

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA

**A PRODUÇÃO RESIDENCIAL POR EMPRESAS PRIVADAS:
SUA INFLUÊNCIA NO TERRITÓRIO URBANO DE SÃO JOSÉ DO
RIO PRETO/ SP DE 2000 A 2015**

CRISTIAN ROBERTO NAZARETH LISBÔA

SÃO CARLOS
2019

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA

**A PRODUÇÃO RESIDENCIAL POR EMPRESAS PRIVADAS:
SUA INFLUÊNCIA NO TERRITÓRIO URBANO DE SÃO JOSÉ DO
RIO PRETO/ SP DE 2000 A 2015**

CRISTIAN ROBERTO NAZARETH LISBÔA

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana da Universidade Federal de São Carlos, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Mestre em Engenharia Urbana.

Orientação: Prof.^a Dr.^a Carolina Maria Pozzi de Castro

SÃO CARLOS
2019

Lisbôa, Cristian Roberto Nazareth

A PRODUÇÃO RESIDENCIAL POR EMPRESAS PRIVADAS: SUA
INFLUÊNCIA NO TERRITÓRIO URBANO DE SÃO JOSÉ DO RIO
PRETO/ SP DE 2000 A 2015 / Cristian Roberto Nazareth Lisbôa. -- 2019.
273 f. : 30 cm.

Dissertação (mestrado)-Universidade Federal de São Carlos, campus São
Carlos, São Carlos

Orientador: Carolina Maria Pozzi de Castro

Banca examinadora: Carolina Maria Pozzi de Castro, Luciana Márcia
Gonçalves, Delcimar Marques Teodózio

Bibliografia

1. Mercado Imobiliário Residencial Privado. 2. Produção da Moradia. 3.
Empreendedores Imobiliários. I. Orientador. II. Universidade Federal de São
Carlos. III. Título.

Ficha catalográfica elaborada pelo Programa de Geração Automática da Secretaria Geral de Informática (SIn).

DADOS FORNECIDOS PELO(A) AUTOR(A)

Bibliotecário(a) Responsável: Ronildo Santos Prado – CRB/8 7325

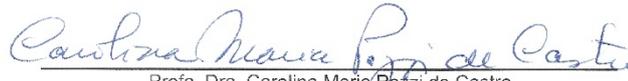


UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS

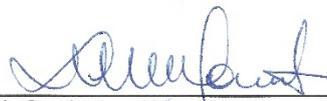
Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia
Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana

Folha de Aprovação

Assinaturas dos membros da comissão examinadora que avaliou e aprovou a Defesa de Dissertação de Mestrado do candidato Cristian Roberto Nazareth Lisboa, realizada em 02/04/2019:



Profa. Dra. Carolina Maria Pozzi de Castro
UFSCar



Profa. Dra. Luciana Márcia Gonçalves
UFSCar



Profa. Dra. Delcímar Marques Teodózio
UNIRP

AGRADECIMENTOS

À minha orientadora Prof.^a Dr.^a Carolina Maria Pozzi de Castro, a quem devo gratidão pelos conhecimentos compartilhados, pelas críticas realizadas e, sobretudo, por ter acreditado e apoiado meu trabalho.

A todos os professores do PPGEU, em especial ao Prof. Dr. Luiz Antônio Nigro Falcoski, Prof. Dr. Ricardo Siloto da Silva e Prof. Dr. João Sergio Cordeiro, cujas aulas foram fundamentais para entender as frações da cidade como a parte de um todo.

À banca de qualificação desta dissertação, composta pela Prof.^a Dr.^a Luciana Márcia Gonçalves e a Prof.^a Dr.^a Lucia Zanin Shimbo, cujos comentários foram esclarecedores e contribuíram valorosamente para a conclusão desta pesquisa.

À minha esposa Janainna Camarim Sabadini Lisbôa que, amorosamente, sempre esteve ao meu lado, dando-me apoio e me tolerando nas fases mais difíceis.

Agradeço aos meus pais, José Roberto e Marta Maria que, com muito amor e sacrifício, fundamentaram as bases para que eu pudesse chegar até aqui, à minha irmã Roberta e aos familiares que me ajudaram nessa jornada.

Ao meu amigo e sócio M.e Victoriano pelo incentivo à realização dos meus estudos.

Aos heróis da fortuna Prof. Dr. Heron Felix, Rafael Wormstall, Dr. João Victor Garcia, Ariston Otero Júnior, Thiago Monteiro, Prof. Dr. Guilherme Mariano, e ao amigo Fernando Érnica, obrigado por suas amizades sinceras.

Aos amigos Gustavo Ascitti, Lucas Natalin e Vinicius Renan, com os quais dividi quilômetros e quilômetros de histórias, piadas, ambições e angustias. À amiga Natália Costa pela tutoria para a realização dos mapas aqui presentes, assim como aos tantos outros colegas do PPGEU que logramos amizade ao longo deste mestrado.

Aos servidores da Secretaria de Obras de São José do Rio Preto, em especial à engenheira Carla Machado, por ter concedido acesso aos documentos que fundamentaram a elaboração desta dissertação, ao senhor Fabrício Dias Amate e aos demais servidores da Seção de Publicação de Documentos pela gentileza em me assessorar no levantamento da documentação.

A todos os professores e funcionários do Centro Universitário de Rio Preto – UNIRP e da Universidade Estácio de Sá, em particular à Prof.^a Dr.^a Delcimar Marques Teodózio, ao Prof. M.e Sidnei Sérgio Espósito e ao Prof. Matheus Augusto Oliveira Mattos.

A Deus, que em sua infinita bondade guia meus caminhos.

RESUMO

O presente trabalho apresenta uma reflexão quanto a produção imobiliária residencial privada por empresas e sua influência na morfologia urbana da cidade de São José do Rio Preto/SP, esta pesquisa foi desenvolvida por meio da coleta e análise de dados primários obtidos junto a municipalidade. Tais dados consistem em licenciamentos advindos da expedição de documentos de habite-se destinados a imóveis residenciais produzidos por empresas, no período compreendido pelos anos 2000 a 2015. Nesta pesquisa, problematiza-se a forma como a crescente implantação de empreendimentos residenciais privados, voltados aos diversos estratos sociais, tem provocado alterações na estrutura de provisão da moradia, na valoração de áreas novas e consolidadas, na ampliação de vazios urbanos e em relação ao espraiamento da cidade. Verificou-se um ciclo de expansão e retração, cujo ápice da expansão ocorreu em 2012, seguida de sucessivas retrações do volume produtivo nos anos posteriores. Em relação a malha urbana, inicialmente a espacialização desta produção ocorre sobretudo nas regiões sul e leste do município, posteriormente, converge em direção à região norte, gerando impactos consideráveis no aumento excessivo do preço dos imóveis nestas áreas. Ao longo deste processo, foi constatada também a importante participação de empresas de capital aberto na estrutura de provisão das moradias analisadas, assim como uma aliança forjada entre o poder público municipal, o capital incorporador e os empreendedores imobiliários.

Palavras-chave: mercado imobiliário residencial privado, produção da moradia, empreendedores imobiliários, cidade de porte médio, expansão urbana.

ABSTRACT

The present work shows a study regarding the private residential real estate production by companies and its influence in São José do Rio Preto-SP urban morphology. The research is a product of primary data gathering, acquired with the county, and its analysis. Such data consists in licensing derived from certificates of occupancy issued to company made residential buildings from 2000 to 2015. The research discusses how the growing implantation of private residential real estate enterprises, aimed to diverse social strata, has provoked changes into the housing provision structure, both new and consolidate areas value increase, the growth of urban voids and the city's spreading. The work shows that there has been an expansion-retraction cycle and that the expansion apex occurred in 2012, but that there has been successive retractions of the productive volume in the following years. In what regards the urban mesh, initially this production spatialization happened foremost at the south and east county areas. Although, later, it converged into the north area creating considerable impacts in that area's real estate excessive price increase. During this process, it was also verified the open capital companies important participation in the housing provision structure analyzed, as well as a forged partnership between the county public power, the incorporation capital and the real estate entrepreneurs.

Keywords: Private residential real estate, medium-sized city, urban expansion, real state entrepreneurs, housing production.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Mapa de localização de São José do Rio Preto - SP.....	33
Figura 2 – Cidades consideradas como referência para os negócios da MRV em 2016.....	36
Figura 3 – Regiões administrativas do perímetro urbano - Decreto n.º 14.987 de 18/11/2009.	45
Figura 4 –Espacialização dos empreendimentos licenciados segundo as Regiões Administrativas – 2000 a 2015 em SJRP.	47
Figura 5 –Área total construída dos empreendimentos licenciados dividida por Regiões Administrativas – 2000 a 2015.....	48
Figura 6 – Mapa de árvore das categorias que discutem o termo <i>financialization</i> na <i>Web of Science</i> – 1996 a 2019.	58
Figura 7 – Avenida Paulista e seus antigos casarões – [1902?].	64
Figura 8 – Avenida Paulista – 1966.	64
Figura 9 – Principais mudanças institucionais e novos instrumentos financeiros.....	78
Figura 10 – Pirâmide de renda (população por faixa de renda) – Censo de 2000.....	82
Figuras 11e 12 – Empreendimentos habitacionais de preços acessíveis e de mini casas em Villa del Alamo, localizados em Tijuana no México.	89
Figura 13 – Entrega de 1993 unidades no Residencial Nova Esperança por meio do PMCMV, em São José do Rio Preto/SP - agosto de 2011.Em primeiro plano, da esquerda para direita: o governador do estado de São Paulo Geraldo Alckmin (PSDB), beneficiária, a presidente Dilma Rousseff e beneficiários. Em segundo plano da esquerda para direita: os deputados federais Edinho Araújo (PMDB) e Newton Lima (PT) e o então prefeito Valdomiro Lopes (PSB)	92
Figura 14 – Distribuição das ações do programa Minha Casa Minha Vida realizadas até março de 2016.	93
Figura 15 – Preço do metro quadrado (m ²) da terra urbana em cinco cidades de porte médio paulistas - 2010.....	96
Figura 16 –Expansão da mancha urbana de São José do Rio Preto– 2000-2015.....	102
Figura 17 –Expansão da mancha urbana de Ribeirão Preto – 2000-2015.....	102
Figura 18 –Expansão da mancha urbana de Marília - 2000.	103
Figura 19 – Mapa da Villa de São José do Rio Preto elaborado pelo engenheiro florentino Ugolino Ugolini.....	111
Figura 20 –Planta cadastral executada pelo engenheiro civil Moraes Barros em julho de 1923.	112

Figura 21 – Foto do mapa da Lei Municipal 535/58 – Zoneamento, Uso, Ocupação e Volume das edificações.....	115
Figura 22 – Expansão Urbana de São José do Rio Preto – 1890 a 1958.....	117
Figuras 23 e 24 –Vista panorâmica da região central e adjacências - Décadas de 1940 e 1960.	118
Figura 25 – Loteamentos fechados implantados na década de 1970.....	121
Figura 26 – Expansão Urbana de São José do Rio Preto – 1890 a 1981.....	123
Figura 27 – Loteamento popular Solo Sagrado - 1987	125
Figura 28 –Localização dos empreendimentos Aufer Ville, Damha, o Rio Preto seus principais afluentes e dos mananciais de captação de água superficial.	130
Figura 29 – Expansão da mancha urbana de São José do Rio Preto – 1890 a 1999.	135
Figura 30 – Vazios Urbanos de São José do Rio Preto	139
Figura 31 – Expansão da mancha urbana de São José do Rio Preto – 1890 a 2015.	142
Figura 32 – Mapa síntese da evolução da malha urbana de São José do Rio Preto - 1890 – 2015.	143
Figura 33 –Conjunto Parque da Cidadania e sua localização na malha urbana.	145
Figuras 34 e35 –Obra de drenagem realizada na bacia do Córrego Piedade e intervenção no Parque do Rio Preto.....	146
Figura 36 – Localização dos empreendimentos citados e que podem ser enquadrados no PMCMV - São José do Rio Preto 2009 - 2015	149
Figura 37 –Transformação urbana decorrente da construção do shopping Plaza Avenida- 2002.	159
Figura 38 – Transformação urbana decorrente da construção do shopping Plaza Avenida - 2015.....	159
Figura 39 –Transformação urbana no entorno do shopping Cidade Norte em São José do Rio Preto - 2011 - 2015.	161
Figura 40 –Transformação urbana no entorno do shopping Cidade Norte em São José do Rio Preto - 2015.	161
Figura 41 –PGV Predial e Territorial de São José do Rio Preto, inserida nas Regiões Administrativas - 2009.	167
Figura 42 –PGV Predial e Territorial de São José do Rio Preto, inserida nas Regiões Administrativas - 2012.	167
Figura 43 –PGV Predial e Territorial de São José do Rio Preto, inserida nas Regiões Administrativas - 2015.	168

Figura 44 –PGV Predial e Territorial de São José do Rio Preto, inserida nas Regiões Administrativas - 2017.	169
Figura 45 – Área total construída licenciada por Região Administrativa em SJRP – 2000 a 2015.	174
Figura 46 - Edificação inserida no Jardim Municipal (EUIT - Habite-se n.º 719/2008).....	179
Figura 47 – Conjunto Residencial San Lorenzo (EUIA - Habite-se n.º 112/2011)	179
Figura 48 – Conjunto Residencial Green Village III (EUGA - Habite-se n.º 790/2007)	179
Figura 49 - Condomínio Terra Nova Belvedere (EUGT - Habite-se n.º 1342/2008 e 594/2009)	179
Figura 50 –Edifícios que compõem o Parque Rio Bandeira (EMV4P - Habite-se n.º 452/2013)	180
Figura 51 - Torre do Altos do Iboruna (EMV5P - Habite-se n.º 1.54/2013).....	180
Figura 52 –Área total licenciada por Região Administrativa em SJRP – 2000 a 2006.....	184
Figura 53 –Espacialização dos empreendimentos licenciados segundo categorias de uso por Regiões Administrativas em SJRP– 2000 a 2006.	185
Figura 54 – Espacialização dos Habite-se região da zona Central em SJRP – 2000 a 2006.	188
Figura 55 – Principais empreendimentos listados na Região Sul.....	191
Figura 56 – Espacialização dos Empreendimentos região da Zona Sul de SJRP – 2000 a 2006.	196
Figura 57 –Empreendimentos listados nas RA 51 – Belvedere.	198
Figura 58 –Área total licenciada por Região Administrativa em SJRP – 2007 a 2009.....	202
Figura 59 –Espacialização dos empreendimentos licenciados segundo categorias de uso por Regiões Administrativas em SJRP– 2007 a 2009	203
Figura 60 – Espacialização dos Empreendimentos nas RAs localizadas na Zona Sul de SJRP– 2007 a 2009.	207
Figura 61 –Empreendimentos listados nas RA 51 – Belvedere – Período 2 – 2007 a 2009.	210
Figura 62 –Área total licenciada por Região Administrativa em SJRP – Período 3 – 2010 a 2012	213
Figura 63 –Espacialização dos empreendimentos licenciados segundo categorias de uso por Regiões Administrativas em SJRP – 2010 a 2012	214
Figura 64 – Espacialização dos Empreendimentos nas RAs localizadas na zona Sul – 2010 a 2012.	219
Figura 65 –Trecho do mapa de zoneamento, uso e ocupação do solo em confluência com a região de licenciamento de imóveis verticais - fevereiro de 2011.	221

Figura 66 –Inserção dos Empreendimentos na RA 53 – Gaivota – 2010 a 2012.....	225
Figura 67 – Inserção dos Empreendimentos na RA 51 – Belvedere – 2010 a 2012.....	226
Figura 68 – Área total licenciada por Região Administrativa em SJRP – Período 4 – 2013 a 2015	231
Figura 69 –Espacialização dos empreendimentos licenciados segundo categorias de uso por Regiões Administrativas em SJRP– Período 4 – 2013 a 2015.....	232
Figura 70 – Espacialização dos Empreendimentos nas RAs localizadas na Zona Sul – 2013 a 2015.....	237
Figura 71 – Inserção dos Empreendimentos na RA52 – São Deocleciano – 2013 a 2015. ..	244

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 –Total de Habite-se aprovados para setores gerais e habite-se expedidos para unidades habitacionais oriundas de empresas do ramo da construção civil e análogas em SJRP/ SP (m ² de área construída).....	32
Gráfico 2 – Evolução do Produto Interno Bruto (PIB) de São José do Rio Preto (em milhões de R\$).	34
Gráfico 3 –Número de unidades residenciais, licenciadas por empresas do ramo da construção civil e análogas em SJRP/ SP (2000 - 2015)	40
Gráfico 4 –População residente por situação de domicílio urbano e rural – Estado de São Paulo - 1940 a 2010.	65
Gráfico 5 - Ingressos de investimentos diretos no país por setor econômico (US\$ Bilhões)...	71
Gráfico 6 - Composição do mercado de capitais brasileiro (Em % do total negociado).....	74
Gráfico 7 - Histórico das emissões primárias de debêntures de empresas do setor imobiliário (em R\$ milhões).	75
Gráfico 8 - Comportamento das emissões dos principais produtos do mercado de capitais ligados ao setor imobiliário (em R\$ Bilhões).	76
Gráfico 9 - Emissões de CRI por Ativo-Lastro (Em R\$ bilhões).....	77
Gráfico 10 - Volume de recursos destinados ao financiamento habitacional via SBPE e FGTS (em reais).	84
Gráfico 11 - Quantidade de unidades habitacionais financiadas via recursos do SBPE e FGTS	85
Gráfico 12 - Taxas de crescimento anual do Produto Interno Bruto do Brasil (em %).	88
Gráfico 13 - Proporção de capitais investidos por unidade habitacional no segmento econômico (até R\$130 mil) dividido entre capital e interior.	97
Gráfico 14 - Projetos de loteamentos aprovados pelo GRAPROHAB/SP e quantidade total de lotes previstos para o estado de São Paulo– 2010 a 2015 (em unidades).....	100
Gráfico 15 - Lançamento de imóveis residenciais verticais e horizontais em Bauru, Ribeirão Preto e São José do Rio Preto, Sorocaba e Piracicaba – 2012 a 2015 (em unidades).	104
Gráfico 16 – Lançamento de imóveis residenciais verticais e horizontais em São José do Rio Preto – 2012 a 2015 (tipologias lançadas, unidades e participação em %).	105
Gráfico 17 - Total de imóveis usados vendidos por região no Estado de São Paulo - Interior, ABCD+G+O e Litoral – 2010 a 2015 (em unidades).....	107

Gráfico 18- Construção Civil – Área Total Construída (m ²) – Edificação Residencial -1978 a 1989 (área total construída em m ²).....	126
Gráfico 19- Construção Civil – Área Total Construída (m ²) – Edificação Residencial - 1989 a 1999(área total construída em m ²).....	133
Gráfico 20- Total de Alvarás de Construção e Habite-se expedidos no município – 2010 a 2015 (em m ²).	156
Gráfico 21- Investimentos confirmados organizados por uso na cidade de São José do Rio Preto – Aglomerada por períodos - 2000 a 2015 (em US\$ milhões).....	157
Gráfico 22- Preço médio anual/ m ² da PGV Territorial e Predial - 2009 a 2017 (valor em R\$).	165

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Total de Habite-se aprovados para todos os usos e habite-se expedidos para unidades residenciais provenientes de empresas do ramo da construção civil e análogas em SJRP/ SP (m ² de área construída).....	32
Tabela 2 – Edificações das empresas com ofertas públicas na BM&F Bovespa, quantidade de unidades (uh), área construída total e participações em % - 2007-2015.	41
Tabela 3 – Total de recursos e unidades contratadas por meio do SBPE e do FGTS – 2000 a 2015 (valores nominais).	84
Tabela 4 – Investimentos do PAC 1 em Habitação (R\$ - milhões).....	86
Tabela 5 – Previsão revisada de investimentos das ações com previsão de conclusão até 2014 do PAC 2 (R\$ - milhões).....	87
Tabela 6 – Faixas de renda atendida e metas do PMCMV e número de unidades – Fases 1 e 2.	90
Tabela 7 – Evolução da população, renda per capita, da pobreza e grau de urbanização nas cidades de Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Marília entre os anos 1991,2000 e 2010.	96
Tabela 8 – Projetos de loteamentos aprovados pelo GRAPROHAB/SP e quantidade total de lotes previstos para o estado de São Paulo– 2010 a 2015 (em unidades).....	100
Tabela 9 – Aprovações de empreendimentos expedidos pelo GRAPROHAB nos municípios de Marília, Presidente Prudente, Ribeirão Preto, São Carlos, São José do Rio Preto e Sorocaba – Total de lotes aprovados – 2010 a 2015.	101
Tabela 10 – Lançamento de imóveis residenciais verticais e horizontais em Bauru, Ribeirão Preto, São José do Rio Preto, Sorocaba e Piracicaba – 2012 a 2015 (em unidades e participação).	104
Tabela 11 – Lançamento de imóveis residenciais verticais e horizontais em São José do Rio Preto – 2012 a 2015 (tipologias lançadas, unidades e participação em %).	105
Tabela 12 – Total de imóveis usados vendidos por região no Estado de São Paulo - Interior, ABCD+G+O e Litoral – 2010 a 2015 (em unidades e participação).	107
Tabela 13 – Construção Civil – Edificação Residencial - 1978 a 1989 (área total construída e média mensal em m ² e participação e variação anual em %).	126
Tabela 14 – Resumo da expansão dos loteamentos em SJRP– 1980 a 1990 (em m ²).....	127
Tabela 15 –Urbanização em função dos loteamentos e condomínios residenciais em SJRP– 1990 a 2000 (em m ² e participação em %).	131

Tabela 16 – Loteamentos fechados implantados na década de 1990 em SJRP (área da gleba e área média dos lotes em m ² e número de lotes em unidades).....	131
Tabela 17 – Condomínios horizontais implantados na década de 1990 em SJRP (área da gleba e área média dos lotes em m ² e número de unidades).	132
Tabela 18 – Construção Civil – Edificação Residencial - 1990 a 1999 (área total construída e média anual em m ² , participação e variação anual em %).	133
Tabela 19 – Unidades contratadas pelo PMCMV em São José do Rio Preto -2009 a dez. 2014– (unidades e participação em %)......	147
Tabela 20 – Empreendimentos Faixa 1 MCMV em São José do Rio Preto – (unidades e participação em %).	148
Tabela 21 – Parcelamento do solo destinados a empreendimentos habitacionais aprovados em SJRP – 2000 a 2006.....	151
Tabela 22 – Parcelamento do solo destinados a empreendimentos habitacionais aprovados em SJRP– 2007 a 2009.....	152
Tabela 23 – Parcelamento do solo destinados a empreendimentos habitacionais aprovados em SJRP – 2010 a 2012.....	153
Tabela 24 – Parcelamento do solo destinados a empreendimentos habitacionais aprovados em SJRP– 2013 a 2015.....	154
Tabela 25 – Quadro resumo do parcelamento do solo destinado a empreendimentos habitacionais aprovados em SJRP – 2000 a 2015.	155
Tabela 26 –Principais Receitas da Administração Direta em SJRP – 2012 a 2015. (Em R\$ milhões)	164
Tabela 27 –Resumo do licenciamento de empresas mobiliária em função da expedição de habite-se residenciais – 2000 a 2015 (área construída em m ² , participação e variação anual em % e número de unidades habitacionais construídas).	171
Tabela 28 – <i>Ranking</i> dos principais agentes da produção imobiliária em função da expedição de habite-se residenciais para empresas – 2000 a 2015 (área construída em m ² , participação e variação anual em % e número de unidades habitacionais construídas).	172
Tabela 29 – Resumo do licenciamento de empresas mobiliárias em função da expedição de habite-se residenciais – 2000 a 2006 (área construída em m ² , participação e variação anual em % e número de unidades habitacionais construídas).	175
Tabela 30 –Resumo do licenciamento de empresas mobiliária em função da expedição de habite-se residenciais – 2007 a 2009 (área construída em m ² , participação e variação anual em % e número de unidades habitacionais construídas).	176

Tabela 31 –Resumo do licenciamento de empresas mobiliária em função da expedição de habite-se residenciais – 2010 a 2012 (área construída em m ² , participação e variação anual em % e número de unidades habitacionais construídas).	177
Tabela 32 –Resumo do licenciamento de empresas mobiliária em função da expedição de habite-se residenciais – 2013 a 2015 (área construída em m ² , participação e variação anual em % e número de unidades habitacionais construídas).	178
Tabela 33 – Total geral de unidades Habitacionais (Uhs) e área total construída (m ²) por empresas construtoras e análogas em SJRP – 2000 a 2015.....	180
Tabela 34 – Área média das categorias de edificações por período realizadas na cidade de São José do Rio Preto – 2000 a 2015.	181
Tabela 35 – Total de unidades Habitacionais licenciadas, área construída e participação, segundo as Regiões Administrativas em SJRP – Período 1 - 2000 – 2006.....	182
Tabela 36 – Unidades Habitacionais construídas, segundo categorias de uso em SJRP – Período 1 - 2000 – 2006.....	183
Tabela 37 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 02.	186
Tabela 38 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 03.	187
Tabela 39 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 27.	187
Tabela 40 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 45.	187
Tabela 41 – Empresas atuantes, unidades e área construída licenciada em m ² – Central SJRP	188
Tabela 42 – Empresas atuantes, unidades e área construída licenciada em m ² – zona Sul SJRP	190
Tabela 43 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 14.	192
Tabela 44 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 15.	192
Tabela 45 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 16.	193
Tabela 46 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 18.	193

Tabela 47 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 20.	194
Tabela 48 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 22.	194
Tabela 49 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 23.	195
Tabela 50 – Empresas atuantes, unidades e área construída total em m ² – Região Sul de SJRP	196
Tabela 51 – Total de unidades Habitacionais licenciadas, área construída e participação, segundo as Regiões Administrativas em SJRP – Período 2 - 2007 – 2009.....	200
Tabela 52 – Unidades Habitacionais construídas, segundo categorias de uso em SJRP – Período 2 - 2007 – 2009.....	204
Tabela 53 – Empresas atuantes, unidades e área construída total em m ² – Zona Sul.....	205
Tabela 54 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 16.	206
Tabela 55 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 17.	206
Tabela 56 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 19.	207
Tabela 57 – Empresas atuantes, unidades e área construída total em m ² – Zona Sul.....	208
Tabela 58 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 51.	210
Tabela 59 – Empresas atuantes, unidades e área construída total em m ² – Zona Leste	211
Tabela 60 – Total de unidades Habitacionais licenciadas, área construída e participação, segundo as Regiões Administrativas em SJRP – Período 3– 2010 a 2012	215
Tabela 61 – Unidades Habitacionais construídas, segundo categorias de uso em SJRP – Período 3– 2010 a 2012	216
Tabela 62 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 14.	217
Tabela 63 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 16.	218
Tabela 64 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 17.	218

Tabela 65 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 19.	218
Tabela 66 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 23.	219
Tabela 67 – Empresas atuantes, unidades e área construída total em m ² – zona Sul	220
Tabela 68 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 31.	222
Tabela 69 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 48.	222
Tabela 70 – Empresas atuantes, unidades e área construída licenciada em m ² – Central SJRP	223
Tabela 71 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 53.	224
Tabela 72 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 51.	225
Tabela 73 – Empresas atuantes, unidades e área construída licenciada em m ² – zona Sul - SJRP	227
Tabela 74 – Total de unidades Habitacionais licenciadas, área construída e participação, segundo as Regiões Administrativas em SJRP – Período 4 – 2013 a 2015	229
Tabela 75 – Unidades Habitacionais construídas, segundo categorias de uso em SJRP – Período 4 – 2013 a 2015	230
Tabela 76 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 04.	233
Tabela 77 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 47.	233
Tabela 78 – Empresas atuantes, unidades e área construída total em m ² – zona Sul	234
Tabela 79 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 13.	234
Tabela 80 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 14.	235
Tabela 81 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 16.	235
Tabela 82 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 23.	236

Tabela 83 – Empresas atuantes, unidades e área construída total em m ² – zona Sul	237
Tabela 84 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 35.	239
Tabela 85 – Empresas, bairro, empreendimento, unidades e área construída total em m ² – RA 37.	239
Tabela 86 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 41.	239
Tabela 87 – Empresas, bairro, empreendimento, unidades e área construída total em m ² – RA 48.	240
Tabela 88 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 49.	240
Tabela 89 – Empresas atuantes, unidades e área construída licenciada em m ² – Central SJRP	241
Tabela 90 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 51.	242
Tabela 91 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m ² –RA 52.	243
Tabela 92 – Empresas atuantes, unidades e área construída licenciada em m ² – Central SJRP	244

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Cenário político, social e econômico – Brasil - 2000 – 2015.	42
Quadro 2 – Categorias de edificações residenciais predominantes no município de São José do Rio Preto - EUIT, EUIA, EUGA e EUGT, EMV4P e EMV5P	44
Quadro 3 – Distribuição dos recursos e propostas selecionadas (R\$ - milhões)	83
Quadro 4 – Caracterização das principais empresas atuantes na cidade de São José do Rio Preto entre os anos 2000 a 2015.	173

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
AEIS - Áreas Especiais de Interesse Social
APE - Associações de Poupança e Empréstimo
BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento
BIRD - Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento
BNDES - Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH - Banco Nacional de Habitação
CBIC - Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CC – FGTS – Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
CCI - Cédulas de Crédito Imobiliário
CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
CEF - Caixa Econômica Federal
CMFGTS - Conselho Monetário do FGTS
CMN - Conselho Monetário Nacional
CNDU - Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano
CNH - Conselho Nacional de Habitação
COHAB - Companhia de Habitação Popular
CONCIDADES - Conselho das Cidades
CPDD - Conselho do Plano Diretor
CPM/ Normal – Programa de Cidades Médias
CPM/Bird- Programa Especial Cidades de Porte Médio
CRECISP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliários
DEE Secovi - Departamento de Economia e Estatística do Sistema Secovi/
DER - Departamento Estadual de Estradas de Rodagem
EMCOP - Empresa Municipal de Construções Populares
EMPRO- Empresa Municipal de Processamento de Dados
EMV4P - Edifício Multifamiliar Vertical com até 4 pavimentos
EMV5P - Edifício Multifamiliar Vertical a partir de 5 pavimentos
ERPLAN - Escritórios Regionais de Planejamento
EUA – Estados Unidos da América

EUGA - Edifício Unifamiliar Geminado Assobradado
EUGT - Edifício Unifamiliar Geminado Térreo
EUIA - Edifício Unifamiliar Isolado Assobradado
EUIT - Edifício Unifamiliar Isolado Térrea
FAR - Fundo de Arrendamento Residencial
FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FHC – Fernando Henrique Cardoso
FII - Fundos de Investimento
FNDU - Fundo Nacional de Desenvolvimento Urbano
FNHIS- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FPM - Fundo de Participação dos Municípios
GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo
HBB - Programa Habitar Brasil
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IBILCE - Instituto de Biociências, Letras e Ciências Exatas
ICMS - Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
IDHM - Índice de Desenvolvimento Humano
IED - Investimentos Externos Diretos
IPOs - Initial Public Offering
IPTU - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
IPVA - Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores
IR – Imposto de Renda
ISSQN - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza
ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis
ITR - Imposto relativo à Propriedade Territorial Rural
LCI - Letras de Crédito Imobiliário
MUNIC - Pesquisa de Informações Básicas Municipais
NBR – Normas Brasileiras
OGU - Ouvidoria Geral da União
OPI - Oferta Pública Inicial
PAC - Programa de Aceleração do Crescimento
PAEG - Plano de Ação Econômica do Governo
PAR - Programa de Arrendamento Residencial

PDDS - Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável
PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória
PGV - Planta Genérica de Valores
PIB - Produto Interno Bruto
PIESP - Pesquisa de Investimentos Anunciados no Estado de São Paulo
PLANHAB - Plano Nacional de Habitação
PMAT - Programa de Modernização da Arrecadação Tributária
PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida
PNDU - Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
PNH - Política Nacional de Habitação
PRODEI - Projeto para o Desenvolvimento Industrial
PSH - Programa Social de Habitação
PSVU - Plano de Sistematização Viária Urbana
RA – Região Administrativa
RMSP - Região Metropolitana de São Paulo
RNI - Rodobens Negócios Imobiliários
SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SCI - Sociedades de Crédito Imobiliário
SEADE - Sistema Estadual de Análise de Dados
SECOVI - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais
SFH - Sistema Financeiro de Habitação
SFI - Sistema Financeiro Imobiliário
SHIS - Subsistema de Habitação de Interesse Social
SHM - Subsistema de Habitação de Mercado
SIG - Sistema de Informação Geográfica
SJRP – São José do Rio Preto
SMO-SJRP - Secretaria Municipal de Obras de São José do Rio Preto
SNH - Sistema Nacional de Habitação
SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SNHIS - Subsistema de Habitação de Interesse Social
SP – São Paulo
SPE - Sociedades para Fins Específicos
SUS - Sistema Único de Saúde

TCU - Tribunal de Contas da União

UAS - Assentamentos Subnormais Periféricos

Uhs – Unidades habitacionais

UNESP - Universidade Estadual Paulista

VGv - Valor Geral de Vendas

SUMÁRIO

1 - INTRODUÇÃO	28
1.1 – Justificativa e caracterização do objeto empírico	31
1.2– Objetivos.....	37
1.3 – Metodologia.....	37
1.4 - Estrutura da dissertação.....	49
2- EXPANSÃO URBANA E A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO CONSTRUÍDO.....	50
2.1 – Estrutura de provisão da moradia e os agentes envolvidos.	52
2.1.1 – Os empreendedores imobiliários e formas de atuação.	54
2.1.2 – As formas de produção do espaço construído e sua relação com a habitação.....	56
2.1.3 – Aspectos gerais da financeirização e sua influência na habitação brasileira.....	57
2.2–O mercado e a provisão habitacional – da produção pelo capital rentista ao BNH.	62
2.3 - A produção imobiliária residencial como instrumento de crescimento econômico e desenvolvimento urbano.....	69
2.4 – O pacto social-desenvolvimentista e as políticas e programas atrelados à promoção privada da moradia	79
2.5–O mercado imobiliário e a expansão urbana nas cidades de porte médio do interior paulista.	94
3–A CIDADE DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E SUA ESTRUTURAÇÃO INTRA-URBANA.....	110
3.1 –Estruturações intra-urbanas: A dominação social sobre o espaço urbano nas décadas de 1950 a 1970.	114
3.2 – O avanço da urbanização, os incentivos públicos e novas regulações urbanísticas nas décadas de 1980 e 1990.	122
3.3 – O processo recente da urbanização– 2000 a 2015.....	136
3.3.1 – O Estatuto da Cidade e o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.	136
3.3.2 – A produção do espaço urbano contemporâneo – 2000 a 2015	141

3.3.3 – A evolução urbana e seus reflexos na valorização territorial e predial	162
4 - EXPANSÃO E OCUPAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DECORRENTES DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL PRIVADA EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO.	171
4.1 - A produção residencial privada e as dinâmicas imobiliárias recentes 2000 a 2015.	171
4.2 - A produção imobiliária residencial privada e as dinâmicas imobiliárias ocorridas no Período 1 - 2000 a 2006.....	181
4.2.1 - Zona Central.....	186
4.2.2 –Zona Norte.....	189
4.2.3–Zona Sul.....	191
4.2.4 - Zona Leste.....	197
4.3 - A produção residencial privada e as dinâmicas imobiliárias ocorridas no Período 2 - 2007 a 2009.	200
4.3.1 - Zona Central.....	204
4.3.2 - Zona Sul	205
4.3.2 - Zona Leste.....	208
4.4 - A produção residencial privada e as dinâmicas imobiliárias ocorridas no Período 3 - 2010 a 2012.	211
4.4.1 - Zona Sul	216
4.4.2 - Zona Norte	222
4.4.3 - Zona Leste.....	223
4.5 - A produção imobiliária residencial privada e as dinâmicas imobiliárias ocorridas no Período 4 - 2013 a 2015.....	228
4.5.1 - Zona Central.....	233
4.5.2 - Zona Sul	234
4.5.3 – Zona Norte.....	238
4.5.4 – Zona Leste	241
5– CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	246

1 - INTRODUÇÃO

De que modo a produção privada da moradia pode influenciar a expansão e a (re)estruturação do espaço urbano em uma cidade paulista de porte médio?

Esta é a pergunta fundamental que este estudo se propõe a responder, por meio da análise da produção imobiliária residencial, realizada por empresas e licenciada pelo município de São José do Rio Preto no decorrer dos anos de 2000 a 2015.

Nos últimos anos, a cidade tem sido objeto de estudo de diversos pesquisadores, resultando em valiosos trabalhos¹ que intensificam a exploração das cidades paulistas de porte médio. No entanto, tais pesquisas se debruçam sobre a caracterização dos loteamentos/condomínios fechados ou, tão somente, sobre os impactos oriundos da implantação da habitação de interesse social ocorridas até então. E, como proposto por Maricato (2009b), no campo da exploração científica existe a demanda por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação, uma vez que “é notável o desconhecimento **do quadro geral da produção e distribuição da habitação**, aqui denominado provisão da habitação², formado pelas diversas tipologias resultantes de diferentes arranjos” (MARICATO, 2009b, p. 35-36, grifo nosso).

Neste sentido, destaca-se a limitada oferta de pesquisas direcionadas à produção imobiliária residencial orientada à produção privada e, neste caso, licenciada pela municipalidade, levando em conta questões pertinentes à produção do espaço habitado, suas categorias e os respectivos agentes promotores.

O período de análise requereu um quadro histórico no qual se destacam intensas transformações no cenário econômico, político, social e urbano no país. No campo do urbanismo, planejamento e desenvolvimento urbano; após a promulgação da Constituição Federal em 1988, mais especificamente pelo CAPÍTULO II – DA POLÍTICA URBANA em seus artigos 182 e 183 é que se lançam as bases para as principais transformações políticas urbanas no Brasil que, de fato, dão-se por meio da instituição de uma série de marcos

¹ SANTOS, Alessandra Cristina dos. Produção ilegal do espaço urbano: estudo de São José do Rio Preto - SP. 2009 (Tese de Doutorado); BARROSO, Luiz Fernando de Lemos. Expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados em São José do Rio Preto - SP. 2008 (dissertação de mestrado); SIQUEIRA, Barbara Vallilo. Produção de periferias urbanas em cidades médias paulistas: o caso de São Carlos e São José do Rio Preto. 2015 (dissertação de mestrado); MEIRELES, Eduardo. Provisão do Programa “Minha Casa Minha Vida” em São José do Rio Preto - SP: inserção, adequação urbana e socioeconômica de empreendimentos habitacionais. 2016 (Tese de Doutorado), dentre outros.

² A provisão da habitação então citada pela professora Ermínia Maricato, consiste em um conceito desenvolvido pelo professor de economia urbana da Henley Business School, Michael Ball (1983; 1986), assunto este abordado no item 2.1.

institucionais e regulatórios, dentre eles o Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257, de julho de 2001), cujo objetivo foi regulamentar os artigos citados constituindo, assim, a política urbana associada às participações sociais com vistas à garantia do direito à cidade.

Face aos desafios urbanos então presentes, em 2003, o governo federal criou o Ministério das Cidades, cuja atribuição seria a de ordenar e integrar políticas direcionadas ao planejamento e gestão territorial urbana. No mesmo ano, o Ministério das Cidades promoveu a primeira Conferência Nacional das Cidades, que tratou de mobilizar “cerca de 320 mil representantes da sociedade e do poder público em 3.457 municípios brasileiros que elegeram 2510 delegados” (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004, p. 75).

Eleito em 2003 na 1ª Conferência Nacional das Cidades e instituído no ano de 2004, o Conselho das Cidades (CONCIDADES) foi o responsável por articular os diversos entes da federação e a sociedade em consonância com a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU). Ainda em 2004, segundo a Política Nacional de Habitação (PNH), foram estabelecidos instrumentos para sua implantação que visavam ampliar a oferta³ de moradia às camadas da classe média via mercado privado⁴, a qual permite, por meio de políticas públicas, o acesso à moradia para a população de baixa renda⁵.

A criação do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), em 2007, teve como objetivo promover o crescimento econômico por meio da execução de obras de infraestrutura e, para tanto, estabeleceu três eixos de investimento: Logística, Energia e o eixo Social e Urbano, com destaque para as questões ligadas ao saneamento, habitação de mercado e de interesse social.

Ao longo do ano de 2008, como uma ação de mitigação dos efeitos da crise mundial no Brasil, o governo federal intensificou suas ações mediante o lançamento do PAC 2 com investimentos na área de habitação, o que viabilizou a criação do Programa Minha Casa Minha

³ Posto isto, um fator fundamental para a provisão da habitação é o crédito habitacional que, desde a década de 1980, estava em crise e era escasso, o qual passa gradualmente se recuperar após meados dos anos 1990, retomando, de fato, nos anos 2000, sendo que o ciclo de expansão do crédito se inicia de fato em 2005 e atinge o ápice em 2014, verificando-se sucessivas recessões nos anos posteriores (MENDONÇA, 2013; FIORAVANTE e FURTADO, 2018).

⁴ A habitação de mercado tem seus recursos captados via FGTS, SBPE e mercado de capitais (FIORAVANTE e FURTADO, 2018).

⁵ O recurso para financiar a habitação a essa parcela da população advém do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), o qual é subsidiado pelo governo, tendo no FAR o seu principal fundo (FIORAVANTE e FURTADO, 2018).

Vida⁶ (PMCMV). De acordo com o Ministério das Cidades (2009, p. 192), o MCMV foi concebido como uma medida anticíclica, cujo objetivo primário seria o de “criar um ambiente econômico confiável que estimule o crescimento do mercado formal de habitação e crédito, bem como a geração de emprego”.

Ao final do segundo semestre de 2015⁷, haviam sido contratadas, por intermédio do PMCMV 4, 16 milhões de moradias que totalizaram um investimento da ordem de R\$ 287,8 bilhões por todo o país, sendo que, deste montante de unidades contratadas, cerca de 2,5 milhões já haviam sido entregues, o que beneficiou mais de 8 milhões de pessoas, (MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, 2015, p. 54). Além disso, por meio do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), somente em 2015, foram contratados mais de R\$ 47,6 bilhões para aquisição de moradias novas (MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, 2015, p. 57).

No entanto, a dinamização econômica, por intermédio da produção habitacional capitaneada pelo setor privado à custa de vultuosos recursos públicos, mostrou-se desastrosa, uma vez que emergiram empreendimentos “fora da malha urbana, em áreas sem infraestrutura adequada, sem espaços comerciais ou equipamentos públicos, precariamente conectadas ao tecido urbano e com condições inadequadas de transporte público e mobilidade” (ROLNIK, 2015a, p. 312) contribuindo, assim, para ampliar o intenso processo de desigualdade socioespacial no território brasileiro.

Às vistas de tais fatos, uma conjugação de fatores impactou as formas de expansão da cidade. Ocorrida por meio de uma dinâmica produtiva do setor imobiliário, apoiada pelo crescimento econômico da última década juntamente com a expansão de crédito, os programas governamentais de acesso à moradia, assim como as transformações estruturais empreendidas pelas empresas imobiliárias, desde a abertura para o mercado de capitais (processo este que desencadeou, ainda que parcialmente, o processo de financeirização⁸ da moradia no Brasil) até

⁶ O MCMV foi delineado pela Medida Provisória nº 459, de 25 de março de 2009, convertido na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 e, por fim, alterado pela Lei nº 12.424, em 16 de junho de 2011.

⁷ Em uma audiência pública realizada em junho de 2018 na Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU) da Câmara dos Deputados, pelo então ministro Alexandre Baldy, foi divulgado um balanço nacional sobre a atuação do PPMCMV. Foi anunciado que, de 2009 a março de 2018, foram contratadas 5.164.075 unidades, destas, 4.246.455 foram concluídas e 3.787.200 foram entregues, para tanto, ocorreu um investimento de R\$414,3 bilhões. Do total de unidades apresentadas, a Faixa 1 respondeu por 1.806.248 contratadas e 1.456.126 concluídas, para a Faixa 2 foram contratadas 2.734.968 unidades e entregues 2.319.990 unidades e, pôr fim, a Faixa 3 com 622.859 unidades contratadas e 470.339 unidades entregues (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2018).

⁸ No Brasil, diferentemente da Europa e dos EUA, não ocorreu a criação de um “mercado secundário de hipotecas, nem a participação mais intensa de fundos e veículos financeiros. Isso se dará, entretanto no âmbito do processo de reestruturação das empresas [...]” (ROLNIK, 2015a, p. 290).

o deslocamento de suas atividades, rumando das grandes metrópoles em direção as cidades de porte médio (SANFELICI, 2013b; ROLNIK, 2015a; RIBEIRO e DINIZ, 2017).

A título de estudo sobre a dinâmica recente da produção imobiliária residencial privada, foi selecionada como objeto de análise a cidade de São José do Rio Preto. Como recorte temporal, foi adotado o período compreendido pelos anos 2000 a 2015, com foco na produção das unidades residenciais cujos documentos de habite-se foram expedidos em nome de empresas, bem como se procedeu a identificação dos agentes envolvidos e dos aspectos políticos/urbanísticos que embasaram ou beneficiaram tal produção.

1.1 – Justificativa e caracterização do objeto empírico

A pesquisa foi desenvolvida na cidade de São José do Rio Preto, na qual o ritmo de produção ocorrido foi muito maior do que o registrado em décadas anteriores. Deste modo, as recentes dinâmicas imobiliárias, ocorridas neste município de porte médio do estado de São Paulo, imputaram intensas transformações em sua estrutura intra-urbana, e os efeitos são visíveis no seu território e, sobretudo, na vida daqueles que o habitam.

Para fundamentar a discussão, constatou-se que, entre os anos 2000 a 2007 o perímetro urbano da cidade aumentou consideravelmente, passando de 85,66km² para 103,05km², em 2012 o perímetro atinge 119,48km² e, por fim, em 2015, o perímetro atinge uma área de 135,01km². Portanto, em quinze anos, o município aumentou sua área em 49,65km², um incremento de 57,6% em relação a sua área urbana encontrada no início dos anos 2000 (LEME, 2000, p. 13; LEME, 2016, p. 20).

Relacionado à dinâmica de expansão de sua área urbana, verifica-se uma intensa atividade imobiliária, sobretudo a resultante da produção privada da residência, fundamentando assim o argumento inerente à crescente expansão urbana experimentada nos últimos anos, tal premissa pode ser verificada por meio das emissões de alvarás de construção⁹ e habite-se entre os anos 2000 e 2015, em que estes últimos totalizaram 6,73 milhões de m² em área construída, conforme apresentados na Tabela 1 e no Gráfico 1.

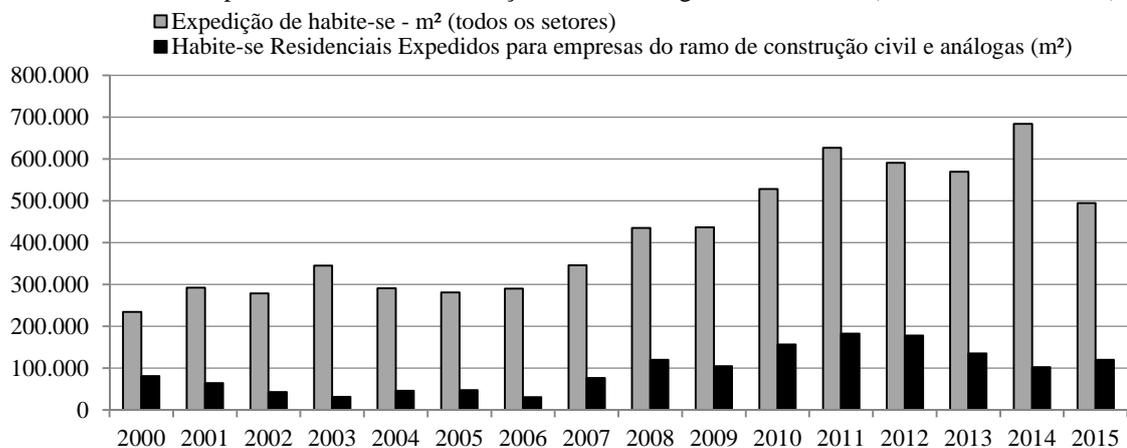
⁹ A soma de todos os alvarás de construção expedidos; sejam eles destinados a edificações, residenciais, comerciais/serviços ou industriais, solicitados por pessoa física ou jurídica, resultaram em mais de 7,5 milhões de m² em área construída (LEME, 2000, p. 13; LEME, 2016, p. 20).

Tabela 1 – Total de Habite-se aprovados para todos os usos¹⁰ e habite-se expedidos para unidades residenciais provenientes de empresas do ramo da construção civil e análogas em SJRP/ SP (m² de área construída).

ANO	Expedição de habite-se - todos os setores (m ²)	Habite-se residenciais expedidos para empresas do ramo de construção civil e análogas (m ²)	Participação habite-se residenciais expedidos para empresas do ramo de construção civil e análogas (%/ano)
2000	234.393	81.211	35%
2001	292.686	64.729	22%
2002	278.904	43.127	15%
2003	345.408	31.905	9%
2004	291.350	46.236	16%
2005	281.429	47.838	17%
2006	290.796	30.987	11%
2007	346.357	76.499	22%
2008	435.659	120.424	28%
2009	436.869	105.163	24%
2010	528.321	156.671	30%
2011	627.422	183.077	29%
2012	591.224	177.969	30%
2013	570.114	135.671	24%
2014	684.601	102.434	15%
2015	494.804	120.306	24%
TOTAL	6.730.337	1.524.248	23%

Fonte: Elaborado pelo autor, a partir de dados de BOLÇONE e LEME, 2009, p. 12; LEME, 2016, p. 23 e de dados coletados na Secretaria de Obras de São José do Rio Preto/SP em 2017.

Gráfico 1 –Total de Habite-se aprovados para setores gerais e habite-se expedidos para unidades habitacionais oriundas de empresas do ramo da construção civil e análogas em SJRP/ SP (m² de área construída)



Fonte: Elaborado pelo autor, a partir de dados de BOLÇONE e LEME, 2009, p. 12; LEME, 2016, p. 23 e de dados coletados na Secretaria de Obras de São José do Rio Preto/SP em 2017.

Deste modo, no universo apresentado, somente a expedição de habite-se residenciais licenciados em nome de empresas corresponde a 23% do total da área construída para o período. Destarte, a identificação das áreas de atuação da atividade imobiliária residencial contribui para

¹⁰ Os valores apresentados são referentes a todos os documentos de habite-se expedidos pela municipalidade, uma vez que esta não divulga os dados desagregados por uso, logo estão listados todos os imóveis licenciados no período, sejam estes residenciais, comerciais, institucionais ou industriais, assim como licenciados em nome de empresas ou por pessoas físicas. Nos documentos de habite-se, não são divulgadas informações relativas a área consumida de terrenos.

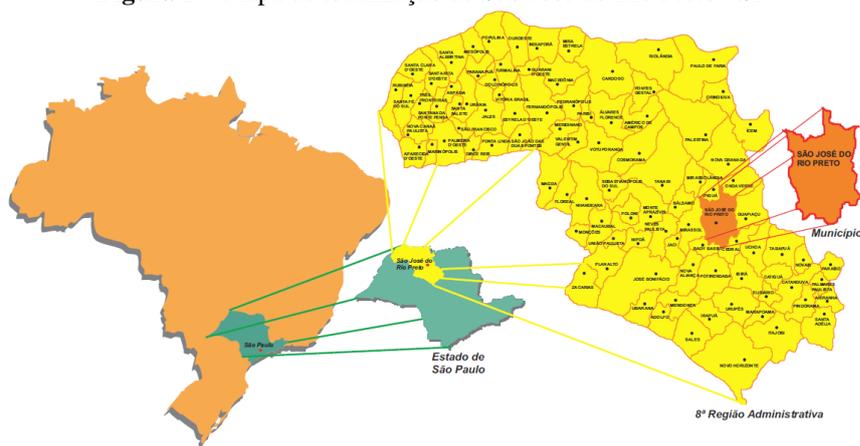
apontar as mudanças de ordem socioespacial contemporânea no município, uma vez que, por meio da atuação do capital imobiliário, encontram-se em curso novos métodos de (re)organização urbana, os quais desafiam as cidades a absorver este crescimento, necessitando, então, a investigação e reflexão para a compreensão de seus efeitos.

Assim sendo, segue a uma breve caracterização do município, na tentativa de elucidar algumas características peculiares à atração e desenvolvimento deste mercado.

A cidade de São José do Rio Preto está localizada na região noroeste do estado de São Paulo, conforme Figura 1, distante cerca de 450 quilômetros da capital. Sua formação aconteceu no ano de 1820 com a chegada dos pioneiros vindos do sul de Minas Gerais, motivados pela exploração de terras para agricultura de subsistência e, posteriormente, a pecuária, foi oficialmente fundada em 19 de março de 1852, (BRANDI, 2002). Sua emancipação político-administrativa se deu pela Lei Estadual n.º 294 de 19/07/1894, sendo elevada a município.

De acordo com dados do Censo realizado no ano 2000, sua população total era de 358.523 habitantes, sendo que residiam em área urbana 94,16% da população e 187.302 pessoas compunham sua população economicamente ativa. O Censo realizado no ano 2010 constatou, no município, 408.435 habitantes, destes, 96,66% residiam em área urbana, contando com uma população economicamente ativa de 257.757 pessoas (LEME, 2001; LEME, 2016; IBGE, 2011a), a população estimada para 2018¹¹ foi de 456.245 pessoas.

Figura 1 – Mapa de localização de São José do Rio Preto - SP.



Fonte: LEME, 2016, p. 13

A cidade é classificada como uma Capital Regional B, face suas relações comerciais e região de influência, é a sede da 8ª Região Administrativa do Estado de São Paulo, que agrega

¹¹ Fonte: IBGE | Brasil em Síntese | São Paulo | São José do Rio Preto, disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-jose-do-rio-preto/panorama>> Acesso em: 08 mai. 2018.

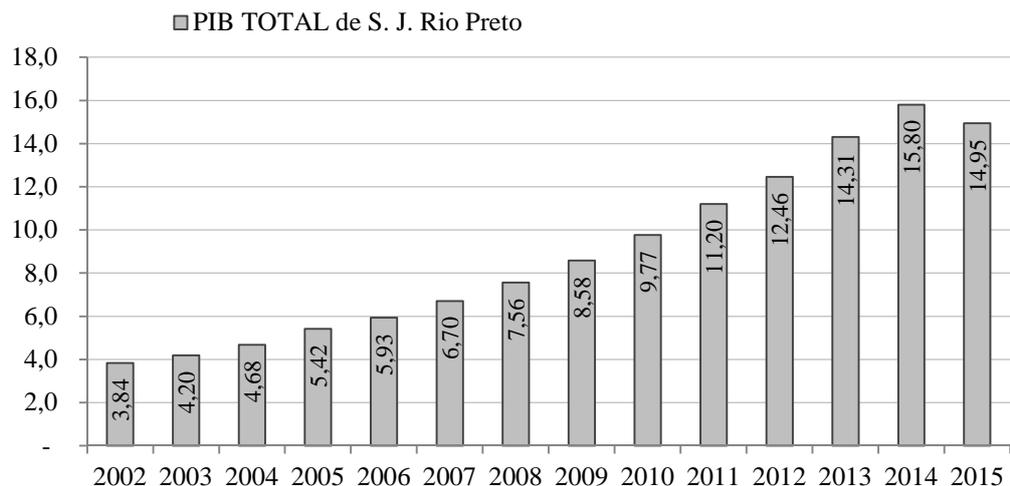
96 municípios do estado (IBGE, 2008; LEME, 2016), seu papel ativo, em âmbito local e regional se manifesta na sua consolidação econômica.

A estrutura econômica do município-sede é um retrato de suas funções regionais, pois apresenta uma ampla, diversificada e atrativa rede comercial e de prestação de serviços médicos/hospitalares, educacionais e de suporte ao agronegócio.

O município assume um papel regional central, o qual apresenta índices expressivos no cenário brasileiro, tal como o Índice de Desenvolvimento Humano (IDHM) publicado pelo Atlas de Desenvolvimento Humano no Brasil, em que a cidade ocupou em 2010 a 50ª posição, com um índice de 0,797¹².

Outro valor relevante é apresentado pelo Produto Interno Bruto (PIB), cuja evolução foi constante ao longo dos anos, conforme expresso no Gráfico 2, reflexo do aumento da riqueza e produtividade do município. Ou seja, a cidade apresenta um constante fluxo de crescimento econômico, com seu PIB saltando de R\$3,8 milhões, em 2002, para 15,8 milhões, em 2014, com uma moderada redução em 2015. O PIB per capita acompanha essa evolução uma vez que o valor para o ano 2010 era de R\$ 22.970,26 e, em 2014, atinge o maior patamar (R\$36.048,51), apresentando uma redução em 2015 para R\$33.784,16 (FREITAS, 2018, p. 64). O fato é que, o elevado desempenho da renda do município e de seus habitantes estabelece vínculos diretos com a produção e o consumo do espaço urbano e vice-versa.

Gráfico 2 – Evolução do Produto Interno Bruto (PIB) de São José do Rio Preto (em milhões de R\$).



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados disponibilizados pelo SEADE (2017)¹³.

¹² O IDHM é composto por três dimensões, sendo elas a renda per capita, a longevidade e a educação medidas no município, sua classificação apresenta cinco faixas de desenvolvimento humano, sendo considerado um índice 'alto' valores de IDHM entre 0,700 e 0,799. Fonte: <http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_m/sao-jose-do-rio-preto_sp>. Acesso em: 16 mai. 2017.

¹³ PIB Municipal. Disponível em: <<http://www.seade.gov.br/produtos/pib-municipal/>> Acesso em: 22 jan. 2017.

Outro aspecto decisivo é que o município, historicamente, consolidou-se em um polo para atração de investimentos, intermediando as principais relações¹⁴ financeiras, comerciais e de prestação de serviços da região, tornando-se uma cidade atraente para os agentes do mercado imobiliário¹⁵. Além de contar com uma dinâmica própria de agentes locais e regionais que atuam em seu território, ao longo dos anos, passou a atrair empresas que ampliaram seu raio de atuação em busca dos mercados nas cidades médias.

No período analisado, dentre as diversas empresas que atuam no mercado imobiliário de São José do Rio Preto, destacam-se a MRV Engenharia e Participações¹⁶ e o Grupo Rodobens¹⁷, ambas empresas de abrangência nacional e que lideram o ranking da produção imobiliária residencial privada no município. Face suas importantes contribuições, seguem destacadas informações que tornam São José do Rio Preto atrativa aos seus modelos de negócios.

São José do Rio Preto, ao lado de Uberlândia/MG e Ribeirão Preto/SP, são denominadas pela MRV como “Cidades Referência” (Figura 2), ou seja, são cidades que apresentam operação madura e alta penetração de seus produtos imobiliários residenciais¹⁸, ao final do quarto trimestre de 2015 a empresa apresentou um VGV consolidado de R\$ 1.7 milhão.

Por meio da Figura 2, verifica-se que aproximadamente 29% da população total destas cidades são habitantes de seus empreendimentos. No município de Rio Preto, a empresa apresenta uma média mensal de vendas de 125 unidades, o que representa um índice¹⁹ de 0,98 habitantes MRV, (96% maior do que o de Uberlândia e 30,67% superior ao apresentado em Ribeirão Preto). Dessa maneira, São José do Rio Preto apresenta um desempenho superior ao

¹⁴ “[...] um mercado consumidor com mais de 2 milhões de pessoas, pois sua área de influência atinge parte dos estados de Minas Gerais, Goiás, Mato Grosso e Mato Grosso do Sul. Sua localização é estratégica, ligando-se às regiões Norte e Sul pela BR-153 (Rodovia Transbrasiliana) e às regiões Leste e Oeste (Goiás e Mato Grosso do Sul), pelas rodovias Washington Luís, Euclides da Cunha e Feliciano Sales Cunha.”(LEME, 2013, p. 3).

¹⁵ Um recente estudo, denominado P2i-Lead e realizado pela Prospecta Inteligência Imobiliária analisou as 5.553 cidades brasileiras com menos de um milhão de habitantes e classificou, mediante algumas variáveis, quais são os municípios com maior potencial de retorno para investimento imobiliário. A cidade de São José do Rio Preto foi ranqueada na 20ª posição. (YAZBEK, 2015).

¹⁶ Empresa criada em 1979 na cidade de Belo Horizonte/MG, abriu seus capitais a bolsa no ano de 2007, desde sua fundação, suas operações são orientadas às camadas populares (MRV, 2018).

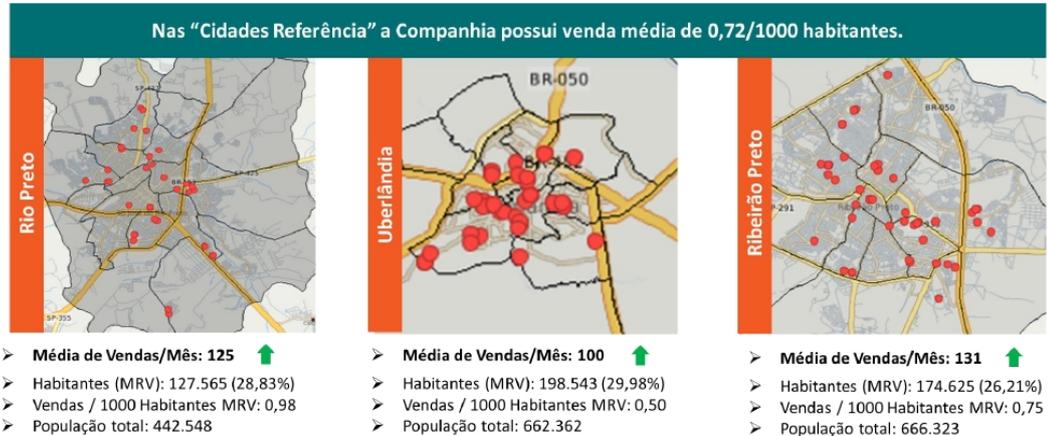
¹⁷ Fundada em São José do Rio Preto, “a companhia tem capital aberto desde 2007 e faz parte das Empresas Rodobens, um dos maiores grupos empresariais do país, com tradição de 65 anos no mercado e atuação nos setores automotivo, financeiro e imobiliário”. (RNI, 2015, p. 2)

¹⁸ Destacam-se as informações relativa a esta empresa, pois foi a incorporadora/construtora que mais se favoreceu do PMCMV, foi líder dos contratos firmados pelo programa, atuando em diversas cidades do interior, capital paulista e outros estados (FIX, 2011).

¹⁹ O valor de Vendas/ 1000 Habitantes MRV demonstra a relação entre a venda média de imóveis e os habitantes dos empreendimentos da empresa, mostrando assim a penetração da companhia nas citadas cidades.

das outras cidades, reforçando o argumento deste ser um mercado interessante para o modelo de negócio da empresa.

Figura 2 – Cidades consideradas como referência para os negócios da MRV em 2016.



Fonte: MRV (2016)²⁰

A título de reforçar tal argumento, apresenta-se o depoimento do então presidente da Rodobens Negócios Imobiliários, que afirmou que a cidade de São José do Rio Preto é de suma importância para o desenvolvimento dos negócios da empresa, que à época da reportagem, atuava em mais de 53 cidades e 11 estados e havia lançado mais de 63 mil unidades habitacionais. Conforme o relato do diretor presidente da Rodobens “sem dúvida, Rio Preto é uma das cidades mais importantes para os negócios da companhia. Queremos continuar crescendo e construindo condomínios reconhecidos na região” (RNI, 2015, p. 1).

Por fim, enfatiza-se a importância da cidade no mercado regional, sobretudo quanto às dinâmicas imobiliárias das cidades de porte médio, pois o volume de negócios imobiliários em comparação a outros setores da economia suscitou impactos que extrapolam o contexto local, transformando a cidade em um polo de investimento²¹. Deste modo, a cidade de Rio Preto responde por uma região de influência, uma vez que “atrai recursos de compradores e investidores de outras cidades mais próximas ou mais distantes em sua região, ao mesmo tempo

²⁰ ITR - Informações Trimestrais - 31/03/2016 - MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A- disponível em: <<https://ri.mrv.com.br/ListResultados/ShowResultado.aspx?IdResultado=2y/T/JbRXwQDW3ecwhuGTA==>>. Acesso em: 20 jan. 2017

²¹ O presidente da Federação Nacional de Corretores de Imóveis (FENACI), destaca a influência regional da cidade no setor imobiliário, apresentando informações e dados importantes para tanto: “A grande vantagem de Rio Preto é que existem cerca de 2 milhões de habitantes no entorno. O cara tem um dinheiro e investe em um apartamento aqui porque o filho vem estudar aqui, ele vem passear no fim de semana, ir ao cinema, ao teatro, ao shopping. Hoje, 60% dos imóveis vendidos em Rio Preto são para clientes da região.” (ABREU, 2016)

em que atrai empresas imobiliárias, construtoras e incorporadoras de outras localidades para seu mercado”(MELAZZO, 2010, p. 3).

1.2– Objetivos

O **objetivo geral** desta pesquisa é o de investigar as influências do mercado imobiliário residencial privado na estruturação espacial da cidade de São José do Rio Preto, a partir das ações de seus múltiplos agentes produtores do espaço (empresas locais e regionais, empresas sem capital aberto atuante em nível nacional e empresas de capital aberto atuantes em nível nacional), delimitando como recorte temporal o período de 2000 a 2015. Dentre os **objetivos específicos**, destacam-se:

- a) Quantificar e qualificar a produção residencial privada realizada por empresas do setor da construção civil em categorias construtivas, mediante a análise das variáveis contidas nos documentos de habite-se.
- b) Identificar os agentes promotores privados que atuam na produção imobiliária residencial.
- c) Mapear a produção imobiliária residencial privada, com o intuito de verificar sua influência na configuração da cidade e definição das áreas em que ocorre a retração, consolidação ou expansão.

1.3 – Metodologia

A pesquisa busca produzir conhecimento em função de análises e evidências empíricas produzidas por meio do levantamento de fontes primárias (pesquisa documental mediante aos habite-se expedidos entre 2000 e 2015 e, posteriormente, seu mapeamento por meio de georreferenciamento). A pesquisa bibliográfica apresenta também a apreciação de fontes primárias como jornais (foram utilizadas como elemento de apoio a esta pesquisa, notícias acerca do tema nos principais jornais da cidade), mapas atuais e históricos (disponibilizados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Estratégica e do setor de Geoprocessamento em conjunto com a Empresa Municipal de Processamento de Dados), leis e planos (sobretudo os relacionados ao desenvolvimento urbano, a exemplo da lei de Uso e Ocupação do Solo e o Plano Diretor).

Em função da análise empírica realizada pelo citado arcabouço, a dissertação buscou, sob a abordagem teórica, a concepção de um quadro referencial científico e, dentre as fontes secundárias consultadas, foram selecionados livros, teses, dissertações e artigos que vão ao

encontro dos processos de reprodução do capital, conduzidos pelos interesses dos agentes imobiliários. O intuito é entender de que forma a expansão da produção imobiliária residencial privada impactou o desenvolvimento urbano da cidade de São José do Rio Preto/SP, assim como aprofundar a compreensão sobre como os métodos de produção capitalista atuam na formação do espaço urbano construído para a moradia²² por meio dos diversos empreendedores urbanos na conquista deste espaço.

Assim sendo, a estruturação da base teórica ocorreu mediante leitura e análise dos trabalhos de diversos autores basilares, sobretudo os trabalhos desenvolvidos por Topalov (1979), Lefebvre (2002; 2006), Harvey (2005; 2013; 2014), Ball (1983; 1986; 2003), Jaramillo (1987; 2010), Villaça (2001), Maricato (2005), Bonduki (1998), Castro (1999), Abramo (2007a), Royer (2009), Shimbo (2010), Fix (2011), Rolnik (2015a), Bueno (2003) e Teodózio (2008).

Tais obras embasaram não só a compreensão do processo histórico de urbanização ocorrido na cidade e no Brasil como também dos agentes envolvidos na produção privada da residência; proporcionaram, também, elementos de subsídio para análise de questões inerentes ao modo capitalista de produção e consumo do espaço urbano, bem como das recentes dinâmicas operadas pelos mercados financeirizados na expansão da oferta da moradia.

Quanto à definição do objeto de pesquisa, adotou-se a classificação do mercado imobiliário residencial proposta por Abramo (2007a), que o divide em dois segmentos: o mercado imobiliário primário e o mercado imobiliário secundário. Como o produto imobiliário demanda altos investimentos e, conseqüentemente, longos ciclos de produção e consumo, o autor esclarece que neste circuito:

[...], podemos identificar um mercado de imóveis novos (recém-produzidos ou na planta) e um mercado de imóveis do estoque existente. **O nível de atividade do mercado de imóveis novos determina o crescimento do parque imobiliário e os novos vetores de estruturação socioespacial da estrutura intra-urbana.** Como em outros mercados de produtos de longa vida útil, **os produtos novos definem o mercado primário e os produtos do estoque (imóveis “antigos”) configuram o mercado secundário.** (ABRAMO, 2007a, p. 4, grifo nosso).

No que tange a questão empírica, a base de dados sobre o mercado imobiliário primário, que subsidiou o desenvolvimento desta pesquisa, foi obtida²³ junto à Secretaria Municipal de

²² Conforme apontado por Jaramillo (1987, p. 160), o autor destaca que “a habitação é a categoria mais importante do espaço construído, um bem indispensável para a reprodução humana”.

²³ Cabe citar o esforço empreendido para a obtenção destes dados, uma vez que tais informações estão apenas disponíveis de forma impressa e arquivados em livros na SMO-SJRP. Deste modo, realizou-se um longo e

Obras de São José do Rio Preto (SMO-SJRP), mediante a coleta de informações constantes nos documentos de “habite-se”²⁴ dos imóveis residenciais licenciados segundo as empresas construtoras, incorporadoras e análogas que incorporaram/promoveram empreendimentos imobiliários entre os anos de 2000 a 2015.

Portanto, o escopo da pesquisa se limita ao estudo do espaço construído para uso habitacional proveniente da produção imobiliária privada (JARAMILLO, 1987). Logo, não compreende outras formas de produção como as propostas pelo autor (a autoconstrução, a produção por encomenda ou a produção estatal), assim como outros usos; ou seja, estão fora do escopo as edificações destinadas ao comércio, prestação de serviços, de uso industrial ou institucional.

Deste modo, a pesquisa documental para obtenção da base de dados e o seu posterior georreferenciamento foram essenciais à elaboração do trabalho, pois se constituiu na principal fonte de informações e serve de apoio para a elaboração de futuras pesquisas acerca da produção imobiliária residencial privada licenciada no município e realizada por empresas do segmento.

Para completar o quadro analítico, foram consultados os portais online de empresas selecionadas, pois os mesmos apresentam informações não constantes no “habite-se” tais como padrões construtivos das edificações, informações comerciais e, eventualmente, informações consolidadas a investidores.

Para coleta, estruturação e organização do banco de dados extraídos de cada documento de habite-se foi elaborada uma matriz. Estes dados são anuais e abrangem as seguintes informações, quando disponíveis:

- Nome do proprietário ou responsável pelo empreendimento;
- Número do Habite-se;
- Ano da expedição do Habite-se;
- Número do Alvará de Construção;
- Ano da expedição do Alvará de Construção;
- Endereço completo;
- Nome fantasia ou comercial do empreendimento;

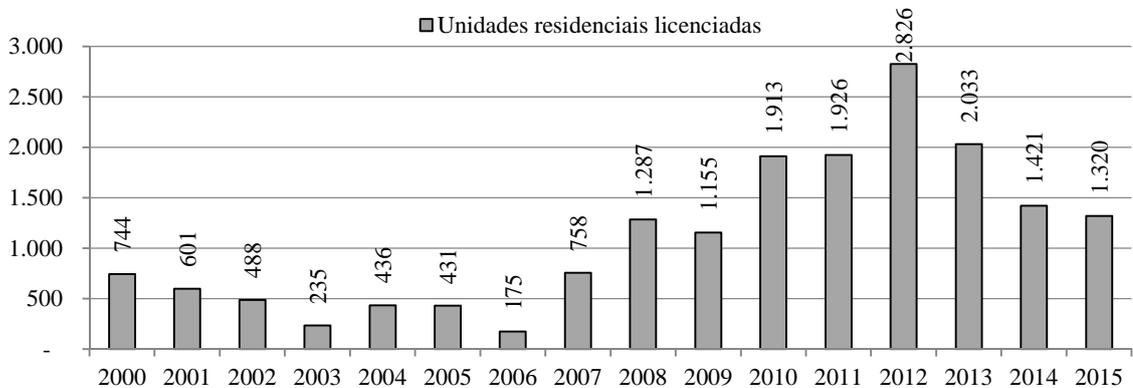
trabalhoso processo de pesquisa, identificação e transcrição manual de cada dado constante nos documentos de habite-se para a formação da base de dados analisada.

²⁴ Tal documento se configura como um auto de conclusão de uma obra, é expedido pela municipalidade atestando que a edificação foi finalizada dentro dos rigores da lei e está pronta para ser ocupada, junto do alvará de construção é um dos documentos integrantes do processo de licenciamento de uma obra.

Descrição do empreendimento;
 Categorias de edificações (estabelecidas conforme o Quadro 2);
 Descrição das áreas (número de dormitórios, pavimentos, áreas comuns, etc.);
 Quantidade de unidades habitacionais; e
 Área total do empreendimento.

O Gráfico 3 apresenta o total de unidades residenciais identificadas por meio da pesquisa junto aos documentos expedidos pela municipalidade ao longo desta década e meia de produção.

Gráfico 3 –Número de unidades residenciais, licenciadas por empresas do ramo da construção civil e análogas em SJRP/ SP (2000 - 2015)



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

É possível verificar que, entre os anos de 2000 a 2006, o licenciamento de unidades residenciais apresentou retrações sucessivas, sobretudo até o ano de 2003. Apenas entre os anos 2004 e 2005 se esboça uma breve recuperação, recuando novamente em 2006, o ano que apresenta o pior resultado no período analisado. A partir de 2007 até 2009 ocorre uma progressiva elevação, com uma nova desaceleração em 2009. A partir de 2010 se nota uma escalada no número de licenciamentos, tendo como pico desta produção o ano 2012. No entanto, novas retrações passam a ocorrer a partir de 2013, mantendo-se em queda até 2015, encerrando o período nos mesmos patamares encontrados em 2008.

Compete destacar que, por meio da pesquisa realizada pelo autor junto à SMO-SJRP em 2017, foram quantificados 527 documentos de habite-se expedidos para o período compreendido entre os anos 2000 e 2015, representando mais de 1,5 milhão de m² de área construída e 17.749 unidades residenciais²⁵. Cabe ainda salientar que 78 documentos, cerca de

²⁵ No período de 2000 a 2010, o IBGE estimou para Rio Preto que os domicílios particulares permanentes avançaram de 108.261 para 137.233 domicílios, logo, em uma década, houve um acréscimo de 28.972 domicílios

20%, são referentes a empreendimentos licenciados entre 2007 e 2015 pela atuação de construtoras ou incorporadoras com ofertas públicas na BM&F Bovespa. Entretanto, tais empresas foram as responsáveis pela edificação de exatas 11.375 unidades habitacionais que, somadas, resultaram em 826.562,42 m² de área construída, os dados correspondem a respectivamente 64% e 54% da produção total ao longo do período analisado. Os licenciamentos se concentram em imóveis produzidos pelas empresas Rodobens e MRV, conforme demonstrado na Tabela 2.

Tabela 2 – Edificações das empresas com ofertas públicas na BM&F Bovespa, quantidade de unidades (uh), área construída total e participações em % - 2007-2015.

Empresa	Quantidade (Uhs)	Participação Unidades (%)	Área Construída (m ²)	Participação m ² (%)
Rodobens Incorporação e Construção	5.175	45%	392.589,25	47%
MRV Empreendimentos S/A	4.494	40%	271.272,1	33%
Rossi Residencial ²⁶	720	6%	72.585,83	5%
Living Construtora ²⁷ (Subsidiária Cyrela)	628	6%	44.773,16	9%
PDG ²⁸	358	3%	45.342,08	5%
TOTAL	11.375	100,0	826.562,42	100,0

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Para viabilizar a análise das informações no intervalo de tempo indicado, estas foram periodizadas e, para os intervalos de anos propostos, adotou-se o intervalo da pesquisa²⁹ realizada em 2015 para a região metropolitana de São Paulo (RMSP). A título de compor um panorama teórico para os períodos propostos, foi elaborado um quadro (Quadro 1) que apresenta as principais transformações políticas, econômicas e sociais ocorridas no cenário nacional.

(IBGE, 2001; IBGE, 2011b). Para o mesmo período, as unidades licenciadas pelas empresas atingiram a soma de 8.223 unidades residenciais representando, assim, 28,5% do total de domicílios amostrados pelo IBGE.

²⁶ A Rossi é uma empresa criada na década de 1980 orientada à incorporação de imóveis residenciais de alto padrão na RMSP. Em 2006, a empresa ingressa no Novo Mercado da Bovespa, abrindo seus capitais e, a partir de 2007, começa a expansão de suas atividades para o oeste do estado de São Paulo e Norte do Paraná. Disponível em: <<http://www.rossiresidencial.com.br/institucional/sobre-a-rossi>>. Acesso em: 02jul. 2018.

²⁷ A Living é uma subsidiária do Grupo Cyrella, criada em 2007, orientada à produção de imóveis populares. Disponível em: <<https://www.meuliving.com.br/sobre>>. Acesso em: 02jul. 2018.

²⁸ “A PDG se coloca como primeira empresa *corporate* do Brasil, ou seja, guiada pelos princípios da governança corporativa, antítese das empresas de estrutura familiar, centradas na Figura do dono e, frequentemente, de seus filhos. Fundada em 2003, a PDG se apresenta como uma empresa com 40 anos de experiência, justamente porque resulta de uma sequência de aquisições de empresas antigamente de estrutura familiar” (FIX, 2011, p. 158).

²⁹ Intitulada “Características da produção imobiliária formal nos anos 2000 e seus efeitos sobre o custo e condições de habitação na região metropolitana de São Paulo”, o trabalho foi elaborado pelas professoras Helena Menna Barreto Silva (coordenadora), Carolina Maria Pozzi de Castro, Letícia Moreira Sígolo, Lucia Zanin Shimbo e Silvia Maria Schor, cuja evolução de produção muito se assemelha, guardada as devidas proporções, à encontrada em São José do Rio Preto.

Quadro 1 - Cenário político, social e econômico – Brasil - 2000 – 2015.

Períodos	Cenário
1º Período 2000 a 2006	Período de criação dos marcos legais e regulatórios urbanístico, dentre eles, a criação do Ministério das Cidades e a aprovação do Estatuto das Cidades. Cresce a oferta de crédito imobiliário no país, como consequência, o setor imobiliário amplia os lançamentos.
2º Período 2007 - 2009	Eclusão da crise das hipotecas <i>subprime</i> nos Estados Unidos da América (EUA), início dos programas anticíclicos do governo federal – PAC 1 e 2, propiciando intenso crescimento urbano. As empresas do setor de construção iniciam a abertura de capital na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), acarretando no <i>boom</i> de Oferta Pública Inicial (OPI ou <i>IPOs</i> - <i>Initial Public Offering</i>). Garantiu-se uma capitalização a esse grupo de empresas, permitindo-se, assim, a formação de bancos de terras e a condução dos lançamentos imobiliários.
3º Período 2010 – 2012	O Governo Federal amplia os investimentos e, em 2010, o PIB atinge a taxa de crescimento de 7,5%, sendo considerada a maior taxa de crescimento dos últimos anos (Gráfico 12), ao atingir a soma de R\$ 3,885 trilhões. Nos anos seguintes, apesar do recuo na taxa de crescimento, as somas obtidas atingem novos patamares, impactando diretamente a produção imobiliária. Em consequência das mudanças promovidas na economia do país, dá-se a recuperação da renda e do poder de compra acima dos índices de inflação.
4º Período 2013 – 2015	É durante esse período que as taxas de crescimento associada ao PIB apresentam os piores resultados, especialmente ao longo dos anos 2014 e 2015, em que se destaca uma fase de instabilidade política, período no qual a economia brasileira retraiu 3,5%, apresentando PIB negativo (Gráfico 12).

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de informações coletados em FIX, 2011, SILVA, CASTRO, *et al.*, 2015 e SEADE (2017)³⁰.

³⁰ Produto Interno Bruto do Brasil por grandes regiões e unidades da federação – Brasil. Disponível em: <<http://www.seade.gov.br/produtos/midia/2017/11/Tabela27.xlsx>>. Acesso em: 24 dez. 2017 e Taxas de crescimento do Produto Interno Bruto do Brasil por grandes regiões e unidades da federação – Brasil. Disponível em: <<http://www.seade.gov.br/produtos/midia/2017/11/Tabela29.xlsx>>. Acesso em: 24 dez. 2017

Deste modo, valendo-se do cenário descrito no Quadro 1, a periodização proposta para São José do Rio Preto se resume a:

1º Período - 2000 a 2006 – Ocorrem sucessivas retrações do número de unidades licenciadas, totalizando 3.110 unidades, com uma média de 444 unidades/ ano.

2º Período - 2007 a 2009 – Ocorre a retomada do crescimento do licenciamento de unidades residenciais, apresentando elevação acentuada do número de unidades licenciadas, totalizando 3.200 unidades, a uma média de 1.067 unidades/ ano.

3º Período - 2010 a 2012 – Ocorre uma intensa elevação do número de unidades licenciadas, totalizando 6.665 unidades, com uma média de 2.222 unidades/ ano, com atuação preponderante das empresas de capital aberto.

4º Período - 2013 a 2015 – O último período é caracterizado pela recessão em relação ao intervalo anterior no que tange o licenciamento de unidades residenciais licenciadas, totalizando, por fim, 4.774 unidades, ou seja, uma média de 1.591 unidades/ ano.

As unidades foram qualificadas mediante adaptação e criação de categorias de edificações que estão presentes na Lei Municipal n.º 5.135/1992³¹, associadas às nomenclaturas utilizadas no mercado imobiliário, sendo também segmentadas de acordo com outras restrições técnicas ou legais, deste modo, seguem as seis categorias de edificações cuja oferta é predominante no município, conforme descrito no Quadro 2:

³¹ O art. 1º da Lei De Zoneamento, Uso E Ocupação Do Solo de Rio Preto (Lei nº 5.135, de 24 de dezembro de 1992) disciplina nos termos “Art. 1º - Em cumprimento aos objetivos e diretrizes do plano diretor de desenvolvimento, fica aprovado o presente zoneamento e respectiva regulamentação de uso, e ocupação do solo e edificações, nas diversas zonas em que fica dividido o Município” (SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 1992b, p. 2). Vale citar que a presente Lei não qualifica as edificações residenciais em escalas, dado o seu porte, como o faz para estabelecimentos de comércio, prestação de serviços e industriais, estabelecendo porte o porte (pequeno, médio ou grande) em função de uma área de construção.

