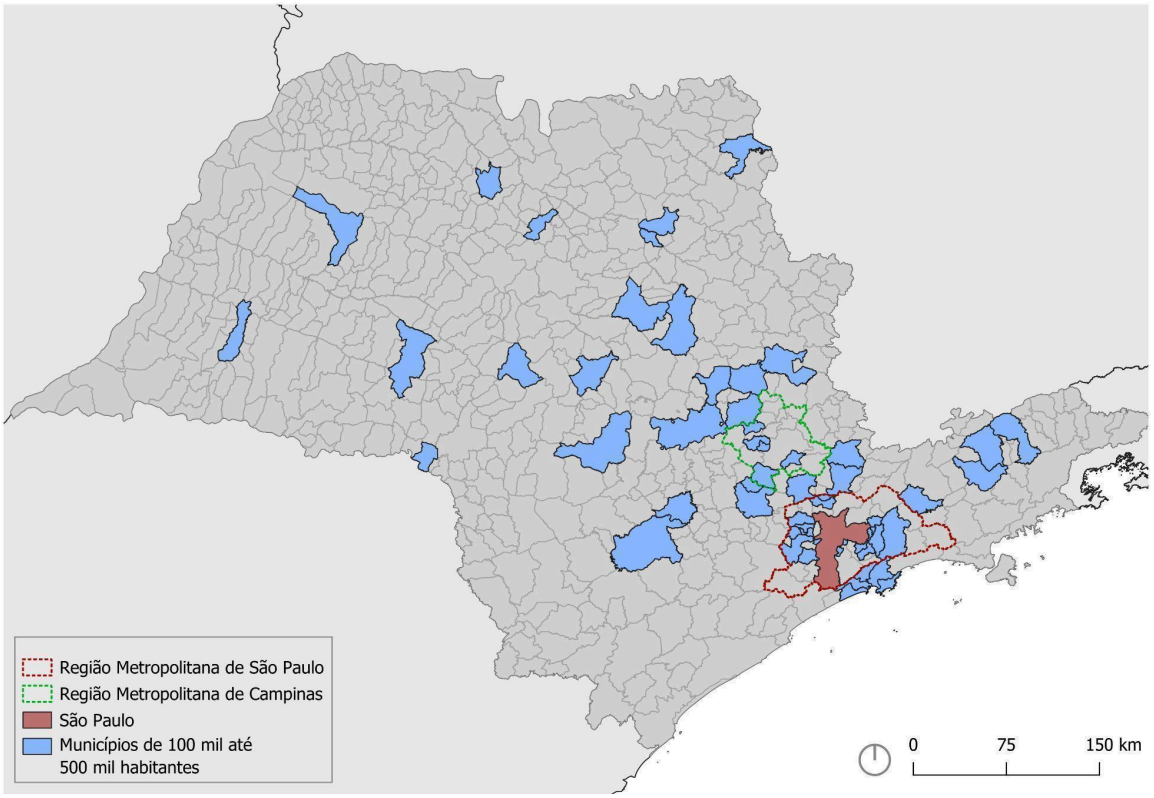
Município	População Urbana
Americana	209.654
Araçatuba	178.077
Araraquara	202.730
Araras	112.444
Atibaia	115.229
Barretos	108.686
Barueri	240.749
Bauru	338.184
Birigui*	105.487
Botucatu	122.678
Bragança Paulista	142.255
Carapicuíba	369.584
Catanduva	111.914
Cotia	201.150
Cubatão	118.720
Diadema	386.089
Embu	240.230
Ferraz de Vasconcelos	160.754
Franca	313.046

Francisco Morato	154.158
Franco da Rocha	121.244
Guaratinguetá	106.762
Guarujá	290.696
Hortolândia	192.692
Indaiatuba	199.592
Itapecerica da Serra	151.349
Itapetininga	131.050
Itapevi	200.769
Itaquaquecetuba	321.770
Itu	144.269
Jacareí	208.297
Jandira	108.344
Jaú	126.943
Jundiaí	354.204
Limeira	267.785
Marília	207.021
Mauá	417.064
Mogi Guaçu	130.295
Mogi das Cruzes	357.313
Ourinhos	100.374
Pindamonhangaba	141.708
Piracicaba	356.743
Poá	104.338
Praia Grande	262.051
Presidente Prudente	203.375
Ribeirão Pires	113.068
Rio Claro	181.720
Salto	104.774
Santa Bárbara d'Oeste	178.596
Santana de Parnaíba	108.813
Santos	419.086
São Caetano do Sul	149.263
São Carlos	213.061
São José do Rio Preto	383.490
São Vicente	331.817
Sertãozinho	108.772
Sumaré	238.470

Suzano	253.240
Taboão da Serra	244.528
Tatuí	102.256
Taubaté	272.673
Valinhos	101.626
Várzea Paulista	107.089
Votorantim	104.659

Fonte: Censo IBGE 2010, elaboração própria.

Mapa 4 - Cidades do estado de São Paulo com população urbana entre 100 mil e 500 mil habitantes no ano de 2010



Fonte: Censo IBGE 2010, elaboração própria.

A década de 2010 é marcada por uma mudança de dinâmicas socioespaciais e a criação de novos paradigmas para a produção do espaço. Nas cidades médias paulistas, observa-se uma intensificação da fragmentação urbana, impulsionada pela proliferação de loteamentos fechados e condomínios horizontais voltados às camadas médias e altas. Esse processo está diretamente ligado à evolução da financeirização do solo urbano e à atuação coordenada entre agentes

imobiliários, poder público local e grandes proprietários fundiários. Para Maricato (2000), trata-se de uma urbanização marcada pela autossegregação como valor e pela negação do espaço público como bem comum. A autora ressalta que

> [...] os condomínios fechados são a materialização de um modelo urbano que reforça a desigualdade, pois ao mesmo tempo em que oferecem segurança, infraestrutura e serviços privados aos seus moradores, negam o espaço público, reproduzem privilégios e intensificam a exclusão" (Maricato, 2000, p. 119).

Nesse modelo, o território urbano deixa de ser estruturado por critérios de integração e uso coletivo e passa a ser definido a partir de estratégias de diferenciação e valorização fundiária. A emergência desses empreendimentos está fortemente vinculada à importação do modelo norte-americano das *gated communities*, especialmente a partir da difusão do urbanismo neoliberal no Brasil. Como aponta Rolnik (1999), os loteamentos fechados, com regras próprias, administração interna e barreiras físicas, se inspiram diretamente nas experiências estadunidenses de urbanização privada, onde o espaço público é substituído por territórios de circulação restrita.

> A difusão dos loteamentos fechados [...] está associada à busca por segurança, status e qualidade de vida por parte das classes médias e altas, mas reflete, sobretudo, a privatização do processo de urbanização. Ao invés de o poder público coordenar o crescimento urbano com vistas ao interesse coletivo, transfere-se aos agentes privados o controle sobre a produção da cidade" (Rolnik, 1997, p. 201).

No caso das cidades médias, esse padrão é especialmente evidente em áreas periféricas de valorização recente, onde o poder público muitas vezes atua como legitimador da privatização do território. Ao mesmo tempo, esses empreendimentos expressam uma nova forma de espacialização do capital, baseada na formação de enclaves protegidos e na negação do urbano como espaço da diferença e da convivência. A cidade se fragmenta, não mais em bairros, mas em pedaços estanques, social e espacialmente separados, com administrações autônomas e lógica empresarial. Essa lógica é reforçada por um discurso de eficiência, segurança e modernização, que legitima a construção de espaços seletivos e blindados.

A intensificação desse processo torna-se ainda mais evidente quando se observa a expansão do número de municípios paulistas com população entre 100 mil e 500 mil habitantes ao longo da década seguinte. Em 2000, esse grupo era composto por 42 cidades. Em 2010, o número subiu para 56 e, em 2022, alcançou 68 municípios, revelando um crescimento de mais de 60% em duas décadas. Essa transformação quantitativa indica não apenas o aumento populacional, mas também uma mudança estrutural nas redes urbanas do estado, com o fortalecimento das cidades médias enquanto pólos regionais de moradia, consumo e serviços.

Esse crescimento pode estar articulado à lógica de valorização imobiliária que molda a urbanização contemporânea. À medida que esses municípios crescem e se consolidam como novos polos urbanos, passam a atrair investimentos do setor imobiliário, incorporando formas espaciais e padrões urbanísticos anteriormente restritos às metrópoles. Bernardes (2006) explicita que as cidades médias tornam-se alvo preferencial de empreendimentos fechados e de alto padrão, impulsionando processos de fragmentação, seletividade e exclusão. A paisagem urbana resultante é marcada pela proliferação de condomínios horizontais, bairros planejados e loteamentos fechados, geralmente instalados em áreas periurbanas, com acesso controlado e serviços autônomos.

Essa expansão não é neutra: ela altera profundamente a organização do território, pois cria novas centralidades voltadas ao consumo e à moradia de elite, ao mesmo tempo em que marginaliza áreas populares e aprofunda desigualdades. A cidade passa a ser moldada por vetores seletivos de crescimento, planejados sob demanda do mercado e validados por legislações locais flexíveis. Assim, a passagem de 2010 a 2022 representa não apenas um crescimento demográfico das cidades médias, mas a consolidação de um modelo de cidade voltado à diferenciação socioespacial e à reprodução da renda fundiária, alinhado ao paradigma da cidade-mercadoria.

Tabela 4 - Cidades do estado de São Paulo com população urbana entre 100 mil e 500 mil habitantes no ano de 2022.

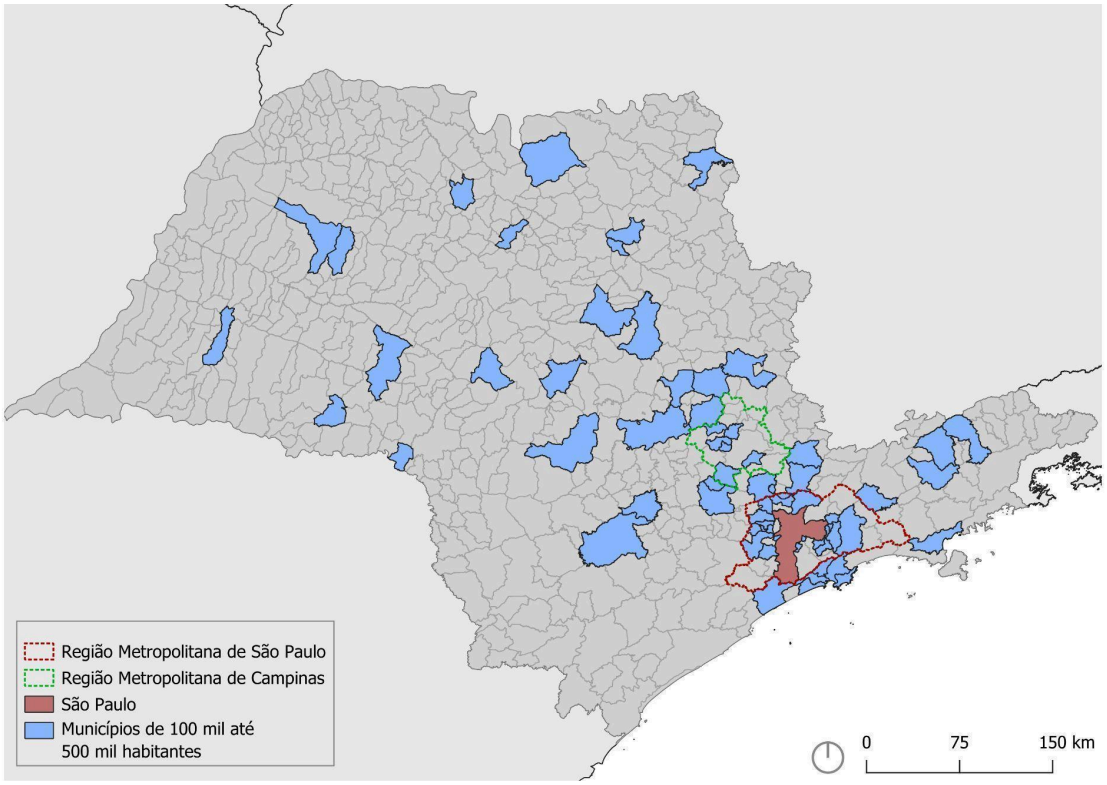
Município	População Urbana
Americana	243.674
Araçatuba	213.929

Araraquara	250.304
Araras	131.300
Arujá*	97.595
Assis	100.447
Atibaia	171.672
Barretos	119.427
Barueri	342.613
Bauru	388.686
Birigui	118.365
Botucatu	145.272
Bragança Paulista	181.556
Caçapava*	96.530
Caieiras*	98.600
Cajamar	101.500
Caraguatatuba	132.558
Carapicuíba	406.221
Catanduva	114.953
Cotia	289.622
Cubatão	128.645
Diadema	404.738
Embu	277.249
Ferraz de Vasconcelos	187.253
Franca	370.378
Francisco Morato	182.265
Franco da Rocha	159.367
Guaratinguetá	116.847
Guarujá	311.116
Hortolândia	246.449
Indaiatuba	266.593
Itanhaém	107.927
Itapecerica da Serra	172.898
Itapetininga	166.959
Itapevi	239.084
Itaquaquecetuba	392.218
Itatiba	116.275
Itu	176.548
Jacareí	251.591
Jandira	127.476

Jaú	132.351
Jundiaí	459.789
Limeira	305.169
Mairiporã	113.573
Marília	238.605
Mauá	383.280
Mogi Guaçu	154.487
Mogi das Cruzes	471.602
Mogi Mirim*	90.997
Ourinhos	108.678
Paulínia	115.870
Pindamonhangaba	164.932
Piracicaba	434.432
Poá	109.450
Praia Grande	344.834
Presidente Prudente	226.692
Ribeirão Pires	116.174
Rio Claro	206.950
Salto	141.988
Santa Bárbara d'Oeste	183.447
Santana de Parnaíba	163.348
Santos	414.029
São Caetano do Sul	166.847
São Carlos	256.898
São José do Rio Preto	475.643
São Vicente	334.632
Sertãozinho	127.670
Sumaré	294.128
Suzano	330.710
Taboão da Serra	283.419
Tatuí	122.991
Taubaté	311.912
Ubatuba*	97.382
Valinhos	132.846
Várzea Paulista	125.054
Votorantim	137.319
Votuporanga*	96.795

Fonte: Censo IBGE 2022, elaboração própria.

Mapa 5 - Cidades do estado de São Paulo com população urbana entre 100 mil e 500 mil habitantes no ano de 2022.



Fonte: Censo IBGE 2022, elaboração própria.

Dessa forma, como já vimos, as cidades médias no estado de São Paulo desempenham um papel articulador essencial no processo de reestruturação urbana, atuando como pontos de convergência em "eixos ou corredores de transportes e desenvolvimento". Essa posição estratégica as coloca como pivôs na configuração de redes urbanas mais complexas, interligando grandes metrópoles a cidades menores e contribuindo para a organização socioeconômica do estado (Amorim F.; Serra, 2001, p. 28).

Sposito (2010, p. 60) destaca que:

> Essas cidades estão inseridas em fluxos não apenas regionais, mas também supra-regionais, integrando redes de circulação de bens, serviços e informações que ultrapassam fronteiras estaduais.

Essas dinâmicas revelam a crescente interdependência das cidades médias em um território marcado pela integração econômica e pela complexidade das relações socioespaciais. Ao mesmo tempo, no âmbito do estado de São Paulo, essas cidades se consolidaram como centros de polarização regional. Segundo Sposito (2004), desde a década de 1970, elas desempenham funções político-administrativas e econômicas, polarizando regiões e favorecendo o equilíbrio regional ao mesmo tempo em que servem como plataformas para investimentos de grandes capitais nacionais e internacionais.

Portanto, o modelo urbano paulista reflete um equilíbrio entre a concentração em uma metrópole global e a capilaridade de uma rede de cidades médias, que articulam escalas locais, regionais e globais. Essa configuração complexa permite compreender as transformações do território paulista, profundamente influenciado por processos históricos como a expansão cafeeira, a industrialização e a reestruturação econômica. Essas cidades médias são, assim, peças fundamentais no desenvolvimento do estado, reforçando a relação entre urbanização, economia e história na construção do espaço.

Segundo Maricato (2001), o processo de verticalização no Brasil, longe de ser homogêneo, expressa as contradições da cidade desigual, pois “as regras que definem onde e como construir variam conforme os interesses do capital e da especulação fundiária” (p. 127). Nas cidades médias, observa-se que esse processo tem se concentrado em áreas com maior infraestrutura, próximo a eixos viários ou zonas centrais revalorizadas, enquanto bairros periféricos permanecem marcados pela horizontalidade precária e pela ausência de planejamento. Fix (2011) também aponta que a verticalização é uma ferramenta utilizada pelos agentes imobiliários para aumentar a renda da terra urbana, sendo regulada por instrumentos como o zoneamento, coeficientes de aproveitamento e outorga onerosa.

Em cidades médias, como vimos anteriormente, esse processo costuma se articular a políticas locais de flexibilização do uso do solo, que favorecem a construção de torres residenciais de médio e alto padrão, muitas vezes desvinculadas de infraestrutura urbana mais ampla. Bernardes (2010) analisa que essa verticalização seletiva contribui para a redefinição das centralidades urbanas, aprofundando a fragmentação e a segregação. No entanto, as dinâmicas de

autossegregação habitacional dos grupos de mais alta renda nas cidades médias se expressam, mais profundamente, em termos de produção de loteamentos fechados e condomínios horizontais nas franjas urbanas.

1.2 Processos de reestruturação e fragmentação urbana em cidades médias

Para compreender os processos contemporâneos de organização urbana, torna-se indispensável discutir o conceito de fragmentação socioespacial, cuja complexidade exige uma abordagem crítica e multifacetada. Sposito e Sposito (2020) destacam o caráter polissêmico do termo, o que permite sua apropriação por diferentes autores a partir de distintas perspectivas teóricas. Embora reconheçam essa diversidade, os autores associam a fragmentação de forma predominante ao processo de metropolização, o que tende a limitar a compreensão do fenômeno às grandes cidades e à escala metropolitana, restringindo suas possibilidades analíticas mais amplas (Sposito, 2004; Sposito; Sposito, 2020).

Embora a fragmentação socioespacial tenha sido inicialmente pensada no contexto das metrópoles, seu aprofundamento nas cidades médias paulistas evidencia como tais dinâmicas transbordam os limites da escala metropolitana, manifestando-se também em territórios urbanos intermediários. A difusão de padrões urbanísticos como os loteamentos fechados, condomínios horizontais e novos vetores de verticalização seletiva confirma essa tendência. A verticalização, nesse contexto, não representa apenas um adensamento construtivo, mas uma estratégia de diferenciação socioespacial, voltada à valorização do solo urbano e à requalificação de áreas centrais ou consolidadas, bem como na constituição de novas centralidades.

Assim, esse processo tão presente nas cidades de médio porte não se limita à proliferação de enclaves horizontais, mas também se expressa na verticalização dirigida e excludente, que reafirma o modelo de cidade-partida. Essa lógica consolida uma urbanização pautada pelo valor de troca, onde a forma urbana, seja ela murada ou verticalizada, se torna meio de acumulação, reforçando desigualdades e dificultando a construção de uma cidade justa e democrática.

Nesse sentido, torna-se pertinente considerar outras abordagens que enriquecem o entendimento do processo. Navez-Bouchanine (2002), por exemplo, compreende a fragmentação como resultado de separações físicas induzidas pelo planejamento urbano, especialmente no que se refere à circulação e às descontinuidades da paisagem. Na cidade contemporânea, tais fragmentações se manifestam em microgeografias marcadas por enclaves socioespaciais — como condomínios fechados, shopping centers e bairros segregados — que instauram novas centralidades e formas residenciais com forte caráter de isolamento e seletividade. Essas formas reforçam a lógica de fechamento e indiferença mútua, principalmente em relação às áreas periféricas urbanas, historicamente negligenciadas durante o processo de expansão das cidades.

A organização espacial das cidades médias brasileiras segue, historicamente, a dinâmica de segregação centro-periferia, característica também de outros contextos urbanos na América Latina (Santos, 2009). Durante as décadas de 1960 a 1980, esse modelo consolidou-se, atribuindo ao centro o papel de área privilegiada, bem equipada e destinada às atividades comerciais e administrativas, enquanto a periferia tornava-se o espaço destinado à população de baixa renda, marcada pela precariedade de infraestrutura e pela exclusão social (Sposito, 2004).

Segundo Sposito (2004):

> As áreas centrais eram definidas por sua maior acessibilidade e concentração de serviços, enquanto as periferias apresentavam condições habitacionais e de vida mais precárias, refletindo uma organização desigual do espaço urbano.

Esse processo foi intensificado pela especulação imobiliária, que empurrava as camadas mais vulneráveis para áreas afastadas, criando "cidades justapostas", onde centro e periferia coexistiam de forma desarticulada (Sposito, 2004, p. 122). Essa dinâmica não apenas segregava, mas também consolidava uma estrutura desigual de acesso aos bens e serviços urbanos. Para Santos (2009), o padrão de segregação centro-periferia não foi apenas um elemento organizador das cidades, mas também uma expressão das desigualdades inerentes ao sistema capitalista. A periferia tornou-se sinônimo de ausência ou ineficiência de meios de consumo coletivo, como saneamento, saúde e educação, destacando as limitações impostas à população marginalizada.

Nesse sentido, Villaça (1998) enfatiza:

> A elite urbana, concentrada em regiões centrais, desempenha um papel fundamental no controle da produção do espaço. Esse grupo busca atrair investimentos públicos e privados, valorizando áreas específicas e deslocando as populações de baixa renda para regiões periféricas.

À medida que as cidades médias cresceram, as dinâmicas de organização urbana começaram a se diversificar. Inicialmente caracterizadas por uma forte centralização das atividades econômicas e administrativas, essas cidades passaram a incorporar múltiplas centralidades. Centros comerciais, empresariais e novos polos de serviços emergiram, frequentemente em áreas periféricas, redirecionando fluxos populacionais e econômicos. Essa reorganização espacial reflete tanto os interesses do mercado imobiliário quanto as demandas crescentes de uma sociedade em transformação (Sposito, 2022).

Além disso, o crescimento das cidades médias foi acompanhado pela fragmentação socioespacial, com áreas de alto padrão convivendo com espaços de maior vulnerabilidade em proximidade física. Esse padrão, que Santos (2009) descreve como "fractal", evidencia o distanciamento social mesmo em cenários de proximidade geográfica. A criação de condomínios fechados e enclaves residenciais para as classes médias e altas reforçou essa fragmentação, enquanto a população de baixa renda continuou sendo empurrada para áreas mais afastadas e menos providas de infraestrutura. Maricato (2000) aponta que o modelo de urbanização brasileiro é profundamente marcado pela reprodução da periferização. Segundo a autora, a lógica da expansão urbana está vinculada a interesses fundiários e imobiliários que priorizam a especulação em detrimento da oferta de moradias e serviços adequados.

Essa lógica aprofunda as desigualdades, criando cidades fragmentadas e polarizadas socialmente. Lefebvre (2008) e Santos (2009) apontam que, além de perpetuar desigualdades, o modelo centro-periferia evidencia uma falta de acesso equitativo ao "direito à cidade". A presença de vazios urbanos em cidades densamente urbanizadas é um exemplo de como a lógica capitalista organiza o espaço de forma desigual. Para Sposito (2022), enquanto nos países centrais a

expansão urbana se caracteriza pela rarefação e dispersão, na América Latina ela gera novas áreas de concentração, agravando a desigualdade.

A organização espacial das cidades médias, então, é resultado de uma combinação de fatores históricos, sociais e econômicos que reforçam a segregação e a fragmentação urbana. Ainda que o modelo centro-periferia tenha evoluído para incorporar novas centralidades, as desigualdades persistem, evidenciando a necessidade de repensar as dinâmicas de produção do espaço urbano no contexto brasileiro.

E a reorganização das cidades médias é marcada pela consolidação de novas centralidades e pela articulação em redes urbanas mais complexas, o que também intensifica os processos de fragmentação socioespacial. Segundo Sposito (2020), a fragmentação socioespacial manifesta-se por meio do distanciamento e da segregação entre áreas de maior dinamismo econômico e regiões periféricas, reforçando desigualdades sociais e espaciais. Assim, as transformações nas cidades médias, embora promovam articulação regional, também evidenciam o aprofundamento de divisões socioespaciais, destacando a complexidade das relações urbanas no contexto contemporâneo. As cidades médias brasileiras vêm passando por um processo de reestruturação urbana que altera significativamente a dinâmica entre seus centros e periferias. A chegada de condomínios fechados e empreendimentos de alto padrão não apenas transforma a paisagem urbana, mas também redefine a lógica espacial e social dessas cidades. Como apontado por Otero (2016, p. 3):

> A produção imobiliária em cidades médias vêm resultando numa significativa reestruturação de seus espaços intra urbanos, tanto pelos impactos quantitativos quanto pelas novas tipologias introduzidas e consolidadas ao longo das últimas duas décadas.

O atual estágio de desenvolvimento capitalista tem reforçado à cidade essa dinâmica “fragmentada”, ainda de acordo com Sposito (2019, p. 4), considerando Duhau e Giglia (2016), a concentração de segmentos sociais de maior renda em áreas mais distantes do centro, dotadas, porém, de equipamentos e serviços públicos e privados, coloca em xeque a própria perspectiva centro-periférica que marcou a urbanização latino-americana durante muitas e muitas décadas e vem tornando mais complexa a estrutura espacial das cidades atuais.

A cidade atual não pode, portanto, ser pensada e analisada em si mesma, o que pressupõe um conteúdo relacional, ou seja, que só se explica a partir das articulações. Se ela não constitui uma unidade, devido às dinâmicas e processos de ordem próxima e distante que a entrecortam e a configuram, também não deve ser lida apenas a partir do par centro-periferia, o qual, como afirma Sposito (2011, p. 135), "não é mais suficiente para explicar a cidade", visto que novas conformações socioespaciais reconfiguram essa relação. Na redefinição do conteúdo da periferia, redefine-se a relação com o conjunto da cidade. Sposito (2011, p. 140) reforça a implantação de loteamentos fechados como um dos vetores de redefinição da lógica centro-periferia. Assim, os conteúdos da periferia se revelam nas novas frentes de valorização imobiliária e nas novas práticas socioespaciais.

Assim, a partir sobretudo da segunda metade dos anos 2000, configuram-se o espraiamento do tecido urbano e a conformação de uma cidade em que a periferia assume novos conteúdos e novas formas de separação são demarcadas no interior da cidade. Ou seja, como resultado das transformações recentes, surgem áreas nas quais os diferentes segmentos se veem socioespacialmente distantes, evidenciando novos elementos estruturadores do processo de segregação e delineando dinâmicas de fragmentação que, por sua vez, atravessam e aprofundam a segregação. Essa lógica produz novos significados, que criam a potencialidade e a necessidade de novas práticas espaciais, entre as quais não há mais espaço para encontros, diálogo e reconhecimento. Devido à inviabilidade de contato e de compartilhamento de experiências entre os diferentes segmentos sociais, as distâncias espaciais se traduzem em distâncias socioespaciais.

A fragmentação socioespacial se torna um efeito ainda mais direto dessas dinâmicas. Populações de baixa renda, frequentemente relegadas a áreas periféricas, enfrentam dificuldades de acesso a serviços e infraestrutura básica, enquanto as regiões centrais e os novos polos urbanos concentram investimentos e oportunidades.