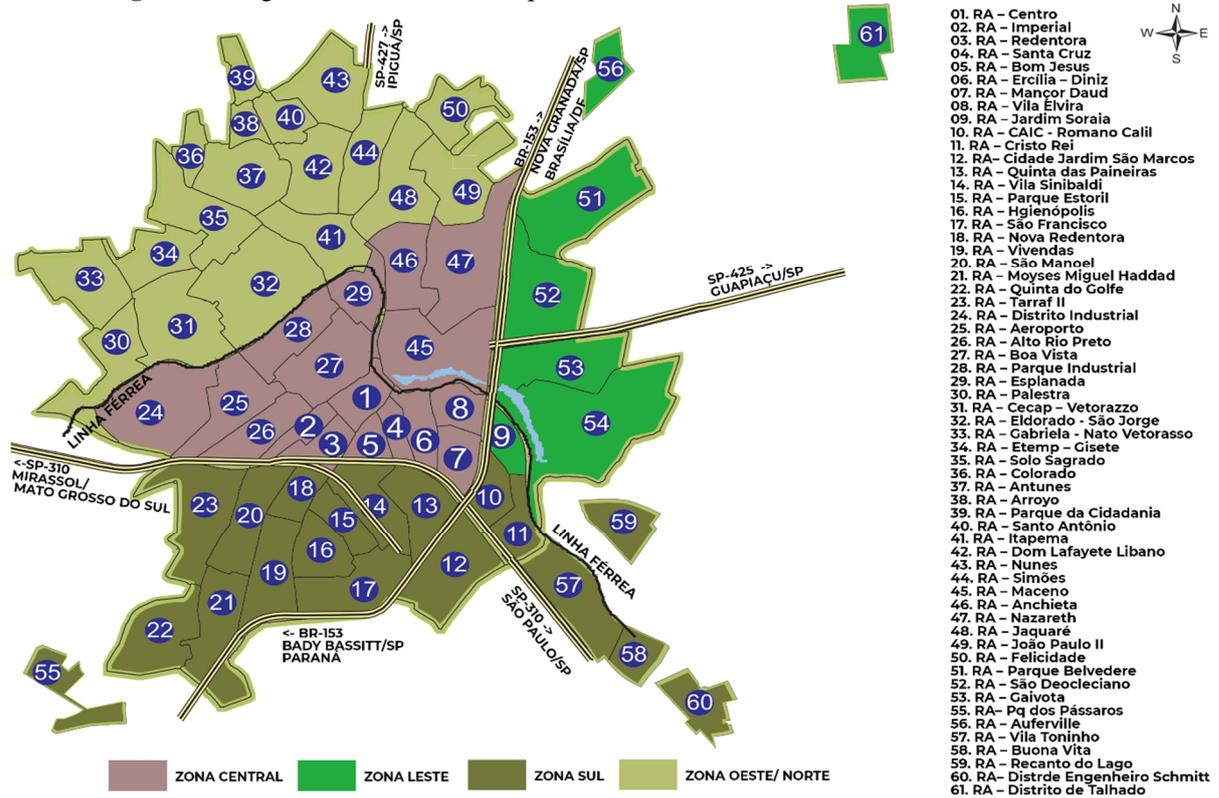
Quadro 2– Categorias de edificações residenciais predominantes no município de São José do Rio Preto - EUIT, EUIA, EUGA e EUGT, EMV4P e EMV5P

Tipo	Descrição	Obrigatoriedades
Edifício Unifamiliar Isolado Térrea – EUIT	Construções destinadas a servir de moradia a uma só família e afastadas de pelo menos uma das divisas laterais do lote, dotada apenas do pavimento térreo.(SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 1992b, p. 5).	- Pleno atendimento a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do solo (Lei n. 5.135, de 24 de dez. de 1992). - O artigo 21 (Lei n. 5.135, de 24 de dez. de 1992), disciplina que “em todo edifício comercial ou residencial, serão obrigatórias áreas de estacionamento de veículos nas seguintes proporções: a) Prédios residenciais: 1,00 (uma) vaga por unidade habitacional;§ 1º Para efeito de aplicação de tabela constante deste artigo, a área de cada vaga deve ser calculada em 25,00m², incluindo o espaço de manobra.” (SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 1992b, p. 40). - Adoção das dimensões mínimas dos compartimentos conforme Livro III – Saneamento das Edificações(SÃO PAULO, 1978, p. 10, 11 e 12). - Observância ao Decreto nº 56.819 e as Instruções técnicas elaboradas pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo(SÃO PAULO, 2011).
Edifício Unifamiliar Isolado Assobradado – EUIA	Construções destinadas a servir de moradia a uma só família e afastadas de pelo menos uma das divisas laterais do lote dotadas de pavimento térreo e mais um andar.(SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 1992b, p. 5).	Todas as obrigatoriedades mencionadas na categoria anterior.
Edifício Unifamiliar Geminado Assobradado – EUGA	São as edificações que o agrupamento formado por duas ou mais unidades de habitação unifamiliar, dotadas de pavimento térreo e mais um andar (SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 1992b, p. 3).	Todas as obrigatoriedades mencionadas nas categorias anteriores, acrescido do: - Artigo 20 (Lei n. 5.135, de 24 de dez. de 1992), disciplina que “Em todo edifício ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades de moradia serão exigidos estacionamento de veículos, sendo uma vaga para cada moradia, e será exigida uma área de recreação que deverá ter 6,00 m2 para cada unidade de moradia e deverão ser localizadas preferencialmente isoladas, sobre os terraços ou ainda no térreo, desde que protegidas de ruas e locais de acesso e estacionamento de veículos.” (SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 1992b, p. 39).
Edifício Unifamiliar Geminado Térreo – EUGT	São as edificações que o agrupamento formado por duas ou mais unidades de habitação unifamiliar ²⁹ , dotadas apenas do pavimento térreo. (SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 1992b, p. 3).	Todas as obrigatoriedades mencionadas nas categorias anteriores.
Edifício Multifamiliar Vertical com até 4 pavimentos - EMV4P	São as construções com mais de 01 (um) pavimento, destinadas a servir de moradia a mais de uma família, construídas com uma ou mais entradas. (SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 1992b, p. 3).	Todas as obrigatoriedades mencionadas nas categorias anteriores.
Edifício Multifamiliar Vertical a partir de 5 pavimentos - EMV5P	São as construções com mais de 01 (um) pavimento, destinadas a servir de moradia a mais de uma família, construídas com uma ou mais entradas (SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 1992b, p. 3). Mas que por força de lei demandam soluções técnicas não exigidas em edificações de menor altura, sendo então necessário soluções técnicas que impactam diretamente a elaboração de projetos, aprovações em órgão específicos e consequentemente nos custos das edificações.	Todas as obrigatoriedades mencionadas nas categorias anteriores, acrescido dos: - Artigo 34 (Lei n. 5.135, de 24 de dez. de 1992) em seu § 2º disciplina que “para edifícios de altura superior a vinte metros entre a soleira de entrada e o piso do último pavimento, serão adotadas também as normas da NBR-9077 - Saídas de emergência em edifícios da ABNT (SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 1992b, p. 42). - Item 9.5.1 (Lei n. ° 11.228, de 25 de junho de 1992.) discorre que “deverão ser servidas por elevadores de passageiros as edificações com mais de cinco andares e/ou que apresentem desnível, entre o pavimento do último andar e o pavimento do andar inferior - incluídos pavimentos destinados a estacionamento - superior a 12,00m (doze metros) (SÃO PAULO, 1992, p. 38).

Fonte: Elaborado pelo autor com base em informações presentes em SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (1992), SÃO PAULO (1978),(SÃO PAULO, 1992) e SÃO PAULO (2011).

Após a qualificação das categorias de residências e agrupamento segundo os intervalos de anos adotados, tais dados foram georreferenciados no município, cuja representação cartográfica da cidade adotada foi a divisão estabelecida e delimitada pelo Decreto Municipal 14.987/2009, o qual agrupou os diversos bairros da cidade em 61 Regiões Administrativas, conforme a Figura 3.

Figura 3 – Regiões administrativas do perímetro urbano - Decreto n.º 14.987 de 18/11/2009.



Fonte: Editado pelo autor a partir de LEME, 2016, p. 32 e 33

Tal divisão³² espacial é adotada uma vez que cada uma destas regiões apresenta diferentes concentrações populacionais, de renda, de investimentos públicos e privados, refletindo, assim, na atratividade ao consumidor deste espaço, assim como no nível de atividade imobiliária desenvolvida pelas construtoras e incorporadoras.

O banco de dados foi mapeado, de forma georreferenciada, em UTM, Fuso 23S, sendo o *datum* de referência o Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas 2000 (SIRGAS

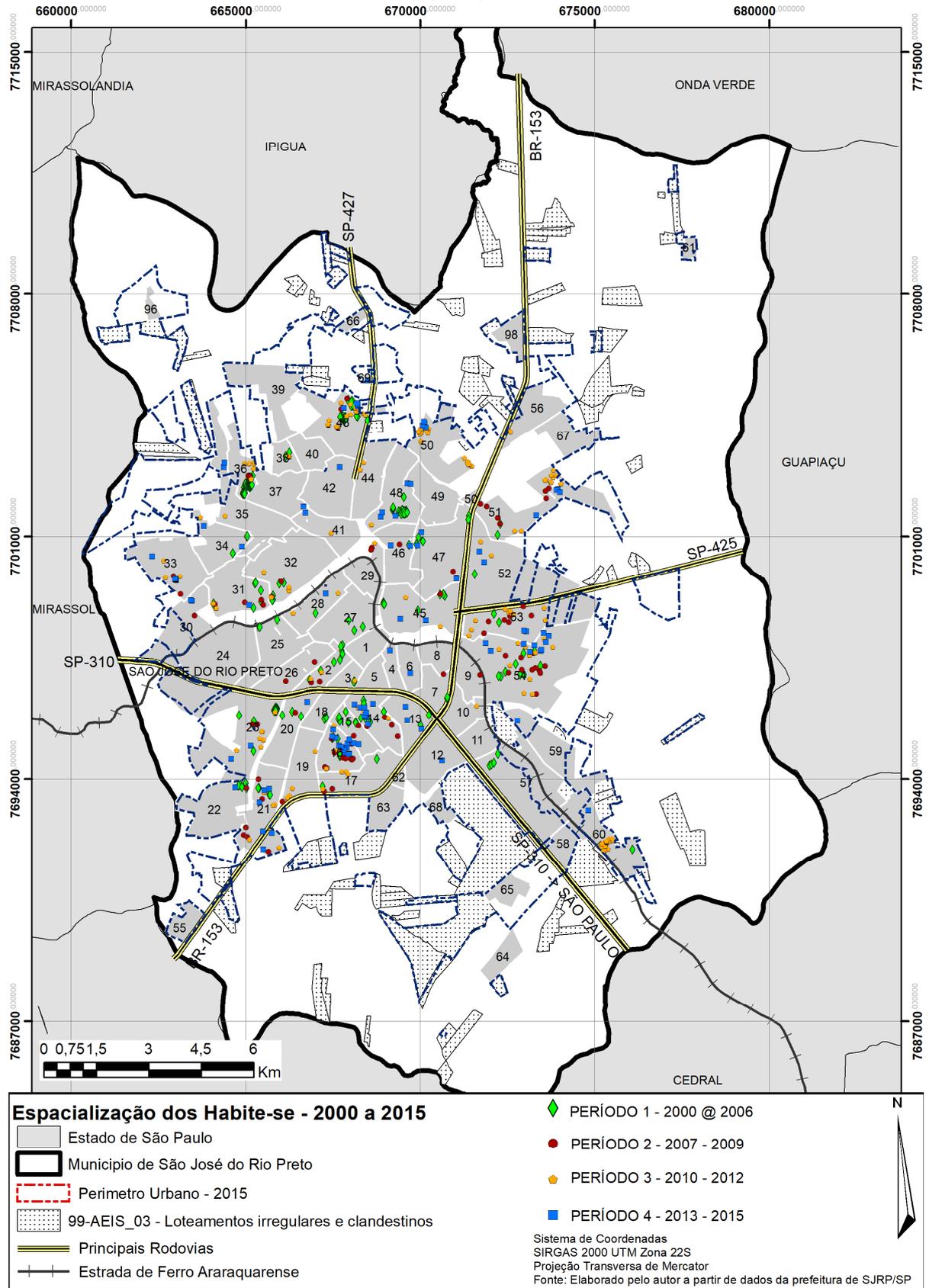
³² A título de agrupar as RAS e tornar mais fácil a descrição destas regiões nos capítulos posteriores, tomaremos como Zona Central o conjunto formado pelas RAs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 45, 46 e 47, o agrupamento das RAs 09, 51, 52, 53, 54, 56 e 61 será denominado como zona Leste; a zona Sul compreenderá as RAs 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 55, 57, 58, 59 e 60; e, pôr fim, a zona Norte/Oeste será compreendida pelas RAs 30,31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 49 e 50, conforme legenda na Figura 3.

2000), em escalas compatíveis às análises das informações presentes utilizando, para tanto, um Sistema de Informação Geográfica (SIG).

O processo de coleta das coordenadas geográficas foi pautado por meio da utilização da ferramenta disponível no *Google Maps* "O que há aqui" que, mediante a indicação manual de um ponto específico no mapa da cidade, a ferramenta coleta sua coordenada. Logo, por meio da indicação manual dos endereços constantes em cada habite-se expedido, foi possível descobrir a localização de cada edificação. A espacialização obtida pode ser visualizada na Figura 4, que classifica as emissões de habite-se no intervalo de anos adotados.

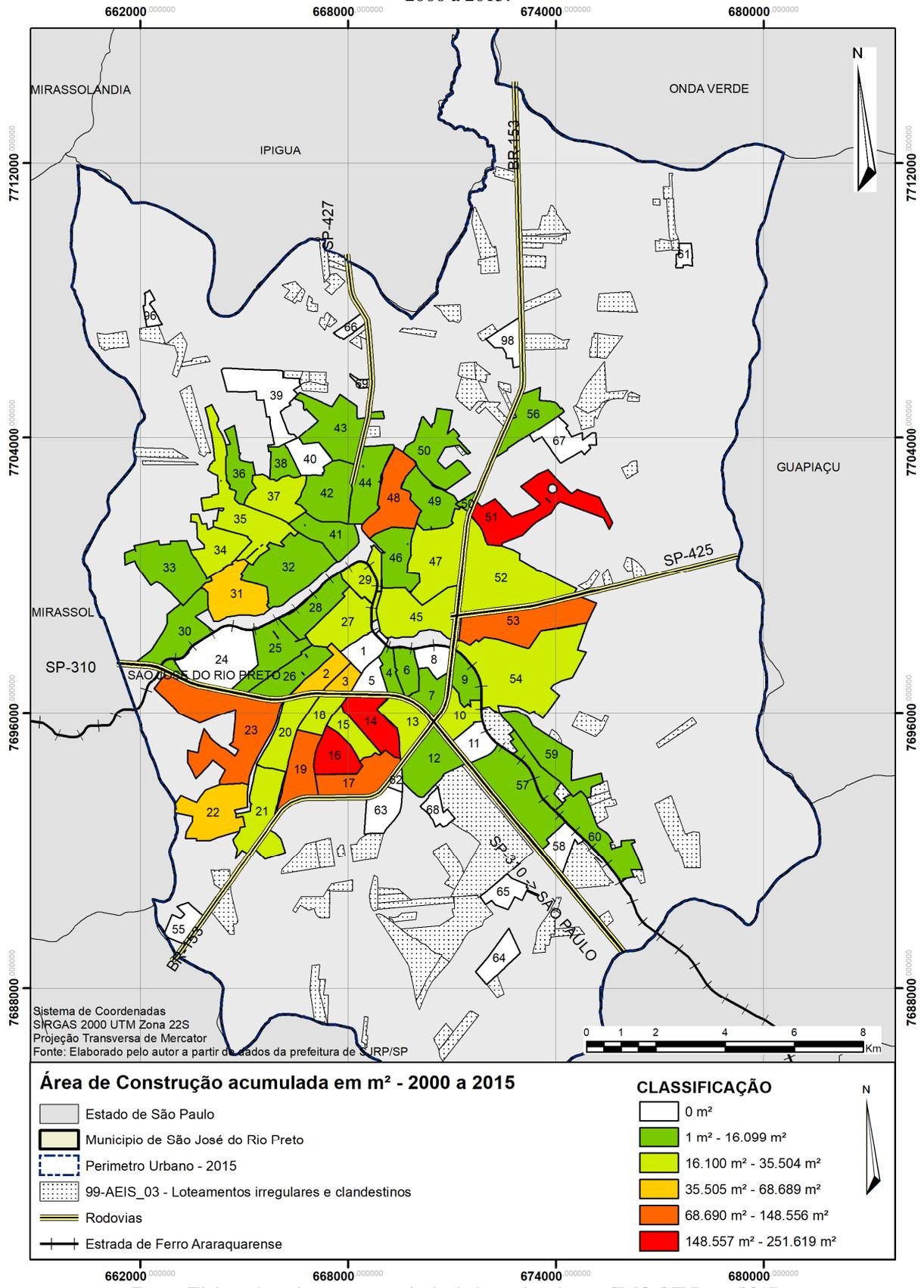
As informações de área total licenciada foram categorizadas utilizando o método de classificação de valores por Quebras Naturais (*Jenks*), disponibilizado pelo software ArcGis. Este método é utilizado quando os dados não estão uniformemente distribuídos, apresentando diferenças significativas em seus valores, como é o caso de estudo, expresso pela Figura 5.

Figura 4 –Espacialização dos empreendimentos licenciados segundo as Regiões Administrativas – 2000 a 2015 em SJRP.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Figura 5 –Área total construída dos empreendimentos licenciados dividida por Regiões Administrativas – 2000 a 2015.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Assim sendo, por meio do levantamento e da sistematização das informações dos arquivos da SMO-SJRP, foi possível verificar quem são os agentes privados envolvidos na estrutura de provisão da moradia, as categorias residenciais, seus padrões e quantitativos, assim como identificar quais regiões administrativas o mercado imobiliário residencial primário apresenta estagnação, consolidação e sobretudo de expansão urbana.

1.4 - Estrutura da dissertação

Além da presente introdução, onde se apresentam os objetivos, justificativas, estrutura e a metodologia, esta dissertação é composta por mais quatro capítulos.

No segundo capítulo, é tratado o contexto em que o mercado privado assume as bases para a promoção da moradia, desde sua atuação no mercado rentista de aluguel na década de 1920 até a abertura de seus capitais na bolsa de valores ocorrida em meados dos anos 2000. Também são discutidos os conceitos gerais relativos à produção do espaço urbano construído, as políticas inerentes a ele e a influência do capital incorporador e seus empreendedores urbanos. É abordada a recente reestruturação urbana das cidades de porte médio paulistas em função da produção da moradia via mercado imobiliário privado, bem como o papel do planejamento urbano ante as transformações provocadas no território devido à dinamização do mercado imobiliário e financeiro e seus reflexos nas cidades de porte médio.

No terceiro capítulo, foi fundamentada uma base histórica para a discussão da expansão, estruturação e reestruturação urbana da cidade de São José do Rio. Esta foi dividida em três itens que contemplam as estruturações intra-urbanas e a dominação social sobre o espaço urbano desde a fundação da cidade até o período contemporâneo, caracterizado por intensas transformações no cenário político, social e econômico, com claros reflexos na produção da urbe.

O quarto capítulo contempla os resultados concernentes à produção imobiliária residencial privada por meio da análise dos documentos de habite-se entre os anos 2000 e 2015 e, conseqüentemente, os elementos particulares à evolução, (re)estruturação do espaço urbano no município de São José do Rio Preto/SP.

E por fim, o quinto capítulo, no qual se encerram as discussões quanto aos elementos abordados ao longo desta dissertação, expondo algumas considerações finais e indicando questões para futuras reflexões.

2- EXPANSÃO URBANA E A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO CONSTRUÍDO.

Para tornar clara a compreensão sobre a produção do espaço construído e, conseqüentemente, do atual quadro da expansão urbana brasileira, faz-se necessário discorrer sobre o espaço e sua formação.

Basicamente, o espaço é formado pela interação contínua de dois elementos. O primeiro consiste na configuração territorial³³, resultante das ações antrópicas e dos sucessivos sistemas de engenharia sobre o território, seja ele natural ou de uso social. O segundo elemento provém das dinâmicas sociais com origens nos aspectos políticos, econômicos e culturais contemporâneos (SANTOS, 1997, p. 111). Portanto, as interações entre tais elementos resultam nas cidades onde, conseqüentemente, o meio urbano é o elemento fundamental para a organização do espaço.

Assim, a produção e a ocupação do espaço urbano construído, ou seja, o processo de urbanização, é influenciado por uma série de questões relativas ao interesse dos diversos agentes sociais presentes nas relações sociais urbanas e por implicações globais atreladas aos processos de produção e acumulação oriundos das atividades capitalistas. A reprodução do capital é garantida pela contínua criação de novos espaços, mercados e demandas, portanto tendo a expansão como a premissa básica para sua manutenção (HARVEY, 2005).

Os processos e dados combinados, inerentes à urbanização, têm sido os principais responsáveis pela produção do espaço e são amplamente usados para a absorção dos excedentes produzidos pelos capitalistas na busca da *mais-valia*³⁴. Conforme afirma Henri Lefebvre (2002), o capitalismo é totalmente dependente deste ciclo de produção e consumo, pois a “estratégia vai mais longe que a simples venda, pedaço por pedaço do espaço. Ela não só faz o espaço entrar na produção da mais-valia; ela visa a uma reorganização completa da produção” (LEFEBVRE, 2002, p. 143).

³³ [...] formada pela constelação de recursos naturais, lagos, rios, planícies, montanhas e florestas e também de recursos criados: estradas de ferro e de rodagem, condutos de toda ordem, barragens, açudes, cidades, o que for. É esse conjunto de todas as coisas arranjadas em sistema que forma a configuração territorial [...]. (SANTOS, 1997, p. 75).

³⁴ A mais-valia é a diferença entre o valor produzido pelo trabalhador e o valor da sua força de trabalho, apropriada privadamente pelo capitalista no processo de produção da moradia.

O espaço então é uma base fundamental para a cadeia de consumo capitalista e, ao aprofundarmos a reflexão sobre o urbano e sua estruturação, verifica-se que esta ocorre por intermédio da fragmentação, homogeneização e hierarquização do espaço, decorrentes do monopólio da alta classe social e associadas às práticas dos agentes imobiliários, sejam estes privados ou estatais, atuando isoladamente ou não.

Logo, a urbanização é uma condição primária para a reprodução do capital, uma vez que é nas cidades que estão concentradas a força de trabalho, os meios de produção e, especialmente, os consumidores dessa *sui generis* mercadoria, o espaço urbano, dado que suas características são irreprodutíveis e passivas de serem monopolizadas por seus proprietários.

A este respeito, Topalov (1979) estabelece relações entre a constituição da cidade e o capital:

A cidade constitui uma forma de socialização capitalista das forças produtivas. É em si o resultado da divisão social do trabalho e é uma forma desenvolvida de cooperação entre unidades de produção. Em outras palavras, para o capital, o valor de uso da cidade reside no fato de ser uma força produtiva, porque concentra as condições gerais da produção capitalista. Essas condições gerais, por sua vez, são condições da produção e circulação do capital e da produção de força de trabalho. São também o resultado do sistema espacial dos processos de produção, circulação, consumo; processos que possuem suportes físicos, isto é, objetos materiais incorporados ao solo (os imóveis). (TOPALOV, 1979, p. 9)³⁵

Corroborando com tal afirmação, Harvey (2005, p. 170) complementa ainda que o processo de urbanização capitalista é um processo social “espacialmente fundamentado, no qual um amplo leque de atores, com objetivos e compromissos diversos, interagem por meio de uma configuração específica de práticas espaciais entrelaçadas”. Por conseguinte, a urbanização capitalista é compreendida então por uma multiplicidade de processos privados de apropriação do espaço (TOPALOV, 1979).

Neste sentido, tal processo é realizado no intuito de ocultar “sob uma aparência positiva, humanista, tecnológica, a estratégia capitalista: o domínio do espaço” (LEFEBVRE, 2002, p. 143). Deste modo, o domínio e a produção do espaço, sobretudo, o espaço habitacional, desenvolveu-se por meio da segregação entre as classes sociais, características intrínsecas aos

³⁵Tradução livre do autor. No original “La ciudad constituye una forma de la socialización capitalista de las fuerzas productivas. Ella misma es el resultado de la división social del trabajo y es una forma desarrollada de la cooperación entre unidades de producción. En otros términos, para el capital el valor de uso de la ciudad reside en el hecho de que es una fuerza productiva, porque concentra las condiciones generales de la producción capitalista. Estas condiciones generales a su vez son condiciones de la producción y de la circulación del capital, y de la producción de la fuerza de trabajo. Son además, el resultado del sistema espacial de los procesos de producción, de circulación, de consumo; procesos que cuentan con soportes físicos, es decir, objetos materiales incorporados al suelo (los inmobiliarios).” (TOPALOV, 1979, p. 9).

processos de urbanização das cidades latino americanas, como é o caso do Brasil³⁶, perpetuando-se até os dias atuais (CASTRO, 1999). E não bastando, Maricato (2009a, p. 2), expõe a relação entre moradia e terra, enfatizando:

Diferentemente de pão, automóvel, medicamentos, a habitação é uma mercadoria especial. Parte dessa complexidade deriva da sua relação com a terra. Cada moradia urbana exige um pedaço de terra para sua realização. E não se trata de terra nua. Trata-se de terra urbanizada, isto é, terra ligada às redes de água, energia, esgoto, drenagem, transporte coletivo além de equipamentos de educação, saúde, abastecimento, etc.

A moradia “é um bem de consumo fundamental para a reprodução ampliada do capital³⁷” (CASTRO, 1999, p. 25), estabelece relação direta com o processo de consumo da terra urbanizada que, por sua vez, é dotada de valor de uso e de troca. Deste modo, no contexto capitalista, a moradia foi transformada em *commodity* podendo assim ser convertida em capital (TOPALOV, 1979). Tal característica propicia ao produtor ou ao proprietário de tal mercadoria a possibilidade de auferir renda³⁸ e lucro com as dinâmicas contemporâneas do uso da terra, a habitação como mercadoria, propicia também o sobrelucro advindo da localização³⁹ do produto imobiliário. Como exposto ao longo deste trabalho, a moradia também tem a capacidade de definir ou (re)estruturar a condição urbana.

2.1 – Estrutura de provisão da moradia e os agentes envolvidos.

³⁶ No Brasil a terra sempre esteve sobre posse das elites e seu acesso foi limitado desde o período colonial, sobretudo após a edição da Lei de Terras (Lei n.º 601/1850), que dispunha sobre as terras devolutas, regulamentada por meio do decreto Imperial n.º 1318 de 1854. A referida lei determinou que as aquisições de terras devolutas seriam realizadas tão somente pela compra destas. É fato que a lei tinha como foco as áreas rurais, no entanto, a apropriação do rural pelo urbano é dada em questão de tempo. Deste modo o estado lança as bases para a apropriação do espaço pelo capital. (SILVA, 2017).

³⁷ “A produção de moradias é uma das atividades produtivas mais importantes dos sistemas econômicos quanto ao volume de empregos, valor da produção, extração de mais-valia e geração de lucro.” (CASTRO, 1999, p. 25).

³⁸ “La renta es una parte del excedente social, y más específicamente de la plusvalía, extraída por los capitalistas a los asalariados. Se trata de un mecanismo de desviación de una parte de la plusvalía social, que en lugar de ir a alimentar el fondo de ganancias que se reparten los capitalistas, va a parar a manos de una clase social que es extraña a estos últimos, los terratenientes.” (JARAMILLO, 2010, p. 4). Para aprofundar a discussão relativa aos tipos de rendas possibilitadas pelo solo, sobretudo as rendas do solo urbano consultar o trabalho desenvolvido pelo professor Samuel Jaramillo (2010) no livro *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*.

³⁹ O professor Cazu Nakano afirma que, para se discutir o cenário urbano, a palavra-chave é localização urbana uma vez que esta é um processo sociopolítico e socioeconômico e que “para se fazer essa discussão toda é necessário entender os mecanismos da produção e apropriação das localizações urbanas, de todos os agentes e inclusive os mecanismos de controle da produção e a da apropriação da localização urbana.” (YANG, ARAÚJO e MENEZES, 2019).

Neste item são discutidas importantes questões relativas à produção do ambiente construído por meio da moradia: as estruturas de provisão de moradia, assim como os agentes e as formas de produção envolvidas nesse processo.

O conceito de estruturas de provisão da habitação foi desenvolvido pelo professor Michael Ball, da *Henley Business School* da Universidade de Reading, e tem como princípio descrever o processo histórico do provimento e a reprodução da moradia, cujo foco incide nos agentes fundamentais para a sua realização, assim como as regras e restrições que influenciam as relações existentes entre tais (BALL, 1986, p. 158).

Assim, o conceito da estrutura de provisão de habitação é definido como um “produto particular das relações sociais historicamente determinadas, que são associadas aos processos físicos de transformação do solo, desde a construção ao consumo final da habitação” (BALL, 1983, p. 17)⁴⁰. O conceito de provisão de habitação está diretamente relacionado a cadeia produtiva da moradia.

Como proposto por Ball (1986, p. 93)⁴¹ “não há necessidade de estudar estruturas de provisão como uma totalidade para poder considerar qualquer uma das suas partes constituintes”. Deste modo, o foco é dirigido aos agentes essenciais para o processo de produção, pois a criação do ambiente construído e, conseqüentemente, da provisão habitacional é a síntese das ações de diferentes atores, cada qual com seus pretextos, motivações, restrições e recursos disponíveis, cuja atuação ocorre de forma individualizada ou em conjunto.

Nesse contexto estão inseridos os proprietários de terras, os empreendedores imobiliários (composto pelos *serendipitous entrepreneurs*⁴², *active entrepreneurs*⁴³ e *structural speculators*⁴⁴), os sistemas e agentes construtores, os consumidores (demanda), os agentes financiadores e o Estado (na esfera local, estadual e federal), pois exercem papéis fundamentais e interferem de forma direta ou indireta na estrutura de provisão habitacional, por meio das

⁴⁰ Tradução livre do autor. No original: “[...] is the product of particular, historically determined social relations associated with the physical processes of land development, building production, the transfer of the completed dwelling to its final user and its subsequent use.” (BALL, 1983, p. 17).

⁴¹ Tradução livre do autor. No original: “There is no need to have to study structures of provision as a totality in order to be able to consider any of their constituent parts.” (BALL, 1986, p. 93).

⁴² “*Serendipitous Entrepreneurs*” (LOGAN e MOLOTCH, 1987, p. 29). Serendipitoso “relativo a descobertas felizes que são fruto do acaso, relativo a acontecimentos favoráveis inesperados” serendipitoso in Dicionário infopédia da Língua Portuguesa. Porto: Porto Editora, 2003-2018. Disponível em: <<https://www.infopedia.pt/dicionarios/lingua-portuguesa/serendipitoso>>. Acesso em: 18jun. 2018.

⁴³ “*Active Entrepreneurs*” - Empreendedores ativos (LOGAN e MOLOTCH, 1987, p. 30, tradução livre do autor).

⁴⁴ “*Structural Speculators*” - Especuladores Estruturais (LOGAN e MOLOTCH, 1987, p. 30, tradução livre do autor).

políticas habitacionais, do ordenamento urbano orientado por leis de uso e ocupação do solo, por intermédio do aprovisionamento de infraestrutura, da oferta do financiamento ou por meio da provisão da própria habitação.

Os empreendedores imobiliários caracterizados por Logan e Molotch (1987) e as formas de produção apresentadas por Jaramillo (1987), foram destacados pois estão diretamente relacionados ao consumo do espaço urbano e produção da moradia que, associados a outros setores (financeiro e público), são os principais responsáveis pelas dinâmicas do capital investido no setor imobiliário residencial privado.

2.1.1 – Os empreendedores imobiliários e formas de atuação.

No cenário urbano contemporâneo, Logan e Molotch (1987), para analisar a produção do espaço nos Estados Unidos, identificaram e classificaram os empreendedores imobiliários⁴⁵ em três tipologias sociais: os empreendedores casuais, os empreendedores ativos e os especuladores estruturais, sendo que, cada tipo de agente empreendedor emprega distintas estratégias de atuação e tendem a afetar de diferentes formas o espaço urbano na busca pela renda⁴⁶. Verifica-se a compatibilidade desta teoria ao *modus operandi* dos empreendedores urbanos, deste modo, toda a discussão referente a esta teoria segue pautada mediante a lógica estabelecida na obra pelos autores.

Os empreendedores ocasionais são considerados agentes que estão à margem do processo produtivo imobiliário, uma vez que estes são inseridos no setor fortuitamente, sendo então considerados agentes rentistas passivos. Suas atividades ocorrem sobretudo pela transferência de valor de uso de um imóvel como, por exemplo, a venda ou arrendamento de um imóvel em função da maior rentabilidade obtida do que o uso original (LOGAN e MOLOTCH, 1987). A presença de tais empreendedores é comum em anos de *boom* imobiliário face a alta valorização imobiliária.

⁴⁵ Na bibliografia consultada, os agentes produtores do espaço urbano recebem diversas nomenclaturas, Logan e Molotch(1987) nos EUA empregaram o termo “*entrepreneurs*” adotando a variação “*real estate entrepreneurs*” ou “*place entrepreneurs*”, Topalov (1979), na França, adotou o termo “*promotores inmobiliarios privados*”, e Bonduki (1998), no Brasil, nomeou-os como “*rentiers urbanos*”.

⁴⁶ “Marx achava que a renda, no capitalismo, podia assumir quatro formas diferentes: monopolista, absoluta e dois tipos de renda diferencial.” (HARVEY, 2013, p. 510).

Os empreendedores ativos tomam como estratégia a criação de renda por meio da especulação e do controle de determinados locais, baseado na previsão, tendências de desenvolvimento ou no monitoramento da ação/investimento de outros empreendedores, tanto do ramo imobiliário, quando dos setores que produzem bens e serviços podendo, assim, antecipar-se ao processo de desenvolvimento de determinadas áreas. Em suma, os empreendedores ativos tentam antecipar e lucrar com os padrões variáveis de uso e valor da terra. Trata-se de uma especulação ativa induzida por investidores urbanos de pequena e média escala, que se apropriam das rendas diferenciais (LOGAN e MOLOTCH, 1987). Podendo estas serem divididas em Tipo 1 e Tipo 2.

A respeito dos diferentes tipos de rendas diferenciais, no caso urbano, verifica-se que a Renda Diferencial Tipo 1 surge do fato de que os terrenos apresentam características heterogêneas, ou seja, apresentam construtibilidade diferentes, desde suas características geomorfológicas, quanto a capacidade de suporte, declividade, assim como a localização pois, na cidade, a produção do espaço construído coincide com seu lugar de consumo. Já a Renda Diferencial Tipo 2, além de apresentar as características presentes no primeiro caso, ela está também vinculada a intensidade de capital aplicado na terra e, no contexto contemporâneo, é verificada sobretudo na construção de edifícios verticais, pois podem multiplicar a quantidade de espaço construído que se pode vender em um lugar determinado (JARAMILLO, 2010).

Por fim, os especuladores estruturais, que dentre os tipos de empreendedores apresentados são os que exercem de fato influência no cenário urbano, uma vez que seu comportamento tem impacto direto sobre ele. A atuação deste grupo de empreendedores não se limita apenas à previsão de tendências para tomadas de decisão, mas sim de as criar face seu poder de influência, buscando rendas de monopólio⁴⁷. Em razão disso, são capazes de determinar padrões e valores, buscando alterar as condições que estruturam uma região, inclusive exercendo pressão sobre os poderes públicos e políticos como, por exemplo, atuando a favor ou contra designações específicas de zoneamento ou planos urbanísticos.

É possível verificar a atuação dos três tipos de empreendedores identificados por Logan e Molotch (1987) nos processos de produção do espaço urbano no cenário contemporâneo brasileiro como, por exemplo, ao se anunciar uma determinada ação urbana, seja pela

⁴⁷ “Toda renda se baseia no poder monopolista dos proprietários privados de determinadas porções do planeta. A renda monopolista surge porque os atores sociais podem aumentar seu fluxo de renda por muito tempo, em virtude do controle exclusivo sobre algum item, direta ou indiretamente, comercializável, que é, em alguns aspectos, crucial, único e replicável.” (HARVEY, 2005, p. 222)

implantação de uma nova rodovia, avenida, condomínio residencial, *shopping center*, supermercado, ou a construção de qualquer empreendimento que assume o papel de elemento (re)estruturador⁴⁸ do espaço intra-urbano (VILLAÇA, 2001). Neste sentido, o empreendedor ativo, muito provavelmente, adiantou-se a tal informação e tratou de focar seus investimentos na área onde será realizada a operação, compondo bancos de terras, por exemplo; já o empreendedor ocasional, que por algum meio possuía um imóvel próximo à área, será beneficiado pelo investimento alheio resultando, assim, na possibilidade de extrair renda sem ter realizado nenhum esforço; e quanto aos especuladores estruturais, muito provavelmente foram os responsáveis primários por tal estímulo.

2.1.2 – As formas de produção do espaço construído e sua relação com a habitação.

Na escala das edificações, ao analisar a produção do espaço construído e da moradia na América Latina, Jaramillo (1987) propôs que as formas de produção do espaço construído são definidas pela natureza dos sistemas/agentes construtores. Tais agentes participam ativamente da cadeia produtiva, sobretudo do processo de circulação o que, por sua vez, compreende boa parte do ciclo produtivo, ou seja, desde a concepção ao momento prévio ao consumo. Neste sentido, o autor define que as formas de produção do espaço urbano construído, especificamente no caso da habitação, ocorrem mediante quatro formas: a autoconstrução, a produção por encomenda, a produção imobiliária privada e a produção estatal.

A autoconstrução é uma forma de produção marcada pelo fato de que o consumidor da habitação ou usuário, é ao mesmo tempo o produtor direto e o agente que exerce o controle econômico e técnico da construção⁴⁹. Tal forma de produção é predominante voltada as populações de renda baixa (JARAMILLO, 1987, p. 195).

A produção por encomenda é caracterizada pelo fato de que, quem exerce o controle econômico direto da produção⁵⁰ é o usuário final, o proprietário. No entanto, a pessoa

⁴⁸ No item 3.3.2 tal conceito foi exemplificado.

⁴⁹ *Control técnico de la producción “[...]consiste en la capacidad de regular la puesta en acción de los medios de producción, desde el punto de vista del proceso de trabajo: es el caso de funciones tales como la coordinación de os distintos individuos y elementos que intervienen en la producción, la disciplina interna, los ritmos y horarios, la programación de tareas, etcétera.”* (JARAMILLO, 1987, p. 176).

⁵⁰ *Control económico directo de la producción “[...]consiste en el dominio sobre los medios de producción desde el punto de vista económico que implica el poder de desencadenar el proceso productivo v definir sus características (cantidad y calidad de producto, recursos asignados a sus distintos componentes, etc.), y además la disponibilidad económica sobre el producto. Como se ve es un concepto que se aproxima al de propiedad (así*

responsável pelo controle técnico se trata de um agente diferente, o qual Jaramillo (1987, p. 177) emprega o termo “construtor⁵¹”. Consiste em uma prática comum entre as parcelas da população das classes de renda média e alta, presente desde as primeiras etapas do capitalismo. Invariavelmente, são executadas por pequenas empresas familiares ou profissionais autônomos. Um traço marcante dessa forma de produção está condicionado a sua limitada capacidade técnica, a qual não permite o adensamento das construções e consiste em um modelo de produção altamente consumidor do espaço (JARAMILLO, 1987, p. 177 e 189).

A produção imobiliária privada se fundamenta em um sistema de produção habitacional na qual os agentes detêm o controle técnico da produção e são classificados como o setor capitalista desenvolvido da construção, cujo motor produtivo decorre basicamente da acumulação de capital por meio da extração da mais-valia sobre os operários da construção. A produção habitacional deste ramo é dirigida ao mercado e apresenta processos produtivos que tendem a ser repetitivos e contínuos (JARAMILLO, 1987, p. 186 e 187). E, por fim, na produção estatal, em que o Estado é classificado como um importante ator da produção do espaço urbano, atuando ora como agente financeiro, promotor direto e indireto (ou seja, por meio da legislação/fiscalização ou pela da provisão de fato) e consumidor do espaço urbano construído de acordo com a necessidade de abrigar suas funções físico-administrativas (JARAMILLO, 1987, p. 176).

De fato, a cidade se desenvolve em meio a essa trama de agentes produtores e em consonância às diferentes formas de produção/circulação, cada qual com sua especificidade e área de atuação. No entanto, no que diz respeito a esta pesquisa, o foco recairá sobre a produção imobiliária residencial privada, uma vez que a lógica produtiva deste capital incide diretamente sobre a estrutura urbana, criando impactos diretos a sua população. Assim, assume o protagonismo no que diz respeito ao desenvolvimento das cidades.

2.1.3 – Aspectos gerais da financeirização e sua influência na habitação brasileira

como el anterior se aproxima al de posesión) en la terminología de algunos de los textos de Marx.” (JARAMILLO, 1987, p. 176).

⁵¹Tradução livre do autor. No original: “[...]quien opera sobre la base de explotar trabajo assalariado[...].” (JARAMILLO, 1987, p. 177).

Este tema tem sido amplamente discutido na literatura, sobretudo quando vinculada aos processos de desenvolvimento e reestruturação urbana, via produção imobiliária, seja ela residencial, comercial ou por meio da provisão de infraestrutura.

Fato este que, ao entrar com o termo “*financialization*” em uma base relevante de indexação de citações científicas, como a *Web of Science*, a busca retornou 1.113 publicações entre os anos 1996 e 2019⁵². O termo é transversal a diversas áreas de conhecimento, relacionando-se com pesquisas nas áreas de economia, sociologia, geografia, ciência política, estudos urbanos dentre outras (Figura 6).

Figura 6 – Mapa de árvore das categorias que discutem o termo *financialization* na *Web of Science* – 1996 a 2019.



Fonte: Web of Science (2019)⁵³.

A título de elucidar a temática, apresenta-se a discussão de três autores acerca da financeirização, o primeiro é Ted Rutland (2010), que relaciona o termo financeirização a quatro abordagens: a primeira é decorrente da expansão das atividades e instituições financeiras a partir da década de 1970 nos EUA. A segunda abordagem determina que a financeirização seja associada a um modo de governança corporativa, cujo foco está na maximização do retorno para o acionista, principalmente, por investidores cuja influência é forte o bastante para impor seus interesses às empresas nas quais investem seu capital. Por sua vez, a terceira abordagem,

⁵²Web of Science (2019). Disponível em: <http://apps-webofknowledge.ez31.periodicos.capes.gov.br/summary.do?product=WOS&search_mode=CitationReport&qid=5&SID=5A5uDSI9wNMKslNnJSG&page=1&crNavigationAction=Previous&endYear=74&isCRHidden=>>. Acesso em: 04 jan. 2019.

⁵³http://wcs.webofknowledge.com/RA/analyze.do?product=WOS&SID=7AnfOyvyUFYax5AoKBJ&field=TASCA_JCRCategories_JCRCategories_en&yearSort=false>. Acesso em: 04 jan. 2019.

é relativa à estrutura e aos objetivos do financiamento imobiliário, além da dependência das empresas aos mercados por capital, seja ele remunerado ou fictício. Já a quarta e última abordagem, é pertinente à invenção e à intensificação de novos instrumentos financeiros, oriundos da globalização do comércio e investimentos da era neoliberal (RUTLAND, 2010).

Outra referência a ser apresentada é a proposta por Natascha Van der Zwan (2014), a qual discute a financeirização por meio de três abordagens, no qual a autora relaciona a financeirização ao “surgimento de um novo regime de acumulação, a ascendência da orientação ao valor do acionista e a financeirização da vida cotidiana” (ZWAN, 2014, p. 99)⁵⁴.

Deste modo, na primeira abordagem, a autora sugere que a financeirização, enquanto regime, é sucessora da acumulação fordista, ocorrendo ao longo de um período em que as elites capitalistas, ante a crescente concorrência internacional, transferem seus investimentos destinados à produção do mercado de capitais. A segunda abordagem consiste na financeirização da corporação moderna, ou seja, os acionistas passam a orientar o comportamento corporativo e, então, o principal objetivo das empresas se torna o de gerar lucro para seus acionistas, pois estes influem diretamente na volatilidade financeira das corporações (ZWAN, 2014). E, por fim, uma terceira abordagem a qual exprime a preocupação quanto à ascensão do cidadão enquanto investidor demonstrando, assim, a participação da financeirização na vida cotidiana, uma vez que o ingresso por grande parte da população a produtos e serviços financeiros se tornaram acessíveis, passam a ser incorporados pelas famílias de classe média e baixa nos mercados financeiros, por meio de planos de pensões financiados, crédito ao consumidor, hipotecas residenciais dentre outros; produtos cuja financeirização foi facilitada pelos avanços tecnológicos e institucionais que ocorreram ao longo da segunda metade do século XX (ZWAN, 2014).

Em síntese, a discussão acerca da financeirização toma como princípio as questões debatidas por ambos os autores. Estes consideram a financeirização como um novo regime de acumulação capitalista que conseguiu permear os diversos níveis da sociedade, desde a vida cotidiana até as tomadas de decisões das grandes corporações, causando influencias significativas nos mercados locais e no sistema financeiro global.

Aalbers (2017b) afirma que há décadas o conceito de financeirização tem sido utilizado na literatura, mas é com a crise financeira global de 2007 que o termo se popularizou, tendo

⁵⁴ Tradução livre do autor. No original: “[...] the emergence of a new regime of accumulation, the ascendancy of the shareholder value orientation and the financialization of everyday life.” (ZWAN, 2014, p. 99).

sido utilizado na produção das diversas áreas do conhecimento que compreendem as ciências sociais e humanas. Por se tratar de um termo tão abrangente, o autor estabelece uma definição que possa ser utilizada em diferentes vertentes da literatura. Neste sentido, a financeirização compreende o “crescente domínio de atores financeiros, mercados, práticas, medidas e narrativas, em várias escalas, resultando em uma transformação estrutural das economias, empresas (incluindo instituições financeiras), estados e famílias” (AALBERS, 2017a, p. 4)⁵⁵.

Na atual conjuntura, a produção do espaço urbano construído está diretamente consubstanciada pelas lógicas neoliberais e mecanismos de financiamento, pois “as cidades e, particularmente, seus componentes residenciais se moldam pela maneira como são financiados” (HUCHZERMEYER, 2001, p. 4)⁵⁶. Por conseguinte, a produção do espaço urbano e, sobretudo, a habitação estão intimamente relacionadas aos mercados financeiros, uma vez que o financiamento habitacional assume papel fundamental nas principais economias capitalistas.

Sanfelici e Halbert (2015, p. 3), argumentam que autores como:

[...] Aalbers e Christophers (2014) ou Schwartz e Seabrooke (2008) enfatizaram a forma como os sistemas de financiamento da habitação são fundamentais para entender a economia política de hoje, só porque as casas são um importante ativo financeiro na maioria das economias⁵⁷.

Deste modo, a discussão vai além, uma vez que a moradia é um componente que incide diretamente no cenário político e macroeconômico em escala global, pois representa uma parcela significativa das despesas domésticas das famílias. Para os cofres públicos, trata-se de uma receita importante decorrente da tributação e, para o mercado imobiliário, é financeiramente um capital mais rentável que o proveniente do comercial. Desse modo, a habitação não se configura apenas como um mero bem de consumo, mas sim como um elemento que influencia diretamente a economia (LEUNG, 2004).

Como proposto por Rutland (2010), Zwan (2014) e Aalbers (2017b), a moradia está inserida em um regime financeirizado neoliberal pós-fordista, e o setor imobiliário, sobretudo o financiamento habitacional, consolidou-se no objeto-chave da financeirização. Assim, a

⁵⁵ Tradução livre do autor. No original: “[...] the increasing dominance of financial actors, markets, practices, measurements and narratives, at various scales, resulting in a structural transformation of economies, firms (including financial institutions), states and households.” (AALBERS, 2017a, p. 4).

⁵⁶ Tradução livre do autor. No original: “[...] that cities, and in particular their residential components, are shaped by the way they are financed.” (HUCHZERMEYER, 2001, p. 4).

⁵⁷ Tradução livre do autor. No original: “[...] Aalbers and Christophers (2014) or Schwartz and Seabrooke (2008), have stressed how housing finance systems are key in understanding today’s political economy, if only because homes are a major financial asset in most economies.” (SANFELICI e HALBERT, 2015, p. 3).

moradia é o principal meio para manter funcionando os mercados financeiros ao invés de ser facilitada por esses mercados. O fato é que os sistemas relativos à financeirização da habitação não são homogêneos e, deste modo, a financeirização desse ativo ocorre guardando diferenças e apresenta uma tendência em comum mediante as particularidades de cada localidade.

No Brasil, a financeirização apresentou limitações e características próprias, seja em função das restrições institucionais e regulatórias, da dependência de aspectos políticos ou de questões estruturais relativas a uma economia periférica. Deste modo, o processo de financeirização da moradia no Brasil ocorre segundo três questões complementares: a primeira consiste na regulação financeira ocorrida no início da década de 1990, associada à criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), a segunda é referente à alteração nos padrões de financiamento entre as construtoras e incorporadoras em meados do ano 2000 e à aplicação dos instrumentos do SFI, e a terceira característica está relacionada à progressiva mercantilização da habitação motivada pelos programas anticíclicos, sobretudo o Programa Minha Casa Minha Vida (PEREIRA, 2017).

A segunda etapa identificada por Pereira (2017) pode ser complementada pelos marcos da abertura de capital das empresas construtoras associada ao aumento da produção habitacional no Brasil ao longo das últimas duas décadas, conforme afirmam Ribeiro e Diniz (2017, p. 369 e 370):

Por mais que essa abertura não indique, por si só, a completa financeirização dos mercados imobiliários brasileiros, ela estreitou os vínculos das incorporadoras/construtoras com os mercados de capitais e induziu um processo de dispersão territorial e de ampliação da escala de investimento dessas empresas – que deixaram de operar apenas nos seus mercados regionais de origem, passando a atuar em escala nacional. Fizeram-no não só pela via da capitalização em bolsa de valores, mas, sobretudo, acompanhando o ciclo de expansão da produção habitacional promovido pelo Estado brasileiro e consubstanciado no Programa Minha Casa Minha Vida.

Portanto, tais bases foram apoiadas na consolidação de políticas neoliberais, que tiveram como premissa ampliar o acesso à moradia por meio da atuação da iniciativa privada. Por sua vez, estas passaram a estar conectadas a um cenário global e modificaram as relações tradicionais de investimentos e circulação de capital. A habitação foi paulatinamente integrada a este novo processo de acumulação do capital, permeado por uma série de produtos financeiros voltada aos investidores, em detrimento das demandas sociais e dos direitos à moradia e à cidade.

2.2–O mercado e a provisão habitacional – da produção pelo capital rentista ao BNH.

A presente discussão busca compreender a dinâmica da formação e a atuação do capital imobiliário recorrendo a questões históricas que marcaram a trajetória da provisão da residência via mercado nas cidades brasileiras. Entender a formação dessas bases é de fundamental importância para a compreensão do mercado residencial contemporâneo.

No final do século XIX e início do século XX, o Estado relega a produção da infraestrutura e da habitação⁵⁸ à iniciativa privada, de tal modo que a produção da moradia foi caracterizada como uma atividade sazonal e limitada, essencialmente direcionada à construção de casas e edifícios para aluguel, era considerada uma estratégia segura e rentável para aplicação do lucro excedente do setor agroexportador cafeeiro que, além de extrair renda por meio da locação, o investimento garantia reserva de valor pelo processo de valorização do imóvel e seu entorno (BONDUKI, 1998; CASTRO, 1999).

É neste período que as cidades brasileiras, principalmente as localizadas no Sudeste, dentre elas as capitais do Rio de Janeiro e de São Paulo⁵⁹, passam por diversas transformações urbanas decorrentes do elevado fluxo de trabalhadores. A produção imobiliária era destinada às altas classes sendo inacessível às demandas populares. Desse modo, a concentração urbana associada à falta de moradia e outras provisões urbanas criaram condições ideais ao desenvolvimento deste setor produtivo, fundamentando as bases para que a iniciativa privada iniciasse sua produção, em um primeiro momento, destinada aos imóveis de locação (BONDUKI, 1998; CASTRO, 1999). Tal modo de provisão habitacional durou até o Estado iniciar uma série de regulamentações e intervenções estratégicas⁶⁰, que ocasionaram incertezas e desestímulo ao mercado, acarretando na transição de modelo de negócio, isto é, as edificações que antes eram produzidas com o propósito de locação passaram a ser negociadas a um público interessado em adquirir a casa própria.

⁵⁸ “O investimento em habitação não esteve a cargo do Estado até os anos 30, e sua ação consistia na regulamentação das construções habitacionais e no estímulo à construção de habitações higiênicas.” (CASTRO, 1999, p. 63)

⁵⁹ “São Paulo recebeu também um fluxo migratório significativo e cresceu de 31 mil habitantes, em 1872, para quase 240 mil, em 1900 – multiplicando-se por mais de sete vezes em menos de vinte anos –, e para 579 mil em 1920.” (FIX, 2011, p. 63)

⁶⁰ Para Botelho (2007), a regulamentação do mercado de aluguéis foi a principal causa da transformação das formas de provisão habitacional, enquanto que, para Bonduki (1998) o congelamento do preço dos aluguéis era na verdade uma estratégia econômica complementar do governo para mobilizar capitais internos com destino ao investimento na industrialização do país.

Logo, uma atividade que antes estava condicionada ao sucesso da exportação do café e à não regulamentação por parte do Estado, profissionalizou-se e constituiu-se de fato em um mercado de residências particulares. São estas condições que estimularam o estabelecimento das empresas e agentes especializados, cujas lógicas correspondem às relações capitalistas sob o comando do capital incorporador (RIBEIRO, 2015). Martin Smolka (1987), define o capital incorporador como aquele que, por meio da antecipação ao planejamento social urbano, define a ordenação da ocupação urbana, apropriando-se das rendas fundiárias na forma de lucro ao transformar o uso do solo, sobretudo quando destinado à produção de habitação, valendo-se para tanto de articulações com o Estado e um sistema financeiro desenvolvido.

Segundo Ribeiro (2015), ocorre então o surgimento da Figura do incorporador, que passa a ser o agente que ficaria a cargo de toda a operação destinada ao provimento imobiliário, orientada pelo mercado privado. Este agente passa a ser o responsável pela concepção e estruturação do empreendimento, pela análise do mercado, escolha e compra do terreno, mobilização da fonte financiadora, viabilização da concepção, fiscalização e, por fim, pela venda dos imóveis. É este agente⁶¹, então, quem decide “o processo de produção no que diz respeito às características arquitetônicas, econômicas-financeiras e locacionais” (RIBEIRO, 2015, p. 94), estabelecendo, assim, o uso do solo e a qual o público alvo se destina o empreendimento.

No decorrer dos anos de 1945 a 1954 são intensificados os processos de transformação da paisagem urbana da cidade de São Paulo, fato que não se limitou⁶² apenas à cidade de São Paulo, mas que também ocorreu no Rio de Janeiro⁶³, em Recife e em Campinas/SP, essas cidades passam, então, por transformações urbanas ligadas aos interesses imobiliários (BONDUKI, 1998; CASTRO, 1999). Tais transformações podem ser observadas na mudança de uso ocorrida na Avenida Paulista em São Paulo, onde os casarões e palacetes em estilo

⁶¹ “Atualmente o incorporador passa a atuar em conjunto com [investidores do] mercado de capitais, além dos bancos e do Estado, para obtenção de [investimento e de] financiamento e para realização de seu capital, através de fundos imobiliários e securitização de seus ativos” (BOTELHO, 2007, p. 63).

⁶² Na década de 1950, transformações similares ocorreram na cidade de São José do Rio Preto/SP, especialmente após a introdução do urbanismo modernizador pelo arquiteto Heitor José Eiras Garcia, enviado à cidade por Lino de Matos (prefeito da cidade de São Paulo) para elaboração de um plano urbanístico. Introduzindo na cidade uma série de mecanismos que modificaram suas características caipiras, por intervenções decorrentes das obras de embelezamento e de diretrizes urbanas, que incentivaram a construção de edifícios verticais na área central cidade (TEODÓZIO, 2008; FRANCISCO, 2011). Tal discussão foi aprofundada no Capítulo 3.

⁶³ O livro *Dos cortiços aos condomínios fechados: As formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*, oriundo da tese de doutoramento do professor Luiz César de Queiroz Ribeiro, discorre sobre o processo de formação do mercado imobiliário no Rio de Janeiro e se consiste em uma publicação basilar para os estudos urbanos, tanto do Rio de Janeiro, quanto do Brasil.

eclético e *art déco* dos antigos barões de café cedem lugar aos arranha céus e sua arquitetura modernista (Figuras 7 e 8).

Figura 7– Avenida Paulista e seus antigos casarões – [1902?].



Fonte: Biblioteca Nacional (19--)⁶⁴

Figura 8– Avenida Paulista – 1966.



Fonte: Estadão (2015)⁶⁵

Os principais fatores para estas transformações na capital paulista, segundo Souza (1994), estão relacionados ao desordenamento urbano, à consolidação da cidade como o principal centro econômico e industrial brasileiro e ao desenvolvimento dos processos de comunicação e de transporte e, assim como já mencionado, à profissionalização dos incorporadores. Ao longo da década de 1950, estes agentes se formam pela integração de empresas imobiliárias, bancos, pequenas empresas do ramo da construção civil e, até mesmo, por companhias seguradoras e de capitalização. Portanto, estabelecendo uma “relação mútua de quatro agentes principais: o capital imobiliário, o capital financeiro, o capital fundiário e o capital produtivo” (SOUZA, 1994, p. 27).

Essencialmente, até a década de 1960, a estrutura de produção e financiamento para construção de moradias era mantida pela iniciativa privada, uma vez que toda política habitacional operante até então se comportou como “suporte ao circuito imobiliário” (FIX, 2011, p. 78). Castro (1999) complementa que o capital financeiro, em busca de atender a elevada demanda por crédito imobiliário das classes alta e média, passa a intermediar as atividades produtivas. Assim como o capital imobiliário, que havia transitado do mercado de locação para o de venda, tornam-se os principais responsáveis pelo financiamento e aquisição

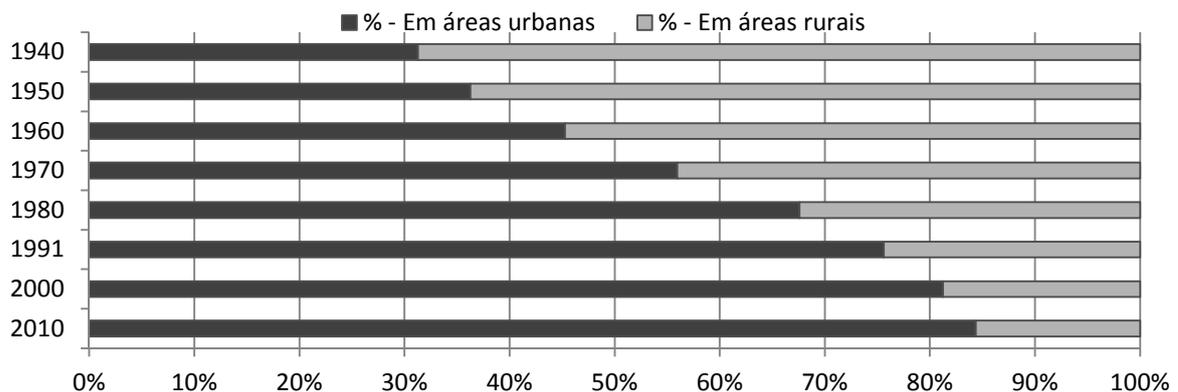
⁶⁴Biblioteca Nacional (19--). Disponível em: < <http://acervo.bndigital.bn.br/sophia/index.html>> Acesso em: 29 dez. 2017.

⁶⁵Estadão (2015) - Disponível em:< <https://acervo.estadao.com.br/noticias/acervo,na-paulista-ipes-e-calcadas-jaderam-lugar-aos-carros,11203,0.htm>>. Acesso em: 29 dez. 2017

das casas próprias, conseqüentemente “o mercado de incorporações cresceu oferecendo produtos para as classes média e alta”(CASTRO, 1999, p. 60).

Concomitantemente, é na década de 1960 que as cidades vivenciaram o que Wilson Cano (2010, p. 16) classifica como a “arrebentação urbana”, que foi um processo desencadeado pelo despreparo financeiro, administrativo e técnico das municipalidades, sendo as cidades orientadas pelas precárias políticas públicas e sociais, atingindo graus de urbanização altamente elevados. Tal cenário fica evidente ao se observar o Gráfico 4, no qual é possível verificar o avanço das cidades no Brasil na década de 1960, quando o grau de urbanização alcançado é de 45%. O estado de São Paulo, o centro econômico nacional e que capitaneia a expansão industrial do país atinge, na mesma década, um grau de urbanização de 63%. A cidade de São Paulo atinge um grau de 93% e as principais cidades do interior do Estado, dentre elas Campinas (84%), Ribeirão Preto (81%) e São José do Rio Preto (81%), acompanham o ritmo da capital (IBGE, 2011a).

Gráfico 4—População residente por situação de domicílio urbano e rural – Estado de São Paulo - 1940 a 2010.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do IBGE, 2011a.

Ainda relativo à década de 1960, um outro fator preponderante, e que causa profundos impactos nas cidades brasileiras, sobretudo no que tange à habitação, está relacionado à deposição do presidente João Goulart pelos militares em 1964 e a instauração de um regime ditatorial que perdurou por vinte e um anos.

Segundo Castro (1999, p. 67), o novo regime “criou as condições para a expansão das relações capitalistas na produção e circulação da moradia, conduzindo à ampliação do mercado, mesmo que sem atender as necessidades das camadas de menor renda”.

Para tanto, o regime militar promove um importante programa de reformas institucionais, o Plano de Ação Econômica do Governo (PAEG), apoiado por três premissas: a

reforma fiscal e tributária, a reforma do sistema financeiro e a abertura econômica brasileira ao comércio e fluxos de capitais com o exterior (GIAMBIAGI, VELOSO e VILLELA, 2008).

Novas reformas são então inauguradas, dentre elas, a nova política habitacional, resultado da apropriação do documento resultante do Seminário Nacional de Habitação e Reforma Urbana, realizado em 1963, durante o governo de João Goulart (FIX, 2011, p. 89). Há ainda a criação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), cujo financiamento se vale do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e das Cadernetas de Poupança. Para isso, cria-se o órgão central, o Banco Nacional de Habitação (BNH), dotado de mecanismos econômicos que conduzem a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, tendo como meta atender as classes da população de menor renda. Entretanto, a política habitacional teve como propósito garantir o regime militar por meio da expansão das relações capitalistas, sobretudo no setor habitacional, mediante a atuação protagonizada pelo capital financeiro (CASTRO, 1999, p. 69).

A política habitacional e, conseqüentemente, o BNH são profundamente influenciados pelos agentes privados da construção civil e pelo setor bancário, de tal modo que, a provisão da casa própria foi segmentada em três vertentes: a promoção pública voltada às camadas de baixa renda, o financiamento e a promoção privada destinada aos estratos de média e alta renda e a promoção cooperada inicialmente, que mobilizava recursos dos usuários para a produção de moradias (CASTRO, 1999), conforme destacado pela autora:

A clientela do BNH/SFH era heterogênea e foi estratificada segundo faixas de renda. Inicialmente, definiu-se um mercado “popular” para famílias de renda baixa, até três s.m., que foi ampliado em seguida para cinco s.m. e, na prática, atingiu níveis superiores. Estas famílias deveriam ser atendidas pelas Companhias de Habitação. O segundo mercado, designado “econômico”, voltou-se para o atendimento das famílias com renda de três a seis s.m. e também foi ampliado no decorrer do processo. Por fim, o mercado “médio” tinha como alvo as famílias com renda maior que seis s.m. As cooperativas habitacionais se encarregavam do segmento econômico e os incorporadores do mercado médio. O segmento médio operava através dos agentes financeiros que compunham o SBPE, as Sociedades de Crédito Imobiliário (SCIs), as Associações de Poupança e Empréstimo (APEs) e as Caixas Econômicas. (CASTRO, 1999, p. 73)

Como ocorrido na década de 1940, o mercado se rearranja e passa a orientar/adequar seus produtos às condições do BNH⁶⁶ consolidando, assim, a estrutura de provisão da residência

⁶⁶ “O atendimento ocorria em três faixas de segmento, popular, econômico e médio, entretanto “a construção, nos três segmentos, ficava a cargo de empresas privadas contratadas pelo agente promotor.” (FIX, 2011, p. 97).

via mercado, o “SBPE e FGTS operavam segundo a lógica empresarial [...] o SFH tratou a habitação como mercadoria a ser produzida e comercializada em moldes estritamente capitalistas” (FIX, 2011, p. 97).

Desse modo, o impulso econômico proveniente da criação do BNH se mostrou fundamental para reforçar a hegemonia das empresas a atuar no ramo da construção civil, sobretudo destinado a produção de moradias, cujo mercado aquecido propiciou condições ideais para a consolidação do setor de incorporação imobiliária no Brasil (CASTRO, 1999). Proporciona, assim, o cenário ideal para a “consolidação da hegemonia de empresas de capital nacional, caracterizadas por uma grande heterogeneidade em termos de porte e por uma estrutura tradicional de administração, centrada na figura do proprietário” (FERREIRA, 1976 *apud* FARAH, 1996, p. 176). Neste cenário, são constituídas especialmente por pequenas e médias empresas que atuavam nos mercados locais.

Deste modo, o financiamento então consolida a atuação do capital de incorporação, ou seja, a legislação⁶⁷ que criou o BNH/SFH, também regulamenta a atividade de incorporação imobiliária e consolida a figura do incorporador na construção habitacional (CASTRO, 1999, p. 83), sendo este essencial para a expansão do negócio. Esse agente passa a receber “exclusiva e diretamente do SFH “80% do capital necessário à realização dos empreendimentos [...] o incorporador passa a ser o vértice de três mercados: o de terras, o de construção e o de crédito.” (RIBEIRO, 2015, p. 301). Pequenos e médios capitais são atraídos para a atividade imobiliária e produção de habitação via mercado, resultando na expansão das construções por encomenda, dada a viabilidade de crédito imobiliário destinado a classe média (FIX, 2011, p. 100). Isto posto, CHERKEZIAN, 1992, p.18 *apud* CASTRO, 1999, p. 82 afirma que:

O segmento imobiliário privado utilizou-se de recursos da poupança voluntária para suas operações até 1983. Daí em diante, passou a disputar áreas tradicionalmente atendidas pelos promotores públicos com recursos do FGTS. O SBPE destinou cerca de metade dos recursos financeiros do BNH/SFH entre 1966 e 1986, na contratação de 1.840.595 moradias.

No período de vigência do BNH, foram financiadas cerca de 1,74 milhão de habitações que, em linhas gerais, consistem-se em imóveis destinados a famílias com rendas superiores a 12 salários mínimos (KOWARICK, 1979). Evidencia-se a predileção⁶⁸ do Estado à promoção

⁶⁷Lei n.º 4.591/1964 - Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

⁶⁸“[...] é elucidativo mostrar que 80% dos empréstimos do Banco Nacional de Habitação foram canalizados para os estratos de renda média e alta, ao mesmo tempo que naufragavam os poucos planos habitacionais voltados para as camadas de baixo poder aquisitivo. É contrastante, neste sentido, que as pessoas com até 4 salários mínimos constituam 55% da demanda habitacional ao passo que as moradias colocadas no mercado pelo Sistema Financeiro

imobiliária privada que, somados ao intenso processo de “arrebentação urbana” ocorrido no país, levou grandes contingentes populacionais a buscar soluções informais de moradia, agravando os processos de desigualdade social então presentes.

Deste modo, principalmente por meio do financiamento e incorporação imobiliária privada é que BNH/SFH conduziram mudanças significativas no mercado fundiário, nos meios e formas da produção da residência e, conseqüentemente, na paisagem das cidades brasileiras (MARICATO, 1995 *apud* CASTRO, 1999, p.82). Nesse sentido, Milton Santos (2008, p. 124, grifo nosso) conclui que:

Os conjuntos residenciais levantados com dinheiro público - mas por **firmas privadas** - para as classes médias baixas e os pobres se situam quase invariavelmente nas periferias urbanas, a pretexto dos preços mais acessíveis dos terrenos, levando, quando havia pressões, a extensões de serviços públicos como luz, água, às vezes esgotos, pavimentação e transportes, custeados, também, com os mesmos recursos. É desse modo que o BNH contribui para agravar a tendência ao espraiamento das cidades e para **estimular a especulação imobiliária**. A construção de um conjunto residencial e a consecutiva dotação de infraestruturas valoriza os terrenos em derredor, estimulando os proprietários a uma espera especulativa. Produzem-se novos vazios urbanos, ao passo que a população necessitada de habitação, mas sem poder pagar pelo seu preço nas áreas mais equipadas, deve deslocar-se para mais longe, ampliando o processo de periferização.

Deste modo, a provisão da habitação e o processo de urbanização decorrente das políticas habitacionais então vigentes se mostram contraditórias e onerosas e, em função de uma conjunção de fatores negativos, em 1986 o governo Sarney extingue o BNH. Rolnik (2015a, p. 286) destaca que entre as principais causas do encerramento das atividades do BNH estão relacionadas à:

[...]crise de liquidez frente ao quadro inflacionário, de recessão e de aumento da inadimplência, que gerou um rombo nas contas do banco, pesou também para sua extinção a ruptura da coalização de interesses empresariais e políticos que se articularam para sua criação, em um quadro mais geral da crise do regime ditatorial e de sua base de sustentação econômica e política.

Dado o cenário de crise econômica e do financiamento público para a habitação, as atividades imobiliárias são paralisadas. É importante salientar que, com a extinção do BNH, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) continuou a operar, no entanto, em decorrência da “fragmentação institucional, das instabilidades macroeconômicas e das incoerências das

de Habitação raramente incluíam famílias com rendimento inferior a 12 salários.” (KOWARICK, 1979, p. 49 e 50)

políticas habitacionais, o volume de empréstimos contratados despencou” (SANFELICI, 2013a, p. 84).

Em decorrência da escassez de financiamento imobiliário, as empresas são forçadas a utilizar recursos próprios para a construção, e a principal fonte de recursos era constituída do recebimento antecipado junto aos futuros compradores, processo similar ao ocorrido entre as décadas de 1930 a 1950 (FIX, 2011, p. 112). Portanto, o mercado se posiciona frente a crise do financiamento habitacional desencadeando, então, a explosão do autofinanciamento habitacional, ocorrida principalmente na região Metropolitana de São Paulo em meados da década de 1990 (CASTRO, 1999), porém, a adoção de tal estratégia condicionou as empresas a um atendimento local e limitado; Sanfelici e Halbert (2015, p. 7)⁶⁹ completam que:

Ao imobilizar capital nesses empréstimos, as empresas não possuíam recursos para expandir seus negócios. Os desenvolvedores eram pequenas e médias empresas, controladas por seus proprietários fundadores, com uma forte especialização tanto em termos de alcance geográfico (visando um único mercado regional) como de segmento (atendimento para famílias de renda média e alta que poderiam pagar empréstimos de curto prazo).

Dessa maneira, a provisão da habitação e seu financiamento estiveram basicamente condicionados a esse modelo de negócio, situação que perdura até o início dos anos 2000, quando, “reformas tanto no modelo de regulação do crédito habitacional quanto na estrutura e **composição do capital das empresas envolvidas no mercado imobiliário residencial** passam a ser implementadas” (ROLNIK, 2015a, p. 286, grifo nosso), seguidas também por um cenário cujas reformas políticas, econômicas e estruturais alavancaram as taxas de crescimento e emprego, propiciando condições ideais por meio de garantias jurídicas e financeira beneficiando novamente o circuito do capital imobiliário para a produção residencial no Brasil.

2.3 - A produção imobiliária residencial como instrumento de crescimento econômico e desenvolvimento urbano.

⁶⁹ Tradução livre do autor. No original: “Developers thus remained small and medium-sized firms, controlled by their founding owners, with a strong specialization both in terms of geographical reach (targeting a single regional market) and of segment (catering for middle and upper income households who could afford short term loans).” (SANFELICI e HALBERT, 2015, p. 7)

A recuperação da economia, a retomada do crescimento econômico e do emprego foram premissas basilares dos últimos governos brasileiros⁷⁰, o qual retoma o papel ativo do estado.

Uma das alternativas para impulsionar a economia foi a de propiciar atratividade aos investidores. O Estado, então, fundamentou bases mais seguras, definindo ações de transformação para que o país fosse classificado como confiável e atrativo ao capital global, conforme elucidado por Sanfelici e Halbert (2015, p. 3)⁷¹:

Nos países chamados "emergentes" que adotaram reformas neoliberais, os papéis dos mercados financeiros no financiamento das empresas aumentaram ao mesmo tempo em que a disponibilidade de capital global aumentou, especialmente nos anos 2000.

A partir da década de 1990⁷², sobretudo durante o governo do presidente Fernando Henrique Cardoso (1995 – 2002), com resultados que reverberaram durante os mandatos do presidente Luís Inácio Lula⁷³ da Silva (2003–2011), a adoção de políticas neoliberais conduziu a uma série de Investimentos Externos Diretos (IED) no país, alcançando somas recordes ao longo destes anos. No Brasil, em 2007, o ingresso de IED atingiu o montante de US\$ 34,6 bilhões, historicamente, foi considerado maior valor alcançado desde o início da série histórica em 1947 (SOBEET, 2008).

Novos recordes de investimentos diretos nos setores da economia⁷⁴ foram atingidos ano após ano, alcançando o ápice em 2011, superando o valor de US\$ 60 bilhões, conforme Gráfico

⁷⁰ Sobretudo na gestão do governo Lula, conforme afirma LOPREATO (2015, p. 20), é “a partir da posse do ministro Guido Mantega, mudou-se a concepção teórica de como pensar a política fiscal e as ações de caráter desenvolvimentista ganharam espaço. A preocupação em voltar a crescer ocupou lugar de destaque no interior do Ministério da Fazenda (MF). O Estado passou a ser visto como instrumento para atingir este objetivo e as políticas públicas direcionadas a apoiar o capital privado e a construir o ambiente favorável à retomada dos investimentos receberam crescente atenção.”

⁷¹ Tradução livre do autor. No original: “In so-called ‘emerging’ countries that adopted neoliberal reforms, the role of financial markets in the financing of firms increased, while, at the same time, global capital availability has escalated, especially in the 2000s.” (SANFELICI e HALBERT, 2015, p. 3).

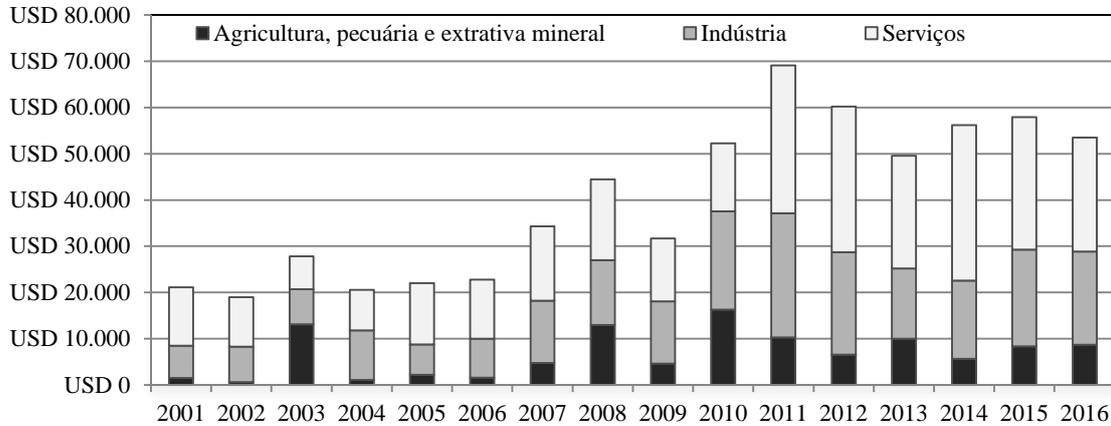
⁷² “Começando no governo Collor, atravessando o de Itamar e as duas gestões de FHC e chegando a Lula, quase todas as transformações necessárias para enfrentar esses obstáculos foram feitas, em conjunto com as privatizações e a abertura comercial” (PAULANI, 2008, p. 134).

⁷³ “A primeira razão que faz do governo Lula um governo afinado com o neoliberalismo é justamente sua adesão sem peias ao processo de transformação ao país em plataforma de valorização financeira internacional.” (PAULANI, 2008, p. 70).

⁷⁴ Segundo informações divulgadas pelo Banco Central do Brasil (BACEN), é no setor de Serviços que estão agregadas as operações relacionadas ao mercado imobiliário e construtivo, ou seja, “Atividades imobiliárias”, “Construção de edifícios”, “Serviços de arquitetura e engenharia”, “Obras de infraestrutura” e “Aquisição e venda de imóveis”, por exemplo. Série histórica dos fluxos de investimento direto - distribuições por setor. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/ftp/notaecon/InvEstrp.xls>> Acesso em: 21 nov. 2017.

5, configurando o “principal traço da economia brasileira no período” (PAULA e MAZZETTO, 2011, p. 370).

Gráfico 5- Ingressos de investimentos diretos no país por setor econômico (US\$ Bilhões).



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados de BACEN (2017)⁷⁵

Nesse sentido, face ao recuo da provisão estatal ao longo das décadas de 1980 e 1990, com a reestruturação⁷⁶ do financiamento imobiliário no Brasil, somadas à adoção de reformas neoliberais, à internacionalização da economia brasileira, e à alteração da composição dos capitais das empresas juntamente com a financeirização da vida cotidiana⁷⁷, formou-se o ambiente ideal para a articulação entre os capitais imobiliário e financeiro nos mercados emergentes como o Brasil (CASTRO, 1999; SANFELICI, 2013b; ROLNIK, 2015a). Tais medidas políticas do então governo afetaram diretamente o setor imobiliário em toda sua cadeia produtiva, no qual a “aposta nos mecanismos de mercado para o atendimento das necessidades habitacionais se alinha a um projeto privatista da gestão pública, em consonância com o receituário neoliberal” (SÍGOLO, 2014, p. 63).

A título de resgatar a questão quanto à ausência de recursos ao financiamento habitacional e suas consequências na provisão da habitação, verificou-se que a alternativa proposta tende a “uma articulação maior entre a produção habitacional e o mercado de capitais [a qual] passou a repercutir com força entre os agentes promotores imobiliários e investidores

⁷⁵ Série histórica dos fluxos de investimento direto - distribuições por setor. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/ftp/notaecon/InvEstr.xls>> Acesso em: 21 nov. 2017.

⁷⁶ Em decorrência dos ajustes fiscais e do contingenciamento do setor público na gestão FHC, a Resolução n.º 2.458 pelo Conselho Monetário Nacional (CNM) em dezembro de 1997, resultou na alteração das porcentagens destinadas aos financiamentos habitacionais, ou seja, dos “70% destinados obrigatoriamente ao financiamento habitacional, apenas 30% deveriam ser aplicados em operações no âmbito do SFH. O restante deveria ser aplicado em operações de faixa espacial e faixa de mercado.” (ROYER, 2009, p. 70).

⁷⁷ “A financeirização afetou as estratégias e a estrutura patrimonial dos agentes econômicos (famílias, governos e empresas). As famílias aumentaram a posse de ativos financeiros e de dívidas em sua estrutura patrimonial.” (MIRANDA, 2013, p. 2).

financeiros” (SÍGOLO, 2014, p. 64) impulsionando, então, a criação do SFI sancionado pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Este foi baseado no modelo de mercado de financiamento norte-americano da década de 1970⁷⁸ e largamente apoiado por uma série de instituições nacionais e estrangeiras, dentre elas a Fundação Getúlio Vargas, a *Fannie Mae* (*Federal National Mortgage Association*), *Freddie Mac* (*Federal Home Loan Mortgage Corporation*) e o Banco Mundial (FIX, 2011).

O conceito inicial era que o SFI operaria de forma complementar ao SFH, captando⁷⁹ recursos nos mercados de capitais, os quais seriam necessários ao seu desenvolvimento. No conjunto das principais características do SFI destaca-se:

O modelo contido no SFI não tem dependência de *funding direto* ou de direcionamento obrigatório, como o SFH, e procura captar fundos junto ao mercado de capitais. O SFI prevê, em seu modelo teórico, que o coração do sistema seja a captação de recursos em um mercado secundário de títulos e créditos e recebíveis imobiliários. (ROYER, 2009, p. 100)

Deste modo, o SFI fundamentou as bases para o financiamento habitacional e promoveu a ampliação da participação do capital financeiro no ramo imobiliário, por meio da criação de novos produtos financeiros (FIX, 2011, p. 130; ROLNIK, 2015a, p. 287), direcionando a promoção imobiliária aos interesses dos agentes do mercado privado, em dissonância aos preceitos constitucionais do direito à cidade e à moradia. Com o intuito de alavancar o crédito imobiliário e subsidiar as negociações, o SFI estabeleceu regras e instrumentos, dentre eles o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI⁸⁰) e os Fundos de Investimento (FII) que, atendendo a diversas resoluções, “contribuíram para o direcionamento de recursos do SBPE e do FGTS para o mercado de capitais” (SÍGOLO, 2014, p. 66).

⁷⁸ “*Fair Housing Act of 1974, the Equal Credit Opportunity Act of 1974, the Home Mortgage Disclosure Act of 1975, as well as the broader community Reinvestment Act of 1977*” (MARCUSE, 2008, p. 5).

⁷⁹ “A principal fonte de recursos do SFI são os grandes investidores institucionais, que possuem expressivos ativos, não só no Brasil, como em outros países: fundos de pensão, fundos de renda fixa, companhias seguradoras, bancos de investimento. Em nosso País, esses ativos somam bilhões de reais e têm de ser aplicados em investimentos que lhes proporcionem não só uma razoável lucratividade, mas sobretudo segurança efetiva para o retorno dos capitais investidos. Por sua vez, a securitizadora utilizará esses recursos para a compra de outros créditos imobiliários junto às entidades financiadoras, as quais, desse modo, serão estimuladas a incrementar a concessão de financiamentos para a aquisição ou a produção de imóveis residenciais ou comerciais.” (ABECIP, 19[98], p. 5 e 6)

⁸⁰ “Certificado de Recebíveis Imobiliários – título de crédito nominativo de livre negociação (valor mobiliário, pode ser negociado no mercado de capitais), lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. É de emissão exclusiva da companhia securitizadora de crédito imobiliário. Importante salientar que o crédito lastro do CRI pode ser originado pela própria securitizadora ou pode ser cedido pela instituição originadora dos créditos para a securitizadora.” (ROYER, 2009, p. 100)

Nessa mesma direção, outra proposta da lei introduziu a garantia ao sistema financeiro por meio do regime por alienação fiduciária⁸¹ de coisa imóvel, que mantém a propriedade jurídica do imóvel até a quitação da dívida pelo adquirente, podendo este sofrer a perda do imóvel no caso de inadimplência, independente do imóvel ser ou não a única moradia do indivíduo.

Este é um marco regulatório fundamental para o mercado em detrimento às questões sociais, ou seja, “um passo importante na direção de um ambiente regulatório orientado ao mercado” (ROLNIK, 2015a, p. 288). Para analistas do Banco Mundial, o bem de família era visto como um entrave ao desenvolvimento do mercado de hipotecas no Brasil, segundo Royer (2009, p. 116) tal questão consistia “em um dos fatores que retardam, ou mesmo impedem, o florescimento do mercado de hipotecas, visto que a recuperação do crédito se torna muito difícil, muitas vezes mesmo impossível.”.

Além da criação do SFI, o governo tinha por objetivo ainda garantir condições seguras “ao investimento privado, que mitigasse as chamadas falhas de mercado, propondo reduzir substancialmente a ineficiência econômica dos negócios imobiliários” (ROYER, 2009, p. 135), para deste modo oferecer “condições necessárias ao desenvolvimento de um mercado secundário de hipotecas, que teria como função primordial transformar a concessão em crédito imobiliário num investimento dotado de segurança e liquidez (ROYER, 2009, p. 15). Neste sentido, ocorreu a revisão de outros instrumentos já presentes na economia brasileira dentre eles as Debêntures⁸², as Letras Hipotecárias⁸³ e as Cédulas de Crédito Bancário⁸⁴.

⁸¹ Alienação fiduciária – Considerado como um instrumento inovador e garantidor do mercado de crédito imobiliário brasileiro, foi criado para “contrapor a lenta execução das operações feitas com hipoteca no Brasil, especialmente na sua execução judicial. Na hipoteca é transferido o direito de posse e o domínio ao mutuário [independentemente do valor percentual pago pelo tomador do empréstimo, garantindo] a posse e o domínio [do imóvel]. Na alienação transfere-se apenas a posse e não o domínio [que somente] é transferido com a liquidação da dívida.” (ROYER, 2009, p. 115).

⁸² Debênture – É um tradicional instrumento de captação de recursos no mercado financeiro. Consiste-se em um “título emitido apenas por sociedades anônimas não financeiras, de capital aberto, com garantia de seu ativo [...] que as lança no mercado para obter recursos de médio e longo prazos, destinados normalmente a financiamento de projetos de investimentos ou alongamento do perfil do passivo [...]. Garantem ao comprador uma remuneração certa num prazo certo não dando [...] direito de participação nos bens ou lucros da empresa. Correspondem a um empréstimo que o comprador do título faz à empresa emissora. É uma forma de financiamento através de empréstimo a longo prazo” (FORTUNA, 2005, p.310 *apud* ROYER, 2009, p. 101).

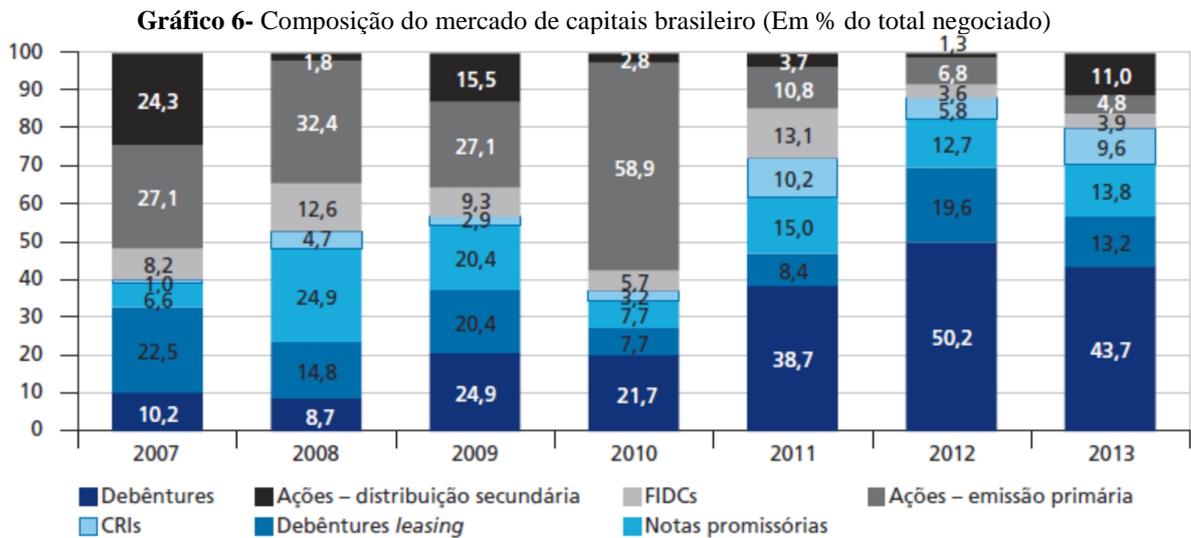
⁸³ Letra Hipotecária – Tratam-se de “títulos emitidos por instituições financeiras autorizadas a conceder créditos hipotecários, mais especificamente as Sociedades de Crédito Imobiliário, os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário e a Caixa Econômica Federal. A garantia é a caução de créditos hipotecários de que as letras sejam titulares, garantidos por primeira hipoteca. São emitidos vinculados a uma hipoteca.” (ROYER, 2009, p. 101).

⁸⁴ Cédula de Crédito Bancário – Representam “título de crédito emitido representando uma promessa de pagamento em espécie decorrente de operação de crédito de qualquer modalidade. Pode ser emitida com ou sem garantia real

A abertura de capital na Bolsa de Valores de São Paulo/BR permitiu a captação de recursos para a expansão e consolidação das atividades das empresas construtoras e incorporadoras, evidentemente que conectado à expansão das atividades empresariais, está a formação de bancos de terras urbanas nas mais diversas cidades e regiões metropolitanas do Brasil, conforme afirma Lima JR e Gregório (2008, p. 1):

Esse cenário atraiu os investidores por oportunidades de negócio no mercado brasileiro, estimulando as empresas a ingressarem na Bovespa. De setembro de 2005 a outubro de 2007, ciclo de maior captação de recursos das empresas de *real estate* residencial via *IPO*, foram capitalizados mais de R\$ 8 bilhões para as empresas (em ofertas primárias) e cerca de R\$ 3 bilhões para acionistas controladores (em ofertas secundárias), destacando a participação de investidores estrangeiros que aportaram mais de 75% desse volume.

O Gráfico 6 demonstra a composição do mercado de capitais no Brasil entre 2007 e 2013, no qual é possível verificar a crescente participação do mercado de Debêntures que, em 2012, respondeu por 50,2% do total negociado e o de Ações de emissão primária, cujo ápice foi em 2010, representando 58,9% da composição.



Fonte: BRAGANÇA, PESSOA e SOUZA, 2015, p. 16.

Além das emissões em ações, outra estratégia adotada foram as debêntures; e o aumento da atividade relacionada a esses títulos no Brasil está ligado a dois fatores: o primeiro tem relação direta com a intenção do governo em atrair investimentos de longo prazo, em especial, de recursos estrangeiros para o desenvolvimento de projetos de infraestrutura nas áreas de energia elétrica, telecomunicações, transporte e saneamento (BRAGANÇA, PESSOA e

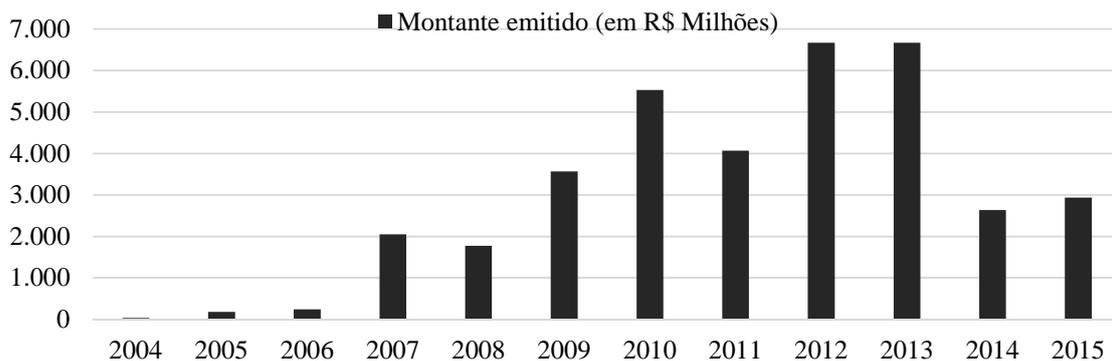
e pode ter pactuado todas as suas características tais como juros, critérios de sua incidência, capitalização, entre outros” (ROYER, 2009, p. 101).

SOUZA, 2015). Os incentivos por parte do governo são decorrentes da edição da Lei nº 12.431, de 2011⁸⁵, que constituiu o mercado de debêntures incentivadas para o setor de infraestrutura, zerando as alíquotas do imposto de renda sobre os lucros advindos destes títulos (CARVALHO, 2014).

E o segundo fator ocorre em função da liberação do uso do FGTS para compra de debêntures, medida garantida pela Resolução CC/FGTS nº 578⁸⁶ de 02/12/2008. A iniciativa tem garantido às construtoras e incorporadoras aumentar a quantidade de empreendimentos. Somente a Rodobens Negócios Imobiliários, em meados de 2010 emitiu R\$ 300 milhões em debêntures que foram adquiridas pelo FTGS. Por se tratar de uma operação vantajosa para empreendimentos de ciclos mais curtos, empresas como a Gafisa, Rossi, Tenda, Moura Dubeux, PDG, Trisul, Odebrecht Realizações, Rodobens e OAS já foram atendidas por operações junto a Caixa Econômica Federal (CEF) que somam um valor de R\$4,15 bilhões (HOLTZ, 2010).

No Gráfico 7 é possível verificar sua expansão e recessão, atingindo o ápice nos anos 2012/2013, nos anos subsequentes o volume investido reduz drasticamente, atingindo patamares inferiores ao encontrado em 2009. Por estarem alinhadas com a proposta do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), as incorporadoras e construtoras passaram de fato a explorar tal demanda. Somente em maio de 2009, a CEF adquiriu através do FGTS a quantia de R\$ 600 milhões em debêntures simples da empresa Tenda (HOLTZ, 2010).

Gráfico 7- Histórico das emissões primárias de debêntures de empresas do setor imobiliário (em R\$ milhões).



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados de UQBAR, 2016, p. 54.

⁸⁵ A Lei nº 12.431/2011 “dispõe sobre a incidência do imposto sobre a renda nas operações que especifica; [...]; institui o Regime Especial de Incentivos para o Desenvolvimento de Usinas Nucleares (Renuclear); dispõe sobre medidas tributárias relacionadas ao Plano Nacional de Banda Larga; altera a legislação relativa à isenção do Adicional ao Frete para Renovação da Marinha Mercante (AFRMM); dispõe sobre a extinção do Fundo Nacional de Desenvolvimento; e dá outras providências.”.

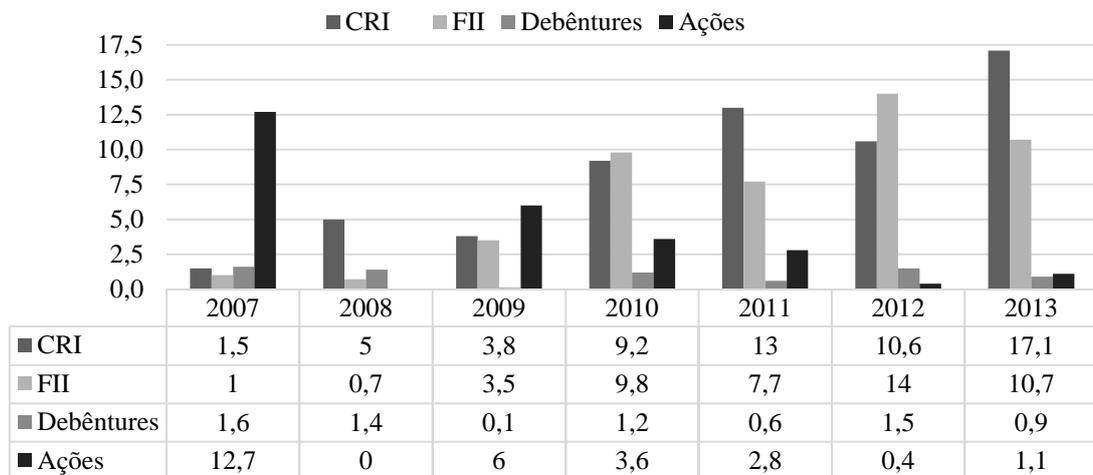
⁸⁶ A Resolução CC/FGTS nº 578/2008 “autoriza a aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs e de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios - FIDCs e debêntures, complementarmente à aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, e altera o subitem 6.1 do Anexo II da Resolução nº 460, de 14 de dezembro de 2004.”.

Tal instrumento foi amplamente utilizado pelas construtoras e incorporadoras de capital aberto como uma alternativa para financiar suas operações, sobretudo na aquisição de terrenos e produção de unidades como, por exemplo, as emissões realizadas pela empresa MRV:

Em julho de 2011, **a empresa fez sua quinta emissão de debêntures** no valor de R\$ 500 milhões com prazo de vencimento final de cinco anos. O banco de terrenos da MRV cresceu 15,6% em relação a 31 de março e atingiu um potencial de vendas de R\$ 16,3 bilhões. (AMBROSIO, 2011, p. grifo nosso)

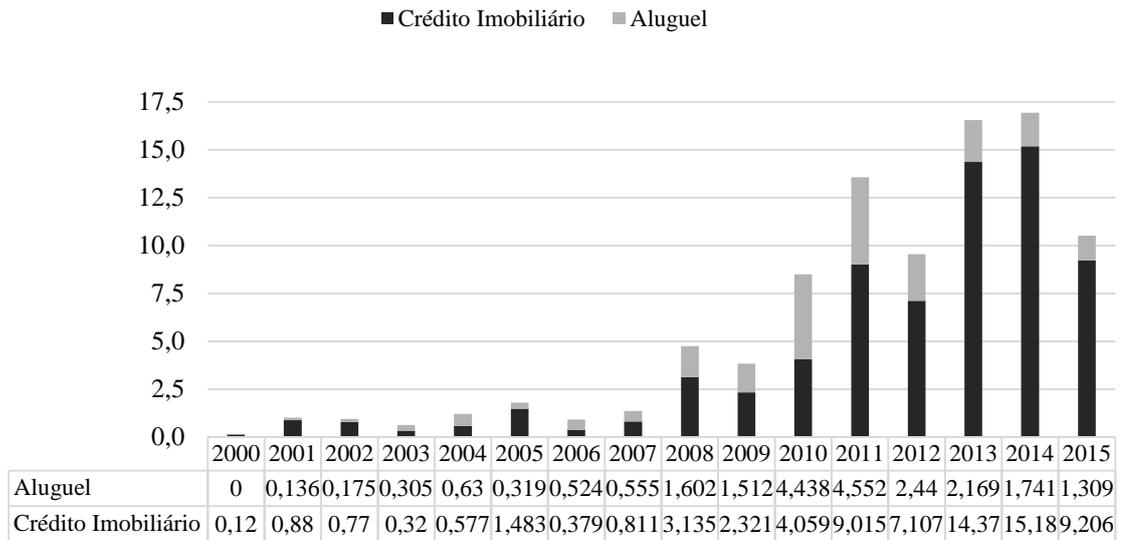
Uma alternativa que apresentou crescimento gradativo em relação aos demais produtos do mercado de capitais destinados ao setor imobiliário são os CRIs (Gráfico 8), pois foram impulsionados por uma série de outras resoluções do Conselho Monetário Nacional (CMN) e do Conselho Monetário do FGTS que lhes permitiram ganhar “espaço no mercado de capitais, ampliando a participação na captação de recursos que seriam destinados inicialmente para o atendimento a baixa renda, como o FGTS” (ROYER, 2009, p. 124).

Gráfico 8- Comportamento das emissões dos principais produtos do mercado de capitais ligados ao setor imobiliário (em R\$ Bilhões).



Fonte: AGNESE, 2014, p. 4

Os CRIs foram criados especificamente para o financiamento do mercado imobiliário, apresentaram um volume de emissões consolidadas que saltaram de R\$1,36 bilhão em 2007, para R\$ 16,6 bilhões em 2014, atingindo o recorde para o período. No ano de 2015, as emissões consolidadas foram de R\$10,5 bilhões, apresentando uma queda de 37,9% em relação a 2014 (Gráfico 9).

Gráfico 9- Emissões de CRI por Ativo-Lastro⁸⁷ (Em R\$ bilhões)

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados de UQBAR, 2016, p. 93.

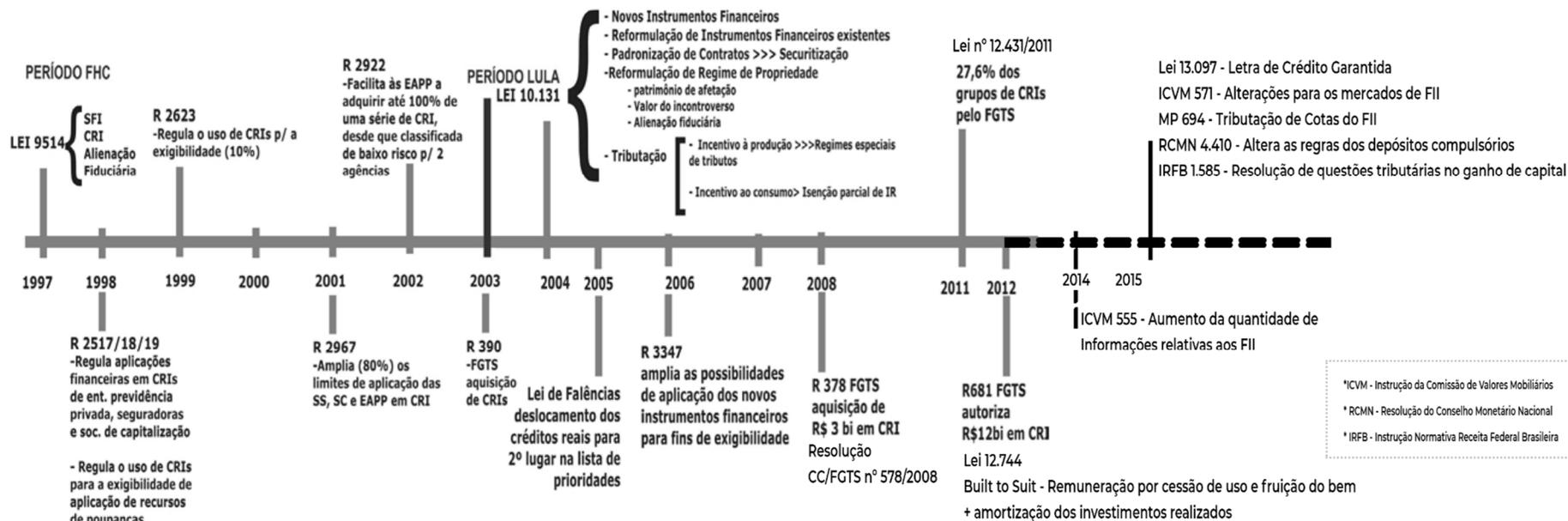
Cardoso e Jaenisch (2017) elaboram uma linha no tempo (Figura 8) que resume a evolução dos marcos regulatórios do setor, evidenciando os avanços na segurança jurídica no decorrer dos governos de FHC, Lula e Dilma Rousseff que, segundo a análise de Pereira (2017), caracterizam-se como parte do processo da financeirização da moradia no Brasil.

Tais garantias permitiram a associação entre os mercados financeiro e imobiliário o que, por sua vez, garantiu o retorno dos investimentos em um menor prazo (ROLNIK, 2015a, p. 287). A atuação do Estado foi abrangente, não se conformando meramente como um mecanismo estatal do financiamento habitacional tal qual o SFH, mas sim em constituindo um sistema moderno de intermediação financeira voltado ao protagonismo do mercado imobiliário e financeiro.

Neste sentido, Royer (2009, p. 44) aponta que a transformação no ambiente legal se traduziu em ações que tenderiam a “criar um ambiente de negócios capaz de atender todo tipo de demanda imobiliária, disseminando uma nova forma de riqueza imobiliária. À sua forma, o SFI reforça a era do *real state* como business no Brasil”. A autora ainda pondera que, no país, o desafio das políticas econômicas é o de criar condições para o mercado ao invés de corrigir as falhas nele existentes (ROYER, 2009, p. 134).

⁸⁷ Ativo-lastro – “Qualquer ativo cujo fluxo de caixa constitui a principal fonte de pagamento do principal e da remuneração de títulos de securitização. Os ativos-lastro são agrupados em classes. Algumas das classes mais importantes do mercado brasileiro são recebíveis comerciais, crédito imobiliário, crédito pessoal e financiamento de veículos.” (UQBAR, 2018, n.p.).

Figura 9 – Principais mudanças institucionais e novos instrumentos financeiros



Fonte: Editado pelo autor a partir de CARDOSO e JAENISCH, 2017, p. 6.

Portanto, em um país periférico marcado pela desigualdade como o Brasil, as ações públicas que garantem condições ao mercado são conflituosas, pois seguem na contramão das agendas urbanas que propiciam o direito à cidade ou à moradia. Neste sentido, a garantia de tais direitos jamais conseguirá suprir a necessidade de retorno esperada pelos investidores imobiliários perpetuando, assim, os processos de segregação vigentes.

Neste sentido, as finanças fortalecem o processo de apropriação dos rendimentos a partir da reestruturação do espaço urbano, o que ocorre em um primeiro momento nas metrópoles e depois se alastra por diversas regiões do território brasileiro.

2.4 – O pacto social-desenvolvimentista e as políticas e programas atrelados à promoção privada da moradia

Durante o governo FHC (1995-2002), o mercado imobiliário passa a se beneficiar do mercado hipotecário, da estabilização e da retomada do crescimento econômico decorrentes do sucesso do Plano Real, além da injeção de recursos externos (conforme apresentado no item 2.3) que, associados à redução da inflação e à expansão do crédito, dinamizaram o circuito econômico, ampliando a demanda interna que, por sua vez, estimulou o consumo de bens duráveis.

Com claros reflexos no mercado da habitação, no decorrer da gestão FHC, uma série de ações⁸⁸ foram tomadas visando impulsionar a produção habitacional, dentre elas, destacam-se três medidas (CASTRO, 1999; ROLNIK, 2015a). A primeira dessas medidas teve início entre os anos de 1995 e 1998, com o Programa de Cartas de Crédito Individuais, que consistia em financiamento para a aquisição de imóveis novos, usados, ou material de construção. Este programa foi direcionado ao mutuário final e com renda de até 12 salários mínimos, mas, apesar de abranger a população dos estratos de renda baixa e média-baixa, o programa se restringiu ao atendimento da classe média.

A segunda medida a destacar é o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), no qual o empreendedor privado era a figura central, sendo responsável por todo o processo, ou seja, compra do terreno, elaboração dos projetos e execução das unidades. Cabe às prefeituras

⁸⁸Programa Habitar Brasil (1995-1997) – Investimentos da ordem de R\$6,8 bilhões, destinados à habitação de interesse social. Programa Pró Moradia (1995) – Financiamentos da ordem de R\$1,06 bilhão, destinados a população de até 3s.m. (CASTRO, 1999).

apenas indicar a demanda e à CEF proceder a contratação do financiamento e a concessão do subsídio direto (CASTRO, 1999; ROLNIK, 2015a). O PAR teve ações expressivas, “pois, aparentemente contraria a tendência de concessão de crédito direto à demanda para aquisição no mercado. No PAR, o arrendatário paga parcelas mensais por 15 anos e só ao final se torna proprietário” (FIX, 2011, p. 123 e 124). O Programa de Arrendamento Residencial configura um exemplo do domínio do mercado privado no setor da habitação, uma vez que estes detêm forte poder de decisão, sobretudo quanto à localização e tipologia dos imóveis.

Como terceira medida, o Programa Social de Habitação (PSH), correspondeu a, leilões de subsídios direcionados a bancos de segunda linha e estes, juntos aos municípios interessados, podiam realizar a construção das casas (ROLNIK, 2015a, p. 289).

Desta forma, é possível verificar que as ações tomadas pela gestão FHC⁸⁹ buscaram fomentar o mercado habitacional, mas não atendeu de fato a população de menor renda, que foi excluída do mercado habitacional, ficando evidente que as iniciativas reforçam o domínio do mercado privado sobre a habitação, fato este que as decisões e saídas encontradas pelo governo foram orientadas a “procurar soluções de mercado no sentido de sua ampliação e dinamização” (CASTRO, 1999, p. 127).

Em decorrência da insuficiência de recursos destinados ao financiamento habitacional, o mercado privado de habitação se tornou proeminente, sobretudo, quando a oferta era destinada às classes média e alta, desencadeando, na década de 1990, a intensificação da produção imobiliária mediante o autofinanciamento⁹⁰.

Com o autofinanciamento das cooperativas durante os anos de estabilização econômica após o Plano Real, e outras estratégias adotadas pelas empresas incorporadoras, observa-se a ampliação do mercado para as populações de renda média e média baixa. Esta tendência foi interrompida pela crise econômica do final da década de 1990 e não havia oferta de financiamento ou recursos do FGTS, portanto, somente na década seguinte se observar a

⁸⁹ No entanto, o governo FHC tomou uma medida extremamente polêmica ao autorizar o Banco Central a injetar dinheiro público em bancos privados, o que gerou uma dívida de bilhões de reais com o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) que, segundo Castro (CASTRO, 1999) “foi um fundo destinado à quitação do resíduo acumulado nos saldos devedores [...]. Este mecanismo procurou evitar a prorrogação do prazo de amortização para os mutuários de menor renda.”. Tal solução atendeu tão somente o mercado. Para maiores informações consultar Royer (2009).

⁹⁰ “O autofinanciamento consiste em uma alternativa para a produção, que se reestrutura em busca da redução de custos, por meio da flexibilização do financiamento a partir da centralização dos capitais dos consumidores pelos promotores. Para os promotores capitalistas é uma forma de se apropriar de renda resultante da valorização do uso do solo e de lucrar com a gestão dos capitais sob a forma de dinheiro do consumidor antecipados para a produção.” (CASTRO, 1999, p. 138).

recuperação de atividade nesse mercado com as políticas públicas do governo Lula, por meio das políticas sociais-desenvolvimentistas presentes em seu plano de governo.

A eleição do presidente Lula em 2002 foi possibilitada por “um discurso político moderado [e] um programa de reformas gradual e cauteloso, comprometido com o respeito às instituições de mercado e a estabilidade macroeconômica” (ROLNIK, 2015a, p. 294) e foi influenciado por práticas oriundas da gestão FHC, cuja premissa básica seria a de manter a credibilidade aos investidores locais e internacionais. No entanto, apesar das limitações impostas, o governo Lula promove uma série de mudanças na estrutura social, econômica, política e territorial brasileira, com destaques aos setores de infraestrutura e habitação.

A política habitacional foi idealizada pelas premissas constantes no Projeto Moradia⁹¹, criado no ano 2000. Foi elaborado após uma série de reuniões técnicas e mediante a participação de diversos atores sociais (políticos, técnicos e acadêmicos, etc.), lançando as bases para as diretrizes da Política Nacional de Habitação (PNH). O projeto previa:

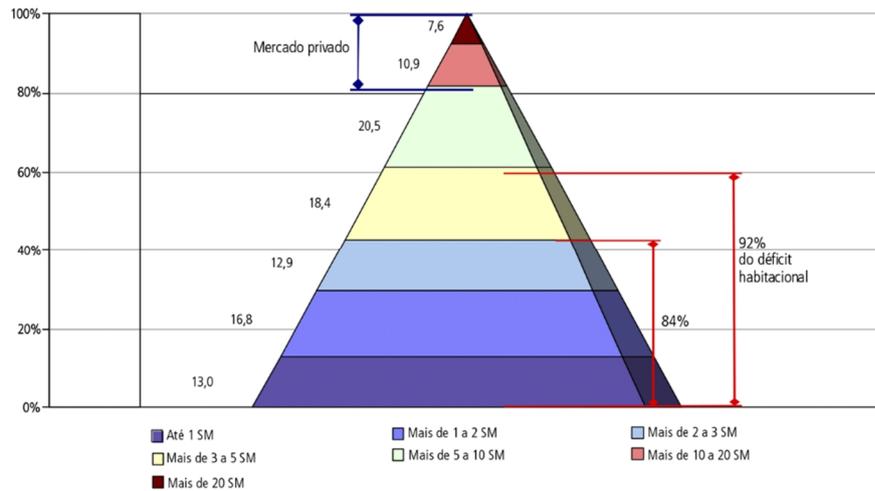
[...] a construção de um ambiente regulatório que garantisse segurança jurídica e financeira aos agentes promotores privados, para que ampliassem as faixas de atendimento do mercado formal de moradia, inserindo as camadas de média e média-baixa renda. (SÍGOLO, 2014, p. 72)

O déficit habitacional brasileiro está concentrado nas faixas de renda de até 3 s.m., alcançando 84% em relação ao total, conforme os dados apresentados na Figura 10, esta parcela não conseguia acesso à promoção pública de moradias, o que era agravado pela disputa com os estratos de renda média que se apropriavam dos recursos direcionados à provisão da moradia pelos setores públicos.

Para reverter tal situação seria necessária uma inversão das prioridades, ou seja, direcionar os estratos de renda média e alta ao atendimento habitacional via mercado privado, que antes era restrito a menos de 20% da população (Figura 10). Deste modo, a oferta pública seria então para as famílias de baixa renda, a base da pirâmide, como reforçado por Maricato (2005, p. 1):

A estrutura da tese é relativamente simples e óbvia apesar de original: ampliar o mercado privado (restrito ao segmento de luxo) para que este atenda a classe média e concentrar os recursos financeiros que estão sob gestão federal nas faixas de renda situadas abaixo dos 5 salários mínimos onde se concentra 92% do déficit habitacional e a grande maioria da população brasileira.

⁹¹ “O chamado Projeto Moradia fazia parte de um conjunto de propostas do Instituto Cidadania, coordenado por Lula, tendo em vista a construção de uma política de desenvolvimento para o país que associasse o enfrentamento da questão social ao crescimento econômico e à geração de emprego.” (ROLNIK, 2015a, p. 295)

Figura 10 – Pirâmide de renda (população por faixa de renda) – Censo de 2000

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2000/Mercado residencial privado: Projeto Moradia 2001 in MARICATO, 2006, p. 217.

No entanto, um dos elementos decisórios no processo de desordem urbana está relacionado a dificuldade do acesso à moradia legalizada, questão essa que tem origem direta na cultura patrimonialista enraizada nos processos de desenvolvimento urbano brasileiro. Para quebrar tal paradigma, torna-se necessário a construção de um espaço público democrático, e se inicia um amplo processo participativo, desencadeado em 2003, por meio da realização da primeira Conferência das Cidades que, dentre os resultados, cria e compõe o Conselho Nacional de Habitação (CNH) (MARICATO, 2006).

Em 2004, quando da elaboração da PNH e da implementação do Sistema Nacional de Habitação (SNH), as estratégias de atuação foram traçadas com a criação do Sistema de Habitação de Interesse Social (SNHIS), e do Subsistema de Habitação de Mercado (SHM). Para a eficácia da proposta e para assegurar o funcionamento do SNH e da PNH seria necessária a presença do Estado na regulação e indução do mercado privado na provisão da habitação destinada à classe média pois, desta forma, os recursos e subsídios estatais seriam direcionados ao atendimento da parcela da população com renda de até 5 s.m. (MARICATO, 2006; JUNIOR SILVA, 2011).

Após pressão dos movimentos sociais, em 2005, a segunda Conferência Nacional das Cidades foi anunciada e objetivava a aprovação do SNHIS juntamente com um fundo⁹² (o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS), mediante a apresentação de um

⁹² O FNHIS foi criado pela Lei n. 11.124 de 2005, que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). Trata-se de um sistema descentralizado composto por fundos e conselhos estaduais e municipais que operariam com recursos repassados do Fundo Nacional de acordo com as diretrizes e ações estabelecidas nos Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS) (SÍGOLO, 2014, p. 77).

projeto de lei de iniciativa popular junto ao Congresso Nacional (MARICATO, 2006). Segundo Cardoso e Leal (2010), “os recursos do FNHIS começaram a ser distribuídos em 2006 para as modalidades: construção de unidades habitacionais, urbanização de favelas e melhorias de favelas, assistência técnica e apoio à elaboração de planos habitacionais” (CARDOSO e LEAL, 2010, p. 200) e os recursos empenhados foram divididos em cinco ações, como demonstrado Quadro 3.

Quadro 3– Distribuição dos recursos e propostas selecionadas (R\$ - milhões)

Ações	2006	2007	2008	TOTAL
Provisão Habitacional	72.88	298.54	485.91	857.33
Urbanização de Favelas	847.98	646.95	559.32	2.054.25
Assistência Técnica	-	9.03	13.77	22.80
Plano de Habitação	-	34.66	30.22	64.88
TOTAL	920.86	989.18	1.089.22	2.999.26

Fonte: CARDOSO e LEAL, 2010, p. 200.

Deste modo, o SBPE e o FGTS passam a constituir as principais fontes de financiamento da habitação no Brasil e, por meio da Tabela 3 e Gráfico 10, é possível verificar os volumes contratados por ambas fontes, e sua expansão e retração do crédito/produção habitacional ao longo dos governos FHC (1995-2003), Lula (2003-2011) e Dilma (2011-2016). As estratégias adotadas pelos governos petistas operaram “para ampliar os valores de financiamento pelo sistema FGTS-SBPE, ou seja, o Subsistema de Habitação de Mercado” (ROLNIK, 2015a, p. 298).

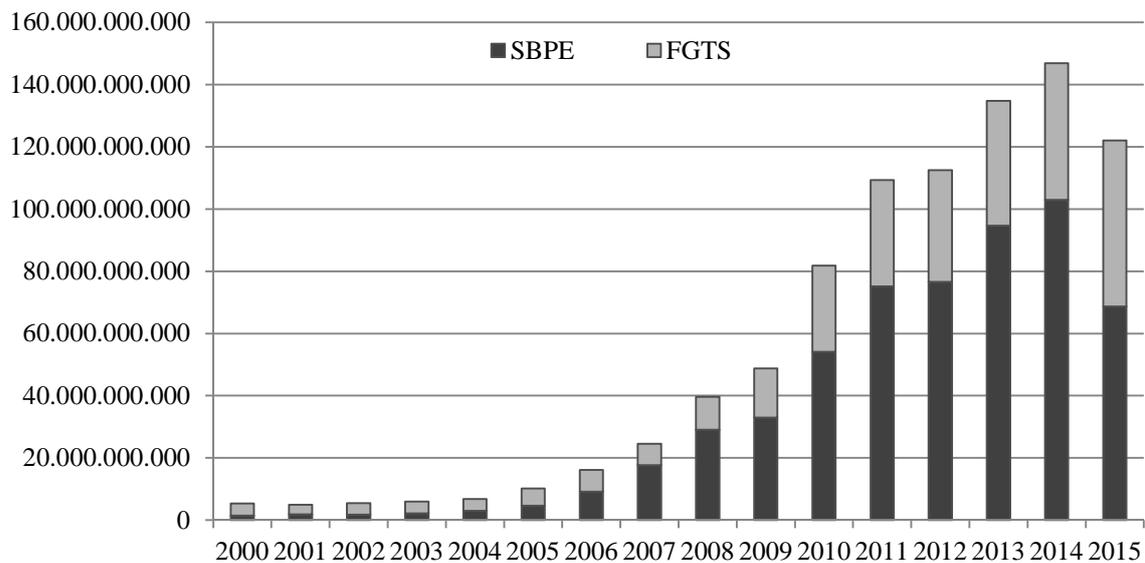
Ao primeiro ano do governo Lula (2003-2006) o total dos recursos destinados à habitação resultaram na soma de R\$39 bilhões de reais, sendo R\$18,9 bilhões relativos ao SBPE e R\$20,2 bilhões originários do FGTS. Já em seu segundo mandato (2007-2011), as fontes de recursos são fortalecidas e os valores praticamente quintuplicam e quase atingem a soma de R\$195 bilhões, desse montante R\$133,7 bilhões eram provenientes do SBPE e R\$ 60,9 bilhões do FGTS. Ao longo do período, o montante do SBPE atinge R\$575,6 bilhões e para o FGTS, a cifra de R\$299,5 bilhões, tais investimentos estimularam o mercado da habitação, dinamizando a economia brasileira.

Tabela 3 – Total de recursos e unidades contratadas por meio do SBPE e do FGTS – 2000 a 2015 (valores nominais).

ANO	SBPE			FGTS		
	R\$	Unidades	%	R\$	Unidades	%
2000	1.524.755.165	31.403	0,8	3.872.463.807	316.398	5
2001	1.855.040.025	35.607	1	3.072.801.096	264.021	4,1
2002	1.736.953.735	28.790	0,8	3.730.846.454	253.190	4
2003	2.178.516.737	36.377	1	3.818.289.388	246.107	3,9
2004	2.973.197.631	53.472	1,4	3.879.398.166	267.362	4,2
2005	4.623.676.739	60.218	1,6	5.532.466.902	337.846	5,3
2006	9.202.864.778	113.178	3	6.982.900.389	407.901	6,4
2007	17.655.909.216	194.590	5,2	6.899.141.256	333.237	5,2
2008	29.044.429.463	296.003	7,9	10.559.372.787	285.446	4,5
2009	32.955.176.364	293.522	7,9	15.836.350.930	396.367	6,2
2010	54.077.158.479	406.236	11	27.688.850.669	665.885	10
2011	75.103.684.935	471.619	13	34.224.193.737	549.661	8,6
2012	76.529.259.820	423.019	11	35.990.547.686	515.342	8,1
2013	94.608.885.237	470.599	13	40.133.317.658	491.861	7,7
2014	102.936.223.695	500.713	13	43.960.920.802	486.229	7,6
2015	68.670.631.079	314.538	8,4	53.383.598.039	574.943	9
TOTAL	575.676.363.098	3.729.884	100	299.565.459.774	6.391.796	100

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da CBIC (2018)⁹³

Gráfico 10- Volume de recursos destinados ao financiamento habitacional via SBPE e FGTS (em reais).



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da CBIC (2018)

Segundo os dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), as contratações com recursos do FGTS ao longo do período explícito e destinadas a área de Habitação Popular contemplaram os seguintes programas: Apoio à Produção, Carta de Crédito - Associativa COHAB, Carta de Crédito - Associativa Entidades, Carta de Crédito – Individual,

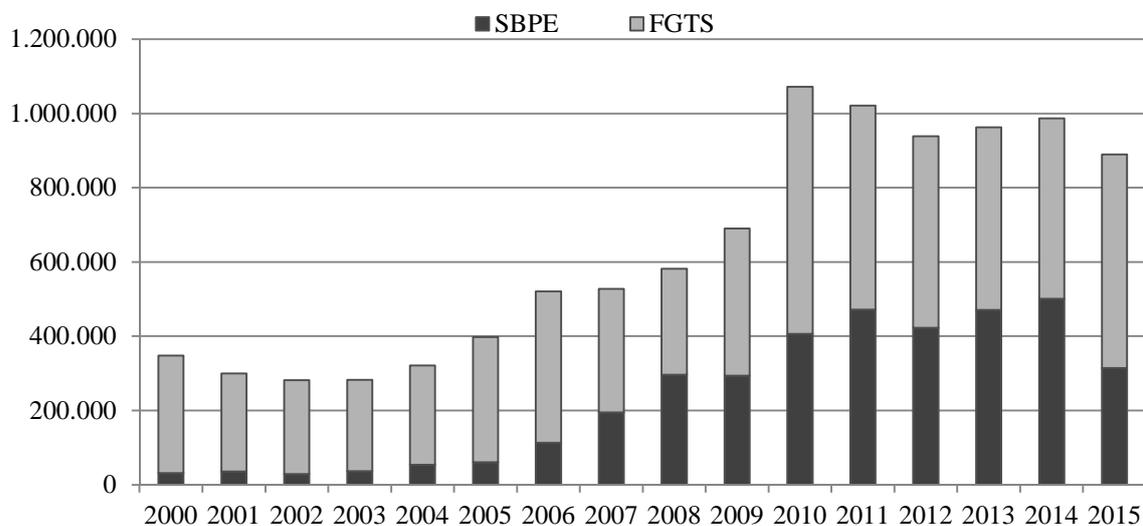
⁹³ CBIC (2018). Disponível em: <<http://www.cbicdados.com.br/menu/financiamento-habitacional.>>. Acesso em: 19 jan. 2018.

PAR, Pró-Cotista e o programa Pró-Moradia, por meio de uma série de modalidades como, por exemplo, a aquisição de terreno e construção, produção de unidade habitacional e lote urbano, dentre tantas outras.

Do mesmo modo que o volume de recursos, o número de unidades habitacionais financiadas praticamente duplicou entre os anos 2000 e 2009, partindo de 347 mil unidades no ano 2000 para 689 mil unidades em 2009 ao final da gestão do presidente Lula, atingindo o ápice em 2010, pouco mais de 1 milhão de unidades habitacionais no primeiro ano do governo da presidente Dilma. No acumulado para o período, foram financiadas 6,3 milhões de unidades pelo FGTS e 3,7 milhões por meio do SBPE, conforme revela o Gráfico 11 e Tabela 3.

Evidentemente, o lançamento do PMCMV em 2009 gerou impactos consideráveis no número de unidades financiadas pelo FGTS pois, até dezembro de 2015, haviam sido contratadas 4,16 milhões de moradias e entregues 2,5 milhões de unidades habitacionais, no mesmo ano, mais de R\$ 47,6 bilhões foram contratados com recursos do SBPE para aquisição de moradias novas (MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, 2015, p. 54 e 57).

Gráfico 11- Quantidade de unidades habitacionais financiadas via recursos do SBPE e FGTS



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da CBIC (2018)

No final da primeira gestão do presidente Lula, as estratégias do governo estão voltadas ao “crescimento econômico a partir da ampliação do consumo dos trabalhadores [...] o incentivo ao consumo figurou como elemento de importância crucial e em escala cada vez maior” (ROLNIK, 2015a, p. 299). Deste modo, a estratégia foi a adoção de planos e programas que incentivassem o crescimento econômico do país. É nesse contexto que, em 2007, o governo

federal lança o Programa de Aceleração da Economia⁹⁴ (PAC), cujo objetivo principal era a retomada dos investimentos em setores estruturais, de ordem urbana e social no país, direcionados para as áreas de infraestrutura, habitação e saneamento, tendo como contrapartida o fortalecimento do cenário macroeconômico. Com um orçamento previsto para o programa de R\$503,9 bilhões⁹⁵, estes foram distribuídos da seguinte forma:

1) Logística: rodovias, ferrovias, portos, aeroportos com orçamento de R\$ 58,3 bilhões. 2) Energia: geração e distribuição de energia, combustíveis renováveis, petróleo e gás natural, com orçamento de R\$274,8 bilhões. **3) Infraestrutura social e urbana:** luz para todos, saneamento, **habitação** e recursos hídricos, com orçamento de R\$ 170,8 bilhões (MARICATO, 2014, p. 64 e 65, grifo nosso).

Os recursos então provisionados à habitação seriam destinados à urbanização de favelas e a promoção da habitação pública, estreitando os laços com o desenvolvimento urbano com vistas a assegurar o direito à cidade aos indivíduos mais fragilizados (MARICATO, 2014). No entanto, por meio dos valores expressos na Tabela 4, é possível verificar que cerca de 60% dos recursos investidos ao longo desta fase do programa foram destinados aos financiamentos ligados ao SBPE.

Tabela 4 – Investimentos do PAC 1 em Habitação (R\$ - milhões).

Habitação - PAC	Governo Federal	Contrapartida	TOTAL
Urbanização de favelas - OGU	5.479.40	2.443.20	7.901.50
Finanças - Caixa & BNDES	2.836.40	519.40	3.355.80
FNHIS – OGU	1.847.50	398.40	2.245.90
Financiamento habitacional - particular	23.506.00	0.00	23.506.00
Financiamento da habitação - SBPE	53.259.20	0.00	53.259.20
TOTAL	86.928.50	3.339.90	90.268.40

Fonte: CARDOSO e LEAL, 2010, p. 201

Ainda em 2010, foi lançada a segunda etapa do PAC, intitulado como PAC2, com vigência para o quadriênio 2011-2014 e as metas estipuladas pelo governo são de investimentos da ordem de R\$708,43 bilhões. Em 2014, o Tribunal de Contas da União (TCU) divulga a previsão revisada de investimentos para o PAC 2, por meio da Tabela 5 é possível verificar o destaque para os eixos de Energia (R\$ 334,3 bilhões) e o Minha Casa Minha Vida (R\$ 255,7 bilhões) que apresentam os maiores orçamentos, conforme apresentado pela Tabela 5.

⁹⁴A primeira fase do PAC foi lançada em 2007 pelo presidente Lula e foi encerrada em dezembro de 2010.

⁹⁵ A última previsão realizada pelo Governo, exposta no 11º balanço do PAC, era de R\$ 657,4 bilhões para o período 2007-2010. Disponível em: <http://www.planejamento.gov.br/secretarias/upload/Arquivos/noticias/pac/Pac_1_4.pdf/>. Acesso em: 06 mar. 2018.

Tabela 5 – Previsão revisada de investimentos das ações com previsão de conclusão até 2014 do PAC 2 (R\$ - milhões).

Tipo	Estatais	Setor Privado	Financiamento ao setor privado	Setor Privado + Financiamento ao setor privado	OGU	Financiamento ao Setor Público	Contrapartida de Estados e Municípios	TOTAL
Energia	209,8	95,2	27,9	123,1	1,40	-	-	334,3
Transportes	1,6	43,09	18,0	60,9	72,10	0,00	0,1	134,8
Minha Casa, Minha Vida	-	10,40	176,00	186,40	66,70	1,1	1,5	255,7
<i>Financiamento SBPE</i>	-	-	<i>176,00</i>	<i>176,00</i>	-	-	-	<i>176,0</i>
<i>Urbanização Assentamentos Precários</i>	-	-	-	-	<i>4,5</i>	<i>1,1</i>	<i>1,5</i>	<i>7,1</i>
<i>MCMV II</i>	-	<i>10,40</i>	-	<i>10,40</i>	<i>62,20</i>	-	-	<i>72,6</i>
Água e Luz para Todos	8,0	1,0	-	1,0	20,7	2,0	0,5	32,2
Cidade Melhor	-	-	-	-	7,6	13,1	1,6	22,3
Comunidade Cidadã	-	-	-	-	19,8	-	-	19,8
Total do PAC 2	219,4	149,6	221,9	371,5	188,3	16,20	3,6	799,0

Fonte: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão *in* TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO, 2016, p. 7.

Em ambas as etapas do PAC, verifica-se o considerável volume de recursos disponibilizados para a produção habitacional, que beneficiaram majoritariamente a produção habitacional via mercado constituindo, assim, uma ação preponderante na política de desenvolvimento habitacional.

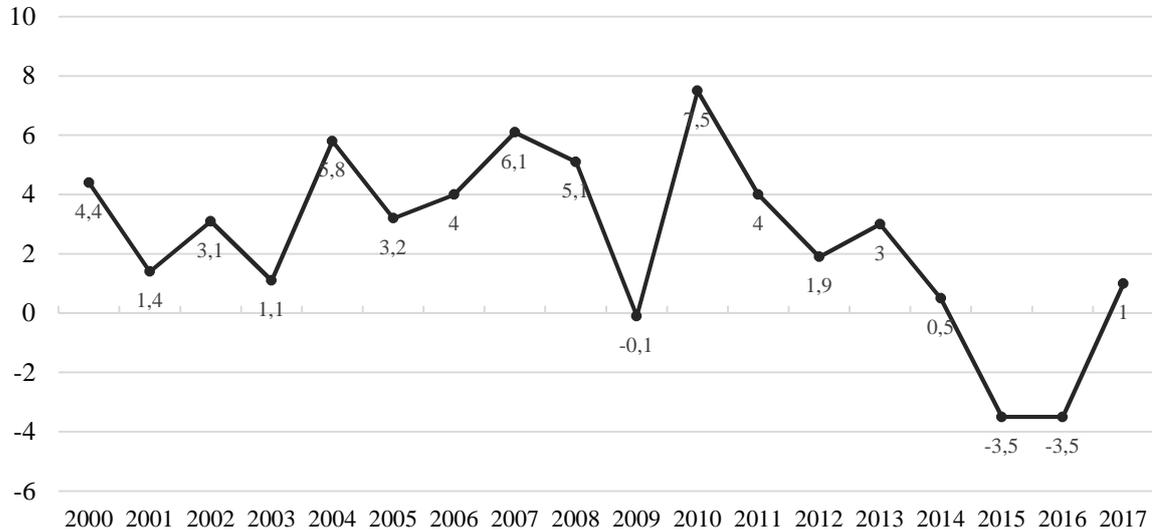
Ainda assim, os investimentos do PAC cumpriram o propósito de dinamizar a economia, contribuindo para o desenvolvimento do país, estimulando o consumo interno, o que possibilitou o aumento dos postos de trabalho que, associado a outras medidas complementares como o Bolsa Família e o aumento real do salário mínimo, fomentaram a redução progressiva da pobreza e da desigualdade, estimulando o consumo.

Desde o ano 2000, a economia brasileira tem iniciado um processo de estabilização e crescimento das taxas anuais do Produto Interno Bruto (PIB), cujo valor médio entre os anos 2004 e 2008 se equiparou ao das economias mundiais, cerca de 4,6% ao ano (CARDOSO e LEAL, 2010, p. 191 e 192), encerrando o ano de 2008 com crescimento de 5,1%, conforme exposto no Gráfico 12. No entanto, o agravamento da crise⁹⁶ financeira mundial, eclodida em

⁹⁶“Crise dos *subprimes*, bolha imobiliária, crise das hipotecas – diversas expressões para designar uma mesma crise, que levou bancos tradicionais a encerrarem suas atividades e fez a bolsa norte americana protagonizar quedas espetaculares, comparáveis à crise de 1929” (ROYER, 2009, p. 16 e 17).

outubro de 2008⁹⁷, provocou impactos profundos nas economias e no Brasil a taxa de crescimento reduziu de maneira vertiginosa, em 2009 a taxa atinge um patamar de -0,1%, .

Gráfico 12- Taxas de crescimento anual do Produto Interno Bruto do Brasil (em %).



Fonte: IBGE (2018)⁹⁸

No intuito de diminuir os impactos decorrentes da crise global⁹⁹ e buscando fomentar a economia, associada à necessidade de desenvolver um programa voltado especialmente para a habitação¹⁰⁰, o governo federal lançou, em abril de 2009, um novo programa de desenvolvimento¹⁰¹, a ser conduzido pelo Ministério da Casa Civil e pelo Ministério da

⁹⁷ “Quando estoura a crise hipotecária e financeira nos EUA, os investidores começam a vender suas ações. No final de 2008, estas já estavam sendo negociadas por uma fração de seu valor patrimonial. A situação era de crise internacional e ameaça de quebra no setor, o que poderia contaminar toda a cadeia produtiva e, conseqüentemente, a estratégia econômica do governo brasileiro.” (ROLNIK, 2015a, p. 300).

⁹⁸ IBGE (2018). Disponível em: <<https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/20166-pib-avanca-1-0-em-2017-e-fecha-ano-em-r-6-6-trilhoes>> Acesso em: 21 mai. 2018.

⁹⁹ “O Pacote Habitacional lançado pelo Governo Federal em abril de 2009 – Minha Casa Minha Vida (MP n. 459, 25/03/2009) **pretende financiar a produção de moradias para, antes de mais nada, minimizar o impacto da crise internacional sobre o emprego no Brasil.** A prioridade é essa e ela não é pouco importante, ao contrário, ela é emergencial. A violência aumenta com o desemprego. Este não é a única causa daquela mas uma das principais senão a principal.” (MARICATO, 2009a, p. 1, grifo nosso).

¹⁰⁰ Tal estratégia de fomento a economia atende a lógica estabelecida entre a demanda e o consumo, atendendo aos anseios das diversas classes e atores econômicos, como define David Harvey (2005, p. 48), “a demanda da classe trabalhadora por boa moradia talvez seja cooptada por um programa público de habitação, que serve para estabilizar a economia e para aumentar a demanda por materiais de construção de determinado tipo.”

¹⁰¹ “O governo acertou quando remeteu à construção civil o foco da tarefa de geração de postos de trabalho, pois ela cria demandas para trás, na indústria que a alimenta (ferro, vidro, cerâmica, cimento, areia) e para frente, após a sua conclusão (eletrodomésticos, mobiliários para as novas moradias)” (MARICATO, 2014, p. 75).

Fazenda. O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), sancionado pela Lei 11.977/2009, configurou-se como o maior programa habitacional da história brasileira¹⁰².

No entanto, como destacado por Maricato (2014, p. 75) foi tão somente uma “política habitacional com interesse apenas na quantidade de moradias, e não na sua fundamental condição urbana”, ou seja, uma política cujo objetivo era o desenvolvimento de uma ação anticíclica sobre premissas keynesianas, que objetivaram o dinamismo da construção civil, o que, por sua vez, produziria impactos na economia como um todo (CARDOSO e LEAL, 2010) de tal modo que:

O pacote ouviu especialmente os empresários de construção e parte das contradições que apresenta, como a inclusão das faixas de renda situadas entre 7 e 10 salários mínimos, derivam desse fato. O mercado imobiliário privado produz no Brasil, um “produto de luxo” acessível apenas a menos de 20% da população (o que é próprio do capitalismo “ornitorrínquico”). A classe média, excluída do mercado, foi incluída no pacote. O gigantesco problema habitacional (e urbano, portanto) não tem solução no âmbito do governo federal e nem mesmo no âmbito da federação. (MARICATO, 2009a, p. 2)

O PMCMV foi inspirado nas experiências habitacionais do Chile e México (Figuras 11 e 12) em curso desde 1980, cujos programas habitacionais tratavam a habitação como um meio de “modelo de inclusão pelo consumo, em que a moradia para a população de baixa renda deve ser ao mesmo tempo uma mercadoria a ser acessada por meio de relações de mercado e uma oportunidade de negócio para empresas privadas” (ROLNIK, 2015b, p. 131).

Figuras 11e 12– Empreendimentos habitacionais de preços acessíveis e de mini casas em Villa del Alamo, localizados em Tijuana no México.



Fonte: *Los Angeles Times* (2017)¹⁰³

¹⁰² “O volume de subsídios que o pacote ofereceu na sua primeira edição, 34 bilhões de reais, era de fato inédito na história do país: nem mesmo o BNH dirigiu tantos recursos à baixa renda numa única operação.” (FIX, 2011, p. 140).

¹⁰³*Los Angeles Times* (2017). Disponível em: <<http://www.latimes.com/projects/la-me-mexico-housing-es/>>. Acesso em: 03mar. 2018.

No Brasil, o processo não foi diferente uma vez que o programa foi estruturado com base na produção de residências via iniciativa privada, intermediada pelo Estado, que atuaria apenas como agente regulador, financeiro e fiscalizador mediante a Figura da CEF.

Na primeira fase do PMCMV foram construídos 1 milhão de unidades habitacionais, e, para tanto, seriam empenhados:

R\$25,5 bilhões do OGU, aportados no FAR (Fundo de Arrendamento Residencial), e R\$8,5 bilhões no FGTS, totalizando R\$34 bilhões. Na segunda fase, lançada em maio de 2011, a meta foi elevada para 2 milhões de moradias e os recursos mobilizados foram ampliados para R\$71,7 bilhões do OGU e R\$9,5 bilhões do FGTS. (SÍGOLO, 2014, p. 86).

O programa foi direcionado para três faixas de renda, com limites específicos, quantidade total de unidades e valores máximos dos imóveis a serem financiados, sendo que o porte do município era um critério preponderante para os valores atribuídos. Em decorrência ao avanço do programa, os limites superiores de renda estipulados por faixas foram elevados, como demonstrado na Tabela 6.

Tabela 6 – Faixas de renda atendida e metas do PMCMV e número de unidades – Fases 1 e 2.

FAIXAS	Em R\$	Número de unidades – MCMV 1	Número de unidades – MCMV 2
FAIXA 1	Até R\$ 1.395 – Fase 1	400.000	1.600.000
	Até R\$ 1.600 – Fase 2		
FAIXA 2	R\$ 1.396 a R\$ 2.790 – Fase 1	400.000	600.000
	R\$ 1.601 a R\$ 3.275 – Fase 2		
FAIXA 3	R\$ 2.790 a R\$ 4.650 – Fase 1	200.000	200.000
	R\$ 3.275 a R\$ 5.000 – Fase 2		

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de TCU (2013)¹⁰⁴

Conforme apontado por Melazzo (2015, p. 383), a elevação dos valores das faixas de rendimento foi impulsionada pelo aumento dos preços dos terrenos urbanos o que, por sua vez, revela um aspecto negativo do programa, o fomento da expansão da cidade em direção às franjas urbanas, uma vez que as empresas buscam terras baratas que, conseqüentemente, ficam cada vez mais distantes da área urbana consolidada.

Alcançando a soma de R\$34 bilhões de reais em ofertas de subsídio em sua primeira fase (FIX, 2011; ROLNIK, 2015a), o programa foi visto com bons olhos e tais ações contribuíram para a publicidade do programa, o que fortaleceu o governo de forma político-eleitoral, conforme destaca Rolnik (2015a, p. 306):

¹⁰⁴ TCU (2013). Disponível em: <<http://portal.tcu.gov.br/lumis/portal/file/fileDownload.jsp?inline=1&fileId=8A8182A14D92792C014D92858CFD7429>>. Acesso em: 03mar. 2018.

não é de estranhar que o MCMV tenha sido lançado em março de 2009, um ano e meio antes do período de disputa eleitoral para presidente. Além de conter os efeitos políticos nefastos que uma crise econômica poderia gerar sobre a sucessão presidencial, serviu para fortalecer a candidatura da ministra-chefe da Casa Civil, Dilma Rousseff.

O PMCMV atuou então em três frentes complementares: a primeira é a conquista de capital político por meio da atuação do programa nos municípios, quer estes sejam da base aliada ou não, visto que “ao delegar a promoção de empreendimentos habitacionais a empresas [...] o governo federal obtém dividendos políticos independente da vontade da gestão local” (ROLNIK, 2015a, p. 307). Destarte, garantiu também apoio das municipalidades uma vez que muitos desses municípios não têm capacidade para implementação dos programas habitacionais, permitindo que estes reduzam o investimento de recursos de seus orçamentos na área de habitação, ficando a cargo em muitos casos apenas na indicação da demanda.

Entretanto, o programa contribuiu para permear velhas práticas, cujos benefícios eleitorais são conquistados mediante baixos investimentos financeiros e institucionais, segundo Rolnik (2015a, p. 308) “cada unidade produzida vale para duas contagens, ou seja, o capital político gerado serve tanto para o município quanto para o governo federal, além de deputados da base aliada”. A exemplo desta frente de ação, a Figura 13 ilustra de que maneira a entrega de unidades habitacionais se converte numa plataforma eleitoreira composta por diversos políticos, de distintos partidos¹⁰⁵ e esferas governamentais.

A segunda frente de atuação é relativa à questão ideológica¹⁰⁶ que recai sobre a provisão habitacional, uma vez que a casa própria é tida como uma garantia contra as mazelas sociais e urbanas que afetam a vida da população de baixa renda. Nesse sentido, para grande parcela desta população, o programa atuou como égide no enfrentamento a essas questões (FIX, 2011).

¹⁰⁵Explicitando os efeitos políticos e o favorecimento gerado pelo PMCMV, o ex-prefeito Valdomiro Lopes (2008-2016), em seu primeiro mandato (2008-2012), foi candidato pelo PSB, em 2014 para eleição presidencial, seu partido declarou apoio total ao PSDB e a seu candidato a disputa presidencial o então senador Aécio Neves, no entanto, o ex-prefeito emitiu diversas declarações de apoio à reeleição da presidente Dilma Rousseff. Tal fato torna claro que, o impulso econômico e político promovido nos municípios pelos investimentos do governo federal, superam as questões ideológicas e partidárias.

¹⁰⁶ Amplamente difundida no regime militar e trazida à tona novamente, “essa ideologia – que tem um campo material amplo para prosperar no Brasil, diante da escassez de alternativas, das ameaças de despejos nas favelas e cortiços, da instabilidade econômica, da insegurança no emprego, da debilidade das redes de proteção social – foi requisitada como parte de um arranjo que ajudou as empresas no enfrentamento a problemas do setor, anteriores à crise, como reconheceram os próprios agentes econômicos.” (FIX, 2011, p. 141).

Figura 13 – Entrega de 1993 unidades no Residencial Nova Esperança por meio do PMCMV, em São José do Rio Preto/SP - agosto de 2011. Em primeiro plano, da esquerda para direita: o governador do estado de São Paulo Geraldo Alckmin (PSDB), beneficiária, a presidente Dilma Rousseff e beneficiários. Em segundo plano da esquerda para direita: os deputados federais Edinho Araújo (PMDB) e Newton Lima (PT) e o então prefeito Valdomiro Lopes (PSB)



Fonte: Biblioteca da Presidência da República (2014)¹⁰⁷

E por fim, a terceira frente de atuação está relacionada ao incremento econômico e ao efeito anticíclico, mediante as operações que foram realizadas por praticamente todo território, conforme apresentado na Figura 14. Tal cenário evidencia, inclusive, o implemento do programa em estados nos quais os déficits habitacionais são significativos, como por exemplo, nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais, em que o programa foi impulsionado, sobretudo, em função do ônus excessivo provocado pelos gastos com aluguel na renda das famílias.

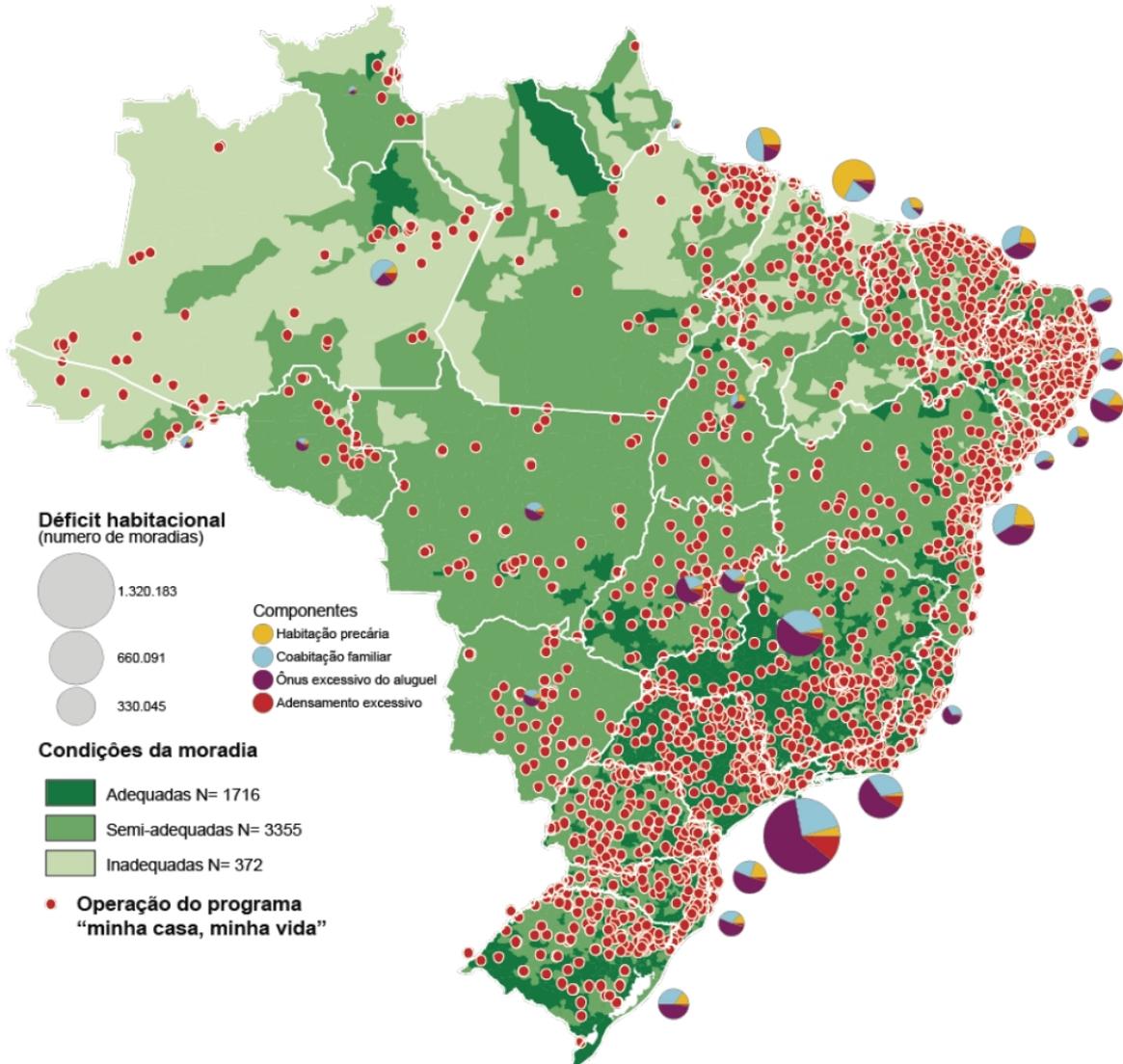
Estas ações impulsionaram o setor da construção civil, que cresceu 47,1% entre os anos 2003-2013, contribuindo para a criação de 2,23 milhões de postos de trabalhos formais e com nítidos reflexos no PIB, tendo neste período apresentado um crescimento de 45,9%, evidenciando assim, o quão bem sucedido foi a criação do programa a título de desenvolvimento econômico, geração de renda e emprego (ROLNIK, 2015a).

No entanto, o PMCMV transformou de forma dual a questão habitacional no Brasil pois, apesar de ter sido uma ferramenta importante para a geração de emprego, renda e da moradia, sua realização ocorreu por um “mecanismo perverso, do ponto de vista da universalização do direito à moradia e à cidade” (SÍGOLO, 2014, p. 249). Ao invés de ser uma política habitacional orientada às demandas dos movimentos sociais e urbanos, o programa foi moldado, como um “pacote de salvamento de incorporadoras financeirizadas. O MCMV se transformou na política

¹⁰⁷Biblioteca da Presidência da República (2014). Disponível em: <<http://www.biblioteca.presidencia.gov.br/imagens/entrega-do-programa-minha-casa-minha-vida-em-sao-jose-do-rio-preto>>. Acesso em: 05 mar. 2018.

habitacional do país, baseada no modelo único de promoção da casa própria, acessada via mercado e crédito hipotecário” (ROLNIK, 2015a, p. 309).

Figura 14 – Distribuição das ações do programa Minha Casa Minha Vida realizadas até março de 2016.



Fonte: THERY, 2017, p. 3

Conseqüentemente, a questão urbanística é desconsiderada, seja pela falta de critérios, quanto aos aspectos urbanísticos de ocupação, resultando na escolha de glebas afastadas e desconectadas das áreas centrais, uma vez que o “protagonismo das construtoras na proposição de projetos e na seleção de terrenos relega a inserção urbana dos empreendimentos a uma questão de relevância secundária, senão inexistente” (ROLNIK, 2015b, p. 131), cujos projetos arquitetônicos e urbanísticos invariavelmente tem proporcionado péssimas soluções espaciais e estéticas.

Em decorrência a tal protagonismo, é promovido a multiplicação dos vazios urbanos, contribuindo para o espraiamento urbano das cidades brasileiras, mediante ao uso predominantemente residencial configurando uma ocupação monofuncional, contribuindo para a criação de bairros dormitórios, cuja ausência ou escassez de serviços, comércios e equipamentos urbanos criaram zonas inertes e monótonas, independente da classe social a ser atendida, tornando-se um modelo insustentável de urbanismo, imputando prejuízos ambientais, sociais e econômicos, ao passo que imóveis vagos ou subutilizados em áreas urbanizadas consolidadas poderiam ter sido componentes da política urbana/habitacional.

Como observado por Nadal e Linka (2018), o PMCMV apresenta um futuro desastroso pois, ao invés de ser lembrado como um dos maiores investimentos destinados a provisão de moradia digna, este, em função das severas divisões espaciais e sociais dispare que aprofundou, vai deixar um legado de milhões de lugares ruins para as próximas gerações resolverem, tal qual o impasse ocorrido na experiência chilena:

Hoje o Chile vive o dilema do que fazer com os seus 'com teto'. As centenas de milhares de casas e apartamentos da supostamente exitosa política habitacional chilena produziram um território marcado por uma segregação profunda, onde o lugar dos pobres é uma periferia homogênea, de péssima qualidade urbanística e, muitas vezes, também, de péssima qualidade de construção, marcada ainda por sérios problemas sociais, como tráfico de drogas, violência doméstica, entre outros” RODRIGUEZ E SUGRANYES, 2005 *apud* ROLNIK et al, 2005, p.149.

Deste modo, ainda que tenha sido investido dezenas de bilhões de dólares, o PMCMV condicionou a população a viver longe da cidade, o que agravou os problemas de deslocamento e mobilidade, bem como as lançou em empreendimentos que enfrentam gravíssimos problemas sociais (YANG, ARAÚJO e MENEZES, 2019). Portanto, o que se verificou em relação ao pacto social-desenvolvimentista e as políticas e programas vinculados à promoção privada da moradia foi, sobretudo, a dominância do capital sobre o circuito imobiliário no Brasil, em que a maximização dos ganhos privados em detrimento ao pacto social ditaram os rumos da política habitacional e urbana no país.

2.5–O mercado imobiliário e a expansão urbana nas cidades de porte médio do interior paulista.

Neste item é discutida a reestruturação das cidades de porte médio do interior paulista face às transformações econômicas, políticas e sociais ocorridas ao longo das duas primeiras

décadas do século XXI, período este em que se inicia a retomada e expansão da produção imobiliária no Brasil, por meio da provisão habitacional formal via mercado privado que, como visto anteriormente, atingiu índices superiores aos obtidos no auge do BNH. Desse modo, a dinâmica de produção do espaço urbano vigente nas últimas décadas foi orientada pelas lógicas de expansão do capital, tendo sido responsável por impactos diretos na configuração de seu espaço intra-urbano.

As cidades médias do interior paulista são polos regionais atrativos, uma vez que compõem um território único, sobretudo em consequência de seu desenvolvimento¹⁰⁸, infraestrutura e acessibilidade, fluxos de capitais, mercadorias e população¹⁰⁹. Somam-se a tais fatos a elevação da renda e a consequente redução da pobreza decorrente das transformações econômicas e sociais vivenciadas nas últimas décadas. Deste modo, tais incrementos aumentaram a capacidade de consumo dos habitantes paulistas o que, conseqüentemente, possibilitou o acesso ao mercado imobiliário residencial privado, dinamizando assim a produção por meio da ampliação deste mercado, atraindo para essas regiões uma gama de empreendedores urbanos.

Por meio da Tabela 7 é possível verificar a evolução de alguns dos parâmetros citados em três cidades paulistas. No que diz respeito a renda *per capita*, ao longo de duas décadas, observa-se a sua elevação, sendo que Ribeirão Preto e São José do Rio Preto apresentam um incremento real de cerca de 45% e Marília de 40%. A elevação da renda tem impacto direto na redução da pobreza, propicia o aumento do IDHM e reduz o Índice Gini¹¹⁰ dos três municípios.

¹⁰⁸ “A cartografia da vulnerabilidade no Estado mostra uma estreita correspondência com a concentração da riqueza dos municípios paulistas. As áreas sob nenhuma vulnerabilidade localizam-se quase exclusivamente em municípios com mais de 100.000 habitantes.” (THÉRY, 2006c, p. 3)

¹⁰⁹ “Em termos de crescimento populacional, o Estado de São Paulo tem apresentado taxas maiores que a média nacional. A década de 50 foi a de maior crescimento da população, de 3,6% ao ano, em comparação a 3,2% do país. Entre 1991-2000, enquanto o Estado aumentou 1,8% ao ano, o Brasil registrou incremento de 1,6%. Entre 2000-2005, o ritmo decrescimento da população paulista foi de 1,6% e o do país de 1,4%. Essa dinâmica reflete a forte atração exercida pelo Estado de São Paulo no cenário nacional, que pode ser atribuída basicamente à alta concentração das atividades produtivas e à sua capacidade de geração de renda.” (THÉRY, 2006b, p. 2)

¹¹⁰ “Instrumento para medir o grau de concentração de renda em determinado grupo. Ele aponta a diferença entre os rendimentos dos mais pobres e dos mais ricos. Numericamente, varia de zero a um [...]. O valor zero representa a situação de igualdade, ou seja, todos têm a mesma renda. O valor um (ou cem) está no extremo oposto, isto é, uma só pessoa detém toda a riqueza.” (WOLFFENBÜTTEL, 2004, p. 80).

Tabela 7 – Evolução da população, renda per capita, da pobreza e grau de urbanização nas cidades de Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Marília entre os anos 1991,2000 e 2010.

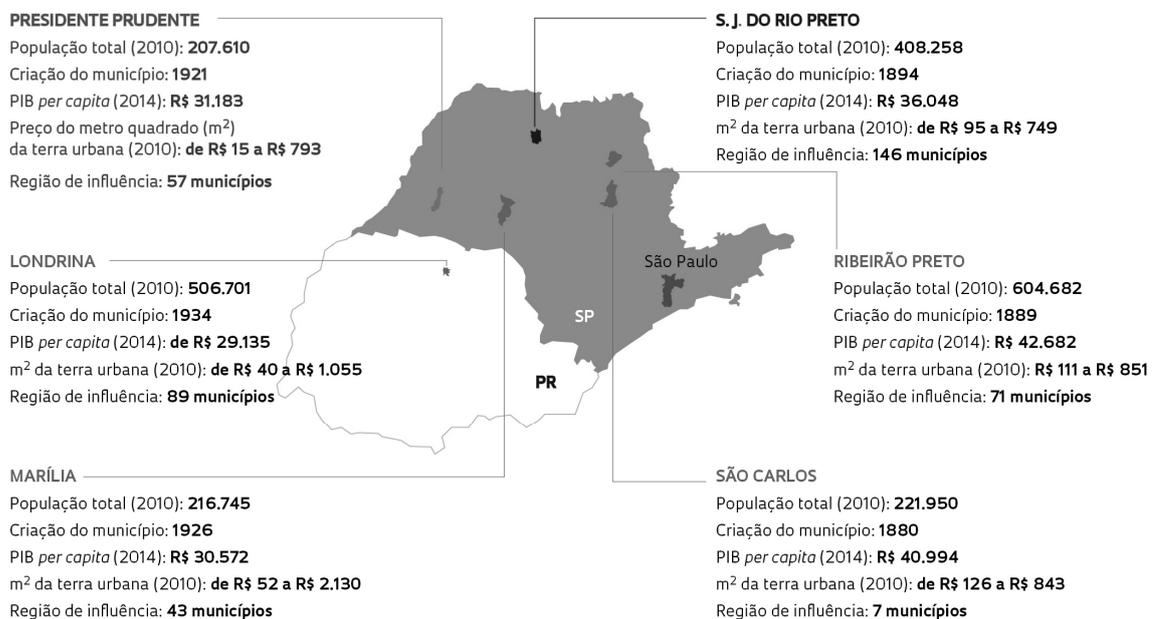
INDICADOR	Ribeirão Preto			São José do Rio Preto			Marília		
	1991	2000	2010	1991	2000	2010	1991	2000	2010
População	430.522	504.814	604.682	280.559	358.257	408.258	161.305	197.454	216.745
Renda <i>per capita</i> - R\$	899,18	1.070,28	1.314,04	802,30	1.008,91	1.169,16	679,59	830,87	953,20
Índice Gini	0,53	0,56	0,54	0,50	0,55	0,50	0,55	0,56	0,50
IDHM	0,626	0,733	0,800	0,610	0,745	0,797	0,601	0,725	0,798
Grau de Urbanização - %	97,7	99,6	99,7	97,51	94,15	93,93	93,31	96,08	95,51

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil (2013)¹¹¹

Outro fator preponderante na decisão de investir em cidades do interior está relacionado à disponibilidade de novas áreas propícias à expansão por meio das atividades imobiliárias, além, dos valores da terra (Figura 15) que, no interior, apresentam preços menores do que os operados na capital ou em regiões metropolitanas, uma vez que o estoque de terras é maior.

Por exemplo, ao comparar o valor dos terrenos nas cidades da Grande São Paulo com os terrenos localizados no interior, constatou-se uma diferença de preço de 50% (ZAP IMÓVEIS, 2007).

Figura 15 – Preço do metro quadrado (m²) da terra urbana em cinco cidades de porte médio paulistas - 2010



Fonte: FIORAVANTI, 2017, editado pelo autor.

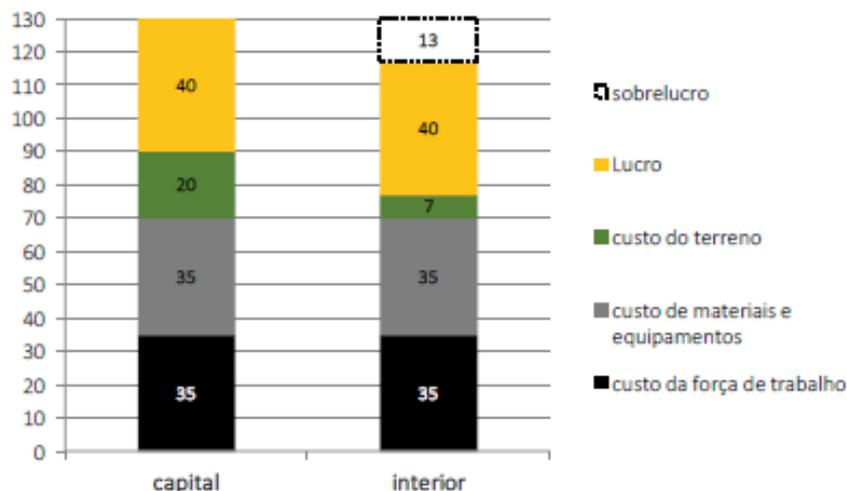
¹¹¹Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil (2013). Disponível em: <<http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil/>>. Acesso em: 05 mar. 2018.

Tal lógica pode ser conferida nas transcrições de teleconferências realizadas por empresas de capital aberto, dentre elas a Rodobens Negócios Imobiliários (RNI) que, ao ser indagada sobre a sua estratégia de atuação, a empresa afirma ter seu negócio orientado às cidades do interior por uma questão mercadológica, ou seja, “[...] é aproveitar também um viés de mercado [...], isso faz mais sentido, até **por custo de área**, questão de deslocamento das pessoas.” (RNI, 2013, p. 11 e 12, grifo nosso). Outra empresa do ramo, a PDG Realty, quando questionada quanto à diferença do peso do terreno no VGV e de margens de lucros em operações na capital/ interior, afirma que:

[...] o interior está vindo até com margens mais altas, **porque o mix de custo de terreno é menor que o mix de custo de terreno de capital**. Para dar um exemplo, em capital os terrenos atualmente estão entre 12% e 15% do VGV, enquanto no interior a gente chega a buscar entre 5% e 10% do VGV. (PDG REALTY, 2008, p. 22, grifo nosso)

A distinção de valor da produção imobiliária realizada no estado de São Paulo, entre a capital e o interior, é facilmente percebida ao associar as citações descritas ao Gráfico 13, em que Breda (2016) identificou¹¹² as porções de capital investido por unidade habitacional e verificou que os custos da força de trabalho, de materiais e equipamentos, são proporcionais, ou seja, preservam os mesmos valores, com exceção do capital investido no terreno, portanto, conseguem extrair o sobrelucro ao realizar suas operações nas cidades do interior:

Gráfico 13- Proporção de capitais investidos por unidade habitacional no segmento econômico (até R\$130 mil) dividido entre capital e interior.



Fonte: BREDA, 2016, p. 171.

¹¹² Por meio de dados obtidos nas teleconferências realizadas pela empresa PDG, o pesquisador Fausto Moura Breda (2016, p. 168 a 173) compara os volumes de capitais investidos no interior e na capital, e devido a aproximação de valores este compõe um gráfico no qual estima a proporção de capitais investidos por unidade habitacional no segmento econômico.

Como argumento de comparação, fundamenta-se na explicação de Botelho (2007, p. 57) que afirma que os empreendedores buscam a “expansão das áreas de construção para regiões periféricas onde a terra é mais barata. [...] Dessa forma, áreas da cidade que possuem boa infraestrutura são subutilizadas devido ao maior preço que as terras aí apresentam”, configurando, assim, uma estratégia de mercado independente da escala.

Deste modo, a opção por operar em tais cidades acaba por se caracterizar como um produto ímpar a ser explorado, concluindo o raciocínio, Sposito (2007), afirma que:

Uma primeira especificidade refere-se ao preço das terras urbanas. Em cidades de menor porte demográfico, o estoque de terras disponíveis é maior e os preços são mais baixos, o que determina segmentações socioespaciais diversas das observadas em cidades maiores. Preços mais baixos e maior disponibilidade de terras combinam com custos menores de vida, incluso os relativos a todos os tipos de serviço necessários à manutenção de habitações.

Outras estratégias adotadas pelos empreendedores imobiliários, que são intrínsecas ao modo de produção capitalista é a geração de novas demandas (HARVEY, 2005; HARVEY, 2014). Neste sentido, Ball (2003) ressalta que “ocasionalmente, a mudança das demandas de habitação cria novos segmentos de mercado nos quais as empresas especializadas podem crescer” (BALL, 2003, p. 912)¹¹³, ainda pode ocorrer a procura por novos mercados com características similares aos que já operam, no intuito de adotar uma forma de atuação regional com intenção de diminuir os riscos (BALL, 2003). Deste modo, as empresas tendem a “aumentar sua participação em um maior número de mercados regionais” (SANFELICI e HALBERT, 2015, p. 4)¹¹⁴.

Esses aspectos influenciaram o mercado imobiliário ao passo que o modelo de urbanização dado por meio da aliança entre a financeirização do setor imobiliário e a forma de produção deste mercado nas definições intra-urbanas não ocorreram exclusivamente nas capitais, como São Paulo ou Rio de Janeiro, mas em diversas cidades brasileiras, (CASTRO e SHIMBO, 2010; SANFELICI, 2013b).

Como completado por Mellazo (2015):

A expansão dos negócios imobiliários das grandes empresas para além das metrópoles, a maior importância da propriedade da terra nas decisões estratégicas de tais empresas, o adensamento da capacidade de investimento individual e (via de regra) em associações de diferentes formatos jurídicos com agentes eminentemente

¹¹³ Tradução livre do autor. No original: “Occasionally, changing demands for housing create new market segments in which specialist firms can grow up.” (BALL, 2003, p. 912)

¹¹⁴ Tradução livre do autor. No original: “[...] increase their market share over a wider number of regional markets.”(SANFELICI e HALBERT, 2015, p. 4)

locais e produtos imobiliários cada vez mais padronizados (dada a permanente necessidade de rebaixamento de custos) e/ou inovadores (no sentido de introduzir novas formas de morar ou novos espaços de consumo não existentes anteriormente) para determinados segmentos de renda pessoal e/ou familiar. (MELAZZO, 2015, p. 375)

As grandes incorporadoras se somaram¹¹⁵ a tantas outras empresas de atuação local e regional e passaram, então, a extrair suas rendas sob forte apoio das administrações municipais¹¹⁶ que, por sua vez, estavam respaldadas pelas políticas de desenvolvimento econômico discutidas no item anterior.

Deste modo, a intensificação das atividades imobiliárias nas cidades de porte médio induziu “maiores graus de complexidade dos padrões de estruturação urbana, [...] produzindo novas práticas socioespaciais” (MELAZZO, 2015, p. 374), com fortes reflexos na produção do espaço urbano.

Conforme citado por Sposito (2007) e Melazzo (2015), as cidades de porte médio do interior paulista apresentam características propícias à expansão urbana mediante a produção imobiliária. Logo, a produção e negociação de novos empreendimentos imobiliários, sejam estes realizados por empresas de capital aberto ou não, induziram a reestruturação da malha urbana que, por sua vez, implicaram em modificações no padrão de ocupação, cujo resultado foi a intensificação de antigos problemas urbanos diretamente ligados ao espraiamento urbano e o agravamento dos processos de segregação socioespacial.

No Estado de São Paulo, a intensiva produção imobiliária vinculada ao parcelamento do solo urbano pode ser verificada junto do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (SECOVI-SP). Esta entidade acompanha as reuniões de aprovação de loteamentos junto ao Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB)¹¹⁷ e compila

¹¹⁵ Em paralelo ao avanço das grandes incorporadoras, somam-se a atividade, os agentes locais, que independente das políticas nacionais adotadas, já estruturaram suas operações na cidade. Em alguns casos, advém de uma elite empreendedora que, ao diversificar seus investimentos e aplicar seus excedentes na construção civil, prosperaram no setor por meio da produção orientada ao segmento imobiliário residencial. Os agentes locais possuem algumas vantagens em relação às empresas externas pois, estes detêm o conhecimento das dinâmicas espaciais e comerciais, realizadas por empreendimentos passados, têm o domínio do funcionamento do mercado de terras local e apresentam, em muitos casos, influências nas decisões políticas locais, sobretudo as relativas às inerentes às legislações urbanas.

¹¹⁶ “Ao invés da necessária regulação fundiária e imobiliária, para aplacar o vendaval especulativo, governos e câmaras municipais flexibilizaram a legislação e ampliaram o perímetro urbano incluindo nele verdadeiros latifúndios, **especialmente nas cidades de porte médio.**” (MARICATO e AKAISHI, 2018, p. 1, grifo nosso)

¹¹⁷ O GRAPROHAB não é responsável por analisar e deliberar sobre todos os projetos de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais urbanos a serem implantados no estado. Segundo o Artigo 5º do Decreto Estadual Nº 52.053/2007, cabe ao Grupo analisar e deliberar sobretudo quanto aos projetos destacados nas letras a, b e c do

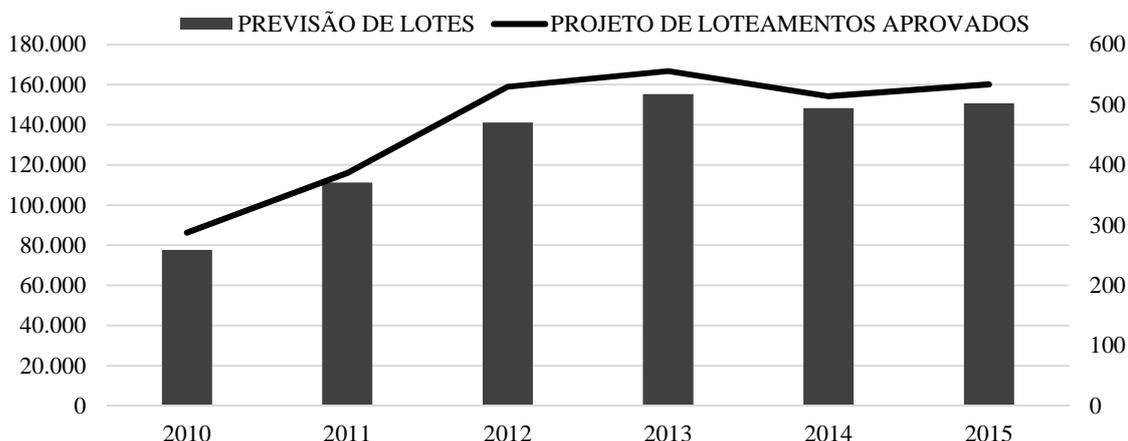
seus dados estáticos, apresentando-os anualmente¹¹⁸, a seguir resumidos pela Tabela 8 e pelo Gráfico 14.

Tabela 8 – Projetos de loteamentos aprovados pelo GRAPROHAB/SP e quantidade total de lotes previstos para o estado de São Paulo– 2010 a 2015 (em unidades).

ANO	PROJETO DE LOTEAMENTOS APROVADOS	PREVISÃO DE LOTES	%
2010	288	77.611	10
2011	387	111.236	14
2012	530	141.175	18
2013	556	155.237	20
2014	514	148.221	19
2015	534	150.603	19
TOTAL GERAL	2.809	784.083	100

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados de SECOVI-SP, 2010; 2011; 2012; 2013; 2014; 2015.

Gráfico 14- Projetos de loteamentos aprovados pelo GRAPROHAB/SP e quantidade total de lotes previstos para o estado de São Paulo– 2010 a 2015 (em unidades).



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados de SECOVI-SP, 2010; 2011; 2012; 2013; 2014; 2015.

Por meio dos dados obtidos entre os anos 2010 a 2015, pode-se delinear a produção imobiliária associada à aprovação de projetos e lotes urbanizados. O total de projetos aprovados em todo Estado de São Paulo foi de 2.809 projetos e a previsão total de lotes foi de 784.083 unidades. O ano de 2013 apresentou o maior resultado, respondendo por 556 projetos aprovados, que resultaram numa previsão de 155.237 lotes, cerca de 20% da quantidade total de lotes para o período. Ainda relativo aos dados do GRAPROHAB e a título de se compor um

referido Decreto: “a) condomínios horizontais e mistos (horizontais e verticais), com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m²; b) condomínios verticais, com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m², que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública; c) condomínios horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais) localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m².” (SÃO PAULO, 2007, p. 1), os projetos que não se enquadram na redação do Decreto se facultam ao interessado em submetê-lo à aprovação, deste modo, o volume pode ser maior do que o apontado.

¹¹⁸ O SECOVI, em seu portal, disponibiliza a consulta de tais informações apenas a partir de 2010.

cenário comparativo, na Tabela 8, seguem os dados referentes ao parcelamento do solo referente a cinco cidades de porte médio paulista que foram anteriormente citadas na Figura 15.

Tabela 9 – Aprovações de empreendimentos expedidos pelo GRAPROHAB nos municípios de Marília, Presidente Prudente, Ribeirão Preto, São Carlos, São José do Rio Preto e Sorocaba – Total de lotes aprovados – 2010 a 2015.

ANO	Marília		Presidente Prudente		Ribeirão Preto		São Carlos		São José do Rio Preto		TOTAL GERAL	
	LOTES	%	LOTES	%	LOTES	%	LOTES	%	LOTES	%	LOTES	%
2010	1.799	15	200	2	894	9	2 ¹¹⁹	0,04	2.902	9	5.797	11
2011	195	2	996	10	1.919	20	1.840	36	7.910	23	12.860	19
2012	3.498	29	1.390	14	1.164	12	2.101	41	7.115	21	15.268	23
2013	4.470	37	2.763	29	2.785	29	1.152	23	3.569	10	14.739	21
2014	1.385	11	2.011	21	2.011	21	6	0,1	7.171	21	12.584	15
2015	773	6	814	8	814	8	0	0	5.472	16	7.873	12
TOTAL	12.120	100	9.587	100	9.587	100	5.101	100	34.139	100	70.534	100

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados de SECOVI-SP, 2010; 2011; 2012; 2013; 2014; 2015.

Em relação à previsão total de lotes aprovados no estado de São Paulo ao longo do período analisado, os cinco municípios expostos respondem por cerca de 9% da produção, verifica-se, assim, uma certa expressividade dos números apresentados, o que atesta a intensa produção imobiliária e, conseqüentemente, a demanda relacionada ao consumo do espaço urbano, com destaque à contribuição significativa da cidade de São José do Rio Preto que, dentre as cidades expostas, participa com exatos 48,4% do total de lotes aprovados. Especificamente no município de São José do Rio Preto, entre os anos 2000 e 2015, foram lançados na cidade um total de 121 empreendimentos de parcelamento do solo¹²⁰ que, juntos, somaram 52.874 lotes, uma média anual de 3.304 lotes/ano.