A partir dos anos 2010, a periferia urbana passou por importantes transformações, deixando de ser representada exclusivamente como espaço da precariedade e da informalidade. Surge, então, o que alguns autores denominam “periferia moderna”: áreas localizadas fora do núcleo consolidado da cidade, mas que passam a abrigar empreendimentos legalizados, como loteamentos fechados, condomínios residenciais de padrão médio e conjuntos habitacionais verticais. Essa

nova periferia combina atributos da formalidade urbanística com a permanência de desigualdades estruturais, produzindo territórios de aparência ordenada, mas ainda marcados pela distância física e simbólica em relação ao centro. Para Caldeira (2000), trata-se de uma urbanização que mascara a exclusão sob formas arquitetônicas padronizadas, mas que mantêm a separação social. Maricato (2011) também aponta que a expansão periférica das últimas décadas é impulsionada por políticas habitacionais e por agentes privados que atuam sob a lógica do mercado, o que resulta em bairros formalizados, porém com baixa densidade de equipamentos públicos, infraestrutura insuficiente e precarização da mobilidade. Observa-se que, nas cidades médias paulistas, essa periferia moderna está diretamente relacionada aos novos vetores de crescimento urbano, muitas vezes induzidos por planos diretores flexíveis e interesses do setor imobiliário.

1.3 A produção imobiliária contemporânea nas cidades médias paulistas

A terra, em contextos urbanos, assume uma dupla valoração: social e econômica. Na perspectiva social, a terra é um bem essencial à sobrevivência coletiva, com impacto direto no direito à cidade e no acesso à infraestrutura urbana. Lefebvre (2008) destaca que "a sobrevivência do capitalismo depende do espaço. O direito à cidade expressa-se de modo claro como alternativa anticapitalista na medida em que se assenta na revalorização do uso sobre a troca" (Lefebvre, 2008, p. 85).

A relação entre valor social e rentável é complexa e frequentemente conflitante. Para Santos (2009), o padrão fractal de ocupação urbana no Brasil é marcado por proximidade física e distanciamento social, evidenciando que a distribuição desigual do solo urbano reflete as tensões entre uso coletivo e interesses privados.

> Um dos principais elementos desse novo padrão de segregação são os condomínios fechados, áreas residenciais autossegregadas, separadas do entorno através de muros e aparatos de segurança. Essa configuração espacial reflete um distanciamento social crescente que, apesar da proximidade física, reforça barreiras de acesso e aprofundamento das desigualdades (Santos, 2009, p. 57).

O parcelamento do solo é frequentemente acompanhado de alterações nas legislações urbanísticas, que facilitam o desenvolvimento de empreendimentos voltados às classes de maior poder aquisitivo. Por outro lado, a população de baixa renda é empurrada para áreas periféricas, onde a ausência de infraestrutura e serviços acentua a exclusão social. Isso reforça o padrão de segregação urbana, em que as relações de proximidade física coexistem com um distanciamento social profundo.

Nesse cenário, a atuação do poder público torna-se central na mediação das disputas territoriais e na orientação do desenvolvimento urbano. A adoção de legislações inclusivas, aliada ao fortalecimento dos instrumentos de regulação e controle da especulação imobiliária, é fundamental para reverter os processos de segregação e promover uma distribuição mais equitativa do solo urbano. Para isso, é indispensável reconhecer e debater os diferentes sentidos atribuídos à terra urbana — como valor de uso, valor social e valor de troca —, compreendendo que sua apropriação e transformação são constantemente tensionadas por interesses distintos. Discutir o valor social da terra frente à sua rentabilidade econômica permite elaborar políticas que conciliem os direitos coletivos à cidade com os interesses privados, favorecendo a construção de territórios mais justos, democráticos e inclusivos.

As dinâmicas que estruturam o espaço urbano nas cidades médias paulistas são profundamente marcadas por desigualdades sociais e pela lógica de mercantilização do solo urbano. A periferização e a fragmentação socioespacial destacam-se como os principais vetores dessa realidade, moldando não apenas o tecido urbano, mas também as relações sociais e as oportunidades econômicas disponíveis para diferentes grupos da população.

Ao longo das últimas décadas, a expansão das cidades médias tem sido acompanhada por um crescimento intenso e por uma gestão pública frequentemente limitada em sua capacidade de promover uma urbanização equitativa. Nesse cenário, observa-se a prevalência de interesses do mercado imobiliário sobre as necessidades habitacionais da população mais vulnerável. Essa relação entre especulação fundiária e exclusão social constitui uma das principais barreiras ao desenvolvimento urbano sustentável.

Santos (2009, p. 59) nos lembra que o espaço urbano não é apenas um reflexo da sociedade, mas também um fator ativo na produção de desigualdades. Ao

considerar o espaço como um recurso finito e, ao mesmo tempo, estratégico, o poder público e os agentes privados têm desempenhado papéis antagônicos. Enquanto o primeiro busca, ao menos em tese, atender ao interesse coletivo, os últimos frequentemente atuam para maximizar os lucros por meio da valorização da terra e da segregação territorial. Essa contradição é evidente nas dinâmicas de periferização observadas em muitas cidades médias, onde a habitação popular é relegada a áreas distantes e com pouca infraestrutura.

Nesse sentido, as políticas públicas desempenham um papel crucial na mediação desses conflitos. Maricato (2000) observa que a legislação urbana brasileira, apesar de robusta, muitas vezes é aplicada de forma desigual, favorecendo interesses especulativos em detrimento do acesso universal à terra.

> A questão habitacional não resulta da ausência de legislação, mas da aplicação inadequada e desigual de normas que perpetuam a exclusão social. Esse desequilíbrio legislativo favorece a valorização de áreas específicas em detrimento da urbanização equilibrada e inclusiva (Maricato, 2000).

Ademais, a fragmentação socioespacial aprofundou-se com o advento de novos padrões de urbanização, como os condomínios fechados e as centralidades periféricas. Esses espaços não apenas simbolizam a exclusão social, mas também a institucionalizam ao criar barreiras físicas e simbólicas entre os diferentes segmentos da sociedade. Harvey (2012, p. 78) aponta que tais práticas não são meros desvios, mas características intrínsecas do modelo capitalista de urbanização, que trata o solo urbano como uma mercadoria a ser explorada e não como um direito fundamental.

A exclusão das populações periféricas também se manifesta no acesso desigual aos serviços públicos essenciais. Apesar desse panorama desafiador, há iniciativas e propostas que visam reverter essas tendências. A construção de políticas públicas inclusivas e participativas é um caminho fundamental para promover uma urbanização mais justa. Planejamento urbano que considere a diversidade das demandas sociais, aliado a instrumentos como o Estatuto da Cidade, pode ajudar a mitigar os efeitos da especulação imobiliária e a redistribuir os benefícios do desenvolvimento urbano.

O conceito de "direito à cidade", popularizado por Henri Lefebvre e retomado por autores como Milton Santos e David Harvey, deve ser o norte para essas

transformações. O direito à cidade implica não apenas o acesso físico ao espaço urbano, mas também a possibilidade de participar ativamente de sua construção e transformação. Esse ideal exige uma ruptura com a lógica capitalista de urbanização e uma reorientação das prioridades públicas em direção à equidade e à inclusão social.

Por fim, é essencial reconhecer que a reestruturação urbana das cidades médias não é um processo isolado, mas parte de dinâmicas mais amplas que conectam o local ao global. A globalização, ao difundir modelos urbanos baseados na competitividade e na mercantilização do espaço, e a financeirização, ao transformar a terra urbana em ativo financeiro, intensificam as contradições e os desafios enfrentados tanto pelos gestores públicos quanto pela sociedade civil. Tais processos contribuem para a consolidação de uma urbanização seletiva, pautada por interesses privados, muitas vezes em detrimento do bem coletivo.

No caso de Bauru, essas tendências se expressam com clareza. A cidade, historicamente consolidada como um polo regional estratégico no interior paulista, tem vivenciado desde a década de 2000 uma intensificação de processos como a verticalização seletiva, a expansão de loteamentos fechados nas franjas urbanas e a transformação do seu território por agentes imobiliários com forte influência sobre o planejamento urbano. Esses movimentos refletem a lógica de cidade-mercadoria, onde o espaço passa a ser produzido prioritariamente como objeto de consumo e investimento.

Nesse contexto, a luta pelo direito à cidade em Bauru ganha contornos específicos: trata-se não apenas de garantir acesso a infraestrutura, moradia e mobilidade, mas também de questionar os critérios que orientam o crescimento urbano e quem se beneficia com ele. Reivindicar o direito à cidade é, portanto, uma luta por justiça social e por uma redefinição dos valores que orientam o desenvolvimento urbano, com base na equidade, na função social da propriedade e na participação popular. Só assim será possível construir uma cidade verdadeiramente democrática, onde o território seja reconhecido como bem comum e não apenas como mercadoria.

2. AGENTES DA PRODUÇÃO E CONSUMO DO ESPAÇO URBANO

2.1 Definições conceituais e debate na literatura

O espaço social, conceito apresentado por Pierre Bourdieu em seu artigo “Efeitos do Lugar” (1997) é entendido como o local formado por “agentes” (ou atores) e o papel que eles desempenham na sociedade de acordo com a sua relação com o capital. Esse espaço social se manifesta no espaço físico de diferentes formas, dentre elas, o poder sobre o espaço; conquistado pela posse de diferentes formas de capital, esse poder se revela concretamente através de um arranjo físico específico, sendo uma relação observável entre a disposição espacial dos agentes sociais e a disposição espacial dos bens e serviços, sejam eles privados ou públicos. Para Bourdieu (1997, p.160):

> Os agentes sociais que são constituídos como tais em e pela relação com um espaço social (ou melhor, com campos) e também as coisas na medida em que elas são apropriadas pelos agentes, portanto constituídas como propriedades, estão situadas num lugar do espaço social que se pode caracterizar por sua posição relativa pela relação com os outros lugares (acima, abaixo, entre, etc.) e pela distância que o separa deles.

O autor identifica que os agentes sociais não existem fora do espaço que os constituem, eles são definidos justamente pela posição que ocupam nas relações com outros agentes e com os bens apropriados. O espaço social, nessa perspectiva, estrutura-se pela exclusão mútua das posições, isto é, pela distinção que separa grupos e frações de classe a partir do volume e da composição do seu capital. Como o autor observa, assim como o espaço físico se organiza pela exterioridade das partes, o espaço social se define pela oposição e pelo distanciamento entre as posições que o compõem. É nesse sentido que a localização dos agentes no território não é aleatória: ela expressa, ao mesmo tempo, sua posição na hierarquia social e as estratégias de distinção que orientam suas práticas espaciais.

A apropriação efetiva dos lugares, no entanto, não depende apenas da vontade ou da necessidade: ela exige o preenchimento de condições tácitas, inscritas na própria estrutura dos espaços. Para que um agente possa realmente ocupar ou usufruir de determinado lugar, seja um museu, um serviço público ou um bairro exclusivo, é necessário que ele possua os capitais ali requeridos, ainda que de forma não declarada. Como argumenta, sob pena de se sentirem deslocados, aqueles que penetram em um espaço devem cumprir as condições que ele exige tacitamente de seus ocupantes, o que pode incluir desde a posse de capital cultural

até o acesso a redes de relações sociais (Bourdieu, 1997, p.165). Assim, mesmo os equipamentos ditos públicos podem se tornar inacessíveis a quem não dispõe dos instrumentos simbólicos para deles se apropriar, revelando o caráter seletivo e excludente da organização espacial.

A partir dessa breve ideia de espaço social e agentes, podemos compreender as diferentes visões de autores como Weber e Bourdieu sobre como grupos específicos se posicionam e agem em relação ao espaço urbano e sua produção e reprodução. Em sua obra póstuma “Economia e Sociedade” (2000), Max Weber pontua que a “ação ‘social’”, por sua vez, significa ação que, quanto a seu sentido visado pelo agente ou os agentes, se refere ao comportamento de outros, orientando-se por este em seu curso” (2000, p.3). Voltando a essa lógica, “os agentes detêm um poder à proporção do seu capital, quer dizer, em proporção ao reconhecimento que recebem de um grupo” (Bourdieu, 1996, p.145), sendo o capital simbólico aquele que se torna eficiente quando reconhecido como legítimo pelos demais. É nesse contexto que o espaço físico se converte em espaço social: as disputas pela localização, pelos equipamentos e pela distinção materializam as lutas de classe e definem hierarquias. Essas lutas produzem efeitos concretos — os ganhos diferenciais que os agentes obtêm em função de sua posição no território —, os quais Bourdieu denomina “ganhos de espaço”. Tais ganhos revelam como o capital, em suas múltiplas formas, confere poder sobre a localização e, consequentemente, sobre o tempo e as oportunidades. Nas palavras do autor (1997, p.163):

> Os ganhos do espaço podem tomar a forma de ganhos de localização, eles mesmos susceptíveis de ser analisados em duas classes: as rendas (ditas de situação) que são associadas ao fato de estarem situadas perto de agentes e de bens raros e cobiçados (como os equipamentos educacionais, culturais ou de saúde); os ganhos de posição ou de classe (como os que são assegurados por um endereço prestigioso), caso particular dos ganhos simbólicos de distinção que estão ligados à posse monopolística de uma propriedade distintiva (As distâncias físicas podem ser medidas segundo uma métrica espacial, ou melhor, temporal, na medida em que os deslocamentos tomam um tempo mais ou menos longo segundo as possibilidades de acesso aos meios de transporte, públicos ou privados, o poder que o capital, sob suas diferentes formas, dá sobre o espaço é, também, ao mesmo tempo, um poder sobre o tempo).

Para compreender a produção do espaço urbano sob o capitalismo, analisaremos o papel desempenhado pelos agentes que operam na interface entre o capital financeiro, a terra e a moradia a partir da visão de três diferentes autores. Christian Topalov, em sua obra de 1974, oferece uma importante contribuição ao definir o promotor imobiliário como um agente social cuja função central consiste em gerir o capital imobiliário de circulação durante sua transformação em mercadoria-habitação. Para o autor, essa figura não surge de forma espontânea, mas é resultado de condições históricas específicas, nas quais a produção habitacional passa a exigir a articulação entre diferentes frações do capital – industrial, comercial e financeiro – e a figura do promotor emerge justamente para coordenar esse processo, assumindo os riscos e organizando os fluxos de investimento.

> Definiremos o promotor imobiliário como um agente social que assegura a gestão de um capital imobiliário de circulação na sua fase de transformação em mercadoria habitação. Esta função só pôde surgir em condições históricas que precisamos especificar para esclarecer a definição proposta. (Topalov, 1974, p.15)
>
> A principal característica da função social do promotor é indicada pela definição que propusemos: ele é um canal do investimento do capital imobiliário de circulação no pré-financiamento de operações destinadas à aquisição de casa própria. Antes de analisar as diversas modalidades de inserção nos circuitos de financiamento, é necessário ilustrar esta proposição com uma breve análise dos fluxos monetários que acompanham a produção das habitações e a transferência dos direitos de propriedade sobre estas aos usuários finais. (Topalov, 1974, p.58)[1]

Partindo dessas premissas, Topalov (1974) aprofunda sua análise ao identificar que o promotor imobiliário não é um agente isolado, mas o ponto de articulação entre diferentes frações do capital que atuam na produção habitacional. Para compreender como o capital imobiliário de circulação se transforma em mercadoria-habitação, é preciso, então, desagregar o setor e examinar as funções específicas desempenhadas por cada uma dessas frações: industrial, promocional e bancária, e a maneira como se articulam, nem sempre harmonicamente, no processo de valorização. Um dos pontos centrais de sua reflexão é a diferenciação entre as formas de capital que compõem o setor. O autor mostra que a produção de

[1] Tradução livre da autora.

habitações, por exemplo, não pode ser explicada apenas como encontro entre oferta e demanda, mas como resultado da articulação entre distintas frações de capital. Topalov identifica três grandes tipos: o capital industrial, representado pelas construtoras responsáveis pela materialização do edifício; o capital promocional, encarnado pelos incorporadores e empreendedores imobiliários, cuja função é organizar, planejar e coordenar os empreendimentos; e o capital bancário, fundamental para viabilizar o financiamento de longo prazo que esse setor exige.

Como destaca, trata-se de uma lógica em que cada fração cumpre funções específicas dentro do ciclo de valorização:

> O capital industrial realiza o processo produtivo no setor da construção, transformando matéria-prima, força de trabalho e solo urbano em edificações; o capital promocional organiza o empreendimento, assegurando a rentabilidade e a comercialização do produto final; e o capital bancário garante o financiamento indispensável à reprodução do processo, permitindo superar o obstáculo da longa imobilização de recursos característico do setor imobiliário (Topalov, 1979, p. xx).

Essa leitura revela a especificidade do setor: ao contrário de outras esferas industriais, a produção de moradias exige prazos longos de retorno, depende da localização do solo urbano e mobiliza quantidades significativas de capital. Isso obriga o surgimento de estratégias financeiras e institucionais que assegurem sua continuidade, o que coloca o Estado como ator indispensável. Não se trata apenas de construir, mas de viabilizar financeiramente e politicamente o processo de urbanização.

Além disso, esses capitais especializados participam não apenas da produção, mas também da extração e distribuição da mais-valia urbana e da renda fundiária. O preço final das moradias não é simples reflexo dos custos de produção, mas resultado de mecanismos que incluem especulação, políticas públicas e dinâmicas de mercado. Nesse sentido:

> A reprodução do capital imobiliário exige a constituição de formas institucionais que assegurem a repartição da renda fundiária e da mais-valia urbana entre diferentes frações de capital. A moradia, nesse processo, deixa de ser mero bem de consumo para se converter em mercadoria cuja valorização depende tanto da produção material quanto de operações financeiras e jurídicas que a tornam vendável. (Topalov, 1979, p.56).

Em termos indiretos o setor imobiliário é atravessado por contradições próprias: de um lado, precisa responder à demanda social por habitação; de outro, só se realiza plenamente enquanto espaço de acumulação, subordinado à lógica da rentabilidade. A consequência é que as necessidades habitacionais das camadas populares dificilmente se transformam em motor do processo produtivo, uma vez que o capital imobiliário se orienta prioritariamente para segmentos capazes de pagar preços mais elevados e garantir retorno rápido ao investimento. Outro ponto é que a articulação entre capital industrial, promocional e bancário não se dá de forma harmônica, mas envolve disputas pela apropriação da mais-valia gerada no setor.

> Cada fração do capital imobiliário procura maximizar sua participação na mais-valia urbana: os construtores pela redução dos custos de produção; os promotores pela ampliação das margens de comercialização; e os bancos pelo controle das condições de financiamento e crédito. Essas tensões internas, mediadas pelo Estado, definem a estrutura do mercado imobiliário e influenciam diretamente a forma da cidade" (Topalov, 1979, p. 61).

Isso significa que o espaço urbano é produzido não apenas por uma "soma de agentes", mas por um sistema de capitais especializados que se articulam, competem e se complementam. Essa perspectiva permite compreender como o mercado imobiliário não é neutro nem transparente, mas campo de conflitos que envolvem tanto a repartição da renda fundiária quanto a orientação da produção de novas áreas urbanas.

Por fim, o autor destaca a importância do Estado como mediador essencial. Observa-se que, sem a intervenção estatal, seja por meio de políticas habitacionais, planos diretores, subsídios ou regulação do crédito, o setor imobiliário não conseguiria superar suas barreiras estruturais. Assim, o Estado aparece não como ator externo, mas como parte constitutiva da reprodução do capital imobiliário.

Dentre as diversas perspectivas teóricas que buscam compreender a atuação dos agentes imobiliários na produção do espaço urbano, destaca-se a contribuição de Corrêa (1989), cuja abordagem enfatiza a relação entre a organização do espaço e os interesses econômicos locais. Para o autor, a produção do espaço urbano é um processo dinâmico e contraditório, no qual os agentes imobiliários atuam de forma articulada para moldar as dinâmicas territoriais, muitas vezes em busca da valorização da terra e da maximização de lucros.

Sua análise concentra-se especialmente no contexto brasileiro do final da década de 1980, onde a atuação desses agentes resultou em processos de fragmentação socioespacial e segregação. Corrêa destaca o papel central do Estado nesse processo (1989, p. 12-13), não apenas como regulador, mas também como agente produtor do espaço, cujas ações podem tanto promover a inclusão quanto reforçar desigualdades, dependendo dos interesses em jogo. Ao integrar a dimensão espacial às dinâmicas sociais e econômicas, a teoria de Corrêa oferece uma base sólida para compreender como os agentes imobiliários influenciam a configuração das cidades e as relações de poder sobre o uso da terra. Em sua análise sobre a produção do espaço urbano, Corrêa identifica cinco agentes principais que atuam de forma articulada para moldar as dinâmicas territoriais: o Estado, os proprietários fundiários, os incorporadores, os construtores e os usuários.

O Estado é destacado como um agente central, responsável por estabelecer o marco jurídico e regulatório, além de controlar grandes estoques de terras e promover políticas públicas que influenciam diretamente a produção do espaço. Essa regulação estatal serve ao propósito mais amplo de garantir a reprodução das relações de produção capitalistas no espaço urbano. Ao definir onde e como se pode construir, o Estado interfere diretamente no preço da terra, na valorização de determinadas áreas e na lucratividade dos empreendimentos, assegurando as condições para a continuidade do processo de acumulação. A produção do espaço urbano via regulação estatal torna-se, assim, um negócio altamente lucrativo.

Os proprietários fundiários atuam como detentores do solo, buscando maximizar a valorização de suas propriedades por meio da especulação imobiliária. Já os incorporadores e construtores são responsáveis pela materialização dos projetos urbanos, transformando o espaço em mercadoria por meio de empreendimentos imobiliários. Por fim, os usuários, embora muitas vezes passivos no processo de produção, são essenciais, pois são eles que ocupam e vivem o espaço, conferindo-lhe significado social.

Corrêa enfatiza que a interação entre esses agentes é marcada por conflitos e cooperações, resultando em uma produção do espaço que reflete as desigualdades e contradições da sociedade capitalista. Essa categorização permite compreender como os interesses econômicos, políticos e sociais se entrelaçam na configuração das cidades, especialmente em contextos de expansão urbana e periferização. Poucos anos depois, em sua obra “Trajetórias Geográficas (1996)”, o

geógrafo aprofunda a relação entre os esses agentes, nomeando essas relações de “redes” , utilizando-se um pouco do conceito de redes sociais de autores como Manuel Castells (1999), que alerta o fenômeno das redes como uma nova morfologia social que altera profundamente os fluxos de informação, a cultura e os modos de produção.

Ainda para Corrêa (1996, p.111-112) a rede é analisada em três dimensões diferentes: na dimensão organizacional, a rede é caracterizada pelos agentes sociais que a compõem (Estado, empresas, instituições e grupos sociais), sua origem (planejada ou espontânea), a natureza dos fluxos (mercadorias, pessoas ou informações), a função desempenhada (realização ou suporte), a finalidade (dominação, acumulação ou solidariedade), o tipo de existência (real ou virtual), a construção (material ou imaterial), o grau de formalização (formal ou informal) e a organicidade (hierárquica ou complementar). Na dimensão temporal, as redes são avaliadas quanto à duração (longa ou curta), à velocidade dos fluxos (lenta ou instantânea) e à frequência de operação (permanente, periódica ou ocasional). Por fim, na dimensão espacial, observam-se a escala de abrangência (local, regional, nacional ou global), a forma espacial assumida no território (solar, dendrítica, circuito ou barreira) e o tipo de conexão predominante (interna ou externa).

Como dito anteriormente, as relações entre os agentes que produzem o espaço urbano são complexas e envolvem diversos interesses, muitas vezes conflituosos. Os proprietários dos meios de produção, especialmente os grandes industriais, buscam terrenos amplos e baratos para suas atividades, mas enfrentam a especulação fundiária promovida pelos proprietários de terras, que elevam os custos de expansão. Esses conflitos são frequentemente resolvidos em favor dos industriais, que pressionam o Estado para desapropriações e instalação de infraestrutura, permitindo sua relocalização para áreas mais amplas e baratas, enquanto lucram com a venda dos terrenos antigos a preços elevados (Corrêa, 1989, p. 14-16). Por outro lado, os proprietários fundiários buscam maximizar a renda da terra, especialmente através da conversão de terras rurais em urbanas, atuando muitas vezes como promotores imobiliários. Em áreas nobres, eles loteiam e vendem terrenos para residências de alto status, enquanto em áreas periféricas realizam loteamentos populares com infraestrutura mínima, destinados a grupos sociais de baixa renda (Corrêa, 1989, p. 16-20). O Estado, por sua vez, desempenha um papel central na regulação do uso do solo e na instalação de infraestrutura,

valorizando as terras dos proprietários fundiários e industriais. Através de políticas de desapropriação, zoneamento e investimento em infraestrutura, o Estado facilita a expansão urbana e a relocalização de indústrias, além de atuar diretamente como promotor imobiliário, especialmente em programas habitacionais populares localizados em áreas periféricas (Corrêa, 1989, p. 24-27). Apesar disso, é importante considerar que o período descrito por Corrêa, as décadas de 1970 e 1980, além de se tratar de um momento político frágil no Brasil, nos estertores da Ditadura Civil-Militar, são as décadas em que a indústria desempenha um importante papel no PIB brasileiro, especialmente no estado de São Paulo.

Dessa forma, tendo em mente o papel do Estado nesse período pós-ditatorial e o grande poder político e financeiro dos proprietários fundiários e industriais podemos compreender que, na visão de Corrêa, as ações do Estado frequentemente refletiam os interesses das classes dominantes, priorizando investimentos em áreas nobres e negligenciando as periferias. Em sua lógica, isso resulta em políticas insuficientes para atender à demanda por moradia digna, levando à formação de favelas e loteamentos irregulares. Os grupos sociais excluídos, especialmente os moradores de favelas, tornam-se agentes ativos na produção do espaço urbano ao ocupar terrenos públicos ou privados de forma irregular, muitas vezes em áreas inadequadas para a construção formal, como encostas íngremes e áreas alagadiças. A urbanização dessas áreas ocorre, em grande parte, através da ação dos próprios moradores, que melhoram suas residências e implantam infraestrutura básica, com eventual apoio do Estado (Corrêa, 1989, p. 29-31). Enquanto isso, os promotores imobiliários focam na produção de habitações para a demanda solvável, ou seja, para grupos sociais de maior renda, excluindo as camadas populares do acesso ao mercado formal de habitação. A produção de habitações populares só ocorre quando é rentável, geralmente através de superlotação ou construção de baixa qualidade, muitas vezes dependendo de subsídios estatais para viabilizar projetos (Corrêa, 1989, p. 20-23).

Essas dinâmicas revelam as desigualdades sociais e espaciais inerentes ao capitalismo urbano, onde os interesses econômicos dos agentes dominantes frequentemente se sobrepõem às necessidades dos grupos sociais excluídos. Podemos ainda notar que isso foi visível no Brasil com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1964, ano em que se iniciou a ditadura civil-militar, tendo sido extinto um ano após o fim do período ditatorial, no ano de 1986. De acordo com

Santos (1994, p.67) a “[...] interferência do Estado, por intermédio do Banco Nacional da Habitação (BNH) ajudou a criar um modelo urbano disperso e extenso, que tende a se reproduzir”. Tal modelo consiste em criar uma centralidade que “expulsa” a população mais pobre para uma área indesejada e cedendo áreas mais privilegiadas para a elite. Tomando as devidas proporções e considerando as diferenças entre os programas, o PMCMV, instituído em 2009, tendeu a produzir efeitos territoriais semelhantes nas cidades brasileiras (Cardoso, 2013).

Em A Justiça Social e a Cidade, Harvey (1980) reformula a compreensão sobre a produção do espaço urbano ao situá-la no interior das contradições do capitalismo. Para ele, o espaço não é mero suporte físico ou cenário para a vida social, mas produto e condição da acumulação, resultado de disputas materiais entre agentes sociais distintos. Nesse processo, destacam-se três grupos fundamentais: as facções do capital, o Estado e as classes trabalhadoras urbanas, que interagem em torno da contradição entre valor de uso e valor de troca da terra e da moradia.

O espaço urbano, nessa leitura, torna-se mercadoria. O solo e a moradia, que deveriam cumprir uma função social, passam a ser tratados como ativos de troca, sujeitos à especulação e à lógica do “capital fictício”. Isso significa que a valorização não se limita à produção material de edificações, mas se estende à circulação de capitais financeiros que se apropriam da renda fundiária. As facções do capital são centrais na produção do espaço urbano, pois subordinam o solo e as moradias à lógica da acumulação. Ainda que exista um grande volume de capital social investido no estoque de habitações, no mercado privado esse valor não é aferido pelo uso, mas pelo preço que pode ser obtido em transações de troca, frequentemente distorcido por fatores externos, como a especulação imobiliária.

> Ele não é produto da mente delirante de um banqueiro cocainômano de Wall Street, mas uma forma real de capital – dinheiro que se tornou mercadoria, dotada de um preço. Embora o preço seja fictício, somos todos forçados a responder por ele (seja pagando uma hipoteca, procurando juros para a nossa poupança ou contraindo empréstimos para alavancar um negócio) (2014, p. 172-173).

O Estado surge, nessa perspectiva, como agente indispensável à reprodução capitalista. Sua função, segundo Harvey, é garantir as condições gerais de produção: infraestrutura, serviços urbanos, marcos regulatórios e reprodução da força de trabalho. Contudo, essa atuação não se dá de forma neutra:

> O Estado tem que garantir a reprodução das condições gerais de produção. Isso significa, entre outras coisas, que ele deve fornecer infraestrutura, serviços públicos e garantir a disponibilidade de força de trabalho adequada – funções que, inevitavelmente, o colocam como um agente ativo na produção do espaço urbano. (Harvey, 1982, p. 131).

Ainda que aparente agir em prol do interesse coletivo, o Estado frequentemente se alinha às facções dominantes do capital, reforçando sua hegemonia na produção do espaço. Programas habitacionais e projetos de reurbanização, mesmo quando destinados à população de baixa renda, frequentemente resultam na valorização de determinadas áreas e na marginalização de grupos sociais mais pobres. Assim, a atuação estatal, longe de equilibrar a disputa, tende a aprofundar desigualdades socioespaciais.

> O governo também impõe e administra uma variedade de restrições institucionais na operação do mercado de moradia (o zoneamento e os controles de planejamento do uso do solo sendo os mais conspícuos). Tanto quanto o governo aloca muitos serviços, facilidades e vias de acesso, ele também contribui indiretamente para o valor de uso da moradia modificando o meio circundante. (Harvey, 1980, p.139-142)

As classes trabalhadoras urbanas aparecem como agentes em condição subordinada, mas também como sujeitos de resistência. Moradores, trabalhadores e pequenos comerciantes produzem o espaço em seu cotidiano, mas são constantemente pressionados pela lógica da valorização. Essa dinâmica revela como o espaço urbano é constantemente submetido à mercantilização, deixando em segundo plano as necessidades sociais. A cidade capitalista se configura, nas palavras do autor, como meio de acumulação e, ao mesmo tempo, como mecanismo de exclusão, na medida em que determinados espaços são moldados para gerar lucro, enquanto outros são negligenciados ou abandonados (Harvey, 1980, p. 139). Como sintetiza:

> A forma urbana é o resultado de lutas e compromissos entre diferentes facções do capital, entre capital e trabalho, entre as necessidades de uso e as exigências da valorização. O espaço urbano é, por isso, um campo de disputas contínuas que refletem e reproduzem as contradições do capitalismo. (Harvey, 1980, p. 126).

Para além desses três grandes grupos, Harvey (1980, p. 139-142) desagrega os agentes que atuam no mercado de moradia segundo seus interesses específicos, ora vinculados ao valor de uso, ora ao valor de troca. Os usuários de moradia, sendo eles proprietários ou locatários, consomem a habitação de acordo com seus desejos e necessidades, dessa forma o valor de uso da casa é determinado pela situação pessoal ou familiar em uma localização particular. Os proprietários usuários podem se interessar pelo valor de troca, especialmente no momento da compra, da venda ou quando reformas os forçam a considerar restrições orçamentárias, enquanto os locatários, por sua vez, estão em posição diferente, porque o valor de uso propicia apenas um limite racional para a ação, enquanto o valor de troca vai para o proprietário. Assim, todos os usuários buscam obter valores de uso por meio do arranjo do valor de troca.

Os corretores de imóveis operam no mercado para obter valor de troca, lucrando com a compra e venda ou com a cobrança de custos de transação e raramente contribuem para o valor de uso da casa, tendo em vista que seu interesse reside no volume de transações e recebem incentivos para aumentar o giro no estoque de moradia, estimulando a mobilidade por meios éticos ou não, a demolição é um exemplo. Os proprietários rentistas, por sua vez, tratam a moradia como meio de troca, suas estratégias podem ser duas: comprar e alugar para obter renda corrente (maximizando retorno de curto prazo) ou adquirir via financiamento hipotecário e usar o aluguel para amortizar a dívida, aumentando o valor líquido do patrimônio (segunda estratégia, voltada à valorização de longo prazo). A escolha impacta a manipulação do estoque: a primeira tende à rápida obsolescência; a segunda, à boa manutenção.

Outros agentes como os incorporadores e a indústria da construção estão envolvidos na criação de novos valores de uso para outros, a fim de realizar valores de troca para si próprios. Compra de solo, preparação (utilidades públicas) e construção exigem capital adiantado, sujeitos à pressão competitiva, precisam realizar lucro, e têm forte interesse na suburbanização, na reabilitação e no desenvolvimento. As instituições financeiras (bancos, companhias de seguros, sociedades de construção etc.) desempenham papel crucial no financiamento da casa própria, dos empreendimentos de proprietários, do desenvolvimento e da nova construção. Elas alocam seus fundos onde há investimento lucrativo e seguro, controlando indiretamente a alocação do solo para diferentes usos. Por fim, as

instituições governamentais intervêm diretamente (produção de moradias públicas) ou indiretamente (isenções fiscais, garantia de lucros, eliminação de riscos), além de impor restrições como zoneamento e planejamento do uso do solo. Argumenta-se que garantir o mercado é um modo de assegurar a produção de valores de uso – mas nem sempre isso ocorre.

Em síntese, para o autor a produção do espaço urbano é resultado da atuação articulada, e frequentemente conflituosa, desses diferentes agentes, cada qual movido por interesses específicos que oscilam entre o valor de uso e o valor de troca. Proprietários fundiários, incorporadores, instituições financeiras, corretores, Estado e usuários compõem um campo de forças no qual a cidade é simultaneamente produzida como mercadoria e como espaço vivido. Essa dinâmica, longe de ser neutra ou puramente técnica, expressa as contradições do capitalismo em sua dimensão espacial. Nas últimas décadas, contudo, essa lógica tem se reconfigurado: a financeirização do setor imobiliário, a atuação de grandes grupos nacionais e a disseminação de novas tipologias residenciais – como os loteamentos fechados – introduziram transformações significativas na forma como o capital se apropria do solo urbano e produz a cidade. Compreender essas transformações recentes, especialmente em contextos de cidades médias paulistas, é o que se busca a seguir.

2.2 Transformações recentes na dinâmica imobiliária

Nas últimas três décadas, o setor imobiliário brasileiro passou por transformações estruturais que redefiniram a produção do espaço urbano, especialmente nas cidades médias do interior paulista. Dois movimentos interligados marcam esse período: de um lado, a financeirização do setor, com a crescente participação do capital financeiro na produção, comercialização e gestão da moradia; de outro, a disseminação de novas tipologias residenciais, notadamente os loteamentos fechados e condomínios horizontais, que deixaram de ser restritos às metrópoles para se consolidar também em cidades de porte médio. Esse processo não ocorreu de forma descolada das dinâmicas de regulação estatal, que, por meio de planos diretores, leis de parcelamento do solo e políticas habitacionais, criou condições para a expansão seletiva do mercado, nem das estratégias dos agentes imobiliários, que passaram a atuar em redes articuladas entre o capital fundiário, o

capital financeiro e o poder público. No caso específico do estado de São Paulo, capitais regionais como Bauru, São José dos Campos e Sorocaba tornaram-se polos de atração de grandes incorporadoras e de empreendimentos voltados a segmentos de maior renda, ao mesmo tempo em que a produção de moradia popular manteve-se relegada às periferias. A análise dessas transformações exige, portanto, a identificação dos agentes que atuam nesses territórios e a compreensão de suas estratégias locacionais e de valorização. É o que se busca a seguir, com foco no município de Bauru.

Esse duplo movimento, financeirização de um lado, disseminação de novas tipologias residenciais de outro, não pode ser compreendido sem a análise dos instrumentos que os viabilizam e dos agentes que os operam. No Brasil, a promulgação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), em 1997 (Lei nº 9.514/1997), criou as bases jurídico-institucionais para a securitização de recebíveis imobiliários, por meio dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

> A arquitetura do financiamento habitacional no Brasil [...] deveria ter como objetivo principal o atendimento às necessidades habitacionais do país. No entanto, nos últimos anos, o enfrentamento dessas necessidades, ou mesmo do déficit de novas unidades habitacionais, parece ter mudado de função. De meta objetiva das políticas do setor, o 'combate ao déficit', expressão largamente utilizada na mídia impressa e televisiva, tem sido utilizado como pretexto para a criação de novos instrumentos de crédito, mais vocacionados à acumulação financeira de capital que à universalização do direito à moradia. (Royer, 2009, p. 21).

A securitização, como demonstra Melazzo et al. (2021), consiste na transformação de ativos imobiliários, tradicionalmente de baixa liquidez e circulação restrita aos mercados locais, em títulos homogêneos de livre circulação no mercado de capitais.

> A securitização, assim e em termos gerais, permite que ativos considerados 'non marketable' se transformem em ativos 'marketables'. Isto é, bens de baixa liquidez, com mercados restritos (e, portanto, com circulação também restrita) ou mesmo inexistentes e/ou 'pouco desenvolvidos' possam, através deste instrumento, alcançar escalas geográficas mais amplas para sua circulação. (Melazzo et al., 2021, p. 4)

Ao fazê-lo, ela permite que a moradia se converta em ativo financeiro, afastando-se de seu valor de uso e subordinando sua produção e consumo a lógicas que transcendem as escalas locais (Melazzo et al., 2021, p. 5; Royer, 2009, p. 27).

Contudo, a adoção desse instrumento no Brasil foi lenta e dependeu de um processo de aprendizado por parte dos agentes, bem como de sucessivos aperfeiçoamentos legais e incentivos tributários (Melazzo et al., 2021). A partir de 2011, observa-se uma inflexão: os valores emitidos em CRIs se expandem significativamente, e dois agentes se destacam nesse processo. O primeiro é a Caixa Econômica Federal (CEF), instituição financeira estatal que, desde a extinção do Banco Nacional da Habitação (BNH) em 1986, passou a gerir os fundos públicos destinados ao crédito habitacional (FGTS e SBPE).

> Desde o ano de 2002, quando fez sua primeira emissão, a CEF passou a ser líder do mercado de títulos baseados no imobiliário. Hoje, já é possível avaliar algumas mudanças estruturais por ela promovidas: a securitização se espalha para cidades de diferentes portes e estratos da rede urbana e passa a capturar imóveis de uso residencial e menores valores. (Melazzo et al., 2021, p. 8)

A CEF não apenas é a maior financiadora do setor, mas também se tornou a principal emissora de CRIs lastreados em imóveis residenciais, especialmente aqueles financiados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) (Melazzo et al., 2021, p. 8). O segundo é a MRV Engenharia S/A, uma das maiores construtoras e incorporadoras do país, com capital aberto na bolsa de valores, que passou a utilizar a securitização como estratégia de captação antecipada de recursos para ampliar sua produção, emitindo títulos lastreados em seus empreendimentos e disseminando o instrumento para cidades de diferentes portes da rede urbana (Melazzo et al., 2021, p. 8). A expansão geográfica da securitização, que alcança não apenas as metrópoles, mas também cidades médias do interior, e a captura de imóveis residenciais de médio e baixo valor unitário indicam a conformação de um modelo brasileiro de financeirização da habitação, no qual o Estado (via banco público) atua como indutor e regulador, ao mesmo tempo que os agentes privados se valem do mercado de capitais para ampliar sua escala de produção e antecipar sua rentabilidade.

Paralelamente à financeirização, a disseminação dos loteamentos fechados e condomínios horizontais reconfigura a morfologia e a organização socioespacial das

cidades médias. Como argumenta Sposito (2011), a ampliação dos espaços sob domínio do modo capitalista de produção enseja a comparação entre realidades socioespaciais historicamente distintas, e essa comparação, orientada pela ideologia da unicidade técnica e do consumo, tende a transmutar diferenças em desigualdades. Os loteamentos fechados, que articulam sistemas de segurança, infraestrutura privada e homogeneidade social, promovem a autossegregação das classes médias e altas, ao mesmo tempo que redefinem a relação centro-periferia. Os muros, guaritas e câmeras criam condições para que a separação se aprofunde, ainda que pobres e ricos passem a coabitar, geograficamente próximos, as novas franjas urbanas. Essa fragmentação socioespacial não é apenas uma nova morfologia urbana, mas uma condição que produz novos conteúdos e práticas, nos quais o espaço público é progressivamente esvaziado e a convivência entre as diferenças é anulada.

Nesse contexto, a redefinição da centralidade urbana é outro aspecto central. Tradicionalmente associada ao espaço público de comércio, serviços e encontro, a centralidade hoje se segmenta: diferentes grupos sociais passam a ter centros de referência distintos, localizados em shopping centers, centros empresariais ou em eixos rodoviários que concentram empreendimentos de alto padrão. Essa descentralização das atividades econômicas, combinada com a proliferação de enclaves fortificados, contribui para o que Sposito (2011) denomina a perda da cidade como unidade espacial: não é mais possível apreender a cidade como totalidade integrada, pois as práticas socioespaciais dos diferentes segmentos sociais se realizam em circuitos cada vez mais separados, que se justapõem sem se integrar.

No estado de São Paulo, capitais regionais como Bauru tornaram-se polos de atração de grandes incorporadoras e de empreendimentos voltados a segmentos de maior renda, ao mesmo tempo em que a produção de moradia popular manteve-se relegada às periferias. Contudo, para compreender como esses processos: financeirização, securitização, disseminação de loteamentos fechados e fragmentação socioespacial, se manifestam concretamente em Bauru, é necessário resgatar sua formação histórica, as políticas urbanas que orientaram sua expansão e a atuação dos agentes imobiliários locais. É o que se buscará nos capítulos seguintes.

3. BAURU – PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL

3.1 Histórico da urbanização

O processo de urbanização de Bauru está profundamente enraizado nas dinâmicas econômicas e territoriais do interior paulista. Desde o final do século XIX, a formação da cidade coincidiu com um período de intensa expansão da fronteira agrícola do café, impulsionando a ocupação do centro-oeste do estado. Os primeiros registros de posse de terras datam de 1850, mas a consolidação da primeira aglomeração urbana ocorreu em 1884, a partir da doação de terras de uma fazenda, e Bauru foi elevada à condição de município em 1896.

Em um primeiro momento, ao avanço da frente cafeeira e, sobretudo, à implantação da ferrovia, o crescimento e desenvolvimento da cidade foi acelerado. Contudo, os primeiros registros de ocupação, como vimos anteriormente, remontam à década de 1850, quando, a partir da promulgação da Lei de Terras (Lei nº 601/1850), iniciou-se o registro das chamadas terras devolutas. A chegada dos primeiros posseiros foi sucedida, duas décadas mais tarde, pela instalação de latifundiários, ainda sem grandes investimentos em urbanização, devido à incerteza quanto à prosperidade econômica da região. Apenas em 1884 a doação de parte de uma fazenda consolidou o núcleo inicial da vila, origem da futura cidade, com as primeiras casas erguidas às margens da estrada que ligava os sertões próximos, atual Rua Araújo Leite, sendo Bauru elevada à condição de município em 1896 (Ghirardello, 1992)

Os principais marcos de impulso à urbanização se deram no início do século XX, com a chegada das ferrovias. O entroncamento formado pelas estradas de ferro das companhias Sorocabana (1905), Noroeste do Brasil (1906) e Paulista (1910) conferiu a Bauru uma posição estratégica no interior paulista, ampliando sua articulação com a capital e com importantes municípios da região.

> Outra “façanha” sempre rememorada ocorreu alguns anos depois. Em 1904, quando foi viabilizada a construção da ferrovia Noroeste do Brasil, depois de muita polêmica foi definida a região de Bauru como o ponto de partida dos trilhos. (Losnak 2004, p.61)

Mapa 6 - Sistema viário de Bauru



Fonte: Plano diretor de Bauru, elaboração própria.

Esse processo intensificou a circulação de pessoas e mercadorias e dinamizou a construção civil, viabilizada pela importação de materiais de outras regiões. Foram realizados melhoramentos urbanos tanto pelo poder público municipal quanto pela iniciativa privada, sobretudo na área central, que se consolidou como espaço de comércio e moradia voltado às camadas mais abastadas, a chamada “população nobre” (Ghirardello, 1992, p. 140).

A condição de polo ferroviário conferiu a Bauru uma vocação essencialmente urbana, distinta de outros municípios paulistas cuja economia

dependia da agricultura. Como observa Losnak (2004, p. 62), a cidade fortaleceu-se como “ponto de conexão e de chegada de milhares de passageiros”, orientando seu perfil econômico para o setor terciário. A década de 1920 marcou também o início das primeiras indústrias de bens de consumo, que, embora de menor porte, destinavam-se ao abastecimento regional, sobretudo das cidades da Alta Paulista e da Noroeste (Otero, 2016, p.106-107). Esse crescimento acelerado exigiu a criação de instrumentos regulatórios, dessa forma, em 1928, foi promulgado o primeiro Código de Posturas de Bauru, estabelecendo normas de uso e ocupação do solo.

> Os impactos resultantes desse rápido crescimento da urbanização demandaram, no ano de 1928, a promulgação de seu primeiro Código de Posturas, contando com normas de uso e ocupação do solo, primeiro conjunto de regramentos urbanísticos voltado à organização de seu espaço urbano. (Catelan, 2008, p. 54)

Até a década de 1920, a população de Bauru concentrava-se predominantemente na atual região central. A expansão urbana começou a se intensificar a partir de 1926, com a abertura de novos bairros em distintas direções; nesse cenário, surgiu o Jardim Bela Vista, promovido como o primeiro “bairro-jardim” da cidade, voltado às classes mais abastadas. Situado ao norte e próximo ao centro, o empreendimento não alcançou o caráter elitizado esperado: a travessia da linha férrea, o traçado pouco inovador e o investimento limitado em infraestrutura resultaram na ocupação por grupos sociais diversos (Ghirardello, 1992, p. 140; Otero, 2016).

Na década seguinte, a intensificação da imigração e o aumento da demanda por moradias populares impulsionaram a criação de loteamentos destinados às camadas de baixa renda. A maioria desses empreendimentos localizou-se do outro lado da ferrovia, em áreas de difícil acesso e carentes de serviços básicos, consolidando os setores norte e oeste como zonas de ocupação popular (Ghirardello, 1992; Otero, 2016). Em 1948, uma nova tentativa de atrair moradores de alta renda foi realizada com o Parque Vista Alegre. Idealizado pelo engenheiro Sebastião Siqueira Júnior, o bairro se destacava pelo desenho urbanístico curvilíneo, que respeitava a topografia e integrava elementos da paisagem natural. Entretanto, assim como no Jardim Bela Vista, a localização além da linha férrea e a falta de infraestrutura básica afastaram as elites, levando à ocupação por trabalhadores vinculados às indústrias locais (Constantino, 2005, p. 51; Otero, 2016).

Somente em 1957 esse modelo elitista se concretizou com o lançamento do Jardim Estoril I, desenvolvido pela Família Martha. Situado ao sul, em continuidade à área central, o bairro representou uma inovação no mercado imobiliário da cidade. Capelozza (2016, p. 26) observa que:

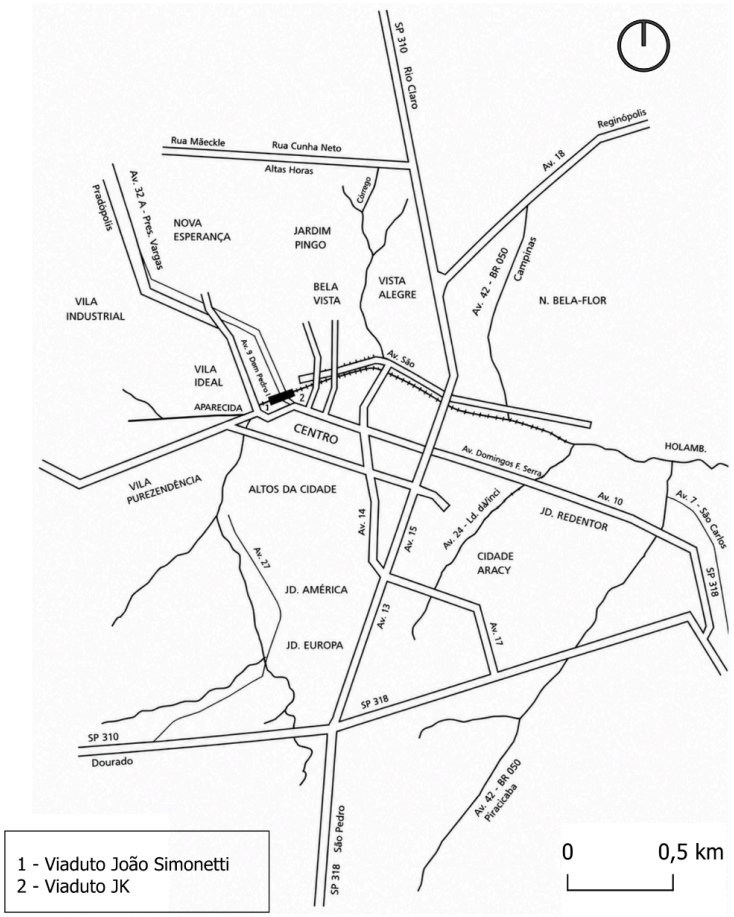
> O Jardim Estoril I realizou o que o mercado imobiliário ainda não havia conseguido em Bauru: um bairro exclusivamente residencial, unifamiliar, dotado de toda a infraestrutura urbana.

Esse projeto deu origem a um conjunto de cinco bairros planejados, construídos entre 1957 e 2008, que veremos nos próximos tópicos, consolidando o eixo centro-sul como a área preferencial das classes médias e altas (Capelozza, 2016; Otero, 2016).

Ainda no final da década de 1950, a consolidação desse vetor ocorreu em paralelo à reestruturação econômica do interior paulista. Embora a metrópole de São Paulo mantivesse a liderança na industrialização, cidades médias passaram a ter papel relevante na economia nacional. Em Bauru, o crescimento industrial da década de 1950, especialmente no setor de beneficiamento agrícola, ampliou a oferta de empregos e transformou a dinâmica social local. Esse processo refletia a tendência estadual identificada por Negri (1996, p. 42), para quem “o alargamento das atividades urbanas se deu acompanhado pelo crescimento das atividades comerciais e de serviços”.

A decadência da cafeicultura, somada ao aumento das migrações internas, transformou a conversão de terras agrícolas em áreas urbanas em uma das principais fontes de renda local (Santos, 2008, p. 115). Simultaneamente, investimentos federais e incentivos municipais atraíram novas indústrias, embora em menor escala que em outras regiões do Estado (Losnak, 2004). Parte significativa desses recursos foi aplicada em obras de grande porte, como viadutos e canalização de córregos, com o objetivo de integrar os bairros situados além da ferrovia à malha urbana e possibilitar a expansão territorial (Catelan, 2008). Essas transformações revelam um padrão recorrente em Bauru: de um lado, a expansão de bairros populares em áreas periféricas e pouco estruturadas; de outro, a criação de bairros planejados e bem equipados para as elites. Como ressalta Otero (2016), essa divisão socioespacial é um elemento central da urbanização da cidade e permanece essencial para compreender sua configuração atual.

Mapa 7 - Mapa esquemático de Bauru



Fonte: Losnak (p.108, 2004.)

Na década de 1960, além da expansão voltada para o leste, grande parte do crescimento territorial de Bauru ocorreu em função da política habitacional federal, destinada a atender a demanda por moradia de baixa renda no país, estruturando de maneira capitalista o setor da construção civil. Nesse período, a produção de unidades habitacionais esteve concentrada, sobretudo, na Companhia de Habitação Popular (COHAB), vinculada aos governos municipais. Para viabilizar a construção do maior número possível de moradias, a COHAB padronizou os projetos, reduzindo custos com soluções específicas para cada núcleo, e localizou os empreendimentos em terrenos mais baratos, geralmente em áreas rurais ou nas franjas da cidade.

Esse modelo de financiamento habitacional incentivou a expansão do perímetro urbano, criando grandes lacunas entre a malha já urbanizada e os novos conjuntos habitacionais, e provocando a desarticulação desses empreendimentos em relação às políticas urbanas municipais (Bonduki, 2014, p. 63-68).

Em Bauru, os núcleos habitacionais foram promovidos pelo Poder Público Municipal, majoritariamente por meio da COHAB-Bauru, criada em 1967. A implantação desses núcleos concentrou-se, quase integralmente, nas áreas periféricas dos setores norte, leste e oeste, embora o sul tenha recebido três empreendimentos, entre eles o Núcleo Habitacional Jardim América, construído pela Martha & Pinho em 1975. A distribuição geográfica desses núcleos reforçou a segregação urbana iniciada na década de 1920, conforme apontado por Ghirardello (1992). Alves (2001, p. 34) descreve a cidade de Bauru nesse período como “uma cidade cercada por conjuntos habitacionais”, na qual a zona sul, mais valorizada, passou a ser conhecida como “A Ilha”, enquanto o restante foi apelidado de “Mar”.

Na década de 1970, surgiu em Bauru um novo tipo de empreendimento imobiliário: os loteamentos horizontais fechados. Os três primeiros desses empreendimentos foram implementados nesse período, localizados principalmente nos setores sul e oeste, ao longo do prolongamento das Avenidas Nossa Senhora de Fátima, Getúlio Vargas e Comendador José da Silva Martha. Embora situados fora da malha urbana consolidada, os lotes apresentavam dimensões consideravelmente maiores do que os encontrados na área urbana.

Ao mesmo tempo, surgiam bairros exclusivos destinados às elites. O lançamento do Jardim Estoril I, em 1957, marcou a consolidação do vetor sul como espaço privilegiado. A partir da década de 1970, esse movimento se intensificou com a implantação dos primeiros loteamentos fechados, como o Jardim Paineiras (1972), o Jardim Shangrilá (1976) e o Jardim Samambaia (1979). Segundo Ghirardello (2020, p. 268):

> Foram concebidos como verdadeiras chácaras urbanas, inicialmente distantes do centro e destinados às classes altas com algum espírito de aventura devido à dificuldade de acesso em seu início. Dada a lonjura e isolamento, os valores iniciais dos lotes, considerando-se por metro quadrado, eram baixos. Tais empreendimentos são loteamentos ‘horizontais fechados’, ‘residenciais fechados’ ou mais corretamente ‘loteamentos com controle de acesso’.

Nos anos 1990, consolida-se o modelo dos “loteamentos com controle de acesso”, caracterizado pelo fechamento de áreas públicas, privatização de ruas e portarias com segurança privada. Capelozza (2012, p. 126) assinala que esses empreendimentos, menores em escala, porém dotados de infraestrutura e áreas de lazer, “ampliaram o valor do metro quadrado e aprofundaram a dissociação entre os empreendimentos e a cidade”.

Tabela 5 – Empreendimentos horizontais fechados, em Bauru na década de 1970.

Empreendimentos Horizontais Fechados	Data de Aprovação	Nº de quadras	Nº de lotes	Área do lote
Res. Jardim Paineiras	13/11/1972	21	81	2.500 m² (posteriormente desmembrados)
Res. Jardim Shangrilá	01/07/1976	10	107	8.500 m² (posteriormente desmembrados)
Res. Jardim Samambaia	31/08/1979	15	332	560 m²

Fonte: Capelozza (2012), elaboração própria.