Questões essenciais à expansão urbana estão relacionadas aos padrões urbanísticos adotados pois, dentre os empreendimentos listados, destaca-se a tipologia horizontal, sendo associada a pluralização dos empreendimentos que adotam o padrão fechado, tendo sido implantados 60 empreendimentos com tal característica, compreendidos por loteamentos e condomínios horizontais que, em sua maioria, estão implantados nas franjas urbanas, operando como elementos de dispersão e fragmentação do espaço urbano.

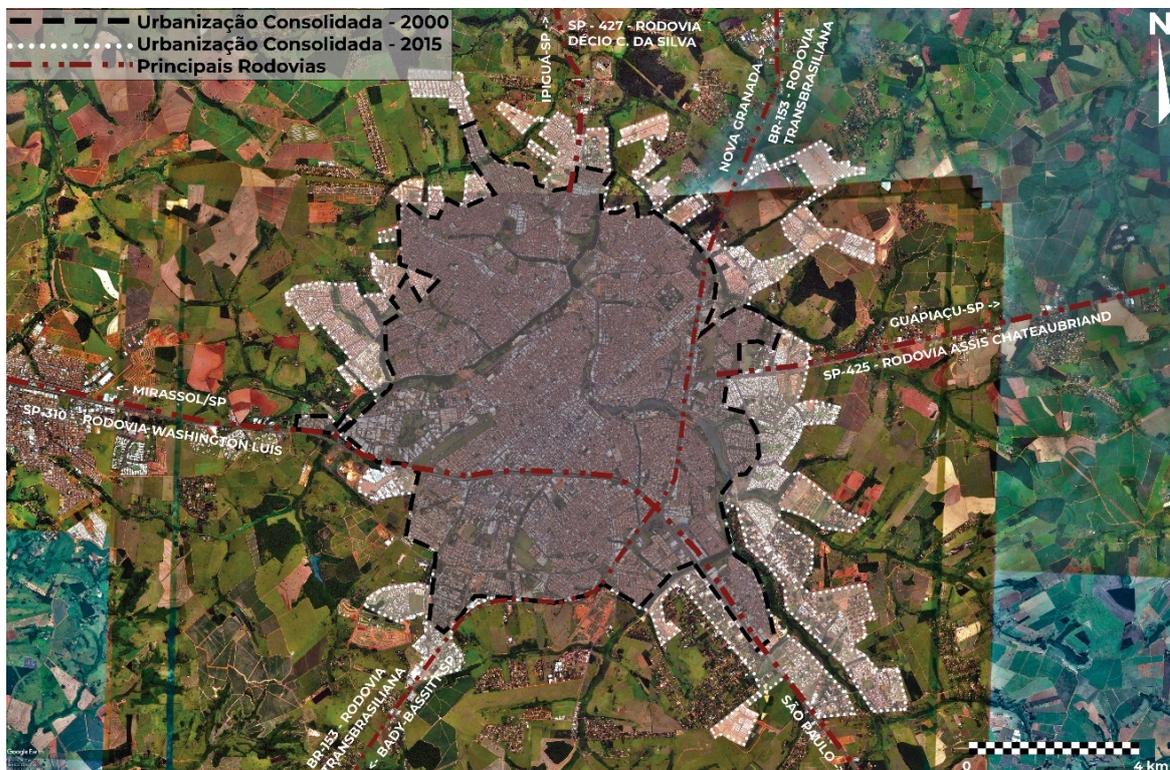
Nas cidades de porte médio, o impacto da implantação de novos empreendimentos imobiliários é evidente, sendo possível verificar o espraiamento urbano nos últimos 15 anos por meio da mancha urbana consolidada no ano 2000 e, depois, sua sobreposição pela expansão

¹¹⁹ A área média do lote é de 26.946,79 m², conforme (SECOVI-SP, 2010, p. 19).

¹²⁰ Dados obtidos junto a Secretaria Planejamento de São José do Rio Preto/SP - Apêndices 3, 4, 5 e 6 – no capítulo 3, item 3.3.2 tais informações serão detalhadas.

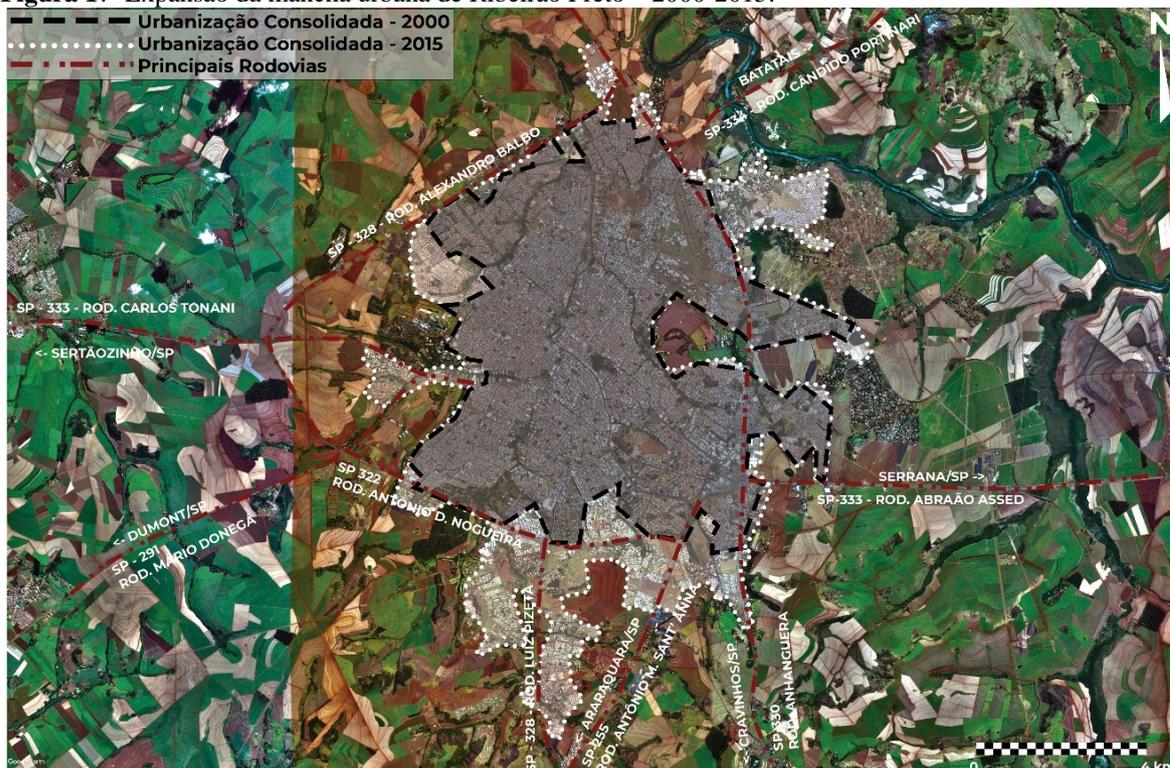
ocorrida até o ano 2015, conforme apresentado pelas Figuras 16 (São José do Rio Preto), 17 (Ribeirão Preto) e 18 (Marília).

Figura 16 –Expansão da mancha urbana de São José do Rio Preto– 2000-2015.



Fonte: Google Earth, dezembro de 2015, editado pelo autor.

Figura 17–Expansão da mancha urbana de Ribeirão Preto – 2000-2015.



Fonte: Google Earth, dezembro de 2015, editado pelo autor.

Figura 18 –Expansão da mancha urbana de Marília - 2000.



Fonte: Google Earth, dezembro de 2015, editado pelo autor.

Com relação aos aspectos quantitativos da produção imobiliária no interior do estado, mais duas fontes podem ser consultadas para diagnosticar o grau de atividade da provisão habitacional privada¹²¹. A primeira são os dados disponibilizados por meio do Estudo do Mercado Imobiliário¹²² do SECOVI-SP, cujos relatórios apresentam os lançamentos de residências novas, conforme apresentados nas Tabelas 10 e no Gráfico 15. E a segunda fonte é oriunda dos dados de Pesquisas de Mercado do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECISP)¹²³ que, em suas pesquisas mensais, exibem dados relativos à quantidade de negociações de imóveis usados no estado paulista, apresentados na Tabela 12 e no Gráfico 17.

¹²¹ Os dados referentes ao SECOVI/SP e ao CRECISP correspondem respectivamente, ao mercado primário e secundário de imóveis propostas por Abramo (2007a).

¹²² Os Estudos do Mercado Imobiliário realizados pelo SECOVI/SP são apenas fornecidos para a Baixada Santista, Bauru, Campinas, Jundiaí, Piracicaba, RM do Vale do Paraíba, Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Sorocaba, sendo que para as cidades do interior do estado, estão disponíveis apenas partir do ano 2012. Os dados estão disponíveis em: http://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices#balanco_mercado/. Acesso em: 12 mar. 2018, os dados referentes aos lançamentos foram obtidos por e-mail junto ao Departamento de Economia e Estatística do SECOVI/SP e encontram-se mais atualizados do que os constantes no portal.

¹²³ Disponibilizada desde 2010, a pesquisa realizada pelo CRECISP, divulga informações sobre a venda e locação de imóveis no Estado de São Paulo, por meio da consulta de cerca de 1.500 imobiliárias, as quais informam a quantidade de propriedades negociadas. Ocorre nas cidades de: Americana, Araçatuba, Araraquara, Bauru, Campinas, Diadema, Guarulhos, Franca, Itu, Jundiaí, Marília, Osasco, Piracicaba, Presidente Prudente, Ribeirão Preto, Rio Claro, Santo André, Santos, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, São Carlos, São José do Rio Preto, São José dos Campos, São Paulo, Sorocaba, Taubaté, Caraguatatuba, Ilhabela, São Sebastião, Bertioxa, São

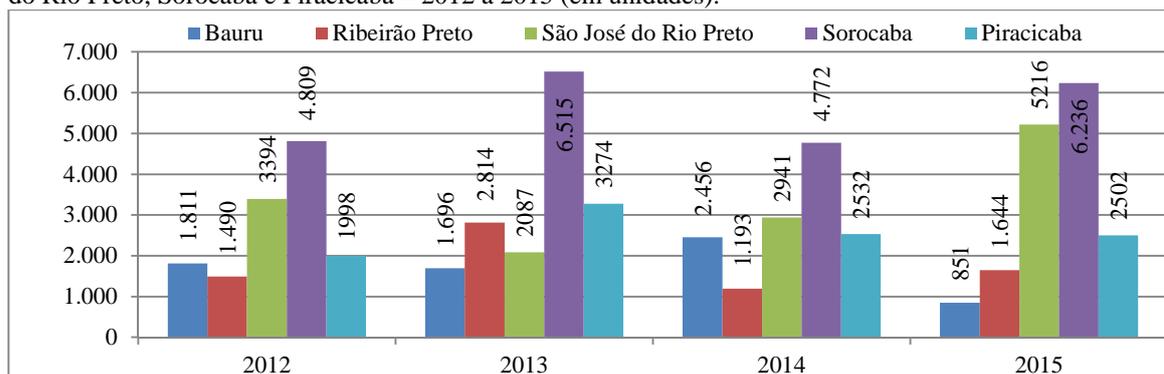
Tabela 10 – Lançamento de imóveis residenciais verticais e horizontais em Bauru, Ribeirão Preto, São José do Rio Preto, Sorocaba e Piracicaba – 2012 a 2015 (em unidades e participação).

Ano	Bauru	%	Ribeirão Preto	%	S.J.R.P	%	Sorocaba	%	Piracicaba	%	TOTAL/ANO
2012	1.811	27	1.490	21	3394	25	4.809	22	1998	19	13.502
2013	1.696	25	2.814	39	2087	15	6.515	29	3274	32	16.386
2014	2.456	36	1.193	17	2941	22	4.772	21	2532	25	13.894
2015	851	12	1.644	23	5216	38	6.236	28	2502	24	16.449
TOTAL/CIDADES	6.814	100	7.141	100	13.638	100	22.332	100	10.306	100	60.231

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados fornecidos pelo Secovi-SP por meio do Departamento de Economia e Estatística.

As cidades contempladas pelo Estudo do Mercado Imobiliário, elaborado pelo SECOVI-SP e destacadas ao longo do período, contam com o **lançamento** de mais de 60.000 imóveis (verticais e horizontais). Destacam os lançamentos de imóveis nas cidades de Sorocaba e São José do Rio Preto, cujas somas atingem respectivamente 22.332 e 13.368 imóveis.

Gráfico 15- Lançamento de imóveis residenciais verticais e horizontais em Bauru, Ribeirão Preto e São José do Rio Preto, Sorocaba e Piracicaba – 2012 a 2015 (em unidades).



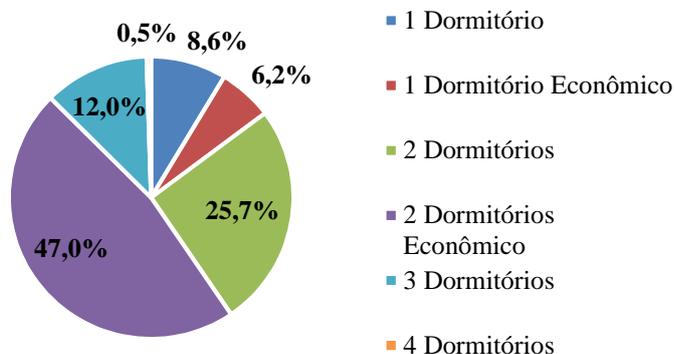
Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados fornecidos pelo Secovi-SP por meio do Departamento de Economia e Estatística.

Os números são expressivos, condizendo com a formação dos novos vetores de estruturação socioespacial e intra-urbano determinados pela expansão e crescimento do parque imobiliário por meio das novas edificações (ABRAMO, 2007a).

Por se tratar do objeto empírico deste trabalho, são aprofundados alguns detalhes particulares à produção do mercado imobiliário primário, diagnosticada pelo SECOVI/SP na cidade de São José do Rio Preto. Do total de lançamentos, 13.368 imóveis, evidencia-se a produção da tipologia de dois dormitórios, apresentando 9.912 unidades, sucessivamente seguem as tipologias de um dormitório, apresentando 2.018 unidades, a de três dormitórios com 1.642 unidades, e a tipologia de 4 dormitórios com 66 unidades, conforme demonstrado na Tabela 11. Segundo o levantamento, a participação da tipologia de dois dormitórios concentra

cerca de 70% dos lançamentos para o período, com destaque para a tipologia de dois dormitórios econômico¹²⁴, que respondeu por praticamente metade dos lançamentos, conforme observado no Gráfico 14 e na Tabela 10.

Gráfico 16 – Lançamento de imóveis residenciais verticais e horizontais em São José do Rio Preto – 2012 a 2015 (tipologias lançadas, unidades e participação em %).



Fonte: Adaptado pelo autor a partir de dados fornecidos pelo Secovi-SP por meio do Departamento de Economia e Estatística.

Tabela 11 – Lançamento de imóveis residenciais verticais e horizontais em São José do Rio Preto – 2012 a 2015 (tipologias lançadas, unidades e participação em %).

TIPOLOGIAS	UNIDADES	%
1 Dormitório	1.170	8,6%
1 Dormitório Econômico	848	6,2%
2 Dormitórios	3.507	25,7%
2 Dormitórios Econômico	6.405	47,0%
3 Dormitórios	1.642	12%
4 Dormitórios	66	0,5%
TOTAL	13.638	100%

Fonte: Adaptado pelo autor a partir de dados fornecidos pelo Secovi-SP por meio do Departamento de Economia e Estatística.

O SECOVI/SP (2015b) apresenta uma média total entre o período de junho de 2012 a maio de 2015, cujos valores identificados foram: R\$ 259.408,00 (1 dormitório), R\$114.487,00 (1 dormitório econômico), R\$ 303.882,00 (2 dormitórios), R\$ 139.962,00 (2 dormitórios econômicos), R\$ 583.051,00 (3 dormitórios) e R\$ 1.197.290,00 (4 dormitórios). Com relação ao preço do metro quadrado de área útil no mesmo período, os valores observados foram: R\$ 5.519,00 (1 dormitório), R\$ 2.473,00 (1 dormitório econômico), R\$ 4.711,00 (2 dormitórios),

¹²⁴ Em contato com o SECOVI-SP quanto aos critérios para a definição das tipologias econômicas, o órgão explica que “para segmentar os imóveis econômicos, o Secovi-SP elegeu as faixas de preço enquadradas no programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e os limites de preço do metro quadrado de área útil, com um limite de aproximadamente R\$ 5.500,00, conforme a cidade de lançamento do empreendimento.”.

R\$ 3.225,00 (2 dormitórios econômicos), R\$ 5.364,00 (3 dormitórios), e R\$ 6.881,00 (4 dormitórios).

O mercado da “habitação econômica” tem sido intensamente fomentado ao longo dos últimos anos face as transformações dos instrumentos de financiamento da construção, produção e consumo imobiliário. Verifica-se, então, que as empresas voltaram sua produção para esse novo produto denominado pelo mercado imobiliário como segmento econômico que, segundo Shimbo (2010, p. 24), são os “imóveis residenciais com valores de até R\$200.000,00, destinados às famílias com renda mensal entre três e dez salários mínimos”.

Outra premissa fundamental para a expansão do mercado imobiliário primário é a intensa articulação funcional existente entre o mercado imobiliário primário e secundário, conforme explica Abramo (2007a):

Em grande medida, a liquidez e a demanda solvável do mercado primário está vinculada a liquidez do mercado secundário, pois grande parte das transações realizadas no mercado primário são trocas de domicílio do estoque por imóveis novos. Assim, a entrada no mercado primário dessas famílias depende da venda do antigo imóvel (estoque). (ABRAMO, 2007a, p. 7)

Uma das estratégias adotadas para dinamizar o mercado imobiliário primário está conectada à capacidade de criar novos produtos imobiliários, portanto, o aquecimento do mercado secundário imobiliário beneficia a evolução do mercado primário, uma vez que, parte da captação dos recursos que propiciam a compra de um imóvel novo¹²⁵ tem origem nesta comercialização.

Quanto ao mercado imobiliário secundário, os resultados da Pesquisas de Mercado do CRECI-SP evidenciam a intensa atividade de compra de imóveis usados entre os anos de 2010 e 2015. No estado de São Paulo (exceto capital), foram negociados 161.476 imóveis (apartamentos e casas), com destaque para o Interior do estado. Dentre as três regiões apresentadas, o interior participa com 59,67% do volume total das comercializações de imóveis usados, ou seja, mais de 96.000 unidades negociadas, como resumido pela Tabela 12 e pelo Gráfico 17.

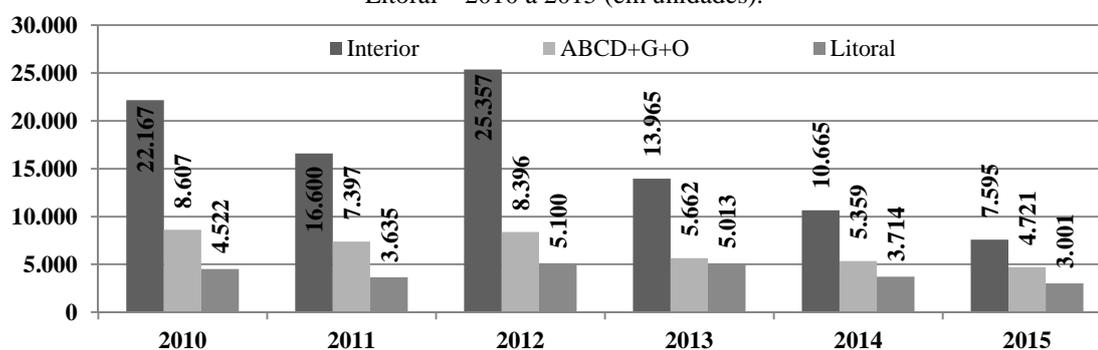
¹²⁵ “O principal alvo dos produtores do espaço urbano passou a ser aqueles que já tinham imóveis residenciais e só se disporem a nova aquisição se a ela se associassem qualidades objetivas e/ou subjetivas que justificassem a troca de um local de moradia por outro ou, em outras palavras, de um produto imobiliário por outro.” (SPOSITO, 2007, p. 4).

Tabela 12 – Total de imóveis usados vendidos por região no Estado de São Paulo - Interior, ABCD+G+O e Litoral – 2010 a 2015 (em unidades e participação).

ANO	INTERIOR		ABCD+G+O		LITORAL		TOTAL/ ANO	
	Unidades	%	Unidades	%	Unidades	%	Unidades	%
2010	22.167	23%	8.607	21%	4.522	18%	35.296	22%
2011	16.600	17%	7.397	18%	3.635	15%	27.632	17%
2012	25.357	26%	8.396	21%	5.100	20%	38.853	24%
2013	13.965	14%	5.662	14%	5.013	20%	24.640	15%
2014	10.665	11%	5.359	13%	3.714	15%	19.738	12%
2015	7.595	8%	4.721	12%	3.001	12%	15.317	9%
TOTAL REGIÃO	96.349	100%	40.142	100%	24.985	100%	161.476	100%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do CRECISP (2018)¹²⁶

Gráfico 17- Total de imóveis usados vendidos por região no Estado de São Paulo - Interior, ABCD+G+O e Litoral – 2010 a 2015 (em unidades).



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do CRECISP (2018)¹²⁷

Outro ponto de destaque diz respeito ao papel do Estado enquanto agente fomentador da política destinada à habitação, uma vez que as vultuosas somas de recursos financeiros disponibilizados reforçaram as bases para a mercantilização da habitação e da cidade, provocando profundos processos de reestruturação urbana. Deste modo, o PMCMV nas cidades médias tem determinado novas dinâmicas urbanas face a consolidação do mercado imobiliário privado, a ampliação do mercado, a presença de novos agentes promotores que tem consubstanciado a implantação de grandes conjuntos isolados da área urbana consolidada, contribuindo, assim, para a redefinição da morfologia e espraiamento urbano (SPOSITO, 2013; NASCIMENTO, 2014; MELAZZO, 2015), não avançando em nada o padrão vigente durante o período do BNH.

Portanto, como exposto ao longo deste item, a produção e o consumo do espaço urbano nas cidades de porte médio paulistas no decorrer dos últimos anos está intrinsecamente relacionada às questões comerciais provenientes da transformação do solo rural em urbano e, conseqüentemente, de seu parcelamento. Deste modo, um traço comum à estrutura de provisão

¹²⁶Disponível em: <<http://crecisp.gov.br/comunicacao/pesquisasmercado/>>. Acesso em: 12 mar. 2018.

¹²⁷Disponível em: <<http://crecisp.gov.br/comunicacao/pesquisasmercado/>>. Acesso em: 12 mar. 2018.

da moradia em tais cidades, está relacionado à promoção contínua e em escalas cada vez maiores dos produtos e, conseqüentemente, das inovações imobiliárias ofertadas pelos agentes produtores do espaço urbano. Um traço comum relativo a algumas destas cidades de porte médio é referente à verticalização na área central das cidades, cujo fluxo posterior se direciona mediante a expansão dos loteamentos fechados e dos condomínios horizontais nas franjas urbanas. Em um primeiro momento, foram destinadas aos estratos de alta renda e, em seguida, atendendo a contínua lógica capitalista de criar novas demandas, tais inovações foram difundidas para os demais estratos de renda, sobretudo os de renda média, segregando a população independente da renda (ABRAMO, 2007b; SPOSITO, 2007; TEODÓZIO, 2008).

Nas cidades de Bauru, Ribeirão Preto e São José do Rio Preto, a produção imobiliária residencial seguiu tal percurso, sendo as décadas de 1960/1980 o marco desta promoção imobiliária, na qual ocorre a verticalização das áreas centrais, cujos imóveis eram destinados ao público de alta renda. Posteriormente, essa oferta foi orientada para outras regiões da cidade, em Rio Preto rumaram sentido sudoeste e leste, em Ribeirão Preto para as regiões norte e noroeste e em Bauru a concentração ocorreu ao sul da malha urbana. Como descrito por Villaça (VILLAÇA, 2001), tais expansões foram viabilizadas sobretudo pelos investimentos em obras viárias. Tal orientação contribuiu, por sua vez, para estruturação das incorporadoras e construtoras locais nesta forma de provisão habitacional, elevou o valor do m² em tais regiões o que, a seu turno, expulsou a população de baixa renda para outras regiões da cidade (TEODÓZIO, 2008; OTERO, 2016; BARCELLA, 2017). Tal dinâmica se configura como fundamental para o controle do espaço urbano. Segundo Villaça (2001, p. 29), “a segregação é um processo necessário para o exercício da dominação social por meio do espaço urbano”. Deste modo, em tais cidades, a luta de classe pela dominância das vantagens locais ocorreu de forma similar.

Pode-se então afirmar que, mesmo em cidades diferentes, com características e formações urbanas próprias, o mercado imobiliário, de forma geral, passou por movimentos e processos similares no que diz respeito à sua influência na configuração urbana. No entanto, observa-se que o desenvolvimento deste mercado em cada uma destas cidades assume certas peculiaridades, ocorrendo sobre a influência de diferentes agentes, prevalecendo determinadas tipologias e, principalmente, desenvolvendo-se de maneira ímpar em diferentes regiões da cidade.

Em relação à cidade de São José do Rio Preto, é possível verificar a atuação dos distintos empreendedores urbanos referenciados por Logan e Molotch (1987), de diferentes portes, pois

operam empresas locais e regionais, atuantes a nível nacional, sejam elas de capital aberto ou não. A atuação dos agentes provenientes de empresas com capital aberto responde por 64% da produção de unidades licenciadas; quanto aos tipos, ocorre a predominância das edificações verticalizadas, cujo o número de unidades corresponde a 60% do total.

Portanto, é fato que existem especificidades inerentes a cada localidade, mas as transformações ocorridas em relação ao consumo do espaço urbano construído e, conseqüentemente, quanto à reestruturação urbana das cidades nas últimas décadas, imputaram às cidades de porte médio um papel fundamental nas redes urbanas. Estas foram o lócus das atividades e lógicas produtivas, cuja apropriação do espaço se deu pelo capital que permeou a mercantilização da cidade em função da relação existente entre a produção imobiliária e as premissas relacionadas com as possibilidades de apropriação do espaço urbano pelos agentes que ali operam, principalmente em demandas há tempos consolidadas como é o caso da moradia.

Considerando os aspectos verificados até então, o próximo capítulo se concentra na discussão acerca da cidade de São José do Rio Preto, um dos objetos chave desta pesquisa. Nele, são abordadas as transformações urbanas e sua relação com a moradia, desde o processo de constituição e formalização de uma pequena vila iniciada nos idos de 1890 até os recentes processos de reestruturação urbana de uma capital regional.

3–A CIDADE DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E SUA ESTRUTURAÇÃO INTRA-URBANA

Neste capítulo são abordadas questões gerais que nortearam a formação e a evolução da cidade de São José do Rio Preto por meio de suas características físicas, sociais e urbanas. O capítulo tem como objetivo relacionar a sua história com a produção privada do espaço urbano e, conseqüentemente, da moradia.

A estrutura básica de formação do território de São José do Rio Preto deriva diretamente da ocupação por colonos oriundos de Minas Gerais que, no início do século XIX, buscavam terras mais afastadas com vistas a atividades agrícolas inicialmente destinadas a gêneros de consumo e criação de animais, logo a estrutura urbana do arraial se consolida mediante um processo econômico proveniente da lavoura de subsistência (MONBEIG, 1998).

Posteriormente, é o comércio de gado que, impulsionado pela localização privilegiada, em rota de intenso fluxo de pessoas e mercadorias para as províncias de Mato Grosso e Minas Gerais, bem como para outras regiões do estado de São Paulo, como Ribeirão Preto e Araraquara (CAVENAGHI, 2006), dinamiza o povoado e que o firma como um importante entreposto comercial. São José do Rio Preto pertenceu a Jaboticabal até o final do século XIX, teve sua emancipação político-administrativa por intermédio da Lei Estadual n.º 294 de 19/07/1894 e foi elevada a município. Possuía mais de 26 mil km² de superfície, e seu território se limitava pelos rios Paraná, Grande, Tietê e Turvo (LEME, 2016).

Ao ser elevada a município, foi necessário definir o traçado de seu território urbano, e o seu mapa, foi realizado pelo engenheiro Ugolino Ugolini¹²⁸. Sua contratação ocorreu mediante a solicitação da igreja a mando do padre José Bento da Costa, e a encomenda atendia não apenas uma questão de ordenamento urbano, mas tinha como premissa garantir a necessidade de legitimar as posses da Igreja, uma vez que as terras haviam sido recebidas mediante a doação e, até então, não havia nenhum documento que comprovasse o fato (CAVENAGHI, 2006).

No mapa apresentado na Figura 19, é possível verificar que a cidade se conformou inicialmente pelas barreiras naturais, produzidas pelo córrego Canela e pelo Rio Preto, e a sua

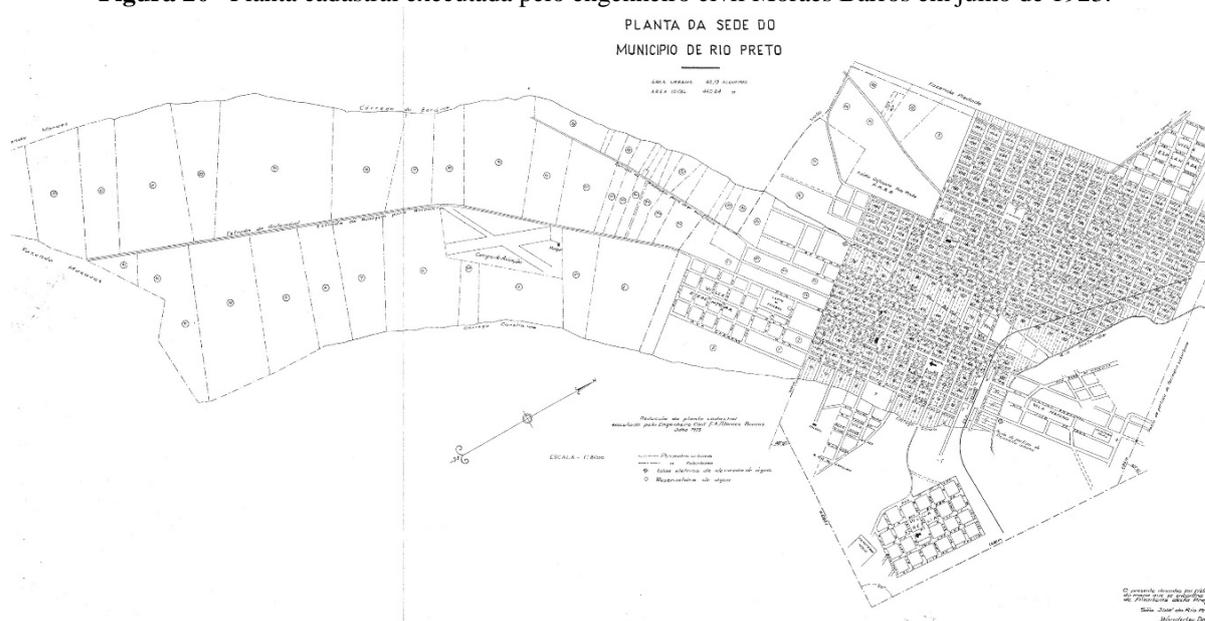
¹²⁸Ugolino Ugolini (1851-1914) “Ugolini era membro da expedição de Olavo Von Hummel, que tinha o objetivo de definir o traçado para uma ligação rodoviária de Mato Grosso com o litoral, através do alto Paraná.” (LEME, 2016, p. 19)

atividades comerciais, bancárias, industriais, de prestação de serviço médico hospitalar¹³¹ e de serviços públicos (MONBEIG, 1998, p. 360, 366 e 368) multiplicando, assim, a importância da cidade, uma vez que esta desempenha um papel fundamental para o desenvolvimento da região.

Rapidamente, os anos entre 1920 e 1929 se traduziram num período próspero ao desenvolvimento urbano, em função da alta produção e valorização do café (MONBEIG, 1998, p. 358). Ao final da década de 1930, o município apresentava uma população de 27.800 habitantes (LEME, 2016).

A cidade passa então a assumir uma nova configuração e se inicia a expansão de sua área urbana, na qual os limites naturais antes impostos pelos corpos d'água que conformavam o espigão central (córregos Canela e Borá e o rio Preto) passam, ainda que de forma precária, a serem transpostos. No mapa exposto na Figura 20, é possível verificar a consolidação e expansão do quadrilátero central traçado por Ugolino Ugolini, bem como o surgimento de novos bairros, dentre eles: Vila Ercília, Boa Vista, Vila Redentora, Vila Maceno e Vila Esplanada.

Figura 20 –Planta cadastral executada pelo engenheiro civil Moraes Barros em julho de 1923.



Fonte: Mapa histórico do acervo da Prefeitura de São José do Rio Preto/ SP¹³²

Na porção sudoeste, percebe-se a delimitação de um perímetro suburbano, que a época abrigava um conjunto de chácaras e um campo de aviação, setor este que, no futuro, tornar-se

¹³¹“só há clínicas cirúrgicas nas grandes cidades e, para um tratamento mais delicado ou a longo prazo, devem os desbravadores dirigir-se aos médicos de Rio Preto” (MONBEIG, 1998, p. 368).

¹³²Disponível em: < http://www.riopreto.sp.gov.br/PortalGOV/do/subportais_Show?c=5050/>. Acesso em: 28 abr. 2018

ia o principal vetor de expansão da alta classe rio-pretense abrigando, nas décadas de 1960, 1970 e 1980, os primeiros loteamentos fechados, o Teatro Municipal, e o primeiro *Shopping Center*. Mas por hora, pode-se atestar que a expansão da cidade se configurava de forma contígua e controlada.

No entanto, nas próximas décadas tal característica se perderia, em conformidade ao dinamismo econômico regional, dos novos modos de vida e, conseqüentemente, do consumo do espaço. Destarte, o fluxo financeiro oriundo da agricultura, influencia o processo de urbanização e o desenho da rede urbana e, por conseguinte, fundamenta as bases sobre as quais se expande a indústria e fortalece o setor terciário “no sentido de que proporciona e conduz mudanças na estrutura espacial e na sua área de influência, o que faz com que se obtenha expressivas taxas de crescimento” (ARANTES, 2001, p. 149), especialmente após uma breve, mas intensa industrialização vivenciada entre as décadas de 1930 a meados de 1940.

Na década de 1950, o processo de ocupação do oeste paulista já estava consolidado e a cidade de São José do Rio Preto despontava como um polo econômico regional, apoiada por políticas desenvolvimentistas dos governos estadual e federal. Como, por exemplo, a construção de duas rodovias, a estadual - Washington Luís, denominada SP-310, que cruza a cidade no sentido Leste-Oeste e interliga a cidade ao estado do Mato Grosso do Sul e também à capital paulista; e a rodovia federal - Transbrasiliana (BR -153), que atravessa a cidade no sentido norte-sul e interliga a cidade à região Sul e ao Centro-Oeste.

Tais rodovias se tornam elementos indutores do crescimento da cidade em direção às periferias, uma vez que estas passaram a conectar uma série de bairros, destinados aos mais variados estratos sociais, funcionando, na verdade, como grandes avenidas que irão possibilitar o deslocamento intra-urbano. O município, então, apresentava uma população total de 65.852 habitantes, dos quais 39.606 habitavam a área urbana (IBGE, 2011a), retratando uma taxa de urbanização de 60,14%, o que se evidencia que “a urbanização se avoluma e a residência dos trabalhadores agrícolas é cada vez mais urbana” (SANTOS, 2008, p. 9).

Em decorrência do desenvolvimento até então experimentado, intensificaram-se os problemas urbanos decorrentes da implantação da cidade, entre eles, as barreiras físicas existentes (os corpos d’água e a linha férrea), a ocupação dos fundos de vale e, sobretudo, a demanda quanto a ampliação dos sistemas de saneamento urbano (TEODÓZIO, 2008, p. 43 e 44) implicando, assim, em medidas estruturais e estruturantes por parte do governo local.

3.1 –Estruturações intra-urbanas: A dominação social sobre o espaço urbano nas décadas de 1950 a 1970.

O ordenamento e a expansão urbana da cidade até então haviam sido orientados mediante definições de engenheiros e topógrafos, não havendo, para tanto, nenhum plano urbanístico, assim, seus resultados se tornaram desastrosos quanto à manutenção da compacidade urbana e à coibição de práticas especulativas. Vide exemplo a criação do primeiro bairro popular no município, o Eldorado, que foi implantado no extremo norte do município, distante três quilômetros da área central da cidade e segregado por barreiras antrópicas (a área industrial da cidade e a estrada de ferro) e por barreiras naturais (córrego Piedade), foi projetado com a capacidade de abrigar 18.000 habitantes, representando um descompasso vide a população residente no município à época (GARCIA, 1958; FRANCISCO, 2011). Tal expansão pode ser verificada a noroeste nas Figuras 21 e 21.

Foi durante a gestão do prefeito Alberto Andaló (1956-1959) que a cidade inicia um processo de transformação de seus aspectos urbanos, introduzindo práticas do urbanismo modernizador, mediante a execução de diversas obras, dentre elas, a retificação e o tamponamento dos córregos Borá e Canela, a reforma das praças e o alargamento de ruas na área do quadrilátero central e, principalmente, a contratação do urbanista Heitor José Eiras Garcia¹³³, com quem ficaria a cargo elaborar o primeiro plano urbanístico a ser, de fato, implantado na cidade (BUENO, 2003; TEODÓZIO, 2008; FRANCISCO, 2011). Essa decisão viria a transformar de fato as características urbanas e ditaria os rumos da produção imobiliária residencial na cidade.

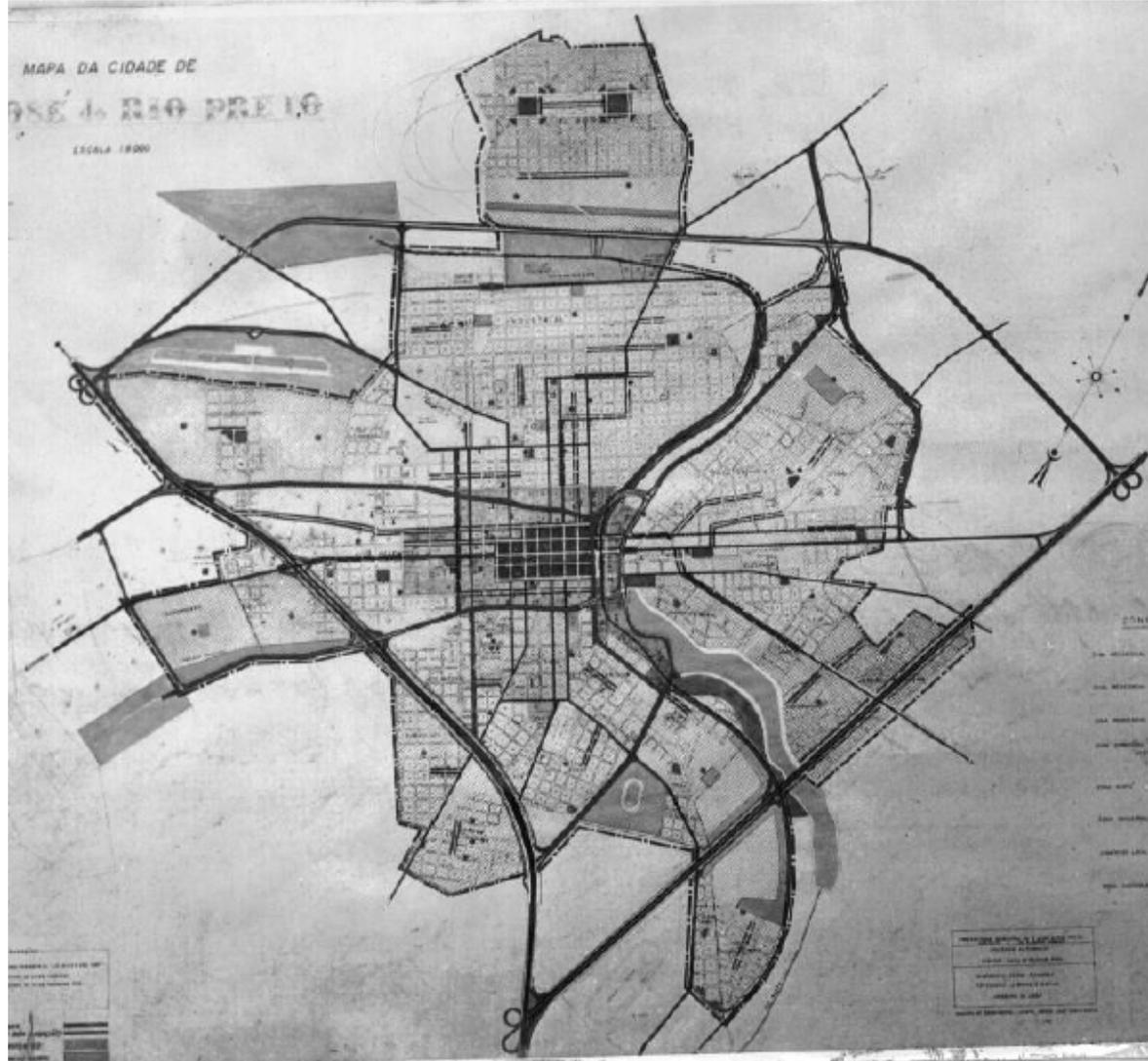
A elaboração do plano urbanístico resultou na primeira Lei de Zoneamento da cidade, que foi apresentada à Câmara dos vereadores em março de 1957, aprovada em 11 de fevereiro de 1958 e sancionada no dia 25 de fevereiro de 1958 pelo prefeito Alberto Andaló sob a Lei 535/58 – Zoneamento, Uso, Ocupação e Volume das edificações, acompanhada pelo relatório, denominado “Estudos de Urbanização da Cidade”¹³⁴ (BUENO, 2003; TEODÓZIO, 2008;

¹³³Heitor José Eiras Garcia – Formado pela Mackenzie, engenheiro chefe da Divisão e Pesquisas, Regulamentação e Divulgação do Departamento de Urbanismo da prefeitura de São Paulo entre os anos de 1947 a 1961 (FELDMAN, 2005), enviado a São José do Rio Preto em 1956 pelo prefeito paulista Lino de Mattos, para elaborar a primeira lei de zoneamento aprovada na cidade a pedido do prefeito rio-pretense Alberto Andaló, atuou no município até o ano de 1968, sendo o responsável pelos projetos do Paço, Câmara e do Teatro Municipal (TEODÓZIO, 2008).

¹³⁴ Relatório composto de 13 folhas anexo à Lei Municipal 535/58 – Zoneamento, Uso, Ocupação e Volume das edificações, no qual o urbanista descreve com clareza a realidade urbana do município e “apresentava, ainda que

FRANCISCO, 2011). A Figura 21 apresenta o mapa constante da referida lei. O plano fomentava “conter a expansão desmedida da cidade, organizar a distribuição dos usos em seu interior e conter a excessiva ocupação dos lotes urbanos” (BUENO, 2003, p. 58), logo, o objetivo era ordenar o crescimento e a expansão da cidade, face aos interesses da especulação imobiliária em seu processo de transformação da terra urbana, uma vez que a zona rural do município estava sendo intensamente explorada “à espera de futura valorização” (TEODÓZIO, 2008, p. 72).

Figura 21 – Foto do mapa da Lei Municipal 535/58 – Zoneamento, Uso, Ocupação e Volume das edificações



Fonte: TEODÓZIO, 2008, p. 81.

Como o relatório e a lei de zoneamento buscavam combater a criação dos vazios urbanos nas franjas da cidade, foi estabelecido o perímetro urbano contornando a área loteada existente

sucintamente, um plano viário, de áreas verdes, equipamentos e outras referências que julgava importantes para a organização pretendida da cidade.” (BUENO, 2003, p. 58).

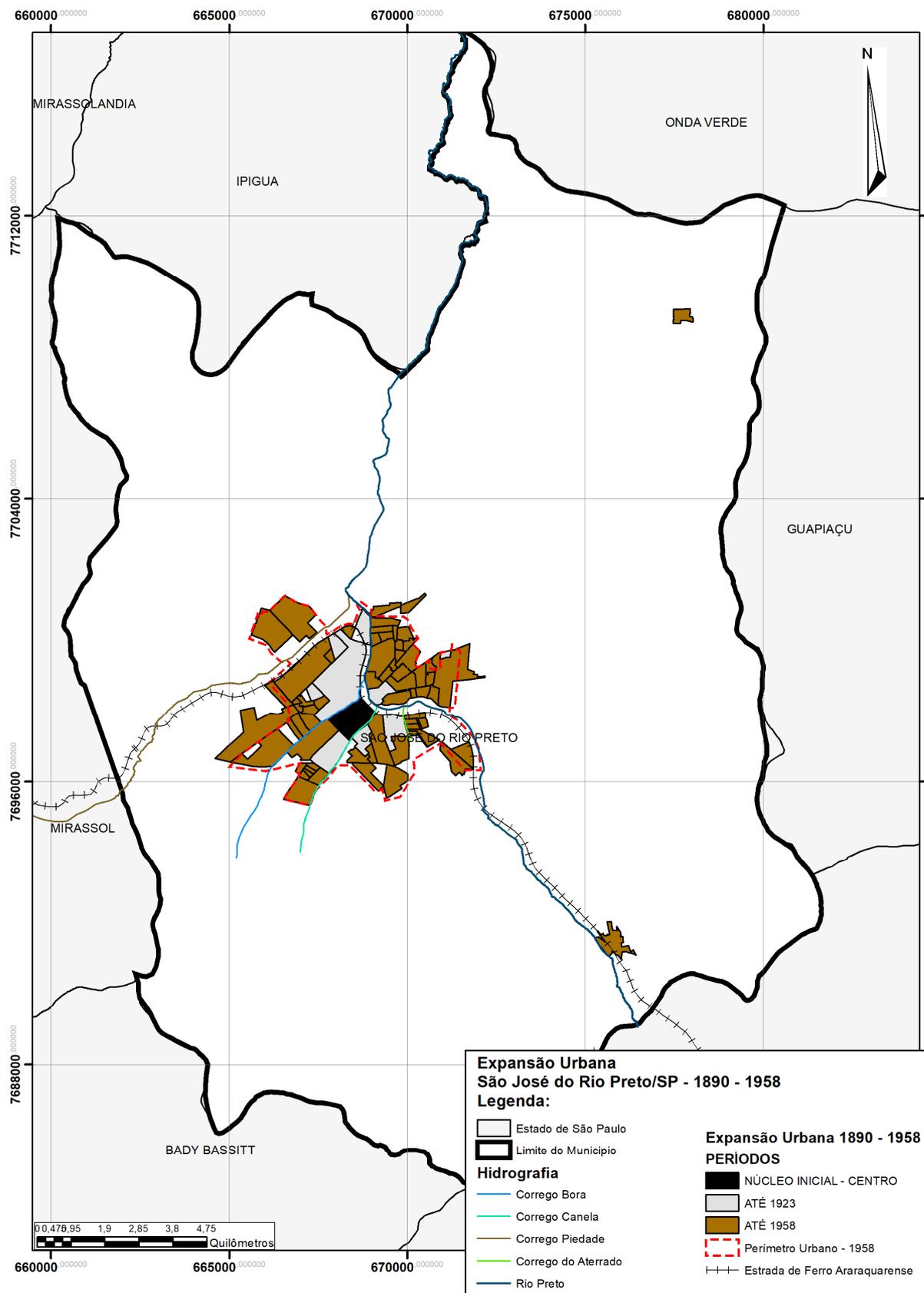
(Figura 21), estabelecendo assim, um “perímetro que muito se aproxima do atual perímetro urbano do município, tendo sido incorporados a esse novo perímetro os arruamentos, já executados e que se concentravam na zona rural por constituírem situação de fato” (GARCIA, 1958, p. 39), resumo este apresentado pela Figura 22. Entretanto, a lei que revolucionaria a condição urbana da cidade, deixou brechas relativas aos requisitos urbanísticos para criação de novos loteamentos nas áreas vazias remanescentes no perímetro urbano, uma vez que as restrições eram pertinentes apenas aos loteamentos realizados na Zona Agrícola (GARCIA, 1958, p. 33; BUENO, 2003).

A definição e regulamentação de diferentes coeficientes de aproveitamento e ocupação no zoneamento proposto foram aspectos da lei que estimularam a verticalização da área central nas décadas seguintes. Portanto, na “zona Central a altura máxima permitida é de dez (10) pavimentos; a ocupação máxima do terreno é de 80% e o maior índice de aproveitamento é 6” (GARCIA, 1958, p. 42). Já nas áreas limítrofes ao perímetro urbano, a lei estabelecia menores índices, resultando em baixas densidades construtivas. Portanto, ao definir tal ordenamento para a cidade, o resultado foi o aprofundamento dos traços de desigualdade social e territorial, confirmando a prática da dominação social por meio da segregação do espaço urbano (VILLAÇA, 1998).

Após a edição da lei, ocorreu a valorização e elevação do preço da terra na área urbana e nos lotes lindeiros às avenidas Bady Bassitt e Alberto Andaló, que haviam sido criadas pela canalização e retificação dos córregos Canela e Borá favorecendo, assim, a criação de um eixo centro-sudoeste. A terra presente neste eixo foi destinada às camadas de alta renda, tal definição intra-urbana se permeou ao longo das décadas seguintes, mantendo a tônica atual.

A população de baixa renda foi expulsa para a franja da cidade, sobretudo em direção ao norte da cidade, pois a combinação entre os baixos coeficientes urbanos e a desvalorização das terras estimulou a ocupação dessa região por bairros populares realizados por loteadores privados ou ocupações irregulares o que, por sua vez, acabou ditando o padrão da moradia voltada a esse estrato social nas próximas décadas.

Figura 22 – Expansão Urbana de São José do Rio Preto – 1890 a 1958.

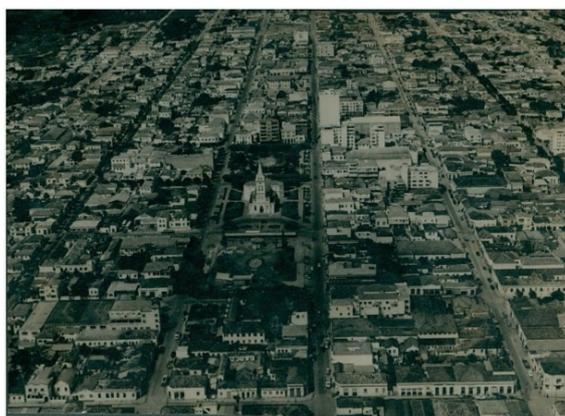


Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

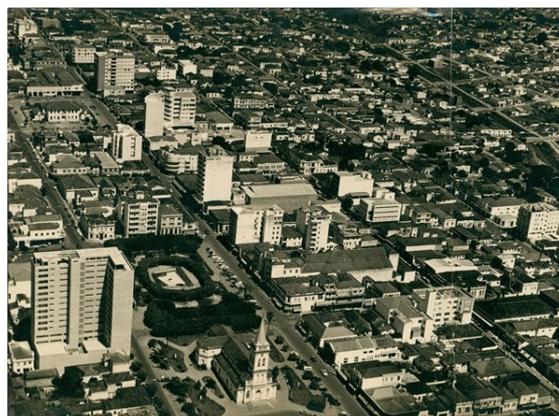
Na década de 1960, a cidade experimenta uma intensa urbanização. A população total do município na década de 1960 era de 84.039 habitantes, destes, 67.921 residiam na área urbana e 16.118 habitavam a área rural (IBGE, 2011a). Desse modo, o município apresenta uma taxa de urbanização de 80,82%, cerca de 20% a mais do que na última década. Além disso, é um período de intensas transformações econômicas e sociais oriundas, principalmente, dos fluxos populacionais campo-cidade “fortemente influenciada pela especulação imobiliária em seu processo de colonização, [o que conduziu a um] vigoroso processo de loteamento da terra urbana” (BUENO, 2003, p. 58), conforme proposto por Cano (2010, p. 16), em que a aceleração da urbanização associada as débeis políticas públicas, imputaram efeitos caóticos ao meio urbano.

Em decorrência da lei editada em 1958, a fisionomia urbana da cidade é alterada. Os antigos casarios e sobrados que marcavam a tradicional paisagem urbana (Figura 23), comuns às pequenas cidades do interior paulista, cedem à pressão das novas formas de viver nas cidades e dão lugar aos altos e modernos edifícios (Figura 24) empreendidos por construtoras e incorporadoras locais, cujo simbolismo representa o auge do desenvolvimento técnico e econômico (FRANCISCO, 2011). Deste modo, o processo de verticalização transforma o espaço urbano, alterando então o valor de uso, troca e, conseqüentemente, das relações sociais¹³⁵ entre os habitantes desta área.

Figuras 23 e 24 – Vista panorâmica da região central e adjacências - Décadas de 1940 e 1960.



Fonte: ARANTES, 2001, p. 11.



Fonte: IBGE (2018)¹³⁶

¹³⁵ “A relação social, que é estabelecida pela verticalização, está intimamente ligada à ideia de ascensão social, de segurança, de conforto e modernidade. Verifica-se também que a verticalização, além de a produção do edifício realizar plenamente a reprodução, através da combinação das diversas formas de capital, valoriza ou sobrevaloriza o espaço onde se instala.” (MACHADO e MENDES, 2003, p. 81).

¹³⁶ IBGE (2018), disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-jose-do-rio-preto/historico>>. Acesso em: 29 dez. 2017.

Após sete anos da elaboração da lei de zoneamento, ela foi revisada e então sancionada a Lei 1.143/1965, que beneficiou a atuação dos agentes imobiliários. A lei ampliou o perímetro urbano, procedeu à regularização de loteamentos e revogou a exigência de infraestrutura básica e das áreas públicas mínimas para os novos loteamentos, cabendo ao poder público suprir a demanda (BUENO, 2003; TEODÓZIO, 2008). Dessa forma, a urbanização ocorreu na cidade mediante o interesse do setor privado, facilitada pelo governo local e sua legislação falha associada aos interesses escusos¹³⁷, os quais permitiram sucessivas inclusões de áreas rurais no perímetro urbano para implantação de novos loteamentos.

O reflexo dessa expansão urbana pode ser verificado na década de 1970, que coincide com o êxodo rural no país. Em Rio Preto, os dados censitários apontam para essa década uma população total de 122.134 habitantes, sendo a população urbana composta por 110.175 habitantes e a área rural por 11.959 habitantes. Tais valores representam um índice de urbanização de 90,2% (IBGE, 2011a). O incremento populacional em comparação a década de 1960 está relacionado à inserção da cidade em uma região que se estruturou em um corredor agrícola, uma vez “concentradas as lavouras mais diversificadas e grande parte do rebanho bovino. A Região também se beneficiou com a expansão dos complexos agroindustriais e a introdução de indústrias no interior paulista” (DEDECCA, MONTALI e BAENINGER, 2009, p. 23 e 24).

Acompanhando o fluxo de modernização, o município implantou seu primeiro Distrito Industrial¹³⁸, uma área de propriedade do governo estadual, totalizando 42 alqueires, cuja doação foi viabilizada pelo Decreto Lei nº 1.296/1970. Ainda relativo ao suporte para industrialização no município, em 1970, por meio da Lei Municipal nº 1.496/1970, foi criado o Projeto para o Desenvolvimento Industrial (PRODEI), com o objetivo de incentivar o crescimento do parque industrial na cidade mediante a doação ou cessão de imóveis do Patrimônio Municipal, a concessão de benefícios fiscais, assim como toda infraestrutura urbana necessária para a operacionalização do Distrito (BUENO, 2003; TEODÓZIO, 2008).

¹³⁷Bueno (2003, p. 60, grifo nosso), afirma que tal ação se configura por uma prática comum a “aprovação pela Câmara de Vereadores, da extensão do perímetro urbano para que se pudesse implantar, na área urbana ampliada, loteamentos conforme o costume anterior, ou seja, **sem o atendimento à infraestrutura e às áreas públicas mínimas**”. Ainda segundo o autor em 1969 é aprovada a Lei 1.411, que tratava da eliminação das guias e sarjetas dos empreendimentos, a justificativa dada pela lei era a impossibilidade dos loteadores em atender a disposição legal da instalação das mesmas.

¹³⁸ Atualmente existem na cidade três Distritos Industriais e treze mini distritos Industriais e de Serviços (cujo desenvolvimento é decorrente da participação do município no Programa Cidades de Porte Médio na década de 1980) e a implantação dos distritos e mini distritos ocorreram concomitante à criação de loteamentos populares no intuito de aproximar a moradia do local de trabalho (BUENO, 2003; LEME, 2016).

Novas tomadas de decisão, mas dessa vez na esfera estadual, contribuíram para o desenvolvimento da cidade, via iniciativa empreendida pela Secretaria de Economia e Planejamento que, mediante a edição do Decreto nº 53.576/1970, instituiu as onze Regiões Administrativas do Estado de São Paulo. São José do Rio Preto foi nomeada a sede da 8ª Região Administrativa, que é composta por 96 municípios. Desde a década de 1920, a cidade conduziu o desenvolvimento na região noroeste do estado se consagrando como polo regional. Apoiando o desenvolvimento local, neste período ocorreu a criação dos Escritórios Regionais de Planejamento – ERPLAN, cujo objetivo era o de “organizar o território do Estado e seus equipamentos de infraestrutura segundo a visão de conjunto, de forma a atender peculiares exigências de desenvolvimento de cada região socioeconômica do Estado” (TEODÓZIO, 2008, p. 115).

Por meio dos objetivos traçados nas políticas urbanas nacionais¹³⁹ que visavam o desenvolvimento as cidades de porte médio, em 1978, o município participou do Programa de Cidades Médias (CPM/ Normal – Cidades de Porte Médio), comandado exclusivamente pelo governo brasileiro, cujos recursos eram oriundos do Fundo Nacional de Desenvolvimento Urbano (FNDU)(STEINBERGER e BRUNA, 2001), segundo Petisco (2006, p. 73) os investimentos realizados na cidade por meio das ações estatais promoveram:

A ampliação da rede viária, rede de saneamento básico, pavimentação das principais vias públicas municipais, obras de arte (viadutos e pontes), construção de equipamentos sociais e financiamento de núcleos habitacionais foram efetuados, adensando e incrementando a estrutura urbana. Para tanto foram decisivos os financiamentos municipais de infraestrutura econômica e social efetuados pela Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil e BNH [...].

Um aspecto interessante quanto aos processos de decisão e planejamento urbano ocorridos ao final da década de 1970 se faz relativo à exigência da prefeitura aos loteadores na provisão de toda infraestrutura urbana conforme disciplina a Lei Federal n.º 6.766/1979¹⁴⁰, a municipalidade passou a fornecer as diretrizes viárias e também a localização das áreas públicas, bem como as proporções estabelecidas pelo município e estado (TEODÓZIO, 2008).

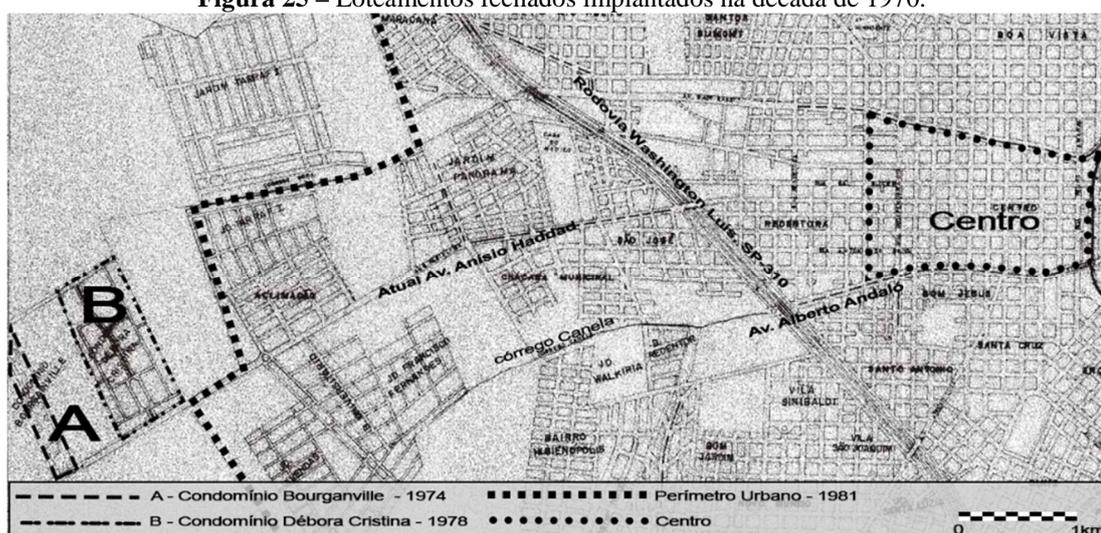
¹³⁹II Plano Nacional de Desenvolvimento (1975-1979) e da resolução 003 do Conselho Nacional do Desenvolvimento Urbano (CNDU) de 11 de setembro de 1979, que aprova as diretrizes que consubstanciam as bases para a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano no período 1980/85.

¹⁴⁰ “A Lei Lehman – Lei Federal n.º 6.766/1979 – regularizou o solo dispondo sobre o parcelamento do solo urbano, na tentativa de proteger da ação antrópica as áreas em terrenos alagadiços, sujeitos a inundações, de declividade acentuada e de preservação ecológica.”(TEODÓZIO, 2008, p. 119).

Quanto à definição intra-urbana, Bueno (2003) destaca que, desde a década anterior, em decorrência da diminuição da atividade agrícola, diversos sítios passaram a ser objeto de especulação urbana, constituindo-se como estoque de terras. As propriedades localizadas na região norte da cidade eram formadas de sítios para a subsistência de seus proprietários, que logo foram atraídos pelo mercado imobiliário. No sentido oposto, os “proprietários de glebas maiores dos setores Oeste e Sudoeste, mais capitalizados, pouparam as suas terras para a especulação com negócios legalizados e mais rendosos no futuro” (BUENO, 2003, p. 143), determinando cada vez mais o processo de segregação e estruturação do espaço urbano.

Delineado para ocupação dos estratos de renda elevada desde a década de 1920, o setor Sudoeste é caracterizado por ser uma expansão contígua da área central. Topograficamente, é uma região plana, a qual não exigia a transposição de nenhum obstáculo físico, seja ele antrópico ou natural, uma vez que se encontra localizada na cumeeira divisora de águas entre as avenidas Bady Bassitt e Alberto Andaló (Figura 25), alinhadas ao eixo do espigão central pela via que corresponderia a atual avenida Anísio Haddad. Fato este consumado com a implantação, em meados da década de 1970, dos dois primeiros loteamentos fechados da cidade destinado às camadas de mais alta renda, o Condomínio *Bourganville*, em 1974, e o Condomínio Débora Cristina, em 1978, ambos inseridos fora do perímetro urbano e distantes do núcleo central como demonstrado na Figura 25.

Figura 25 – Loteamentos fechados implantados na década de 1970.



Fonte: Mapa histórico do acervo da Prefeitura de São José do Rio Preto/ SP¹⁴¹, editado pelo autor.

¹⁴¹Disponível em: <http://www.riopreto.sp.gov.br/PortalGOV/do/subportais_Show?c=5050>. Acesso em: 28 abr. 2018.

Deste modo, ao final da década de 1970, o vetor de distribuição e ocupação das classes sociais já estava delineado no território urbano da cidade, não tão somente por setores ou região da cidade, mas sobretudo pelo aprovisionamento da infraestrutura urbana.

3.2 – O avanço da urbanização, os incentivos públicos e novas regulações urbanísticas nas décadas de 1980 e 1990.

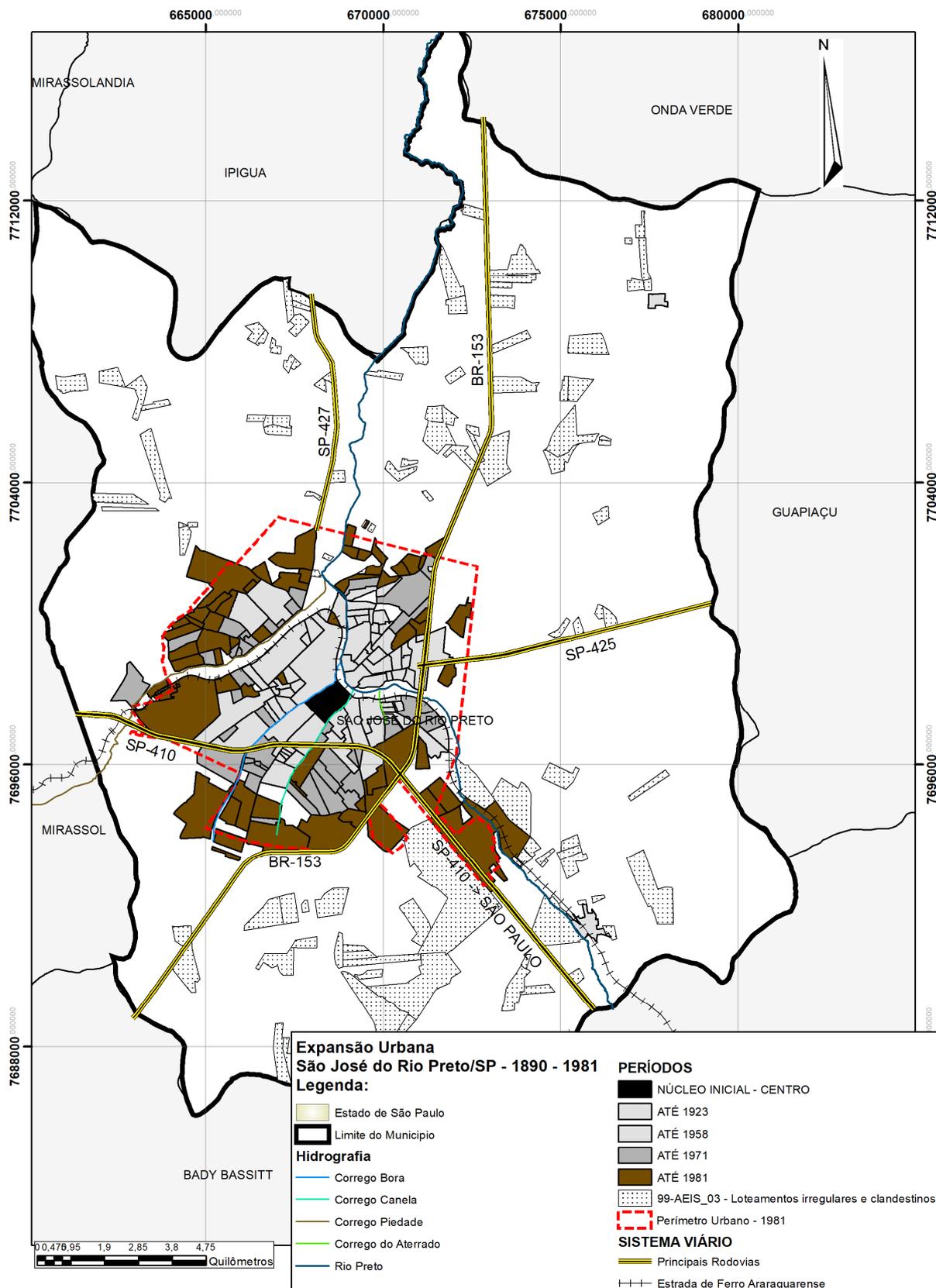
É de fato na década de 1980 que a expansão da cidade atingiu um dos seus maiores patamares, sobretudo ao se comparar com o período anterior, quando novamente ocorreu uma escalada de sua população, totalizando 188.599 habitantes, um aumento de 54,4% em relação à década anterior, e o índice de urbanização atingiu 95% (IBGE, 2011a). A respeito da mancha urbana (Figura 26), entre 1974 a 1989, a sua área praticamente triplicou, partindo de 2,6 mil hectares para cerca de 6,8 mil hectares (VASCONCELOS, 1992, p. 133). Cabe enfatizar que, desde a segunda metade da década de 1970, a cidade sempre contou com investimentos do governo federal para subsidiar o desenvolvimento de sua infraestrutura urbana e social, recursos estes que, até os dias de hoje, são fundamentais para o desenvolvimento local.

O crescimento urbano foi estimulado por incentivos públicos, tais como a Política de Desenvolvimento Habitacional¹⁴², a revisão da lei de zoneamento, uso e ocupação do solo e os programas de desenvolvimento como o Programa Habitacional Popular Municipal, que forneceu aproximadamente 10.000 lotes dotados de infraestrutura urbana destinados a camadas populares.

No entanto, a principal das ações se deu com a participação, junto ao Governo do Estado, no Programa Especial Cidades de Porte Médio (CPM/Bird), o qual destinou verbas ao município no total de US\$10 milhões (BUENO, 2003; TEODÓZIO, 2008; SANTOS, 2013). Este programa era caracterizado por “investimentos nos setores de infraestrutura urbana e social, com parcerias entre a prefeitura municipal, Governo Federal e Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento (BIRD), sob a supervisão do Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano – CNDU” (TEODÓZIO, 2008, p. 124).

¹⁴² “[...] na época, o B.N.H. já estava em situação difícil e não havia recursos disponíveis para a moradia popular. Por essa razão, a Prefeitura Municipal estende o Programa Habitacional do P.C.P.M. e dá início aos seus loteamentos populares.” (BUENO, 2003, p. 127).

Figura 26 – Expansão Urbana de São José do Rio Preto – 1890 a 1981.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Deste modo, os investimentos do CPM/Bird em infraestrutura urbana e social capitanearam os recursos advindos do convênio e dentre as medidas estruturais destacam-se: a implantação de conjuntos habitacionais, mini distritos, ações de desfavelamento¹⁴³, unidades de saúde, pré-escolas, creches, centros comunitários, etc. E como medidas estruturantes de planejamento urbano, verifica-se a elaboração do Plano Diretor de abastecimento de água, a modernização da administração municipal com a implantação de cadastros mobiliários e imobiliários e a Planta Genérica de Valores, implantação do Sistema Cartográfico dentre outras medidas (TEODÓZIO, 2008; SANTOS, 2013).

Esta década é marcada também pela revisão da Lei de Zoneamento em 1984, sancionada por meio da Lei n.º 3.504. A revisão possibilitou a inclusão novamente de uma série de loteamentos a margem do perímetro urbano e permitiu a ampliação dos índices urbanísticos na região central, intensificando assim a verticalização¹⁴⁴ e o adensamento desta região da cidade.

Assim sendo, a estruturação urbana da cidade se desenvolveu de maneira muito similar a dos grandes centros urbanos brasileiros, apresentando uma intensa segregação socioespacial que, segundo Vasconcelos (1992), foi calcada em dois fundamentos:

De um lado, o processo de periferização, cuja marca principal é a polimerização de loteamentos populares na periferia da cidade para a localização da população de baixa renda e que, em Rio Preto, teve sua condução a partir dos anos oitenta vinculada a uma política oficial do município e comandada diretamente pela Prefeitura Municipal. **De outro lado gerido pelo Capital Imobiliário, principalmente local**, está o processo de adensamento e verticalização da ocupação da região central e regiões contíguas (VASCONCELOS, 1992, p. 129, grifo nosso).

O processo de periferização em questão se apoia na afirmação estabelecida por Maricato (1995, p. 30 e 31), pois são nas “ áreas rejeitadas pelo mercado imobiliário privado e nas áreas públicas, situadas em regiões desvalorizadas, que a população trabalhadora pobre vai se instalar”, na Figura 27 é possível atestar o modelo vigente e verificar a implantação do loteamento que foi o “símbolo do programa de loteamentos populares de São José do Rio Preto: o Solo Sagrado” (BUENO, 2003, p. 81).

¹⁴³ “Nessa época, existiam 14 favelas, que tiveram seus moradores removidos para a Zona Norte do Município, por meio da construção de cinco Conjuntos Habitacionais: Eldorado Parte III, Jardim Viena /São Francisco, Jardim Marajó, João Paulo II e Jardim Anieli”. (SANTOS, 2013, p. 96)

¹⁴⁴Cabe citar que em 1975 foi aprovada a lei n.º 1955, que autorizava a construção de grandes edifícios residenciais de até 15 pavimentos ao longo das duas principais avenidas da cidade, a Alberto Andaló e a Bady Bassit, desde a rua Pedro Amaral até a rodovia Washington Luiz, o que nos anos futuros se consolida como um eixo para a construção de edificações verticais multifamiliar destinadas aos estratos de renda média e alta.

Figura 27 – Loteamento popular Solo Sagrado - 1987



Fonte: SANTOS, 2013, p. 104.

No primeiro e segundo plano, encontram-se segregados pelo córrego Piedade e a estrada de ferro os loteamentos populares (o bairro conformado por ruas de terra é o Solo Sagrado, o qual é integrado ao Mini Distrito Industrial de mesmo nome, e o bairro popular Eldorado), cujo padrão de ocupação se dá por edificações térreas ao passo que, ao fundo, no terceiro plano, é possível visualizar a verticalização em curso na área central, assim como o aumento da densidade urbana.

Todas as ações tomadas pelos governos e pelo mercado citadas até aqui tiveram forte impacto na produção de loteamentos (Tabela 14) e, conseqüentemente, na construção civil (Tabela 13 e Gráfico 18), especialmente após 1986, quando ocorreu a extinção do BNH, o que acarreta a falência do sistema de financiamento habitacional em um período que é marcado pelo agravamento da crise econômica em função das altas taxas de inflação.

Ao se observar a produção residencial em metro quadrado de área construída na década de 1980, é possível verificar uma acentuada queda desta produção entre 1980 e 1983, anos que, respectivamente, apresentam uma queda da média anual de 10.872 m² para 8.975m².

No entanto, em 1985, os investimentos maciços realizados em infraestrutura urbana e social influenciam a produção da residência, cuja metragem quadrada média mensal salta de 9.353,08 m² em 1985 (a segunda pior média deste período) para uma espantosa média mensal de 48.787,58 m² em 1986. No ano seguinte, a produção sofre uma redução de 28% e prossegue

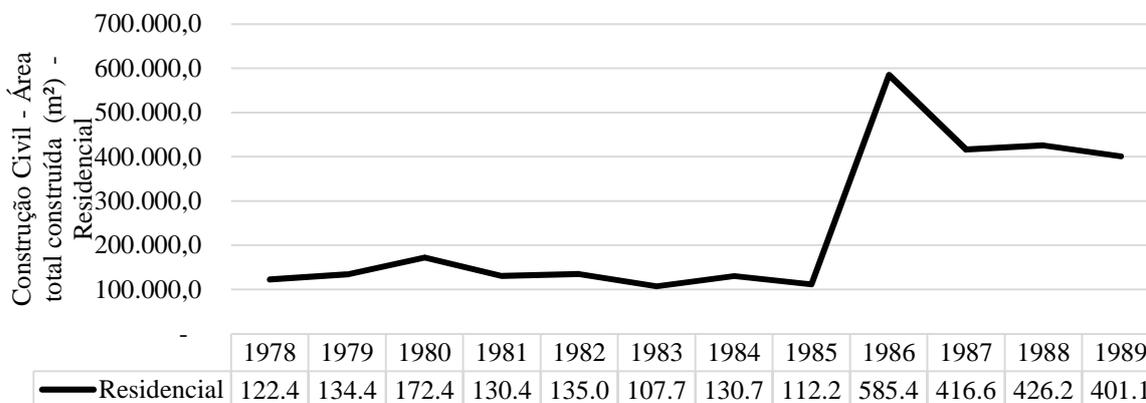
estabilizada até o final da década, apresentando entre 1978 e 1989 uma média de produção de cerca de 414.671m², totalizando mais de 2,8 bilhões de área construída para o período em questão.

Tabela 13 – Construção Civil – Edificação Residencial - 1978¹⁴⁵ a 1989 (área total construída e média mensal em m² e participação e variação anual em %).

ANO	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA ANO (m ²)	Participação no período %	Variação Anual %	MÉDIA MENSAL CONTRUÍDA (m ²)
1978	122.417	4%	-	10.201
1979	134.464	5%	9,8%	11.205
1980	172.481	6%	28,3%	14.373
1981	130.475	5%	-24,4%	10.872
1982	135.067	5%	3,5%	11.255
1983	107.707	4%	-20,3%	8.975
1984	130.788	5%	21,4%	10.899
1985	112.237	4%	-14,2%	9.353
1986	585.451	20%	421,6%	48.787
1987	416.620	14%	-28,8%	34.718
1988	426.280	15%	2,3%	35.523
1989	401.114	14%	-5,9%	33.426
TOTAL	2.875.101	100%		239.591

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados obtidos em SOUZA, 1991, p. 26.

Gráfico 18- Construção Civil – Área Total Construída (m²) – Edificação Residencial -1978 a 1989 (área total construída em m²).



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados obtidos em SOUZA, 1991, p. 26.

Um aspecto negativo quanto ao desenvolvimento urbano acerca deste período está relacionado à “alimentação da especulação imobiliária legalizada” (BUENO, 2003, p. 141), via proliferação¹⁴⁶ dos loteamentos ilegais e irregulares no município.

¹⁴⁵ A série histórica referente a tais dados se inicia a partir de 1978 por meio da Conjuntura Econômica publicada em 1991.

¹⁴⁶ O arquiteto e urbanista rio-pretense Prof. Dr. José Carlos de Lima Bueno em sua tese “A expansão física de São José do Rio Preto de 1980 e 2000” descreve em detalhes o processo do desenvolvimento dos loteamentos irregulares e ilegais na cidade de São José do Rio Preto - SP.

A afirmação descrita pelo autor é relativa ao ciclo alimentado pela venda das glebas para o parcelamento irregular ou ilegal, uma vez que o dinheiro obtido era investido na construção legal de edificações em áreas consolidadas, como colocado por Abramo (2007b, p. 26) “uma lógica interna de funcionamento do mercado formal e do mercado informal que promovem um círculo perverso”, que “apesar de todo aparato legal desta década, não houve fiscalização sobre a implantação obrigatória dos serviços públicos nos loteamentos realizados pela iniciativa privada” (TEODÓZIO, 2008, p. 144), característica ímpar dos fatos da cidade controversa, como expressa Maricato (1995, p. 9):

O profundo descolamento entre a norma e o fato suscitam estranheza a qualquer analista diante deste concreto ignorado. A pretensão é de que o Estado se organiza para cumprir a norma e pune os que a contrariam. Quando, porém, o contrário predomina e a impunidade ou a punição aleatória se generalizam, estabelece-se um "faz de conta" geral das instituições que se estruturam baseadas numa legislação que se diz regulamentadora da globalidade urbana.

Conforme apresentado na Tabela 14, os números relativos a essa produção são expressivos, pois, dos 21.529.796 m² de área total dos loteamentos habitacionais implantados nessa década, 37% deles eram ilegais, ocorrendo uma intensificação entre os anos 1986 e 1990, cuja produção responde a 51,5% deste período, reflexos da crise urbana ocorrida nesta década. Enquanto que a cidade formal era produzida majoritariamente por meios privados, que constituíram 41% do total da produção e, por fim, o parcelamento via origem pública com 22% da participação (Tabela 14), consistindo num traço marcante¹⁴⁷ a urbanização desta época.

Tabela 14 – Resumo da expansão dos loteamentos em SJRP– 1980 a 1990 (em m²).

AGENTE PROMOTOR	1980 – 1985		1986 – 1990		TOTAL	
	Área (m ²)	%	Área (m ²)	%	Área (m ²)	%
Privados legalizados	5.563.290	82	3.197.589	22	8.760.879	41
Públicos	852.601	12,5	3.895.690	26,5	4.748.291	22
Ilegais	387.496	5,5	7.633.130	51,5	8.020.626	37
TOTAL	6.803.387	100	14.726.409	100	21.529.796	100

Fonte: SEMPLAN in BUENO, 2003, p. 142.

Essa ocupação em um primeiro momento ocorre no setor norte do município pois, como descrito anteriormente, as áreas localizadas nessa região se tratavam de terras de menor potencial agricultável e constituídas de pequenas propriedades, destinadas basicamente à subsistência de seu usuário e que, conseqüentemente, seria possível extrair maior renda do

¹⁴⁷O modelo de cidade formal modernista das elites latino-americanas impõe um conjunto de requisitos normativos que produziu uma verdadeira barreira institucional para a provisão de moradias para os setores populares com rendimento abaixo de três salários mínimos, e induziu a ação irregular e/ou clandestina de loteadores e processos de ocupação popular de glebas urbanas e peri-urbanas. (ABRAMO, 2007b, p. 28)

imóvel por meio da negociação que, em muitos casos, era facilitada pela permuta por lotes, tornando-se então alvo dos especuladores urbanos (BUENO, 2003), sendo este fato um exemplo, aplicado à lógica proposta por Logan e Molotch (1987), na qual o proprietário de terra fortuitamente é convertido em um empreendedor ocasional.

O processo de urbanização da cidade de São José do Rio Preto, tal qual o ocorrido em diversas cidades do Brasil, foi facilitado pela adoção de um modelo rodoviário, que contribuiu com o espraiamento urbano e para a dispersão dos loteamentos na cidade de São José do Rio Preto, sobretudo os privados e os ilegais, que foram implantados principalmente ao longo das estradas municipais e das rodovias.

É possível então atestar que, mesmo tendo a cidade recebido vultuosas somas de recursos financeiros, o mecanismo técnico-instrumental se mostrou frágil na contenção dos interesses particulares antagônicos, sendo então a regulação urbanística alterada pelo interesse voltada ao rentismo.

No censo realizado em 1991, os dados apontam que o município atingiu a soma de 283.761 habitantes, destes, 275.450 habitavam a malha urbana, que no ano de 1990 correspondia a uma área de 72,88km² (SOUZA, 1991, p. 6; IBGE, 2011a).

Em 1990, atendendo à obrigatoriedade estabelecida na Constituição Federal de 1988 em seu artigo 182, a elaboração do Plano Diretor foi definida pela Lei Orgânica Municipal. Ao final de 1992, o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável (PDDS) desenvolvido pelos técnicos da prefeitura foi aprovado e instituído pela Lei Complementar n° 19, juntamente com outras três leis¹⁴⁸ referentes à produção físico territorial.

Segundo Teodózio (2008, p. 149), o Plano Diretor de Desenvolvimento e o conjunto de leis que o compunha definiu a estrutura da organização urbana, indicando o vetor de crescimento para a Zona Norte, com destino a implantação dos programas habitacionais, e limitando, ou protegendo da urbanização, as áreas localizadas na porção Sul-Sudeste, que abrigam as áreas de nascentes e do manancial de abastecimento de água do município. No entanto, as decisões relativas ao controle urbano eram proferidas de dentro do gabinete e alteradas de acordo com “o interesse imobiliário e conforme o prefeito em exercício” (BUENO,

¹⁴⁸ A Lei n° 5.134 de 23 de dezembro de 1992, institui “o sistema viário básico do município de São José do Rio Preto, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento do município.”. A Lei n° 5.135, de 24 de dezembro de 1992, estabelece que “em cumprimento aos objetivos e diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento, fica aprovado o presente zoneamento e respectiva regulamentação de uso, e ocupação do solo e edificações, nas diversas zonas em que fica dividido o município.” e a Lei n° 5138/1992, que “Aprova a Lei de Parcelamento do Solo, em cumprimento aos objetivos e diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento.”.

2003, p. 189). Tal afirmação é relativa a quase três dezenas de inclusões de áreas rurais no perímetro urbano, totalizando cerca de 11,7 milhões de m² de áreas rurais incluídas no perímetro urbano (Apêndice 1).

Pode-se dizer então que este é mais um traço comum as cidades brasileiras, a expansão marcada pela normatização *on demand*, ou seja, expandir a cidade em direção as áreas rurais buscando atender a demanda do mercado mediante a revisão do perímetro urbano (SANTORO, 2012, p. 336). Um dos vários exemplos desta prática se deu por meio da Lei Ordinária 7032/1998, que tratou de incluir no perímetro urbano duas áreas que, juntas, somam mais de 4,15 milhões de m². Ambas as glebas estão localizadas em uma área ambientalmente frágil, consideradas como áreas de segurança sanitária e descritas no Plano Diretor como áreas de controle a urbanização, pois estavam próximas a dois importantes córregos da cabeceira do rio Preto (córrego da Boa Esperança e córrego dos Macacos), que contribuem para o principal manancial de abastecimento da cidade, conforme visto na Figura 28.

A primeira das áreas citadas na presente Lei se refere a uma gleba de 3,37 milhões de m² na qual seriam implantados quatro dos cinco loteamentos aprovados pelo grupo Aufer Empreendimentos Imobiliários¹⁴⁹, denominados Aufer *Ville*, que foram orientados ao público popular, com lotes que apresentavam uma área média de 200m². Os cinco empreendimentos foram não finalizados e, atualmente, estão classificados como loteamentos ilegais encravados na zona urbana e são alvo de um intenso imbróglgio jurídico, urbano e ambiental, que se arrasta por mais de décadas.

A segunda gleba, de 780.450 m², foi destinada à implantação do terceiro loteamento do Grupo Encalso Damha¹⁵⁰, o Residencial Márcia - Damha III, implantado contiguamente aos outros dois loteamentos construídos pelo grupo e conseqüentemente junto aos lagos que compõem o sistema de abastecimento municipal, formados pelo represamento do Rio Preto. Diferente do primeiro caso, que tinha como premissa um loteamento popular, desde o lançamento do primeiro loteamento¹⁵¹, estes empreendimentos sempre foram destinados às camadas de alta renda.

¹⁴⁹ Empresa criada por Áureo Ferreira, fazendeiro produtor de café, loteador e banqueiro criador do Banco do Interior de São Paulo, que foi liquidado pelo Banco Central em 2001, veio a falecer em 2004.

¹⁵⁰ Grupo fundado em 1964 pelo empresário Anwar Damha, atualmente é um conglomerado empresarial atuante a nível nacional nas áreas de Engenharia Civil, Agronegócios, Concessão de Rodovias, Gestão de Shopping Center, Concessão de Energia e Empreendimentos Imobiliários.