Losnak (2004, p. 177) observa que a Avenida Nações Unidas, inaugurada em 1981, rapidamente se tornou um eixo de atração em Bauru, sendo ocupada por moradia, comércio e lazer, além de assumir um papel simbólico de status para a cidade. Em contraste, o Jardim Estoril, extensão dos Altos da Cidade, que se desenvolveu a partir da década de 1960 e se consolidou como reduto das classes médias-altas e dos setores dominantes, nunca recebeu o mesmo tratamento. Diferentemente do entorno da avenida, essa região não dispunha de áreas de lazer, não figurou na mídia, não contava com avenidas modernas, edifícios ou comércio disseminado, e tampouco era foco da atenção dos fotógrafos. Ainda hoje, o Jardim Estoril mantém-se como espaço de tranquilidade para as elites locais, sem, no entanto, ser alçado a símbolo de cidade moderna.

Nas décadas de 1990 e 2000, Bauru manteve o padrão de crescimento urbano iniciado nas décadas anteriores, marcado por uma expansão desigual entre

os diferentes setores da cidade. Enquanto os setores leste, norte e oeste se desenvolveram rapidamente por meio da implantação de núcleos habitacionais populares, muitas vezes em áreas periféricas sem infraestrutura adequada, o setor sul expandia-se de forma diferenciada, por intermédio de loteamentos fechados de alto padrão e da ampliação do sistema viário. Essa disparidade refletia tanto a segregação histórica da cidade quanto a capacidade diferenciada de investimento entre os grupos sociais.

Ainda nesse período, Bauru instituiu seu segundo Plano Diretor (Lei nº 3.598/1996), que, apesar de incorporar princípios inovadores para a época, como a função social da propriedade, o controle da especulação imobiliária e a participação da sociedade civil (Bauru, 1996, Art. 3º, I; Art. 25, III), não foi capaz de conter o avanço dos loteamentos fechados. O plano estabelecia diretrizes como a ocupação prioritária de vazios urbanos (Art. 33, III) e a restrição ao parcelamento em áreas de proteção ambiental e fundos de vale (Art. 33, V e VII), mas carecia de tipologias específicas para os condomínios horizontais de acesso controlado. Ao prever apenas o incentivo à “incorporação da iniciativa privada no financiamento dos custos da urbanização” (Art. 3º, XI), a legislação abriu brechas para que os loteadores impusessem suas próprias regras, avalizando convênios de fechamento de vias que a Lei Federal de Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/1979) não previa. Como resultado, o discurso de controle da especulação conviveu, na prática, com a aprovação sistemática de empreendimentos que segregavam o espaço público.

Além disso, o Plano Diretor de 1996 manteve uma política habitacional ambígua. Embora afirmasse ser necessário “priorizar a implantação de conjuntos habitacionais em glebas próximas às áreas urbanizadas e providas de infraestrutura” (Art. 86, II), o que ocorreu foi exatamente o oposto: os núcleos populares continuaram sendo empurrados para as periferias norte, leste e oeste, desprovidas de serviços, enquanto a zona sul, já identificada pela própria Prefeitura como área de padrão elevado, foi reservada para o mercado privado de alto padrão. O plano não criou instrumentos efetivos para reverter essa lógica histórica de segregação, tampouco para fiscalizar a atuação dos agentes imobiliários que, articulados com o poder público, ampliaram o perímetro urbano em direção a áreas valorizadas, como as margens da rodovia SP-225 (Bauru, 1996, Art. 5º, parágrafo único). Dessa forma, a fragilidade regulatória e a dependência de leis complementares, que só viriam a ser aprovadas décadas depois, como a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do

Solo de 2022, permitiram que o capital imobiliário se apropriasse do vetor sul de expansão, consolidando um modelo de cidade fragmentada e excludente.

Esse movimento de consolidação dos loteamentos fechados em Bauru, embora aprovado formalmente com base na Lei Federal de Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/1979), encontrou na própria lei uma importante lacuna regulatória. O texto original de 1979 previa que as vias e logradouros públicos constantes do projeto de loteamento passariam ao domínio do município e não poderiam ter sua destinação alterada (Art. 17), o que, em princípio, tornaria ilegal o fechamento de ruas e a restrição de acesso. No entanto, a lei não mencionava a figura do "loteamento fechado" nem estabelecia parâmetros para o controle de acesso, abrindo espaço para interpretações flexíveis por parte dos municípios. Em Bauru e em outras cidades do interior paulista, a solução encontrada pelos empreendedores foi a celebração de convênios com a Prefeitura, instrumentos que, embora não previstos na legislação federal, permitiam o fechamento das vias, a instalação de guaritas e a privatização do espaço público, como destacam Sposito e Goes (2013) para os casos de Marília e Presidente Prudente.

Em Bauru, esses loteamentos de alto padrão concentraram-se nos setores sul. Comparados aos empreendimentos dos anos 1970, os loteamentos da década de 1990 apresentavam lotes menores, mas eram dotados de infraestrutura completa, sistemas de segurança (muros, câmeras, cerca elétrica, controle de acesso) e áreas de lazer planejadas (Capelozza, 2012). Conforme a cidade crescia para o sul, a proximidade com o município de Piratininga se tornava cada vez maior, criando uma união conurbada entre as cidades onde Bauru passou a desenvolver um papel cada vez mais central nessa relação.

> Cidades pequenas e seus respectivos municípios compunham o território econômico e, muitas vezes, de poder político, sobre o qual se apoiavam os papéis da cidade média da qual eram tributárias [... Isso significa que relações entre cidades de uma rede urbana, ainda que pequenas, podem se estabelecer com cidades de outras redes urbanas e de outros portes, sem que haja a intermediação daquelas que, segundo a constituição hierárquica anterior, estão em posição superior à das cidades pequenas ou médias (Sposito, 2010 p.52).

Essa mudança evidencia a evolução do mercado imobiliário local, que passou a priorizar a qualidade do empreendimento e a segurança, mesmo em áreas de menor dimensão. Como resultado, houve um aumento no valor do metro quadrado e uma crescente dissociação entre os loteamentos fechados e o restante da cidade, consolidando enclaves urbanos exclusivos para classes altas (Capelozza, 2012).

Somente com a Lei nº 13.465/2017 (Lei da Regularização Fundiária) é que o parcelamento do solo urbano passou a prever expressamente a modalidade de "loteamento de acesso controlado", inserindo os §§ 7º e 8º no Art. 2º da Lei 6.766/79. Esse dispositivo legalizou, tardiamente, os loteamentos fechados já existentes, condicionando o controle de acesso a ato do poder público municipal e vedando o impedimento de acesso a pedestres e veículos não residentes devidamente identificados – ou seja, permitindo o fechamento, mas não a criação de enclaves totalmente inacessíveis. A longa ausência de regulamentação específica (de 1979 a 2017) e a prática disseminada dos convênios demonstram como a fragilidade do arcabouço legal, associada à conivência do poder público local, foi decisiva para a proliferação desses empreendimentos em Bauru. Apenas com a alteração de 2017 a legislação federal passou a acompanhar, ainda que tardiamente, uma realidade urbana já consolidada na zona sul da cidade.

3.2 Produção imobiliária recente – fragmentação do território

A produção imobiliária recente em Bauru revela um processo de reconfiguração do espaço urbano, no qual o parcelamento do solo, especialmente por meio da expansão de loteamentos fechados, exerce papel central na fragmentação do território. Como vimos anteriormente, a partir da década de 1990, esse modelo de urbanização intensificou-se, reproduzindo, em escala local, tendências previamente observadas em regiões metropolitanas brasileiras. Como destaca Rossi (2016, p. 85), “o capital imobiliário encontrou nas áreas periféricas da zona sul uma grande oportunidade de expansão através do novo produto imobiliário que se expandia das metrópoles para as cidades médias interioranas: o condomínio horizontal e o loteamento fechado”.

Esse movimento não ocorre de maneira desvinculada das dinâmicas especulativas do mercado e da permissividade do poder público. Pinto e Chamma

(2013, p. 7) enfatizam que “a escolha da localização dos empreendimentos está diretamente ligada aos interesses econômicos e especulativos do mercado, permitindo muitas vezes a implantação de loteamentos que culminaram na existência de vazios urbanos entre eles e a malha urbana da cidade”. Essa lógica aprofunda a fragmentação socioespacial, ao privilegiar determinadas áreas e valorizar seletivamente setores específicos do território, enquanto aumenta os custos de urbanização para o município, que deve assumir a infraestrutura das áreas intersticiais.

O loteamento fechado é um fenômeno que vem se disseminando no Brasil desde a década de 1970, sendo atualmente implantado em resposta à insegurança urbana, com o objetivo principal de proteger os moradores contra a violência. No entanto, esses empreendimentos frequentemente são implementados sem legislação própria, seja em âmbito federal ou municipal, tornando-os irregulares ou inadequados frente à legislação vigente. O tema é, portanto, polêmico, uma vez que os loteamentos fechados implicam o fechamento de vias, a construção de muros e a instalação de guaritas, restringindo o acesso apenas a moradores e pessoas autorizadas.

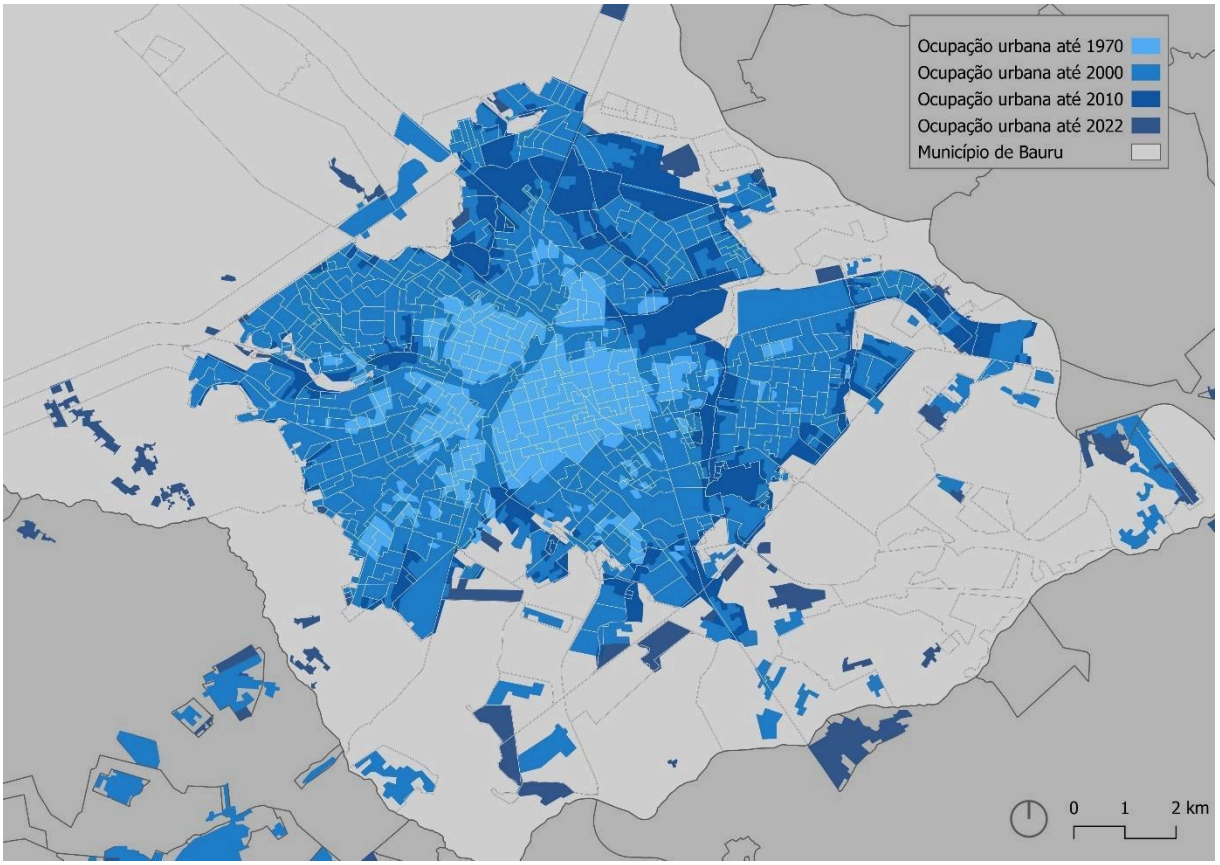
> O referido loteamento diverge do loteamento comum, pois as vias não são de uso comum da população, sendo exclusivo à utilização por seus moradores, contrariando as disposições especificadas pela Lei nº 6.766/79. (Pinto, Chamma, 2013, p.5)

No caso de Bauru, a concentração dos loteamentos fechados na zona sul não é aleatória, mas responde a uma estratégia deliberada de direcionamento da expansão urbana para um eixo valorizado, associado historicamente às elites locais. Ghirardello (2020, p. 272) destaca que “esses empreendimentos se consolidam como empreendimentos autogerenciáveis e fonte de arrecadação certa para o município”, mas ao mesmo tempo “reforçam a produção de uma cidade fragmentada, em que setores de alto padrão convivem lado a lado com áreas populares precárias, sem que haja integração efetiva entre eles”.

A lacuna jurídica na Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/1979), que originalmente não previa a figura do loteamento fechado, criou um terreno fértil para interpretações diversas pelos municípios. Conforme previsto no artigo 1º da lei, cabia a estados e municípios estabelecer normas complementares para adequar a

legislação federal às peculiaridades locais. Assim, na ausência de uma regulamentação federal clara, cidades como Bauru foram protagonistas ao definir os rumos dessa prática, utilizando-se dos convênios como principal instrumento viabilizador. Foi nesse contexto que Bauru adotou uma prática que se consolidou como uma "brecha" legal: viabilizar o fechamento de loteamentos de alto padrão mediante convênios celebrados entre a Prefeitura e associações de moradores. Essa estratégia, iniciada nos anos 1990, permitiu contornar o princípio da Lei 6.766/79 de que vias e praças em loteamentos são bens de uso comum do povo, transferindo a gestão e o controle de acesso de áreas públicas para entidades privadas e consolidando um modelo de urbanização excludente.

Mapa 8 – Evolução da mancha urbana de Bauru



Fonte: Elaboração própria.

Até os anos 2000, além do Residencial Tívoli, já haviam sido aprovados mais três empreendimentos desse tipo: o Residencial Garden Ville, em 1993, constituído apenas pela área de uma quadra convencional da malha xadrez da Vila Aviação, com dimensões aproximadas de 100x100 metros; o Residencial Villaggio, que

inaugurou o primeiro trecho da avenida posteriormente denominada Affonso José Aiello; e o Residencial Lago Sul, situado junto à Rodovia SP-225 (Bauru-Ipaussu), um dos loteamentos com convênio de fechamento mais distantes das áreas centrais da cidade, abrangendo cerca de 1 milhão de metros quadrados. Embora, nessa época, fosse responsabilidade dos loteadores a execução da infraestrutura básica do empreendimento, a instalação desses residenciais fora da área já atendida pela infraestrutura urbana implicava impactos para o município, que precisou estender outros serviços públicos, como a coleta de lixo e linhas de transporte coletivo, para atender essas áreas (Bertoni, 2024, p. 93).

A intensificação desse padrão torna-se particularmente evidente a partir dos anos 2000. Bertoni (2024, p. 114) observa que “foi nesse período que mais se aprovaram enclaves fortificados residenciais horizontais em Bauru, refletindo a crescente demanda por segurança, privacidade e exclusividade em um contexto de insegurança urbana e descrédito das instituições públicas”. Esses empreendimentos não se configuram apenas como alternativas habitacionais, mas também como expressões de um estilo de vida pautado no consumo, no isolamento e na homogeneidade social, transformando-se em espaços seletivos e excludentes. Nas palavras da autora, “os loteamentos fechados constituem-se como espaços de moradia de alto padrão, voltados às classes média e alta, moldando a expansão urbana de forma desigual” (Bertoni, 2024, p. 118).

A postura permissiva do poder público local ficou ainda mais evidente com a atuação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (Comdurb). Já em 2001, o órgão deliberou pela aprovação de loteamentos fechados, recomendando a criação de uma lei específica que, na prática, serviria para legalizar uma prática antes juridicamente questionável, demonstrando uma clara indução desse modelo de ocupação. Essa permissividade não foi um fato isolado, mas sim uma demonstração de como os interesses do capital imobiliário influenciaram a produção do espaço urbano e a própria formulação das leis. Essa influência ficou explícita durante as discussões do Plano Diretor, quando chegou a ser articulada a revogação de dispositivos que restringiam a verticalização nas proximidades dos condomínios de luxo da zona sul, uma medida que visava atender diretamente aos interesses dos grandes incorporadores locais e nacionais.

Diferentemente do plano anterior (1996), o Plano Diretor Participativo de 2008 já incorporava a figura do loteamento fechado como tipologia reconhecida e

regulamentada. O artigo 32 criou a Zona Exclusivamente Residencial, destinada a "loteamento fechado e condomínios exclusivamente residenciais" (Bauru, 2008, Art. 32), fixando coeficiente de aproveitamento básico e máximo de 1,5, um parâmetro que limita a densidade e favorece a ocupação horizontal de baixa densidade, típica dos enclaves de alto padrão. O artigo 47 detalhou os requisitos para esses empreendimentos, exigindo distância mínima entre eles, a não interrupção da continuidade das vias existentes ou projetadas, e a reserva de faixa de jardim para atenuação dos muros (Bauru, 2008, Art. 47). Ao fazê-lo, o plano não apenas legalizou uma prática antes juridicamente questionável (os convênios de fechamento), mas também a institucionalizou como modalidade urbanística legítima, oferecendo segurança jurídica aos empreendedores.

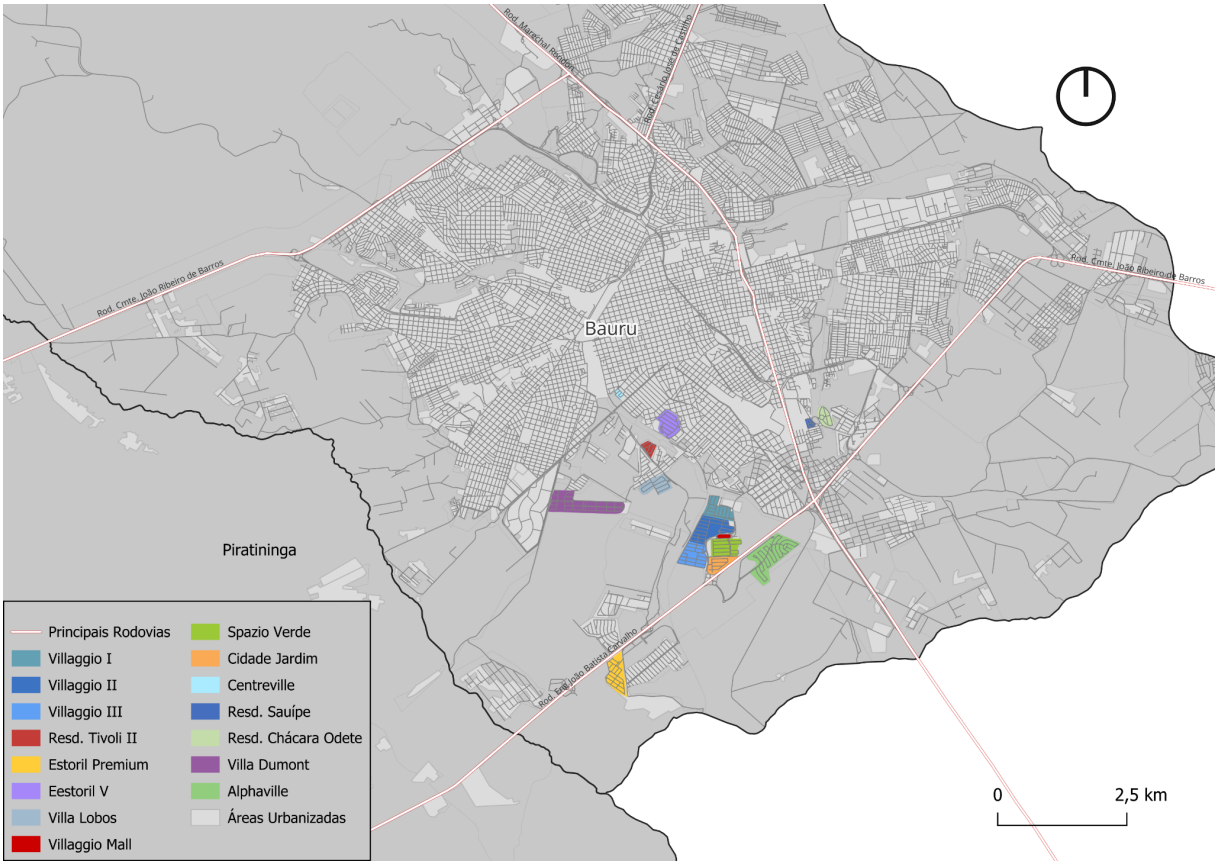
Ao sobrepor esse novo desenho aos limites definidos pela Lei 4.227, de 1997, observa-se a inclusão de uma área relativamente extensa na região sul, a noroeste da rodovia SP-225, dentro do perímetro urbano. Nessa proposta, também seria transformada em área urbana a gleba que, posteriormente, daria origem à implantação do Residencial Alphaville Bauru (Rossi, 2016, p. 91). Essa expansão do perímetro não foi um ato isolado, mas sim a materialização de uma diretriz já prevista no próprio plano. O artigo 30 instituiu a Zona de Interesse de Expansão, caracterizada por “inúmeros vazios urbanos com interesse na urbanização por ser um potencial vetor de desenvolvimento em virtude da futura implantação da Avenida Nações Unidas Norte” (Bauru, 2008, Art. 30). Embora a avenida mencionada estivesse prevista para a região norte, o conceito de “vetor de desenvolvimento” foi aplicado também à zona sul, onde a rodovia SP-225 funcionou como eixo estruturador de uma nova centralidade periférica de alto padrão.

A permissividade do plano ficou evidente na forma como ele regulamentou a ocupação das áreas de expansão. O artigo 31 criou a Zona de Expansão Controlada, caracterizada por “grandes glebas vazias, loteamentos com baixa densidade” e “dificuldade de abastecimento de água” (Bauru, 2008, Art. 31), mas mesmo assim admitiu novos parcelamentos condicionados à melhoria da acessibilidade. Para a zona sul, o plano não impôs restrições rigorosas – ao contrário, ao definir a Zona Exclusivamente Residencial e ao incluir vastas glebas no perímetro urbano, ele sinalizou aos agentes imobiliários que a região estava aberta à urbanização privada. Os instrumentos de regulação como o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (Art. 91) e o IPTU progressivo (Art. 93) foram

previstos, mas sua aplicação na prática foi seletiva, incidindo sobre áreas periféricas populares e não sobre os vazios urbanos da zona sul, onde a especulação fundiária aguardava a valorização induzida pelo próprio plano.

O Plano Diretor Participativo de 2008, apesar de seu caráter democrático e de ter incorporado avanços como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e a gestão participativa, também operou como um instrumento de legitimação da expansão dos loteamentos fechados. Ao criar zonas específicas para esse fim, ao ampliar o perímetro urbano em direção às rodovias e ao não aplicar os instrumentos de controle da especulação sobre os vazios urbanos da zona sul, o plano consolidou uma cidade fragmentada, na qual o capital imobiliário encontrou amparo legal para produzir enclaves de alto padrão em áreas antes rurais ou de proteção ambiental. O caso do Alphaville Bauru, aprovado em 2012 na gleba incorporada ao perímetro em 2008, é a expressão mais acabada dessa sintonia entre planejamento urbano e interesses privados.

Mapa 9 – Localização dos loteamentos fechados loteados entre 2000 e 2022 da Zona Sul de Bauru



Fonte: Elaboração própria.

Tabela 6 - Loteamentos Fechados loteados entre 2000 a 2022 em Bauru-SP.

Nome Do Empreendimento	Proprietário	Nº De Lotes Totais	Área Total Da Gleba/M²	Ano de Aprovação	Nº De Lotes Habitacionais
RESIDENCIAL VILLAGGIO COMENDADOR	AIELLO URBANISMO LTDA	165	128547.74	2011	165
RESIDENCIAL VILLA DUMONT	CLAUDENOR ZOPONE JUNIOR E OUTRO	178	282578.552	2010	178
SPAZIO VERDE	ESTEVAM LOZANO CRUZ	296	Sem dados	2013	296
RESIDENCIAL VILLA LOBOS	IRMA PAULUCCI MADDI	201	Sem dados	Sem dados	201
ALPHAVILLE BAURU	JAFD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO	470	610201.53	2012	470
ESTORIL PREMIUM	MARTHA & MINICUCCI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	281	305614.145	2014	281
RESIDENCIAL JARDIM ESTORIL V	MARTHA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA	348	Sem dados	Sem dados	348
RESIDENCIAL TIVOLI II	MZA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTA E OUTRA	101	Sem dados	2002	101
CIDADE JARDIM	RENATA VILLARINHO GALLI CARDOSO E OUTROS	194	146308.05	2013	194
RESIDENCIAL VILLAGGIO II	RENATA VILLARINHO GALLI E OUTROS	347	Sem dados	2002	347
RESIDENCIAL VILLAGGIO III	RENATA VILLARINHO GALLI E OUTROS	438	Sem dados	2003	438
RESIDENCIAL “TERRE DI TOSCANA”	RESIDENCIAL TERRE DI TOSCANA SPE LTDA	373	272906.84	2017	373
RESIDENCIAL SAUÍPE	RONALDO DOTTO DE ROSIS	76	Sem dados	Sem dados	76
RESIDENCIAL CENTREVILLE	TREPLAN ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA.	150.0	Sem dados	Sem dados	150.0
RESIDENCIAL ODETE	TRIPLO O ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA	193.0	Sem dados	2002	193.0

VILLA DUMONT II	Z – INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.	187.0	224062.365	2013	187.0

Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2000 a 2023. GRAPROHAB. Elaborado por Maria Cecília Batista Feitoza Silva.

O impacto desse processo é evidente também na reconfiguração das centralidades urbanas. Concentrados ao longo da SP-225, esses empreendimentos redefiniram o papel das rodovias enquanto vetores de urbanização. Nesse contexto, Ghirardello (2020, p. 274) denomina esse trecho como a “rodovia do luxo”, em razão da presença de empreendimentos como Alphaville, Lago Sul e Tamboré, que “transformaram a paisagem e instituíram uma nova lógica de valorização fundiária baseada no consumo de status e exclusividade”.

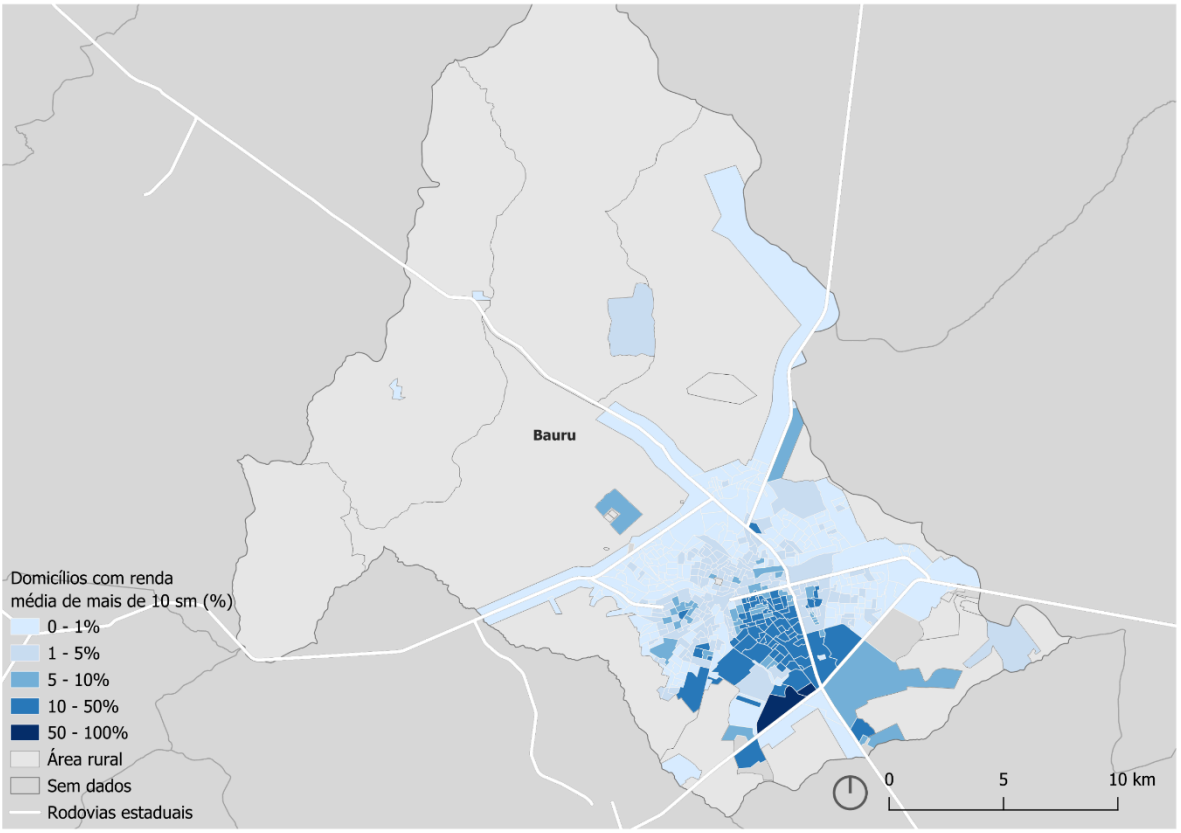
O caráter territorial dos processos relacionados à expansão urbana, muitas vezes extrapolando os limites administrativos do município, fica claro ao observar-se o surgimento, nas últimas décadas, de loteamentos residenciais fechados em cidades vizinhas, cuja implantação segue lógicas semelhantes às observadas em Bauru. Em Piratininga, por exemplo, esses loteamentos se localizam em áreas periféricas distantes da malha urbana consolidada, mas a maioria deles se concentra em um mesmo território, acessível por uma via única. Essa via, prolongamento da avenida Castelo Branco, estabelece conexão direta com Bauru e possibilita que os residenciais acessem a rodovia SP-225, importante alternativa para o deslocamento dos moradores a seus locais de trabalho e demais atividades, muitas vezes fora do município (Rossi, 2016, p. 98).

Dessa forma, a região sul de Bauru vem se tornando cada vez mais atrativa para investimentos imobiliários de médio e alto padrão. Esse fenômeno, aliado à disponibilidade de grandes glebas não urbanizadas próximas à avenida Getúlio Vargas e às rodovias SP-300 e SP-225 incentivou o capital imobiliário a concentrar-se na região, implantando na região diversos empreendimentos entre os anos 1990 e 2015.

O Mapa 10 explicita a profunda desigualdade socioespacial que estrutura Bauru. Ao espacializar a renda média dos responsáveis por domicílios por setor censitário, observa-se um claro gradiente: a zona sul concentra os maiores rendimentos, formando um contínuo de alta renda que se estende do centro em direção às rodovias SP-225 e SP-300, onde se localizam os principais loteamentos fechados. Em contraste, as zonas norte, leste e oeste exibem os menores

rendimentos, coincidindo com as áreas de ocupação popular, conjuntos habitacionais da COHAB e loteamentos irregulares. Essa configuração não é fortuita: ela reproduz, no espaço, a lógica de valorização seletiva promovida pelo mercado imobiliário e sancionada pelo poder público. Enquanto a zona sul acumulava investimentos em infraestrutura e ganhava novos eixos viários, além de zonas exclusivas para loteamentos fechados, as demais regiões eram relegadas a uma urbanização precária, com vias sem pavimentação, transporte coletivo insuficiente e escassez de equipamentos públicos. O mapa evidencia, assim, que a distribuição da renda na cidade não é um mero dado estatístico, mas o resultado concreto de decisões de planejamento que, ao longo de décadas, direcionaram recursos e regulações para benefício de poucos.

Mapa 10 – Mapa de renda por setor censitário de Bauru (2010)



Fonte: Elaboração própria.

A fragmentação territorial resultante dessa produção imobiliária recente é, portanto, efeito direto da ação combinada entre mercado e Estado, e não mera consequência morfológica da expansão urbana. Como ressalta Otero (2016, p. 49),

“a nova periferia urbana não é homogênea, mas marcada por usos seletivos e contraditórios, nos quais convivem conjuntos populares, loteamentos fechados de alto padrão e glebas ociosas, compondo uma paisagem profundamente desigual”. Essa seletividade espacial cria novas formas de moradia para as classes mais ricas, ao mesmo tempo em que reforça a exclusão de grande parte da população, deslocada para áreas cada vez mais distantes e carentes de infraestrutura. Assim, os loteamentos fechados não podem ser compreendidos apenas como uma forma urbana contemporânea, mas como parte de um projeto político e econômico de cidade, em que o espaço é produzido como mercadoria e seu acesso ocorre de maneira profundamente desigual.

Os loteamentos com controle de acesso em Bauru são, na prática, comercializados como condomínios, o que lhes garante os benefícios legais associados a essa categoria. Contudo, é fundamental reconhecer a distinção jurídica entre as duas modalidades, uma questão central no debate sobre a privatização do espaço público. A maior parte desses empreendimentos foi aprovada na forma de loteamento fechado (ou de acesso controlado), com base em convênios firmados com a Prefeitura. Essa prática foi finalmente positivada em nível federal pela Lei nº 13.465/2017, que acrescentou o §8º ao art. 2º da Lei nº 6.766/79. Nessa modalidade, as vias, praças e áreas livres do empreendimento são, por força de lei, bens públicos de uso comum do povo, pertencentes ao patrimônio municipal. A lei federal permite o controle de acesso, mas o texto é expresso ao vedar o impedimento absoluto de circulação de pedestres e veículos não residentes, que devem apenas se identificar ou cadastrar.

Diferentemente, o condomínio de lotes (previsto nos arts. 1.358-A e seguintes do Código Civil) possui natureza jurídica privada. Trata-se de uma espécie de condomínio edilício, onde as áreas comuns – como ruas e espaços de lazer – são de propriedade privada e administradas pelos próprios condôminos. Aqui, não há que se falar em bens públicos; o acesso é definido pela vontade coletiva da assembleia, podendo ser mais restritivo. Embora juridicamente distintos, na prática, tanto os loteamentos fechados quanto os condomínios de lotes atuam como mecanismos de autossegregação, pois promovem a privatização do espaço e a seletividade no acesso, atendendo à demanda por segurança, privacidade e exclusividade das classes média e alta. Esse modelo molda significativamente a estrutura residencial da cidade (Bertoni, 2024, p. 118).

A Zona Sul, em torno do Villaggio Mall, destaca-se como a região mais valorizada de Bauru, concentrando grande número de loteamentos fechados. Essa valorização se reflete diretamente nos preços dos imóveis: os lotes variam entre 350 mil e 800 mil reais, enquanto residências já construídas podem alcançar valores iniciais de 1,2 milhão de reais, chegando a superar 10 milhões de reais. Essa expressiva variação de preços não reflete apenas a qualidade construtiva ou a localização, mas também a expectativa de valorização gerada por investimentos públicos (como a duplicação de rodovias ou a extensão de redes de infraestrutura) e pela própria escassez artificial de terras na região sul. Trata-se, portanto, da captura privada da renda fundiária urbana, mediada pelo poder público que, ao definir o zoneamento e o perímetro urbano, transfere valor ao solo privado. A área também atrai investimentos em serviços urbanos e infraestrutura privada, reforçando sua importância como polo de desenvolvimento e valorização contínua.

Em contraste, os condomínios de lotes apresentam dinâmica distinta. Nesses empreendimentos, cada unidade corresponde a um lote de uso exclusivo, compartilhando áreas comuns como ruas, praças e equipamentos de lazer. Regulamentados por normas legais específicas, esses condomínios estruturam-se de forma organizada, diferenciando-se dos enclaves fortificados, que privilegiam o isolamento e o controle de acesso (Bertoni, 2024, p. 126).

O padrão de localização desses empreendimentos evidencia formas fragmentadas de expansão urbana e segregação socioespacial. Enquanto áreas estratégicas de alto valor imobiliário acolhem residenciais de alto padrão, os condomínios de lotes voltados a programas de acesso à moradia ocupam periferias mais afastadas do centro. Essa configuração contribui para a complexidade crescente das periferias urbanas em Bauru. No início do século XXI, as periferias passaram a exibir hierarquias socioespaciais mais complexas, incorporando também estratos econômicos mais elevados, especialmente na Zona Sul. Contudo, ao contrário do que possa sugerir o termo 'moderna', essa nova periferia de alto padrão não rompe com a lógica da exclusão; apenas a sofistica. Os moradores dos enclaves fortificados continuam a depender do automóvel para todos os deslocamentos, raramente interagem com o entorno imediato e consomem serviços privados (segurança, lazer, educação), aprofundando o divórcio entre o espaço público e o privado. A expansão urbana, portanto, assume caráter multifacetado, mas não reduz a desigualdade: a segregação socioespacial persiste e, em muitos

casos, intensifica-se, definindo de forma clara a posição social de cada grupo dentro da cidade (Otero, 2016, p. 129).

As cidades médias, a exemplo de Bauru, tendem a reproduzir dinâmicas de estratificação socioespacial, nas quais os novos enclaves fortificados atuam como elementos de reforço dessa lógica. Os loteamentos e condomínios de alto padrão, em geral, são implantados em áreas distantes das zonas de maior densidade populacional ou das ocupações destinadas às camadas populares. Esse padrão não é exclusivo de Bauru. Em cidades como São José do Rio Preto, Ribeirão Preto e Presidente Prudente, observa-se dinâmica semelhante: loteamentos fechados concentrados em vetores de expansão associados a rodovias, com preços elevados e infraestrutura privada, enquanto a habitação popular é empurrada para periferias distantes. Esse movimento indica uma reestruturação urbana coordenada em escala regional, na qual os agentes imobiliários atuam em rede, replicando o mesmo modelo de cidade fragmentada.

O papel dos empreendedores imobiliários é central nesse processo. Observa-se a predominância de investidores locais ou de parcerias entre grupos tradicionais, muitos ligados a famílias proprietárias de terras históricas, como os sobrenomes Martha e Aiello, responsáveis por transformar suas propriedades em empreendimentos de alto valor econômico. A concentração desses loteamentos na Zona Sul, especialmente ao longo da Avenida José Affonso Aiello – que homenageia um empreendedor associado à Aiello Urbanismo – evidencia a relação entre capital privado, planejamento urbano e valorização territorial.

Os empreendimentos seguem padrões arquitetônico-urbanísticos que priorizam estética, funcionalidade e exclusividade, moldando o espaço urbano de forma seletiva. As ações desses agentes – proprietários de terras, loteadores, investidores e corretores – combinadas à anuência do poder público, que regula o ordenamento territorial e provê infraestrutura, consolidam uma lógica urbana na qual o espaço é tratado como mercadoria. O poder público não apenas anui, mas induz ativamente esse modelo ao aprovar leis de zoneamento que criam zonas exclusivamente residenciais para loteamentos fechados (como a Zona Exclusivamente Residencial, prevista no Plano Diretor de 2008), ao estender o perímetro urbano para englobar glebas rurais de interesse de grandes incorporadoras (caso do Alphaville) e ao isentar ou reduzir impostos para esses empreendimentos. Trata-se de uma parceria estrutural entre Estado e capital

imobiliário, na qual o planejamento urbano se torna instrumento de valorização fundiária privada.

4. AGENTES IMOBILIÁRIOS NO AP DE BAURU NO PERÍODO RECENTE

4.1 Quem são os agentes que atuam na produção do espaço em Bauru?

A análise da produção imobiliária recente em Bauru, apresentada no capítulo anterior, evidenciou que a expansão dos loteamentos fechados e a consequente fragmentação do território não são fenômenos espontâneos, mas sim resultantes da atuação articulada de agentes específicos, incorporadores, proprietários fundiários, construtoras e o próprio poder público, que operam sob a lógica da valorização do solo e da reprodução do capital. Se, por um lado, a morfologia urbana resultante revela uma cidade marcada por desigualdades e enclaves fortificados, por outro, cabe indagar: quem são os agentes que efetivamente produzem esse espaço? Responder a essa questão é fundamental para compreender as estratégias locacionais, os interesses em jogo e o papel do Estado como indutor ou regulador desse processo. É o que se busca nas seções seguintes, a partir da sistematização dos dados de aprovação de loteamentos entre 2000 e 2022 no município de Bauru, com ênfase na identificação e caracterização dos agentes responsáveis pela produção de parcelamentos de solo no período.

Em Bauru, a partir dos anos 2000, o espraiamento do tecido urbano e a implantação de empreendimentos residenciais, tanto loteamentos fechados de alto padrão quanto conjuntos habitacionais populares, passaram a demarcar novas formas de separação e distanciamento socioespacial. Esse parcelamento do solo no município Bauru, estendendo-se até Piratininga, reflete as desigualdades socioespaciais típicas das cidades médias paulistas. Os setores leste, norte e oeste expandiram-se com núcleos habitacionais populares em áreas periféricas e carentes de infraestrutura, enquanto o setor sul consolidou-se como polo de loteamentos fechados de alto padrão, impulsionado por investimentos imobiliários. Nesse contexto, intensificou-se a aprovação de enclaves fortificados horizontais, sendo eles “[...] propriedades privadas para uso coletivo que enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade.” (Salgueiro, 2000, p.258) reforçando essa dinâmica socioespacial.

A produção imobiliária em Bauru entre 2000 e 2022, no segmento de loteamentos fechados e condomínios horizontais, foi analisada a partir dos dados do GRAPROHAB, abrangendo 16 empreendimentos que resultaram na oferta de 4.007 lotes. Esse total inclui tanto os loteamentos já consolidados quanto aqueles aprovados e comercializados, mas ainda não edificados – o que não invalida sua consideração como produção imobiliária recente, pois o lançamento e a venda já materializam a atuação dos agentes e a inserção desses produtos no mercado.

A análise da concentração, origem geográfica, natureza jurídica e atividade econômica desses agentes permite traçar um perfil do capital imobiliário que atua na cidade, revelando suas estratégias de reprodução e os reflexos na configuração socioespacial de Bauru. A Tabela 6 discrimina os empreendimentos aprovados, enquanto a Tabela 7 organiza os agentes por volume de lotes produzidos.

Tabela 6 - Loteamentos Fechados com lançamento de 2000 a 2022 no AP de Bauru-SP.

Nome Do Empreendimento	Proprietário	Nº De Lotes Totais	Área Total Da Gleba/M²	Ano de Aprovação	Nº De Lotes Habitacionais
RESIDENCIAL ÁREA I	3Z EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	367	415597.0	2022	367
RESIDENCIAL VILLAGGIO COMENDADOR	AIELLO URBANISMO LTDA	165	128547.74	2011	165
GREEN FLORATTA	C.A. URBANISMO - SPE LTDA.	271	264889.34	2020	271
"RESIDENCIAL BOSQUE DAS ACÁCIAS'	CARANDA LOTEADORA E INCORPORADORA LTDA	467	Sem dados	Sem dados	467
RESIDENCIAL VILLA DUMONT	CLAUDENOR ZOPONE JUNIOR E OUTRO	178	282578.552	2010	178
SPAZIO VERDE	ESTEVAM LOZANO CRUZ	296	Sem dados	2013	296
RESIDENCIAL VILLA LOBOS	IRMA PAULUCCI MADDI	201	Sem dados	Sem dados	201
ALPHAVILLE BAURU	JAFD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO	470	610201.53	2012	470

PARQUE ALTOS DA BOA VISTA	LFSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	73	21603.31	2017	73
"BLUE FLORATA"	LOTEAMENTO FAZENDA FLORES SPE LTDA	340	Sem dados	Sem dados	340
ESTORIL PREMIUM	MARTHA & MINICUCCI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	281	305614.145	2014	281
RESIDENCIAL JARDIM ESTORIL V	MARTHA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA	348	Sem dados	Sem dados	348
RESIDENCIAL TIVOLI II	MZA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTA E OUTRA	101	Sem dados	2002	101
CIDADE JARDIM	RENATA VILLARINHO GALLI CARDOSO E OUTROS	194	146308.05	2013	194
RESIDENCIAL VILLAGGIO II	RENATA VILLARINHO GALLI E OUTROS	347	Sem dados	2002	347
RESIDENCIAL VILLAGGIO III	RENATA VILLARINHO GALLI E OUTROS	438	Sem dados	2003	438
RESIDENCIAL “TERRE DI TOSCANA”	RESIDENCIAL TERRE DI TOSCANA SPE LTDA	373	272906.84	2017	373
RESIDENCIAL SAUÍPE	RONALDO DOTTO DE ROSIS	76	Sem dados	Sem dados	76
BAURU 50	SALVADOR FILARDI EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS E PARTICIPAÇÕES LTDA	104	50085.39	2019	104
BAURU 187	SALVADOR FILARDI EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	444	183712.84	2019	444
RESIDENCIAL CENTREVILLE	TREPLAN ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA.	150	Sem dados	Sem dados	150.0
RESIDENCIAL ODETE	TRIPLO O ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA	193.0	Sem dados	2002.0	193.0
VILLA DUMONT II	Z – INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.	187.0	224062.365	2013.0	187.0

Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2000 a 2023. GRAPROHAB. Elaborado por Maria Cecília Batista Feitoza Silva.

Tabela 7 - 10 primeiras posições dos agentes de parcelamentos de solo no AP de Bauru ordenados por maior produção de lotes (de 2000 a 2022).

Produção	Total de lotes	Lotes em relação ao total (%)	Total de parcelamentos	Parcelamentos em relação ao total (%)
BELVEDERE LOTEAMENTOS EIRELI	2.418	12,2%	3	4,6%
BAURUENSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	1.248	6,5%	2	3,1%
SANTA GIULIANA AGROPASTORIL E REPRESENTAÇÕES LTDA	1.048	5,3%	2	3,1%
JOÃO CARLOS DE ALMEIDA E OUTROS	1.037	5,2%	1	1,5%
RENATA VILLARINHO GALLI	979	4,9%	3	4,6%
ADALBERTO DA SILVA JULIÃO E MÁRCIA HELENA CARDIA JULIÃO	867	4,4%	1	1,5%
CLAUDENOR ZOPONE JUNIOR E OUTRO	713	3,6%	2	3,1%
MORENA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA E OUTROS	700	3,5%	1	1,5%
NOVA PRATA URBANIZAÇÃO E PARTICIPACAO LTDA	691	3,5%	1	1,5%
QUINTA RANIERI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	485	2,5	1	1,5%
Total dos 10 maiores	**10.222**	**51,6%**	**17**	**26,2%**
Demais produtores	**9.575**	**48,4%**	**48**	**73,8%**
Total	**19.797**	**100%**	**65**	**100%**

Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2000 a 2023. GRAPROHAB/Secovi. Elaborado por Maria Cecília Batista Feitoza Silva.

A Tabela 6 traz a discriminação dos empreendimentos aprovados, enquanto a Tabela 7 organiza os agentes por volume de lotes produzidos. No recorte dos loteamentos fechados aprovados entre 2000 e 2022, observa-se que os dez maiores agentes respondem por 91,54% dos lotes e 81,25% dos parcelamentos; números

que refletem a participação expressiva de poucos empreendedores nesse segmento específico. Renata Villarinho Galli lidera com 979 lotes (24,43% do total), distribuídos em três parcelamentos (Residencial Villaggio II, III e Cidade Jardim), todos localizados na zona sul ao longo da Avenida Affonso José Aiello, consolidando um eixo de expansão de alto padrão. Em seguida, Salvador Filardi Empreendimentos Comerciais e Participações LTDA aparece com 548 lotes (13,68%) em dois empreendimentos (Bauru 50 e Bauru 187), também no vetor sul, próximos à rodovia SP-225. JAFD Empreendimentos Imobiliários LTDA responde por 470 lotes (11,73%) em um único parcelamento – o Alphaville Bauru, lançado em 2012.

A presença de Residencial Terre di Toscana SPE LTDA (373 lotes, 9,31%), Martha & Minicucci Empreendimentos Imobiliários LTDA (281 lotes, 7,01%) e C.A. Urbanismo – SPE Ltda. (271 lotes, 6,76%) confirma o protagonismo de empresas especializadas em incorporação e loteamento, muitas delas ligadas a famílias tradicionais do setor imobiliário local, como os sobrenomes Martha, Aiello e Zopone. Esses dados demonstram que a produção de loteamentos em Bauru não é pulverizada, mas controlada por um seleto grupo de agentes que acumulam grandes glebas e as convertem em parcelamentos de alto padrão, majoritariamente destinados às classes média e alta.

A lista inclui também agentes de menor porte, como Triplo O Administração e Participações LTDA (193 lotes, 4,82%) e Loteamento Fazenda Flores SPE Ltda. (188 lotes, 4,69%), que, embora menos expressivos, revelam a presença de capitais regionais no setor. Z – Incorporações Imobiliárias Ltda. (187 lotes, 4,67%) e Claudenor Zopone Junior e outro (178 lotes, 4,44%) completam o ranking, ambos com empreendimentos na zona sul e arredores. Essa estrutura oligopolizada é típica do mercado imobiliário de cidades médias, onde o controle sobre a terra urbanizada e a capacidade de lançamento de novos empreendimentos estão restritos a um pequeno grupo de agentes locais (Corrêa, 1989, p. 16-20). Como observa Harvey (1980, p. 126), a forma urbana é resultado de lutas e compromissos entre diferentes facções do capital e, em Bauru, as facções locais do capital imobiliário exercem papel hegemônico, direcionando a expansão para áreas de maior rentabilidade potencial, como a zona sul.

Tabela 8 - Agentes de parcelamento de solo elencados por Cidade e UF de origem da empresa atuantes no AP Bauru de 2000 a 2022.

UF e Cidade	Total de lotes	Lotes em relação ao total (%)	Total de parcelamentos	Parcelamentos em relação ao total (%)
MG (Nova Lima)	**62**	**0,3%**	**1**	**1,5%**
SC (Içara)	**89**	**0,4%**	**1**	**1,5%**
SP	**16.650**	**82,5%**	**52**	**79,8%**
Bauru	9.481	47,9%	28	43,1%
Piratininga	2.866	14,5%	9	13,8%
São Paulo	840	4,2%	2	3,1%
Ilhabela	700	3,5%	1	1,5%
Ribeirão Preto	691	3,5%	1	1,5%
Duartina	603	3%	4	6,2%
Guaíra	403	2%	2	3,1%
Marília	373	1,9%	1	1,5%
Barueri	159	0,8%	1	1,5%
Paulistânia	104	0,5%	1	1,5%
Matão	73	0,4%	1	1,5%
Botucatu	69	0,3%	1	1,5%
Sem informação	**3.284**	**16,6%**	**11**	**16,9%**
Total	**19.797**	**100%**	**65**	**100%**

Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2000 a 2023. GRAPROHAB/Secovi. Elaborado por Maria Cecília Batista Feitoza Silva.

A Tabela 8, que classifica os agentes por cidade e UF de origem, mostra que a produção imobiliária em Bauru é predominantemente comandada por empresas sediadas no próprio município. Empresas sediadas em Bauru respondem por 79,36% dos lotes e 75% dos parcelamentos, evidenciando que o capital local detém o controle majoritário do mercado de loteamentos. A presença de agentes de Guaíra (4,69% dos lotes – referente ao Loteamento Fazenda Flores SPE Ltda.), Marília (9,31% – Terre di Toscana), São Paulo (4,82% – Triplo O) e Matão (1,82% – LFSP Empreendimentos Imobiliários Ltda.) indica alguma participação de capitais de outras cidades paulistas, mas em proporção bem menor.

Essa predominância de agentes locais não é um dado meramente descritivo; ela revela uma estrutura específica do mercado imobiliário bauruense, na qual os promotores imobiliários regionais, proprietários fundiários tradicionais e incorporadores de médio porte, atuam como canais privilegiados da circulação do capital imobiliário, transformando suas glebas em mercadoria-habitação. Diferentemente dos grandes grupos nacionais que operam em escala metropolitana, esses agentes locais detêm conhecimento detalhado do território, relações consolidadas com o poder público e capacidade de mobilizar capitais regionais, o que lhes confere vantagens competitivas na produção do espaço urbano.

Tabela 9 - Agentes de parcelamento de solo elencados por Natureza Jurídica no AP de Bauru de 2000 a 2022**.**

Natureza Jurídica	Total de lotes	Lotes em relação ao total (%)	Total de parcelamentos	Parcelamentos em relação ao total (%)
Sociedade Anônima Aberta	1.191	6,02%	4	6,15%
Sociedade Anônima Fechada	452	2,28%	1	1,54%
Sociedade Empresarial Limitada	14.789	74,71%	49	75,38%
Pessoa Física	2.475	12,50%	8	12,31%
Empresário Individual	198	1,00%	1	1,54%
Outros	693	3,5%	2	3,08%
Total	**19.798**	**100,00%**	**65**	**100,00%**

Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2000 a 2023. GRAPROHAB/Secovi. Elaborado por Maria Cecília Batista Feitoza Silva.

A distribuição por natureza jurídica (Tabela 9) revela que 83,83% dos lotes e 87,50% dos parcelamentos são produzidos por Sociedades Empresariais Limitadas (LTDA). Essa predominância reflete a estrutura típica do mercado imobiliário brasileiro, no qual a maioria das incorporadoras e loteadoras adota o formato de sociedade limitada, que oferece maior flexibilidade e limitação de responsabilidade para os sócios. As Sociedades Anônimas (S/A) respondem por 11,73% dos lotes, representados especialmente pela JAFD (Alphaville Bauru), que adotou esse modelo societário. Já as pessoas físicas contribuem com apenas 4,44% dos lotes (Claudenor Zopone Junior e outro), indicando que a produção formal de loteamentos

em Bauru é dominada por empresas constituídas, e não por indivíduos atuando isoladamente.

Esse perfil jurídico está alinhado com a tipologia dos agentes proposta por Corrêa (1989), na qual os incorporadores e promotores imobiliários atuam como empresas organizadas, articulando capital, terra e mercado. A presença maciça de sociedades limitadas também sugere um mercado maduro e formalizado, no qual os agentes buscam proteger seu patrimônio pessoal e acessar linhas de crédito e financiamento.

Tabela 10- Agentes de parcelamento de solo elencados por agrupamento de atividades econômicas primárias do município de Bauru de 2000 a 2022.

Atividade econômica	Total de lotes	Lotes em relação ao total (%)	Total de parcelamentos	Parcelamentos em relação ao total (%)
Atividades imobiliárias	12.218	61,7%	38	58,5%
Holdings e participações	1.620	8,2%	4	6,2%
Agropecuária	1.797	9,1%	5	7,7%
Administração pública	479	2,4%	2	3,1%
Serviços diversos	160	0,8%	2	3,1%
Sem informação	3.523	17,8%	14	21,5%
Total	**19.797**	**100%**	**65**	**100%**

Fonte: Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município de 2000 a 2023. GRAPROHAB/Secovi. Elaborado por Maria Cecília Batista Feitoza Silva

A Tabela 10, que agrupa os agentes por atividade econômica primária, mostra que a incorporação de empreendimentos imobiliários é a atividade predominante, responsável por 59,67% dos lotes e 50% dos parcelamentos. Isso significa que a maior parte dos agentes não se limita a lotear terrenos, mas atua também na construção e comercialização de imóveis, verticalizando sua atuação. O loteamento de imóveis próprios aparece em segundo lugar, com 15,57% dos lotes, indicando que muitos agentes se dedicam exclusivamente ao parcelamento do solo, sem necessariamente construir.