¹⁵¹ “Anwar Damha, dono da construtora Encalso, não teve pressa para implantar o seu primeiro condomínio rio-pretense. De início ele colocou a área, de 40 alqueires, que era rural, no perímetro urbano, numa votação polêmica liderada pelo vereador Laerte Teixeira da Costa. Depois sua empresa ganhou concorrência estadual para construir

Ambos os grupos, mas principalmente o Encalço/Damha desempenharam papéis de especuladores estruturais (LOGAN e MOLOTCH, 1987) pois, mediante suas influências, atuaram ativamente na reestruturação urbana do município. Eles direcionaram, mediante seus interesses, a expansão urbana no sentido leste-sul, as áreas cujas diretrizes urbanísticas eram contrárias a sua ocupação. No caso do empreendimento realizado pelo grupo Damha, este resultou em um vetor de expansão e valorização da terra por meio da oferta de novos produtos imobiliários. A região em questão se configurou como um eixo de expansão para os empreendimentos de padrões alto e médio alto, que foram impulsionados por sua acessibilidade viária e seu atrativo natural¹⁵².

Figura 28 –Localização dos empreendimentos Aufer Ville, Damha, o Rio Preto seus principais afluentes e dos mananciais de captação de água superficial.



Fonte: Google Earth, junho de 2002, editado pelo autor.

a vicinal ligando Rio Preto a Engenheiro Schmitt. A estrada deveria cruzar o rio Preto e entrar no Jardim Soraya, mas a Encalço conseguiu desviar o curso para ligar a um viaduto fantasma que existia na BR-153, na altura do Jardim Fuscaldo [interligando a sua área].” (ARANTES, 2006, p. 121).

¹⁵² Como proposto por Villaça (2001, p. 107), “os atrativos do sítio natural têm constituído importante fator de atração da expansão urbana. A importância desse fator decorre especialmente do fato de ele – ao contrário das vias regionais [como foi o caso da implantação dos diversos loteamentos irregulares na cidade, observadas anteriormente] – atraírem população de alta renda”.

No decorrer da década de 1990, foram loteados quase 25 milhões de m², conforme Tabela 15, demonstrando a voracidade da iniciativa privada, que responde por 53,8% da área total, evidenciando a fragilidade do Plano Diretor no controle da expansão urbana e seu ordenamento, sobretudo pela alta participação dos loteamentos ilegais, 35% nesta produção.

Tabela 15 –Urbanização em função dos loteamentos e condomínios residenciais em SJRP– 1990 a 2000 (em m² e participação em %).

AGENTE PROMOTOR	SEGMENTO	Área (m ²)	Participação (%)
Privados legalizados	Loteamentos Fechados	2.247.662,56	9
	Loteamentos Abertos	11.024.840,92	44,1
	Condomínios Fechados	176.722,42	0,7
SUBTOTAL		13.449.225,90	53,8
Públicos		2.775.646	11,1
Ilegais		8.768.049	35,1
TOTAL		24.992.920,90	100

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados de BUENO, 2003, p. 174 e SANTOS, 2013, p. 142 e 144.

Com relação aos produtos imobiliários ofertados pelo mercado, destacam-se para essa década a expansão dos loteamentos fechados¹⁵³. Destinados aos extratos de alta renda, os empreendimentos aprovados nessa época totalizaram 2.247.662,56m² (Tabela 16), contribuindo com aproximadamente 17% da produção privada legalizada para o período. A exceção dos Residenciais Damha, que estão localizados na região leste, mais especificamente na RA 54–Damha, todos os outros empreendimentos foram implantados no eixo sul¹⁵⁴ do município.

Tabela 16 – Loteamentos fechados implantados na década de 1990 em SJRP (área da gleba e área média dos lotes em m² e número de lotes em unidades).

Ano de Aprovação	Nome do Loteamento	Proprietário/ Empreendedor	Área da Gleba (m ²)	Participação na produção da gleba (%)	Área Média dos Lotes (m ²)	N.º de Lotes
1990	Village Santa Helena	ECCO – Eng. Const. E Com. Ltda.	156.279,12	7%	793,37	105
1992	Parque Residencial Damha	Anwar Damha	831.162,90	37%	695,44	595
1992	Condomínio Recanto Real	A.C.J. Imóveis e Incorp. Ltda.	305.144,00	14%	397,42	445
1994	Residencial Jardins – Damha II	AD Empreend. Imob. Ltda.	443.292,10	20%	518,08	399
1996	Village de La Montagne	CONSTAL Incorp. Empred. E outros	400.000,00	18%	380,44	630
1999	Condomínio Village Flamboyant	Antônio Tarraf Jr. e outros.	111.784,44	5%	792,21	83
ÁREA TOTAL			2.247.662,56	100		2.257

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados de SANTOS, 2013, p. 142.

¹⁵³ No município, os loteamentos fechados e os em sistema de condomínio são regulamentados pela Lei nº 5.138, de 28 de dezembro de 1992. A solicitação de diretrizes e aprovação destes empreendimentos seguem os mesmos princípios estabelecidos aos demais loteamentos.

¹⁵⁴ **RA 21 – Moyses Miguel Haddad:** Village Santa Helena, Village de La Montagne e o Condomínio Village Flamboyant. **RA 23 – Tarrraf II:** Condomínio Recanto Real.

Outra estratégia do mercado, com o intuito de atender uma parcela da população que almejava o conceito da moradia em loteamento fechado, mas não podia pagar por tanto, foi a de iniciar a comercialização deste novo produto imobiliário na cidade, o condomínio fechado, destinados às classes média¹⁵⁵, média baixa¹⁵⁶ e baixa¹⁵⁷, cujas unidades seriam entregues finalizadas, constituindo-se de edificações padronizadas, adotando para tanto tipologias isoladas ou geminadas, térreas ou assobradadas.

Os condomínios fechados foram construídos seguindo os parâmetros dos loteamentos fechados contendo, por exemplo, portaria, administração, salão de festas, valorização das áreas verdes por meio de paisagismo. No entanto, para tornar a operação viável, a área dos terrenos/edificações foram reduzidas, entre os anos 1997 e 1999 foram lançadas 1.046 unidades residenciais, a gleba total utilizada foi de 176.722,42m² (Tabela 17).

Tabela 17 – Condomínios horizontais implantados na década de 1990 em SJRP (área da gleba e área média dos lotes em m² e número de unidades).

Ano de Aprovação ¹⁴³	Nome do Loteamento	Proprietário/ Empreendedor	Área da Gleba (m ²)	Participação na produção da gleba (%)	Área Média dos Lotes (m ²)	N.º de Lotes
1997	Res. Sebastião G. Padilha I	A RIOPRETANA Empr. Imob. Ltda.	12.432,59	7%	36	126,5
1997	Res. Sebastião G. Padilha II	A RIOPRETANA Empr. Imob. Ltda.	10.120,76	6%	43	126,5
1997	Res. Sebastião G. Padilha III	A RIOPRETANA Empr. Imob. Ltda.	8.123,80	5%	34	126,5
1998	Green Village I	RODOBENS Incorp. e Const. Ltda.	14.992,17	8%	62	160,42
1998	Green Village II	RODOBENS Incorp. e Const. Ltda.	29.995,22	17%	136	139,65
1998	Villa Borghese I	TARRAF Construtora Ltda.	20.614,75	12%	179	75,83
1998	Villa Borghese II	TARRAF Construtora Ltda.	25.250,06	14%	204	75,74
1998	Villa Borghese III	TARRAF Construtora Ltda.	20.745,70	12%	179	75,79
1999	Via Veneto	A RIOPRETANA Empr. Imob. Ltda.	2.015,25	1%	15	134,35
1999	Res. Vale Verde 1	A RIOPRETANA Empr. Imob. Ltda.	10.506,00	6%	54	137,5
1999	Res. Vale Verde 2	A RIOPRETANA Empr. Imob. Ltda.	10.506,00	6%	54	137,5
1999	Res. Forest Hills	TARRAF Construtora Ltda.	11.420,12	6%	50	171,3
TOTAL			176.722,42	100%	1.046	

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados de SANTOS, 2013, p. 142.

¹⁵⁵ Zona Sul - **RA 16 - Higienópolis**: Green Village I, II e **RA 23 – Tarraf II**: Forest Hills

¹⁵⁶ Zona Norte - **RA 34 – Etemp – Gisete**: Villa Borghese I, II e III. Região Leste: **RA 47 – Nazareth**: Residenciais Vila Verde 1 e 2. Região Sudeste: **RA 57 – Vila Toninho**: Via Veneto.

¹⁵⁷ Zona Norte: **RA 44 – Simões**: Residenciais Sebastião G. Padilha I, II, III. Foram os primeiros condomínios fechados implantados na cidade, realizado pela empresa Riopretana, os imóveis foram destinados a classe baixa, cuja demanda foi repassada pela prefeitura.

As ações realizadas contribuem para verificar o padrão de atuação dos agentes promotores, em função da região que operam, bem como os nichos de mercado ao qual orientam sua produção. Cabe citar que toda a produção registrada na Tabela 17 foi conduzida por construtoras ou incorporadoras locais, sendo a Tarraf Construtora¹⁵⁸ a responsável por 38% da área produzida.

Em relação à área construída residencial, a década de 1990 apresenta uma série de oscilações, que são decorrentes das transformações socioeconômicas e políticas vigentes no cenário nacional¹⁵⁹, desde o Plano Collor ao advento da nova moeda, o Real, e por outras questões destacadas nos capítulos anteriores, às quais se somaram as questões locais, a exemplo da revisão do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento em 1992.

Na medida em que a produção seguia estabilizada nos anos de 1987, 1988 e 1989, exibindo médias mensais acima dos 30.000m² (Tabela 13 e Gráfico 18), em 1990 a produção apresenta uma queda de 34,7%, atingindo uma média anual de 21.826,83m² de área residencial construída e, a partir de 1991, ocorre um acréscimo de 18,7%, comparado ao ano anterior, culminando no pico da produção em 1993, registrando um total de 743.392,00m² neste ano (Tabela 18 e Gráfico 19).

Tabela 18 – Construção Civil – Edificação Residencial - 1990 a 1999 (área total construída e média anual em m², participação e variação anual em %).

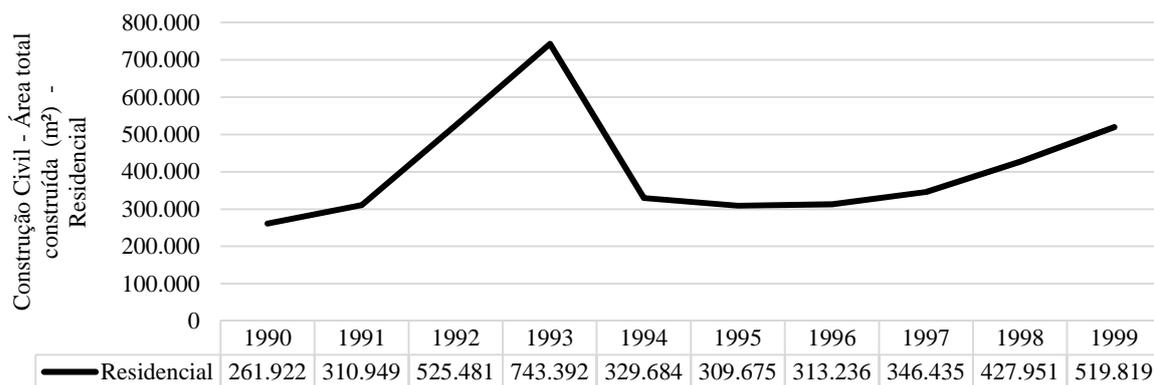
ANO	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA ANO (m ²)	Participação no período %	Variação Anual %	MÉDIA MENSAL CONTRUÍDA (m ²)
1990	261.922	6%	-34,7%	21.826,83
1991	310.949	7%	18,7%	25.912,42
1992	525.481	12%	69,0%	43.790,08
1993	743.392	17%	41,5%	61.949,33
1994	329.684	7%	-55,7%	27.473,67
1995	309.675	7%	-6,1%	25.806,25
1996	313.236	7%	1,1%	26.103,00
1997	346.435	8%	10,6%	28.869,58
1998	427.951	10%	23,5%	35.662,58
1999	519.819	12%	21,5%	43.318,25
TOTAL	4.088.544	100%		408.854

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados obtidos em SOUZA, 1991, p. 26.

Gráfico 19- Construção Civil – Área Total Construída (m²) – Edificação Residencial - 1989 a 1999(área total construída em m²).

¹⁵⁸ Empresa integrante do grupo Tarraf, fundada na década de 1950 atua nos setores automotivo, imobiliário, construção civil, agronegócios e administração de consórcios, opera principalmente no oeste paulista.

¹⁵⁹ “Nos anos [19]90, as empresas do setor atravessaram um dos piores períodos de sua história. Até o advento do Plano Real, tinham de lançar seus empreendimentos em um cenário econômico desfavorável, com altos índices inflacionários e sem crédito imobiliário disponível pelos bancos para produzir e comercializar imóveis” (CRESTANA, 2008).



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados obtidos em LEME, 2001, p. 9.

A partir de 1994 a produção regride ao patamar vigente ao início da década, apresentando uma variação anual de -57,7%. De 1995 a produção segue estabilizada até o ano de 1997 apresentando, em 1998, uma breve elevação até o ano de 1999.

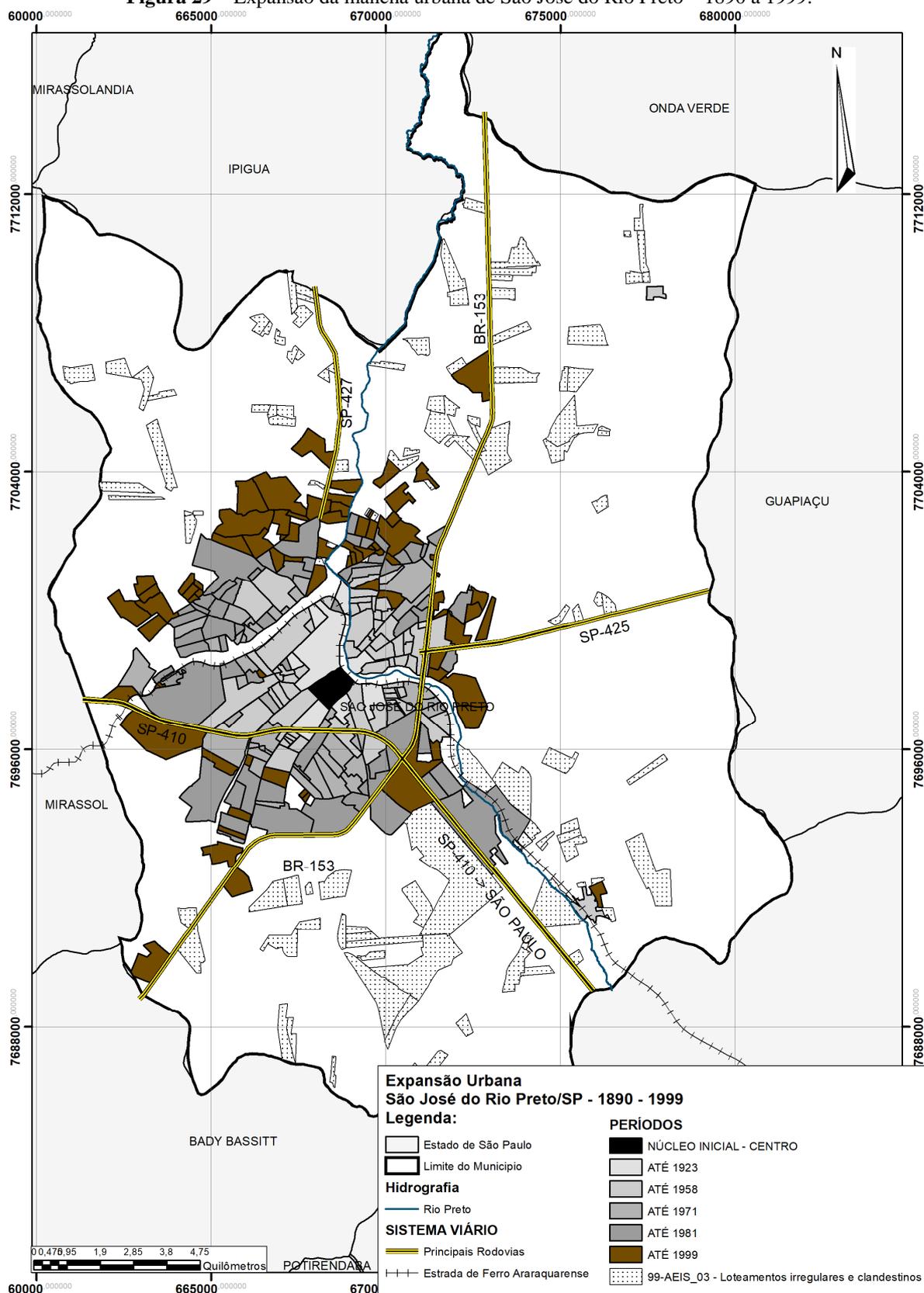
Ainda que a produção imobiliária residencial tenha apresentado oscilações, a área total construída de imóveis residenciais na década de 1990 foi de 4.088.544m², um acréscimo de 42% em relação a década de 1980, cuja produção foi de 2.875.101 m² de área construída.

Por fim, o que se verificou nas últimas décadas foi a expansão urbana ditada pelo mercado imobiliário articulado e organizado, que continuamente intensificou o processo de segregação socioespacial na cidade. A Figura 29 é a síntese da expansão urbana vigente, na qual é possível verificar a contínua expansão rumo a região norte, a implantação de novas áreas nos limites da cidade e, para tanto, dispendo da malha viária como um elemento orientador. Valendo-se da teoria de Villaça, em que a estrutura de segregação é decorrente do “desnível de poder econômico e político entre as classes [...]; passam pela dominação que se dá por meio do espaço urbano” (VILLAÇA, 2001, p. 33), é possível, assim, caracterizar os setores urbanos pela sua ocupação (ou estratificação).

Portanto, para a cidade São José do Rio Preto, isso se deu ao passo que os miseráveis se aninharam nas favelas, as camadas populares ficaram isoladas em loteamentos populares ou clandestinos na região norte¹⁶⁰ da cidade, os mais abastados conformaram suas habitações em loteamentos fechados localizados na porção leste e sul e a classe média encontrou-se pulverizada no território.

¹⁶⁰ “Por duas razões. A primeira é que a própria Prefeitura Municipal, após a edição do Plano Diretor, havia considerado, em virtude do estudo das bacias, essa a região mais favorável para a expansão da cidade. As aprovações de ampliações do perímetro urbano e a própria tramitação dos processos eram mais facilitados. A outra razão e, na visão do mercado, a mais importante, é que a terra rural, nessa região é mais barata.” (BUENO, 2003, p. 177).

Figura 29 – Expansão da mancha urbana de São José do Rio Preto – 1890 a 1999.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

3.3 – O processo recente da urbanização– 2000 a 2015.

Nas últimas décadas, a questão urbana no Brasil tem se caracterizado por intensas transformações nas relações sociais, econômicas, políticas e até mesmo culturais, influenciando os marcos regulatórios e legais, questões apresentadas e discutidas nos capítulos anteriores desta dissertação. Deste modo, o foco será direcionado para as transformações locais decorrente de tais questões, ao passo que é proposta a discussão em dois eixos. O primeiro relativo aos rumos e diretrizes do planejamento urbano municipal mediante a discussão da revisão do Plano Diretor em 2006 e o segundo eixo discutirá as transformações urbanas relativas aos investimentos privados e públicos, sobretudo os oriundos do PAC e do PMCMV realizados na cidade. Além disso, será discutido de que modo tais investimentos influenciaram a (re)estruturação urbana, potencializaram os fenômenos de dispersão urbana e o processo de segregação socioespacial no município.

3.3.1 – O Estatuto da Cidade e o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

A promulgação da Lei Federal 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade, tratou de regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabeleceu as diretrizes gerais da política urbana. A necessidade da elaboração do plano diretor para cidades a partir de 20.000 habitantes, já vigente desde a Constituição Federal de 1988 é mantida, e ainda são estabelecidos novos critérios que ampliaram a obrigatoriedade de sua elaboração, estendendo-a para um número maior de municípios como, por exemplo, as cidades que são integrantes de regiões metropolitanas, aglomerados urbanos ou de áreas de especial interesse turístico.

Para tanto, foi estabelecido por força de lei a data limite para revisão/elaboração e consequentemente aprovação dos Planos Diretores pelas Câmaras Municipais, outubro de 2006, imputando sanções diretas a aqueles que a descumprissem, mas, em consequência da sanção da Lei nº 11.673/1998, o prazo limite foi prorrogado até junho de 2008.

A título de enaltecer sua atuação, destaca-se que o Ministério das Cidades constituiu medidas inovadoras quanto à integração entre as políticas urbanas, sendo uma entidade de extrema importância para articulação dos entes governamentais pois, mediante os processos

participativos, este Ministério apoiou a elaboração de planos diretores¹⁶¹ por meio da divulgação, criação de materiais didáticos, capacitação de técnicos locais e do repasse de recursos.

Como já discutido, São José do Rio Preto dispunha de um Plano Diretor aprovado pela Lei Complementar nº 19/1992. No entanto, este deveria ser revisado para atender às disposições do Estatuto da Cidade. Desde sua fase inicial, em 2001, ocorreram as leituras técnicas e comunitárias, estas últimas realizadas sob a apreciação da população, por meio de audiências públicas. A fase final de apresentação e discussão do plano, entretanto, ficou restrita às associações de classe e secretarias municipais que compunham o Conselho do Plano Diretor - CPDD, e que tinham um papel meramente consultivo e não deliberativo (TEODÓZIO, 2008).

Tal qual ocorrido na elaboração do Plano Diretor em 1992, no que tange ao processo participativo-colaborativo inerente à premissa da elaboração de um plano diretor, o mesmo não ocorreu junto à população e muito menos dentro da própria prefeitura. Pois a direção dos trabalhos e a elaboração do Plano Diretor foi, de fato, conduzida pela Secretaria de Planejamento e Gestão Estratégica, isolando-se nas tomadas de decisão e não envolvendo sequer a Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo (TEODÓZIO, 2008, p. 208 e 222). O que, por sua vez, reforçou os traços de uma administração tecnicista e imersa nas práticas oligárquicas, restringindo a poucas pessoas o acesso às decisões e rumos que o planejamento urbano toma na cidade.

A Lei Complementar nº 224, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável (PDDS) de São José do Rio Preto, foi sancionada no afogadilho em uma sessão realizada às pressas no dia 6 de outubro de 2006, para afastar o risco de improbidade administrativa.

O Plano apresenta uma série de falhas e, dentre elas, destacam-se: a descrição genérica dos objetivos, sobretudo, os relativos à função social da propriedade e da cidade. Estes não detalham como serão aplicadas as regras e tampouco apresentam incidência dos objetivos e projetos no território; a questão da gestão democrática e participativa segue a premissa constante desde a sua elaboração, uma vez que a participação da sociedade civil organizada se limita novamente apenas à atuação do CPDD, que tem somente caráter consultivo, cabendo apenas à Secretaria de Planejamento o gerenciamento de fato do processo permanente de

¹⁶¹ Segundo a Pesquisa de Informações Básicas Municipais (MUNIC), 89% dos municípios com mais de 20.000 habitantes possuem planos diretores (IBGE, 2016).

planejamento (TEODÓZIO, 2008; SANTOS, 2013). Outro processo descabido e relativo ao ordenamento do território é a não compatibilização entre o Plano Diretor com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, uma vez que nem a Lei, nem o mapa do zoneamento constam como anexos do Plano.

Mas, como referido anteriormente, desde sua proposição junto ao Plano Diretor de 1992, a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo era veementemente editada pelos membros da Câmara dos Vereadores a fim de promover desde alterações pontuais no zoneamento, até a constante inclusão de áreas no perímetro urbano. Tal prática tinha como premissa atender “a interesses específicos dos proprietários de terras e/ou de incorporadores imobiliários” (SANTOS, 2013, p. 213), cujo efeito foi o aumento do preço da terra rural por meio da sua transformação em área urbana. Mediante a um levantamento realizado, entre os anos 2000 e 2012 foram incluídas pelo legislativo, por intermédio de mais de seis dezenas de Leis, cerca de 21 milhões de m² (dispostas no Apêndice 2), dos quais, oito milhões de m² ficaram ociosos, evidenciando então uma estratégia mercadológica puramente especulativa (MAZZOCO, 2012).

A prática de inclusão de áreas rurais no perímetro urbano perdurou até 2012, quando a Câmara de Rio Preto aprovou a emenda nº 46/2012 à Lei Orgânica, pondo fim a ação do legislativo na proposição dos projetos de inclusão de áreas rurais no perímetro urbano.

Assim, ao executivo¹⁶² coube o encaminhamento para aprovação no legislativo, sob a prerrogativa exclusiva do prefeito, desde que os pedidos tenham projetos urbanísticos elaborados pelos requerentes, aprovados junto a Secretaria de Planejamento da Prefeitura de Rio Preto.

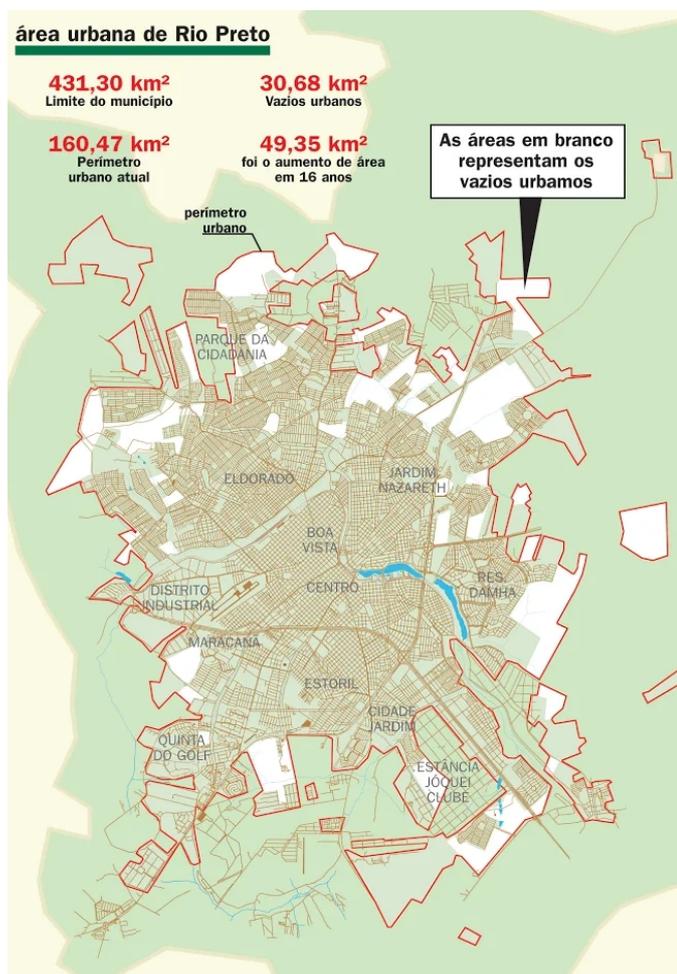
No entanto, este fato não alterou a dinâmica de inclusão de áreas rurais no perímetro urbano, haja visto que, entre 2013 e 2017, por iniciativa do executivo, foram aprovados pela câmara 57 projetos de inclusão de áreas rurais ao perímetro urbano, mantendo assim a descomedida expansão do território urbano. Em 2017, a prefeitura, por meio da Secretaria Municipal de Planejamento, realizou um levantamento e identificou que, dos 431,3km² que compõem a área do município, 19,20%, ou seja, 30,68km² são áreas que foram classificadas como vazios urbanos (LIMA, 2017), (dispostos pela cor branca, conforme pode ser visto na Figura 30), fato este que ocorre em todas as regiões do município.

¹⁶² Exclusividade obtida via Decreto nº 16.549 de 12 de novembro de 2012, o qual “disciplina procedimentos para análise e aprovação de projetos para inclusão de área rural no perímetro urbano do município, nos termos do disposto no inciso XXXIX, do Art. 64 da LOM, com redação dada pela emenda nº 46 de II de junho de 2012.”

O PDDS de 2006, em seu Artigo 14, alínea III, presente no Capítulo IV – Da Política de Habitação Social, estabeleceu como premissa a ocupação das glebas não utilizadas ou subutilizadas no perímetro urbano e área de expansão urbana. No entanto, esta é mais uma das diretrizes não incorporadas à prática do desenvolvimento urbano municipal e tem, no próprio poder executivo, o transgressor de seu Plano Diretor, sobretudo quando se trata da habitação, seja de mercado ou de interesse social, principalmente ao longo da atuação do PMCMV no município, uma vez que as tais diretrizes não são implantadas.

Outro aspecto falho do PDDS é quanto ao combate aos vazios urbanos, que é discorrido no Capítulo III – Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC), recebendo a nomenclatura de solo urbano não edificado e caracterizado pelo Artigo 31, parágrafos 2, 3, 4 e 5, sendo citados os mecanismos do Estatuto da Cidade para impelir os proprietários a cumprir a função social da propriedade. No entanto, tais mecanismos não são aplicados o que, por sua vez, não coíbe a prática e perpetua a inclusão de novas áreas urbanas e, conseqüentemente, o aumento dos vazios urbanos, vide Figura 30.

Figura 30 – Vazios Urbanos de São José do Rio Preto



Fonte: LIMA, 2017.

Ainda quanto a não utilização do plano diretor, a municipalidade, ao invés de adotar as ferramentas previstas no Estatuto da Cidade e incorporadas ao PDDS, optou por criar a Lei Complementar nº 306/2009, a Lei das Fazendas Urbanas, a qual definiu que todo imóvel localizado dentro da zona urbana ou urbanizável seria passivo de cobrança de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU, mesmo que o proprietário comprovasse a função rural desta área.

No entanto, tal decisão se demonstrou inapropriada pois os proprietários das áreas classificadas a realizar a contribuição do IPTU conseguiram, perante a justiça, via Decreto-Lei Federal nº 57, de 1966 o direito de recolher apenas o imposto relativo à Propriedade Territorial Rural (ITR), decorrente da comprovação da atividade rural (SANTOS, 2013).

Por conseguinte, a não adoção de instrumentos previstos no PDDS, regulamentados por Lei Federal, neste caso a cobrança do IPTU progressivo, exprime a ineficácia do plano local, assim como a descrença que orbitam os Planos Diretores. Apesar do país apresentar um dos arcabouços legais mais avançados do mundo, este se mostra inútil uma vez que a legislação não tem sido aplicada, perpetuando a manutenção de interesses seculares no Brasil (MARICATO e AKAISHI, 2018).

Como apontado por Villaça (2005), o ordenamento e a regulação urbana pretendidos, assim como a racionalidade depositadas nos Planos Diretores se revelaram uma ilusão devido ao que se verificou em várias cidades, inclusive no município de São José do Rio Preto. onde não aconteceu de maneira diferente. Houve, então, o descompasso entre o discurso presente nas leis e a prática proferida pelos poderes legais constituídos e pelos demais agentes, os quais, por meio da exploração do espaço, extraem a sua renda.

Isto posto, ao analisar a forma que se deu a revisão do Plano Diretor e, conseqüentemente, sua aprovação e sua não aplicação, verifica-se a dimensão que assumiu o conflito de interesses na expansão da cidade de São José do Rio Preto. O PDDS da cidade, conforme descrito por Azevedo (2004, p. 260), “tornou-se um instrumento desgastado em virtude das possibilidades que vem apresentando de ser manipulado e desvirtuado pelos setores reacionários que dominam a produção do espaço urbano”. Assim sendo, o Plano Diretor buscou cumprir formalmente, tão somente com as exigências impostas pela Constituição e pelo Estatuto da Cidade.

Portanto, a produção do espaço urbano na cidade de São José do Rio Preto independe da regulação estabelecida pelo PDDS, por conseguinte, a expansão urbana ocorre atendendo

lógicas escusas ou mercadológicas, no qual nem o poder público nem as legislações são condicionantes para sua orientação.

3.3.2 – A produção do espaço urbano contemporâneo – 2000 a 2015

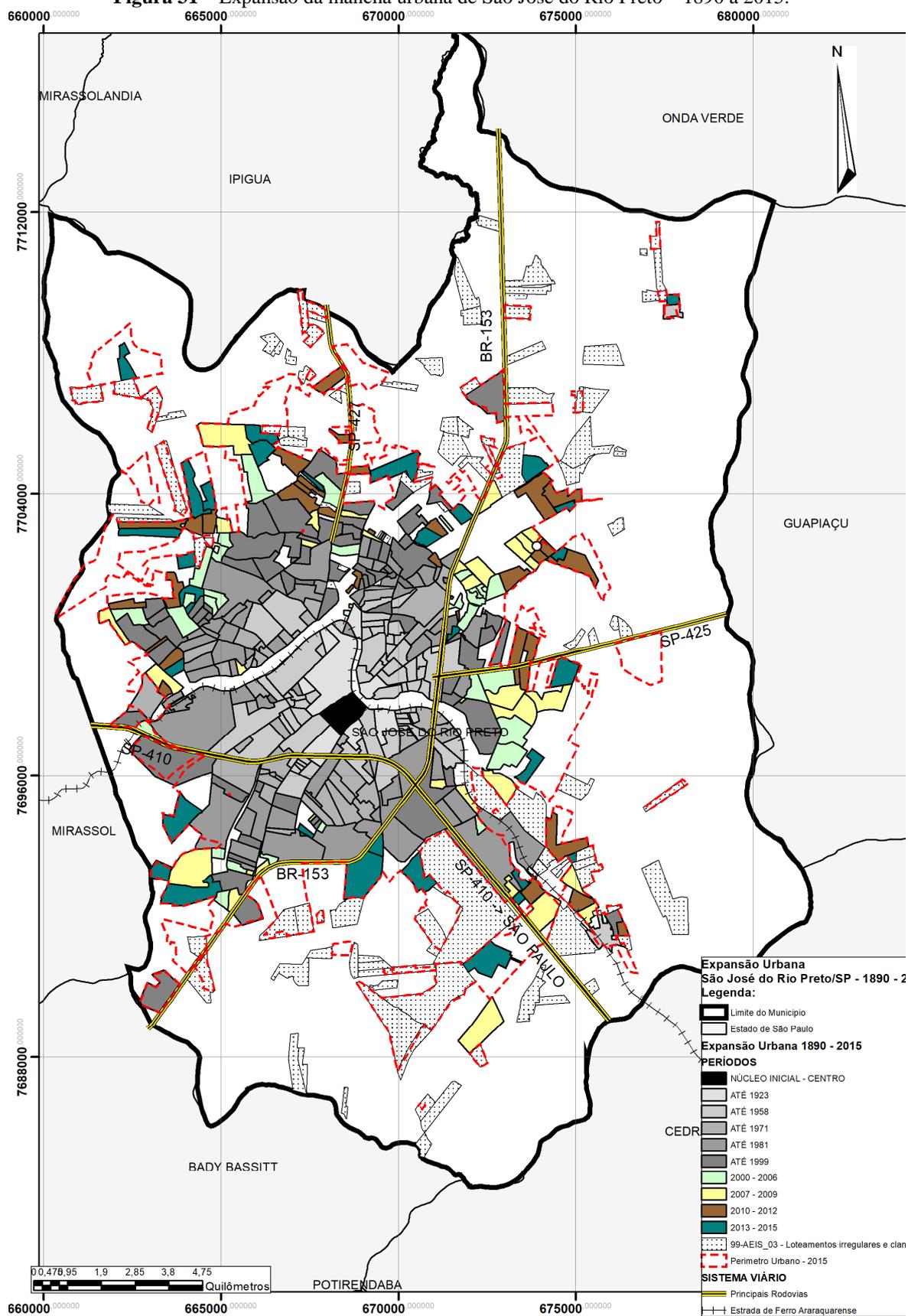
No início desta década, a cidade atinge uma população de 358.523 habitantes, obtendo uma taxa de urbanização de 94%, 3% menor em relação à década de 1990. Deste modo 337.289 pessoas passam a habitar os 96,81 km² de área urbanizada. Em 2015 o perímetro urbano do município atinge uma área total de 135,01km² (LEME, 2001; IBGE, 2011a; LEME, 2016). Tal expansão ocorre em praticamente todas as direções, mas, sobretudo nas franjas da cidade, conforme exposto na Figura 31, a qual é o resultado da expansão urbana mediante o parcelamento do solo e a implantação de condomínios no município. Por meio da Figura 32 é possível verificar a evolução da expansão da cidade desde a sua formação.

Quanto à infraestrutura urbana, nesta década e meia, praticamente se atinge a universalização da oferta de saneamento básico no município, apresentando então boa cobertura na prestação dos serviços públicos como, por exemplo, os serviços de abastecimento de água tratada¹⁶³ e a coleta e tratamento de esgoto sanitário (TRATA BRASIL, 2016).

Ocorre, também, a redução da desigualdade e elevação da renda per capita na cidade, contribuindo, então, para ampliar a capacidade de consumo. Caracterizando-se desse modo, um potencial mercado a ser explorado pelo ramo imobiliário, pois o cenário da demanda associado à segurança jurídica propiciada ao setor e à ampliação do crédito imobiliário (ROYER, 2009; FIX, 2011) conformaram o cenário ideal para a expansão urbana da cidade, sobretudo após 2009. Tal qual ocorrido na década de 1980, a cidade continua a se beneficiar de seu bom relacionamento com o governo federal, deste modo, o volume de investimentos foi um importante instrumento para o seu desenvolvimento. Dentre os investimentos públicos, destacam-se o Programa Habitar Brasil - HBB /BID, o PAC e, conseqüentemente, o PMCMV.

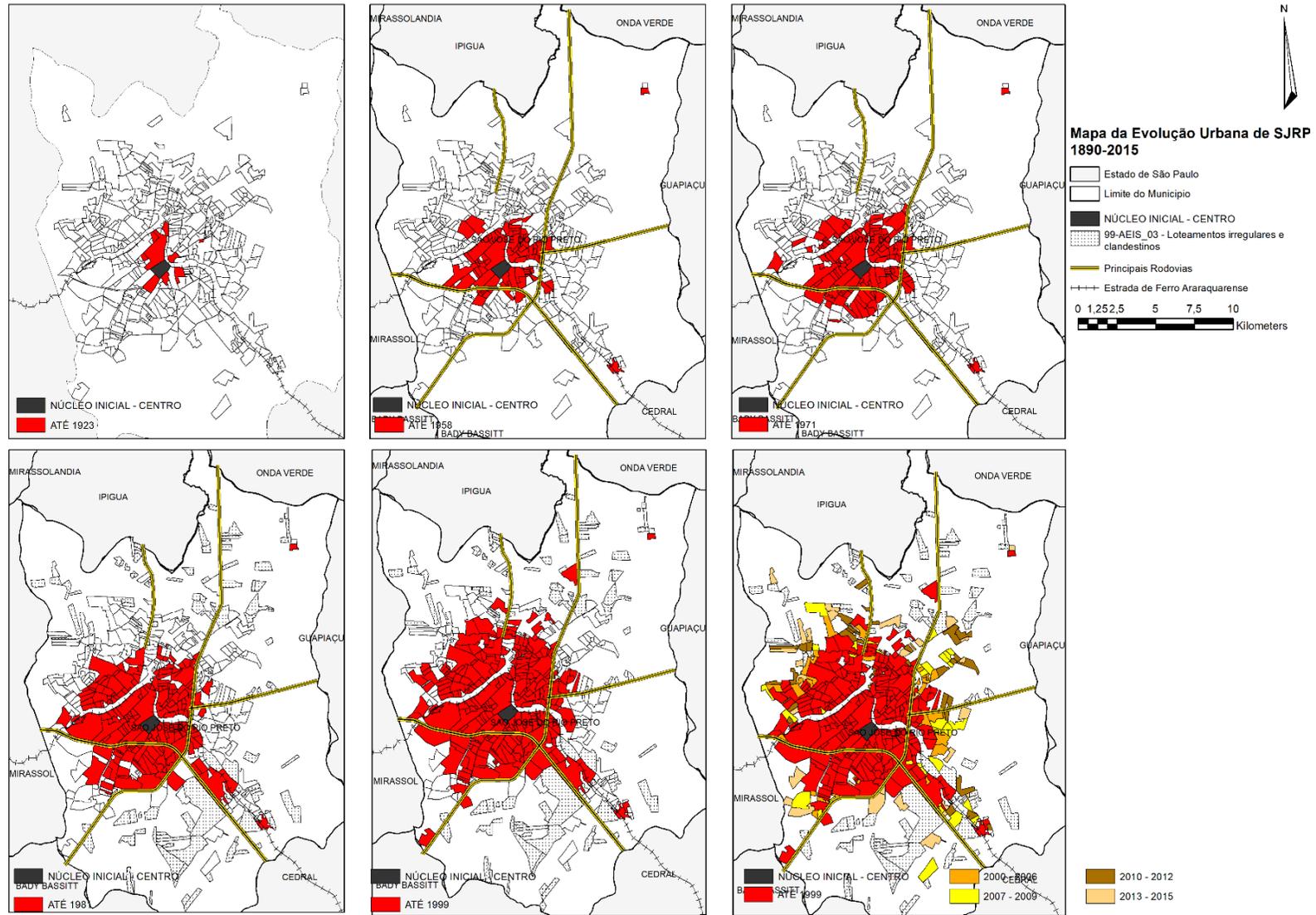
¹⁶³ Em 2016, a cidade foi classificada pelo Instituto Trata Brasil na 16ª posição entre as melhores do ranking do saneamento. A cidade apresentou indicadores de atendimento total e urbano de água de respectivamente 92,99% e 99%, tal qual excelentes indicadores de atendimento total e urbano de esgoto de respectivamente 96,11% e 97,10% (TRATA BRASIL, 2016, p. 84).

Figura 31 – Expansão da mancha urbana de São José do Rio Preto – 1890 a 2015.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Figura 32 – Mapa síntese da evolução da malha urbana de São José do Rio Preto - 1890 – 2015.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017

O Programa Habitar Brasil - HBB/BID se caracterizou por um acordo realizado entre a União e Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, foi criado em 1999 para Urbanização de Assentamentos Subnormais Periféricos (UAS) e destinado a famílias de até três salários mínimos. São José do Rio Preto foi um dos municípios paulistas que participaram do programa e, dentre as ações realizadas, verifica-se a viabilização na implantação do conjunto habitacional Parque da Cidadania¹⁶⁴ em 2002, com destino a abrigar moradores das favelas¹⁶⁵ remanescentes no município. Foi possível também modernizar¹⁶⁶ o setor cartográfico mediante a aquisição de imagens de satélite, *software* de processamento digital, bem como procedeu a qualificação de servidores para desempenhar as funções relativas ao processamento de imagens de cartografia digital e rotinas de monitoramento e fiscalização¹⁶⁷ (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2007).

Quanto à tomada de decisão da localização do conjunto habitacional, foi possível verificar ações contraditórias pois, como descrito anteriormente, a Lei Complementar nº 19/1992 manifestou em seus artigos, parágrafos e itens a preocupação da formação de uma cidade compacta e justa. No entanto, decisões como a implantação desta UAS ou qualquer outra ação proferida pelo poder público na promoção do direito à cidade/moradia aos estrados de renda baixa, contrariam as descrições proferidas em seu Plano Diretor. A exemplo da área escolhida para abrigar o conjunto, esta consistia em uma porção de terra cravada em uma gleba rural de propriedade particular, localizada ao extremo norte do município, isolada do restante da cidade e segregada pelo córrego São Pedro (afluente do Rio Preto), vide Figura 33.

¹⁶⁴ Realizado por intermédio do Subprograma denominado Urbanização de Assentamentos Subnormais (UAS), o conjunto habitacional foi o objeto do contrato de repasse número 123728-71 de junho de 2006, com investimentos da ordem de R\$ 7.780.791,00, atendeu 369 famílias que habitavam antigas favelas existentes na cidade. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2007, p. 107).

¹⁶⁵ “Favelas que foram removidas através do HBB/BID: Marajó, Antunes, Laranjeiras, Gonzaga de Campos [Maria Fumaça], Triângulo, Brejo Alegre, Piedade, São Francisco, Santa Terezinha, Árvore, Don Lafayette e Represa” (SANTOS, 2013, p. 239), parte destas famílias foram alojadas na UAS Parque da Cidadania e outras foram transferidas para conjuntos realizados pela prefeitura, dentre eles o Marisa Cristina e o Residencial Caetano (OLIVER ARQUITETURA, 2011, p. 64).

¹⁶⁶ Realizado por meio do Subprograma denominado HBB/DI - Desenvolvimento Institucional (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2007, p. 30).

¹⁶⁷ Com o intuito de coibir a expansão de subhabitações, o poder público municipal reforçou o monitoramento e fiscalização de áreas propícias a ocupação, tanto no meio urbano quanto nas áreas rurais, trabalho realizado por meio das ações da Empresa Municipal de Construções Populares (EMCOP) e da Secretaria de Habitação. Em decorrência do controle e investimento em habitações de interesse social realizadas ao longo da década, no decorrer dos anos, somente em 2014 o município voltaria a registrar a formação de favelas em seu território. (OLIVER ARQUITETURA, 2011; DIÁRIO DA REGIÃO, 2017b).

Figura 33 –Conjunto Parque da Cidadania e sua localização na malha urbana.



Fonte: Google Earth, junho de 2002, editado pelo autor.

Sob o pretexto de reduzir o valor desembolsado na compra da área, a municipalidade, como contrapartida, ofertou ao proprietário a inserção de toda gleba no perímetro urbano. Logo, como somente parte desta área foi utilizada para implantação do conjunto, o restante permaneceria sob a posse do proprietário (SANTOS, 2013), só que agora incluída no perímetro urbano e beneficiada por toda infraestrutura propiciada pelo poder público via recursos obtidos pelo HBB /BID. Tal decisão contribuiu para o espraiamento urbano, incentivando a expansão deste setor em função da implantação de novos loteamentos e conjuntos habitacionais¹⁶⁸ públicos e privados¹⁶⁹.

Outro fator inerente ao quadro referente à estrutura de provisão habitacional popular e à implantação deste conjunto é a aliança forjada entre o poder público local e o mercado privado, uma vez que a construtora responsável pelo conjunto é a mesma empresa responsável por $\frac{3}{4}$ da produção destinada a Faixa 1 ao longo do PMCMV no município (vide Tabela 20).

¹⁶⁸ Conjunto Habitacional denominado Residencial Parque Nova Esperança, realizado via convênio CEF e o PMCMV, ao qual possibilitou a construção de 2.491 unidades destinadas a população de baixa renda (OLIVER ARQUITETURA, 2011).

¹⁶⁹ Nesta região está localizada a primeira inclusão de área enviada pelo legislativo após a aprovação do Decreto nº 16.549/2012, realizada pela Lei Complementar nº 374/2013, incluiu no perímetro urbano dois imóveis rurais com área equivalente a 13,5 alqueires, com destino a construção de um empreendimento particular de 600 lotes (LIMA, 2012).

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

Os investimentos diretos do governo federal na cidade de São José do Rio Preto, por intermédio do PAC¹⁷⁰, em infraestrutura social e urbana entre os anos 2009 e 2015, ultrapassaram os R\$ 300 milhões, e foram destinados para pavimentação, construção de centros esportivos e de artes, quadras poliesportivas, creches e pré-escolas, saneamento, drenagem (Figura 34), prevenção de áreas de risco (Figura 35), mobilidade urbana e urbanização de assentamentos precários.

Tais obras contribuíram para reestruturar a paisagem urbana e, conseqüentemente, sua configuração espacial, com resultados diretos na valorização do solo urbano por meio das ações promovidas pelo Estado, decorrentes da requalificação de áreas, provisão de equipamentos institucionais e coletivo. Como afirmado por Villaça (2001), não é apenas a oferta que determinam os valores sobre as áreas, mas sim uma associação entre a urbanização, acessibilidade e localização.

Figuras 34 e35—Obra de drenagem realizada na bacia do Córrego Piedade e intervenção no Parque do Rio Preto.



Fonte: PMSJRP (2015)¹⁷¹



Fonte: PMSJRP (2016)¹⁷²

¹⁷⁰Infraestrutura Social e Urbana - São Paulo. Disponível em: < <http://www.pac.gov.br/infraestrutura-social-e-urbana/sp> > Acesso em: 05 mai. 2018, Cartilha Estadual - São Paulo (10º e 11º Balanço PAC 2). Disponível em: <<http://www.pac.gov.br/sobre-o-pac/publicacoesregionais>>. Acesso em: 05 mai. 2018.

¹⁷¹Disponível em: < <https://www.youtube.com/watch?v=6eta-xioi9k> > Acesso em: 05 mai. 2018.

¹⁷²Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=6SziK9Ax8c8>> Acesso em: 05 mai. 2018.

Outro programa do Governo Federal que teve grande destaque em São José do Rio Preto foi o PMCMV e, em consonância à elevada produção, o programa induziu intensos impactos na dinâmica urbana da cidade. Tal expressividade¹⁷³ pode ser observada por uma série de indicadores sobre o PMCMV obtidos junto ao Portal Brasileiro de Dados Abertos. Desde a criação do programa, em 2009, até dezembro de 2014¹⁷⁴, o valor total dos financiamentos contratados no MCMV para São José do Rio Preto atingiu o montante de R\$1.088.272.482,11¹⁷⁵, sendo contratadas, ao todo no município, 23.974 unidades para as três faixas de renda, distribuídas a seguir pela Tabela 19.

Tabela 19 – Unidades contratadas pelo PMCMV em São José do Rio Preto -2009 a dez. 2014– (unidades e participação em %).

Faixa 1		Faixa 2		Faixa 3		TOTAL	
Unidades	%	Unidades	%	Unidades	%	Unidades	%
6.555	27,34	11.297	47,12	6.122	25,54	23.974	100

Fonte: Plataforma de Gestão de Indicadores (2016)¹⁷⁶

Como demonstrado na Tabela 19, a Faixa 1 corresponde a apenas 27,34% das unidades contratadas, sendo que os investimentos públicos destinados a essa parcela são de recursos provenientes do Fundo de Arrendamento Residencial¹⁷⁷ (FAR). Os empreendimentos realizados no município que atendem a essa Faixa seguem descritos na Tabela 20, sendo que ocorre o predomínio da atuação do grupo Pacaembu, que foi responsável pela construção de quase 5.000 unidades, exatos 76% da produção total.

¹⁷³ Um dos itens relativos à expressividade do PMCMV se traduz na possível população que tais empreendimentos podem abrigar, dado o fato de que tais residências abrigariam em média quatro pessoas, de tal modo que o resultado seria uma população de 95.896 habitantes, um número considerável uma vez que o Censo do IBGE de 2010 indicava uma população de 408.435 habitantes.

¹⁷⁴ O Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão mantém disponível apenas os dados históricos cadastrados até dezembro de 2014. Em 2015, o total de unidades acumuladas sobem para 26.696 Unidades, sendo “para a faixa 1 o total de UH foi de 6.555; já para a faixa 2, foi de 13.677 UH; e para a faixa 3 foi de 6.464 UH.” (MEIRELES e CASTRO, 2017, p. 226), conforme expresso pela Tabela 19, os números relativos a Faixa 1 ainda permanecem os mesmos.

¹⁷⁵ Valor dos financiamentos contratados no MCMV. Disponível em: <<http://dados.gov.br/dataset/minha-casa-minha-vida/resource/d36e3f71-da16-48ad-ad8b-b3d6aad6f68e>> Acesso em: 07 mai. 2018.

¹⁷⁶ Indicadores sobre Minha Casa Minha Vida – Unidades contratadas nas Faixas 1, 2 e 3. Disponível em: <<http://dados.gov.br/dataset/minha-casa-minha-vida>> Acesso em: 07 mai. 2018.

¹⁷⁷ “Composto de recursos onerosos provenientes de empréstimo como FGTS e recursos onerosos provenientes dos fundos FAZ, FINSOCIAL, FDS e PROTECH e do resultado da aplicação das disponibilidades financeiras. É destinado para aplicação nas operações do Programa de Arrendamento Residencial (PAR). Com a edição da MP no 459/09, convertida na Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, que trata do Programa Minha Casa, Minha Vida, a União foi autorizada a transferir para este fundo recursos da ordem de R\$ 14 bilhões, destinados à produção de empreendimentos habitacionais, para atender famílias de 0 a 3 salários-mínimos.” (OLIVER ARQUITETURA, 2011, p. 89)

Tabela 20 – Empreendimentos Faixa 1 MCMV em São José do Rio Preto – (unidades e participação em %).

Nome Empreendimento	Unidades	Participação (%)	Valor (R\$)	Participação (%)	Nome Construtora
Parque Residencial da Amizade	927	14	63.870.300,00	16	Haus/ Pacaembu
Parque Residencial da Lealdade	1.581	24	108.930.900,00	28	Haus/ Pacaembu
Parque Residencial da Solidariedade	1.300	20	98.800.000,00	25	Realiza
Parque Residencial Nova Esperança	2.491	38	109.087.117,50	28	Haus/ Pacaembu
Residencial Vila Toninho	256	4	11.840.657,21	3	Hugo Engenharia
TOTAL GERAL	6.555	100	392.528.974,71	100	

Fonte: CEF (2018)¹⁷⁸

Boa parte dos empreendimentos que se valeram do PMCMV, independente da faixa a qual são orientados, estão distantes do núcleo central e localizados na franja do município (Figura 36), uma vez que a escolha da localização decorre do menor valor do terreno em relação a áreas urbanisticamente consolidadas. Então, o resultado é o espraiamento urbano em direção a áreas desprovidas de infraestrutura urbana, com a ampliação dos vazios urbanos e, conseqüentemente, a fragmentação do território e prejuízos à mobilidade, principalmente do cidadão mais pobre.

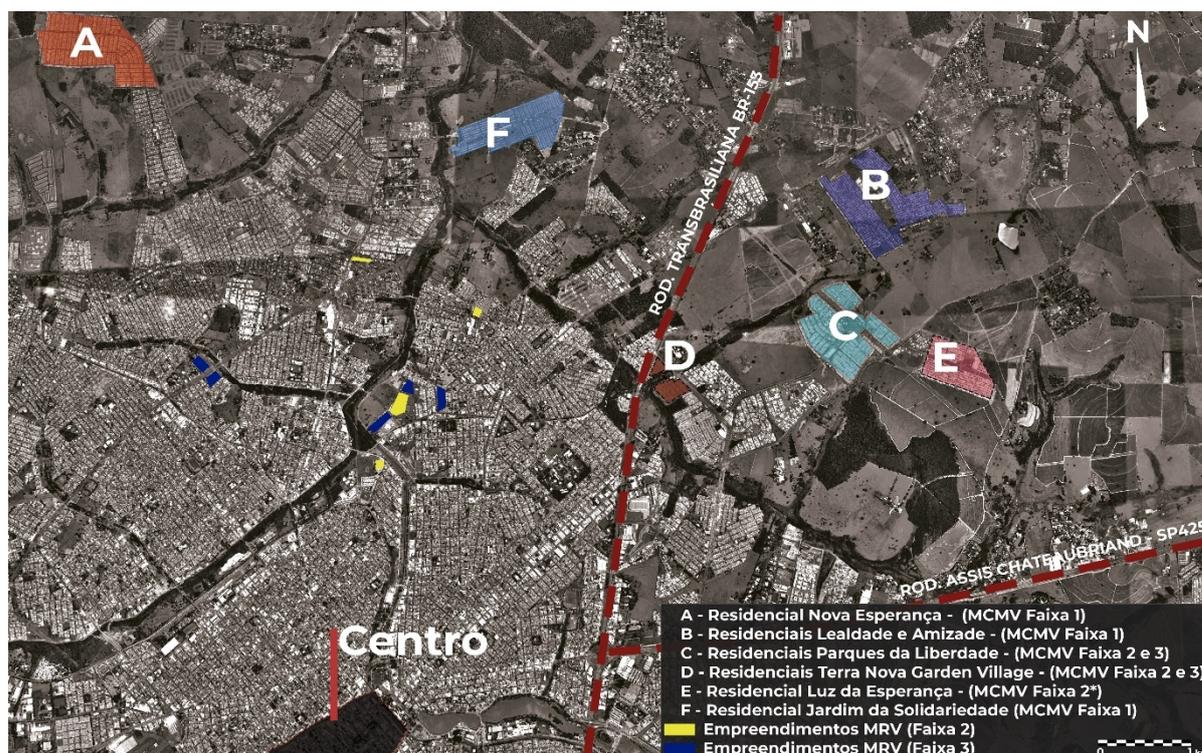
Como discutido por Nadal e Linka (2018), a provisão habitacional vai além da unidade residencial, pois a casa deve ser acompanhada por lugares estimulantes e conectados aos recursos das cidades as quais pertencem. No entanto, a prática se mostrou outra pois, “ao final, o programa MCMV-FAR provou não ser diferente do modelo de urbanização orientado pelo mercado que, por gerações, isolou os pobres nas periferias remotas e desconectadas da expansão urbana.” (NADAL e LINKA, 2018, p. 54 e 55)¹⁷⁹.

Outra questão relativa ao PMCMV, mas no âmbito do ordenamento urbano, é a inconsistência entre a implantação dos conjuntos da Faixa 1 em áreas condizentes com o Plano Diretor, que desde sua elaboração foi negligente na delimitação das Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) e na utilização destas áreas. Apresenta assim, mais uma falha pertinente ao planejamento/execução, pois, nenhuma das áreas destinadas às AEIS receberam qualquer conjunto habitacional de interesse social.

¹⁷⁸EMPREENDIMENTOS FAIXA 1 MCMV - 31/03/2018. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/Downloads/minha-casa-minha-vida-empreendimentos-pessoa-fisica/Empreendimentos_MCMV_PJ.zip> Acesso em: 18 nov. 2018.

¹⁷⁹ Tradução livre do autor. No original: “In the end, the MCMV-FAR program has proven to be not dissimilar to the market-driven model of urbanization that for generations has isolated the poor in the remote and disconnected peripheries of urban sprawl.” (NADAL e LINKA, 2018, p. 54 e 54).

Figura 36 – Localização dos empreendimentos citados e que podem ser enquadrados no PMCMV - São José do Rio Preto 2009 - 2015



Fonte: Google Earth, outubro de 2015, editado e elaborado pelo autor a partir de dados de MEIRELES e CASTRO, 2017, p. 277.

No município, as Faixas 2 e 3 correspondem a 72,66% do total de unidades contratadas, de acordo com a tabela 19. Ambas as faixas utilizam recursos do FGTS para a promoção dos empreendimentos e são consideradas o foco da atuação por diversas empresas de incorporação e construção atuantes no mercado brasileiro. Por se tratar de uma habitação de mercado, um número ímpar de empresas buscou qualificar seus empreendimentos para atender às normas do PMCMV podendo, dessa forma, serem adquiridos via financiamento, mas não somente.

O segmento econômico¹⁸⁰, ou a “habitação social de mercado” (SHIMBO, 2009, p. 24), configurou-se como um potencial setor de mercado a ser explorado, principalmente por três motivos. O primeiro é referente ao aumento do poder de consumo da população que, por sua vez, inseriu e ampliou o número de pessoas que poderiam acessar o crédito imobiliário; o segundo é relativo aos altos volumes de recursos disponíveis a essas faixas de renda; e o terceiro

¹⁸⁰ Mariana Fix (2011) destaca que a vinculação do termo se trata de uma invenção política e imobiliária, refletindo a necessidade da criação de um novo mercado ou produto imobiliário. Entretanto Castro (1999) afirma que por se tratar de um mercado intermediário, segmento econômico data da época do BNH, no qual as cooperativas habitacionais foram as responsáveis por seu atendimento.

diz respeito a simbiose ocorrida entre os financiamentos habitacionais e as estratégias produtivas das empresas associadas aos aportes de capitais (SHIMBO, 2009).

Configurou-se, assim, como um mercado atrativo para qualquer corporação atuar. As empresas que já trabalhavam com edificações voltadas a esse padrão cresceram ou foram adquiridas por empresas maiores e as de maior porte, sobretudo as de capital aberto, para atuar nessa faixa de renda, criaram subsidiárias, estabeleceram processos de *joint venture*, firmaram parcerias¹⁸¹ ou procederam à aquisição de construtoras locais que tinham boa atuação e conhecimento das dinâmicas do mercado local (SHIMBO, 2009; FIX, 2011).

Dentre os diversos empreendimentos realizados no município e orientados a essas faixas destacam-se os construídos pela Rodobens, em que se destacam os condomínios fechados dotados de casas geminadas térreas (EUGT) e imbuídos do conceito de condomínio clube. Dentre eles constam os Residenciais Parque da Liberdade, compostos por seis condomínios que totalizam 2.946 unidades, o Terra Nova Garden Village¹⁸² 1 e 2, dotado de 468 unidades e o Residencial Luz da Esperança, realizado pelo Grupo Pacaembu, constituído de unidades térreas isoladas (EUIT), dotado de 1.038 unidades. Todos os empreendimentos citados estão localizados na zona Leste do município (Figura 36).

Cabe destacar que o Residencial Luz da Esperança, apesar de estar voltado a Faixa 2, foi classificado como um loteamento de interesse social. Sua implementação ficou a cargo de uma parceria entre o Grupo Pacaembu¹⁸³, a Caixa Econômica Federal, a prefeitura de Rio Preto e a Empresa Municipal de Construções Populares (EMCOP). Cunha (2014, p. 236), afirma que houve forte intervenção da prefeitura acerca da localização, implantação e comercialização das unidades:

O poder público municipal ofereceu as contrapartidas semelhantes ao do Parque Residencial Nova Esperança [destinados a Faixa 1 do PMCMV] e teve interferência política direta na sua execução. Além disso, tendo em vista as necessidades habitacionais para a população mais pobre, a comercialização das unidades foi controlada pelos agentes públicos municipais, especialmente a EMCOP, que criou um processo de seleção e análise cadastral dos futuros moradores para apurar inexistência

¹⁸¹ “Firmar parcerias com empresas locais é prática comum entre as incorporadoras que visam expandir suas arenas de negócios, principalmente em virtude do caráter irremediável local do mercado imobiliário” (SANFELICI, 2013a, p. 122).

¹⁸² “o Terra Nova Rodobens é um conceito inédito de moradia que tem, como foco, a construção de condomínios fechados de casas ou apartamentos, em cidades com mais de 150 mil habitantes, que atende a um público com faixa de renda acima de cinco salários mínimos.” (RNI, 2011).

¹⁸³ Tal parceria seria uma constante nos anos vindouros, pois entre 2016 e 2018 foram lançados mais três empreendimentos nessa modalidade, destinados as faixas 1,5 e 2 do PMCMV, os residenciais Vida Nova Fraternidade 1, 2 e o Vida Nova Dignidade, que totalizam 4.532 unidades habitacionais.

de restrições, capacidade de pagamento das prestações e evitar que um comprador adquirisse mais de um imóvel.

Ainda relativo à expansão urbana, mas desta vez com vistas a discussão sob a aprovação de novos empreendimentos junto à municipalidade. No intervalo de quinze anos foi autorizada a construção de 121 empreendimentos (Apêndices 3, 4, 5 e 6), destinados à formação de loteamentos (abertos e fechados) e condomínios (verticais e horizontais) que, somados, perfazem cerca de 50,2 milhões de m² produzindo, ao todo, 52.874 lotes, distribuídos por períodos, conforme apresentados nas Tabelas 21, 22, 23, 24 e 25. Por se tratar do período compreendido pelo objeto de estudo desta dissertação, a descrição referente a este tema segue a periodização elaborada no item 1.3 – Metodologia.

Assim sendo, no primeiro período, compreendido pelos anos 2000 a 2006, (Tabelas 21 e 25), é possível verificar que as glebas destinadas à produção dos empreendimentos habitacionais totalizaram 5,9 milhões de m² e 10,4 mil lotes, que correspondem respectivamente a 12% e 20% da produção para o período. Verifica-se que ocorre o predomínio dos loteamentos abertos e fechados, cada qual respondendo por 45% da área aprovada. No entanto, os loteamentos abertos, por serem direcionados às camadas populares, apresentaram uma área média de lotes menor em relação aos loteamentos fechados, logo ofertaram uma quantidade superior de lotes do que os demais segmentos.

Tabela 21 – Parcelamento do solo destinados a empreendimentos habitacionais aprovados em SJRP – 2000 a 2006.

Segmento	Área aprovada (m ²)	Participação na área total (%)	Quantidade de lotes (un.)	Participação na produção de lotes (%)	Área média dos lotes (m ²)	N. ° de Empreendimentos
Condomínio Horizontal Fechado	590.464,45	10%	1.511	14%	125 ¹⁸⁴	11
Loteamento Aberto	2.628.211,56	45%	5.766	55%	200	15
Loteamento Fechado	2.681.972,65	45%	3.170	30%	450	9
TOTAL	5.900.648,66	100%	10.447	100%		35

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Secretaria de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação de São José do Rio Preto – Apêndice3.

No segundo período, compreendido pelos anos 2007 a 2009 (Tabelas 22 e 25), foram aprovados 28 empreendimentos e é possível verificar que as glebas destinadas a sua produção totalizaram 8 milhões de m² e o número de lotes atinge a marca de 15 mil unidades, correspondendo por cerca de 16% e 25% do total produzido no período de quinze anos. Em relação à área aprovada, ocorreu um incremento de 27% em relação ao intervalo anterior.

¹⁸⁴ O valor apresentado é referente ao tamanho da unidade habitacional e não ao do terreno.

Quanto às áreas, tanto nos loteamentos fechados quanto nos abertos, a área média se mantém, já para os condomínios fechados ocorre uma redução de pouco mais de 62% da área construída da unidade em relação ao período anterior. Verifica-se também nas três categorias constantes, o incremento na quantidade de lotes e unidades.

No segundo período, houve o predomínio do loteamento fechado em relação à área total licenciada, porém, em quantidade de lotes, a dinâmica repete a ocorrida no intervalo passado, uma vez que os loteamentos abertos apresentam terrenos com dimensões menores.

Tabela 22 – Parcelamento do solo destinados a empreendimentos habitacionais aprovados em SJRP– 2007 a 2009.

Segmento	Área aprovada (m ²)	Participação na área total (%)	Quantidade de lotes (un.)	Participação na produção de lotes (%)	Área média dos lotes (m ²)	N.º de Empreendimentos
Condomínio Horizontal Fechado	491.057,26	6%	2.258	17%	77 ¹⁸⁵	6
Loteamento Aberto	2.615.363,95	33%	6.055	46%	200	11
Loteamento Fechado	4.927.519,60	61%	4.941	37%	810 ¹⁸⁵	11
TOTAL	8.033.940,81	100%	13.254	100%		28

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Secretaria de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação de São José do Rio Preto – Apêndice4.

Tais resultados foram propiciados por meio da junção de vários fatores, dentre eles a retomada do crédito imobiliário pelos bancos privados, as mudanças institucionais promovidas no setor, a abertura do capital das empresas do ramo e as políticas anticíclicas do governo federal que, por sua vez, dinamizaram o cenário econômico, refletindo diretamente no crescimento da economia local (vide a evolução do PIB, Gráfico 2) e na estabilização da economia nacional frente à crise global. Tudo isso fortaleceu a confiança dos investidores e consumidores e impactou diretamente o aumento da demanda, sobretudo dos imóveis destinados à classe média e alta.

O terceiro período, compreendido pelos anos 2010 a 2012, (Tabelas 23 e 25), é considerado pelo setor imobiliário a fase do “boom imobiliário” no país, especialmente o ano de 2010, que é um marco para os negócios imobiliários no Brasil. Segundo João Crestana (2010, n.p.) ex-presidente do SECOVI-SP, foi a partir de 2010 que ocorreu a consolidação do “movimento de retomada iniciado após a superação dos efeitos da crise financeira internacional

¹⁸⁵ O valor apresentado é considerando o empreendimento *Cortina D' Ampezzo*, caracterizado por um loteamento fechado constituído de chácaras de 5.000m² localizado na zona rural do município, ao subtraí-lo da somatória a área média diminui para 390,50m².

do final de 2008 e início de 2009. O comprador manteve o ritmo de compra e os empresários, o de lançamentos”, dinamizando o mercado imobiliário nacional.

Na cidade de Rio Preto, verifica-se que a área dos parcelamentos do solo aumentou cerca de 237% em relação ao período anterior (Tabela 23), somando cerca de 27 milhões de m². A participação massiva dos loteamentos abertos é notável, 91% do total, cuja produção é basicamente toda orientada ao mercado popular, sendo produzidos 11,1 mil lotes com área média de 200 m².

Tabela 23 – Parcelamento do solo destinados a empreendimentos habitacionais aprovados em SJRP – 2010 a 2012

Segmento	Área aprovada (m ²)	Participação na área total (%)	Quantidade de lotes (un.)	Participação na produção de lotes (%)	Área média dos lotes (m ²)	N.º de Empreendimentos
Condomínio Horizontal Fechado	444.936,36	2%	1.245	8%	56,06 ¹⁸⁰	4
Condomínio Vertical Fechado ¹⁸⁶	526.989,38	2%	-	0%	-	3
Loteamento Aberto	24.634.697,56	91%	11.164	74%	200	17
Loteamento Fechado	1.489.438,15	5%	2.670	18%	230	8
TOTAL	27.096.061,45	100%	15.079	100%		32

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Secretaria de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação de São José do Rio Preto – Apêndice 5.

A atuação das empresas de capital aberto se concentrou na operação junto ao mercado dos condomínios horizontais e verticais, cuja produção será analisada com ênfase no Capítulo 4. Destaca-se a participação das empresas locais/regionais no segmento de produção de loteamentos. Foram registradas apenas duas participações no segmento de loteamentos por empresas de capital aberto. Tais empreendimentos são os residenciais *BuonaVita*¹⁸⁷ e *Mais Viver*¹⁸⁸ (Apêndices 4 e 5), ambos produzidos pela empresa PDG por meio da Gallo Rio Preto Participações Ltda., no entanto, direcionados a públicos diferentes.

¹⁸⁶As áreas aprovadas destinadas ao segmento de condomínio vertical fechado, que seguem apresentadas nas tabelas 23 e 24, foram incluídas nesta classificação pela prefeitura, pois são áreas remanescentes rurais incrustadas no perímetro urbano. Portanto, são destinadas a expansão urbana e passivas de processo de parcelamento de solo, como versa a Lei nº 5138/1992, lei de parcelamento do solo.

¹⁸⁷Alvará 760/2009, consiste em um loteamento fechado de 606.541,16m², dotado de 682 lotes com dimensões médias de 400m² (Apêndice 4), com preços a partir de R\$167.000,00.

¹⁸⁸Alvará 803/2012, caracteriza-se por um loteamento aberto cuja gleba total é de 292.133,00m², dotado de 667 lotes com dimensões médias de 200m² (Anexo 5), com preços a partir de R\$ 54.000,00, logo, voltado ao “filão do mercado imobiliário”, o segmento popular que, neste período, foi notavelmente o público alvo da atuação das construtoras e incorporadoras.

O Residencial *Buona Vitta* está localizado na zona sudeste, no fundo de vale do Rio Preto, entre a linha férrea e a rodovia SP-310, que liga São José do Rio Preto a São Paulo (na Figura 31 está delimitado pela cor referente ao período 2007-2009).

Já o Residencial Mais Viver, está localizado na zona Norte do município, à margem da rodovia SP-427, que liga Rio Preto a cidade de Ipiguá, próximo à estação de tratamento de esgoto, a Fundação Casa e a uma série de loteamentos irregulares (na Figura 31, é possível visualizá-lo no extremo norte, na cor referente ao período 2010-2012) Estes empreendimentos, em função de suas características, local de implantação e valores, corroboram para a definição quanto ao perfil do consumidor no território da cidade.

E finalmente, o quarto período, que é compreendido pelos anos 2013 a 2015, (Tabelas 24 e 25), cuja aprovação dos parcelamentos do solo retraiu 70% em relação ao período anterior e atingiu os patamares de dez anos antes, em torno 8,2 milhões de m², e 14,5 mil lotes, com destaque para os loteamentos abertos, respondendo por 59% do total e 74% da quantidade de lotes, indicando que este ainda é um mercado em que existe demanda. Apesar da economia local não apresentar a mesma dinâmica¹⁸⁹ que a nacional, outras razões contribuíram para essa redução, dentre elas: o alto valor dos imóveis, a restrição e falta de crédito imobiliário que, associada aos altos juros nas aplicações financeiras, desestimularam os investidores que comprariam um imóvel e, então, passaram a buscar outras formas de rendimento (HALFELD, 2015).

Tabela 24 – Parcelamento do solo destinados a empreendimentos habitacionais aprovados em SJRP– 2013 a 2015.

Segmento	Área aprovada (m ²)	Participação na área total (%)	Quantidade de lotes (un.)	Participação na produção de lotes (%)	Área média dos lotes (m ²)	N. ° de Empreendimentos
Condomínio Horizontal Fechado	523.742,33	6%	1.114	8%	200	1
Condomínio Vertical Fechado	129.990,96	2%	-	0%	-	1
Loteamento Aberto	4.890.064,37	59%	10.385	74%	220	18
Loteamento Fechado	2.701.735,87	33%	2.595	18%	420	6
TOTAL	8.245.533,53	100%	14.559	100%		26

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Secretaria de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação de São José do Rio Preto – Apêndice 6.

¹⁸⁹ O PIB da cidade permanece em ascensão até o ano de 2014, apresentando uma breve redução em 2015, conforme visto no Gráfico 2, ao contrário do PIB nacional que, após 2011, apresenta sucessivos recuos em sua taxa de crescimento, atingindo valores negativos.

Corroborando com a análise realizada e para sintetizar a descrição dos períodos, segue apresentada a Tabela 25, que demonstra a evolução e a retração da produção ao longo dos anos 2000 a 2015.

Tabela 25 – Quadro resumo do parcelamento do solo destinado a empreendimentos habitacionais aprovados em SJRP – 2000 a 2015.

PERÍODO	Área aprovada (m ²)	Participação Área Período (%)	Varição Área Período (%)	Total de lotes (un.)	Participação dos lotes Período (%)	Varição dos lotes Período (%)
2000 - 2006	5.900.648,66	12%	-	10.447	20%	-
2007 - 2009	8.033.940,81	16%	36%	13.254	25%	27%
2010 - 2012	27.096.061,45	55%	237%	15.079	29%	14%
2013 - 2015	8.245.533,53	17%	-70%	14.094	27%	-7%
TOTAL GERAL	50.288.200,78	100%	-	52.874	100%	-

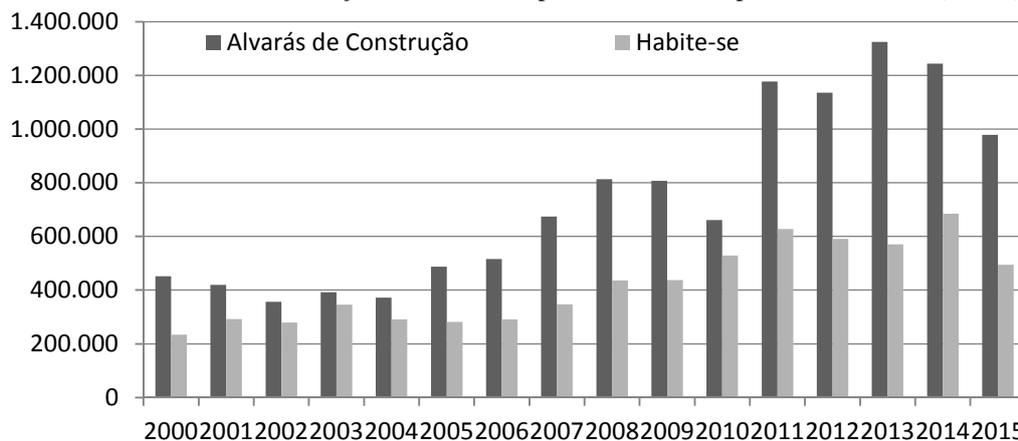
Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Secretaria de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação de São José do Rio Preto – Apêndices 3, 4, 5 e 6.

No mesmo período de quinze anos, verifica-se um incremento do licenciamento de edificações mediante os dados obtidos por meio das expedições de alvarás de construção e da consequente emissão dos habite-se. Em linhas gerais, acompanharão as tendências e as características observadas na produção de área urbanizada presentes nas leituras anteriores, uma vez que, a terra urbanizada é um requisito básico para a produção legal de qualquer edificação.

Jaramillo (1987, p. 156) expressa uma relação intrínseca entre o espaço construído e o solo urbano “o produto do ramo da construção, o espaço construído tem a particularidade de necessitar de solo urbano, não apenas para seu processo de produção, mas também para seu processo de consumo”.

Os números relativos à aprovação e ao licenciamento das construções¹⁹⁰ realizadas neste período podem ser visualizadas no Gráfico 20, uma vez que ambos os documentos servem para ilustrar a dinâmica imobiliária no período.

¹⁹⁰ A prefeitura não divulga os dados desagregados por setor, portanto, os valores apresentados são universais, ou seja, são referentes a toda e qualquer edificação, de usos residencial, comercial ou industrial, às quais foram solicitadas o alvará de construção e, posteriormente, a expedição do habite-se, tendo sido realizados por empresas ou não.

Gráfico 20- Total de Alvarás de Construção e Habite-se expedidos no município – 2010 a 2015 (em m²).

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados de BOLÇONE e LEME, 2009, p. 12; LEME, 2016, p. 23.

Cabe salientar que, apesar dos valores referentes aos alvarás de construção superarem o número de emissão de habite-se, o alvará de construção pode ser considerado como uma intenção de construir, podendo apenas se configurar como um indicativo quanto ao atendimento à demanda e ao aquecimento do mercado imobiliário naquele período, uma vez que não existe uma garantia de que esta intenção tenha de fato consolidado, assim como a não conclusão ou regularidade da obra. Contudo, pelo habite-se, apesar dos resultados expressos poderem apresentar valores referentes a obras aprovadas em períodos anteriores, este dado é, de fato, uma confirmação documental de que a edificação está prestes a entrar para o circuito de consumo, sendo este documento um requisito fundamental para que ocorra a entrega da edificação por parte das empresas.

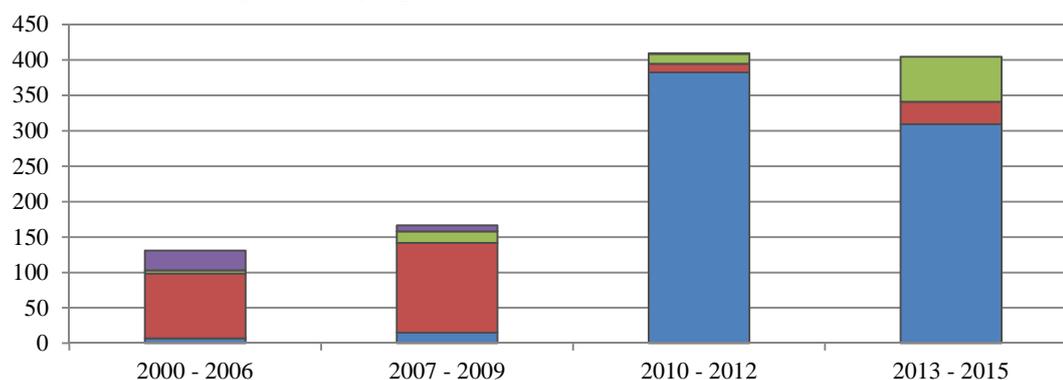
Por fim, seguem apresentados os investimentos privados realizados nas demais áreas da economia, que contribuem para demonstrar a atratividade da cidade para o mercado imobiliário e da construção civil em São José do Rio

Como já citado, em 2015, a cidade de São José do Rio Preto foi classificada na 20ª posição entre as melhores cidades para investir em imóveis no Brasil (YAZBEK, 2015). O universo da pesquisa considerou as cidades com menos de um milhão de habitantes e o estudo levou em consideração os índices relativos à renda per capita, ao número de pessoas economicamente ativas, ao déficit imobiliário, ao nível de instrução e à capacidade de endividamento. Tal informação pode ser verificada nos principais investimentos confirmados por intermédio da Pesquisa de Investimentos Anunciados no Estado de São Paulo¹⁹¹ (PIESP)

¹⁹¹ “A PIESP, realizada pela Fundação Seade desde 1998 e, desde o início de 2012, com metodologia revisada, acompanha os anúncios de investimentos produtivos de empresas veiculados na imprensa, fornecendo informações que auxiliam a identificação de tendências setoriais e regionais da economia paulista.” (SEADE, 2018).

que, entre os anos 2000 e 2015, foram anunciados para o município investimentos na ordem de US\$ 1,11bilhões, com a finalidade de implantar, reformar, ampliar ou modernizar instalações destinadas ao uso comercial, de serviços, institucional ou industrial, então distribuídos no Gráfico 21.

Gráfico 21- Investimentos confirmados organizados por uso na cidade de São José do Rio Preto – Aglomerada por períodos - 2000 a 2015 (em US\$ milhões)



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Pesquisa de Investimentos Anunciados no Estado de São Paulo (PIESP), disponível em: <<http://api-piesp.seade.gov.br/v2/tabela-confirmados>> Acesso em: 08 mai. 2018.

Verificou-se a construção, reforma ou adequação de uma série de edificações destinadas à operação dos quatro setores da economia local. E, conseqüentemente, à presença de edificações que, inseridas na malha urbana, assumem o papel de elemento (re)estruturador do espaço intra-urbano. Este fenômeno pode ser decorrente da alteração ou intensificação dos usos e ocupação do solo em seu entorno e vice-versa, cujos efeitos vão desde a contribuição para o aumento do valor terra, bem como para reforçar ou produzir novas localidades ou novas centralidades (VILLAÇA, 2001). Nesse sentido, pode-se destacar os grandes centros de compras¹⁹², torres destinadas a escritórios, hospitais, edifícios públicos, dentre tantos outros equipamentos que são os responsáveis por acumular os deslocamentos dos trabalhadores ou dos indivíduos que consomem os produtos e serviços prestados.

Dentre os vários elementos (re)estruturadores do espaço urbano, foram utilizados como exemplo a implantação de dois *shopping centers* instalados em áreas urbanas consolidadas. Tais empreendimentos, porém, estavam voltados a perfis socioeconômicos totalmente distintos. Nestes exemplos, poder-se-á visualizar dois processos diferentes: a criação de uma nova centralidade em função da implantação do *Shopping Cidade Norte*, na zona Norte do município;

¹⁹² Segundo dados da PIESP, entre 2004 e 2012, foram investidos na ordem de US\$ 455,4 milhões, para construção, reforma ou ampliação de *shopping centers* em São José do Rio Preto. Deste montante, US\$ 263,8 milhões, são investimentos que foram realizados ou estão em curso pelo Plaza Avenida Shopping; o investimento promovido pelo Shopping Cidade Norte foi de US\$ 8,11 milhões.

e o fortalecimento de outra, apoiada pela implantação do Plaza Avenida *Shopping*, localizado na zona Sul.

O shopping Plaza Avenida (Figuras 37 e 38), após anos de paralisação de suas obras, foi inaugurado em 2007 e, em 2014, iniciou um amplo projeto¹⁹³ de reforma e expansão de suas instalações. Inserido no entroncamento de três importantes avenidas para o sistema viário municipal, dentre elas o corredor viário composto pelas avenidas José Munia/Alberto Andaló, que liga a região central à zona Sul, e próximo ao acesso à rodovia SP-310. Portanto, está inserido em uma localização privilegiada, que amplia o seu raio de influência em consequência de sua acessibilidade, impactando não só o espaço intra-urbano de São José do Rio Preto, mas também o dos municípios vizinhos. Em seu entorno, atualmente, destacam-se a presença de diversos edifícios verticais residenciais de médio e alto padrão, com destaque para os edifícios *Dueto Boulevard*¹⁹⁴, *Madison Residence*¹⁹⁵ e o *Spazio Blue*¹⁹⁶, bem como a construção de edifícios verticais destinados ao uso comercial ou de prestação de serviços, como, por exemplo, o Navarro *Building*¹⁹⁷ e o edifício *Totalitè*¹⁹⁸(Figura 38).

Não foi a implantação do citado shopping que criou esta nova centralidade, mas este contribuiu para o desenvolvimento e a valorização da região, uma vez que esta área já era considerada nobre, próxima a condomínios de luxo e dotada de uma série de outros equipamentos que também têm o poder de (re)estruturar o espaço urbano, como o Hospital de

¹⁹³ O projeto de expansão foi assinado pelos arquitetos Mário Biselli e Artur Katchborian, da Biselli + Katchborian Arquitetos Associados, renomados arquitetos da capital paulista, que foram responsáveis por projetos emblemáticos como o Terminal 3 do Aeroporto Internacional de Guarulhos e o conjunto habitacional Heliópolis ambos em São Paulo. A escolha por arquitetos com destaque no cenário contemporâneo é utilizada como uma estratégia de marketing e se torna um atrativo ao shopping.

¹⁹⁴ Duas torres de edifícios residenciais multifamiliares verticais, constituídos de pavimento térreo e 19 pavimentos tipo, com 04 apartamentos por andar, 152 apartamentos total, responsável Afelandra Empreendimento S/A (Joint Venture Rossi) em parceria com a Tarraf Incorp. Fontes: Dados da Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto/SP e Rossi Residencial S.A. Disponível em: <http://www.valor.com.br/sites/default/files/upload_element/22-04-rossi-balanco.pdf>. Acesso em: 17jul. 2018.

¹⁹⁵ Três torres de edifícios residenciais multifamiliares verticais, constituídos de pavimento térreo e 21 pavimentos tipo, com 04 apartamentos por andar, 252 apartamentos total. Fonte: Dados da Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto/SP, responsável Rodobens Negócios Imobiliários. Disponível em: <<https://rni.com.br/sp/sao-jose-do-rio-preto/apartamentos-de-2-e-3-dorms/madison-residence/>>. Acesso em: 14mai. 2018.

¹⁹⁶ Uma torre de edifício residencial multifamiliar vertical, constituída de 23 pavimentos, responsável Hugo Engenharia. Disponível em: <<http://www.hugoengenharia.com.br/empreendimento/spazio-blu>>. Acesso em: 14mai. 2018.