Outras atividades relevantes incluem o aluguel de imóveis próprios (13,68% dos lotes), associado a agentes que mantêm imóveis para renda (caso de Salvador Filardi), e a compra e venda de imóveis próprios (4,82%, correspondente ao agente Triplo O). A presença de cultivo de eucalipto (4,44%) e holdings de instituições não-financeiras (1,82%) revela que alguns agentes têm origem ou mantêm vínculos com atividades agropecuárias e de participação acionária. Esse dado é particularmente relevante porque mostra que muitos loteamentos foram implantados em áreas anteriormente destinadas à agricultura ou silvicultura, confirmando a conversão de terra rural em urbana como estratégia de valorização fundiária

A análise dos dados sistematizados nas tabelas anteriores permite traçar um perfil consistente dos agentes que produzem o espaço urbano em Bauru por meio de loteamentos e condomínios horizontais entre 2000 e 2022. Trata-se de um mercado fortemente concentrado, no qual poucos agentes, a maioria sediada no próprio município, respondem pela quase totalidade dos lotes aprovados. Essa estrutura evidencia o poder de controle sobre a terra urbanizada e a capacidade de lançamento de novos empreendimentos por parte de um pequeno grupo de incorporadores e proprietários fundiários locais.

A hegemonia do capital local, responsável por cerca de 80% dos lotes e parcelamentos, revela um traço distintivo da produção imobiliária bauruense: a predominância de agentes regionais profundamente enraizados no território, que articulam propriedade fundiária histórica, conhecimento das dinâmicas locais e relações consolidadas com o poder público. Como observa Harvey (1980), as facções do capital que atuam no setor imobiliário não são homogêneas; ao lado do capital financeiro globalizado, persistem formas de acumulação vinculadas a economias regionais, cujas estratégias dependem diretamente da valorização fundiária local e da captura da renda da terra. Em Bauru, a força desses agentes locais confirma essa leitura: incorporadores como Renata Villarinho Galli, Salvador Filardi e as famílias Martha e Aiello impõem sua lógica de produção do espaço, direcionando a expansão urbana para áreas de interesse privado e beneficiando-se dos investimentos públicos em infraestrutura.

A organização jurídica predominante, sociedades empresariais limitadas, aliada à atividade econômica central de incorporação e loteamento, reforça o caráter formalizado e estruturado desse mercado, que opera sob a lógica da maximização da renda fundiária. O promotor imobiliário atua como canal do capital imobiliário de

circulação na fase de transformação da terra em mercadoria-habitação, coordenando as diferentes frações do capital (industrial, promocional e bancário) e assumindo os riscos do empreendimento (Topalov, 1974). Os dados de Bauru ilustram perfeitamente essa função: os agentes aqui identificados não apenas lotearam terrenos, mas também viabilizaram financeiramente a produção e comercialização de novos espaços residenciais, muitas vezes antecipando investimentos em infraestrutura e articulando-se com agentes financeiros.

E como já observamos anteriormente, a concentração espacial desses empreendimentos na zona sul, vetor de expansão de alto padrão, não é aleatória, e decorre de uma estratégia deliberada de valorização territorial, na qual os agentes imobiliários, apoiados por um poder público permissivo, direcionam seus investimentos para áreas com maior potencial de retorno econômico, ao mesmo tempo que reforçam a segregação socioespacial. Como destaca Corrêa (1989), os agentes produtores do espaço atuam de forma articulada com o Estado e os proprietários fundiários para maximizar a renda da terra, resultando em uma cidade fragmentada, na qual o acesso ao solo urbano é mediado pela capacidade de pagamento.

Em síntese, a análise dos agentes de parcelamento de solo em Bauru confirma as teses clássicas da geografia crítica urbana: a produção do espaço é um processo socialmente regulado, no qual o capital imobiliário local exerce papel central, valendo-se de sua inserção territorial e de sua influência política para orientar a expansão urbana em benefício próprio. A predominância de agentes locais, organizados como sociedades limitadas e voltados para a incorporação e o loteamento, revela um mercado maduro, mas profundamente desigual, que contribui para a consolidação de uma cidade-mercadoria, onde o direito ao espaço se subordina à lógica da valorização.

Paralelamente à proliferação dos loteamentos fechados na zona sul, a produção de habitações populares por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) também se expandiu significativamente em Bauru entre 2009 e 2020, totalizando 14.476 unidades habitacionais contratadas, distribuídas em 68 empreendimentos. A análise realizada por Crosara (2025, p. 69-71), confirma a concentração desses empreendimentos no vetor centro-sul do município de Bauru e na porção oeste de Piratininga, articulando-se às rodovias Marechal Rondon (SP-300) e Engenheiro João Batista Cabral (SP-225/BR-369). Essa localização

reforça a lógica de autossegregação das elites e a captura da valorização induzida pelos investimentos públicos em infraestrutura viária, consolidando um padrão de expansão orientado pela disponibilidade de terras baratas e pela proximidade com os eixos de circulação regional.

Tabela 11- Atuação das construtoras proponentes mais relevantes do PMCMV em Bauru entre os anos de 2009 a 2020.

Empresas	Total de UHs contratadas	UHs contratadas em relação ao total (%)	Total de empreendimentos	Empreendimentos em relação ao total (%)
MRV Engenharia e Participações S.A.	5.196	35,89%	26	38,24%
Casaalta Construções Ltda	4.052	27,99%	17	25%
ISO Constr. e Incorp. Ltda	1.456	10,06%	3	4,41%
Pacaembu Construtora S.A.	851	5,88%	2	2,94%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob.	735	5,08%	1	1,47%
Bivi Holding S.A.	594	4,10%	6	8,82%
Gobbo Eng. e Assessoria	538	3,72%	5	7,35%
Total	**17.476**	**100%**	**68**	**100%**

Fonte: SNH/MDR. Dados atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e organizado por Ana Luiza Mói Crosara.

Conforme se observa na Tabela 11 (que consolida a atuação das principais construtoras), dos 68 empreendimentos e 14.476 unidades habitacionais produzidos, duas empresas se mostram predominantes: a MRV Engenharia e Participações S.A., com 5.196 unidades (35,89% do total) e 26 empreendimentos, e a Casaalta Construções Ltda, com 4.052 unidades (27,99%) e 17 empreendimentos. Juntas, essas duas respondem por 63,88% das unidades contratadas, evidenciando um duopólio que contrasta com o mercado de loteamentos fechados, onde os agentes locais, embora concentrados, apresentavam maior pulverização. Esse dado inicial já revela que o PMCMV, em Bauru, foi capturado por grandes grupos nacionais, em detrimento das construtoras regionais.

Tabela 12 - Unidades habitacionais contratadas pelas Construtoras Proponentes para a Faixa 1 do PMCMV em Bauru (2009 - 2020).

Empresas	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Casaalta Construções Ltda	-	896	-	1.056	912	-	-	-	-	-	-	-	2.864
Gobbo Engenharia e Assessoria	-	170	-	176	-	-	-	-	-	-	-	-	346
ISO Construtora e Incorporadora Ltda	-	496	-	960	-	-	-	-	-	-	-	-	1.459
Maré Construtora e Incorporadora Ltda	-	254	-	336	-	-	-	-	-	-	-	-	590
Construquali Engenharia Ltda	-	-	-	-	288	-	-	-	-	-	-	-	288
Total	**0**	**1.816**	**-**	**2.528**	**1200**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**5.544**

Fonte: SNH/MDR. Dados atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e organizado por Ana Luiza Mói Crosara.

Ao aprofundar a análise por faixa de renda, a Tabela 12, que detalha as unidades habitacionais contratadas para a Faixa 1 (destinada à população com renda de até três salários mínimos), mostra que essa modalidade produziu 5.544 unidades, distribuídas em um período extremamente concentrado: entre 2010 e 2013, com um pico expressivo em 2012 (2.521 unidades) e nenhuma contratação após 2013. Nesse recorte, a liderança absoluta é da Casaalta Construções, com 2.864 unidades, seguida pela ISO Construtora e Incorporadora (1.459) e pela Gobbo Engenharia (346), sendo que estas duas últimas atuaram exclusivamente nessa faixa. A Tabela 12 revela, portanto, que a produção para o segmento de menor renda foi pontual, de curta duração e dependente de um número reduzido de empresas, o que sugere que a política habitacional, embora tenha gerado um volume significativo de moradias, não se consolidou como uma frente contínua de investimento público, mas sim como uma janela de oportunidade para agentes específicos, que rapidamente migraram para outras faixas ou encerraram sua atuação no programa.

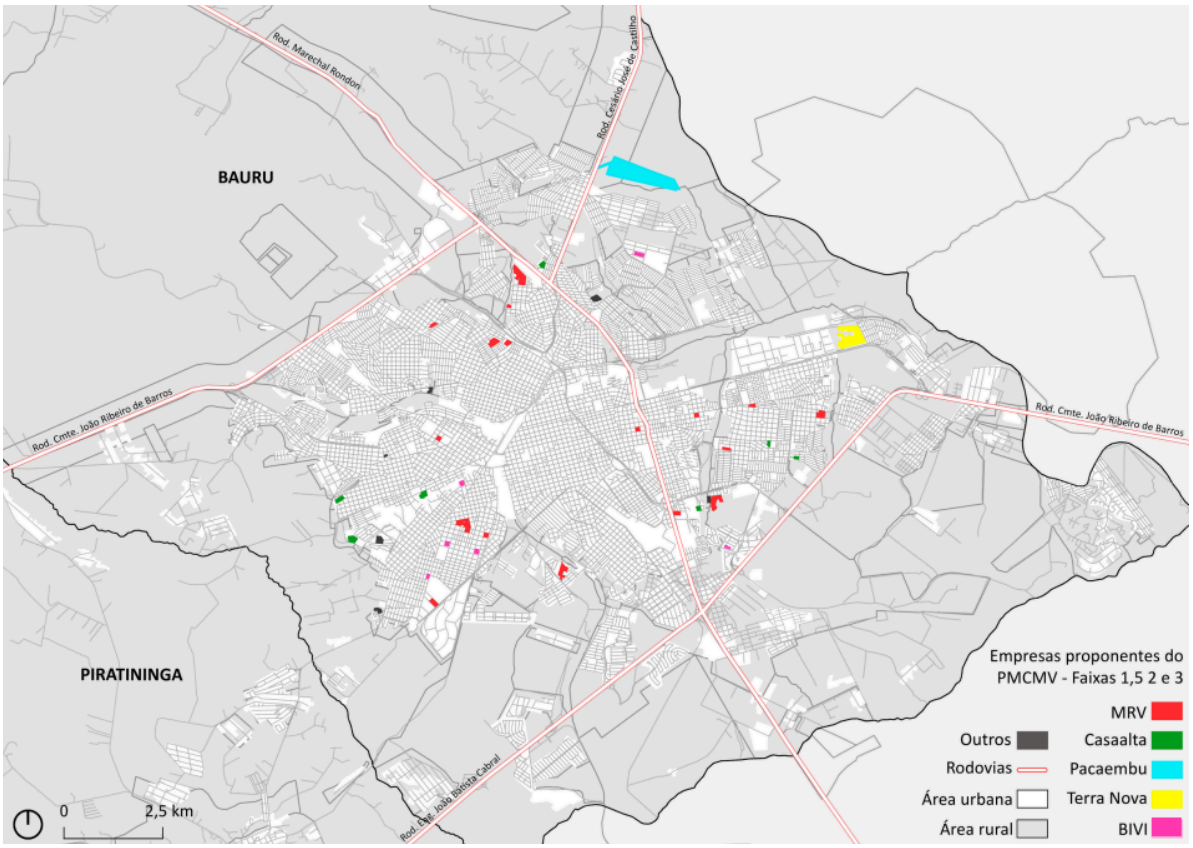
Tabela 13: Unidades habitacionais contratadas pelas Construtoras Proponentes para as Faixas 1,5 2 e 3 do PMCMV em Bauru (2009 - 2020)

Empresas	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total

MRV Engenharia e Participações S.A.	-	630	759	598	200	873	187	520	819	272	209	129	5.196
Casaalta Construções Ltda	176	-	407	119	235	251	-	-	-	-	676	-	1.864
Pacaembu Construtora S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	175	175
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob.	-	735	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	735
Bivi Holding S.A.	-	-	-	-	-	-	225	-	137	181	51	-	594
Total	**176**	**1365**	**1166**	**717**	**435**	**1124**	**412**	**520**	**956**	**453**	**936**	**304**	**8.564**

Fonte: SNH/MDR. Dados atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e organizado por Ana Luiza Mói Crosara.

Mapa 11 - Empreendimentos Faixas 1, 1,5, 2 e 3 do PMCMV contratados por PJ na AP-Bauru entre 2009 e 2020, identificados por construtora.



Fonte: SNH/MDR. Dados atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e organizado por Ana Luiza Mói Crosara.

Em contraste, a Tabela 13, que compila as unidades contratadas para as faixas 1,5, 2 e 3 (voltadas a segmentos com renda acima de três salários mínimos), evidencia uma produção muito mais robusta e contínua ao longo de todo o período analisado. Foram 8.932 unidades contratadas (62% do total), distribuídas em 49 empreendimentos, com contratações anuais ininterruptas de 2009 a 2020. Nesse

segmento, a MRV destaca-se com folga: são 5.196 unidades, o que representa 58,2% da produção dessas faixas, e sua atuação se estende por praticamente todos os anos, com picos em 2011 (759 unidades), 2014 (873) e 2017 (819). A Casaalta, embora presente, tem participação bem menor (1.864 unidades, 20,9%), concentrando sua produção nos anos iniciais (2009-2014) e com uma queda acentuada após 2015. A Tabela 13 também revela a entrada de outras construtoras, como a Pacaembu (851 unidades em 2019–2020, em condomínios horizontais), a Bivi Holding (594 unidades, com atuação mais pulverizada) e a Terra Nova Rodobens (735 unidades em um único empreendimento em 2012). Essa comparação entre as tabelas 12 e 13 demonstra claramente que o PMCMV priorizou os estratos de maior renda, que oferecem maior rentabilidade e menor risco, em detrimento da Faixa 1, cuja produção foi tratada como um esforço emergencial e não como uma política estruturante.

Tabela 14 - Agentes produtores do PMCMV classificados por município e UF de origem das empresas atuantes em Bauru (2009 - 2020)

UF e Cidade	Total de UHs contratadas	UHs contratadas em relação ao total (%)	Total de empreendimentos	Empreendimentos em relação ao total (%)
MG (Belo Horizonte)	**5.196**	**35,89%**	**26**	**38,24%**
PR (Curitiba)	**4.052**	**27,99%**	**17**	**25%**
SP	**5.228**	**36,12%**	**25**	**36,76%**
Bauru	2.651	18,32%	13	19,12%
Barueri	1.456	10,06%	3	4,41%
Ribeirão Preto	833	5,75%	8	11,76%
São Paulo	288	1,99%	1	1,47%
Total	**14.476**	**100%**	**68**	**100%**

Fonte: SNH/MDR. Dados atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e organizado por Ana Luiza Mói Crosara.

No que se refere à origem geográfica dos agentes, a Tabela 14 (que classifica os produtores por município e UF) revela uma inversão completa do padrão observado nos loteamentos fechados. Enquanto nesses últimos os agentes sediados em Bauru respondiam por cerca de 80% da produção, no PMCMV as empresas locais participam com apenas 18,32% das unidades (2.651 UHs) e 19,12% dos empreendimentos. O protagonismo é das empresas de fora: Belo

Horizonte (MG), com a MRV, responde por 35,89% das unidades; Curitiba (PR), com a Casaalta, por 27,99%; e o restante do estado de São Paulo (Barueri, Ribeirão Preto e São Paulo) contribui com mais 17,8%, restando para Bauru uma participação modesta. Esse dado, extraído da Tabela 14, evidencia a financeirização da habitação popular, na qual grandes grupos nacionais, com acesso privilegiado ao crédito e à escala, substituem o capital local, que fica restrito a nichos como a Faixa 1 (Gobbo, Maré) ou a empreendimentos específicos.

Tabela 15 - Agentes produtores do PMCMV classificados por natureza jurídica em Bauru (2009 - 2020)

Natureza Empresarial	Total de UHs contratadas	UHs contratadas em relação ao total (%)	Total de empreendimentos	Empreendimentos em relação ao total (%)
Sociedade Anônima Aberta	6.047	41,77%	28	41,18%
Sociedade Anônima Fechada	2.289	15,81%	11	16,17%
Sociedade Empresarial Limitada	6.140	42,42%	29	42,65%
Total	**17.476**	**100%**	**68**	**100%**

Fonte: SNH/MDR. Dados atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e organizado por Ana Luiza Mói Crosara.

Tabela 16 - Agentes produtores do PMCMV classificados por atividade econômica primária em Bauru (2009 - 2020)

Atividade Primária	Total de UHs contratadas	UHs contratadas em relação ao total (%)	Total de empreendimentos	Empreendimentos em relação ao total (%)
Incorporação de empreendimentos imobiliários	5.612	38,76%	29	42,65%
Construção de edifícios	8.802	60,81%	38	55,88%
Construção de rodovias e ferrovias	62	0,43%	1	1,47%
Total	**17.476**	**100%**	**68**	**100%**

Fonte: SNH/MDR. Dados atualizados até 31/08/2020. Disponibilizado por Marina Fodra e organizado por Ana Luiza Mói Crosara.

A natureza jurídica desses agentes, apresentada na Tabela 15, confirma essa leitura: as Sociedades Anônimas Abertas (como a MRV) detêm 41,77% das unidades, enquanto as Sociedades Empresariais Limitadas (predominantes entre os agentes locais) respondem por 42,42%, mas com um número bem maior de

empresas, indicando que as S.A. abertas operam com escala muito superior. Já a Tabela 16, que agrupa os agentes por atividade econômica primária, mostra que a construção de edifícios (60,81% das unidades) e a incorporação imobiliária (38,76%) são as atividades predominantes, reforçando a verticalização da atuação das grandes construtoras, que atuam desde a seleção do terreno até a comercialização final, capturando a renda em todas as fases do ciclo produtivo.

Os interesses subjacentes a essa estrutura produtiva são explicitamente orientados pela maximização da rentabilidade e pela valorização fundiária, como demonstrado pela localização seletiva dos empreendimentos. Crosara (2025) mapeia que as unidades das faixas superiores (Tabela 13) foram implantadas em áreas com melhor infraestrutura, próximas aos eixos viários estruturantes (Marechal Rondon e SP-225), enquanto a Faixa 1 (Tabela 12) foi majoritariamente alocada em periferias com urbanização incompleta, como os conjuntos do Residencial Vargem Limpa e do Residencial Água da Grama. Essa estratégia não é aleatória: grandes incorporadoras como a MRV, por meio de bancos de terras previamente adquiridos, conseguem posicionar seus produtos em localizações que já contam ou receberão investimentos públicos, assegurando a valorização futura e a captura da renda da terra. A atuação da MRV, que concentrou seus lançamentos nos primeiros anos da década de 2010 e depois desacelerou (conforme a Tabela 13), sugere o esgotamento desse estoque de terrenos bem localizados, hipótese reforçada pela entrada posterior de outras construtoras, como a Pacaembu, que optou por grandes condomínios horizontais em áreas mais periféricas (Residencial Vargem Limpa I e II) a partir de 2019. Dessa forma, o PMCMV, ao mesmo tempo que ampliou a oferta de moradia, serviu como instrumento de reprodução do capital imobiliário, consolidando a lógica de “cidade como negócio” e aprofundando a fragmentação socioespacial, pois a qualidade da inserção urbana, acesso a transporte, emprego, serviços e equipamentos, é radicalmente desigual entre as diferentes faixas de atendimento.

Ao contrapor os agentes do PMCMV (tabelas 12 a 16) com os dos loteamentos fechados (analisados nas tabelas 6 a 10), evidencia-se um contraste nítido: no primeiro, predomina o capital nacional e financeirizado, operando em escala e com forte suporte estatal; no segundo, impera o capital local e tradicional, enraizado no território e nas relações políticas municipais. No entanto, ambos convergem para o mesmo resultado prático, a produção de um espaço urbano segmentado, no qual a localização residencial é determinada pela capacidade de

pagamento, e a terra é tratada como ativo especulativo. A ausência de empreendimentos do PMCMV em Piratininga, município que integra o Arranjo Populacional de Bauru, é um dado adicional que corrobora a subordinação funcional dessa cidade à dinâmica imobiliária de Bauru: enquanto Piratininga absorve loteamentos fechados de alto padrão (como mostrado nas tabelas de loteamentos), fica excluída das políticas habitacionais voltadas à baixa renda, revelando a seletividade do mercado e a omissão do poder público em garantir o direito à moradia em todo o território do arranjo. Assim, como conclui Crosara (2025, p. 113), a produção habitacional no AP de Bauru, seja por meio do mercado de luxo ou da política pública, está subordinada à lógica da valorização, e a luta pela habitação revela-se, antes de tudo, uma luta pelo direito à cidade, um direito que, na prática, permanece restrito àqueles que podem pagar por ele.

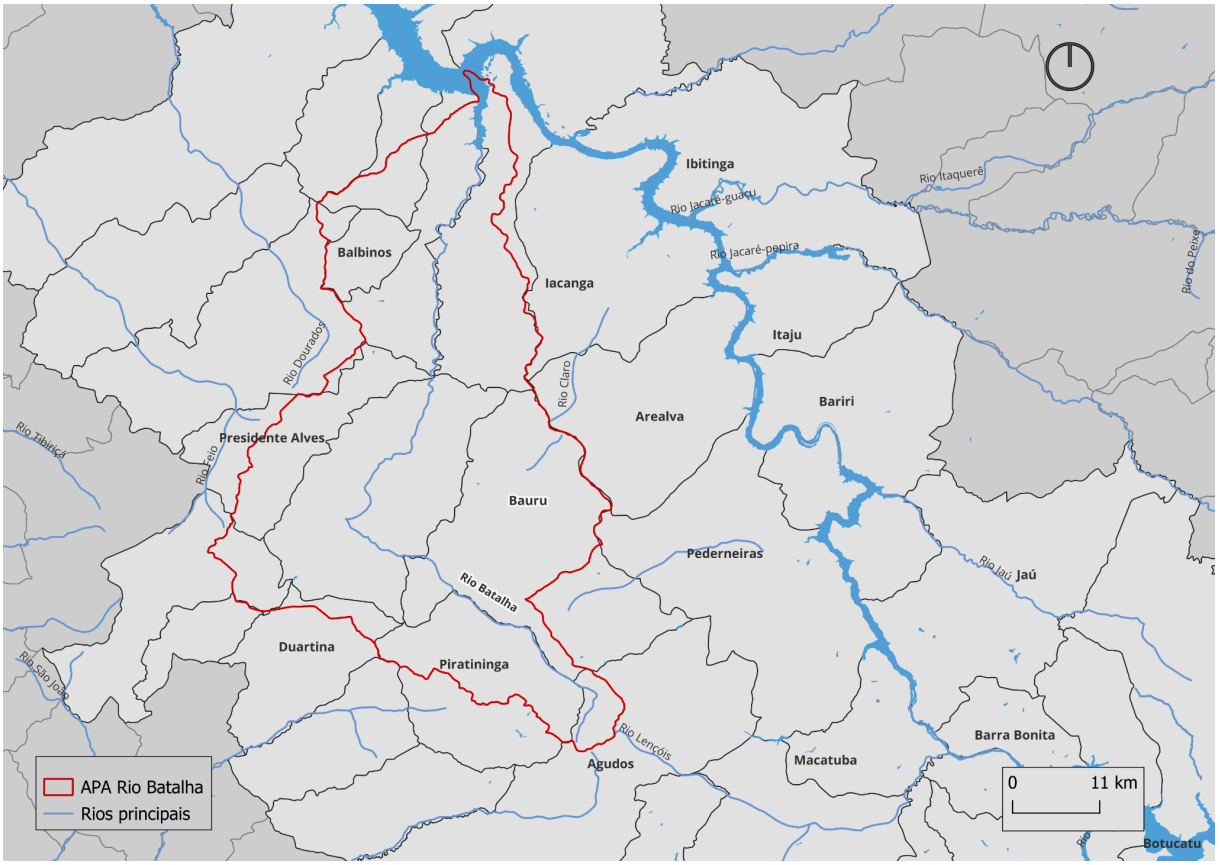
4.2 Quais os interesses dos agentes?

A estruturação do espaço urbano de Bauru ao longo do século XX foi profundamente influenciada por sua posição estratégica como polo ferroviário e, mais tarde, como centro regional de comércio e serviços (Losnak, 2004). Essa vocação, eminentemente terciária, consolidou na cidade um padrão de acumulação que valoriza o setor imobiliário. Historicamente, desde a decadência do ciclo cafeeiro, a economia de Bauru tem como principal fonte de renda o setor de comércio e serviços, e essa característica se reflete diretamente na dinâmica do mercado imobiliário, que se torna um dos principais motores da produção do espaço urbano (Otero, 2016). No entanto, a partir dos anos 2000, essa produção se acelerou de forma significativa, impulsionada pela explosão da oferta de empreendimentos voltados aos estratos de alta renda, o que promoveu uma profunda reestruturação urbana, reconfigurando centralidades e expandindo a mancha urbana para além dos limites tradicionais.

Esse processo de expansão, no entanto, não se deu de forma homogênea ou plenamente planejada. Um dos vetores mais expressivos dessa reestruturação foi a consolidação do que Ghirardello (2020) denomina de “rodovia do luxo” na zona sul, o eixo formado pela rodovia SP-225. Ao longo dessa via, proliferaram loteamentos fechados de alto padrão, como Alphaville, Lago Sul e o Residencial Estoril Premium, que se tornaram símbolos da segregação socioespacial e da fragmentação do

território. A localização desses empreendimentos não foi aleatória: eles se aproveitaram da posição geográfica estratégica da região, que oferece fácil acesso a Bauru e também a municípios vizinhos, como Piratininga, com o qual a cidade forma uma mancha urbana contígua. Essa mesma região sul é drenada pela bacia do Rio Batalha, manancial responsável por aproximadamente 40% do abastecimento de água de Bauru. O Plano Diretor Participativo de 2008, ciente da fragilidade ambiental da área, criou a Área de Proteção Ambiental (APA) do Rio Batalha (Lei nº 5.631/2008, art. 72), estabelecendo restrições ao parcelamento do solo para fins residenciais e condicionando qualquer ocupação à aprovação de um Plano de Manejo (Bauru, 2008, art. 38).

Mapa 12 – APA Rio Batalha



Fonte: Elaboração própria.

Contudo, a pressão do capital imobiliário sobre esse vetor de expansão tem sido constante, gerando conflitos entre a necessidade de preservação dos recursos hídricos e a demanda por novos loteamentos, muitos dos quais aprovados antes mesmo da conclusão do Plano de Manejo. Essa expansão transfronteiriça, onde os

limites municipais se tornam tênues, faz com que Bauru e Piratininga operem como uma unidade funcional, de modo que os investimentos imobiliários no vetor sul atraem ainda mais empreendimentos, consolidando um corredor de valorização contínua.