¹⁹⁷ Navarro *Building* (Figura 38, item 4), consiste-se em uma torre comercial de 13 pavimentos, 336 salas de 40m² a 200m², construída pela Hugo Engenharia. Segundo dados do PIESP, foram investidos US\$ 29,72 milhões.

¹⁹⁸ Uma torre de edifício corporativo, constituída 9 andares e 208 salas comerciais, parceria entre a Rossi Residencial e a Tarraf Incorp. Disponível em: <<http://www.rossiresidencial.com.br/noticias/rossi-e-tarrafincorp-lancam-empreendimento-comercial-em-sao-jose-do-rio-preto/3030>>. Acesso em: 14mai. 2018.

Base, clubes esportivos, teatro municipal, hotéis e outros centros de compra, além de diferentes órgãos públicos, a exemplo da Justiça Federal, da Justiça do Trabalho, entre outros.

Figura 37–Transformação urbana decorrente da construção do shopping Plaza Avenida- 2002.



Fonte: Google Earth - junho/2002, editado pelo autor.

Figura 38 – Transformação urbana decorrente da construção do shopping Plaza Avenida - 2015.



Fonte: Google Earth - dezembro/2015, editado pelo autor.

Já o Shopping Cidade Norte (Figuras 39 e 40) foi inaugurado em 2012 e atuou de fato como um equipamento de reestruturação urbana, pois contribuiu para a produção de uma nova centralidade/localidade e alterou as dinâmicas intra-urbanas de seu entorno. Por estar distante dos outros centros comerciais (10km) e do centro urbano (5,5 km), beneficiou os moradores do entorno à condição de consumo de mercadorias e lazer, e à redução de seu deslocamento para tanto, fato este que propiciou independência aos moradores desta região aos equipamentos localizados no centro e no sul da cidade.

A título de elucidar tal transformação cita-se a valoração das áreas, a exemplo da escalada do valor dos lotes comercializados, os quais eram vendidos a R\$35 mil e, de acordo com as novas dinâmicas, passaram a ser comercializados a R\$80 mil. O preço do aluguel também acompanhou essa métrica, sendo que este superou inclusive o valor de áreas consolidadas e próximas ao centro urbano (CARLOMAGNO e MOREIRA, 2014). E, por fim, houve a alteração do uso do solo, mediante a atração de novos empreendimentos residenciais e de prestação de serviço.

Portanto, a reestruturação urbana propiciada pela construção do *shopping*, associada à ascensão dos estratos de renda baixa nessa região, impulsionou seu desenvolvimento e, por conseguinte, atraiu grandes construtoras, a exemplo da MRV Engenharia S/A. No entorno desta região estão concentrados quase uma dezena de empreendimentos realizados pela construtora e, dentre eles, destacam-se os conjuntos Parques Rio Ebro¹⁹⁹ (Item 6 da Figura 39) e Rio das Pedras²⁰⁰ (Item 5 da Figura 40). A região, portanto, concentra uma oferta considerável da chamada habitação social de mercado, cujo foco é orientado às camadas populares.

¹⁹⁹ Onze blocos de edifícios residenciais multifamiliar vertical, constituídos de térreo e três pavimentos tipo, com 08 apartamentos por andar, 352 apartamentos total. Fonte: Dados da Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto/SP.

²⁰⁰ Condomínio com onze blocos de apartamentos residenciais constituídos de pavimento térreo, mais 03 pavimentos tipo e construção de áreas comuns do condomínio, total de 341 apartamentos. Fonte: Dados da Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto/SP.

Figura 39 – Transformação urbana no entorno do shopping Cidade Norte em São José do Rio Preto - 2011 - 2015.



Fonte: Google Earth - junho/2011, editado pelo autor

Figura 40 – Transformação urbana no entorno do shopping Cidade Norte em São José do Rio Preto - 2015.



Fonte: Google Earth - dezembro/2015, editado pelo autor

Nesse sentido, é possível notar que ao longo desta década e meia a consolidação e a expansão da cidade esteve diretamente ligada aos investimentos realizados no município, sobretudo, os realizados no circuito imobiliário mediante a exploração da terra urbana, intensificando um padrão de urbanização usualmente observado nas grandes metrópoles. A lógica produtiva não se restringiu apenas à construção da residência, mas incorporou também a produção de novas centralidades, deste modo, embora a periferia não tenha superado seus problemas como a falta de oferta de postos de trabalho, por exemplo, teve sua monofuncionalidade transformada em parte, no entanto, o efeito colateral tem como reflexo o encarecimento do preço da terra e dos imóveis.

3.3.3 – A evolução urbana e seus reflexos na valorização territorial e predial

Como até então apresentado, a cidade de São José do Rio Preto tem passado por um intenso processo de exploração imobiliária, fenômeno este que foi intensamente apoiado pelos diversos entes públicos, sobretudo as gestões públicas locais.

Conseqüentemente, tal processo passa a gerar receitas ao município pois é mediante a transformação do solo rural em urbano e pelo fato gerador de propriedade dado em função da posse de imóvel localizado na área urbana, que ocorre a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano²⁰¹ (IPTU), cujos valores²⁰² são estabelecidos por meio de Planta Genérica de Valores²⁰³ (PGV). Isto posto, a municipalidade, com a premissa de se fazer cumprir a função

²⁰¹Tal imposto tem sua origem no início do século XIX com a chegada da família real portuguesa ao Brasil e a título de compor as receitas dos cofres públicos, foi nomeada a Décima Urbana ou Décima dos Rendimentos dos prédios. A cobrança inicial ocorre no município da Corte do Rio de Janeiro e posteriormente se estende para demais cidades ao longo da costa da colônia. Nos anos subsequentes a cobrança passa a ser orientada às províncias e posteriormente aos Estados-Membros. É somente na Constituição Federal de 1934 que o imposto passa a ser de fato uma competência municipal e na Constituição Federal de 1988 a cobrança do IPTU é prevista pelo artigo 156, inciso I.

²⁰² “O valor de um terreno depende de variáveis influenciadoras no valor de mercado, como a existência de equipamentos e serviços urbanos; proximidade ao sistema viário e de transporte; acessibilidade; restrições quanto ao uso e ocupação do solo; entre outros. Além destes, há ainda as variáveis referentes às características individuais do terreno como, área, testada, topografia, posição na quadra, etc. No âmbito municipal, a base de cálculo para arrecadação de impostos e desapropriações, é o valor venal do mesmo. Devido à impossibilidade de avaliação individual de cada imóvel de uma cidade, um dos instrumentos de obtenção dos valores venais de terrenos está vinculado à avaliação em massa de imóveis, cuja denominação técnica é a Planta de Valores Genéricos.” (PAIVA e ANTUNES, 2017)

²⁰³ “A Planta de Valores Genéricos de Terrenos Urbanos (PGV), também denominada Planta Genérica de Valores de Terrenos, como o próprio nome indica, consiste na planta do perímetro urbano do município, onde estão plotados os valores de mercado do metro quadrado de terrenos, em cada face de quadra, devidamente homogeneizados em relação aos seus diversos atributos e referidos a uma mesma data” (MOLLER, 1989, p. 79)

social da propriedade, estabelece por meio da cobrança do IPTU um elemento para “recuperar, ao menos em parte, os custos da urbanização que dá à propriedade o seu valor. (JORGENSEN, 2008, p. 61).

Em 2016, a receita nacional do IPTU foi de R\$ 31 bilhões, cerca de 0,5% do PIB, o imposto é considerado um dos mais rejeitados pelos brasileiros, sendo alvo de constantes polêmicas envolvendo as municipalidades e seus contribuintes. Apesar da impopularidade, os autores afirmam ainda que, apesar de no Brasil incidir uma pesada carga tributária, a maioria dos municípios não utilizam todo o potencial de arrecadação gerado pelo imposto, especialmente os de pequeno porte, pois, quanto mais próxima é a relação entre o poder público e o munícipe, maior é a probabilidade de embate e desgastes políticos, deste modo, tais administrações subutilizam a captação decorrente da correta aplicação do imposto, passando a depender, cada vez mais, dos repasses de recursos de outras esferas governamentais (AFONSO e CASTRO, 2014; CARVALHO JUNIOR, 2017).

Em municípios mais populosos ocorre o maior aproveitamento do IPTU, segundo Afonso, Araújo e Nóbrega (2013, p. 25 e 26), tal fator é atribuído a dois fatores, sendo o primeiro relativo ao “alto custo administrativo, com grande economia de escala, necessidade de processos sofisticados de avaliações imobiliárias, cadastro atualizado, digitalizado e referenciado, uma procuradoria e auditoria eficientes para cobrança do imposto”, e o segundo fator tem relação quanto “às regras que regulam a repartição das transferências intergovernamentais entre as unidades locais”, fato este que os municípios de menor porte são privilegiados em relação aos municípios de maior porte, forçando as prefeituras a aumentar a captação por meios próprios.

No município São José do Rio Preto, a cobrança do IPTU por meio da instituição de sua PGV ocorre desde o final da década de 1960, mediante as Leis Municipais nº 1264/1967, que dispõe sobre o Código Tributário do Município e nº 1349/1968, que no parágrafo 2º do art. 6º dispõe que ficam aprovadas as Plantas Genéricas de Valores.

Como citado anteriormente, na década de 1980, por meio do Programa Especial das Cidades de Porte Médio CPM/BIRD, ocorre a modernização do setor cartográfico e, conseqüentemente, dos instrumentos relativos a cobrança do IPTU. Desde então, a municipalidade busca ferramentas para manter atualizada sua base de cadastros mobiliários e imobiliários.

Nas décadas posteriores, novos investimentos ocorreram para identificar e combater obras e ampliações clandestinas de imóveis, bem como outras iniciativas que visam a regularização da receita por meio da correção de distorções nos lançamentos dos impostos e atualizações da base cartográfica. Somente em 2001, por meio do Programa de Modernização da Arrecadação Tributária (PMAT) firmado pelo BNDES, foram investidos R\$ 8.500.000,00 (SOUZA e GALI, 2007).

Na cidade de São José do Rio Preto, entre os anos 2000 e 2015²⁰⁴, foram arrecadados o montante de R\$1 bilhão por meio da cobrança do IPTU (LEME, E., 2008, p. 70; LEME, 2016, p. 80). Afonso, Araújo e Nóbrega (2013, p. 25), apontam que nas “cidades com população acima de 200 mil habitantes, o IPTU tem representado, em média, 9,4% da receita corrente”. Corroborando com esta afirmação, no município de Rio Preto, para o período compreendido pelos anos 2012 a 2015, ocorre uma variação de 0,6% e a receita arrecadada por meio do IPTU atingiu um valor próximo ao indicado pelos autores, ou seja, uma média de 11,5%, resultando em cerca de R\$468,6 milhões aos cofres públicos e ocupando a quarta posição dentre as principais arrecadações para a cidade, conforme expresso na Tabela 26.

Tabela 26 –Principais Receitas da Administração Direta em SJRP – 2012 a 2015. (Em R\$ milhões)

Especificação da Receita	2012		2013		2014		2015		TOTAL PERÍODO	
	R\$	% Participação	R\$	%						
ICMS	138,8	16,1%	161,2	17,2%	160,7	15,2%	170,6	14,2%	631,3	19,1%
ISSQN	108,9	12,6%	126,2	13,5%	145,9	13,8%	163,3	13,6%	544,3	16,5%
Fundeb	102,8	11,9%	122,1	13,1%	130	12,3%	138,1	11,5%	493	15,0%
IPTU	95,5	11,1%	104,7	11,2%	128,5	12,2%	139,9	11,7%	468,6	14,2%
SUS	81,9	9,5%	87,7	9,4%	97,6	9,2%	101,4	8,5%	368,6	11,2%
IPVA	65,5	7,6%	71	7,6%	78,3	7,4%	82,8	6,9%	297,6	9,0%
FPM	35,6	4,1%	39,3	4,2%	39,7	3,8%	44,5	3,7%	159,1	4,8%
ITBI	26,9	3,1%	33,3	3,6%	33,3	3,2%	29,9	2,5%	123,4	3,7%
IR retido Fonte	22,5	2,6%	27,1	2,9%	32,7	3,1%	36,7	3,1%	119	3,6%
Dívida Ativa	11,5	1,3%	21,3	2,3%	22	2,1%	38	3,2%	92,8	2,8%
TOTAL ANO	863,4	100	935,1	100	1.056	100	1.198	100	3.297	100

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados obtidos em LEME, 2016, p. 80.

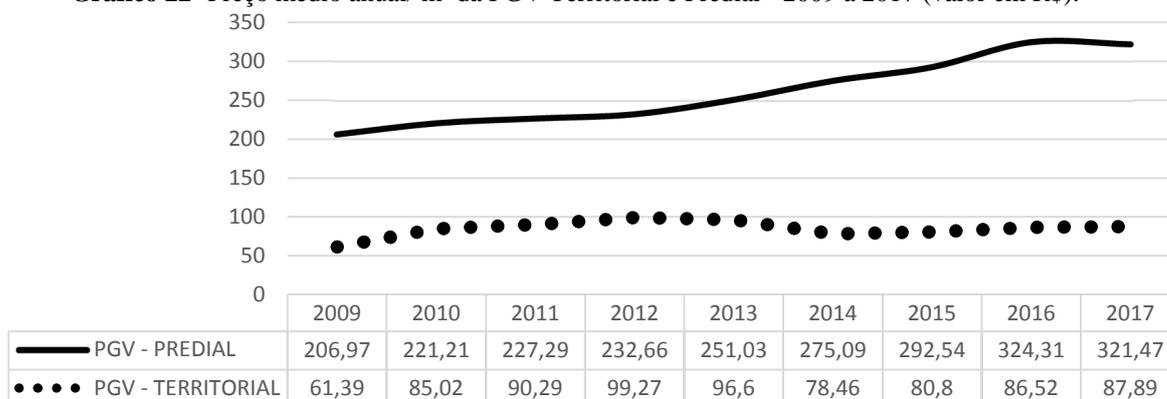
Desde o final da década de 1960, a PGV, por intermédio de leis complementares aprovadas pela Câmara Legislativa, tem sido revisada e atualizada pela Secretaria da Fazenda

²⁰⁴ Ao estabelecer uma relação direta com o cenário das cidades de porte médio do interior do estado de São Paulo, como apresentado no item 2.5, mas desta vez em relação ao valor médio do IPTU por habitante, em 2018, a Controladoria Geral do Município de Sorocaba realizou uma pesquisa dentre dez cidades do estado com perfil sociodemográfico similar a cidade, e constatou que, o valor médio do IPTU por habitante para a cidade de São José do Rio Preto foi o quarto mais alto, um valor R\$ 363,00, Campinas apresentou o maior valor, R\$472, seguida por Ribeirão Preto (R\$ 469), Itu (R\$ 373), Jundiaí (R\$ 350), Votorantim (R\$ 283), São José dos Campos (R\$ 276), Piracicaba (R\$ 245) e pôr fim a cidade de Bauru (R\$ 238), o valor mais baixo dentre as cidades pesquisadas (ASSIS, 2018).

ajustando-a “aos movimentos de valorização do mercado imobiliário²⁰⁵”, em função das mudanças ocorridas na estrutura intra-urbana da cidade que, por sua vez, têm reflexos diretos nos preços dos imóveis territoriais e, conseqüentemente, prediais.

O Gráfico 22 exprime o preço médio anual do m² e a variação da elevação dos valores relativos ao PGV Predial e Territorial para a cidade de São José do Rio Preto, os dados apresentados são referentes ao período composto pelos anos 2009 a 2017²⁰⁶. No que diz respeito a PGV Predial, pode ser verificado uma crescente valorização do preço médio, cujos valores apresentaram uma variação de 55,3%, o que é reflexo da valorização dos imóveis no território. Quanto aos valores expressos ao PGV Territorial, verificou-se sua elevação até o 2012, em 2013 e 2014 ocorreram sucessivas reduções nos valores médios, apresentando, nos anos subsequentes, ligeiras elevações. Tais alterações podem ter como causa as sucessivas correções realizadas pela municipalidade que, tiveram como objetivo a correção de distorções no valor venal de imóveis e da conseqüente injustiça no lançamento tributário ocorrido no município.

Gráfico 22- Preço médio anual/ m² da PGV Territorial e Predial - 2009 a 2017 (valor em R\$).



Fonte: Elaborado pelo autor a partir da análise e transcrição dos dados presentes nos mapas de PGV fornecidos pela EMPRO.

Em seqüência, seguem as Figuras 41, 42, 43 e 44, as quais demonstram a evolução da PGV Predial e Territorial para os anos constantes no Gráfico 22, que incidem sobre o fim de cada período adotado nesta pesquisa (2007-**2009**, 2010-**2012** e 2013-**2015**), além do ano de 2017 que encerram os dados disponíveis sobre a PGV. Estas Figuras consistem na

²⁰⁵ É uma redação comum dada as Leis Ordinárias sancionadas no município que dispõem sobre as diretrizes orçamentárias para o exercício do ano vindouro, no que tange o encaminhamento do Poder Executivo à Câmara Municipal de projetos de lei que versem sobre alterações na legislação tributária, o texto está presente em diversas Leis Ordinárias com esse objetivo, a exemplo das Leis Ordinárias n.º 12.269/2016, n.º 12.762/2017, n.º 12.974/2018.

²⁰⁶ Dados obtidos por meio da análise e transcrição dos dados presentes nos mapas de PGV fornecidos pela Empresa Municipal de Processamento de Dados (EMPRO).

espacialização dos valores²⁰⁷ em R\$/m² extraídas de cada PGV em questão, associadas à divisão por Regiões Administrativas.

O principal objetivo com tais informações é o de demonstrar os valores atribuídos a cada porção do território urbano de São José do Rio Preto exprimindo, assim, os movimentos de valorização predial e territorial ocorridos recentemente. Estas também corroboram para exprimir uma tendência de ocupação do espaço urbano, pois influenciam na definição do perfil econômico do indivíduo que ali habita, uma vez que os valores que incidem sobre a propriedade são fatores excludentes.

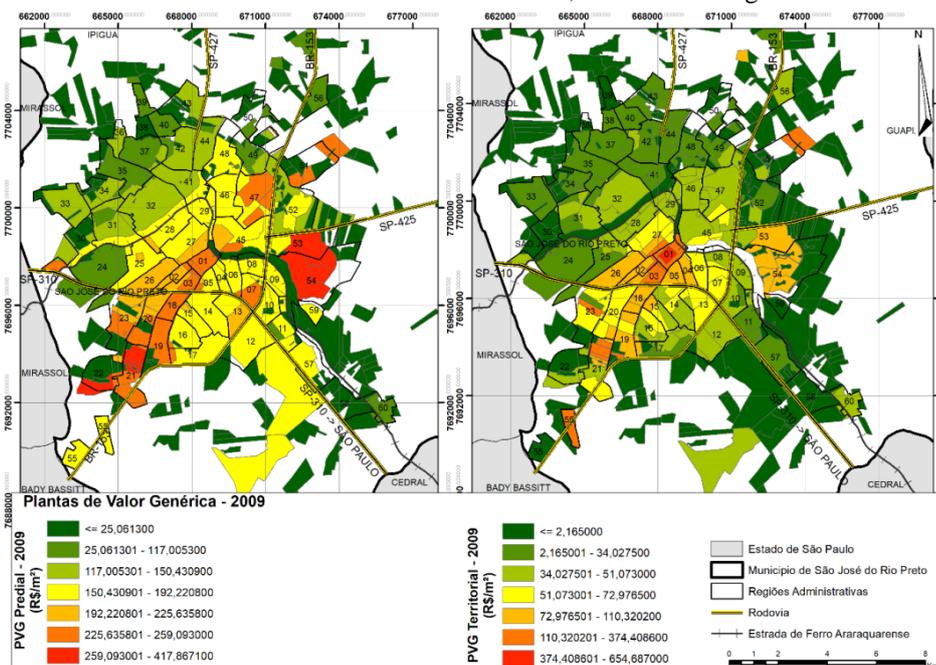
Justamente como apontado por Bueno (2003) e Teodózio (2008), é possível verificar que as áreas que apresentam os maiores valores na PGV (tanto predial quanto territorial) estão localizadas na porção Sul-Centro-Leste, regiões estas que historicamente tiveram sua exploração e desenvolvimento com vistas a atender as camadas de renda mais elevadas. Apresentam infraestrutura urbana consolidada, são servidas por vias de acesso rápido. São áreas onde estão inseridos os principais equipamentos de prestação de serviços públicos e privados, bem como os de atendimento à saúde, lazer, cultura e os principais centros de compras. Logo, é uma porção do território onde se encontra a maior oferta de trabalho. Em tais regiões é onde se localizam os primeiros bairros que formaram o município, assim como os principais loteamentos e condomínios fechados destinados as classes alta e média.

Nestas localidades, em praticamente todos os anos, os valores atingem o teto, em especial em 2009 (vide Figura 41), quando o maior valor para a propriedade urbana com edificação é de R\$417,87/m² sendo este valor tomado como base de cálculo para prédios localizados nos loteamentos fechado Damha, Gaivota I, Figueira (localizados nas RAs 53 e 54 a Leste), Village Santa Helena, Débora Cristina, Village Flamboyant, *Bourgainville* e Quinta do Golfe (localizados nas RAs 21 e 22 a Sul). Quanto ao valor para a propriedade urbana sem edificação, segundo a PGV de 2009, a RA01 – Centro é a que apresenta os maiores valores, de R\$654,68/m² (referente ao quadrilátero central, o centro histórico) e, para o entorno, o valor de R\$374,40/m². Esse é um dos poucos mecanismos que forçam os proprietários de terrenos nessas regiões (como em qualquer região da cidade) a proceder a sua ocupação, fato este decorrente da adoção de um Plano Diretor sem expressão, uma vez que os valores para o m² da propriedade urbana edificada nas referidas áreas é de R\$242,35.

²⁰⁷ A graduação dos valores hora apresentados partem do verde escuro, para regiões que apresentam o menor valor R\$/m², para o vermelho, para as regiões com maior valor R\$/m².

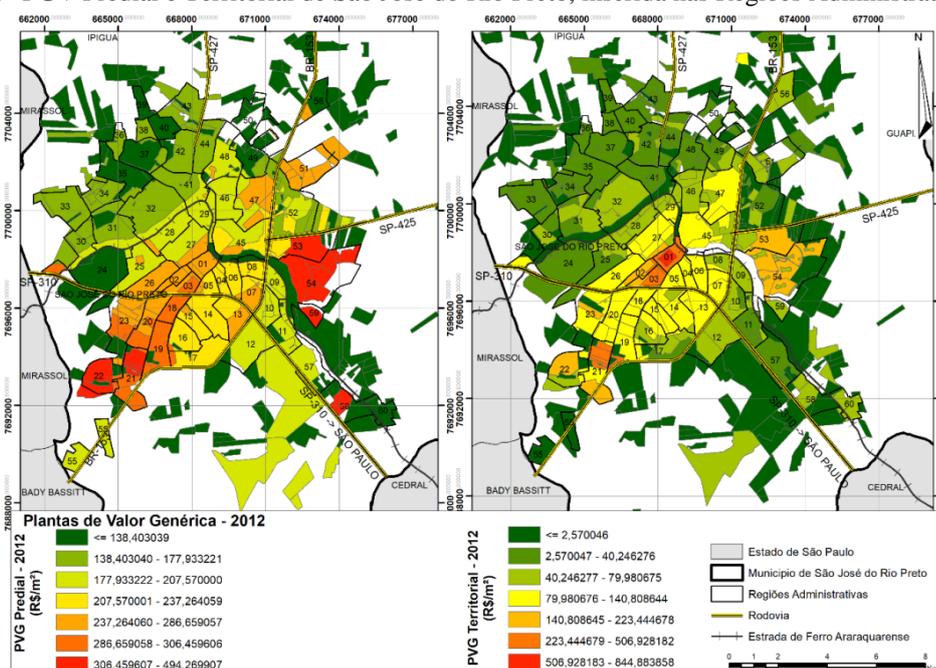
Na porção Norte do território e em regiões mais afastadas, verificam-se menores valores, sobretudo no que diz respeito à propriedade urbana sem edificação, são nessas regiões que estão inseridos os conjuntos habitacionais e os loteamentos voltados as classes populares, tal medida, por sua vez, contribui para manter tais áreas ociosas. Em 2012, conforme demonstrado pela Figura 42, a tendência segue um padrão muito similar ao ocorrido em 2009.

Figura 41 –PGV Predial e Territorial de São José do Rio Preto, inserida nas Regiões Administrativas - 2009.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Prefeitura de São José do Rio Preto e EMPRO.

Figura 42 –PGV Predial e Territorial de São José do Rio Preto, inserida nas Regiões Administrativas - 2012.

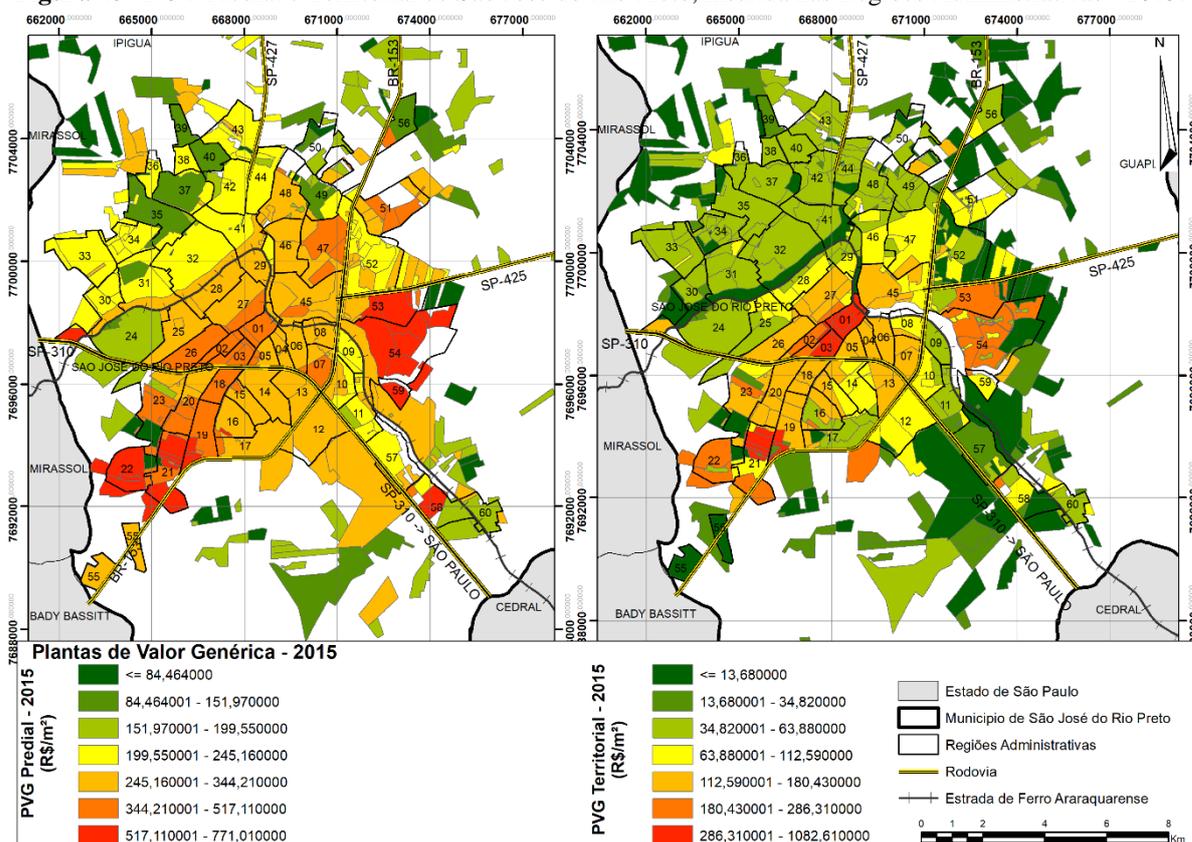


Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Prefeitura de São José do Rio Preto e EMPRO.

No entanto, em função da dinamização ocorrida no mercado imobiliário após 2009, a cidade de São José do Rio Preto tem sofrido intensa pressão imobiliária, pois, como demonstrado no item anterior, diversas empresas passam a atuar no município e estas se valem do processo de produção do espaço e sua urbanização para a apropriação da mais-valia e, conseqüentemente, a tradicional forma de ocupação vigente no território se transforma.

Este fato está expresso pela PGV de 2015, ilustrado pela Figura 43, a qual demonstra, em comparação aos anos anteriores, a valorização ocorrida nos imóveis prediais localizados ao norte do município, região que passa por diversas transformações urbanísticas estruturais e sociais, torna a região atrativa ao mercado imobiliário alterando, assim, a dinâmica de ocupação para esta região da cidade.

Figura 43 –PGV Predial e Territorial de São José do Rio Preto, inserida nas Regiões Administrativas - 2015.

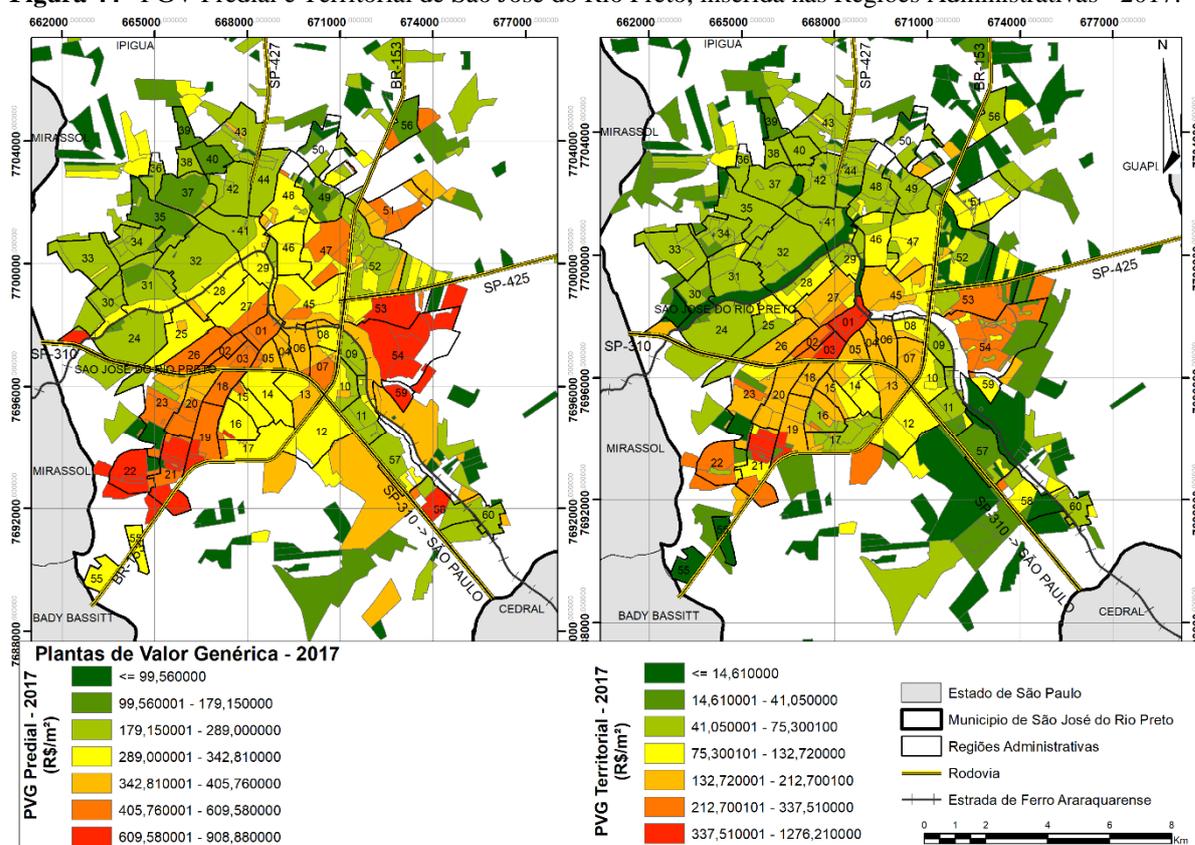


Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Prefeitura de São José do Rio Preto e EMPRO.

Em 2016, a título de corrigir distorções na PGV para o ano de 2017, o executivo encaminhou à Câmara de Rio Preto um projeto de lei que visava corrigir distorções presentes na PGV, dentre os principais objetivos estavam a redução dos valores inerente aos loteamentos que foram regularizados e o incremento de 6,7% nos valores para as demais regiões da cidade referente à atualização monetária (MARQUES, 2016).

A Figura 44 apresenta as correções realizadas na PGV e o atual padrão econômico de ocupação no território rio-pretense. A incidência dos altos valores é visualizada no eixo Sul-Centro-Leste e, a medida em que se afasta deste eixo, os valores passam a diminuir gradualmente. Apesar de ser um espelho dos valores imobiliários na escala em que ocorre, os valores apresentados pela PGV podem contribuir para a compreensão do mercado imobiliário local, uma vez que, para sua elaboração, a municipalidade leva em conta uma série de variáveis, desde o preço dos imóveis à infraestrutura disponível para cada região sendo, portanto, fatores que incidem diretamente para a valoração ou não de determinadas áreas.

Figura 44 –PGV Predial e Territorial de São José do Rio Preto, inserida nas Regiões Administrativas - 2017.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Prefeitura de São José do Rio Preto e EMPRO.

Como proposto por Averbeck e De Cesare (2010, p. 108), instrumentos como a PGV consistem em um valioso mecanismo de acesso à informação sobre o mercado imobiliário local e as tendências de ocupação do espaço intra-urbano.

Logo, ao associar a evolução da PGV no município à reflexão de alguns autores sobre a estruturação intra-urbana da cidade, verificou-se a sua sequente valorização dos imóveis localizados na porção Central, Sul e Leste do município, regiões que concentram os estratos de maior rendimento da população urbana. Ademais, em função das recentes dinâmicas

imobiliárias, notou-se a valorização imobiliária em áreas localizadas ao norte do município e em bolsões por todo o município.

Isto posto, a PGV corrobora para demonstrar as recentes mudanças ocorridas no espaço intra-urbano da cidade e, em consonância a tal processo, as informações então verificadas vão ao encontro da produção imobiliária residencial privada licenciada pelo município de São José do Rio Preto nos anos 2000 a 2015 que, na abordagem proposta para esta dissertação, seguem apresentadas no próximo capítulo.

4 - EXPANSÃO E OCUPAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DECORRENTES DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL PRIVADA EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO.

Para atender aos objetivos da pesquisa, destacando-se as dinâmicas do mercado imobiliário residencial privado, este capítulo trata das questões relacionadas ao objeto empírico desta dissertação, a produção imobiliária residencial licenciada pelas empresas do ramo da construção civil em São José do Rio Preto/SP ao longo dos anos 2000 a 2015. Para tanto, será descrita a estruturação urbana da cidade mediante a consolidação e delimitação das áreas de expansão urbana e seus efeitos no espaço urbano, sendo que os dados que a consubstanciaram seguem apresentados nos Apêndices 7, 8, 9 e 10.

4.1 - A produção residencial privada e as dinâmicas imobiliárias recentes 2000 a 2015.

A descrição da produção por meio da quantificação, identificação dos agentes e espacialização dos empreendimentos permitiu analisar as transformações nas estruturas urbanas da cidade mediante o reconhecimento das novas áreas de expansão urbana e das regiões de mercado consolidado.

De acordo com os documentos de habite-se levantados na SMO referentes a 15 anos (2000-2015), foram construídas por empresas um total de 17.749 unidades habitacionais, totalizando 1.524.248,05 m² de área construída, conforme a Tabela 27.

Tabela 27 –Resumo do licenciamento de empresas imobiliária em função da expedição de habite-se residenciais – 2000 a 2015 (área construída em m², participação e variação anual em % e número de unidades habitacionais construídas).

Período	Área construída total (m ²)	Área anual média construída (m ²)	Participação Área construída total (%)	Variação Área construída da total (%)	UN.	Quantidade média (Un.)	Participação das unidades (%)	Variação das unidades (%)
2000-2006	346.034	57.672	23%	-	3.110	518	18%	-
2007-2009	302.086	100.695	20%	-13%	3.200	1.067	17%	2,9%
2010-2012	517.718	172.573	34%	71%	6.665	2.222	38%	108%
2013-2015	358.411	119.470	24%	-31%	4.774	1.591	27%	-28%
TOTAL	1.524.248	-	100%	-	17.749	-	100%	-

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Quanto à identificação dos agentes responsáveis por tal produção, cabe salientar que, em um universo de 160 empresas presentes na pesquisa, 10 destes agentes apresentam exatamente 79% do licenciamento de unidades e 72% do total de área construída, conforme resumo apresentado na Tabela 28, sendo que o restante da produção está diluído entre as outras 150 empresas.

Tabela 28 – *Ranking* dos principais agentes da produção imobiliária em função da expedição de habite-se residenciais para empresas – 2000 a 2015 (área construída em m², participação e variação anual em % e número de unidades habitacionais construídas).

Empresa	Unidades licenciadas (Un.)	Participação unidades Licenciadas (%)	Área total construída (m ²)	Participação área total construída (%)
Rodobens Incorporação e Construção	6.324	35,63%	515.298,98	33,81%
MRV Empreendimentos S/A	4.646	26,18%	286.313,59	18,78%
Living Construtora	720	4,06%	44.773,16	2,94%
Rossi Residencial	628	3,54%	72.585,83	4,76%
Hugo Engenharia LTDA ²⁰⁸	511	2,88%	50.289,00	3,30%
PDG	358	2,02%	45.342,08	2,97%
Construman Construtora LTDA	296	1,67%	29.906,50	1,96%
Buck Engenharia e Comércio LTDA ²⁰⁹	256	1,44%	23.458,96	1,54%
Maza Administração e Participações S/C LTDA	238	1,34%	20.671,80	1,36%
Self Imóveis ²¹⁰	236	1,33%	15.241,16	1,00%
Demais Empresas	3.536	19,92%	420.366,99	27,58
TOTAL	17.749	100%	1.524.248,05	100%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

De fato, a produção está concentrada nos dois primeiros agentes destacados que, por sua vez, atuam de forma distinta e influenciam a expansão do território cada qual a sua maneira, seja quanto às áreas preferenciais de atuação ou em função do público alvo a qual destinam seus empreendimentos. Tais especificidades serão demonstradas ao longo deste capítulo.

A título de caracterizar as principais empresas atuantes na cidade ao longo do período pesquisado, foi concebido o Quadro 4, cujo objetivo é o de qualificar o tipo de capital, o mercado de atuação conforme o segmento e o âmbito de operação e a classificação de atuação

²⁰⁸ Empresa local fundada na década de 1990, atuante nas regiões de Rio Preto e de Ribeirão Preto. Disponível em: <http://www.hugoengenharia.com.br/hugo-engenharia>. Acesso em: 18 out. 2018.

²⁰⁹ Empresa local fundada em 1995, prestadora de serviços na elaboração de projetos, gerenciamento de obras, fornecimento de mão-de-obra especializada, fornecimento de material e mão-de-obra para construção civil e infraestrutura. Disponível em: < <http://buckengenharia.com.br/>>. Acesso em: 18 out. 2018.

²¹⁰ Empresa sediada na cidade de Campinas/SP, atua no segmento econômico de moradia em todo o Estado de São Paulo. Disponível em: <<http://www.selfimobiliaria.com.br/imoveis/associado.php>>. Acesso em: 18 out. 2018.

das citadas empresas. Seguindo as classificações estabelecidas por Logan e Molotch (1987), a maior parte delas é do tipo empreendedor ativo e somente a Rodobens se enquadra duas classificações, atuando como especulador estrutural devido à forte influência que exerce sobre o território e a política urbana local, bem como empreendedora ativa, ao operar em regiões consolidadas da cidade.

Quadro 4– Caracterização das principais empresas atuantes na cidade de São José do Rio Preto entre os anos 2000 a 2015.

EMPRESAS	TIPO DE CAPITAL	MERCADO DE ATUAÇÃO CONFORME SEGMENTO/ PADRÃO ²¹¹	ÂMBITO DE OPERAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO
Rodobens Incorporação e Construção	Aberto	Econômico/baixo, médio/normal e alto	Nacional	Especulador Estrutural/ Empreendedor Ativo
MRV Empreendimentos S/A	Aberto	Econômico/ baixo	Nacional	Empreendedor Ativo
Living Construtora	Aberto	Econômico/ baixo	Nacional	Empreendedor Ativo
Rossi Residencial	Aberto	Econômico/ baixo, médio/normal e alto	Nacional	Empreendedor Ativo
Hugo Engenharia LTDA	Fechado	Habitação de interesse social/ popular (Tabela 20), médio/normal e luxo	Regional	Empreendedor Ativo
PDG	Aberto	Econômico/ baixo, médio/normal e luxo	Nacional	Empreendedor Ativo
Construman Construtora LTDA	Fechado	Econômico/ baixo/normal e médio	Local	Empreendedor Ativo
Buck Engenharia E Comércio LTDA	Fechado	Econômico/ baixo e médio/normal	Local	Empreendedor Ativo
Maza Administração E Participações S/C LTDA	Fechado	Econômico/ baixo e médio/normal	Local	Empreendedor Ativo
Self Imóveis	Fechado	Econômico/ baixo e médio/normal	Estadual	Empreendedor Ativo

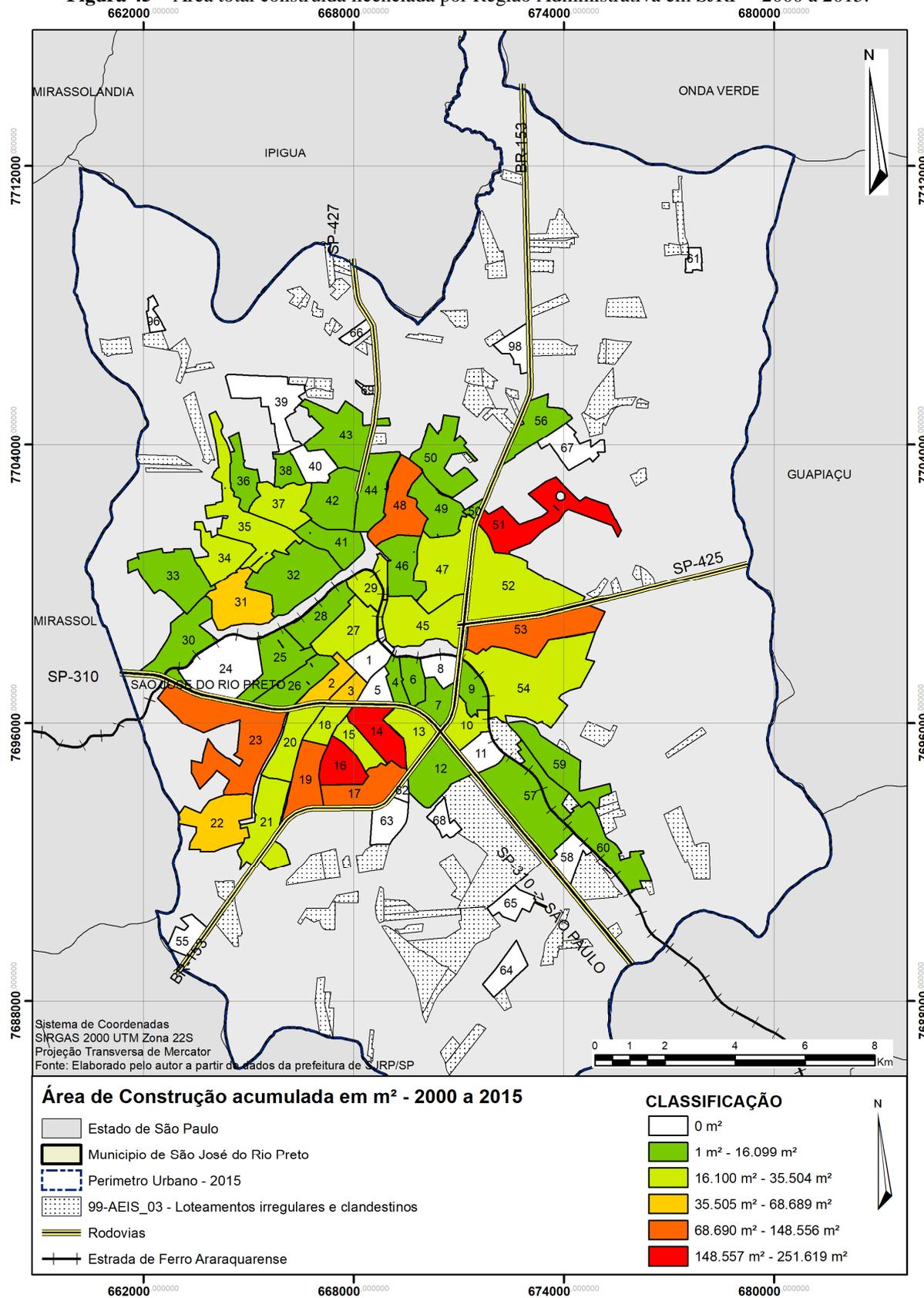
Fonte: Elaborado pelo autor

O resumo da produção total para o período analisado pode ser verificado na Figura 45 que, por sua vez, apresenta a produção inserida nas Regiões Administrativas. As maiores concentrações ocorrem sobretudo nas RAs 02-Imperial e 03-Redentora, RAs 14-Vila Sinibaldi, 16-Higienópolis, 17-São Francisco, 19-Vivendas, 22-Quinta do Golfe e 23-Tarraf II, RAs 51-Belvedere e 53-Gaivota, e por fim nas RAs 31-Cecap-Vetorazzo e 48-Jaguaré. As quantidades

²¹¹ Dentre as faixas do MCMV, considera-se como HIS a produção direcionada à faixa 1, já o segmento econômico é referente a produção orientada às faixas 2 e 3, já os demais segmentos ou padrões podem ser classificados conforme a ABNT NBR 12721/2006, que versa sobre a “avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios” e intitula os projetos-padrão residenciais em três categorias em função da área útil, acabamentos e programa de necessidades, sendo: Popular (39,56 m²) Padrão Baixo (Área Real: 58,64 m²), Padrão Normal (Área Real: 106,44 m²) e Padrão Alto (Área Real: 224,82 m²) (ABNT, 2006). Ou ainda se vale da classificação utilizada pelo mercado imobiliário, conforme (BROOKFIELD INCORPORAÇÕES, 2010, p. 10) “ Segmento Econômico - Unidades de valor abaixo de R\$130.000,00; Média-Baixa - Unidades de valor entre R\$130.000,00 e R\$350.000,00; Média - Unidades de valor entre R\$350.000,00 e R\$500.000,00; Média-Alta - Unidades de valor entre R\$500.000,00 e R\$1.000.000,00 e Alta - Unidades de valor acima de R\$1.000.000,00.” A definição do mercado de atuação das empresas foi realizada mediante as informações disponíveis em seus portais ou face à análise dos empreendimentos identificados na pesquisa levando em consideração os aspectos citados anteriormente.

de unidades habitacionais licenciadas e a área total construída nos quatro Períodos, seguem expostos nas tabelas 29, 30, 31 e 32.

Figura 45 – Área total construída licenciada por Região Administrativa em SJRP – 2000 a 2015.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Período 1 – 2000 a 2006 – Essa fase (Tabela 29) é caracterizada por uma série de variações negativas, com exceção do ano 2004, que apresentou uma variação positiva de 85,5% em relação ao ano anterior. O total licenciado foi de pouco mais de 346 mil m² e de 3.110 unidades habitacionais. Considerando o conjunto dos quinze anos, este período apresenta o menor índice produtivo, 23% do total da área construída e 18% do número de unidades licenciadas, ainda que seja composto por um período maior de tempo.

Tabela 29 – Resumo do licenciamento de empresas mobiliárias em função da expedição de habite-se residenciais – 2000 a 2006 (área construída em m², participação e variação anual em % e número de unidades habitacionais construídas).

Período	Ano	Área construída total (m ² /Ano)	Participação na área total construída (%)	Variação anual na área total construída (%)	Quantidade de unidades construídas (un.)	Participação na produção de unidades construídas (%)	Variação anual na produção de unidades construídas (%)
2000 2006	2000	81.211,33	23%	-	744	24%	-
	2001	64.729,12	19%	-20,3%	601	19%	-19,2%
	2002	43.127,14	12%	-33,4%	488	16%	-18,8%
	2003	31.905,24	9%	-26,0%	235	8%	-51,8%
	2004	46.235,91	13%	44,9%	436	14%	85,5%
	2005	47.838,16	14%	3,5%	431	14%	-1,1%
	2006	30.986,86	9%	-35,2%	175	6%	-59,4%
TOTAL		346.033,76	100%	-	3.110	100%	-

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto.

Período 2 - 2007 a 2009 – Após sucessivas quedas da produção, no ano de 2007 (Tabela 30) ocorre a elevação do número de unidades habitacionais construídas e, conseqüentemente, da área construída, respectivamente 333,1% e 146,9% em relação a 2006 (ano de menor expressão), mantendo-se em ritmo positivo até 2008 e encerrando o ano de 2009 com uma moderada retração na produção de unidades. É possível que a redução observada tenha relação com o cenário macroeconômico nacional e com os reflexos da crise econômica internacional que afetaram o dinamismo do setor da construção civil, haja visto que a economia local seguia em ascendência (Gráfico 2).

A produção total para o período foi de 3.200 unidades habitacionais, o que resultou em 302.085,66m² de área construída, respondendo por cerca de 18% do total de unidades produzidas para o período de quinze anos (Tabela 27).

Um fato que chama atenção em relação ao período anterior foi a elevação do número de unidades em função da área total construída, uma vez que neste período é construído praticamente duas vezes e meia o número de unidades com praticamente a mesma área quadrada

de construção, o que pode levar a deduzir uma tendência de redução da área das unidades habitacionais.

Neste o período, foi verificada a atuação da empresa MRV²¹² no mercado imobiliário rio-pretense, juntamente com a Rodobens²¹³. Ambas as empresas fazem parte de um grupo de construtoras e incorporadoras que abriram seus capitais entre 2006 e 2007 e consolidaram sua presença no território, uma vez que responderam por boa parte desta produção como já salientado.

Tabela 30 –Resumo do licenciamento de empresas mobiliária em função da expedição de habite-se residenciais – 2007 a 2009 (área construída em m², participação e variação anual em % e número de unidades habitacionais construídas).

Período	Ano	Área construída total (m ² /Ano)	Participação na área total construída (%)	Variação anual na área total construída (%)	Quantidade de unidades construídas (un.)	Participação na produção unidades construídas (%)	Variação Anual na produção de unidades construídas(%)
2007 2009	2007	76.498,61	25%	146,9%	758	24%	333,1%
	2008	120.424,23	40%	57,4%	1.287	40%	69,8%
	2009	105.162,82	35%	-12,7%	1.155	36%	-10,3%
TOTAL		302.085,66	100%	-	3.200	100%	-

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto.

Período 3 – 2010 a 2012 - O lançamento do PMCMV em 2009, possibilitou a expansão do acesso à moradia, especialmente à população dos estratos de renda média-baixa e média, por meio da concessão de subsídios e disponibilidade do crédito imobiliário.

Em 2010 e 2011, a produção imobiliária residencial licenciada no município acumulou sucessivos acréscimos, resultado do dinamismo econômico local experimentado. Somente em 2012 os valores observados sofreram uma retração de -2,79%, quase atingindo os patamares encontrados em 2010 (Tabela 31). Tal tendência pode ser o reflexo de uma série de questões, desde gargalos ou burocracia excessiva na fase de licenciamento de novas construções pela

²¹² Diagnosticou-se por intermédio da consulta aos documentos de habite-se, que esta empresa atua no município ao menos desde a década de 1990 e tal constatação foi aferida pelo Habite-se n.º 860/2000, referente a uma edificação multifamiliar vertical de 16 unidades, cujo alvará de construção foi solicitado em 1.999. Até 2003, foram identificados outros cinco edifícios, que ao todo somaram 136 unidades, após um hiato de quatro anos, via Habite-se n.º 16/2007 a empresa volta a solicitar a emissão do documento.

²¹³ Por meio de consulta aos documentos de habite-se realizada, verificou-se que, para essa década e meia de atuação, o primeiro documento de habite-se foi expedido no ano 2001, sob o n.º 527, sendo referente ao alvará de construção 1/1996, pertinente a um empreendimento da tipologia EMV5P de 68 unidades. Ao longo do primeiro período, identificou-se a expedição de outros 25 documentos de habite-se, nos quais predominam as edificações da categoria de uso EMV5P e a EUGA.

municipalidade, alta no preço dos imóveis²¹⁴ ou até mesmo reverberações da crise passada, uma vez que a mercadoria habitação conta com um longo ciclo de produção.

Este foi o período cujos valores totais referentes à área construída e ao número de unidades apresentaram o maior patamar verificado (Tabelas 27 e 31). A área construída representa 34% do total no acumulado dos quinze anos, cerca de 517,7 mil m², assim como a quantidade de unidades licenciadas, que totalizou 38% desta produção, ou seja, 6.665 unidades, apresentando uma média anual de 2.222 unidades.

Neste período, foi constatado a entrada de outras três empresas de capital aberto nas dinâmicas imobiliárias local, a Rossi Residencial, a PDG e a Living que, ao todo, licenciaram seis empreendimentos na cidade.

Tabela 31 –Resumo do licenciamento de empresas mobiliária em função da expedição de habite-se residenciais – 2010 a 2012 (área construída em m², participação e variação anual em % e número de unidades habitacionais construídas).

Período	Ano	Área construída total (m ² /Ano)	Participação na área total construída (%)	Variação anual na área total construída (%)	Quantidade de unidades construídas (un.)	Participação na produção unidades construídas (%)	Variação Anual na produção de unidades construídas (%)
2010 2012	2010	156.671,4	30%	48,98%	1.913	29%	65,63%
	2011	183.077,3	35%	16,85%	1.926	29%	0,68%
	2012	177.969,2	34%	-2,79%	2.826	42%	46,73%
TOTAL		517.717,93	100%	-	6.665	100%	-

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto.

Tal qual o período anterior, este registrou um aumento significativo da produção, mas também é nele em que se encerra a elevação da quantidade dos licenciamentos nesta década e meia de produção.

Período 4 – 2013 a 2015 –Este período é marcado pela recessão no licenciamento de unidades residenciais, apresentando uma queda de 28% no número de unidades, conforme visto na Tabela 32. Este período responde pelos 27% restantes da produção total de unidades quantificados ao longo desta década e meia, apresentando uma média anual de 1.591 unidades.

²¹⁴ Segundo duas matérias publicadas pelo jornal Diário da Região: “**Em três anos, imóveis têm até 100% de valorização**” -11/03/2012 e “**Imóveis residenciais têm preços estabilizados em Rio Preto**”-22/02/2015. Por meio de consulta a imobiliárias, foi constatado uma elevação acentuada do valor dos imóveis entre os anos 2009 e 2012, atingindo o ápice em 2014. Em algumas regiões da cidade, no intervalo de cinco anos, os imóveis chegaram a alcançar 100% de valorização, desde casas e apartamentos, a terrenos. Seguem dois exemplos: um apartamento em um prédio dotado de elevador e composto por uma suíte e mais dois quartos, localizado na RA.03 - Redentora, que é próxima ao centro, em 2010 custava R\$180 mil e, em 2014, um imóvel similar era vendido por R\$300 mil. Uma casa com dois dormitórios, localizada na RA. 32 – Eldorado/ São Jorge, zona Norte da cidade, em 2010 custava, em média, R\$90 mil, em 2014 um imóvel similar era vendido a R\$180 mil.

Esta série finaliza a periodização estudada e, ao associar o ano de 2015 ao cenário econômico (em que os índices nacional e local sofrem reduções, a exemplo do PIB e da renda per capita) e político então vigente, é possível observar o fim de um ciclo produtivo, cujos valores seguem apresentados na Tabela 32. Os números observados em 2015 expressam os resultados da nova crise econômica deflagrada no segundo semestre de 2014, com intenso impacto em diversos mercados, dentre eles o da construção civil. Pode ser observada uma retração da produção aos limiares encontrados em 2008, conforme apresentado na Tabela 27.

Tabela 32 –Resumo do licenciamento de empresas mobiliária em função da expedição de habite-se residenciais – 2013 a 2015 (área construída em m², participação e variação anual em % e número de unidades habitacionais construídas).

Período	Ano	Área construída total (m ² /Ano)	Participação na área total construída (%)	Variação anual na área total construída (%)	Quantidade de unidades construídas (un.)	Participação na produção unidades construídas (%)	Variação Anual na produção de unidades construídas (%)
2013 2015	2013	135.670,65	38	-23,77	2.033	43	-28,06%
	2014	102.433,56	29	-24,50	1.421	30	-30,10%
	2015	120.306,49	34	17,45	1.320	28	-7,11%
TOTAL		358.410,70	100	-	4.774	100	-

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto.

O cenário de recessão instaurado no setor foi o reflexo de uma conjugação de causas como o aumento dos juros, a restrição do crédito que, associado ao distrato comercial²¹⁵, resultou no aumento do número de imóveis no mercado ou em estoque²¹⁶, o aumento do desemprego, a instabilidade política e, sobretudo, as peculiaridades relativas ao setor da construção civil, conforme destacado por Amorim (2015):

“O próprio setor contribuiu para sua derrocada, tanto no caso das construtoras de imóveis quanto no caso das empreiteiras. No primeiro grupo, anos de euforia levaram a um excesso de ofertas em algumas grandes cidades — e, em consequência disso, uma paradeira geral nos lançamentos. [...] No segmento de imóveis comerciais e residenciais, o maior problema é o excesso de estoque das companhias. Incorporadoras como Even, Gafisa e PDG têm imóveis prontos ou em construção que equivalem a quase dois anos de vendas. Na Rossi, o estoque é de 50 meses.” (AMORIM, 2015).

²¹⁵ A título de elucidar o agravamento da crise no mercado imobiliário, tal qual o desempenho negativo do setor, no indicador apresentado pela Associação Brasileira do Mercado Imobiliário (Abrainc) em fevereiro de 2016, foi possível verificar, que no último trimestre de 2015, o setor apresentou uma queda de 29,6% no lançamento de imóveis e uma queda de 19,8% do volume de vendas, bem como o acúmulo de distrato de 12,9 mil unidades, o que resultou em um acréscimo de 20,2%. Os valores utilizados são relativos ao mesmo período de 2014 (ABRAINC, 2016).

²¹⁶ Segundo matéria publicada no portal G1 Rio Preto: “Setor imobiliário em Rio Preto supera recessão com imóveis compactos” - 12/07/2015, verifica-se que de norte a sul da cidade o ritmo das construções não diminuiu, no entanto, Rio Preto apresenta um estoque de 2.100 imóveis novos, sendo afirmado que a cidade nunca havia possuído um estoque de unidades tão alto assim.

Conforme proposta metodológica apresentada, esta produção foi quantificada e qualificada segundo a oferta das seis categorias de uso predominantes no município, caracterizadas pelo Quadro 2 e, a seguir, exemplificadas pelas Figuras 46, 47, 48, 49, 50 e 51.

As categorias de edificações **EUIA** - Edifício Unifamiliar Isolado Assobradado (Figura 46) e **EUIT** - Edifício Unifamiliar Isolado Térrea (Figura 47).

Figura 46 - Edificação inserida no Jardim Municipal (EUIT - Habite-se n.º 719/2008)



Fonte: Google Earth (2015)

Figura 47 - Conjunto Residencial San Lorenzo (EUIA - Habite-se n.º 112/2011)



Fonte: IMÓVELWEB (2018)²¹⁷

Em seguida, as categorias de edificações **EUGA** - Edifício Unifamiliar Geminado Assobradado (Figura 48) e **EUGT** - Edifício Unifamiliar Geminado Térreo (Figura 49).

Figura 48 - Conjunto Residencial Green Village III (EUGA - Habite-se n.º 790/2007)



Fonte: RNI (2018)²¹⁸

Figura 49 - Condomínio Terra Nova Belvedere (EUGT - Habite-se n.º 1342/2008 e 594/2009)



Fonte: RNI (2018)²¹⁹

²¹⁷Disponível em: <<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-para-locacao-san-lorenzo-jardim-2924044055.html/>> Acesso em: 21 mai. 2018.

²¹⁸Disponível em: <<https://rni.com.br/sp/sao-jose-do-rio-preto/casas-de-3-dorms/green-village-3/>> Acesso em: 21 mai. 2018.

²¹⁹Disponível em: <<https://rni.com.br/sp/sao-jose-do-rio-preto/casas-de-3-dorms/terra-nova-belvedere/>> Acesso em: 21 mai. 2018.

E, por fim, as edificações pertencentes às categorias **EMV4P** - Edifício Multifamiliar Vertical com até 4 pavimentos (Figura 50) e **EMV5P** - Edifício Multifamiliar Vertical a partir de 5 pavimentos (Figura 51).

Figura 50 –Edifícios que compõem o Parque Rio Bandeira (EMV4P - Habite-se n.º 452/2013)



Fonte: MRV (2013)²²⁰

Figura 51 - Torre do Altos do Iboruna (EMV5P - Habite-se n.º 1.54/2013)



Fonte: Arccos (2013)²²¹

Ao proceder a análise da oferta segundo as seis categorias predominantes no município, verifica-se que as edificações das categorias EMV5P e EMV4P correspondem, respectivamente, a 38% e 22% do total de unidades, enquanto as EUGA correspondem a 7%, as EUGT a 26%, e as EUIA e as EUIT correspondem a 4% cada. Ao verificar cada um dos Períodos, constata-se uma predominância da categoria EMV5P no Período 1 (36%) e no Período 3 (49%), por sua vez, há predominância da categoria EUGA no Período 2 (56%) e, por fim, no Período 4 (43%) sobressaem as edificações da categoria EUIT, conforme apresentado na Tabela 33.

Tabela 33 – Total geral de unidades Habitacionais (Uhs) e área total construída (m²) por empresas construtoras e análogas em SJRP – 2000 a 2015.

Categoria de uso	Período 1		Período 2		Período 3		Período 4		TOTAL GERAL	
	Uhs	Participação (%)	Uhs	Participação (%)						
EUIA - Edifício Unifamiliar Isolado Assobradado	256	8%	266	8%	92	1%	0	0%	623	4%
EUIT - Edifício Unifamiliar Isolado Térrea	287	9%	137	4%	235	4%	36	43%	695	4%
EUGA - Edifício Unifamiliar Geminado Assobradado	528	17%	223	7%	453	7%	0	0%	1.204	7%
EUGT - Edifício Unifamiliar Geminado Térreo	461	15%	1778	56%	1.678	25%	663	8%	4.580	26%
EMV4P - Edifício Multifamiliar Vertical com até 4 pavimentos	473	15%	324	10%	934	14%	2.234	27%	3.965	22%

²²⁰Disponível em: <http://www.mudeipromeumrv.com.br/imoveis/reserva_rio_preto_-_parque_rio_bandeira> Acesso em: 21 mai. 2018.

²²¹Disponível em: <<https://www.arccos.com.br/residencial-04>> Acesso em: 21 mai. 2018.

EMV5P - Edifício Multifamiliar Vertical a partir de 5 pavimentos	1.105	36%	472	15%	3.273	49%	1.832	22%	6.682	38%
TOTAL PERÍODO	3.110	100%	3.200	100%	6.665	100%	4.774	100%	17.749	100%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Outro dado importante é a evolução das áreas médias das categorias de edificações ao longo dos quatro períodos (Tabela 34). Entre si, as categorias apresentam valores aproximados, os valores superiores ao que vem apresentando ocorrem pelo fato da baixa incidência ou, até mesmo, da ausência de edificações dos padrões econômico ou baixo que são licenciadas em grandes quantidades e apresentam pouca metragem quadrada. Nesse sentido, os exemplos que mais chamam atenção são as EUIT no Período 2 (as quais apresentam edificações que ultrapassam os 360m² de área construída) e as EUIA no Período 4 (cujas edificações apresentam entre 180m² e 1.100m²), denotando assim a variação do produto em função da época de seu licenciamento.

Estabelecendo-se uma relação direta com o foco de participação das empresas construtoras e incorporadoras mediante o cenário vigente, principalmente ao se verificar as categorias EMV4P, percebe-se a tendência de diminuição relativa as suas áreas médias com o passar dos Períodos visando atender a demanda do MCMV e enquadrar seus produtos no financiamento.

Tabela 34 – Área média das categorias de edificações por período realizadas na cidade de São José do Rio Preto – 2000 a 2015.

Categoria de uso	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	2000-2015
	Área média (m ²)				
EUIT - Edifício Unifamiliar Isolado Térrea	55,52	125,08	39,99	42,55	43,14
EUIA - Edifício Unifamiliar Isolado Assobradado	154,56	103,06	198,43	513,20	144,19
EUGA - Edifício Unifamiliar Geminado Assobradado	91,25	99,75	94,93	101,93	94,21
EUGT - Edifício Unifamiliar Geminado Térreo	79,66	74,23	44,50	66,51	63,25
EMV4P - Edifício Multifamiliar Vertical com até 4 pavimentos	103,30	91,83	59,12	56,52	64,89
EMV5P - Edifício Multifamiliar Vertical a partir de 5 pavimentos	143,12	155,83	96,83	92,04	109,00

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Na sequência seguem, são expostos os detalhes específicos a cada um dos quatro períodos.

4.2 - A produção imobiliária residencial privada e as dinâmicas imobiliárias ocorridas no Período 1 - 2000 a 2006.

Seguindo a premissa estabelecida, verificou-se que, para o primeiro período, a produção de unidades atinge a soma de 3.110, resultando em 346.033m² de área construída. Para isso, houve a expedição de 150 documentos de habite-se relativos a 119 empreendimentos residenciais (dispostos nas Figuras 52 e 53 e nas Tabelas 35 e 36), realizados por 59 diferentes grupos/empresas.

A descrição será orientada para as regiões administrativas que apresentaram produções significativas:

As RAs 14 - Vila Sinibaldi, 15 – Parque Estoril, 16 – Higienópolis, 18 – Nova Redentora, 22 - Quinta do Golfe e 23 - Tarraf II, localizadas na zona Sul, apresentaram 1.186 unidades, somando um total de 154.901 m² de área construída, respectivamente 38% e 44% do volume para o período. Na zona Leste, a produção está concentrada na RA 51 - Parque Belvedere, onde foram licenciadas 365 unidades (11,7%) resultando em 28.578m² de área construída (8,3%). Na zona Central, as RAs 02 - Imperial, 03 – Redentora, 27 – Boa Vista e 45 – Maceno, participam ativamente do cenário produtivo neste período, e receberam 654 unidades licenciadas (20,4%) com 88.907 m² de área construída. Ao Oeste/Norte, a produção de maior relevância ocorreu na RA 34 - Etemp – Gisete, com 190 unidades licenciadas, e 14.518m² de área construída. Deste modo, as RAs destacadas respondem por 73,3% das unidades licenciadas e por 79,3% do total de área construída para o período, conforme Tabela 35.

Tabela 35 – Total de unidades Habitacionais licenciadas, área construída e participação, segundo as Regiões Administrativas em SJRP – Período 1 - 2000 – 2006.

REGIÕES ADMINISTRATIVAS	TOTAL (Uhs)	PARTICIPAÇÃO (%)	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	PARTICIPAÇÃO (%)
RA 02 - Imperial	237	7,62%	39.919,58	11,54%
RA 03 - Redentora	133	4,28%	17.679,24	5,11%
RA 07 - Mançor Daud	27	0,87%	3.787,56	1,09%
RA 13 - Quinta das Paineiras	24	0,77%	2.792,06	0,81%
RA 14 - Vila Sinibaldi	194	6,24%	25.319,76	7,32%
RA 15 - Parque Estoril	113	3,63%	16.068,42	4,64%
RA 16 - Higienópolis	312	10,03%	24.128,98	6,97%
RA 17 - São Francisco	13	0,42%	1.015,80	0,29%
RA 18 - Nova Redentora	168	5,40%	19.771,49	5,71%
RA 19 - Vivendas	24	0,77%	4.116,00	1,19%
RA 20 - São Manoel	64	2,06%	19.363,08	5,60%
RA 21 - Moyses Haddad	4	0,13%	2.458,67	0,71%
RA 22 - Quinta do Golfe	240	7,72%	37.814,36	10,93%
RA 23 - Tarraf II	95	3,05%	12.435,02	3,59%
RA 25 - Aeroporto	91	2,93%	8.118,03	2,35%
RA 27 - Boa Vista	141	4,53%	19.470,41	5,63%
RA 28 - Parque Industrial	24	0,77%	2.077,45	0,60%
RA 31 - Cecap – Vetorazzo	114	3,67%	9.106,05	2,63%
RA 32 - Eldorado - São Jorge	24	0,77%	2.049,50	0,59%
RA 34 - Etemp – Gisete	190	6,11%	14.518,07	4,20%
RA 36 - Colorado	69	2,22%	2.979,67	0,86%
RA 38 - Arroyo	111	3,57%	4.215,31	1,22%
RA 43 - Nunes	56	1,80%	2.351,97	0,68%
RA 45 - Maceno	123	3,95%	11.838,51	3,42%
RA 46 - Anchieta	1	0,03%	57,91	0,02%
RA 47 - Nazareth	77	2,48%	6.218,29	1,80%
RA 48 - Jaguaré	25	0,80%	1.457,69	0,42%
RA 51 - Parque Belvedere	365	11,74%	28.578,63	8,26%

RA 52 - São Deocleciano	1	0,03%	69,42	0,02%
RA 53 - Gaivota	2	0,06%	444,09	0,13%
RA 54 - Damha	9	0,29%	2.405,05	0,70%
RA 57 - Vila Toninho	38	1,22%	3.329,19	0,96%
RA 60 - Engenheiro Schmitt	1	0,03%	78,50	0,02%
TOTAL GERAL	3.110	100%	346.033,76	100%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

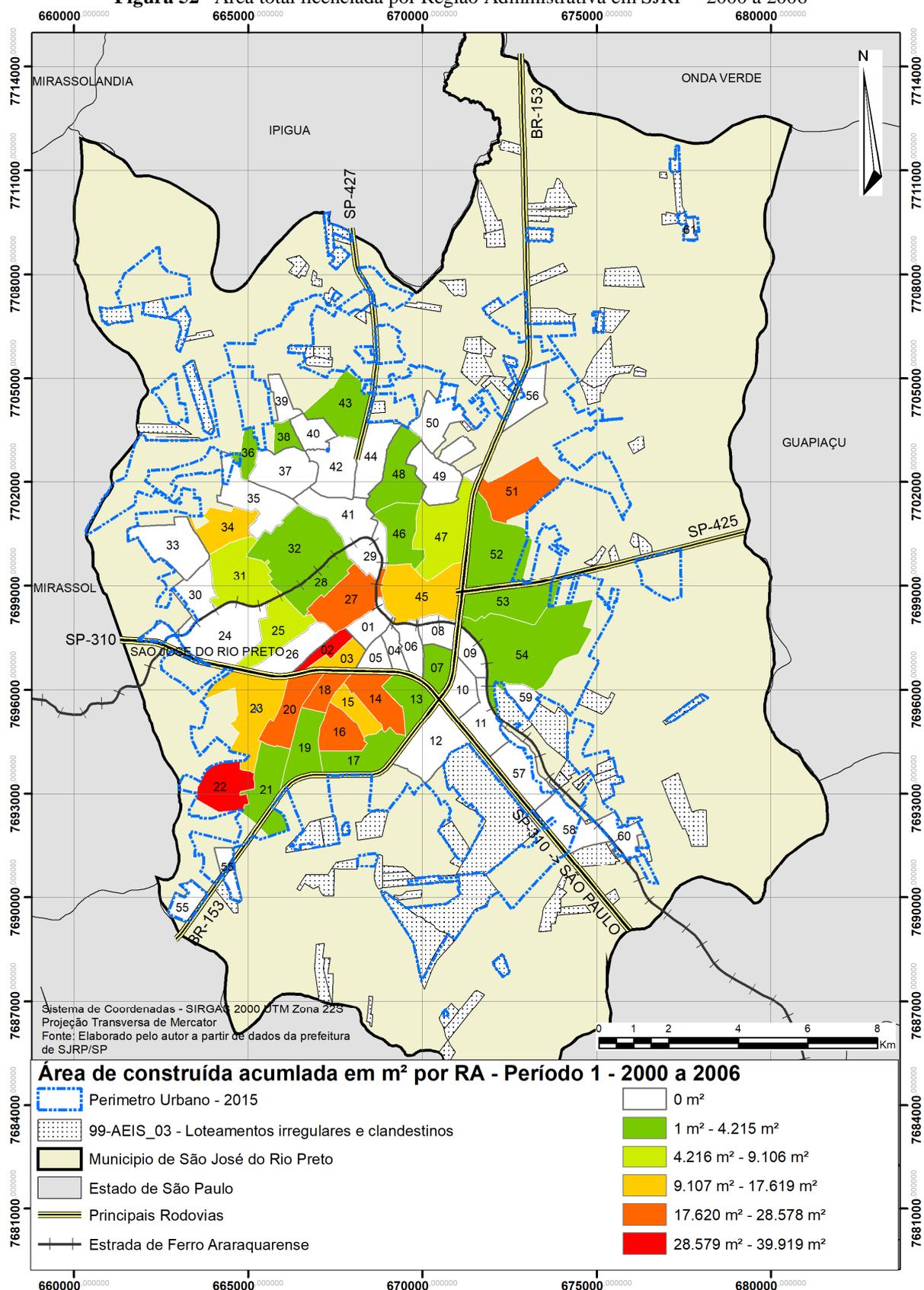
As categorias de uso EMV5P respondem por 1.105 unidades, 36% do total de unidades produzidas. Estas estão concentradas nas RAs 02 – Imperial e 03 – Redentora (área central) e nas RAs 14 - Vila Sinibaldi e 18 - Nova Redentora (zona Sul). A próxima categoria que apresenta resultados expressivos é a EUGA, com 528 unidades e cerca 15% da produção total para este período e as maiores ocorrências estão nas RAs 16 – Higienópolis e 34 - Etemp – Gisete, conforme a Tabela 36.

Tabela 36 – Unidades Habitacionais construídas, segundo categorias de uso em SJRP – Período 1 - 2000 – 2006.

REGIÕES ADMINISTRATIVAS	EMV5P (Uhs)	EMV4P (Uhs)	EUGA (Uhs)	EUGT (Uhs)	EUIA (Uhs)	EUIT (Uhs)	TOTAL RA (Uhs)
RA 02 – Imperial	237	-	-	-	-	-	237
RA 03 - Redentora	133	-	-	-	-	-	133
RA 07 - Mançor Daud	-	27	-	-	-	-	27
RA 13 - Quinta das Paineiras	-	24	-	-	-	-	24
RA 14 - Vila Sinibaldi	108	86	-	-	-	-	194
RA 15 - Parque Estoril	66	47	-	-	-	-	113
RA 16 - Higienópolis	40	29	243	-	-	-	312
RA 17 - São Francisco	-	13	-	-	-	-	13
RA 18 - Nova Redentora	168	-	-	-	-	-	168
RA 19 - Vivendas	24	-	-	-	-	-	24
RA 20 - São Manoel	64	-	-	-	-	-	64
RA 21 - Moyses Haddad	-	-	-	-	3	1	4
RA 22 - Quinta do Golfe	-	-	97	-	143	-	240
RA 23 - Tarraf II	-	-	-	-	93	2	95
RA 25 - Aeroporto	-	91	-	-	-	-	91
RA 27 - Boa Vista	137	3	-	-	1	-	141
RA 28 - Parque Industrial	24	-	-	-	-	-	24
RA 31 - Cecap – Vetorazzo	-	113	-	-	-	1	114
RA 32 - Eldorado - São Jorge	-	22	-	-	-	2	24
RA 34 - Etemp – Gisete	-	-	188	-	-	2	190
RA 36 - Colorado	-	-	-	-	-	69	69
RA 38 – Arroyo	-	-	-	-	-	111	111
RA 43 – Nunes	-	-	-	-	-	56	56
RA 45 – Maceno	104	18	-	-	-	1	123
RA 46 – Anchieta	-	-	-	-	-	1	1
RA 47 – Nazareth	-	-	-	72	-	5	77
RA 48 – Jaguaré	-	-	-	-	-	25	25
RA 51 - Parque Belvedere	-	-	-	365	-	-	365
RA 52 - São Deocleciano	-	-	-	-	-	1	1
RA 53 – Gaivota	-	-	-	-	-	2	2
RA 54 – Damha	-	-	-	-	2	7	9
RA 57 - Vila Toninho	-	-	-	24	-	14	38
RA 60 – Engenheiro Schmitt	-	-	-	-	-	1	1
TOTAL GERAL	1.105	473	528	461	242	301	3.110

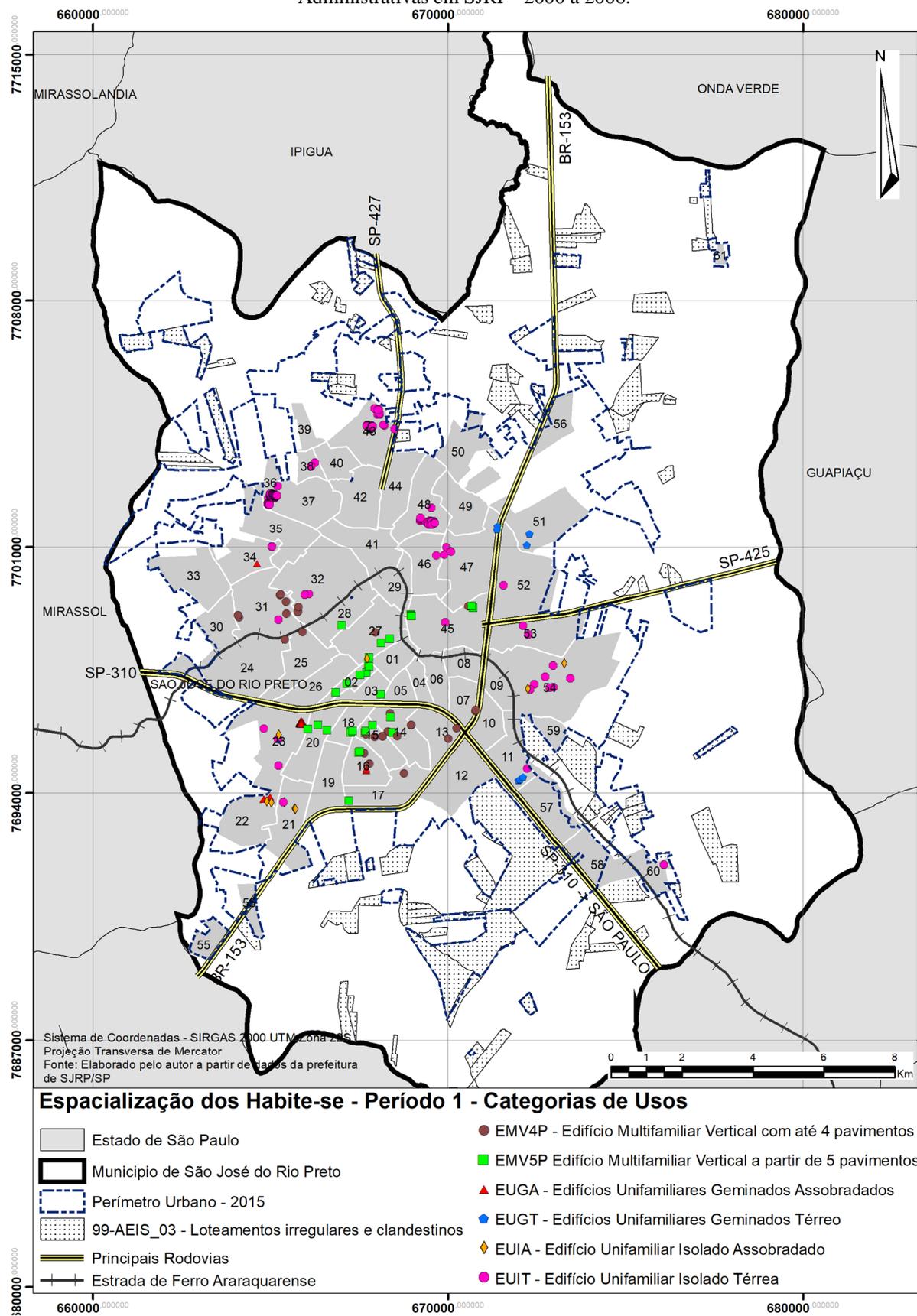
Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Figura 52 – Área total licenciada por Região Administrativa em SJRP – 2000 a 2006



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Figura 53 –Espacialização dos empreendimentos licenciados segundo categorias de uso por Regiões Administrativas em SJRP– 2000 a 2006.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Em termos da dinâmica geral da produção, mas com enfoque na sua localização, empreendimentos e agentes produtores, serão qualificadas as RAs que apresentaram produções significativas²²², portanto, são elas: zona Central (RA 02 – Imperial, RA 03 – Redentora, RA 27 – Boa Vista e RA 45 – Maceno), zona Sul (RA 14 - Vila Sinibaldi, RA 15 – Parque Estoril, RA 16 – Higienópolis, RA 18 – Nova Redentora, RA 20 - São Manoel, RA 22 – Quinta do Golfe e aRA 23 - Tarraf II), zona Leste (RA 51 - Parque Belvedere) e zona oeste/norte (RA 34 - Etemp – Gisete).

4.2.1 - Zona Central

As RAs 02 - Imperial e 03 - Redentora, que seguem descritas, configuram áreas de expansão do núcleo histórico da cidade, a RA 01 – Centro, e ocupam o espigão central, compreendido pelas avenidas Bady Bassitt e Alberto Andaló. Nas RAs 27 - Boa Vista e 45 - Maceno estão localizados os primeiros bairros que se formaram após a definição da área central da cidade.

Todas as RAs são áreas consolidadas, dotadas de infraestrutura urbana completa e apresentam boa acessibilidade e inserção privilegiada na malha urbana, o que torna a zona Central valorizada, sobretudo as RAs 02 - Imperial e 03 - Redentora, justificando, assim, a presença dos imóveis verticalizados.

RA 02 – Imperial -Representa 7,6% do licenciamento de unidades e 11,5% da área construída total para o período, a produção registrada para esta RA ocorre em função de seis empreendimentos (Tabela 37 e Figura 54).

Tabela 37 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 02.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO/ CATEGORIA DE USO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
A	SET PARTICIPAÇÕES S/A ²²³ Vila Imperial/ Edifício Jacy Queiroz – EMV5P	52	9.116,88
B	EQUIPE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA Vila Imperial – EMV5P	51	8.493,50
C	F QUINTANA INCORP E CONST CIVIL LTDA Vila Imperial – EMV5P	30	6.447,69
D	MRV EMPREENDIMENTOS S/A Vila Imperial/ Residencial Juliana – EMV5P	56	5.786,48

²²² Em função da extensão do trabalho, a análise se concentrou na descrição das RAs que apresentam volume acumulado expressivos, assim sendo, foram contempladas as RAs categorizadas com as cores amarelo, laranja e vermelho, pois são as regiões que atendem essa condição. Deste modo, para o 1º Período são as RAs que acumulam áreas a partir de 9.107m², vide Figura 52, para o 2º Período, as com áreas acumuladas a partir de 8.240m², conforme a Figura 58, para o 3º Período, as RAs com áreas acumuladas a partir de 11.461m², conforme a Figura 62 e para o 4º Período, as com áreas acumuladas a partir de 6.611m² de acordo com a Figura 68.

²²³ Empresa do grupo SETPAR, fundada em 1998 atua na construção civil, implantação de loteamentos e bairros planejados em mais de 40 cidades do país. Ao longo da pesquisa foram identificados outros oito lançamentos de habite-se, com 99 unidades e uma área construída de cerca de 15 mil m². Para as demais empresas (exceto a MRV) não foram localizadas mais expedições.

E	CONDOMINIO EDIFICIO PALOMA		
	Vila Imperial – EMV5P	26	5.339,93
F	CONDOMINIO EDIFICIO SANT'ANA		
	Vila Imperial – EMV5P	22	4.735,10
TOTAL GERAL		237	39.919,58

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 03 – Redentora – Detém 4,8% do licenciamento de unidades e 5,1% da área construída total para o período e a produção ocorre devido ao um único empreendimento licenciado pela empresa Rodobens, categoria EMV5P (Tabela 38 e Figura 54).

Tabela 38 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 03.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO/ USO	CATEGORIA DE	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída(M ²)
RODOBENS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA				
G	Condomínio <i>Pantheon</i> – EMV5P		133	17.679,24
TOTAL GERAL			133	17.679,24

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 27 – Boa Vista -Concentra 4,5% do licenciamento de unidades e 5,6% da área construída total para o período e a produção ocorre em função de cinco empreendimentos, sendo três da categoria EMV5P, um da EMV4P e um da EUIA (Tabela 39 e Figura 54).

Tabela 39 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 27.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO/ USO	CATEGORIA DE	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
COMAFE CONSTRUÇÕES LTDA				
H	Boa Vista/ Torre de Verona – EMV5P		65	7.862,75
PONTES ENGENHARIA E COMERCIO LTDA				
I	Boa Vista/ Condomínio Edifício Elza Chaddad – EMV5P		32	6.359,66
TOZATO ENGENHARIA ADMINISTRAÇÃO E INCORP LTDA				
J	Boa Vista/ Edifício Adélia Naoum – EMV5P		40	5.031,07
UNITRA AGRICOLA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA				
K	Boa Vista – EMV4P		3	123,41
LH IMOVEIS S/A				
L	Boa Vista – EUIA		1	93,52
TOTAL GERAL			141	19.470,41

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 45 – Maceno –Compreende 3,9% do licenciamento de unidades e 3,4% da área construída total para o período e a produção ocorre como resultado de quatro empreendimentos, sendo dois da categoria EMV5P, um da EMV4P e um da EUIT (Tabela 40 e Figura 54).

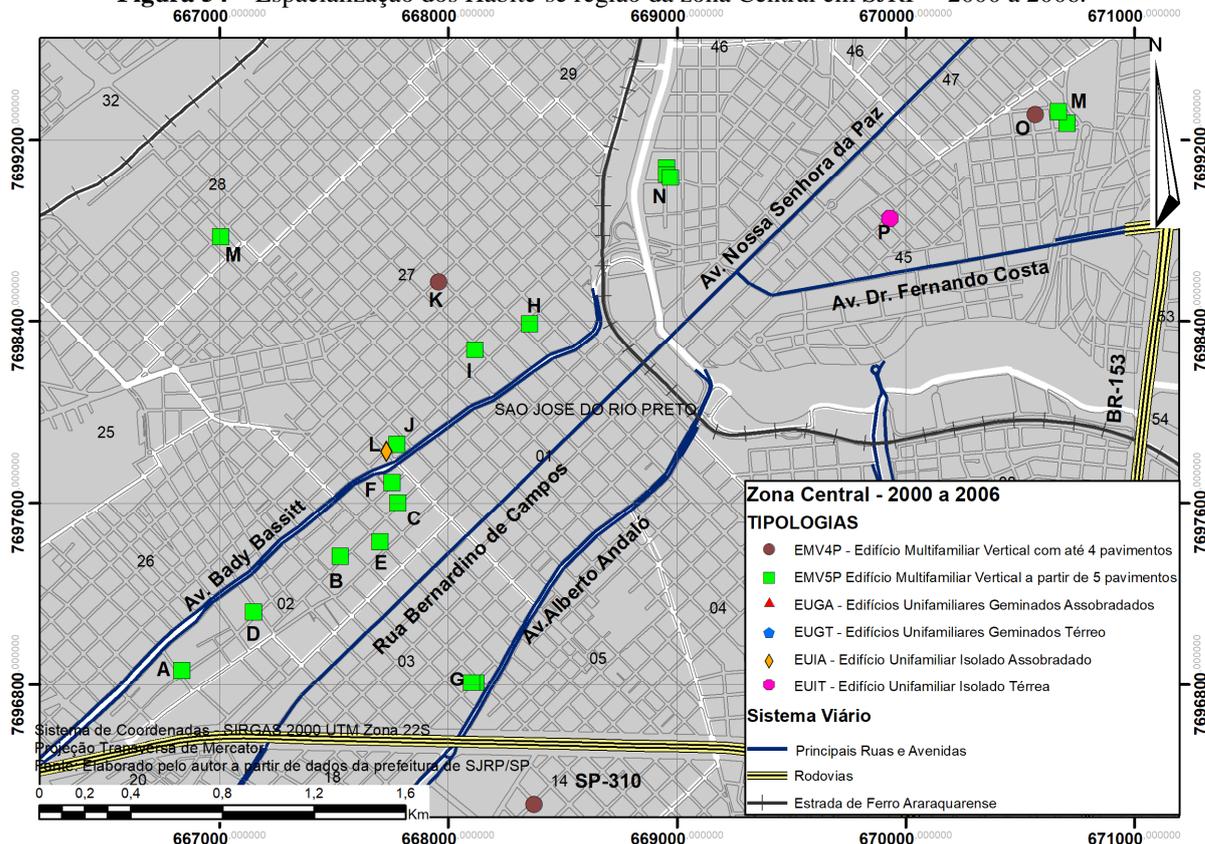
Tabela 40 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 45.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO/ USO	CATEGORIA DE	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
M	PATRIANI MENDONÇA EMPREENDIMENTOS E CONST S/C LTDA		40	5.879,10
	Jardim Americano/ EMV5P			
N	MRV EMPREENDIMENTOS S/A		64	3.893,65
	Jardim Moná/ Residencial Rio Nilo - EMV5P			
O	DHV CONSTRUÇÕES E COMERCIO LTDA		18	1.867,00

	Jardim Americano/ EMV4P		
P	IAB EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES S/A	1	198,76
	Jardim Paulista/ EUIT		
TOTAL GERAL		123	11.838,51

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Figura 54 – Espacialização dos Habite-se região da zona Central em SJRP – 2000 a 2006.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Tabela 41 – Empresas atuantes, unidades e área construída licenciada em m² – Central SJRP

EMPRESA	QUANTIDADE (Uhs)	PARTICIPAÇÃO unidades (%)	Área Construída (M ²)	PARTICIPAÇÃO m ² (%)
RODOBENS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA	133	15,6%	17.679,24	16,2%
MRV EMPREENDIMENTOS S/A	120	14,1%	9.680,13	8,9%
CONSTRUMAN CONSTRUTORA LTDA	75	8,8%	6.738,59	6,2%
A RIOPRETANA EMPREENDIMENTOS IMOB LTDA	72	8,4%	5.885,87	5,4%
COMAFE CONSTRUÇÕES LTDA	65	7,6%	7.862,75	7,2%
SET PARTICIPAÇÕES S/A	52	6,1%	9.116,88	8,4%
EQUIPE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	51	6,0%	8.493,50	7,8%
TOZATO ENGENHARIA ADMINISTRAÇÃO E INCORP LTDA	40	4,7%	5.031,07	4,6%
PATRIANI MENDONÇA EMPREENDIMENTOS E CONST S/C LTDA	40	4,7%	5.879,10	5,4%
PONTES ENGENHARIA E COMERCIO LTDA	32	3,7%	6.359,66	5,8%
F QUINTANA INCORP E CONST CIVIL LTDA	30	3,5%	6.447,69	5,9%

CONSIL INCORPORAÇÃO E COMERCIO LTDA	27	3,2%	3.787,56	3,5%
CONDOMINIO EDIFICIO PALOMA	26	3,0%	5.339,93	4,9%
ALBA ENG E CONST RIO PRETO LTDA	24	2,8%	2.077,45	1,9%
CONDOMINIO EDIFICIO SANT'ANA	22	2,6%	4.735,10	4,3%
DHV CONSTRUÇÕES E COMERCIO LTDA	18	2,1%	1.867,00	1,7%
BARBOSA E ABUDI CONSTRUÇÕES LTDA	16	1,9%	1.379,44	1,3%
H M ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA	6	0,7%	390,33	0,4%
UNITRA AGRICOLA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	3	0,4%	123,41	0,1%
LH IMOVEIS S/A	1	0,1%	93,52	0,1%
IAB EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES S/A	1	0,1%	198,76	0,2%
TOTAL	854	100,0%	109.166,98	100,0%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Nas Regiões Administrativas da zona Central apresentadas, participam da produção um total de 21 empresas, sendo que Rodobens, MRV, Comafe, Construman Construtora LTDA, A Riopretana Empreendimentos Imob. LTDA e Set Participações S/A são responsáveis por licenciar 50% da produção (Tabela 41). Destas Rodobens, Comafe e MRV, em função da localização de seus empreendimentos em regiões adjacentes à RA 01 – Centro, direcionam seus produtos para as classes média e média-alta. Com exceção de Rodobens, MRV, Comafe, Alba Eng. E Constr. Rio Preto LTDA e Set Participações, as demais empresas, segundo os dados obtidos, não apresentaram mais nenhum lançamento futuro, permanecendo excluídas das dinâmicas imobiliárias apresentadas nos anos seguintes.

4.2.2 –Zona Norte

Ao longo da história do município, a Zona Norte da cidade abrigou boa parte da produção destinada a classe baixa, recebendo loteamentos populares e conjuntos habitacionais de interesse social. Logo, neste primeiro período, esta região da cidade não exerceu atrativos concretos aos promotores de maior porte do setor privado que atuam em outras regiões da cidade, a construção civil desenvolve-se, portanto, por meio da construção por encomenda ou da autoconstrução.

Fato este que na região norte, apenas a RA 34 - Etemp – Gisete enquadra sua produção nos limites de análise, apresentando uma produção de apenas 6,1% do licenciamento de unidades e 4,2% da área construída total para o período (Tabelas 35 e 36). A produção licenciada para esta RA é dada pelo licenciamento do empreendimento denominado Conjunto Residencial

Villa Borguese II, construído pela empresa Maza Administração e Participações, que faz parte do grupo Tarraf. Trata-se de um condomínio fechado, dotado de 188 unidades assobradas geminadas. Há outros dois imóveis referentes a duas unidades residenciais de 70m² cada, produzidas pela Empreendimentos JA Rio Preto Ltda.

Nas Regiões Administrativas da zona Norte, participam da produção um total de 15 empresas (Tabela 42) e suas atuações se limitam às categorias de uso EUGA e EUIT que estão condicionadas às suas limitações técnicas, estas que não permitem o adensamento das construções, consistindo em um modelo de produção altamente consumidor do espaço (JARAMILLO, 1987, p. 177 e 189), há ainda algumas poucas unidades da categoria EMV4P (Tabela 35). A empresa Maza Administração e Participações é a responsável por licenciar cerca de 40% da produção e, à exceção das empresas Construtora Macedo Teles LTDA, Alba Eng.e Constr. Rio Preto LTDA e Toulouse Construtora LTDA, as demais empresas, segundo os dados coletados, não apresentaram mais nenhum lançamento futuro, permanecendo excluídas das dinâmicas imobiliárias residenciais apresentadas nos anos seguintes.

Tabela 42 – Empresas atuantes, unidades e área construída licenciada em m² – zona Sul SJRP

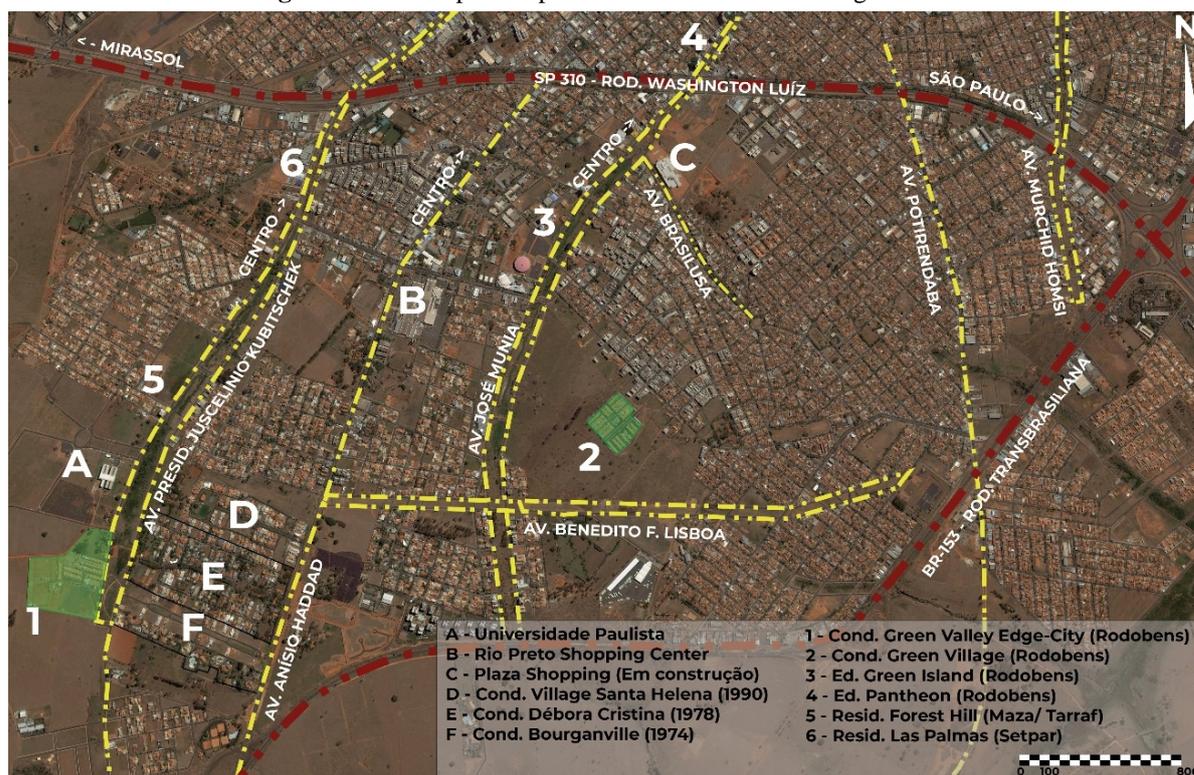
EMPRESA	QUANTIDADE (Uhs)	PARTICIPAÇÃO unidades (%)	Área Construída (M ²)	PARTICIPAÇÃO m ² (%)
MAZA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA	188	31,9%	14.378,21	39,2%
CONSTRUTORA MACEDO TELES LTDA	81	13,8%	6.507,12	17,7%
PEDRO MODA & CIA LTDA	68	11,5%	2.922,67	8,0%
J ARROYO	68	11,5%	2.308,26	6,3%
PLANOESTE CONSTRUTORA LTDA	43	7,3%	1.907,05	5,2%
ALBA ENG E CONST RIO PRETO LTDA	37	6,3%	2.618,70	7,1%
KRS INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA	8	1,4%	684,60	1,9%
BEIRA PLAN EMPREENDIMENTOS IMOB LTDA	8	1,4%	467,97	1,3%
HAVANA INCORPORADORA S/C LTDA	7	1,2%	585,03	1,6%
RENFORT CONSTRUÇÕES E COMERCIO LTDA	6	1,0%	789,40	2,2%
TOULOUSE CONSTRUTORA LTDA	3	0,5%	187,56	0,5%
H M ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA	2	0,3%	93,56	0,3%
EMPREENDIMENTOS JA RIO PRETO LTDA	2	0,3%	139,86	0,4%
CENTURY 22 RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOB LTDA	1	0,2%	72,70	0,2%
IMPERIAL EMPREENDIMENTOS E CONSTR LTDA	1	0,2%	57,00	0,2%
TOTAL	589	100,0%	36.678,26	100,0%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

4.2.3–Zona Sul

Esta é uma região que, desde o final da década de 1970, configurou-se como um dos vetores de expansão direcionados às camadas de média e alta renda, sobretudo o eixo Sudoeste, devido à implantação de loteamentos abertos, fechados e de condomínios fechados; assim como a construção de centros de compras destinados a essas classes e de uma série de equipamentos públicos e de prestação de serviço (alguns deles foram apresentados no item 3.3.2, quando foi percorrido sobre a reestruturação urbana e o *shopping Plaza Avenida*). Relativamente afastada da área central, é permeada pelas principais avenidas e rodovias do município, que atuam como elementos estruturadores da dinâmica urbana na cidade (Figuras 55 e 56). São elas as avenidas de fundo de vale, Presidente Juscelino Kubitschek (prolongamento da avenida Bady Bassitt) e José Munia (prolongamento da avenida Alberto Andaló), e as avenidas do espigão central Anísio Haddad/Brigadeiro Faria Lima além das rodovias Washington Luís – SP 310 e da Transbrasiliana - BR 153, que garantem, assim, sua acessibilidade.

Figura 55 – Principais empreendimentos listados na Região Sul.



Fonte: Google Earth, editado pelo autor.

RA 14 - Vila Sinibaldi –Apresenta 6,2% do licenciamento de unidades e 7,3% da área construída total para o período e ocorre como resultado de seis empreendimentos (dois da categoria de uso EMV5P e quatro EMV4P, vide Tabela 43 e Figura 56).

Tabela 43 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 14.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO/ CATEGORIA DE USO	QUANTIDADE(Uhs)	Área Construída (M ²)
CONSTRUMAN CONSTRUTORA LTDA			
A1	Jardim Novo Mundo / Edifício Lígia Maria - EMV4P	30	6.626,38
A2	Jardim Novo Mundo/ Edifício Saint Exupéry- EMV5P	80	7.504,25
MRV EMPREENDIMENTOS S/A			
B	Vila Sinibaldi- EMV4P	32	5.361,36
HUGO ENGENHARIA LTDA			
C	Bom Jardim/ Edifício São José Gando- EMV5P	28	2.996,71
CALIO E ROSSI EMP INC E CONSTR LTDA			
D	Bom Jardim/ Residencial Florença II- EMV4P	18	2.300,26
RIO SUL CONSTRUTORA E COMERCIO LTDA			
E	Bom Jardim- EMV4P	6	530,80
TOTAL GERAL		194	25.319,76

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 15 –Parque Estoril –Representa 3,6% do licenciamento de unidades e 4,6% da área construída total para o período, a produção registrada para esta RA ocorre mediante a sete empreendimentos, sendo três da categoria de uso EMV5P e quatro EMV4P (Tabela 44 e Figura 56).

Tabela 44 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 15.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO/ CATEGORIA DE USO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
GUAMÁ ENGENHARIA LTDA			
F	Jardim Redentor/ Grand Prix Residence – EMV5P	24	6.207,92
LUPEMA ENGENHARIA E COMERCIO LTDA²²⁴			
G	Cidade Nova/ Cambuy Residence – EMV5P	14	3.514,98
KRS INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA			
H	Jardim Brasilusa – EMV5P	28	2.885,12
SAMPAIO E COSTA CONSTR E COM LTDA			
I1	Jardim Redentor – EMV4P	12	1.090,27
I2	Parque Residencial Cidade Nova – EMV4P	8	683,13
NATHAISA EMPREENDIMENTOS LTDA			
J1	Parque Estoril/ Residencial Borges Daker – EMV4P	9	546,00
J2	Parque Estoril/ Condomínio Cristiane Daker – EMV4P	18	1.141,00
TOTAL GERAL		113	16.068,42

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 16 – Higienópolis -Compreende 10% da produção total para o período, que advém de cinco empreendimentos (Tabela 45 e Figura 56), com destaque ao condomínio fechado *Green Village* (item 2 da Figura 55), empreendimento realizado pelo grupo Rodobens, segue o mesmo conceito do *Green Valley Edge-City* (item 1 da Figura 55), localizado na RA 22 – Quinta do Golfe.

²²⁴ Empresa fundada na década de 1990, sediada em Rio Preto, atua em diversas cidades do oeste paulista, e região sul do Mato Grosso e Minas Gerais.

A ocupação inicial da RA 16 ocorreu com a implantação de um núcleo habitacional de interesse social²²⁵ e, então, as melhorias dos serviços de saneamento básico²²⁶, a alteração dos parâmetros urbanísticos dados pelas Leis n.º 3504/1984²²⁷ e n.º 4007/1986²²⁸, associados à implantação de avenidas de grande circulação (FRANCISCO, 2011), transformaram essa RA atrativa ao mercado imobiliário.

Tabela 45 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 16.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ CATEGORIA DE USO	EMPREENHIMENTO/ E	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
RODOBENS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA				
K1	Higienópolis /Green Village I – EUGA		109	6.409,77
K2	Higienópolis /Green Village II –EUGA		134	12.456,24
BUCK ENGENHARIA E COMERCIO LTDA				
L1	Higienópolis/ Edifício Mercúrio – EMV5P		20	1.734,43
L2	Higienópolis/ Edifício Saturno – EMV5P		20	1.355,37
ECCO TERAOKA ENGENHARIA LTDA				
M	Higienópolis/ Di-Lascio Teraoka – EMV4P		14	1.399,50
ATENDE ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA				
N	Higienópolis– EMV4P		15	773,67
TOTAL GERAL			312	24.128,98

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 18 – Nova Redentora –Detém 5,4% do licenciamento de unidades e 5,7% da área construída total para o período e decorre de dois empreendimentos da categoria de uso EMV5P, construídos pela empresa Rodobens, conforme apresentados nas Tabela 46 e Figura 56.

Tabela 46 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 18.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ CATEGORIA DE USO	EMPREENHIMENTO/ E	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
RODOBENS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA				
O1	Chácara Municipal/ Residencial <i>Green Island</i> – EMV5P		72	10.255,75
O2	Chácara Municipal/ Residencial <i>Green Place</i> – EMV5P		96	9.515,74
TOTAL GERAL			168	19.771,49

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 20 - São Manoel – Apresenta a menor contribuição dentre as RAs selecionadas, 2,6% do licenciamento de unidades e 5,6% da área construída total para o período e é referente a produção de três empreendimentos da categoria de uso EMV5P, como descrito nas Tabelas 47 e Figura 56.

²²⁵94 unidades entregues em 1968 pelo CDHU/CECAP, dados fornecidos pela Empresa Municipal de Construções Populares (EMCOP) de São José do Rio Preto/SP.

²²⁶Lei n.º 2527/1979 - Autoriza o chefe do executivo a estender as redes de água e esgoto nos bairros Santa Maria, Higienópolis e Cidade Nova.

²²⁷Dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo.

²²⁸Dispõe sobre a implantação do plano diretor do sistema viário de São José do Rio Preto com outras providências quanto ao uso do solo.

Tabela 47 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 20.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ CATEGORIA DE USO	EMPREENHIMENTO/ E	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
	GRAHAM BELL ADMINISTRADORA INCORPORADORA S/C LTDA		28	14.351,53
P	Jardim Pinheiros/ Condomínio Graham Bell – EMV5P			
	GRUPO NOVO CONSTRUTORA LTDA		24	3.576,91
Q	Vila São Manoel - EMV5P			
	BUCK ENGENHARIA E COMERCIO LTDA		12	1.434,64
R	Jardim São Manoel - EMV5P			
TOTAL GERAL			64	19.363,08

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 22 - Quinta do Golfe – Compreende 7,7% do licenciamento de unidades e 10,9% da área construída total para o período e a produção é dada em função do licenciamento do empreendimento denominado *Green Valley Edge-City*²²⁹ (item 1 da Figura 55), construído pela empresa Rodobens, composto por três condomínios fechados e dotado de unidades assobradas geminadas e térreas, conforme apresentado nas Tabelas 48 e Figura 56.

Tabela 48 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 22.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ CATEGORIA DE USO	EMPREENHIMENTO/ E	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
S	RODOBENS INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO LTDA			
	Condomínio North Valley - Edifício Unifamiliar Geminado Assobradado (EUGA)		97	14.935,75
	Condomínio South Valley - Edifício Unifamiliar Isolado Assobradado (EUIA)		51	10.194,80
	Condomínio West Valley - Edifício Unifamiliar Isolado Assobradado (EUIA)		92	12.683,81
TOTAL GERAL			240	37.814,36

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

A despeito da categoria de uso e da forma como o empreendimento foi concebido, verifica-se que este produto imobiliário foi planejado como uma estratégia de mercado pela empresa para atrair o público de renda média que, em muitos casos já dispunha de imóvel próprio, mas que estariam dispostos a adquirir uma nova unidade residencial, dotadas dos atributos dos loteamentos fechados de alta renda tais como segurança, boa localização, distinção social, etc., mas que não podiam pagar por tanto (SPOSITO, 2003). Deste modo, a opção pela construção de um loteamento fechado, dotado de residências construídas em série, teve como objetivo apresentar um novo

²²⁹ As *edges cities*, ou cidades às margens ou periféricas (tradução livre do autor), ocorrem desde a década de 1960 em função da descentralização das massas populacionais dos grandes centros para o subúrbio. O termo se popularizou após a publicação do livro *Edge City: Life on the New Frontier*, pelo jornalista Joel Garreau, publicado em 1991, refletindo uma tendência no urbanismo norte americano, construídas em detrimento à escala humana e com o amplo uso do automóvel, tais cidades concentrariam a oferta de trabalho, lazer, serviços e comércio. Garreau (1991, p. 113, 114 e 116) as classificou em três padrões: *Boomers*, implantadas próximas a *shopping centers* e próximas a cruzamento de rodovias (a qual o caso rio-pretense se assemelha), *Greenfields*, implantados na periferia suburbana e *Uptowns*, revitalização de antigas áreas comerciais.

produto imobiliário, imbuído dos valores relativos ao enaltecimento do status social e a nova forma de habitat urbano, portanto, este padrão de empreendimento é o resultado da síntese de um arranjo espacial marcado pela homogeneidade e padronização do espaço urbano, desde sua vizinhança, de seus usuários e do produto arquitetônico negociado.

RA 23 - Tarraf II – Participa com 3% do licenciamento de unidades e 3,5% da área construída total para o período e a produção ocorre devido a dois condomínios residenciais da categoria de uso EUIA e a outras três edificações de menor porte, implantadas em loteamentos fechados, conforme Tabela 49 e Figura 56.

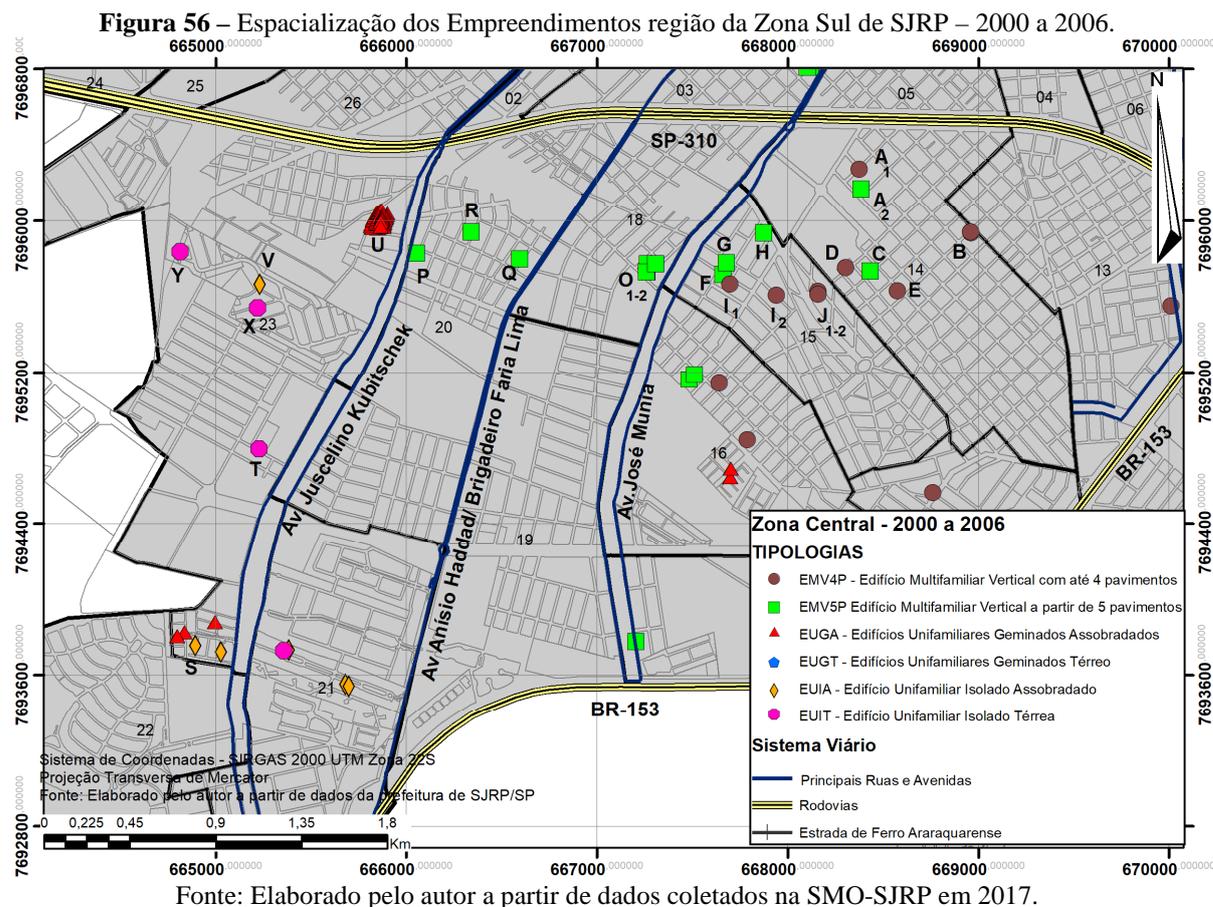
Tabela 49 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 23.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO/ CATEGORIA DE USO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
T	MAZA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA Jardim Tarraf II/ "Residencial Forest Hill" - EUIA	50	6.293,59
U	SETPAR S/A Jardim Maracanã/ Residencial <i>Las Palmas</i> - EUIA	42	5.089,90
V	DAMEL ADMINISTRAÇÃO DE BENS E REPRESENTAÇÃO COMERCIAL LTDA Recanto Real - EUIA	1	435,03
X	LIBERTY CONSULTORIA E PARTICIPAÇÃO LTDA Recanto Real - EUIT	1	367,00
Y	ACJ CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA Recanto Real - EUIT	1	249,50
TOTAL GERAL		95	12.435,02

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Em relação aos outros setores da cidade, nas RAs descritas na Zona Sul, verifica-se uma diversificação das categorias de uso das edificações, dinâmica esta observada no Período anterior. A espacialização das categorias de uso pode ser observada na Figura 56.

Na zona Sul, um total de 21 empresas participaram da dinâmica imobiliária, a Rodobens foi a principal agente nesta região, sendo responsável por cerca de 50% de todas unidades e área construída (Tabela 50), e segue atuando como um “especulador estrutural” (LOGAN e MOLOTCH, 1987) pois, em função de seu porte e suporte financeiro, assume protagonismo na concepção de produtos imobiliários e na dinamização das regiões em que atua.



As demais empresas que produzem em larga escala assumem a postura de “empreendedores ativos” (LOGAN e MOLOTCH, 1987), atuando de forma pontual, em regiões cujo potencial de mercado já é conhecido e, como descrito por (JARAMILLO, 1987), buscam empreender em terrenos ou áreas próximas, com o intuito de facilitar o gerenciamento do trabalho, assim como ofertar produtos imobiliários similares, uma vez que estes passam a dominar o processo construtivo deste padrão de edificação.

Tabela 50 – Empresas atuantes, unidades e área construída total em m² – Região Sul de SJRP

EMPRESA	QUANTIDADE (Uhs)	Uhs (%)	Área Construída (M ²)	Área Construída (%)
RODOBENS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA	651	54,9%	76.451,86	49,4%
GRAHAN BELL ADMINISTRADORA E INCORPORADORA	28	2,4%	14.351,53	9,3%
CONSTRUMAN CONSTRUTORA LTDA	110	9,3%	14.130,63	9,1%
MAZA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA	50	4,2%	6.293,59	4,1%
GUAMÁ ENGENHARIA LTDA	24	2,0%	6.207,92	4,0%
MRV EMPREENDIMENTOS S/A	32	2,7%	5.361,36	3,5%
SETPAR S/A	42	3,5%	5.089,90	3,3%
BUCK ENGENHARIA E COMERCIO LTDA	52	4,4%	4.524,44	2,9%
GRUPO NOVO CONSTRUTORA LTDA	24	2,0%	3.576,91	2,3%
LUPEMA ENGENHARIA E COMERCIO LTDA	14	1,2%	3.514,98	2,3%
HUGO ENGENHARIA LTDA	28	2,4%	2.996,71	1,9%
KRS INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA	28	2,4%	2.885,12	1,9%

CALIO E ROSSI EMP INC E CONSTR LTDA	18	1,5%	2.300,26	1,5%
SAMPAIO E COSTA CONSTR E COM LTDA	20	1,7%	1.773,40	1,1%
NATHAISA EMPREENDIMENTOS LTDA	27	2,3%	1.687,00	1,1%
ECCO TEMRAOKA ENGENHARIA LTDA	14	1,2%	1.399,50	0,9%
ATENDE ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	15	1,3%	773,67	0,5%
RIO SUL CONSTRUTORA E COMERCIO LTDA	6	0,5%	530,80	0,3%
DAMEL ADMINISTRAÇÃO DE BENS	1	0,1%	435,03	0,3%
LIBERTY CONSULTORIA E PARTICIPAÇÃO LTDA	1	0,1%	367,00	0,2%
ACJ CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	1	0,1%	249,50	0,2%
TOTAL	1.186	100%	154.901,11	100%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

E os pequenos promotores, cuja forma de produção basicamente é dada segundo alguma encomenda (mesmo que interna), com um usuário final bem definido (JARAMILLO, 1987) ou, simplesmente, tratam-se de agentes que decidiram fortuitamente empreender no mercado imobiliário, configurando-se, portanto, como empreendedores ocasionais (LOGAN e MOLOTCH, 1987).

Por fim, outra verificação realizada é que, ao longo dos próximos anos, segundo os dados obtidos junto a SMO-SJRP, as empresas Sampaio e Costa Constr. e Com. LTDA, ECCO Teraoka Engenharia LTDA, Atende Administração de Bens LTDA, Graham Bell Administradora Incorporadora S/C LTDA, Grupo Novo Construtora, Damel Administração de Bens e Representação Comercial, Liberty Consultoria e Participação LTDA e ACJ Construções e Incorporações não participam das dinâmicas imobiliárias na cidade de São José do Rio Preto.

4.2.4 - Zona Leste

Esta é uma parcela da cidade que, até então, havia sido pouco explorada pelo mercado imobiliário. Na Figura 57, é possível verificar a dualidade espacial da sua localização, pois é dividida pela rodovia BR-153. À esquerda, está a mancha urbana consolidada (RA 45 – Maceno e RA 47 – Nazareth), dotada de diversas ruas e avenidas arteriais muito importantes para a ligação do porção Leste à zona Central e com a presença de alguns equipamentos estruturadores urbanos, como a Universidade Estadual Paulista (UNESP/IBILCE - fundada em 1957 – item A da Figura 57), que é um polo gerador de fluxo e de trabalho, e o Estádio Benedito Teixeira (item B da Figura 57), inaugurado em 1996 que, até meados dos anos 2000, recebeu importantes disputas esportivas a nível nacional. O entorno de ambos os equipamentos citados está praticamente todo urbanizado, à exceção de algumas áreas vazias, que são destinadas a

expansão destes, sobretudo as adjacentes ao campus universitário. Apresentam em sua vizinhança bairros de uso estritamente residencial, como é o caso do Jardim Nazareth e do Jardim Bordon (itens A e B da Figura 57), assim como bairros de uso misto, que dinamizam a região.

Figura 57 – Empreendimentos listados nas RA 51 – Belvedere.



Fonte: Google Earth, editado pelo autor.

Já nas áreas limítrofes, onde foi implantada a RA 51, percebe-se uma baixa ocupação do território, com poucos bairros residenciais, algumas áreas de chácaras de recreio (item F da Figura 57) e o conjunto habitacional São Deocleciano (itens C da Figura 57), financiado pelo BNH²³⁰ e loteado pela Companhia de Habitação Popular de Bauru (COHAB) na década de 1980. O limite da área urbanizada, era imposto pelo córrego Felicidade, e as rodovias BR-153 e SP-325, onde estão localizados alguns barracões de empresas prestadoras de serviço, empresas do Grupo Faria/Constroeste (itens G da Figura 57) e uma unidade do Centro Universitário de Rio Preto (UNIRP), (item E da Figura 57), que também atua como um polo

²³⁰ Em notas publicadas em maio de 2011 no Diário da Justiça pelo Poder Judiciário do Estado de São Paulo em seu caderno de editais e leilões, verificou-se que o referido conjunto foi hipotecado e cedido fiduciariamente em favor do Banco Nacional da Habitação – BNH. Disponível em: <<http://www.dje.tj.sp.gov.br/cdje/downloadCaderno.do?dtDiario=17/05/2011&cdCaderno=14>>. Acesso em: 25 jan. de 2019.

gerador de trabalho e de fluxo pois, além de atender a demanda interna, recebe diariamente uma série de estudantes de outros municípios e do estado de Minas Gerais.

RA 51 - Parque Belvedere - Foi a RA que apresentou o maior número de unidades licenciadas neste período, 11,7% e 8,2% da área construída total, feito esse realizado por dois empreendimentos do grupo Rodobens (item 1 da Figura 57). Mais precisamente, os documentos de habite-se foram expedidos em nome de Sociedades para Fins Específicos²³¹ (SPE) criadas pelo grupo e atreladas ao conceito do Sistema Fácil²³².

O Condomínio Residencial Village Maria Stella²³³ (categoria de uso EUGT - habite-se 295/2004 - Sistema Fácil S. J. Rio Preto I SPE LTDA), é composto por 178 unidades que totalizam 14.154,79m² de área construída e o Condomínio Residencial Jardins de Barcelona (EUGT - habite-se 955/2005 - Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária S. J. Rio Preto II SPE LTDA), dotado de 187 unidades que totalizam 14.423,84 m² de área construída.

Destarte, ao iniciar a exploração nesta RA localizada na zona Leste para a produção de condomínios fechados de casas destinados aos segmentos de classe média, e posteriormente para média-baixa, a empresa reforçou as bases para a sua futura projeção no mercado de residências no município que, por sua vez, permitiu a experimentação de técnicas construtivas não convencionais como, por exemplo, a utilização de painéis pré-moldados leves autoportantes, concreto aerado auto adensável e o *siding* vinílico como elementos de vedação. Além disso, a empresa abriu frente para a produção de outros empreendimentos, tanto de sua autoria quanto de outros grupos empresariais nesta região da cidade, ditando um padrão homogêneo de ocupação urbana, cujo resultado influenciará na (re)estruturação urbana dessa região da cidade.

²³¹ “Várias são as motivações ou imposições que estão relacionadas com a constituição das SPEs, dentre as quais se destacam: [i] maior facilidade para obtenção de financiamentos bancários; [ii] maior eficiência e transparência para partes relacionadas; [iii] flexibilidade para realização de parcerias na incorporação imobiliária; e [iv] limitação dos riscos inerentes a cada empreendimento àquela SPE.” (AMATO, 2007, p. 1).

²³² “O Sistema Fácil Rodobens oferece empreendimentos de casas ou apartamentos em condomínios fechados com infraestrutura completa de segurança, lazer, áreas verdes, entre outros itens de conforto, com características de clubes privativos, destinados às famílias com renda mensal a partir de 10 salários mínimos.” (RNI, 2012).

²³³ VGV Lançado Village Maria Stela - R\$16,2 milhões e 100% das unidades vendidas em apenas 4 meses e VGV Lançado Jardins de Barcelona - R\$22, milhões (RNI, 2007).

4.3 - A produção residencial privada e as dinâmicas imobiliárias ocorridas no Período 2 - 2007 a 2009.

No segundo período, a produção atinge a soma de 3.200 unidades, resultando em 302.085m² de área construída mediante a expedição de 96 documentos de habite-se para 55 empreendimentos residenciais²³⁴ (dispostos nas Figuras 56 e 57 e nas Tabelas 47 e 49), realizados por 38 diferentes grupos/ empresas. Verifica-se que, em relação ao período passado, a quantidade de unidades licenciadas e a área construída é um pouco menor. Outras constatações são observadas em relação ao período anterior, dentre elas: o número de empreendimentos é extremamente menor, no entanto, são de maior porte, verificou-se a também a redução do número de empresas que, conseqüentemente, concentram maior produção, sendo acompanhada de dois movimentos, a redução da área construída da unidade e a ampliação da escala de produção

Nesta fase, à exceção das Regiões Administrativas localizadas na zona Norte, cuja produção não se enquadra nos limites de análise, a produção apresenta suas tendências e contrastes. Por exemplo, no Período 1, a concentração em área construída ocorreu nas RAs localizadas na zona Sul e, inclusive, apresentam valores maiores do que os patamares encontrados no Período 2 na zona Leste. No corrente Período, constata-se a redução da participação da área licenciada e do número de unidades, concentrando-se nas RAs 16 – Higienópolis, 17 – São Francisco e 19 – Vivendas que, somadas, apresentam 703 unidades (21,9%), totalizando 91.837 m² de área construída (30,4%). Na zona Central, ocorre a redução de área licenciada que se concentrou na RA 03 - Redentora, por meio de 168 unidades (5,2%) licenciadas, que compreende 19.251m² de área construída (5,8%) e, por fim, a zona Leste, a RA 51 - Belvedere, agrupa o licenciamento de 1.674unidades (52,3%), que somam 124.799 m² de área construída (41,3%), praticamente metade da produção diagnosticada. Ao todo, as RAs citadas são responsáveis por 2.545unidades e 234.322m² de área construída, assim sendo, correspondem respectivamente por 79,5% das unidades licenciadas e 77,5% da área total construída do Período 2, conforme Tabela 51.

Tabela 51 – Total de unidades Habitacionais licenciadas, área construída e participação, segundo as Regiões Administrativas em SJRP – Período 2 - 2007 – 2009.

REGIÕES ADMINISTRATIVAS	TOTAL (Uhs)	Unidades (%)	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	ÁREA CONSTRUÍDA (%)
RA 02 – Imperial	52	1,63%	7.285,29	2,41%
RA 03 – Redentora	168	5,25%	17.685,14	5,85%
RA 07 - Mançor Daud	60	1,88%	7.815,02	2,59%
RA 09 - Jardim Soraia	12	0,38%	845,95	0,28%
RA 14 - Vila Sinibaldi	82	2,56%	7.739,52	2,56%

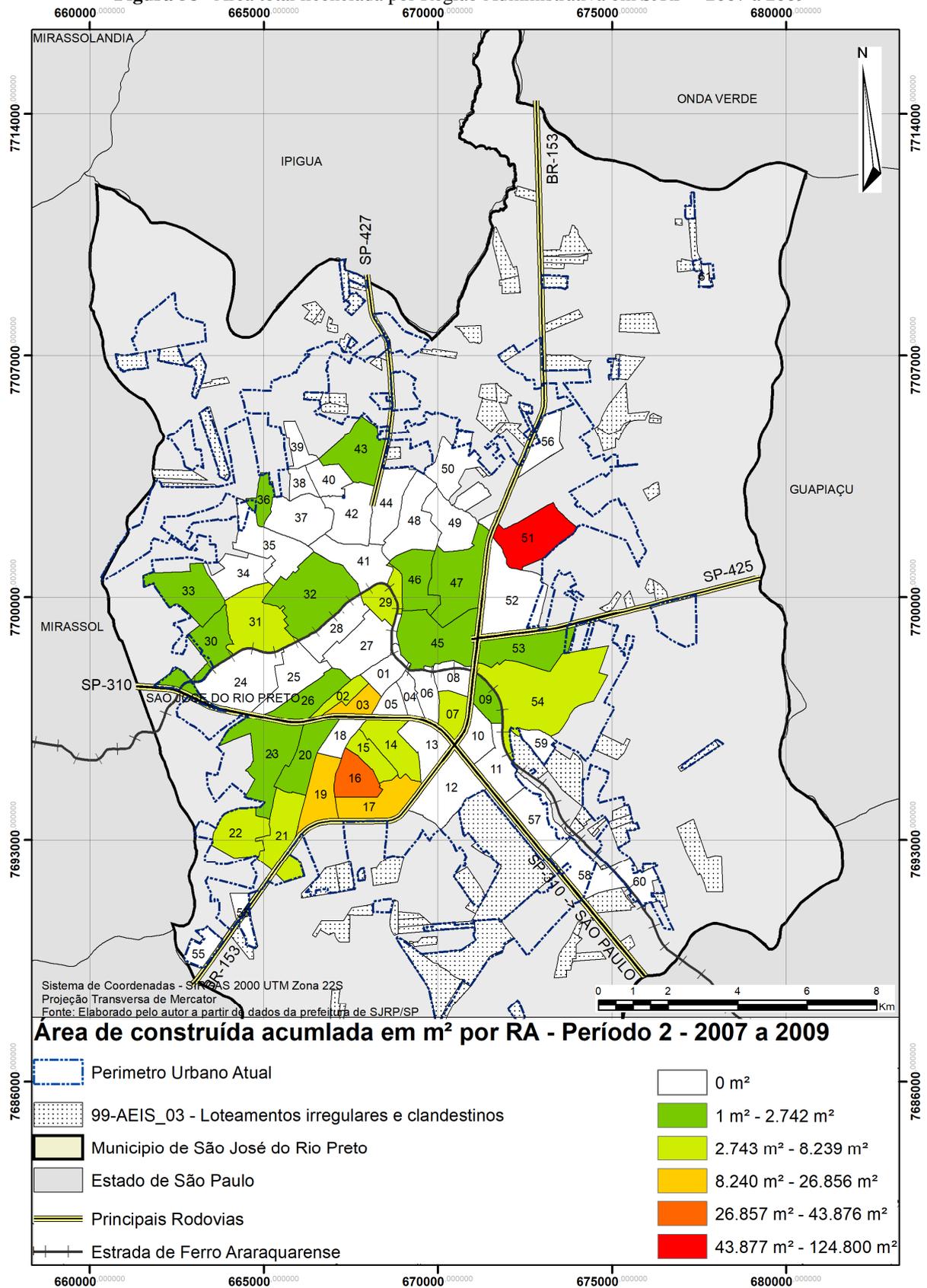
²³⁴ Em função do tamanho do empreendimento as empresas podem solicitar a expedição do habite-se conforme finaliza cada etapa da obra.

RA 15 - Parque Estoril	21	0,66%	3.090,90	1,02%
RA 16 - Higienópolis	463	14,47%	43.403,71	14,37%
RA 17 - São Francisco	128	4,00%	24.400,23	8,08%
RA 19 – Vivendas	112	3,50%	24.033,56	7,96%
RA 20 - São Manoel	16	0,50%	1.146,83	0,38%
RA 21 - Moyses Haddad	6	0,19%	3.801,56	1,26%
RA 22 - Quinta do Golfe	76	2,38%	4.802,00	1,59%
RA 23 - Tarraf II	2	0,06%	968,53	0,32%
RA 26 -Alto Rio Preto	2	0,06%	691,91	0,23%
RA 29 - Esplanada	104	3,25%	7.188,67	2,38%
RA 30 – Palestra	1	0,03%	63,70	0,02%
RA 31 - Cecap – Vetorazzo	74	2,31%	5.870,01	1,94%
RA 32 - Eldorado - São Jorge	16	0,50%	967,28	0,32%
RA 33 - Gabriela - Nato Vetorasso	2	0,06%	147,40	0,05%
RA 36 – Colorado	12	0,38%	694,70	0,23%
RA 43 – Nunes	2	0,06%	139,74	0,05%
RA 45 – Maceno	6	0,19%	732,40	0,24%
RA 46 – Anchieta	31	0,97%	2.742,93	0,91%
RA 47 – Nazareth	13	0,41%	1.508,10	0,50%
RA 51 - Parque Belvedere	1.674	52,31%	124.799,91	41,31%
RA 53 – Gaivota	6	0,19%	1.281,65	0,42%
RA 54 - Damha	59	1,84%	8.239,02	2,73%
TOTAL GERAL	3.200	100,00%	302.085,66	100,00%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

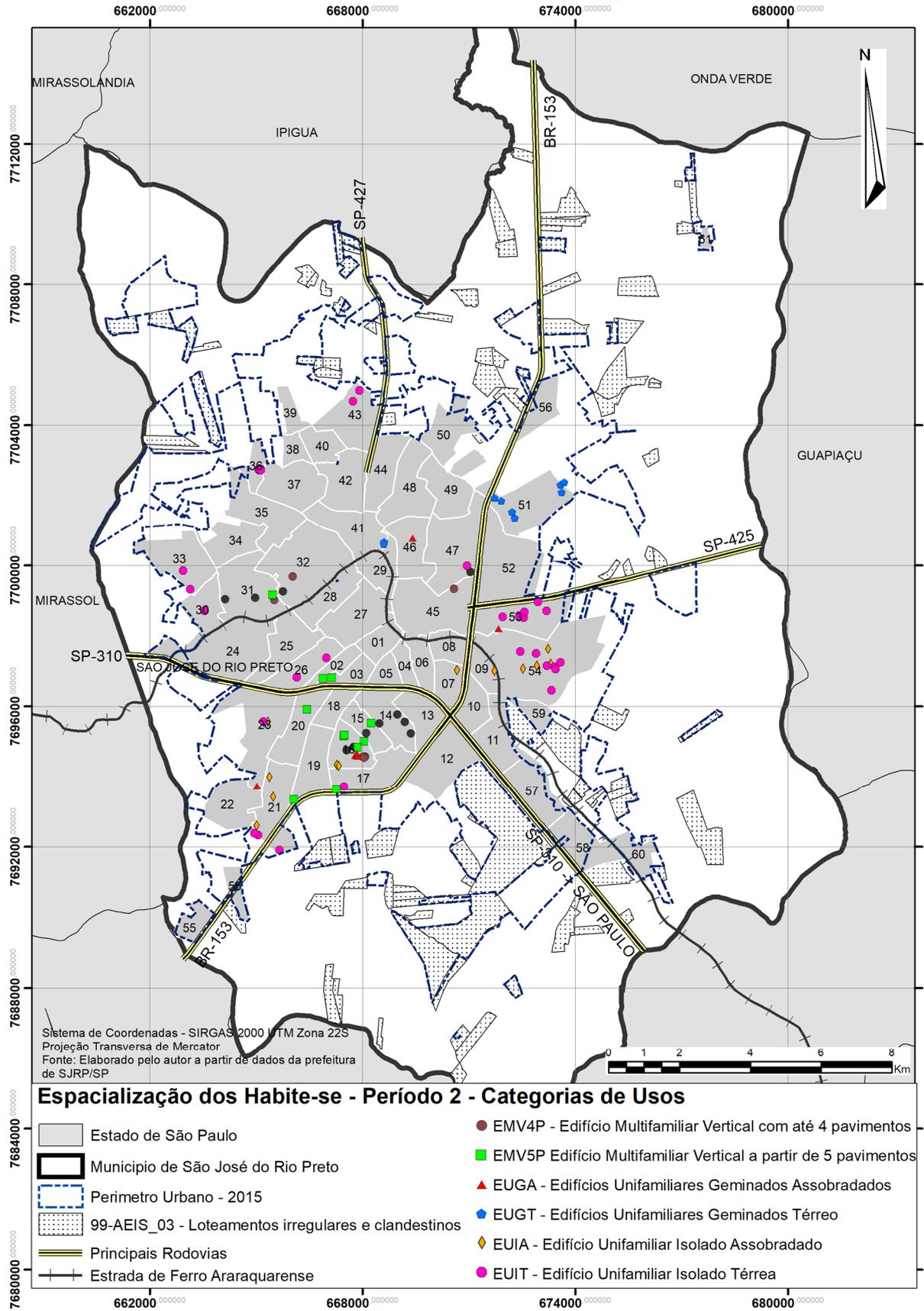
Observa-se, por meio da Figura 59, o predomínio das categorias EUIT e EUIA nas RAs 53 – Gaivota e 54 – Damha, regiões onde sobressaem os loteamentos fechados destinados aos estratos de renda média-alta e alta. Neste Período, notavelmente se sobressai a categoria de uso EUGT, que respondem por 1.778 unidades, 55,5% do volume total de unidades licenciadas. Estas estão concentradas nas RAs 29 – Esplanada, localizada na zona Central e 51- Belvedere, na zona Leste.

Figura 58 – Área total licenciada por Região Administrativa em SJRP – 2007 a 2009



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Figura 59 –Espacialização dos empreendimentos licenciados segundo categorias de uso por Regiões Administrativas em SJRP– 2007 a 2009



Quanto as categorias de uso, a EMV5P é a segunda colocada na participação do número de unidades licenciadas, a qual apresenta 472 unidades, cerca de 15% do valor total e estas advêm, principalmente, da RA 03 – Redentora, na região Central e das RAs 19 – Vivendas e 16 – Higienópolis na zona Sul, conforme expressa a Tabela 52.

Tabela 52 – Unidades Habitacionais construídas, segundo categorias de uso em SJRP – Período 2 - 2007 – 2009.

REGIÕES ADMINISTRATIVAS	EMV5P (Uhs)	EMV4P (Uhs)	EUGA (Uhs)	EUGT (Uhs)	EUIA (Uhs)	EUIT (Uhs)	TOTAL RA (Uhs)
RA 02 – Imperial	52	-	-	-	-	-	52
RA 03 – Redentora	168	-	-	-	-	-	168
RA 07 – Mançor Daud	-	-	-	-	60	-	60
RA 09 – Jardim Soraia	-	-	-	-	12	-	12
RA 14 – Vila Sinibaldi	-	82	-	-	-	-	82
RA 15 – Parque Estoril	12	9	-	-	-	-	21
RA 16 – Higienópolis	76	133	144	-	110	-	463
RA 17 – São Francisco	28	-	-	-	-	100	128
RA 19 – Vivendas	112	-	-	-	-	-	112
RA 20 – São Manoel	16	-	-	-	-	-	16
RA 21 – Moyses Haddad	-	-	-	-	3	3	6
RA 22 – Quinta do Golfe	-	-	-	-	76	-	76
RA 23 – Tarraf II	-	-	-	-	1	1	2
RA 26 – Alto Rio Preto	-	-	-	-	-	2	2
RA 29 – Esplanada	-	-	-	104	-	-	104
RA 30 – Palestra	-	-	-	-	-	1	1
RA 31 – Cecap – Vetorazzo	8	66	-	-	-	-	74
RA 32 – Eldorado - São Jorge	-	16	-	-	-	-	16
RA 33 – Gabriela - Nato Vetorasso	-	-	-	-	-	2	2
RA 36 – Colorado	-	-	-	-	-	12	12
RA 43 – Nunes	-	-	-	-	-	2	2
RA 45 – Maceno	-	6	-	-	-	-	6
RA 46 – Anchieta	-	-	31	-	-	-	31
RA 47 – Nazareth	-	12	-	-	-	1	13
RA 51 – Parque Belvedere	-	-	-	1.674	-	-	1.674
RA 53 – Gaivota	-	-	-	-	-	6	6
RA 54 – Damha	-	-	48	-	4	7	59
TOTAL GERAL	472	324	223	1.778	266	137	3.200

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Conduzindo a leitura pertinente à localização dos empreendimentos e seus agentes produtores, seguem caracterizadas as RAs que apresentaram produções expressivas: zona Central (RA 03 – Redentora), zona Sul (RA 16 – Higienópolis, RA 17 - São Francisco e RA 19 – Vivendas) e zona Leste (RA 51 - Parque Belvedere).

4.3.1 - Zona Central

O que se percebe quanto às dinâmicas imobiliárias residenciais privadas ocorrida na região Central é a constante redução de suas atividades, a qual é motivada pela escassez e o alto valor dos terrenos, bem como a oferta de habitação nos enclaves fortificados localizados na periferia, o que acarretou o êxodo dos habitantes do centro. Outra premissa está associada à criação de novas

centralidades na malha urbana o que, paulatinamente, tem levado ao esvaziamento funcional do centro da cidade. Tal movimento segue presente até o quarto período.

RA 03 – Redentora – Detém 5,2% do licenciamento de unidades e 5,8% da área construída total e ocorre em função de um único empreendimento, o Moradas *Sun Park*, no bairro Vila Redentora. De categoria de uso EMV5P (Item A da Figura 60), é um conjunto de 6 prédios residenciais multifamiliares com 07 pavimentos tipo mais pilotis com 04 apartamentos por pavimento, um total 168 apartamentos perfazendo uma área de 17.685,14m².

Ocorre também a redução das empresas atuantes nas RAs que compõem a região central, de 21 (no Período 1) para 10 empresas (Tabela 53), na qual a Sunpark Incorporação e Construção LTDA predomina com 38% da participação. Observa-se, ainda, a contínua participação da MRV em áreas consolidadas.

Tabela 53 – Empresas atuantes, unidades e área construída total em m² – Zona Sul

EMPRESA	QUANTIDADE E (Uhs)	Unidade s (%)	Área Construída (M ²)	Área Construída (%)
SUNPARK INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA	168	38,5%	17.685,14	38,7%
HUGO ENGENHARIA LTDA	60	13,8%	7.815,02	17,1%
CONSTRUTORA GUAMA	52	11,9%	7.285,29	16,0%
MRV EMPREENDIMENTOS S/A	104	23,9%	7.188,67	15,7%
MPP EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA	31	7,1%	2.742,93	6,0%
INTERMARES CONSTR. E INCORP. LTDA	12	2,8%	1.346,80	3,0%
GOL EMPREENDIMENTOS LTDA	6	1,4%	732,40	1,6%
ROVIGO PARTICIPAÇÕES S/A	1	0,2%	363,17	0,8%
EVENDAS NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	1	0,2%	328,74	0,7%
JER RIO PRETO EMPREEND. PARTICIP. LTDA	1	0,2%	161,30	0,4%
TOTAL	436	100%	45.649,46	100%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

4.3.2 - Zona Sul

No contexto observado para este período, a região em questão, apesar de apresentar redução das atividades imobiliárias residenciais em relação ao Período passado, ainda é atrativa ao mercado imobiliário pois é dotada de importantes vias arteriais e possui uma diversificada estrutura de comércio, lazer e serviços, como por exemplo os *shopping centers*, redes de supermercados, clínicas e hospitais, clubes desportivos, bem como concentra uma gama de edifícios públicos. Fato este explorado nas campanhas de marketing das construtoras e incorporadoras que ali atuam.

Cabe citar que é a região em que ocorre a maior diversidade de categorias de uso (Figura 59), assim como agrupa boa parte da produção das categorias EMV4P e EMV5P, contribuindo, assim, para o seu adensamento.

RA 16 – Higienópolis - Apresenta 14,4% do licenciamento de unidades e 14,3% da área construída total, provenientes de nove empreendimentos (Tabela 54 e Figura 60).

Tabela 54 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 16.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO/ USO	CATEGORIA DE QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
BUCK ENGENHARIA E COMERCIO LTDA			
B	Higienópolis/ Edifício Marte - EMV5P	16	1.355,37
C	Higienópolis/ Edifício Júpiter – EMV5P	20	1.643,22
D	Higienópolis/ Edifício Terra – EMV5P	20	1.678,80
E	Parque Residencial Cidade Nova/ Edifício Órion - EMV5P	20	1.853,15
DATORRE PARRO ENGENHARIA LTDA			
F	Higienópolis/ Habite-se 45/2009– EMV4P	9	626,21
MRV EMPREENDIMENTOS S/A			
G	Higienópolis/ <i>Spazio</i> Rio D' Oro– EMV4P	60	6.997,46
H	Higienópolis/ <i>Spazio</i> Rio Grande/ - EMV4P	64	5.876,57
RODOBENS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA			
I	Higienópolis/ Condomínio Green Village III – EUGA	144	14.555,27
CONSTRUMAN CONSTRUTORA LTDA			
J	Jardim das Vivendas/ Condomínio <i>Port Ville</i> / - EUIA	110	8.817,66
TOTAL GERAL		463	43.403,71

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 17 – São Francisco – Contribui com 4% do licenciamento de unidades e 8% da área construída total e a produção ocorre em função de um empreendimento de categorias de uso mistas, licenciado por uma empresa do grupo Rodobens, conforme apresentado na Tabela 55 e Figura 60.

Tabela 55 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 17.

ITEM	EMPRESA/ BAIRRO/ EMPREENDIMENTO/ USO	CATEGORIA DE QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
SISTEMA FACIL INCORP. IMOB. SJRP VII SPE LTDA			
K	Jardim Vivendas/ Bosque Vivendas – EMV5P	28	13.375,23
L	Jardim Vivendas / Bosque Vivendas – EUIT	100	11.025,00
TOTAL GERAL		128	24.400,23

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 19 – Vivendas – Contribui com 3,5% do licenciamento de unidades e 7,9% da área construída total, a produção registrada para esta RA ocorre mediante a produção de apenas um empreendimento também licenciado por empresa do grupo Rodobens, vide Tabela 56 e Figura 60.

A RA está localizada ao final do eixo de expansão dos condomínios de alta classe criados na década de 1970. Logo, está inserida em uma região altamente valorizada, dotada de toda infraestrutura urbana e envolta a uma gama de empresas de prestação de serviços, compras, educação, lazer, cultura e saúde. Essa RA é altamente acessível (evidentemente que por meio de transporte individual motorizado) pelas principais avenidas e rodovias que cortam o município. O referido empreendimento é voltado aos rendimentos de alta renda, tendo sido

concebido a partir do conceito de edifício clube e tem seu projeto assinado pelo arquiteto Carlos Bratke²³⁵.

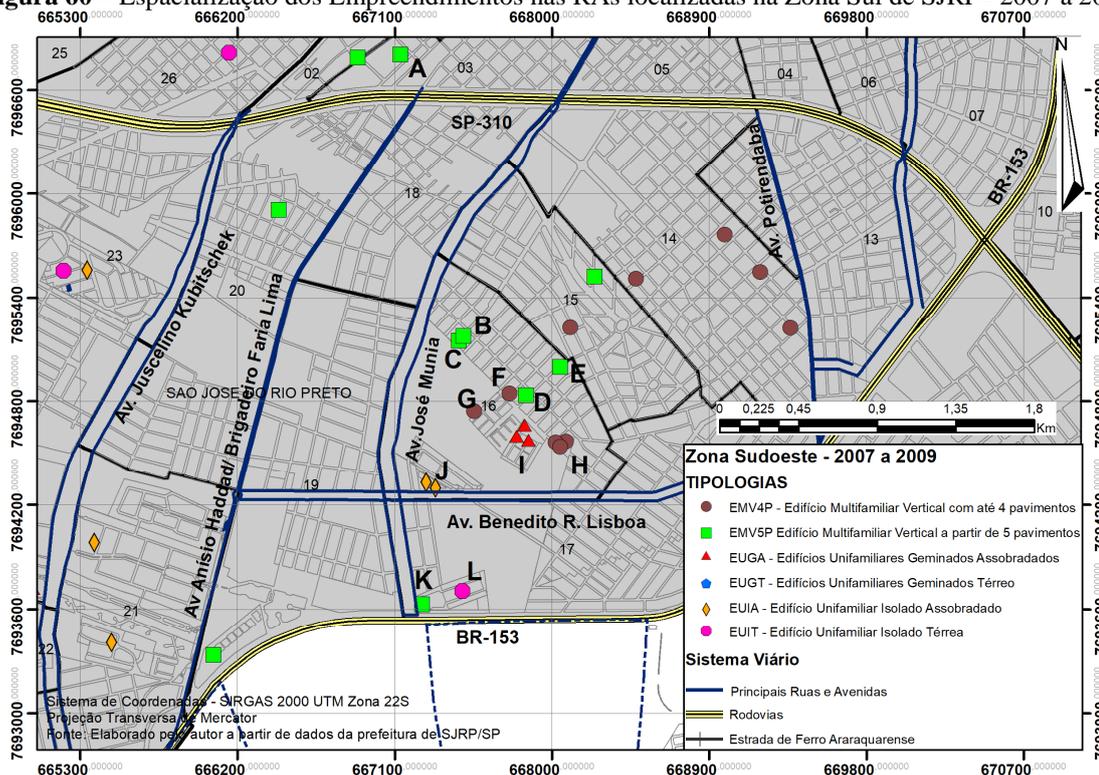
Tabela 56 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 19.

ITEM	EMPRESA/ BAIRRO/ EMPREENDIMENTO/ USO	CATEGORIA DE QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
SISTEMA FACIL INCORPORADORA IMOB. SJRP XIII SPE LTDA			
M	Jardim Vivendas/ Condomínio Residencial “Green Fields Residence Club” – EMV5P	112	24.033,56
TOTAL GERAL		112	24.033,56

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Encerrada a descrição das RAs localizadas na zona Sul, a espacialização dos empreendimentos listados pode ser verificada na Figura 60, a qual demonstra a diversificação das categorias de uso presentes nessa parte do território. Tal qual verificado no Período 1, as edificações verticalizadas são predominantes.

Figura 60 – Espacialização dos Empreendimentos nas RAs localizadas na Zona Sul de SJRP– 2007 a 2009.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Apesar de responder por cerca de 30% dos licenciamentos neste período, é nas Regiões Administrativas (14 a 23) localizadas na porção Sul do município que se verificou a maior

²³⁵Carlos Bratke (1942-2017), arquiteto paulistano, autor de centenas de projetos no Brasil e no mundo, desde a década de 1990 estabeleceu uma parceria com o grupo Rodobens, foi o responsável por diversos projetos realizados na cidade de São José do Rio Preto, dentre eles os edifícios *Pantheon*, *Green Fields Residence* e o *Green Island*.

quantidade de diferentes empresas atuando na dinâmica imobiliária. Participam, ao todo, 16 empresas, e o grupo Rodobens, repetidamente, é o principal agente nesta região, sendo o responsável por mais de 50% das unidades e da área construída nessas RAs (Tabela 57).

Tabela 57 – Empresas atuantes, unidades e área construída total em m² – Zona Sul

EMPRESA	QUANTIDADE (Uhs)	Unidades (%)	Área Construída (M ²)	Área Construída(%)
RODOBENS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA	460	50,77%	67.791,06	59,79%
MRV EMPREENDIMENTOS S/A	124	13,69%	12.874,03	11,35%
CONSTRUMAN CONSTRUTORA LTDA	110	12,14%	8.817,66	7,78%
BUCK ENGENHARIA E COMÉRCIO	92	10,15%	7.677,37	6,77%
DATORRE PARRO ENGENHARIA LTDA	37	4,08%	3.260,51	2,88%
ALBA ENG E CONST RIO PRETO LTDA	24	2,65%	2.297,52	2,03%
NATHAISA EMPREENDIMENTOS LTDA	21	2,32%	3.090,90	2,73%
WBEMA ENGENHARIA E COMERCIO LTDA	18	1,99%	1.888,10	1,67%
EMPREENDIMENTOS E INCORP. ARROYO LTDA	12	1,32%	919,60	0,81%
JER RIO PRETO EMPREEND. E PARTIC. LTDA	2	0,22%	595,33	0,53%
OASIS RIO PRETO ADMIN. E EMPREENDIMENTOS	1	0,11%	592,06	0,52%
GALLO RIO PRETO PARTICIPAÇÕES LTDA	1	0,11%	544,20	0,48%
SETPAR S/A	1	0,11%	241,35	0,21%
JL SPOTTI EMPREEND. LTDA e SLS EMPREENDIMENTOS LTDA	1	0,11%	230,82	0,20%
ARP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1	0,11%	424,33	0,37%
HDAUFF EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1	0,11%	2.142,00	1,89%
TOTAL	906	100%	113.386,84	100%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Em relação à caracterização dos agentes, ocorre uma configuração muito similar à verificada no Período 1, o grupo Rodobens concentra metade da produção na região, no entanto, para este Período, todas as empresas assumem a postura de “empreendedores ativos”, haja visto que a região se encontra consolidada, logo, todas as empresas passam a se valer dos benefícios existentes, não sendo as responsáveis por nenhuma estruturação para a implantação de seus empreendimentos.

Outra constatação realizada é que, ao longo dos próximos anos, segundo os dados obtidos junto a SMO-SJRP, as empresas Datorre Parro Engenharia LTDA, Nathaisa Empreendimentos LTDA, Wbema Engenharia e Comércio LTDA, Empreendimentos E Incorporações Arroyo LTDA, Oasis Rio Preto Administração E Empreendimentos, Gallo Rio Preto Participações LTDA, JL Spotti Empreendimentos LTDA E SLS Empreendimentos LTDA, ARP Empreendimentos Imobiliários LTDA, Hdauff Empreendimentos Imobiliários LTDA, não mais participaram das dinâmicas imobiliárias residenciais observadas na cidade de São José do Rio Preto.

4.3.2 - Zona Leste

Neste Período, na citada região, ocorre o predomínio da atuação da empresa Rodobens, a qual, desde o Período 1, buscou nessa área consolidar seu banco de terrenos, orientando seus projetos ao consumidor de renda média-baixa, conforme estratégia da empresa:

Nosso banco de terrenos disponíveis para incorporação somava, em 31 de dezembro de 2008, entre comprados e opionados, um VGV potencial a ser incorporado estimado em R\$5,2 bilhões, e um número de unidades potenciais estimado em 70.224, das quais 28.000 unidades já aprovadas em projetos junto às prefeituras. Nenhuma localidade representava mais do que 9% do VGV potencial do banco de terrenos, e **mais de 81%** do mesmo estava **situado em municípios do interior e direcionado para projetos com preço de venda por unidade de até R\$150 mil.** (RNI, 2008, p. 48, grifo nosso)

Deste modo, ao ofertar os condomínios fechados horizontais a tal estrato de renda, a empresa passa a comprar fazendas e sítios em áreas afastadas (BURGATDT, 2011). E mediante a tal estratégia, a empresa consolida sua atuação nessa Região Administrativa, construindo e licenciando seus empreendimentos de casas geminadas, ano após ano, sem, no entanto, deixar de atender as camadas de média e de alta renda, sobretudo na Zona Sul da cidade, investindo em outras categorias de uso em terrenos nas regiões valorizadas da cidade

No tocante à implantação dos condomínios Parque da Liberdade, a área em questão, cinco glebas encravadas na Fazenda Felicidade, era de propriedade da prefeitura que, em anos anteriores, permutou-a por uma área às margens da represa com a Encalso Construções com o intuito de promover um programa habitacional de interesse social. No entanto, passados alguns anos (2006) e em função de dificuldades financeiras para tal ação, a municipalidade decide abrir uma licitação na forma de Dação em Pagamento (valor de R\$ 2.741.700,00). O vencedor, em troca da referida área, seria o responsável pela construção dos equipamentos comunitários (SANTOS, 2013; MEIRELES, 2016), ainda segundo Meireles (2016, p. 40):

A licitação foi vencida pela parceria entre o Grupo Encalso Dahma e a Rodobens Negócios Imobiliários para a implantação de um empreendimento para a classe média. A partir de então, teve início a construção dos Condomínios horizontais Parque da Liberdade I e Parque da Liberdade II, financiados pelo ABNAmroBank, depois comprado pelo Grupo Santander. Nesse ínterim, surgiu o PMCMV, de cuja mesa de negociação e elaboração do Programa fazia parte a Rodobens Negócios Imobiliários que passou, então, a produzir empreendimentos no segmento econômico em resposta à demanda do PMCMV.

No tocante à estruturação do espaço intra-urbano, a implantação dos condomínios pela Rodobens/Encalso causou um processo de interrupção da continuidade urbana, pois estes foram inseridos na fronteira entre a área urbana e a rural e, face a sua inserção, passam a adquirir,

segundo Meireles (2016, p. 213) “características do campo, tais como isolamento e dificuldade de acesso”, como demonstrado pela Figura 61.

RA 51 – Parque Belvedere - Seguindo a premissa observada no Período 1, esta RA concentra 52,31% do licenciamento de unidades e 41,31% da área construída total, que são originárias de seis empreendimentos, sendo todos eles licenciados pela Rodobens, conforme valores e localização expressos na Tabela 58 e na Figura 61.

Tabela 58 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 51.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO/ CATEGORIA DE USO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
RODOBENS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA			
1	Condomínio Residencial Parque da Liberdade I - EUGT	340	19.274,45
2	Condomínio Residencial Parque da Liberdade II – EUGT	476	25.926,71
3	Condomínio Terra Nova Rodobens - Rio Preto Belvedere I – EUGT	436	30.573,34
4	Jardins de Athenas - EUGT	190	19.339,98
5	Terra Nova Rio Preto - Garden Village I – EUGT	124	22.753,94
6	Terra Nova Rio Preto - Garden Village II - EUGT	108	6.931,49
TOTAL GERAL		1.674	26.856,33

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Figura 61 –Empreendimentos listados nas RA 51 – Belvedere – Período 2 – 2007 a 2009.



Fonte: Google Earth, fevereiro de 2010, editado pelo autor.

Quanto à caracterização dos agentes, a Rodobens detém mais de 90% da produção na região, notavelmente atuando como um “empreendedor estrutural”, uma vez que é o agente responsável pela transformação do espaço, conforme a Tabela 59.

Tabela 59 – Empresas atuantes, unidades e área construída total em m² – Zona Leste

EMPRESA	QUANTIDADE E (Uhs)	Unidade s (%)	Área Construída (M ²)	Área Construída (%)
RODOBENS INCORP. E CONSTRUÇÃO LTDA	1.674	95,6%	124.799,91	92,3%
MRV EMPREENDIMENTOS S/A	48	2,7%	4.946,05	3,7%
JER RIO PRETO EMPREEND. E PARTICIP. LTDA	9	0,5%	2.293,95	1,7%
EMLAPAR EMPREEND. E PARTICIP. LTDA	3	0,2%	847,86	0,6%
IMOBILIARIA DIMENSÃO S/C LTDA	12	0,7%	845,95	0,6%
BRIZAS RIO PRETO PARTICIPAÇÕES LTDA	1	0,1%	428,21	0,3%
CAMPAL CONSTRUTORA E EMPREEND. LTDA	1	0,1%	421,26	0,3%
PETROLINI CONSTRUÇÃO LTDA	1	0,1%	208,90	0,2%
LUBENS ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	1	0,1%	197,24	0,1%
JC ARQUITETURA E CONSTRUÇÃO LTDA	1	0,1%	177,20	0,1%
TOTAL	1.751	100%	135.166,53	100%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Outro importante agente diagnosticado na pesquisa e cuja atuação é “significante” é a MRV, cujo empreendimento consiste em edificações da categoria EUGA localizadas na RA 54 – Damha. São imóveis geminados, destinados ao segmento econômico (Faixa 3), no entanto, inseridos em uma localização privilegiada da cidade. Esta é uma diferenciação das formas de atuação das duas principais empresas de capital aberto na cidade de São José do Rio Preto, uma vez que a Rodobens busca áreas cada vez mais distantes para implantar seus empreendimentos destinados ao MCMV, sobretudo à Faixa 2 (é evidente, no entanto, que os segmentos de médio e alto padrão realizados pela empresa não seguem tal lógica), enquanto a MRV sempre assume a postura de um “especulador ativo”. As demais empresas listadas na Tabela 59 tem sua lógica baseada na produção de edificações das categorias EUIT e EUIA e se encontram- inseridas nos loteamentos fechados localizados no entorno.

4.4 - A produção residencial privada e as dinâmicas imobiliárias ocorridas no Período 3 - 2010 a 2012.

Em vista dos motivos já expostos ao longo desta pesquisa, o terceiro período é o qual se verificou o maior número de licenciamentos no município, uma vez que a produção de unidades atinge a soma de 6.665 unidades, resultando em 517.717m² de área construída. Em relação ao Período 2, ocorrem incrementos de 108% no número de unidades e de 71% da área total licenciada (Tabela 27), e apresenta, assim, a tendência de ampliar a escala dos empreendimentos e o número de agentes então presentes, demonstrando, cada vez mais, a redução da área da unidade habitacional. Tais resultados foram obtidos por meio da expedição de 185 documentos de habite-se

para 75 empreendimentos residenciais realizados por 51 diferentes grupos/ empresas (conforme exposto nas Figuras 62 e 63, Tabelas 60 e 61).

Neste período, mantém-se a tendência verificada nos Períodos anteriores, sobretudo nas RAs localizadas na porção Leste e Sul da cidade. Em resultado ao dinamismo presente neste Período, os licenciamentos passam a ocorrer em novas Regiões Administrativas, localizadas na zona Oeste/Norte, no entanto, na zona Central, em função do baixo volume de licenciamento, as RAs ali presentes ficaram de fora do escopo de análise, assim sendo, seguem as descrições:

Na zona Sul, as Regiões Administrativas em que os licenciamentos apresentam destaque são as RAs 10 – CAIC – Romano Calil, 14 – Vila Sinibaldi, 16 - Higienópolis, 17 – São Francisco, 19 - Vivendas e 23 – Tarraf II que, somadas, apresentam 2.282 unidades (34,2%), totalizando 250.541 m² de área construída (48,3%). Na Zona Leste, as RAs 51 - Belvedere e 53 - Gaivota, agrupam o licenciamento de 2.170 unidades (37,9%), que somam 141.569 m² de área construída (27,3%). Por fim, os licenciamentos localizados na Zona Norte, na qual as RAs 31 – Cecap - Vetorazzo e 48 - Jaguaré, apresentam a maior contribuição para este período, com um total de 752 unidades (11,2%), que por sua vez totalizam 40.033m² (7,7%).

Figura 62 –Área total licenciada por Região Administrativa em SJRP – Período 3 – 2010 a 2012

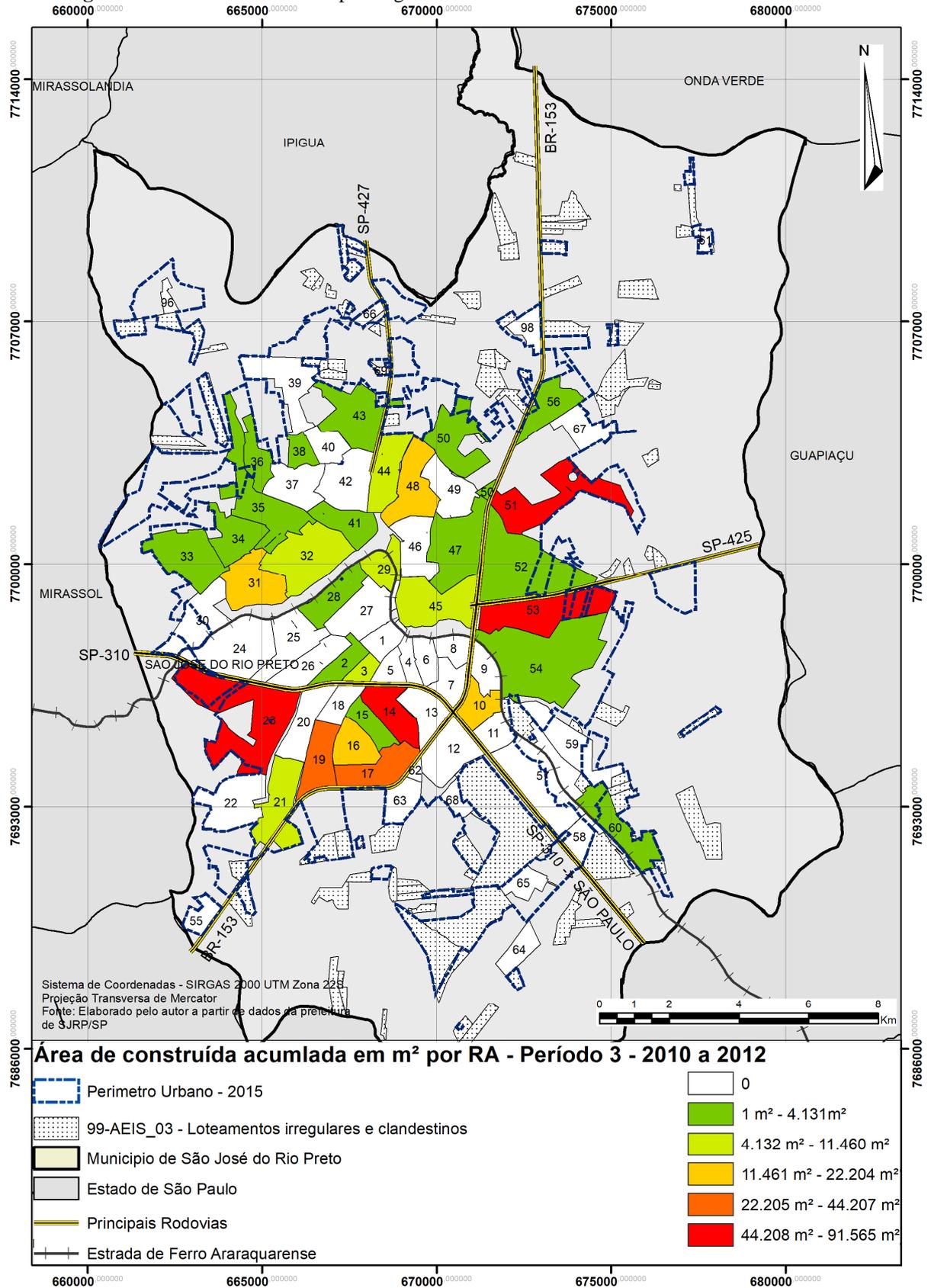
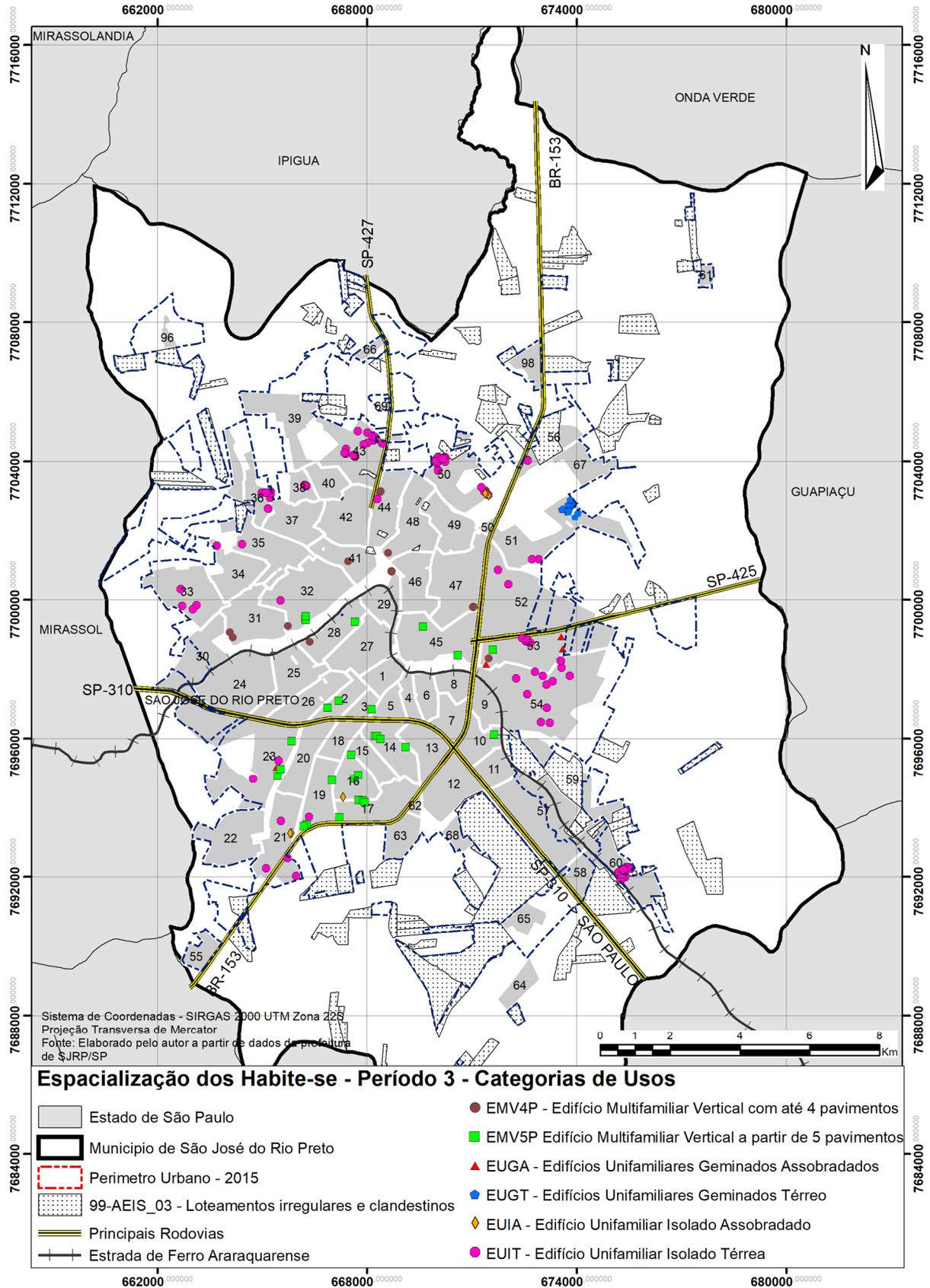


Figura 63 –Espacialização dos empreendimentos licenciados segundo categorias de uso por Regiões Administrativas em SJRP – 2010 a 2012



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Ao todo, as RAs então destacadas detêm 5.562 unidades e 432.144 m² de área licenciada, assim sendo, ambos os valores correspondem por 83,4% das unidades e da área total construída licenciada para o Período 3 (Tabela 60).

Tabela 60 – Total de unidades Habitacionais licenciadas, área construída e participação, segundo as Regiões Administrativas em SJRP – Período 3– 2010 a 2012

REGIÕES ADMINISTRATIVAS	TOTAL (Uhs)	Unidades (%)	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	ÁREA CONSTRUÍDA (%)
RA 02 - Imperial	20	0,30%	3.806,72	0,74%
RA 03 - Redentora	90	1,35%	10.565,02	2,04%
RA 10 - CAIC - Romano Calil	336	5,04%	22.204,84	4,29%
RA 14 - Vila Sinibaldi	470	7,05%	61.598,47	11,90%
RA 15 - Parque Estoril	57	0,86%	4.131,26	0,80%
RA 16 - Higienópolis	193	2,90%	18.548,40	3,58%
RA 17 - São Francisco	564	8,46%	39.271,84	7,59%
RA 19 - Vivendas	217	3,26%	39.356,51	7,60%
RA 21 - Moyses Haddad	44	0,66%	9.867,73	1,91%
RA 23 - Tarraf II	502	7,53%	69.561,91	13,44%
RA 28 - Parque Industrial	22	0,33%	2.151,65	0,42%
RA 29 - Esplanada	176	2,64%	11.460,35	2,21%
RA 31 - Cecap – Vetorazzo	368	5,52%	20.233,76	3,91%
RA 32 - Eldorado - São Jorge	201	3,02%	10.923,87	2,11%
RA 33 - Gabriela - Nato Vetorasso	4	0,06%	287,39	0,06%
RA 34 - Etemp – Gisete	1	0,02%	68,30	0,01%
RA 35 - Solo Sagrado	1	0,02%	82,58	0,02%
RA 36 - Colorado	7	0,11%	427,26	0,08%
RA 38 - Arroyo	6	0,09%	363,78	0,07%
RA 41 - Itapema	12	0,18%	712,56	0,14%
RA 43 - Nunes	21	0,32%	1.463,95	0,28%
RA 44 - Simões	205	3,08%	8.992,65	1,74%
RA 45 - Maceno	156	2,34%	11.517,77	2,22%
RA 47 - Nazareth	12	0,18%	1.346,80	0,26%
RA 48 - Jaguaré	384	5,76%	19.799,27	3,82%
RA 50 - Felicidade	26	0,39%	1.966,70	0,38%
RA 51 - Parque Belvedere	1.680	25,21%	75.065,12	14,50%
RA 52 - São Deocleciano	2	0,03%	211,07	0,04%
RA 53 - Gaivota	848	12,72%	66.504,19	12,85%
RA 54 - Damha	13	0,20%	3.583,31	0,69%
RA 56 - Auferville	2	0,03%	276,56	0,05%
RA 60 – Engenheiro Schmitt	25	0,38%	1.366,34	0,26%
TOTAL GERAL	6.665	100,00%	517.717,93	100,00%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

As categorias de uso EMV5P respondem por 3.273 unidades, 49% do total de unidades produzidas, e estão concentradas nas RAs 17 – São Francisco e 14 - Vila Sinibaldi na zona Sul, com participação predominante das empresas de capital aberto Rodobens, MRV e Rossi Residencial e na RA 53 – Gaivota, cuja produção foi toda realizada pela MRV. A próxima categoria que apresenta resultados expressivos é a EUGT com 1.678 unidades produzidas pela Rodobens, o que corresponde a 25% da produção total para este período cuja implantação foi realizada exclusivamente nos seus empreendimentos inseridos na RA 51 - Belvedere, conforme Tabela 61. Na Figura 63, é possível notar a concentração das categorias de uso EMV5P na zona Sul, EUGT na zona Leste e EUIT na porção Oeste/Norte, Leste e Sul.