Nesse contexto, o capital imobiliário consolidou-se como o principal agente estruturador do espaço bauruense, com um poder de influência sobre as políticas públicas que frequentemente se sobrepõe aos interesses coletivos do planejamento urbano. A cidade, que historicamente concentrou sua economia no setor terciário, viu essa característica se converter em uma poderosa ferramenta de geração de renda fundiária. A produção do espaço urbano em Bauru, no segmento dos loteamentos e condomínios horizontais, é orientada por interesses que ultrapassam a simples oferta de terrenos ou unidades habitacionais. Os agentes imobiliários (incorporadores, loteadores, proprietários fundiários e agentes financeiros) atuam sob a lógica da valorização do solo e da apropriação da renda fundiária, conforme evidenciado pelas categorias analíticas de Harvey (1980), Topalov (1974) e Corrêa (1989). Esses interesses podem ser decompostos em três dimensões inter-relacionadas: a locacional, a regulatória e a cumulativa.

a) Interesse locacional: a captura da renda de situação;

A escolha da localização dos empreendimentos não é aleatória, mas responde a uma estratégia deliberada de maximização da renda de situação – isto é, o acréscimo de valor derivado da proximidade a bens, serviços e infraestruturas raros ou socialmente valorizados (Bourdieu, 1997). Em Bauru, a zona sul consolidou-se como o vetor preferencial de expansão dos loteamentos fechados devido à sua acessibilidade às rodovias SP-225 e SP-300, à presença de equipamentos de alto padrão (shopping centers, escolas privadas, clubes e hospitais) e à disponibilidade de grandes glebas passíveis de conversão urbana. Como observam Rossi (2016) e Bertoni (2024), empreendimentos como Alphaville, Terre di Toscana, Villaggio e Floratta foram deliberadamente implantados nesse eixo, buscando beneficiar-se tanto da infraestrutura existente quanto da valorização induzida por investimentos públicos projetados (prolongamento de avenidas, extensão de redes de água e esgoto). Ao fazê-lo, os agentes transferem para o poder público parte substancial dos custos de urbanização, ao mesmo tempo que capturam, privadamente, os ganhos de valorização.

b) Interesse regulatório: a flexibilização seletiva das normas urbanísticas;

Os agentes imobiliários também atuam ativamente na esfera normativa, buscando a criação de regras que viabilizem o fechamento de vias, a redução das áreas públicas obrigatórias e a manutenção de baixas densidades construtivas. Em Bauru, essa influência se manifestou, inicialmente, pela celebração de convênios de fechamento – instrumentos à margem da Lei Federal nº 6.766/79, que permitiam a restrição de acesso a vias originalmente públicas. Posteriormente, a figura do "loteamento de acesso controlado" foi incorporada ao ordenamento municipal, primeiro por meio do Plano Diretor Participativo de 2008 (Lei nº 5.631/2008, art. 32, que criou a Zona Exclusivamente Residencial) e, em seguida, pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LUOS) de 2022. Essas normas estabelecem coeficientes de aproveitamento máximos de 1,5 e exigências mínimas de permeabilidade, favorecendo a ocupação horizontal de baixa densidade típica dos enclaves de alto padrão. Paralelamente, instrumentos de combate à especulação imobiliária previstos no Estatuto da Cidade, como o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e o IPTU progressivo no tempo, foram sistematicamente aplicados apenas em áreas periféricas populares, sendo negligenciados nos vazios urbanos da zona sul. Essa seletividade evidencia a captura do poder público pelos interesses privados.

c) Interesse acumulativo: a retenção especulativa e a conversão da terra rural em urbana;

Muitos dos agentes identificados nas tabelas atuam simultaneamente como proprietários fundiários, retendo grandes glebas por longos períodos até que a valorização induzida por planos diretores, obras públicas ou a própria expansão urbana torne viável sua conversão em loteamentos. A presença de atividades econômicas primárias como "cultivo de eucalipto" e "holdings de instituições não-financeiras" entre os agentes (ver Tabela 10) revela a persistência de estratégias de renda diferencial (Harvey, 1980): a terra é mantida em uso rural de baixa rentabilidade enquanto aguarda a oportunidade de ser transformada em solo urbano de alto valor. Essa prática especulativa é uma das principais causas dos vazios urbanos intraurbanos em Bauru, uma vez que as glebas são retidas na

expectativa de valorização futura, enquanto a cidade se expande para áreas mais distantes, aumentando os custos de urbanização e os deslocamentos.

Os interesses dos agentes imobiliários em Bauru convergem para a maximização da renda fundiária por meio de uma combinação de estratégias locacionais, regulatórias e acumulativas. Esses interesses não apenas orientam a produção do espaço, mas também entram em conflito com o direito à cidade e com as políticas de inclusão social, aprofundando a fragmentação socioespacial.

Foram identificados 16 loteamentos fechados aprovados em Bauru entre 2000 e 2022, totalizando 4.007 lotes ofertados. Esses empreendimentos concentram-se majoritariamente na zona sul da cidade, sobretudo ao longo da rodovia SP-225 (eixo denominado por Ghirardello, 2020, como "rodovia do luxo") e da Avenida Affonso José Aiello. A análise temporal mostra uma intensificação a partir dos anos 2010, com empreendimentos de grande porte como Alphaville Bauru (470 lotes), Green Floratta (271 lotes) e Estoril Premium (281 lotes). Essa expansão não ocorreu de forma espontânea, mas sim induzida por decisões públicas: a ampliação do perímetro urbano pelo Plano Diretor de 2008, a criação da Zona Exclusivamente Residencial e a flexibilização do parcelamento em Áreas de Proteção Ambiental (APA do Rio Batalha) via Lei Municipal nº 7.160/2018.

A pesquisa mostrou que 79,36% dos lotes são produzidos por agentes sediados no próprio município de Bauru. A natureza jurídica predominante é a Sociedade Empresarial Limitada (83,83% dos lotes), com apenas uma Sociedade Anônima (JAFD, responsável pelo Alphaville) e poucas pessoas físicas (Claudenor Zopone Junior). A análise das atividades econômicas primárias revelou que 59,67% dos lotes estão associados à "incorporação de empreendimentos imobiliários", mas chama a atenção a presença de "cultivo de eucalipto" (4,44%) e "holdings de instituições não-financeiras" (1,82%), o que indica que muitos loteamentos foram implantados em áreas anteriormente destinadas à silvicultura ou à agricultura, confirmando a tese da conversão de terra rural em urbana como estratégia especulativa. Esse dado corrobora os argumentos de Harvey (1980) sobre a renda diferencial e a retenção de terras aguardando valorização.

A concentração dos loteamentos fechados na zona sul decorre de uma combinação de fatores: histórico (consolidação do eixo sul a partir do Jardim Estoril I em 1957), infraestrutura viária (proximidade às rodovias SP-225 e SP-300), disponibilidade de grandes glebas (antigas fazendas e chácaras) e ação deliberada

do poder público (zoneamento permissivo, ampliação do perímetro urbano e não aplicação de instrumentos de controle da especulação sobre vazios urbanos na região). Essa lógica locacional não visa apenas atender à demanda por moradia de alto padrão, mas também produzir valorização fundiária, capturando investimentos públicos (prolongamento de avenidas, redes de água e esgoto) e transferindo os custos da urbanização para o Estado.

A categoria de agentes produtores do espaço proposta por Corrêa (1989) mostrou-se operacionalmente útil para a compreensão desses processos: foi possível identificar, ainda que de forma agregada, o papel do Estado (regulador, indutor e, por vezes, sócio indireto), dos proprietários fundiários (famílias tradicionais que converteram terras rurais em urbanas), dos incorporadores (empresas locais que atuam na verticalização da produção) e dos usuários finais (classes média e alta que consomem esses empreendimentos). A pesquisa evidenciou que, no período recente, as fronteiras entre essas categorias tornaram-se mais fluidas: um mesmo agente pode atuar como proprietário fundiário, incorporador e loteador, como é o caso de Renata Villarinho Galli ou das famílias Martha e Aiello.

4.3 Como a regulação urbanística é moldada de acordo com os interesses dos agentes?

A regulação urbanística, longe de constituir um instrumento técnico e juridicamente neutro de ordenamento do território, deve ser compreendida como produto das relações de poder e dos conflitos de interesse que perpassam a produção do espaço urbano. Conforme argumenta Corrêa (1989, p. 12-13), o Estado, ao mesmo tempo em que atua como regulador e gestor do marco jurídico, estabelece relações diretas e indiretas com os demais agentes – proprietários fundiários, incorporadores, construtores e usuários, refletindo em suas decisões as assimetrias de capital e de influência política que caracterizam a sociedade capitalista. Nesse sentido, a legislação urbanística não emerge como um simples conjunto de normas abstratas voltadas ao bem comum, mas como um campo de disputa no qual as facções do capital, notadamente o capital imobiliário e o capital financeiro, que buscam assegurar condições favoráveis à valorização do solo e à reprodução ampliada de seus investimentos.

Tabela 17- Principais marcos legais federais, estaduais e municipais incidentes sobre o parcelamento do solo e a proteção ambiental em Bauru (1979-2022)

Ano	Instrumento normativo	Âmbito	Conteúdo relevante
1979	Lei Federal nº 6.766	Federal	Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano; originalmente não prevê loteamentos fechados, exigindo que as vias sejam de uso público (art. 2º, §1º; art. 22).
1996	Lei Municipal nº 3.598 (Plano Diretor de 1996)	Municipal	Primeiro Plano Diretor de Bauru; proibia o parcelamento para fins urbanos nas APAs (art. 21) e não criava zona específica para loteamentos fechados.
2008	Lei Municipal nº 5.631 (Plano Diretor Participativo)	Municipal	Institui a Zona Exclusivamente Residencial para loteamentos fechados (art. 32); flexibiliza o parcelamento em APAs, condicionando-o a Planos de Manejo (art. 38, §1º); incorpora os instrumentos do Estatuto da Cidade (arts. 91-94).
2009	Lei Estadual nº 13.550	Estadual	"Lei do Cerrado"; disciplina a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Cerrado no Estado de São Paulo, exigindo autorização para supressão em áreas urbanas (art. 8º).
2011	Lei Municipal nº 6.131	Municipal	Regulamenta o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo no Município de Bauru, conforme previsto no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor de 2008.
2017	Lei Federal nº 13.465 (REURB)	Federal	Institui a Regularização Fundiária Urbana; reconhece a figura do "loteamento de acesso controlado" (art. 2º, §8º, da Lei 6.766/79), legalizando os loteamentos fechados.
2018	Lei Municipal nº 7.160	Municipal	Altera dispositivos do Plano Diretor de 2008, permitindo expressamente o parcelamento para fins residenciais nas APAs "desde que tenham a viabilidade demonstrada no respectivo Plano de Manejo" (art. 73).

2022	Lei Municipal nº 90/22 (LUOS)	Municipal	Nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Bauru consolida o zoneamento com áreas exclusivas para loteamentos fechados e condomínios de alto padrão.

Fonte: Elaboração própria com base nas legislações citadas.

Como já vimos, a Lei Federal de Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/1979) não previa a figura do loteamento fechado, ao definir que “considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos” (Brasil, 1979, art. 2º, §1º), pressupondo, assim, a publicidade das vias.

Tabela 18 – A Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/1979) e seus impactos na produção do espaço urbano

Aspecto	Conteúdo da Lei	Implicações para a produção do espaço
Definição de loteamento	Art. 2º, §1º: “Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.”	A lei define o loteamento como um processo que abre vias públicas, pressupondo a publicidade das ruas e a integração com a malha urbana existente.
Áreas públicas	Art. 4º, I e §1º (redação original): As áreas destinadas a sistema de circulação, equipamento urbano e comunitário, e espaços livres de uso público não poderiam ser inferiores a 35% da gleba.	A exigência de 35% de áreas públicas garantia, em tese, a provisão de espaços coletivos e infraestrutura. Contudo, a Lei nº 9.785/1999 alterou esse dispositivo, transferindo para a legislação municipal a definição dos percentuais e índices urbanísticos, o que abriu margem para flexibilizações em muitos municípios.
Om issão sobre loteamentos fechados	A lei original não prevê a figura do loteamento fechado ou de acesso controlado.	Essa lacuna legal permitiu que, por décadas, os loteamentos fechados fossem implantados por meio de convênios municipais (como a Lei nº 4.053/1996, em Bauru), que autorizavam o fechamento de vias públicas sem previsão legal clara. A prática só foi regulamentada em âmbito federal com a REURB (Lei nº 13.465/2017).
Destinação das áreas públicas	Art. 22: “Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.”	Ao determinar que as vias e áreas públicas passam ao domínio municipal, a lei reforça o caráter público desses espaços. O fechamento de vias, portanto, contraria o espírito da lei e, como apontam Pinto e Chamma (2013, p. 5), “as vias não são de uso comum da população, sendo exclusivo à

		utilização por seus moradores, contrariando as disposições especificadas pela Lei nº 6.766/79”.
Requisitos urbanísticos	Art. 4º, II: lote mínimo de 125 m² e frente mínima de 5 metros. Art. 4º, IV: vias devem articular-se com as vias adjacentes e harmonizar-se com a topografia.	Esses parâmetros definem um padrão mínimo de ocupação, mas não impedem a formação de enclaves quando o desenho urbano é concebido para dentro dos muros, sem integração com o entorno.
Controle de acesso	Incluído apenas em 2017, pelo §8º do art. 2º (REURB): “Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.”	A REURB legalizou a prática dos loteamentos fechados em âmbito nacional, oferecendo segurança jurídica aos empreendedores. Contudo, a vedação ao impedimento de acesso a não residentes não é suficiente para garantir a publicidade efetiva das vias, uma vez que o controle de acesso, na prática, desestimula a circulação de não moradores.

Fonte: Elaboração própria com base na Lei nº 6.766/1979.

A Lei nº 6.766/1979, ao definir o loteamento como a subdivisão de gleba com abertura de “novas vias de circulação, de logradouros públicos” (art. 2º, §1º), estabeleceu um princípio fundamental: as vias e áreas públicas resultantes do parcelamento integram o domínio municipal e destinam-se ao uso coletivo (art. 22). Contudo, a ausência de previsão dos loteamentos fechados na lei original criou uma lacuna jurídica que seria preenchida, em Bauru e em outras cidades, por convênios municipais que autorizavam o fechamento de vias e a instalação de guaritas, prática que, como observam Pinto e Chamma (2013, p. 5), “contraria as disposições especificadas pela Lei nº 6.766/79”. A omissão da lei federal, combinada com a permissividade municipal, permitiu que os loteamentos fechados se proliferassem à margem da legislação, privatizando espaços originalmente públicos e consolidando um modelo de urbanização excludente. Apenas com a REURB (Lei nº 13.465/2017) a figura do “loteamento de acesso controlado” foi incorporada à Lei 6.766/79 (art. 2º, §8º), legalizando uma prática que já se consolidava de fato, mas que, ao fazê-lo, institucionalizou a fragmentação socioespacial ao oferecer segurança jurídica aos empreendedores e ao transformar em norma aquilo que antes se fazia à margem da lei. A REURB não criou o loteamento fechado, ela apenas o legalizou em âmbito nacional, consolidando um modelo de cidade em que o espaço público é progressivamente esvaziado e a convivência entre as diferenças é anulada.

Contudo, a prática dos convênios de fechamento em Bauru e em outras cidades paulistas antecipou uma demanda que só seria formalmente atendida pela

Lei nº 13.465/2017 (REURB), que inseriu na Lei 6.766/79 a figura do “loteamento de acesso controlado, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal” (Brasil, 2017, art. 2º, §8º).

Tabela 19 – A REURB (Lei nº 13.465/2017) e seus impactos na produção do espaço urbano

Aspecto	Conteúdo da Lei	Implicações para a produção do espaço
Objeto e finalidade	Regularização fundiária urbana, com normas para incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial (art. 9º).	Reconhece ocupações informais, mas ao flexibilizar parâmetros urbanísticos e ambientais, pode consolidar desigualdades.
Modalidades	REURB-S (interesse social) e REURB-E (interesse específico) (art. 13).	A REURB-E pode ser usada por empreendedores para legalizar loteamentos fechados, consolidando enclaves de alto padrão.
Loteamento de acesso controlado	Inclui §8º no art. 2º da Lei 6.766/79, definindo o loteamento de acesso controlado, com controle de acesso regulamentado pelo município.	Legaliza a prática dos loteamentos fechados em nível nacional, que antes se baseava em convênios precários.
Condomínio de lotes	Institui o condomínio de lotes (art. 58, Código Civil), permitindo áreas comuns de uso coletivo e lotes de propriedade exclusiva.	Facilita a implantação de loteamentos fechados sem a necessidade de doação de áreas públicas ao município.
Flexibilização ambiental	Permite regularização em APPs e Unidades de Conservação, com estudos técnicos que comprovem melhoria ambiental (art. 11, §§ 2º e 3º).	Pode consolidar ocupações em áreas ambientalmente frágeis, como fundos de vale e margens de rios (ex.: APA do Rio Batalha).
Legitimação fundiária	Forma originária de aquisição de propriedade para ocupantes de núcleos urbanos informais consolidados (art. 23).	Acelera a regularização, mas pode ser apropriada por grandes proprietários para legalizar glebas inteiras.
Isenções e benefícios	Na REURB-S, isenção de custas e emolumentos para atos registrais (art. 13, §1º).	Reduz custos para população de baixa renda, mas pode gerar distorções se usada por empreendedores.
Procedimento administrativo	Rito simplificado, da requisição à expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e registro (arts. 28 a 41).	Agiliza a regularização, mas reduz o controle social e favorece agentes com maior capacidade técnica e financeira.

Fonte: Elaboração própria com base na Lei nº 13.465/2017

Paralelamente, os Planos Diretores municipais evoluíram de uma postura restritiva, como o Plano Diretor de 1996 (Lei nº 3.598/1996) que proibia o

“parcelamento para fins urbanos” nas APAs (Bauru, 1996, art. 21), evoluindo para uma postura permissiva no Plano seguinte, com a criação da “Zona Exclusivamente Residencial, destinada a loteamento fechado e condomínios exclusivamente residenciais” (Bauru, 2008, art. 32), e com a flexibilização do parcelamento em Áreas de Proteção Ambiental, condicionado apenas à elaboração de Planos de Manejo:

> Nas APAs, o parcelamento do solo para fins urbanos e chácaras de recreio, assim como a regularização urbanística e fundiária, deverão seguir as diretrizes dos respectivos Planos de Manejo (Bauru, 2008, art. 38, §1º).

Esse percurso normativo evidencia que a regulação urbanística em Bauru não apenas refletiu, mas institucionalizou os interesses do capital imobiliário, convertendo em direito positivo aquilo que antes se fazia à margem da lei.

Tabela 20- Planos Diretores de Bauru (1996 e 2008)

Aspecto	Plano Diretor 1996 (Lei nº 3.598/1996)	Plano Diretor 2008 (Lei nº 5.631/2008)	Proposta do Plano Diretor 2025 (em revisão)
Zona Exclusivamente Residencial / Loteamentos fechados	Não previa. Os loteamentos fechados eram aprovados mediante convênios, sem tipologia específica.	Art. 32 – Criou a Zona Exclusivamente Residencial, destinada a "loteamento fechado e condomínios exclusivamente residenciais", com coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5 (baixa densidade).	Cria a Zona de Transição da Urbanização (ZTU), que abrange expressamente "loteamentos e condomínios residenciais horizontais fechados" (exemplo: zona sul). Mantém a baixa densidade e não exige contrapartidas para HIS.
Parcelamento em APAs (Área de Proteção Ambiental – Rio Batalha)	Art. 21 – Proibia o parcelamento para fins urbanos nas APAs.	Art. 38, II – Proibiu o parcelamento nas unidades de conservação "até que o respectivo e prévio Plano de Manejo demonstre a viabilidade de atividade". Posteriormente, a Lei nº 7.160/2018 permitiu o parcelamento "desde que demonstrada a viabilidade no respectivo Plano de Manejo".	Avança completamente sobre a APA do Batalha. A proposta mantém a APA, mas a nova Zona de Interesse Ambiental (ZIA) admite usos muito restritos, enquanto a Zona de Expansão da Urbanização (ZEU) permite novos parcelamentos em áreas contíguas à mancha urbana mediante estudos de viabilidade, sem vedação expressa à ocupação residencial de alto padrão na bacia do Rio Batalha. Na prática, flexibiliza ainda mais as restrições.
Perímetro urbano e expansão	Definia o perímetro urbano, mas sem vetores explícitos de expansão para a zona sul.	Art. 30 – Criou a Zona de Interesse de Expansão, incorporando vastas glebas rurais no perímetro urbano, abrindo caminho para empreendimentos como Alphaville Bauru (Rossi, 2016).	Cria a Zona de Expansão da Urbanização (ZEU) – glebas não urbanizadas entre a mancha atual e o perímetro – que poderá receber novos loteamentos, inclusive na zona sul,

			mediante aprovação caso a caso.
Instrumentos de controle da especulação	Previa parcelamento, edificação e utilização compulsórios (Art. 91), IPTU progressivo (Art. 93) e desapropriação com títulos (Art. 94), mas sem aplicação efetiva.	Manteve os instrumentos, mas não os aplicou nos vazios urbanos da zona sul, concentrando sua incidência em áreas periféricas populares.	O diagnóstico da consultoria Fipe reconhece que os instrumentos não foram efetivos, mas a proposta mantém a mesma lista (PEUC, IPTU progressivo, OODC, etc.), sem garantir aplicação concreta na zona sul.
Participação social	Criou o Conselho do Município (Art. 247), mas com caráter mais consultivo.	Instituiu o Plano Diretor Participativo, com amplas audiências públicas, mas com assimetria de poder entre agentes privados e movimentos populares.	O processo de revisão (2024-2025) inclui audiências públicas, mas a proposta final ainda não foi aprovada. A consultoria Fipe critica a ausência de análise sobre os agentes imobiliários.

Fonte: Elaboração própria com base nas leis municipais e nos documentos da revisão do Plano Diretor de Bauru (Fipe, 2025).

A aprovação da REURB não deve ser lida como um mero aperfeiçoamento técnico do arcabouço jurídico-urbanístico, mas como o coroamento de um processo histórico de acomodação dos interesses privados na regulação do solo urbano. Ao reconhecer a figura do “loteamento de acesso controlado” e ao legitimar a regularização de ocupações em áreas ambientalmente frágeis mediante estudos técnicos, a lei conferiu segurança jurídica a uma prática que, em Bauru, já se consolidava desde os anos 1990 por meio de convênios municipais precários (Lei nº 4.053/1996). Em Bauru, esse movimento se traduz na proliferação de empreendimentos como Alphaville, Lago Sul e os Villaggios, que se valeram da nova moldura legal para consolidar enclaves de alto padrão na zona sul, frequentemente em áreas de fragilidade ambiental, como a bacia do Rio Batalha. Ao mesmo tempo, a REURB-S, destinada à população de baixa renda, mantém-se restrita a núcleos periféricos, revelando a seletividade que atravessa a política urbana: enquanto os pobres são regularizados em áreas já consolidadas e distantes, os empreendedores privados obtêm flexibilidade para ocupar novas fronteiras de valorização.

A comparação entre os dois Planos Diretores revela uma clara transição: o plano de 1996, embora já convivesse com os loteamentos fechados aprovados por convênios, ainda mantinha uma postura restritiva em relação às APAs (Art. 21) e não previa uma zona específica para enclaves fortificados. Já o plano de 2008, fruto de um processo participativo, mas também de intensa atuação dos agentes imobiliários, institucionalizou a prática ao criar a Zona Exclusivamente Residencial (Art. 32) e ao flexibilizar a proibição do parcelamento nas APAs, condicionando-o à elaboração dos

Planos de Manejo, instrumentos que, na prática, demoraram mais de uma década para serem concluídos, gerando um vácuo regulatório que beneficiou os loteadores.

Essa flexibilização foi ainda mais longe com a Lei Municipal nº 7.160/2018, que alterou o Plano Diretor a pedido do Executivo, permitindo o parcelamento para fins residenciais nas APAs desde que demonstrada a viabilidade no respectivo Plano de Manejo. A exposição de motivos do projeto de lei é reveladora: argumentava-se que as APAs ocupavam 66% do território municipal, "travando" o crescimento urbano. Essa fala do poder público – ecoando interesses do mercado – evidencia como a regulação foi moldada para desbloquear áreas de interesse imobiliário, mesmo aquelas de fragilidade ambiental.

Avançando nessa direção, a proposta do novo Plano Diretor de Bauru (2025), em elaboração pela consultoria Fipe, flexibiliza ainda mais as restrições sobre a APA do Batalha, enquanto o plano de 2008 condicionava o parcelamento à aprovação de Planos de Manejo (que nunca saíram do papel), a nova proposta, ao criar a Zona de Expansão da Urbanização (ZEU) e a Zona de Interesse Ambiental (ZIA), abre a possibilidade de parcelamento do solo para fins residenciais de alto padrão em áreas de manancial, mediante estudos de viabilidade que, na prática, tendem a ser aprovados sob pressão do capital imobiliário. A proposta mantém a APA no papel, mas a ZEU permite novos loteamentos em áreas contíguas à mancha urbana, exatamente onde se localizam as glebas de interesse dos incorporadores da zona sul, sem vedação expressa à ocupação residencial de alto padrão na bacia do Rio Batalha. Trata-se, portanto, de mais um passo na flexibilização seletiva das restrições ambientais, agora sob o discurso do "destravamento" da cidade.

Em âmbito federal, a Lei nº 13.465/2017 (REURB) também atendeu aos interesses dos agentes ao reconhecer a figura do "loteamento de acesso controlado" (Art. 2º, §8º, da Lei 6.766/79), legalizando uma prática que antes se valia de convênios precários. A REURB, ao permitir a regularização fundiária de núcleos urbanos informais, também abriu portas para a consolidação de loteamentos fechados que haviam sido implantados irregularmente, oferecendo segurança jurídica aos empreendedores. A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LUOS) de 2022, por sua vez, consolidou esse arcabouço permissivo, detalhando as zonas de uso e fixando parâmetros que, na prática, privilegiam a baixa densidade e a homogeneidade social nos loteamentos fechados, enquanto as áreas populares continuam relegadas às periferias desassistidas.

A regulação urbanística em Bauru também se revelou seletiva na aplicação de seus instrumentos, evidenciando a captura do planejamento pelos interesses privados. O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) estabelece, em seu art. 5º, que lei municipal específica poderá determinar o “parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado”. Como sanção ao descumprimento, o art. 7º prevê a aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota por cinco anos consecutivos, podendo o município, ao final, proceder à desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública (art. 8º). Ambos os instrumentos foram incorporados ao ordenamento municipal pelo Plano Diretor Participativo de 2008 (Bauru, 2008, art. 91 a 94) e pela Lei Municipal nº 6.131, de 28 de junho de 2011, que regulamentou o IPTU progressivo no tempo no município de Bauru (Bauru, 2011). No entanto, como demonstra a Tabela 13, a aplicação desses instrumentos foi sistematicamente ignorada nos vazios urbanos da zona sul, incidindo apenas sobre áreas periféricas populares, padrão de seletividade que a proposta de 2025 não sinaliza reverter.

Tabela 21- Instrumentos urbanísticos previstos vs. aplicados seletivamente em Bauru (2008-2020)

Instrumento	Previsão legal	Aplicação concreta	Seletividade observada
Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC)	Estatuto da Cidade (arts. 5º e 6º); Plano Diretor 2008 (art. 91)	Limitada: 212 processos instaurados, apenas 30 com majoração efetiva	Concentrada em áreas periféricas (Jardim Eugênia, Terra Branca, Parque do Castelo). Ignorada nos vazios da zona sul.
IPTU progressivo no tempo	Estatuto da Cidade (art. 7º); Lei Municipal nº 6.131/2011	Mesmos 212 processos; apenas 30 casos atingiram fase concreta	Nunca aplicado sobre glebas ociosas de alto padrão na rodovia SP-225 ou na zona sul.
Desapropriação com títulos da dívida pública (após 5 anos)	Estatuto da Cidade (art. 8º); Plano Diretor 2008 (art. 94)	Nenhum caso registrado	Instrumento completamente inaplicado, especialmente na zona sul.
Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)	Estatuto da Cidade (arts. 28-31); Plano Diretor 2008 (arts. 95-99)	Aplicada em alguns empreendimentos verticais no centro e em áreas de adensamento	Não incidiu sobre loteamentos fechados da zona sul (baixo coeficiente de aproveitamento, isentos).

Transferência do direito de construir	Estatuto da Cidade (art. 35); Plano Diretor 2008 (arts. 100-101)	Utilizada pontualmente em áreas de interesse histórico e ambiental	Não beneficiou áreas populares nem combateu a especulação na zona sul.
Direito de Preempção	Estatuto da Cidade (art. 25); Plano Diretor 2008 (art. 88)	Nunca aplicado	Não utilizado para aquisição de glebas na zona sul ou para HIS em áreas centrais.
ZEIS (Zona Especial de Interesse Social)	Estatuto da Cidade (art. 4º, III, f); Leis municipais nº 5.766/2009, 6.294/2012, 6.904/2017	Delimitadas, mas sem planos de urbanização efetivos na maioria das áreas	Concentradas em áreas periféricas; ausência de ZEIS em áreas centrais ou na zona sul.
Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)	Estatuto da Cidade (art. 36); Lei Municipal nº 6.626/2015	Aplicado em alguns empreendimentos, mas com foco excessivo em análises formais (diagnóstico Fipe, 2025)	Não tem impedido a aprovação de loteamentos fechados na zona sul; pouca atenção a impactos cumulativos.

Fonte: Elaboração própria com base nas leis citadas.

Moldada pelos interesses dos agentes imobiliários, a legislação urbanística em Bauru, ao longo do tempo, logrou flexibilizar as restrições ambientais, criar zonas exclusivas para loteamentos fechados, expandir o perímetro urbano em direção a áreas valorizadas e garantir a impunidade para a retenção especulativa de terras. O Estado, longe de atuar como árbitro neutro, tornou-se sócio indireto desse processo, fornecendo infraestrutura com recursos públicos, aprovando leis sob medida e, quando necessário, alterando a legislação sob o discurso do “destravamento” da cidade, como revelam a Lei Municipal nº 7.160/2018 e o próprio Projeto de Lei nº 16/2017, que propuseram a flexibilização do parcelamento nas Áreas de Proteção Ambiental, condicionando-o à elaboração de Planos de Manejo que, na prática, nunca saíram do papel.

Essa trajetória normativa, somada à proposta do novo Plano Diretor de Bauru (2025), evidencia a continuidade, e o aprofundamento, da lógica permissiva ao criar a Zona de Expansão da Urbanização (ZEU) e a Zona de Interesse Ambiental (ZIA), a nova proposta mantém a APA do Rio Batalha no papel, mas abre a possibilidade de parcelamento do solo para fins residenciais de alto padrão na bacia do manancial, mediante estudos de viabilidade que tendem a ser aprovados sob pressão do capital imobiliário. Ao mesmo tempo, a Zona de Transição da Urbanização (ZTU) institucionaliza os loteamentos fechados como categoria legítima de zoneamento, sem exigir contrapartidas ou limitar a exclusividade. A cada novo plano diretor, a cada alteração legislativa, o que se observa é a remoção progressiva de obstáculos à expansão dessas zonas fragmentadas, seja pela flexibilização das restrições

ambientais ou pela ampliação do perímetro urbano em direção a glebas de interesse dos grandes incorporadores.

Simultaneamente, os instrumentos que poderiam desestimular a especulação e forçar a ocupação dos vazios urbanos, como o IPTU progressivo, o parcelamento compulsório e a desapropriação com títulos, são sistematicamente ignorados nas áreas valorizadas da zona sul, incidindo apenas sobre periferias populares desassistidas. O diagnóstico técnico que fundamenta a revisão do Plano Diretor reconhece essa inefetividade, mas a proposta mantém os mesmos instrumentos, sem garantir sua aplicação concreta.

Dessa forma, o Estado não atuou, e a nova proposta não indica que atuará, como um árbitro neutro entre interesses conflitantes. Ao contrário, consolidou-se como sócio indireto dos agentes imobiliários, transferindo para a sociedade os custos da urbanização privatizada enquanto os lucros da valorização fundiária são capturados por um pequeno grupo de incorporadores e proprietários de terras. Essa aliança estrutural entre Estado e capital imobiliário, que se reproduz ao longo dos diferentes planos diretores e leis complementares, é a chave para compreender não apenas a proliferação dos loteamentos fechados na zona sul de Bauru, mas também a persistência de uma cidade profundamente fragmentada, na qual o direito ao espaço se subordina à lógica da renda fundiária.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente dissertação partiu do entendimento de que o espaço urbano não é um suporte neutro da vida social, mas sim um produto histórico e socialmente construído, resultado de conflitos, alianças e estratégias entre diferentes agentes que nele atuam. No Brasil, a urbanização consolidou-se de maneira profundamente desigual, combinando a mercantilização do solo, a exclusão socioespacial e a proliferação de enclaves fortificados. As cidades médias paulistas, como Bauru, tornaram-se laboratórios privilegiados para a observação desses processos, pois nelas a reestruturação produtiva, a financeirização e a disseminação de loteamentos fechados ocorreram de forma acelerada a partir dos anos 2000, redefinindo centralidades, expandindo periferias e fragmentando o tecido urbano.

Foi diante desse quadro que esta pesquisa decidiu investigar os agentes imobiliários que atuam em Bauru entre 2000 e 2022, com especial atenção àqueles responsáveis pelos loteamentos fechados, com o interesse em compreender quem são esses agentes, como agem, quais estratégias utilizam e, sobretudo, que tipo de cidade eles estão produzindo. Para isso, foram analisados documentos oficiais, planos diretores, leis municipais e relatórios do setor imobiliário, além de dados censitários e da literatura especializada. O percurso metodológico incluiu desde a revisão de autores clássicos do pensamento urbano crítico até a sistematização de tabelas e mapas que ajudaram a enxergar padrões nem sempre visíveis a olho nu.

Um dos achados mais eloquentes da pesquisa diz respeito à forma como os loteamentos fechados fragmentam a cidade, mais do que simplesmente segregar, separar “ricos de pobres”, eles criam verdadeiros "pedaços estanques", governados por regras privadas, com ruas fechadas, segurança própria e espaços públicos esvaziados. Na zona sul de Bauru, essa realidade salta aos olhos: de um lado, condomínios como Alphaville, Lago Sul e Villaggios, verdadeiras ilhas de infraestrutura e tranquilidade; do outro, a poucos quilômetros dali, bairros como o Jardim América ou os antigos núcleos da COHAB, onde a falta de asfalto, de escolas, de postos de saúde e de transporte público de qualidade é a regra, não a exceção. A proximidade geográfica convive com um abismo social. Como já alertou o geógrafo Milton Santos, trata-se de um "padrão fractal" de ocupação – os pedaços se repetem, mas não se comunicam.

Outro ponto que a pesquisa trouxe à tona é a permanência de formas de acumulação que poderíamos chamar de "tradicionais". A financeirização da moradia, processo pelo qual a casa deixa de ser apenas um lugar para morar e se transforma em ativo financeiro, negociado em bolsas e fundos de investimento, está presente em Bauru, sim. Mas ela não se dá da mesma forma que nas grandes metrópoles. Enquanto em São Paulo ou no Rio de Janeiro grandes bancos e fundos de investimento comandam a produção imobiliária, em Bauru quem manda ainda são agentes locais, muitos deles herdeiros de famílias que estão no ramo há décadas. Como vimos, Harvey (1980), em sua análise sobre a justiça social e a cidade, nos ensina que o espaço urbano é produzido por um confronto entre diferentes facções do capital. De um lado, o grande capital financeiro globalizado, que opera por meio de fundos de investimento, securitização e títulos lastreados em imóveis. Do outro, o capital imobiliário local, mais enraizado, que depende da posse da terra, de relações

pessoais com o poder público e de um conhecimento detalhado do território. Em Bauru, o que vemos é a hegemonia desse segundo tipo: um capitalismo de rosto conhecido, no qual famílias como os Martha, os Aiello e os Zopone há décadas convertem suas propriedades rurais em loteamentos de alto padrão, contando com a anuência, e muitas vezes com o incentivo, do Estado. Harvey também nos lembra que o Estado não é um árbitro neutro; ele atua ativamente para garantir as condições gerais de produção, seja construindo infraestrutura, seja aprovando leis que beneficiam determinados agentes. Em Bauru, isso fica evidente na ampliação do perímetro urbano para incluir glebas de interesse de incorporadores, na criação da Zona Exclusivamente Residencial e na flexibilização das restrições ambientais. O resultado é que os agentes locais seguem mandando, mesmo num mundo cada vez mais financeirizado. Isso não significa que a cidade esteja imune à lógica financeira global; significa apenas que essa lógica se manifesta de maneira particular, mediada por relações pessoais, conhecimento do território e um certo arraigamento que os grandes grupos nacionais não têm.

A pesquisa também confirmou algo que a intuição já sugeria: o poder público, longe de ser um árbitro neutro, tem papel ativo na produção dessas desigualdades. Os Planos Diretores de 1996 e 2008, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2022 e alterações legislativas como a Lei nº 7.160/2018 mostram, com clareza, que o Estado ora cria zonas exclusivas para loteamentos fechados, ora flexibiliza restrições ambientais em áreas de manancial, ora simplesmente "se esquece" de aplicar instrumentos que desestimulariam a especulação, como o IPTU progressivo ou o parcelamento compulsório. Essas ferramentas existem no papel, mas na prática são ignoradas justamente nos vazios urbanos mais valorizados da zona sul. Enquanto isso, a cidade se expande para áreas cada vez mais distantes, aumentando os custos de urbanização, os deslocamentos e o sofrimento de quem precisa acordar às quatro da manhã para chegar ao trabalho.

Diante desse cenário, algumas direções para políticas públicas se impõem com urgência. A primeira delas é a aplicação efetiva dos instrumentos do Estatuto da Cidade. Não se trata de uma solução mágica, mas de um passo necessário: o parcelamento compulsório, o IPTU progressivo e a desapropriação com títulos foram previstos nos Planos Diretores, mas nunca saíram do papel nos vazios da zona sul. Aplicá-los, ainda que de forma gradual, poderia forçar a ocupação de glebas que

hoje permanecem ociosas aguardando valorização, ao mesmo tempo que frearia a especulação desenfreada.

A segunda direção é a revisão da chamada Zona Exclusivamente Residencial (ZER), criada pelo Plano Diretor de 2008. Essa zona foi desenhada sob medida para os loteamentos fechados: coeficiente de aproveitamento baixo, ocupação horizontal, baixa densidade. A proposta do novo Plano Diretor de Bauru (2025), em elaboração pela consultoria Fipe, substitui a ZER pela Zona de Transição da Urbanização (ZTU), que abrange expressamente "loteamentos e condomínios residenciais horizontais fechados", mantendo os mesmos parâmetros de baixa densidade e não exigindo qualquer contrapartida para habitação de interesse social. Rever essa zona não significa proibir os condomínios de alto padrão, mas exigir contrapartidas, como a doação de áreas para habitação de interesse social ou a inclusão de unidades de menor preço nos próprios empreendimentos. Além disso, é preciso reduzir os subsídios implícitos que o poder público concede a esses agentes, seja na forma de isenção de impostos, seja no financiamento público de infraestrutura. Infelizmente, a proposta de 2025 não avança nessa direção.

A terceira direção é o fortalecimento da gestão democrática e da participação popular. Por mais que o Plano Diretor de 2008 tenha sido festejado como participativo, as audiências públicas foram marcadas por uma assimetria brutal de poder: de um lado, incorporadores e loteadores com seus técnicos, advogados e argumentos bem ensaiados; do outro, moradores de periferia, representantes de associações de bairro e movimentos sociais, muitas vezes sem assessoria técnica e com dificuldade até para se fazer ouvir. O processo de revisão do Plano Diretor em 2024-2025, conduzido pela Fipe, incluiu novas rodadas de audiências públicas e oficinas, mas o diagnóstico técnico reconhece que a participação ainda enfrenta desafios de efetividade. Criar conselhos populares efetivos, com recursos próprios e capacidade deliberativa, realizar conferências municipais periódicas e garantir que a participação não seja apenas figurativa, desafios que permanecem.

A quarta direção, não menos urgente, é o monitoramento e a fiscalização das Áreas de Proteção Ambiental, em especial da APA do Rio Batalha, que cobre boa parte da zona sul e responde por 40% do abastecimento de água de Bauru. A flexibilização do parcelamento nessas áreas, iniciada pela Lei nº 7.160/2018 e agora aprofundada pela proposta do novo Plano Diretor de 2025, exige atenção redobrada. A proposta cria a Zona de Expansão da Urbanização (ZEU) e a Zona de Interesse

Ambiental (ZIA), que permitem novos parcelamentos em áreas de manancial mediante estudos de viabilidade, sem vedação expressa à ocupação residencial de alto padrão na bacia do Rio Batalha. Como contrapartida, deveriam ser exigidos Planos de Manejo rigorosos, estudos de impacto ambiental efetivos e a proibição taxativa de qualquer empreendimento em áreas de preservação permanente. A pressão do capital imobiliário sobre esse vetor de expansão é imensa, e os conflitos entre preservação ambiental e urbanização privada tendem a se agravar nos próximos anos. Ignorá-los seria uma irresponsabilidade.

É preciso também reconhecer as limitações desta pesquisa. Ela se apoiou quase exclusivamente em fontes secundárias, relatórios do setor imobiliário, dados censitários, legislação, e, portanto, não teve acesso a informações financeiras detalhadas dos agentes, como balanços patrimoniais, lucros, origens do capital ou a estrutura de propriedade das empresas. Além disso, a ausência de entrevistas em profundidade com incorporadores, loteadores, corretores e gestores públicos deixou uma lacuna importante: as redes informais de articulação entre esses agentes, os acordos de bastidores, os encontros em eventos do setor, os financiamentos de campanhas eleitorais – tudo isso permanece, em grande medida, nas sombras. Por fim, a pesquisa concentrou-se nos loteamentos fechados, deixando de lado outros produtos imobiliários igualmente relevantes, como os edifícios verticais de alto padrão, os condomínios verticais e os loteamentos abertos populares. Uma comparação sistemática entre esses segmentos certamente enriqueceria a compreensão do mercado imobiliário local.

Apesar dessas limitações, a dissertação sustenta com segurança uma conclusão central: a produção de loteamentos fechados em Bauru, entre 2000 e 2022, é comandada por um pequeno grupo de agentes locais, organizados como sociedades limitadas, com forte enraizamento territorial e notável capacidade de influenciar a regulação urbanística. Esses agentes orientam a expansão da cidade para a zona sul, onde se concentram os investimentos públicos em infraestrutura e onde a legislação foi, ano após ano, flexibilizada para atender aos seus interesses. O resultado é uma cidade cada vez mais fragmentada, na qual os enclaves fortificados de alto padrão coexistem com periferias populares desassistidas, sem que qualquer política efetiva de integração socioespacial seja sequer ensaiada.

A luta pelo direito à cidade, em Bauru, não pode ignorar esse diagnóstico. Como nos ensina Henri Lefebvre, o direito à cidade não se reduz ao acesso físico a

equipamentos urbanos, a uma creche, a um posto de saúde, a uma linha de ônibus. O autor implica, sobretudo, o direito de participar ativamente da produção do espaço, de decidir coletivamente que cidade queremos construir. E isso exige uma inversão de valores: colocar o valor de uso acima do valor de troca, a vida acima do lucro, o bem comum acima dos interesses privados. Enquanto a terra for tratada prioritariamente como ativo financeiro e a moradia como mera mercadoria, a cidade continuará a reproduzir desigualdades, muros e silêncios.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, G. **Bauru: uma cidade cercada por conjuntos habitacionais.** Bauru: Prefeitura Municipal de Bauru, 2001.

AMORIM FILHO, O. B.; SERRA, R. V. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Cidades médias: espaços em transição.** São Paulo: Expressão Popular, 2001. p. 23-34.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil:** arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 6. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2014.

BORGES, C. A.; ROCHA, M. A. Expansão urbana e periferização em cidades médias paulistas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, São Paulo, v. 6, n. 2, p. 45-62, 2004.

BAURU. Lei Municipal nº 2339, de 15 de fevereiro de 1982. Estabelece normas para parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Bauru. Prefeitura Municipal de Bauru, São Paulo.

BAURU. Lei Municipal nº 5631, de 22 de agosto de 2008. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Bauru. Prefeitura Municipal de Bauru, São Paulo.

BAURU. Lei Municipal nº 90/22, LUOS, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Bauru e dá outras providências. Prefeitura Municipal de Bauru, São Paulo, 2022.

BAURU. Lei nº 6.131, de 28 de junho de 2011. Institui o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo no Município de Bauru. Bauru, SP.

BAURU. Projeto de Lei nº 16/2017. Altera dispositivos da Lei nº 5.631/2008 (Plano Diretor Participativo). Bauru, SP, 2017.

BERTONI, I. C. **Uma cidade sem limites: enclaves fortificados residenciais horizontais em Bauru (SP)** – 2000-2020. Dissertação (Mestrado) – UNESP, Bauru, 2024.

Bertoni, I. C. **Uma cidade sem limites: enclaves fortificados residenciais horizontais em Bauru (SP) – 2000-2020**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura, Artes, Comunicação e Design) – Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design, Bauru, 2024.

BOURDIEU, P. **Efeitos do lugar.** In: BOURDIEU, P. (org.). A miséria do mundo. Petrópolis: Vozes, 1997.

BOURDIEU, Pierre. **Razões práticas:** sobre a teoria da ação. Tradução de Mariza Corrêa. Campinas, SP: Papirus, 1996.

Bourdin, A. **Le metrópole des individus**. Paris: Éditions d l'Aube, 2005.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade). Brasília, DF

Caldeira, T. P. R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. Tradução de Frank de Oliveira e Henrique Monteiro. São Paulo: Ed. 34/Edusp, 2000.

Cano, W. **Desequilíbrio regional e concentração industrial no Brasil: 1930-1995**. Campinas: UNICAMP, 1998.

CANO, W. **Desconcentração produtiva regional no Brasil:** 1970-2005. São Paulo: Editora Unesp, 2007.

Capel, H. **Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español**. *Revista de Geografia*, Barcelona, v. 8, n. 1-2, p. 19-56, 1974.

Capel, H. **La producción del espacio urbano**. In: *Capitalismo y Morfologia Urbana em España*. Barcelona: Circulo de Lectores, 1983. p. 85-134.

CAPEL, Horácio. La producción del espacio urbano. In: **Capitalismo y Morfologia Urbana** em España. Barcelona: Circulo de Lectores, 1983. p. 85-134.

CAPELOZZA, A. C. A. **Loteamentos fechados em Bauru: expansão e consolidação do vetor sul (1970-2010)**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – UNESP, Bauru, 2012.

CAPELOZZA, A. C. A. **O Jardim Estoril e a consolidação do eixo centro-sul em Bauru.** In: Anais do XVI ENANPUR, Belo Horizonte, 2016.

Capelozza, A. C. A. **Produção habitacional no processo de urbanização de Bauru (1950-2010): a estruturação da cidade a partir das habitações populares e de alta renda**. In: II ENANPARQ, 2014, São Paulo. *Arquitetura, cidade e projeto: uma construção coletiva*, 2014.

CASTELLS, M. **A sociedade em rede.** 1999.São Paulo: Paz e Terra.

Catelan, J. M. **A produção do espaço em Bauru: do subterrâneo à superfície**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP, Presidente Prudente, 2008.

CARDOSO, A. L. O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. In: CARDOSO, A. L. (Org.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e a produção habitacional no Brasil.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. p. 23-46.

CONSTANTINO, T. R. **Parque Vista Alegre: um bairro para a classe trabalhadora em Bauru** (1948-1960). Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em História) – UNESP, Bauru, 2005.

Corghi, F. **Urbanização e segregação sócio-espacial em Bauru (SP): um estudo de caso sobre a bacia hidrográfica do Córrego da Água Comprida**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências, UNICAMP, Campinas, 2008.

Corrêa, R. L. (1996 [6. ed., 2011]). Trajetórias Geográficas [Geographical Trajectories]. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil.

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. 3ª Ed. São Paulo: Editora Ática, 1995.

CROSARA, Ana Luiza Mói. Produção do espaço e atividade imobiliária no Arranjo Populacional de Bauru - 2000 a 2022. 2025. 122 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design, Universidade Estadual Paulista (UNESP), Bauru, 2025.

Dal Pozzo, C. F. **Fragmentação socioespacial em cidades médias paulistas: os territórios do consumo segmentado de Ribeirão Preto e Presidente Prudente**. 400 f. Tese (Doutorado em Geografia) – UNESP, Presidente Prudente, 2015.

Damasceno, B. C. **Políticas públicas de habitação social em cidades médias do interior paulista – 2000-2020**. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, FAAC/UNESP, Bauru, 2021.

Da Silva Pinto, E.; Coiado Chamma, P. V. **Os loteamentos urbanos e seus impactos ambientais e territoriais: o caso do loteamento Villaggio II na cidade de Bauru-SP**. *Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades*, [S. l.], v. 1, n. 3, 2013. DOI: 10.17271/23188472132013457. Disponível em: https://publicacoes.amigosdanatureza.org.br/index.php/gerenciamento_de_cidades/article/view/457.

Fix, M. **Uma ponte para a especulação: ou a arte da renda na montagem de uma "cidade global"**. *Caderno CRH*, Salvador, v. 22, n. 55, p. 41-64, jan./abr. 2009. Disponível em: http://www.usp.br/fau/depprojeto/labhab/biblioteca/textos/fix_ponte_especula.pdf. Acesso em: 18 out. 2011.

Ghirardello, N. **Bauru em temas urbanos**. Tupã: Ed. ANAP, 2020.

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

Harvey, D. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. Tradução Jeferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

HARVEY, David. **O direito à cidade.** Lutas Sociais, São Paulo, n. 29, p. 73-89, jul./dez. 2012.

HARVEY, D. **Os limites do capital.** São Paulo: Boitempo, 2013a.

HARVEY, David. **Para entender O Capital: Livro II e III**; São Paulo: Boitempo, 2014, 385p.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo brasileiro de 2019**. São Paulo: IBGE, 2019.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo brasileiro de 2022**. Bauru, São Paulo: IBGE, 2022.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico 2010**.

Kowarick, L. **A espoliação urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 1983.

Lefebvre, H. **O direito à cidade**. 5. ed. São Paulo: Ed. Centauro, 2008.

LENCIONI, S. **Reestruturação urbano-industrial no estado de São Paulo:** a região da metrópole desconcentrada. São Paulo: Hucitec, 1994

Losnak, C. J. **Polifonia urbana: imagens e representações – Bauru 1950-1980**. Bauru: EDUSC, 2004.

Magrini, M. A. O.; Catalão, I. **Direito à cidade e consumo: contradições e convergências**. In: GÓES, E. M., et al. *Consumo, crédito e direito à cidade*. Curitiba, PR: Editora Appris, 2019. p. 223.

Magrini, M. A. O. **Metrópole na periferia do capitalismo**. São Paulo: Hucitec, 1996.

MARICATO, E. **Urbanismo na periferia do mundo globalizado**: metrópoles brasileiras. São Paulo: Perspectiva, 2000.

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

MATOS, O. N. **Ferrovia e urbanização no estado de São Paulo.** São Paulo: Nobel, 1981.

MATOS, O. N. Cidades médias paulistas: um estudo sobre sua evolução e papel regional. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, n. 68, p. 7-32, 1990.

MELAZZO, E. S.; ABREU, M. A.; BARCELLA, B. L. S.; FERREIRA, J. V. S. Securitização da habitação e financeirização da cidade no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, v. 20, e20029, 2021.

Melazzo, E. S. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intraurbanas: o caso de Presidente Prudente – SP**. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – IPPUR/UFRJ, 1993.

Negri, B. **A desconcentração da indústria paulista nos últimos vinte anos (1970-1990)**. Campinas: UNICAMP/IE, n. 23, 1993.

NEGRI, Barjas. **A interiorização do desenvolvimento econômico no estado de São Paulo, 1920-1980.** São Paulo: SEADE, 1988. (Coleção Economia Paulista, volume 1, número 2).

OTERO, E. V. **Reestruturação urbana em cidades médias paulistas:** a cidade como negócio. Tese (Doutorado) – USP, São Paulo, 2016.

Otero, E. V. **Reestruturação urbana em cidades médias paulistas: a cidade como negócio**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, Biblioteca Digital USP, 2016.

Otero, E. V. **Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras**. *São Paulo em Perspectiva*, v. 14, n. 4, p. 21-33, 2000.

Rolnik, R.; Klink, J. **Crescimento econômico e desenvolvimento urbano: por que nossas cidades continuam tão precárias?** In: *Novos Estudos CEBRAP*, n. 89, mar. 2011, p. 89-109.

Rossi, M. **Paisagens e muros: um olhar sobre a urbanização fechada na zona sul de Bauru**. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, FAAC/UNESP, Bauru, 2016.

ROSSI, M. **Paisagens e muros:** um olhar sobre a urbanização fechada na zona sul de Bauru. Dissertação (Mestrado) – UNESP, Bauru, 2016.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da política habitacional:** limites e perspectivas. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

SAES, Flávio Azevedo Marques de. **As ferrovias de São Paulo, 1870-1940.** São Paulo: Hucitec, 1981. (Coleção Estudos históricos).

Salgueiro, T. B. **Fragmentação sócio-espacial e comércio de luxo**. *Tlalli*, [S.l.], n. 8, p. 86-115, dez. 2022–mai. 2023. DOI: 10.22201/ffyl.26832275e.2022.8.1834.

Salgueiro, T. B. **Lisboa, metrópole policêntrica e fragmentada**. *Finisterra*, [S.l.], v. 32, n. 63, 1997. DOI: 10.18055/Finis1784. Disponível em: https://revistas.rcaap.pt/finisterra/article/view/1784. Acesso em: 01 nov. 2023.

Santoro, P. F.; Rolnik, R. **Novas frentes de expansão do complexo imobiliário-financeiro em São Paulo**. *Cadernos Metrópole*, v. 19, n. 39, p. 407–431, maio 2017.

Santos, M. **Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo / Corporate fragmented metropolis: the case of São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2009.

SANTOS, Milton. Técnica, Espaço, Tempo: **Globalização e meio técnico-científicoinformacional.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

SILVA, Andresa Lourenço da. Edifícios de alto padrão e as estratégias de venda dos agentes imobiliários: um estudo de casos Ecoville (Curitiba-PR) e Gleba Palhano (Londrina-PR). 2014. 376 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual de Maringá, Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Maringá, 2014.
SPOSITO, Eliseu S. **Geografia e Filosofia.** São Paulo : Editora Unesp, 2004.

Sposito, E. S.; Sposito, M. E. B. **Fragmentação socioespacial**. *Mercator (Fortaleza)*, v. 19, 2020. Disponível em: http://hdl.handle.net/11449/213348.

SPOSITO, Eliseu S. **Geografia e Filosofia.** São Paulo : Editora Unesp, 2004.

Sposito, M. E. B.; Góes, E. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. São Paulo: Editora UNESP, 2013.

SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (orgs.). **A produção do espaço urbano:** agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011, p. 123-145.

Sposito, M. E. B. **Fragmentação socioespacial e consumo na periferia de São Paulo**. *Tlalli. Revista de Investigación en Geografía*, [S.l.], n. 8, p. 56-85, 2022. DOI: 10.22201/ffyl.26832275e.2022.8.1828. Disponível em: https://revistas.filos.unam.mx/index.php/tlalli/article/view/1828.

Sposito, M. E. B. **O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade**. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

TOPALOV, C. **Les promoteurs immobiliers:** contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France. Paris: Mouton, 1974.

TOPALOV, Christian. **Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil:** capital e propriedade fundiária. Tradução de Maria Helena Vaz. Notas introdutórias feitas no colóquio "Urbanisme monopoliste – Urbanisme démocratique", realizado em Paris, 12 e 13 maio de 1973, e publicado nos Cahiers du CERM, Paris, 1974. In: TOPALOV, Christian. Capital e propriedade fundiária. 1979.

Villaça, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

WEBER, Max. **Economia e sociedade:** fundamentos da sociologia compreensiva. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2000. v. 1, p. 3.