Tabela 61 – Unidades Habitacionais construídas, segundo categorias de uso em SJRP – Período 3– 2010 a 2012

REGIÕES ADMINISTRATIVAS	EMV5P (Uhs)	EMV4P (Uhs)	EUGA (Uhs)	EUGT (Uhs)	EUIA (Uhs)	EUIT (Uhs)	TOTAL RA (Uhs)
RA 02 - Imperial	20	-	-	-	-	-	20
RA 03 - Redentora	90	-	-	-	-	-	90
RA 10 - CAIC - Romano Calil	336	-	-	-	-	-	336
RA 14 - Vila Sinibaldi	470	-	-	-	-	-	470
RA 15 - Parque Estoril	57	-	-	-	-	-	57
RA 16 - Higienópolis	192	-	-	-	1	-	193
RA 17 - São Francisco	564	-	-	-	-	-	564
RA 19 - Vivendas	216	-	-	-	-	1	217
RA 21 - Moyses Haddad	-	-	-	-	40	4	44
RA 23 - Tarraf II	336	-	118	-	47	1	502
RA 28 - Parque Industrial	16	6	-	-	-	-	22
RA 29 - Esplanada	176	-	-	-	-	-	176
RA 31 - Cecap – Vetorazzo	-	368	-	-	-	-	368
RA 32 - Eldorado - São Jorge	196	4	-	-	-	1	201
RA 33 - Gabriela - Nato Vetorasso	-	-	-	-	-	4	4
RA 34 - Etemp – Gisete	-	-	-	-	-	1	1
RA 35 - Solo Sagrado	-	-	-	-	-	1	1
RA 36 - Colorado	-	-	-	-	-	7	7
RA 38 - Arroyo	-	-	-	-	-	6	6
RA 41 - Itapema	-	12	-	-	-	-	12
RA 43 - Nunes	-	-	-	-	1	20	21
RA 44 - Simões	-	88	-	-	-	117	205
RA 45 - Maceno	156	-	-	-	-	-	156
RA 47 - Nazareth	-	12	-	-	-	-	12
RA 48 - Jaguaré	-	384	-	-	-	-	384
RA 50 - Felicidade	-	-	-	-	3	23	26
RA 51 - Parque Belvedere	-	-	-	1678	-	2	1.680
RA 52 - São Deocleciano	-	-	-	-	-	2	2
RA 53 - Gaivota	448	60	335	-	-	5	848
RA 54 - Damha	-	-	-	-	-	13	13
RA 56 - Auferville	-	-	-	-	-	2	2
RA 60 – Engenheiro Schmitt	-	-	-	-	-	25	25
TOTAL GERAL	3.273	934	453	1.678	92	235	6.665

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Conduzindo a leitura pertinente à localização dos empreendimentos e seus agentes produtores, seguem caracterizadas as RAs que apresentaram produções expressivas: zona Sul (RAs 10 – CAIC – Romano Calil, 14 – Vila Sinibaldi, 16 - Higienópolis, 17 – São Francisco, 19 - Vivendas e 23 – Tarraf II), zona Norte (RAs 31 – Cecap - Vetorazzo e 48 - Jaguaré) e zona Leste (RAs 51 - Belvedere e 53 - Gaivota).

4.4.1 - Zona Sul

Tal qual ocorrido nos Períodos anteriores, nesta região se verifica o contínuo licenciamento de edificações verticais (EMV5P), foram produzidas nas RAs ali localizadas, um total de 1.835 unidades, 56% do volume obtido para o Período. Face às características econômicas e estruturais desta zona, logo, as empresas que aqui atuam focam sua atenção na provisão de residências destinadas aos estratos de renda média e alta. À exceção da RA 10 –

CAIC - Romano Calil onde ocorre o licenciamento de empreendimento voltado ao segmento econômico, conforme descrito a seguir.

RA 10 – CAIC - Romano Calil – Detém 5,04% do licenciamento de unidades e 4,29% da área construída. A produção registrada para esta RA é decorrente do licenciamento do primeiro empreendimento realizado pela Living (que é a marca do grupo Cyrela responsável pelo segmento econômico) na cidade, intitulado Condomínio Vitória São Judas (na Figura 64 está indicado com a letra A), trata-se de um condomínio residencial vertical fechado, constituído de portaria/ guarita, quiosques, salão de festas, salão de jogos, jardim privativo e 12 blocos, sendo cada bloco composto por pavimento térreo mais 07 pavimentos tipo, resultando em 336 apartamentos e uma área licenciada de 22.204 m².

O presente empreendimento foi implantado em uma das poucas áreas disponíveis ainda remanescentes da RA, o acesso se dá por meio de uma avenida que se comunica com as principais rodovias que cortam o município, assim como a avenida de fundo de vale que se conecta com o centro urbano. O uso e ocupação do solo em seu entorno é bem diversificado, desde bairros populares, a conjuntos habitacionais construídos pelo CDHU, assim como o primeiro hipermercado implantado na cidade, estes últimos realizados na década de 1990. Trata-se, também, de uma Região que, até então, não havia sido explorada por nenhuma outra grande empresa e assim permanecerá ao longo desta pesquisa.

RA 14 – Vila Sinibaldi– Contém 7% do licenciamento de unidades e 11,9% da área construída total e ocorre como resultado de quatro empreendimentos da categoria de uso EMV5P, de acordo com a Tabela 62e a Figura 62.

Tabela 62 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 14.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
FALOPPA ENGENHARIA LTDA			
B	Jardim Novo Mundo / Edifício Lumiar Plaza – EMV5P	60	5.179,23
GARETI CONSTRUTORA LTDA			
C	Jardim Novo Mundo/ Edifício Luiza Garetti Residence– EMV5P	98	12.524,21
MRV EMPREENDIMENTOS S/A			
D	Jardim Novo Mundo/ <i>Spazio</i> Rio Missouri - EMV5P	160	10.397,93
ROSSI RESIDENCIAL			
E	Vila Sinibaldi/ <i>Dueto Boulevard</i> - EMV5P	152	33.497,10
TOTAL GERAL		470	61.598,47

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 16 – Higienópolis –Os licenciamentos ocorridos representam 2,9% do número de unidades e 3,5% da área construída total e advém da produção de duas edificações da categoria de uso EMV5P e uma de EUIA, apresentados a seguir na Tabela 63e na Figura 64.

Tabela 63 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 16.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
SERRANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA			
F	Higienópolis/ Serrano Condomínio Residencial – EMV5P	48	5.722,45
CONSTRUMAN CONSTRUTORA LTDA			
G	Jardim das Vivendas/ Condomínio <i>Port Ville</i> – EUIA	1	219,62
MRV EMPREENDIMENTOS S/A			
H	Jardim Higienópolis/ <i>Spazio Rio Tejo</i> " - EMV5P	144	12.606,33
TOTAL GERAL		193	18.548,40

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 17 – São Francisco –Representa 8,4%do licenciamento de unidades e 7,59% da área construída total e ocorre devido a implantação de quatro empreendimentos da categoria de uso EMV5P, conforme descrito na Tabela 64 e na Figura 62.

Tabela 64 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 17.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO	QUANTIDADE(Uhs)	Área Construída (M ²)
Comafe Construção LTDA			
I	Jardim das Vivendas – EMV5P	20	4.851,24
MRV EMPREENDIMENTOS S/A			
J	Jardim Universitário/ <i>Spazio Rio Colorado</i> – EMV5P	112	8.267,03
RODOBENS INCORP. E CONSTRUÇÃO LTDA			
K	Jardim Universitário/ Terra Nova <i>Green Life</i> - EMV5P	184	11.432,57
L	Jardim Universitário/ Terra Nova <i>Green Life II</i> - EMV5P	248	14.721,00
TOTAL GERAL		564	39.271,84

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 19 – Vivendas –Detém 3,2% do licenciamento de unidades e 7,6% da área construída total e decorre da produção de dois empreendimentos da categoria de uso EMV5P realizados por empresas do grupo Rodobens, além de uma edificação da categoria de uso EUIT, conforme apresentado na Tabela 65 e na Figura 64.

Tabela 65 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 19.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
JER RIO PRETO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA			
M	Condomínio Residencial <i>Green Palm</i> – EUIT	1	576,98
RODOBENS INCORP. E CONSTRUÇÃO LTDA			
N	Jardim Aclimação/ Condomínio Residencial <i>Green Fields Residence Club</i> - EMV5P	84	19.496,48
O	Jardim Residencial Francisco Fernandes/ Condomínio Residencial Vertical <i>Green Square</i> - EMV5P	132	19.283,05
TOTAL GERAL		217	39.356,51

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 23 – Tarraf II – Contempla 7,5% do licenciamento de unidades e 13,4% da área construída total e advém da produção de sete empreendimentos, sendo eles das categorias de uso

EMV5P (três empreendimentos), EUIA (dois empreendimentos); EUGA e EUIT (com um empreendimento cada) conforme a Tabela 66 e a Figura 64.

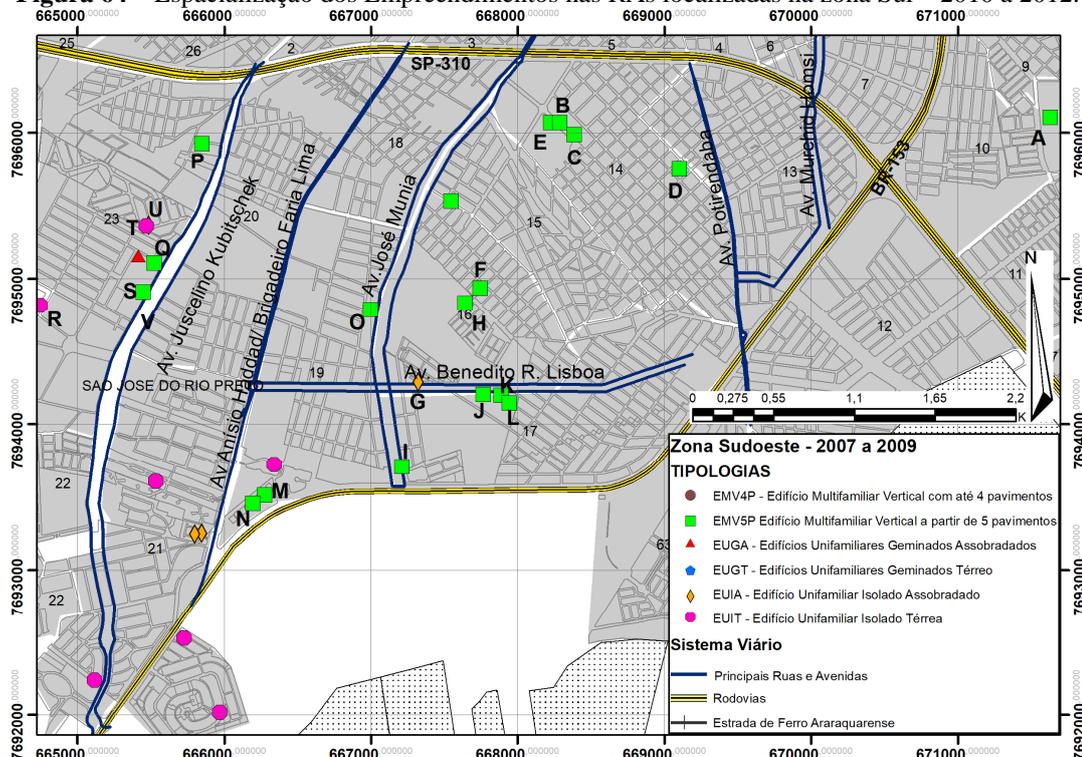
Tabela 66 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 23.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
BUCK ENGENHARIA E COMÉRCIO LIMITADA			
P	Jardim Maracanã/ Edifício Polaris – EMV5P	24	3.274,17
PDG			
Q	Jardim Tarraf II/ <i>Cenarium Residence</i> – EMV5P	228	33.792,65
R	Jardim Tarraf II/ Residencial Alameda do Sul - EUGA	118	11.549,43
GRUPOFORT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA			
S	Jardim Tarraf II / Condomínio Residencial San Lorenzo - EUIA	46	8.385,74
MARACANÃ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTR. DE BENS LTDA			
T	Recanto Real - EUIA	1	395,80
U	Recanto Real – EUIT	1	271,02
TARRAF CONSTRUTORA			
V	Jardim Tarraf II/ Duo JK – EMV5P	72	11.893,10
TOTAL GERAL		490	69.561,91

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Encerrada a descrição das RAs localizadas na zona Sul, verifica-se que os citados empreendimentos seguem especializados na Figura 64, a qual demonstra a propensão pela categoria de uso EMV5P.

Figura 64 – Espacialização dos Empreendimentos nas RAs localizadas na zona Sul – 2010 a 2012.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

O predomínio de tal categoria de uso nesta região está associado a dois fatores, o primeiro é relativo ao custo da terra, uma vez que se trata de uma região nobre da cidade, e o

segundo tem correlação direta com os índices urbanísticos presentes no zoneamento. Ao verificar o trecho do mapa (Figura 65) de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (Anexo 1 da Lei Municipal n.º 5.135/1992) e comparar com a localização dos empreendimentos (Figura 64), é possível atestar que estão estabelecidos em zonas propícias à verticalização, a exemplo das zonas 4, 7 e 10, exemplificadas a seguir.

Nas zonas 4 (cor branca) e 10 (cor verde), quando os lotes são destinados à produção de habitação multifamiliar vertical, os índices urbanísticos são alterados, com a redução da taxa de ocupação de 60% para 50% e o aumento do índice de aproveitamento máximo, de 2 para 3. Para os lotes inseridos na zona 7, a legislação estabelece o índice de aproveitamento máximo em 4, que é o maior índice permitido por lei (que pode ser alterado pelo C.P.D.D). No entanto, a taxa de ocupação é reduzida de 66% para 50% favorecendo, assim, a verticalização da área, uma vez que a redução da taxa de ocupação associada ao incremento do índice de aproveitamento máximo, induz o adensamento construtivo, o que, estimula o adensamento nesta região da cidade.

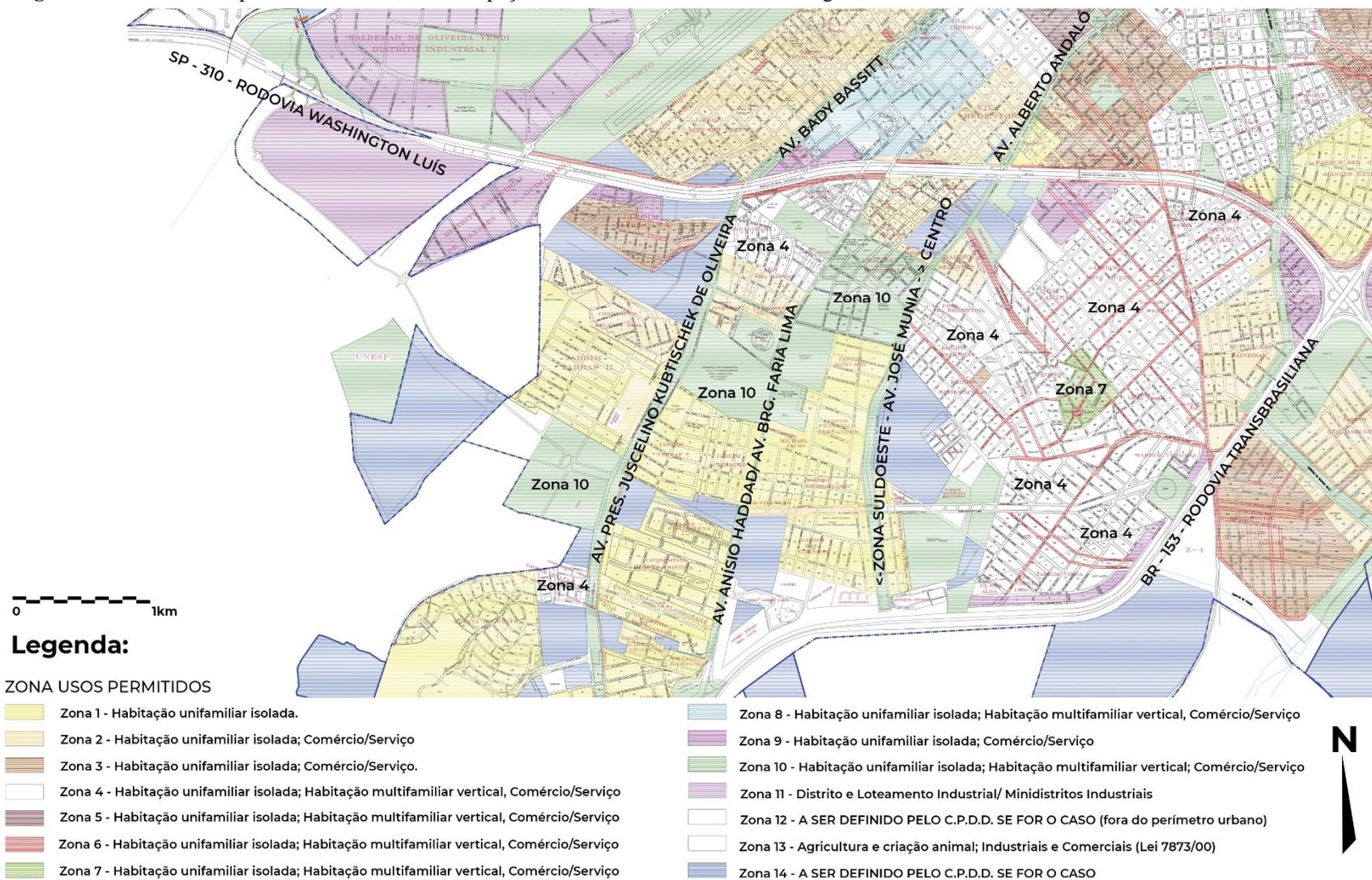
Quanto aos agentes, participam neste período, ao todo, 18 diferentes empresas na dinâmica imobiliária nas regiões então dispostas, na qual se destaca a presença das empresas de capital aberto, Rodobens, MRV, Living e Rossi que, juntas, detém mais de 70% da produção licenciada, conforme a Tabela 67. Apresentam, ainda, foco 100% orientado à categoria de uso EMV5P.

Tabela 67 – Empresas atuantes, unidades e área construída total em m² – zona Sul

EMPRESA	QUANTIDADE (Uhs)	Unidades (%)	Área Construída (M²)	Área Construída (%)
RODOBENS INCORP. E CONSTR. LTDA	648	31,66%	64.933,10	26,8%
MRV EMPREENDIMENTOS S/A	416	20,32%	31.271,29	12,9%
PDG	358	17,49%	45.342,08	18,7%
ROSSI	152	7,43%	33.497,10	13,8%
TARRAF CONSTRUTORA LTDA	112	5,47%	20.562,71	8,5%
GARETI CONSTRUTORA LTDA	98	4,79%	12.524,21	5,2%
FALOPPA ENGENHARIA LTDA	60	2,93%	5.179,23	2,1%
VILLAGE REDENTOR INCORP. LTDA	57	2,78%	4.131,26	1,7%
SERRANO EMPREEND. IMOB. SPE LTDA	48	2,34%	5.722,45	2,4%
GRUPO FORT CONST. E INCORP. LTDA	46	2,25%	8.385,74	3,5%
BUCK	24	1,17%	3.274,17	1,4%
COMAFE CONSTRUÇÕES LTDA	20	0,98%	4.851,24	2,0%
MARACANÃ PARTICIPAÇÕES LTDA	2	0,10%	666,82	0,3%
JER RIO PRETO PARTICIPAÇÕES LTDA	2	0,10%	826,28	0,3%
SETPAR S/A	1	0,05%	213,65	0,1%
WCZ ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA	1	0,05%	183,97	0,1%
CD EMPREEND. E ADMINISTRAÇÃO LTDA	1	0,05%	551,20	0,2%
CONSTRUMAN CONSTRUTORA LTDA	1	0,05%	219,62	0,1%
TOTAL	1.751	100%	135.166,53	100%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Figura 65 – Trecho do mapa de zoneamento, uso e ocupação do solo em confluência com a região de licenciamento de imóveis verticais - fevereiro de 2011.



Fonte: Anexo 1 da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo editado pelo autor.

4.4.2 - Zona Norte

Em consequência da intensificação da construção civil ocorrida neste período, regiões que antes não eram atrativas ao mercado imobiliário residencial privado passam a ingressar ao circuito. Sendo que, nesta região, foram licenciados sobretudo os empreendimentos voltados ao segmento econômico, no qual se destaca a atuação da MRV Engenharia e Participações (conforme demonstrado no item 3.3.2 na Figura 40) Outro fato verificado foi a continuidade da produção imobiliária habitacional estatal por meio da atuação de empresas privadas²³⁶.

RA 31 - Cecap – Vetorazzo – Os licenciamentos compõem 5,52% das unidades e 3,91% da área construída total, os quais advém de dois empreendimentos (Tabela 68).

Tabela 68 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 31.

EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO/ CATEGORIA DE USO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
MRV EMPREENDIMENTOS S/A		
Macedo Teles/ Parque Rio Potengi– EMV4P	320	16.875,77
TOULOUSE CONSTRUTORA LTDA		
Macedo Teles/ Residencial Rio das Flores– EMV4P	48	3.357,99
TOTAL GERAL	368	20.233,76

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 48 – Jaguaré – Houve a ocorrência de apenas um empreendimento, que foi licenciado pela MRV e responde por 5,76% do número de unidades e 3,82% do total de área construída, conforme apresentado na Tabela 69.

Tabela 69 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 48.

EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO/ CATEGORIA DE USO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
MRV EMPREENDIMENTOS S/A		
Jardim Marajó/ Condomínio Parque Rio Reno– EMV4P	384	19.799,27
TOTAL GERAL	384	19.799,27

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Nas Regiões Administrativas da zona Norte, participam da produção um total de 17 empresas, sendo que a MRV é a responsável por licenciar 80% da produção (Tabela 70) e que, juntamente com as empresas Alba, KSA e Toulouse, destinam suas obras às categorias de uso EMV4P e EMV5P, voltadas ao segmento econômico face à área média de seus empreendimentos. As demais empresas que ali atuam orientam a sua produção

²³⁶ Uma das ações o PMCMV o Parque Nova Esperança (Tabela 20), que foi apresentado e discutido anteriormente no item 3.3.2, cuja localização pode ser visualizada na Figura 36. O empreendimento foi financiado com recursos do FAR, tendo sido produzidos 2.491, que por sua vez totalizaram 91.565,52m² de área construída.

predominantemente às categorias de uso EUIT, cujas áreas dos imóveis variam entre os 50m² e os 100m². Com exceção da MRV, Nunes e Duarte Empreendimentos Imobiliários LTDA, Felipe e Lima Construtora LTDA e a GRA Participações em Empreendimentos LTDA, as demais empresas, segundo os dados obtidos junto a SMO-SJRP, não apresentam mais nenhum lançamento futuro, permanecendo excluídas das dinâmicas imobiliárias ocorrida nos anos seguintes.

Tabela 70 – Empresas atuantes, unidades e área construída licenciada em m² – Central SJRP

EMPRESA	QUANTIDADE (Uhs)	PARTICIPAÇÃO unidades (%)	Área Construída (M ²)	PARTICIPAÇÃO m ² (%)
MRV EMPREENDIMENTOS S/A	988	79,94%	51.848,43	79,37%
RENASCER	117	9,47%	4.387,50	6,72%
TOULOUSE CONSTRUTORA LTDA	48	3,88%	3.357,99	5,14%
BAM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	19	1,54%	1.151,97	1,76%
LEBARA RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	12	0,97%	605,60	0,93%
ALBA ENG E CONST RIO PRETO LTDA	12	0,97%	712,56	1,09%
CONSTRUTORA CARDOSO RAMOS LTDA	10	0,81%	1.187,23	1,82%
NUNES E DUARTE EMPREEND. IMOB. LTDA	9	0,73%	675,16	1,03%
CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	5	0,40%	306,00	0,47%
EVENDAS NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	5	0,40%	256,45	0,39%
KSA ARQUITETURA E CONSTRUÇÃO LTDA	5	0,40%	364,78	0,56%
PETROLINI CONSTRUÇÃO LTDA	1	0,08%	81,67	0,13%
DR 11 EMPREENDIMENTO LTDA	1	0,08%	68,55	0,10%
ELENCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	1	0,08%	93,83	0,14%
ITO SANCHES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	1	0,08%	88,66	0,14%
FELIPE E LIMA CONSTRUTORA LTDA ME	1	0,08%	68,30	0,10%
GRA PARTICIPAÇÕES EM EMPREENDIMENTOS LTDA	1	0,08%	67,39	0,10%
TOTAL	1.236	100,0%	65.322,07	100,0%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

4.4.3 - Zona Leste

O vetor aberto para a produção de habitação nesta zona da cidade passa, cada vez mais, a atrair o mercado imobiliário na extração da renda por meio da conquista do espaço, tal qual a produção estatal realizada por meio da iniciativa privada, que também verifica, nessa região, a possibilidade de produzir habitação de interesse social mediante a implantação dos conjuntos Luz da Esperança (2010 - 2012) além do início das obras dos conjuntos Parque da Lealdade e

Parque da Amizade (2012 a 2014), conforme informações constantes na Tabela 20 e na Figura 36.

RA 53 – Gaivota – Esta é a primeira vez ao longo desta pesquisa que a citada RA apresenta destaque nas dinâmicas imobiliárias aqui verificadas. Atualmente, esta é uma região cuja ocupação é bem diversificada, sua ocupação inicial foi decorrente da implantação dos bairros Jardim Primavera e Jardim Yolanda. Posteriormente, por estar adjacente a RA 54– Damha e localizada em uma área de fácil acesso, em meados dos anos 2000, a região passou a ser ocupada por tantos outros loteamentos fechados, dentre eles o Figueira e os Parques Residenciais Gaivota I e II os quais, por sua vez, atraíram a construção de edificações destinados ao comércio e prestação de serviços diversos como, por exemplo, supermercados, escolas particulares, restaurantes e etc.

Esta RA detém 12,7% do licenciamento de unidades e 12,8% da área construída total que são provenientes de oito empreendimentos (Tabela 71 e Figura 66), sendo que as principais contribuições ocorrem por meio da ação das incorporadoras de capital aberto MRV e Rossi (em parceria com a Tarraf), todas as outras edificações são da categoria de uso EUIT e estão inseridas no loteamento fechado Parque Residencial Gaivota.

Tabela 71 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 53.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO/ CATEGORIA DE USO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
EMLAPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA			
1a	Residencial Gaivota I - EUIT	1	199,58
1b	Residencial Gaivota I - EUIT	1	203,55
1c	Residencial Gaivota I - EUIT	1	204,55
JDS PARTICIPAÇÕES E EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA			
1d	Residencial Gaivota I - EUIT	1	220,04
PRANDINE PARTICIPAÇÕES S/A			
1e	Residencial Gaivota I – EUIT	1	211,70
LAGOA AZUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA			
2	Jardim Primavera/ Condomínio Lagoa Azul – EMV4P	60	6.805,05
MRV EMPREENDIMENTOS S/A			
3	Jardim Yolanda/ <i>Spazio</i> Rio Pérola – EMV5P	448	27.206,72
4	Jardim Yolanda/ <i>Village</i> Rio Volga - EUGA	99	10.091,46
ROSSI RESIDENCIAL			
5	<i>Giardino</i> / Casas de Florença – EUGA	100	8.760,19
6	<i>Giardino</i> / Casas de Veneza – EUGA	136	12.601,35
TOTAL GERAL		848	66.504,19

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Figura 66 – Inserção dos Empreendimentos na RA 53 – Gaivota – 2010 a 2012.



Fonte: Google Earth, agosto de 2012, editado pelo autor.

RA 51 – Belvedere - Seguindo as premissas verificada nos anos anteriores, esta RA continua a se destacar no circuito imobiliário residencial, a qual detém 25,2% do licenciamento de unidades e 14,5% da área construída total, realizados predominantemente pela Rodobens, que explora ativamente edificações da categoria de uso geminada térrea, cujas unidades apresentam, em média, cerca de 45m² de área construída. Deste modo, o citado grupo continua a expandir sua produção em diversas etapas nessa região, os quais seguem apresentados na Tabela 72 e podem ser visualizados na Figura 67.

Tabela 72 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 51.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
EMLAPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA			
1a	Village Damha Rio Preto I – EUIT	1	179,70
SPRING HOLDING LTDA			
1b	Village Damha Rio Preto I – EUIT	1	208,45
RODOBENS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA			
2	Condomínio Residencial Parque da Liberdade III - EUGT	500	24.779,06
3	Condomínio Residencial Parque da Liberdade IV - EUGT	464	19.254,01
4	Condomínio Residencial Parque da Liberdade V – EUGT	486	20.049,48
5	Condomínio Residencial Parque da Liberdade VI - EUGT	228	10.594,42
TOTAL GERAL		1.680	75.065,12

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Figura 67 – Inserção dos Empreendimentos na RA 51 – Belvedere – 2010 a 2012.



Fonte: Google Earth, agosto de 2012, editado pelo autor.

Em consequência do aumento populacional e por estar afastada da área urbana consolidada, a influência sobre a reestruturação urbana na RA 52 - São Deocleciano, aumentou, pois, essa urbanização extensiva, realizada *on demand*, não veio acompanhada pela cidade, ou seja, a lógica foi apenas a de construir os condomínios e suas unidades residenciais. Evidentemente, algumas áreas externas aos condomínios foram destinadas a construção de edificações voltadas a atividades comerciais e de prestação de serviços, mas tais terrenos, em um primeiro momento ficaram ociosos, o que resultou na configuração de uma área monofuncional. Por sua vez, essa situação forçava os moradores dos condomínios e loteamentos fechados a buscar na RA vizinha todo e qualquer suporte para o desenvolvimento de suas atividades cotidianas, diante da demanda existente por comércio e equipamentos destinados à prestação de serviços públicos e privados.

Outro aspecto relativo à ocupação do território, foi a sobrecarga do sistema viário na região pois, o único acesso era realizado por meio das duas ruas centrais do bairro São Deocleciano (ruas Virgílio Castro e João Fernandes, vide Figura 67). Desta forma, a conjugação de fatores desde o carácter monofuncional da região, a ausência de infraestrutura viária adequada, o atendimento por transporte coletivo em massa insuficiente e deficitário, somados à desoneração fiscal para a compra de automóveis, que ampliou o uso do transporte individual

motorizado²³⁷, causando grande fluxo de veículos e congestionamentos. Isso trouxe impactos diretos no aumento do consumo do tempo na mobilidade, bem como nos custos para realização do transporte.

Por fim, nas Regiões Administrativas da zona Leste, 18 empresas participam da produção, sendo as de capital aberto Rodobens, MRV e a Rossi Residencial as responsáveis por licenciar 96,7% da produção (Tabela 73) e respectivamente resumem sua produção às categorias de uso EUGT, EMV4P e EUGA, traço marcante do processo de ocupação do espaço urbano dessas empresas. As demais empresas que ali atuam orientam a sua produção aos loteamentos fechados e predominam as categorias de uso EUIT, com algumas poucas EUIA, cujas áreas dos imóveis variam entre 90m² e 370m².

Tabela 73 – Empresas atuantes, unidades e área construída licenciada em m² – zona Sul - SJRP

EMPRESA	QUANTIDADE (UHS)	PARTICIPAÇÃO UNIDADES (%)	ÁREA CONSTRUÍDA (M ²)	PARTICIPAÇÃO M ² (%)
RODOBENS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA	1.678	65,93%	74.676,97	51,27%
MRV EMPREENDIMENTOS S/A	547	21,49%	37.298,18	25,61%
ROSSI RESIDENCIAL	236	9,27%	21.361,54	14,67%
LAGOA AZUL CONST. E INCORPORADORA LTDA	60	2,36%	6.805,05	4,67%
EMLAPAR EMPREEND. E PARTICIPAÇÕES LTDA	5	0,20%	1.155,58	0,79%
NOVOS TEMPOS EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA	3	0,12%	913,60	0,63%
JER RIO PRETO EMPREEND. PARTICIPAÇÕES LTDA	3	0,12%	845,64	0,58%
CCLM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	2	0,08%	276,56	0,19%
MARSOLA INCORP. E CONSTRUÇÃO LTDA	2	0,08%	464,88	0,32%
SETPAR S/A	1	0,04%	90,08	0,06%
LISBOA RIO PRETO EMPREEND. IMOBILIÁRIOS	1	0,04%	249,41	0,17%
CONSTRUTORA CARDOSO RAMOS LTDA	1	0,04%	120,99	0,08%
JDS PARTICIPAÇÕES E EMPREEND. IMOBILIÁRIOS	1	0,04%	220,04	0,15%
CAMPAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA	1	0,04%	284,66	0,20%
NUNES E DUARTE EMPREEND. IMOBILIÁRIOS	1	0,04%	232,63	0,16%
SPRING HOLDING LTDA	1	0,04%	208,45	0,14%
PPO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA	1	0,04%	224,29	0,15%
PRANDINE PARTICIPAÇÕES	1	0,04%	211,70	0,15%
TOTAL	2.545	100,0%	145.640,25	100,0%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

²³⁷ Em sua pesquisa, Meireles (2016) realiza um estudo junto aos moradores dos condomínios Parque da Liberdade IV e V e, dentre as constatações, verificou-se a alta dependência do veículo individual automotor em função do débil serviço de transporte público, outra constatação realizada foi quanto ao descontentamento desses moradores em relação a equipamentos de saúde, oferta de trabalho e lazer em função da sua inserção urbana.

4.5 - A produção imobiliária residencial privada e as dinâmicas imobiliárias ocorridas no Período 4 - 2013 a 2015.

A partir de 2013, inicia-se uma curva descendente no mercado imobiliário local, dentre as possíveis causas que motivaram tal tendência estão: os aumentos acentuados no preço dos imóveis ocorridos ao longo dos últimos cinco anos²³⁸, o cenário econômico nacional, o aumento das taxas de juros e, sobretudo, o aumento do número de imóveis no mercado ou em estoque. Deste modo, o Período 4 é marcado por uma recessão no número de licenciamentos.

Foram expedidos 97 documentos de habite-se para 55 empreendimentos residenciais realizados por 58 diferentes grupos/ empresas. Portanto, ocorre uma redução de 28% do número de unidades licenciadas em relação ao período anterior, atingindo a soma de 4.774 unidades, sendo o total da área construída de 358.410,70m² (conforme demonstrado pelas Figuras 68 e 69 e pelas Tabelas 74 e 75).

Apresentando um ritmo de menor intensidade, nesta fase, as zonas de cidade que esboçam produção significativa estão concentradas ao Norte, ao Sul e ao Leste, sendo possível verificar a estagnação ou uma baixa participação de Regiões Administrativas que antes participavam ativamente das dinâmicas imobiliárias (sobretudo na porção sul e central do território), bem como o ingresso e a consolidação de RAs que, apesar da recessão ocorrida, continuam a figurar entre as que mais receberam licenciamento de unidades, conforme apresentado a seguir:

Na zona Sul, as Regiões Administrativas que se destacam são as RAs 13 – Quinta das Paineiras, 14 – Vila Sinibaldi, 16 - Higienópolis e 23 – Tarraf II que, somadas, apresentam 1.243 unidades (26%), totalizando 134.342,50m² de área construída (37,4%). Na zona Central, destacam-se as RAs 04 – Santa Cruz e 47 - Nazareth, com 357 unidades licenciadas (7,4%) que, somadas, perfazem 28.081,59 m² de área construída (7,8%).

Encerrando as descrições, ao Norte, foram licenciadas 2.000 unidades (41,8%) que, por sua vez, somam 116.786,04m² de área construída (32,5%). Por fim, as RAs localizadas na zona Leste apresentam, ao todo, o licenciamento de 834 unidades (17,4%), que somam 45.821,40m² de área construída (12,7%). Ocorre o ingresso da RA 52 – São Deocleciano e, novamente, verifica a

²³⁸ “[Sobre a valorização dos imóveis] Alguns condomínios da cidade, como o Parque da Liberdade e o Green Village [ambos localizados na RA 51 - Belvedere] também tiveram aumentos acima dos 80%.” (FERRO, 2015, n.p.). Nos residenciais Parque da Liberdade, segundo Santos (2013, p. 225) “os valores de comercialização em 2007, iam de R\$60.500,00 a R\$ 94.089,60”, há exemplos em que as casas foram compradas por R\$89.000 e foram vendidas a R\$250.000 (MEIRELES, 2016).

presença da RA 51 - Belvedere, a qual em especial, recebeu ativamente áreas licenciadas para residências ao longo dos quatro períodos aqui analisados. As citadas RAs respondem por 4.434 unidades e 325.031,53m² de área construída e concentram 92,88% das unidades licenciadas e, por conseguinte, representam 90,69% da área total construída para esse período.

Tabela 74 – Total de unidades Habitacionais licenciadas, área construída e participação, segundo as Regiões Administrativas em SJRP – Período 4 – 2013 a 2015

REGIÕES ADMINISTRATIVAS	TOTAL (Uhs)	Unidades (%)	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	ÁREA CONSTRUÍDA (%)
RA 04 - Santa Cruz	114	2,39%	12.044,63	3,36%
RA 06 - Ercília – Diniz	12	0,25%	991,47	0,28%
RA 12 - Cidade Jardim São Marcos	1	0,02%	96,32	0,03%
RA 13 - Quinta das Paineiras	94	1,97%	12.940,67	3,61%
RA 14 - Vila Sinibaldi	382	8,00%	53.898,73	15,04%
RA 15 - Parque Estoril	12	0,25%	693,60	0,19%
RA 16 – Higienópolis	554	11,60%	51.928,17	14,49%
RA 20 - São Manoel	20	0,42%	2.065,84	0,58%
RA 21 - Moyses Haddad	6	0,13%	2.859,97	0,80%
RA 22 - Quinta do Golfe	1	0,02%	370,77	0,10%
RA 23 - Tarraf II	241	5,05%	17.989,58	5,02%
RA 28 - Parque Industrial	12	0,25%	754,95	0,21%
RA 30 – Esplanada	2	0,04%	216,00	0,06%
RA 31 - Cecap – Vetorazzo	1	0,02%	293,78	0,08%
RA 33 - Gabriela - Nato Vetorasso	6	0,13%	400,65	0,11%
RA 34 - Etemp – Gisete	11	0,23%	1.512,33	0,42%
RA 35 - Solo Sagrado	207	4,34%	22.264,78	6,21%
RA 37 – Antunes	341	7,14%	18.624,02	5,20%
RA 41 – Itapema	224	4,69%	11.792,20	3,29%
RA 42 - Dom Lafayette Libano	128	2,68%	6.609,89	1,84%
RA 43 – Nunes	7	0,15%	454,39	0,13%
RA 45 – Maceno	35	0,73%	4.933,26	1,38%
RA 46 – Anchieta	40	0,84%	3.474,52	0,97%
RA 47 – Nazareth	243	5,09%	16.036,96	4,47%
RA 48 – Jaguaré	1.056	22,12%	55.352,88	15,44%
RA 49 - João Paulo II	172	3,60%	8.752,16	2,44%
RA 50 – Felicidade	4	0,08%	326,50	0,09%
RA 51 - Parque Belvedere	449	9,41%	23.175,33	6,47%
RA 52 - São Deocleciano	385	8,06%	22.646,07	6,32%
RA 53 – Gaiivota	2	0,04%	459,06	0,13%
RA 54 – Damha	10	0,21%	4.129,68	1,15%
RA 59 - Recanto do Lago	1	0,02%	186,21	0,05%
TOTAL GERAL	4.774	100,00%	358.410,70	100,00%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

As categorias de uso EMV5P foram as mais recorrentes e representam 43,40% do total de unidades produzidas (2.072 unidades). Elas estão concentradas nas RAs 16 – Higienópolis e 14 - Vila Sinibaldi na zona Sul, com participação predominante de empresas locais e regionais, a exemplo da Hugo Engenharia, bem como com a participação da Rodobens no mercado local. A próxima categoria que apresenta resultados expressivos é a EMV4P. Com 1.966 unidades produzidas, o que corresponde a 41,1% da produção total para este período, a produção desta categoria se encontra concentrada nas RAs 48 – Jaguaré, 37 – Antunes e 41 - Itapema, excepcionalmente todas produzidas pela MRV. Na Figura 69, é possível notar novamente a

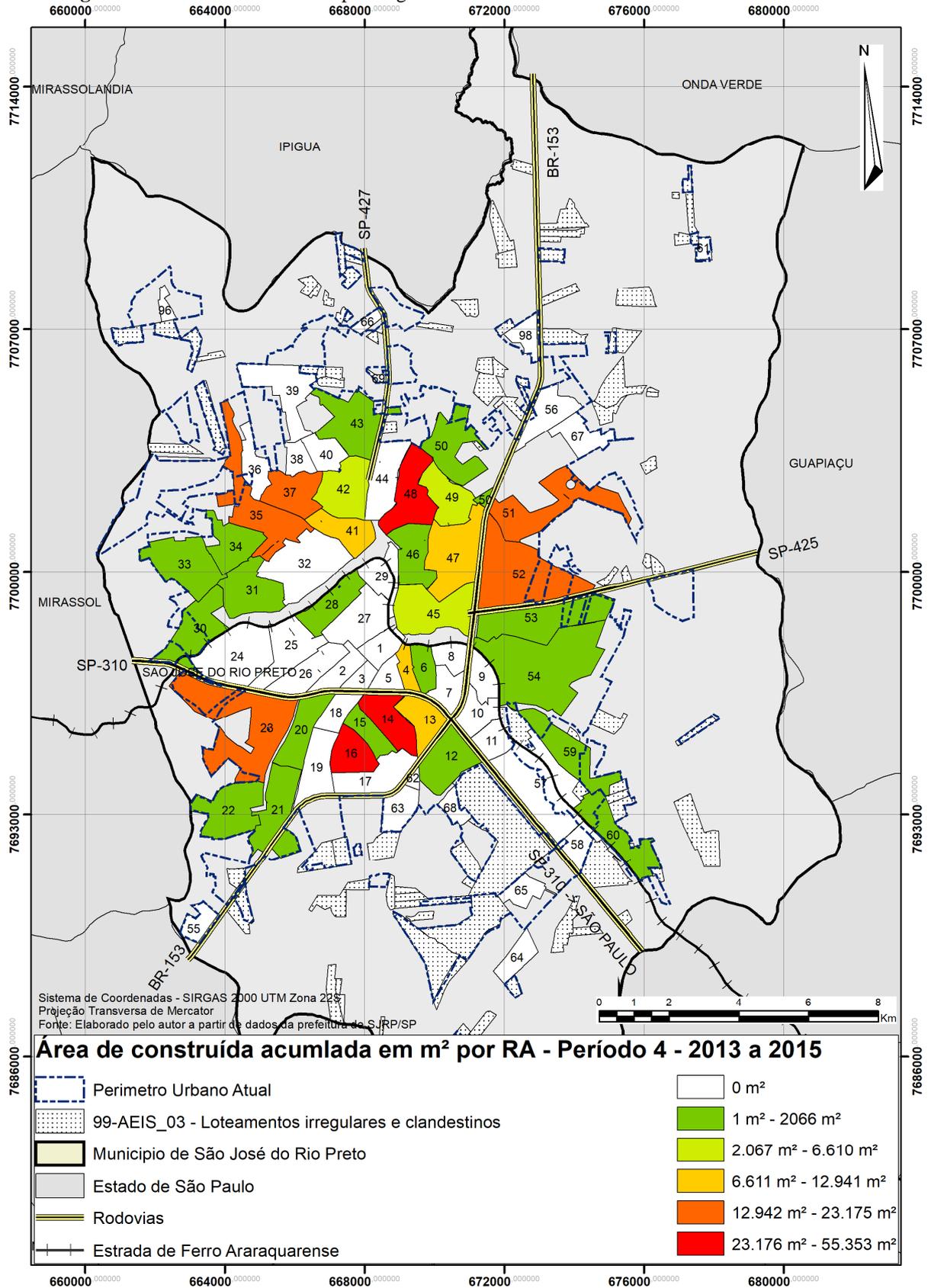
concentração das categorias de uso EMV5P na zona Sul, de uso EMV4P na porção Oeste/Norte, de uso EUGT a Leste e Oeste/Norte; e a de uso EUIT por todo o território.

Tabela 75 – Unidades Habitacionais construídas, segundo categorias de uso em SJRP – Período 4 – 2013 a 2015

REGIÕES ADMINISTRATIVAS	EMV5P (Uhs)	EMV4P (Uhs)	EUGT (Uhs)	EUIA (Uhs)	EUIT (Uhs)	EUGA (Uhs)	TOTAL RA (Uhs)
RA 04 - Santa Cruz	114	-	-	-	-	-	114
RA 06 - Ercília - Diniz	-	12	-	-	-	-	12
RA 12 - Cidade Jardim São Marcos	-	-	-	-	1	-	1
RA 13 - Quinta das Paineiras	94	-	-	-	-	-	94
RA 14 - Vila Sinibaldi	382	-	-	-	-	-	382
RA 15 - Parque Estoril	-	12	-	-	-	-	12
RA 16 - Higienópolis	524	30	-	-	-	-	554
RA 20 - São Manoel	20	-	-	-	-	-	20
RA 21 - Moyses Haddad	-	-	-	3	3	-	6
RA 22 - Quinta do Golfe	-	-	-	1	-	-	1
RA 23 - Tarraf II	240	-	-	1	-	-	241
RA 28 - Parque Industrial	-	12	-	-	-	-	12
RA 30 - Esplanada	-	-	-	-	2	-	2
RA 31 - Cecap - Vetorazzo	-	1	-	-	-	-	1
RA 33 - Gabriela - Nato Vetorasso	-	-	-	-	6	-	6
RA 34 - Etemp - Gisete	10	-	-	-	1	-	11
RA 35 - Solo Sagrado	-	-	207	-	-	-	207
RA 37 - Antunes	-	341	-	-	-	-	341
RA 41 - Itapema	-	224	-	-	-	-	224
RA 42 - Dom Lafayette Libano	-	128	-	-	-	-	128
RA 43 - Nunes	-	-	1	-	6	-	7
RA 45 - Maceno	28	-	7	-	-	-	35
RA 46 - Anchieta	40	-	-	-	-	-	40
RA 47 - Nazareth	236	6	-	-	1	-	243
RA 48 - Jaguaré	-	1.056	-	-	-	-	1.056
RA 49 - João Paulo II	-	144	-	-	-	28	172
RA 50 - Felicidade	-	-	-	-	4	-	4
RA 51 - Parque Belvedere	-	-	448	-	1	-	449
RA 52 - São Deocleciano	384	-	-	-	1	-	385
RA 53 - Gaivota	-	-	-	-	2	-	2
RA 54 - Damha	-	-	-	3	7	-	10
RA 59 - Recanto do Lago	-	-	-	1	-	-	1
RA 60 - Engenheiro Schmitt	-	-	-	-	1	-	1
TOTAL GERAL	2.072	1.966	663	9	36	28	4.774

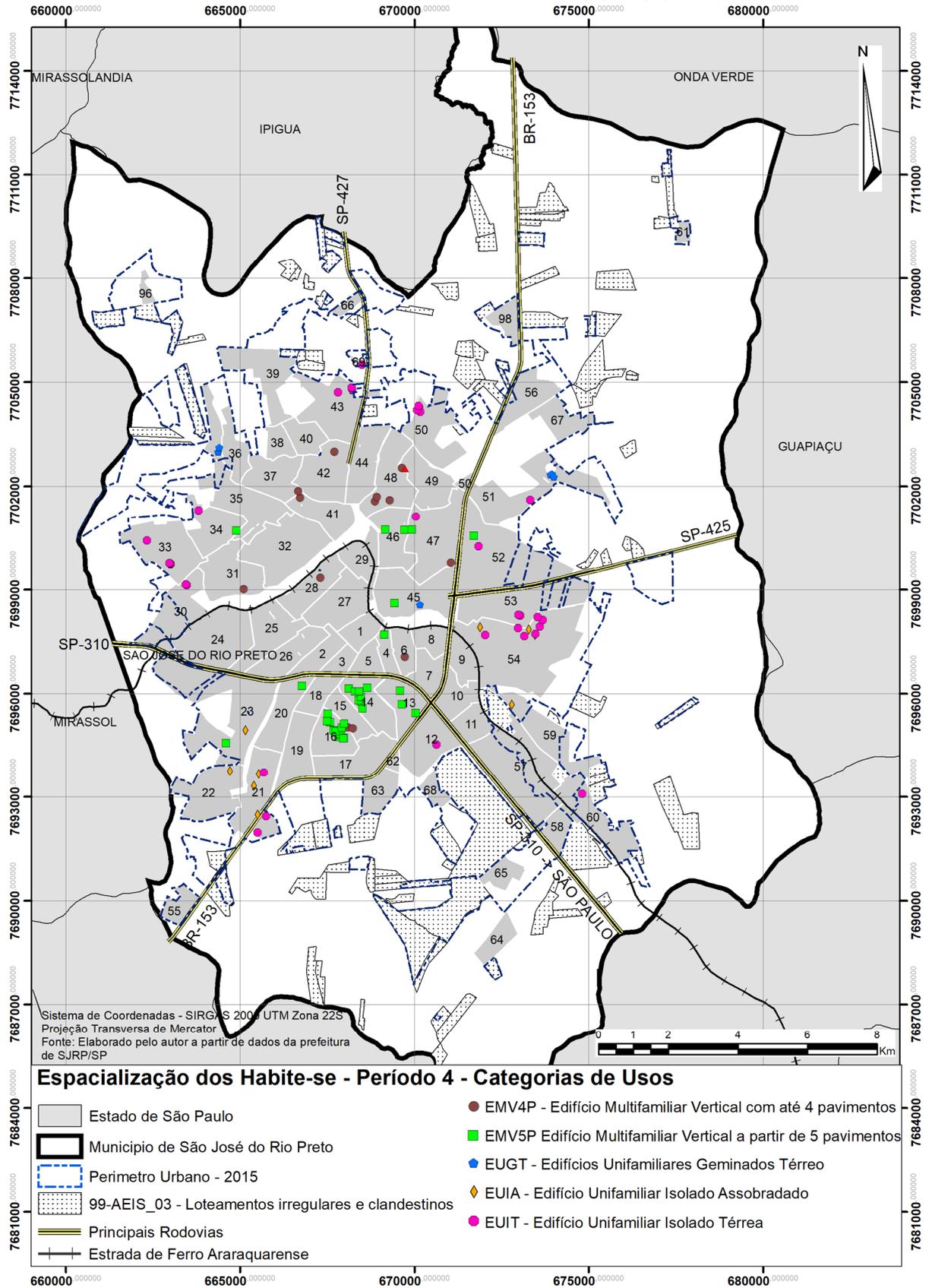
Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Figura 68 – Área total licenciada por Região Administrativa em SJRP – Período 4 – 2013 a 2015



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Figura 69 –Espacialização dos empreendimentos licenciados segundo categorias de uso por Regiões Administrativas em SJRP– Período 4 – 2013 a 2015



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

4.5.1 - Zona Central

Após um período sem apresentar nenhuma RA com produção relevante, a zona Central volta a figurar entre a produção imobiliária residencial, em função da participação das RA 04 – Santa Cruz. Nesta RA está inserido um dos primeiros bairros da cidade, (na Figura 20 é possível visualizar a formação do bairro Santa Cruz, que empresta o nome à RA, localizado na porção leste do mapa, próximo ao final do perímetro urbano), assim sendo, devido à sua proximidade com a área central, existem poucos terrenos livres para sua ocupação. Outra R.A. que atinge os critérios necessários à sua análise foi a R.A. 47 – Maceno que, ao longo da pesquisa, sempre apresentou a ocorrência de licenciamento em seu território.

RA 04 – Santa Cruz – Por se tratar de um bairro antigo e consolidado, a região ficou estagnada quanto ao licenciamento de novos empreendimentos imobiliários residenciais e, somente em 2014, um único licenciamento (item A da Figura 70) ocorreu, representando 2,3% do licenciamento de unidades e 3,3% da área construída, conforme expresso pela Tabela 76 e pela Figura 70.

Tabela 76 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 04.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO/ CATEGORIA DE USO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
HUGO ENGENHARIA			
A	Santa Cruz/ Ercília Panorâmico Club – EMV5P	114	12.044,63
TOTAL GERAL		114	12.044,63

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 47 – Maceno – Os licenciamentos nesta RA compõem 5% das unidades e 4,4% da área construída total, os quais advém de edificações (Tabela 77e Figura 70).

Tabela 77 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 47.

EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO/ CATEGORIA DE USO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
ABTÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA		
Jardim do Bosque – EUIT	1	81,40
INTERMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA		
Jardim Municipal/ Residencial <i>Flower Garden</i> – EMV4P	6	714,40
SELF IMÓVEIS		
Jardim Santa Rosa II/ Portal Mirante Galeazzi– EMV5P	118	7.620,15
Jardim Santa Rosa II/ Portal Galeazzi Varandas – EMV5P	118	7.621,01
TOTAL GERAL		243
		16.036,96

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Quanto aos agentes, participam na zona Central neste período, ao todo, 9 empresas na dinâmica imobiliária da região, na qual se destaca a presença de empresas cuja atuação é

local/regional, conforme a Tabela 78, com predominância das categorias de uso EMV4P e EMV5P.

Tabela 78 – Empresas atuantes, unidades e área construída total em m² – zona Sul

EMPRESA	QUANTIDADE (Uhs)	Unidades (%)	Área Construída (M ²)	Área Construída (%)
SELF IMÓVEIS	236	51,75%	15.241,16	39,86%
HUGO ENGENHARIA	114	25,00%	12.044,63	31,50%
TRIUNFO EMPREEND. IMOBILIÁRIOS	40	8,77%	3.474,52	9,09%
ALPHA RIO CONSTR. E INCORP. LTDA-ME	28	6,14%	3.988,14	10,43%
PRACOL PRADO E COSTA CONSTR. E INCORP. LTDA ME	12	2,63%	991,47	2,59%
GTG ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	12	2,63%	754,95	1,97%
LÍRIOS EMPREEND. IMOBILIÁRIOS	7	1,54%	945,12	2,47%
INTERMARES CONSTR. E INCORP. LTDA	6	1,32%	714,40	1,87%
ABTÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	1	0,22%	81,40	0,21%
TOTAL	456	100%	38.235,79	100%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

4.5.2 - Zona Sul

Conforme os motivos expostos no período anterior, neste setor, verificam-se a manutenção e o predomínio dos licenciamentos referentes às edificações verticais, destacando-se as seguintes RAs:

RA 13 – Quinta das Paineiras – Apresenta a menor contribuição dentre as RAs apresentadas, 1,9% do licenciamento de unidades e 3,6% da área construída. A produção registrada é dada pelo licenciamento de três edifícios da categoria de uso EMV5P, todos realizados por empresas locais (Tabela 79 e Figura 70).

Tabela 79 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 13.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
LUPEMA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA			
B	Jardim Santa Catarina/ <i>Anthurus Place</i> – EMV5P	56	8.179,36
C	Parque Residencial Quinta das Paineiras/ – EMV5P	28	3.969,31
NOVA RIO PRETO EMPREENDIMENTOS LTDA			
D	Jardim Santa Catarina– EMV5P	10	792,00
TOTAL GERAL		94	12.940,67

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 14 – Vila Sinibaldi – Detém 8% do licenciamento de unidades e 15% da área construída total, que são originárias de nove empreendimentos da categoria de uso EMV5P (Tabela 80 e Figura 70).

Tabela 80 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 14.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO/ CATEGORIA DE USO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
Alpha Rio Construtora e Incorporadora LTDA ME			
E	Jardim Novo Mundo/ <i>Plaza Capital</i> - EMV5P	22	3.696,44
Bom Jardim Construtora e Incorporadora LTDA			
F	Jardim Novo Mundo/ Jardins Residencial- EMV5P	72	9.313,20
COMAFE CONSTRUÇÕES LTDA			
G	Jardim Novo Mundo/Órion <i>Deluxe</i> - EMV5P	18	9.330,37
Construtora Crédito LTDA			
H1	Jardim Novo Mundo/ Residencial <i>White</i> - EMV5P	13	1.560,95
H2	Bom Jardim- EMV5P	8	673,2
H3	Jardim Novo Mundo/ Edifício Residencial Novo Mundo – EMV5P	12	813,7
Green Park Anápolis			
I	Jardim Novo Mundo/- EMV5P	14	1.369,85
Hugo Engenharia			
J	Jardim Novo Mundo/ <i>Spazio Blu</i> – EMV5P	163	12.019,57
RODOBENS INCORP. E CONSTRUÇÃO LTDA			
K	Jardim das Vivendas/ <i>Green Plaza</i> - EMV5P	60	15.121,45
TOTAL GERAL		382	53.898,73

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 16 – Higienópolis - Apresenta 9,8% do licenciamento de unidades e 12,8% da área construída total, que são originárias de nove empreendimentos (Tabela 81 e Figura 70).

Tabela 81 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 16.

ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO/ CATEGORIA DE USO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
CONSTRUTORA ANDALUCIA LTDA			
L	Cidade Nova/ Edifício Andalucia	24	1.293,50
BUCK ENGENHARIA E COMERCIO LTDA			
M1	Higienópolis - EMV5P	20	1.853,15
M2	Higienópolis/ Edifício <i>Belatrix</i> - EMV5P	20	1.862,03
M3	Higienópolis/ Edifício <i>Netuno</i> - EMV5P	20	1.853,15
M4	Cidade Nova – EMV5P	28	2.414,65
JATIUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS			
N	Higienópolis/ Condomínio Residencial Jatiuca - EMV5P	42	4.302,00
CONSTRUTORA CIMPLEX LTDA ME			
O	Higienópolis - EMV5P	20	1.856,22
HABITACEL INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA			
P1	Higienópolis - EMV5P	36	2.938,05
P2	Higienópolis/ <i>Avant Gard</i> - EMV5P	36	2.782,42
P3	Higienópolis/ Residencial Regina Cavallari - EMV5P	36	2.663,57
HUGO ENGENHARIA			
Q	Jardim das Vivendas/ Altos de Iboruna - EMV5P	186	19.454,72
PATINI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA			
R	Cidade Nova - EMV4P	30	2.151,92
W Z REDENTOR INCORPORADORA			
S	Jardim das Vivendas/ Redentor - EMV5P	56	6.502,79
TOTAL GERAL		554	51.928,17

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 23 – Tarraf II – Apenas dois licenciamentos ocorrem nesta RA, sendo que o empreendimento realizado pela Rossi Residencial é o maior responsável pelos 5% de unidades e 5% da área construída (Tabela 82 e Figura 70).

Tabela 82 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 23.

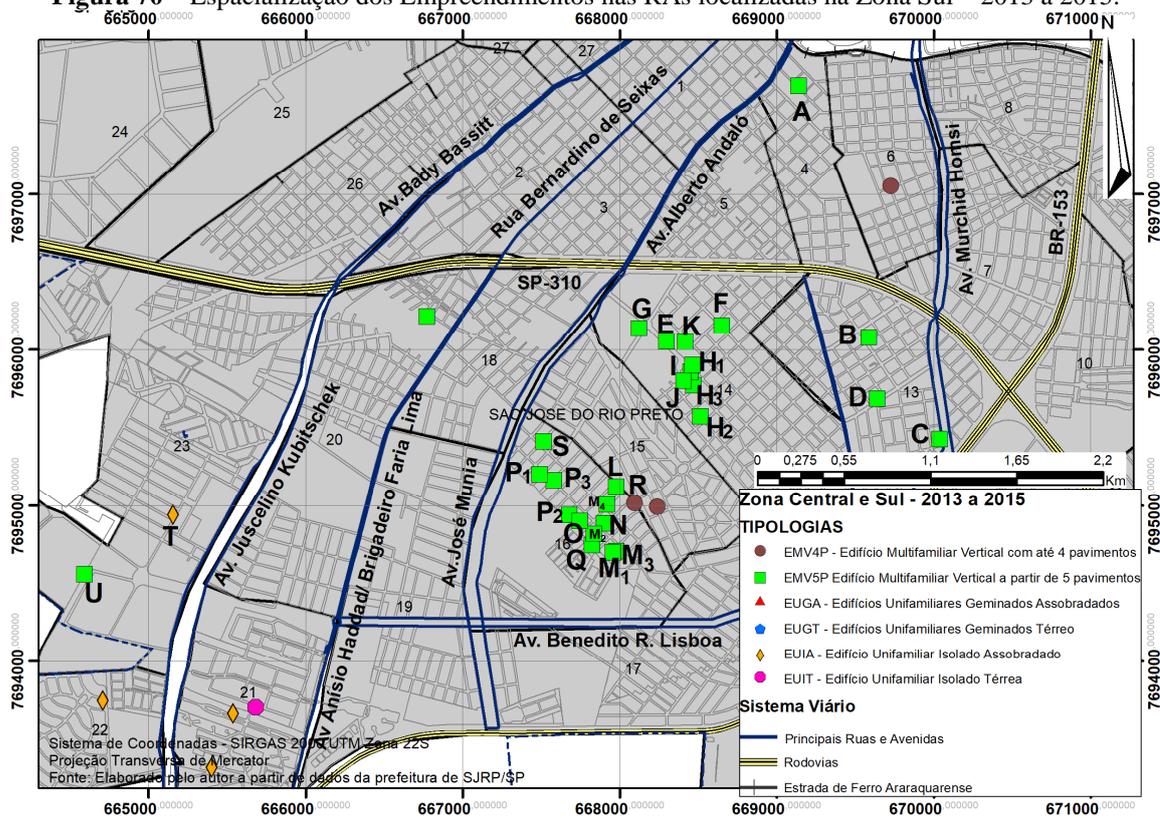
ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO/ CATEGORIA DE USO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
JJ NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA			
T	Jardim Tarraf II – EUIA	1	262,39
ROSSI RESIDENCIAL			
U	Jardim Santa Catarina/ PraçasGolfe – EMV5P	240	17.727,19
TOTAL GERAL		241	17.989,58

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

O Praças Golfe (item U da Figura 70) foi objeto de uma matéria intitulada “Interior de SP tem 'condomínio-fantasma' por causa da crise”, publicada em 2015 pelo jornal Folha de São Paulo, na qual se destacou que o empreendimento foi um sucesso de vendas em 2012 pois, em duas semanas, praticamente todas unidades foram vendidas. Dentre os fatores que motivaram o elevado número de vendas, destaca-se a localização privilegiada (como descrito no item 4.2.3, esta é uma região da cidade que está em volta a uma atrativa rede comercial e de prestação de serviços, médicos/ hospitalares e educacionais) o que, por sua vez, atraiu a atenção de pessoas interessadas em comprar as unidades como forma de investimento. No entanto, a expectativa não correspondeu aos anseios da incorporadora ou dos investidores uma vez que, após sua entrega, em maio de 2015, foi identificado que, dos 240 apartamentos vendidos, 50 unidades regressaram ao estoque da incorporadora em consequência das alterações na política de financiamento da CEF, o que sobrecarregou o adquirente do imóvel. Outro fator impactante verificado neste empreendimento foi a taxa de vacância pois, de acordo com a matéria publicada, 225 imóveis estavam desocupados, ou seja, um índice de 93,75% (ZANETTI, 2015). Portanto, tal questão evidencia o excesso de ofertas em determinadas regiões da cidade associado ao esgotamento da capacidade de consumo de determinados produtos imobiliários.

Encerrada a descrição das RAs localizadas na zona Sul, a espacialização dos empreendimentos listados pode ser verificada na Figura 70, a qual demonstra a redução da diversificação das categorias de uso presentes nessa parte do território em comparação aos Períodos anteriores e denota a concentração de edificações verticais, sobretudo da categoria EMV5P.

Figura 70 – Espacialização dos Empreendimentos nas RAs localizadas na Zona Sul – 2013 a 2015.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Quanto aos agentes, participam na zona Sul neste período, ao todo, 27 empresas na dinâmica imobiliária nas regiões dispostas na Tabela 83, na qual se destaca a participação da empresa de atuação regional Hugo Engenharia que, ao longo dos Períodos, foi uma das empresas mais participativas nessa região da cidade. Verifica-se, também, a redução da participação das construtoras de capital aberto, que figuravam como os principais agentes neste setor. Deste modo, apenas a Rodobens marca presença nesse quadro, o que denota mudanças na região de atuação e público alvo.

Tabela 83 – Empresas atuantes, unidades e área construída total em m² – zona Sul

EMPRESA	QUANTIDADE (Uhs)	Unidades (%)	Área Construída (M ²)	Área Construída (%)
HUGO ENGENHARIA	349	32,56%	31.474,29	25,14%
HABITACEL INCORP. E CONSTR. LTDA	108	10,07%	8.384,04	6,70%
BUCK ENGENHARIA	88	8,21%	7.982,98	6,38%
LUPEMA ENG. E COMERCIO LTDA	84	7,84%	12.148,67	9,71%
BOM JARDIM CONSTR. E INCORPORADORA LTDA	72	6,72%	9.313,20	7,44%
RODOBENS INCOR. E CONSTRUÇÃO LTDA	60	5,60%	15.121,45	12,08%
W Z REDENTOR INCORPORADORA	56	5,22%	6.502,79	5,19%
JATIUCA EMPREEND. IMOBILIÁRIOS	42	3,92%	4.302,00	3,44%
CONSTRUTORA CRÉDITO LTDA	33	3,08%	3.047,85	2,43%
PATINI CONSTR. E INCORPORAÇÕES LTDA	30	2,80%	2.151,92	1,72%
ANDALUCIA EMPREEND. IMOBILIÁRIOS	24	2,24%	1.293,50	1,03%
ALPHA RIO CONSTR. E INCORPOR.	22	2,05%	3.696,44	2,95%
CONSTRUTORA CIMPLEX LTDA ME	20	1,87%	1.856,22	1,48%

HALIFAX EMPREEND. IMOBILIÁRIO LTDA	20	1,87%	2.065,84	1,65%
COMAFE CONSTRUÇÕES LTDA	19	1,77%	9.786,25	7,82%
GREEN PARK ANÁPOLIS	14	1,31%	1.369,85	1,09%
CONSTRUK EMPREEND. IMOBILIÁRIOS	12	1,12%	693,60	0,55%
NOVA RIO PRETO EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA	10	0,93%	792,00	0,63%
MR LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	1	0,09%	186,21	0,15%
SANTA MARTHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA	1	0,09%	340,53	0,27%
MULTGUI EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA	1	0,09%	837,57	0,67%
NEWCREDGOLD FACTORING E FOMENTO MERCANTIL LTDA	1	0,09%	445,78	0,36%
SLS EMPREENDIMENTOS	1	0,09%	557,91	0,45%
DV EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	1	0,09%	96,32	0,08%
WCZ ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA	1	0,09%	222,30	0,18%
LIMA E CENTOLA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	1	0,09%	370,77	0,30%
GAMITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	1	0,09%	135,33	0,11%
TOTAL	1.072	100%	125.175,61	100%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

4.5.3 – Zona Norte

Ao longo desta década e meia de análise, o quarto e último período é o que marca a fase de recessão dos licenciamentos de unidades residenciais por empresas, no entanto, apresenta uma nova dinâmica, a ascensão dos licenciamentos na zona Norte da cidade. Este período apresenta o maior número de licenciamentos nessa região da cidade pois, desde 2012, a área passa por um processo de reestruturação urbana, e a antiga periferia, antes isolada e tratada em segundo plano pelo mercado imobiliário, converte-se em uma nova centralidade e passa a receber agências bancárias, supermercados e inclusive um *shopping center* (no item 3.3.2, discorreu-se sobre o impacto da implantação do citado empreendimento). Ocorre, também, a ampliação da presença do estado na oferta de serviços de saúde e prestação de serviços públicos por meio da reforma, ampliação e inauguração de novas unidades básicas de saúde e da implantação de uma unidade do Ganha Tempo (uma versão municipalizada do Poupa Tempo, criado pelo governo estadual e que fica localizado na região central da cidade).

Assim sendo, a região passa a se desenvolver e, por conseguinte, a atrair a atenção das grandes construtoras/ incorporadoras de capital aberto, fato este que, dentre as RAs aqui selecionadas, praticamente todos os documentos de habite-se foram expedidos pelas empresas MRV e Rodobens. A primeira lidera o número de licenciamentos com as categorias de uso EMV4P e EMV5P e busca ocupar os vazios urbanos que foram deixados para trás ao longo da implantação

dos loteamentos populares nas décadas de 1980 a 2000, causando a valorização dos imóveis lindeiros. Já a Rodobens “importa” seu padrão de ocupação e de edificação amplamente explorado na zona Leste, ou seja, procede a compra de propriedades rurais em áreas afastadas e implanta seus condomínios de casas térreas geminadas destinados a Faixa 2 do PMCMV.

À exceção do condomínio Moradas dos Ipês, todos os empreendimentos citados podem ser visualizados na Figura 40 no item 3.3.2, onde se discutiu a reestruturação urbana ocorrida na zona Norte da cidade. Assim sendo, seguem descritas a produção das RAs que apresentam licenciamentos significativos RA.

RA 35 – Solo Sagrado – A produção registrada para esta RA ocorre mediante a liberação da primeira etapa de um empreendimento realizado pela Rodobens, localizado no extremo norte da cidade, próximo ao limite do perímetro urbano. Tal empreendimento foi intitulado Condomínio Moradas dos Ipês e foi projetado para abrigar 501 residências. O licenciamento ocorrido representa 4,3% do número de unidades e 6,2% da área licenciada para o Período, vide Tabela 84.

Tabela 84 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² – RA 35.

EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO/ CATEGORIA DE USO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
RODOBENS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA		
Condomínio Moradas dos Ipês– EUGT	207	22.264,78
TOTAL GERAL	207	22.264,78

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 37 – Antunes – Apresenta uma contribuição de 7,1% do licenciamento de unidades e 5,2% da área construída, dado a expedição de habite-se para um conjunto de 11 edifícios da categoria de uso EMV4P (Tabela 85), realizados pela MRV.

Tabela 85 – Empresas, bairro, empreendimento, unidades e área construída total em m² – RA 37.

EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
MRV EMPREENDIMENTOS S/A		
Residencial Ana Célia/ Parque Rio das Pedras – EMV4P	341	18.624,02
TOTAL GERAL	341	18.624,02

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 41 – Itapema – Os valores apresentados ocorrem mediante o licenciamento de apenas um empreendimento realizado pela MRV, que responde por 4,6% das unidades e 3,2% da área construída licenciada, sendo tais valores referentes a um conjunto de 7 blocos de apartamento da categoria de uso EMV4P (Tabela 86).

Tabela 86 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² – RA 41.

EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
MRV EMPREENDIMENTOS S/A		
Residencial Ana Célia/ Parque Rio Corais – EMV4P	448	23.630,93

TOTAL GERAL	448	23.630,93
--------------------	------------	------------------

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 48 – Jaguaré – Essa RA é a que apresenta a maior contribuição para o período, 22,1% de unidades e 15,4% de área licenciada, decorrente da produção de três empreendimentos da MRV (Tabela 87) que, somados, compõem 33 blocos de apartamento da categoria de uso EMV4. Segundo a empresa, o Parque Rio Amazonas e o Parque Rio Porteño compõem um dos maiores complexos imobiliário da cidade.

Tabela 87 – Empresas, bairro, empreendimento, unidades e área construída total em m² – RA 48.

EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M²)
MRV EMPREENDIMENTOS S/A		
Loteamento Clube V/ Rio Porteño – EMV4P	256	13.535,13
Jardim Marajo I/Parque Rio Amazonas – EMV4P	448	23.630,93
Parque das Flores II/ Rio Bandeira – EMV4P	352	18.186,82
TOTAL GERAL	1.056	55.352,88

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

RA 49 – João Paulo II – A RA que encerra a descrição na zona Norte contém 3,6% das unidades licenciadas e 2,4% da área construída, como resultado da produção de dois empreendimentos, conforme descritos pela Tabela 88.

Tabela 88 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 49.

EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M²)
LI Pinheiro Empreendimentos Imobiliários LTDA		
Vila Elmaz– EUGA	28	2.058,76
MRV EMPREENDIMENTOS S/A		
Estância São João/ Residencial Parque Rio Tigre – EMV4P	144	6.693,40
TOTAL GERAL	172	8.752,16

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Nas Regiões Administrativas da zona Norte, participam do processo de licenciamento 12 empresas, conforme a Tabela 89, e cabe a MRV o papel de destaque para produção nessa região ao longo deste período, pois a empresa responde por cerca de 88% dos licenciamentos ocorridos exprimindo, assim, a estratégia da empresa em focar sua atuação na provisão da moradia para as camadas populares contempladas pela Faixa 2 do PMCMV, o mesmo público alvo visado pela Rodobens ao buscar, nessa porção do território, implantar seu empreendimento de edificações geminadas. Os demais participantes são constituídos por empresas locais, algumas delas têm participação recorrente nessa região ano após ano, atuando no mercado das EUIT de baixo/médio padrão. Dentre elas, destacam-se a Nunes e Duarte Empreendimentos Imobiliários LTDA e a GRA Participação em Empreendimentos LTDA denotando, assim, uma transição de empreendedores ocasionais para empreendedores ativos, uma vez que passam a

entender o comportamento e lógica de funcionamento do mercado local, aperfeiçoando, assim sua atuação junto ao mercado imobiliário.

Tabela 89 – Empresas atuantes, unidades e área construída licenciada em m² – Central SJRP

EMPRESA	QUANTIDADE (Uhs)	PARTICIPAÇÃO unidades (%)	Área Construída (M ²)	PARTICIPAÇÃO m ² (%)
MRV EMPREENDIMENTOS S/A	1893	87,68%	99.072,39	78,26%
RODOBENS INCORP. E CONSTR.	207	9,59%	22.264,78	17,59%
LI PINHEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28	1,30%	2.058,76	1,63%
RNO EMPREENDIMENTOS	10	0,46%	1.445,33	1,14%
NUNES E DUARTE EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA	6	0,28%	390,68	0,31%
GRA PARTICIPAÇÕES EM EMPREENDIMENTOS LTDA	5	0,23%	336,95	0,27%
ABTÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	4	0,19%	326,50	0,26%
CAMPAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA	2	0,09%	216,00	0,17%
VETOR RIO PRETO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES EIRELI	1	0,05%	293,78	0,23%
FELIPE E LIMA CONSTRUTORA LTDA ME	1	0,05%	67,00	0,05%
MACE FABE PARTICIPAÇÕES LTDA	1	0,05%	63,70	0,05%
JORGE RODRIGUES - RIO PRETO EMPREENDIMENTOS	1	0,05%	63,71	0,05%
TOTAL	2.159	100,0%	126.599,58	100,0%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

4.5.4 – Zona Leste

Como mencionado, ao longo desta década e meia, esta porção do território esteve sempre presente nas dinâmicas imobiliárias residenciais registradas por meio da expedição de habite-se, sobretudo mediante a participação da Rodobens. A referida empresa iniciou o processo de ocupação e expansão da RA 51 – Belvedere, explorando-a ativamente com o lançamento de suas unidades geminadas térreas. Posteriormente, foi seguida por outras empresas, a exemplo do grupo Damha/Encalso, que implantou na região três loteamentos fechados, que totalizam 1.396 lotes e do grupo Pacaembu, responsável pelo Luz da Esperança, um empreendimento composto de 1.038 unidades habitacionais. A Figura 67 do período anterior retrata essa distribuição.

Outro aspecto relacionado à consolidação da habitação nesta região foi a reestruturação urbana imputada a RA 52 – São Deocleciano, uma vez que esta região teve suas dinâmicas imobiliárias alteradas, inicialmente as relacionadas à transformação de uso/ocupação do solo. Destarte, o antigo bairro constituído pelas casas da COHAB e seu comércio local cede espaço para a criação de uma nova centralidade urbana. Além dos investimentos ocorridos na área comercial, a RA foi alvo da implantação de um dos empreendimentos da incorporadora de capital aberto Living.

Assim sendo, segue-se a descrição de cada uma das duas Regiões Administrativas que encerram o quarto período de estudo.

RA 51 – Belvedere – Com 9,41% do licenciamento de unidades e 6,47% da área construída, apresenta apenas dois lançamentos, sendo um referente a uma unidade residencial construída no loteamento fechado Village Damha III predominando, assim, o licenciamento das unidades geminadas construídas pela Rodobens. Essa produção é, por sua vez, referente às duas últimas etapas do Residencial Parque da Liberdade VI, conforme expresso pela Tabela 90, encerrando o ciclo de produções da empresa nesta região da cidade.

Tabela 90 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 51.

EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M²)
CRV CONSTRUTORA E PARTICIPAÇÃO LTDA EPP		
Village Damha Rio Preto III – EUIT	1	173,35
RODOBENS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA		
Residencial Parque da Liberdade VI – EUGT	448	23.001,98
TOTAL GERAL	449	23.175,33

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Nos anos seguintes, a característica monofuncional que foi um traço marcante nessa RA começa a se perder, pois ocorre a implantação de instalações comerciais e de prestação de serviços privados em áreas que ficaram vagas ao longo da implantação dos diversos condomínios e loteamentos. Atualmente, a RA tem recebido investimentos maciços na construção de galerias comerciais e supermercados, sendo que um deles é integrado a um complexo comercial de vinte lojas²³⁹. Deste modo, a criação e ampliação da oferta de serviços e comércio, gerou impactos positivos à economia local e ao espaço urbano, uma vez que gerou postos de trabalho aos moradores do entorno e a implantação de tais equipamentos trouxe diversidade de uso ao espaço urbano, condição ímpar, (ainda mesmo que insuficiente) para a vitalidade de uma localidade.

RA 52 – São Deocleciano – Como exposto ao longo desta pesquisa, essa foi uma região diretamente influenciada pela expansão urbana ocorrida em seu entorno. Fato este que a população que procedeu a ocupação dos empreendimentos privados e públicos realizados na RA 51 – Belvedere passou a usufruir da estrutura urbana existente nesta Região exercendo, assim, influência na esfera do consumo, tanto de sua infraestrutura urbana quanto de prestação de serviços e comércio o que, por sua vez, alterou as dinâmicas imobiliárias locais, sobretudo no bairro São Deocleciano (que empresta o nome a RA em discussão), alterando as características do bairro popular construído pela COHAB na década de 1980, na antiga fazenda Felicidade, para uma nova centralidade urbana.

²³⁹ Cujo montante para compra do terreno e construção da edificação foi de R\$45 milhões (MARQUES, 2015).

Atualmente, nas principais ruas de acesso (ruas Virgílio D. Castro e João José L. Fernandes), as antigas casas populares foram reformadas, ou simplesmente demolidas, e cederam lugar a, pelo menos, 50 estabelecimentos comerciais, dentre eles padarias, casas de carnes, barbearias, pizzarias²⁴⁰, galerias comerciais, lotérica, loja de conveniência e um posto de combustíveis. No caso do posto de combustíveis, por exemplo, para que fosse construído foi necessária a demolição de nove casas (MARQUES, 2015).

No entanto, tal dinâmica causou uma supervalorização imobiliária, sobretudo nos imóveis lindeiros às citadas ruas²⁴¹, cujos valores saltaram entre os anos de 2012 e 2015 de R\$150 mil para R\$400 mil, uma valorização de 166% (MARQUES, 2015). Portanto, a expansão e valorização imobiliária tem induzido os antigos proprietários a vender seus imóveis e se mudar da região, iniciando um processo de gentrificação urbana.

Nesta RA, foram licenciados 8% do total de unidades e 6,3% da área construída por meio da expedição de dois documentos de habite-se. Um dos lançamentos é pertinente ao segundo empreendimento realizado pela incorporadora e construtora Living, o Pleno Vila Flora, que é um conjunto residencial multifamiliar vertical da categoria de uso EMV5P composto por 6 blocos de apartamentos e, por fim, uma unidade residencial construída no loteamento Vila Flora, conforme demonstrado pela Tabela 91 e pela Figura 71.

Tabela 91 – Empresas, bairro, empreendimentos, unidades e área construída total em m² –RA 52.

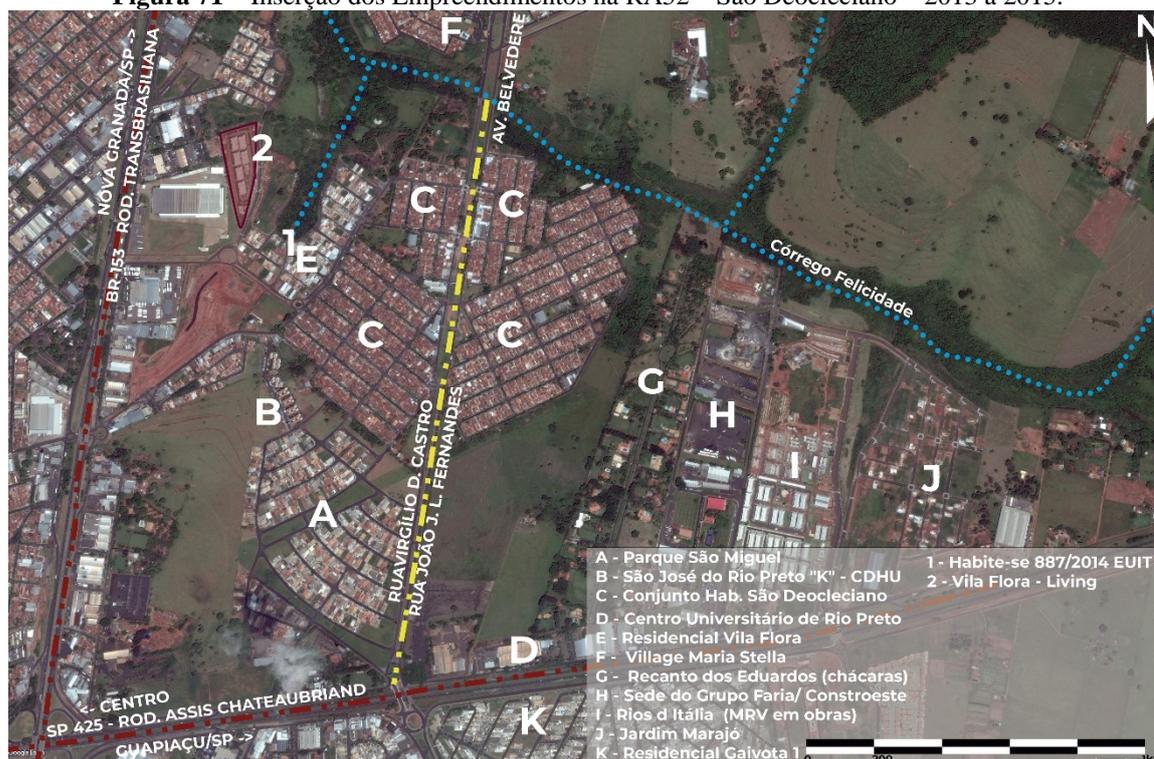
ITEM	EMPRESA / BAIRRO/ EMPREENDIMENTO	QUANTIDADE (Uhs)	Área Construída (M ²)
Construtora House Rio Preto LTDA			
1	São Deocleciano/ Residencial Vila Flora– EUIT	1	77,75
Living Construtora			
2	São Deocleciano/ Residencial Vila Flora– EMV5P	384	22.568,32
TOTAL GERAL		385	22.646,07

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

²⁴⁰ Um exemplo da descentralização da oferta e prestação de serviço, uma tradicional pizzaria localizada em uma região nobre do centro buscou investir nas periferias, buscou inaugurar pontos nos bairros Higienópolis (RA. 16), Eldorado (RA. 32), São Deocleciano (RA. 52) e Caparroz (RA. 46) a um investimento de R\$500 mil por unidade, gerando entorno de 150 empregos diretos (FADIL, 2015).

²⁴¹ Ao final de 2017, para acomodar o intenso fluxo de veículos, ambas as ruas passaram por obras de ampliação, comportando agora duas faixas de rolamento e uma de estacionamento, instalação de semáforos com contador numérico regressivo, instalação de sinalização horizontal, vertical e lombadas.

Figura 71 – Inserção dos Empreendimentos na RA52 – São Deocleciano – 2013 a 2015.



Fonte: Google Earth, outubro de 2015, editado pelo autor.

Nas Regiões Administrativas da zona Leste, participam da produção 13 empresas, ao passo que a Rodobens e a Living são as responsáveis por licenciar 98% da produção (Tabela 92). Tal qual durante o período anterior, neste as demais empresas continuam focando suas ações em unidades de categoria de uso EUIT e EUIA, implantando-as nos loteamentos fechados. No entanto, a área das unidades apresentou aumento, partindo dos 220m² até os 1.100m².

Tabela 92 – Empresas atuantes, unidades e área construída licenciada em m² – Central SJRP

EMPRESA	QUANTIDADE (Uhs)	PARTICIPAÇÃO unidades (%)	Área Construída (M ²)	PARTICIPAÇÃO m ² (%)
RODOBENS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA	448	52,96%	23.001,98	45,63%
LIVING	384	45,39%	22.568,32	44,77%
NOVOS TEMPOS EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA	3	0,35%	910,57	1,81%
SUL PARTICIPAÇÕES S.A.	2	0,24%	459,06	0,91%
CONSTRUTORA HOUSE RIO PRETO LTDA	1	0,12%	77,75	0,15%
BRUALI EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES	1	0,12%	300,43	0,60%
MARSOLA INCORPORADORA CONSTRUÇÃO LTDA	1	0,12%	230,24	0,46%
CRV CONSTRUTORA PARTICIPAÇÃO LTDA EPP	1	0,12%	173,35	0,34%
ALPHA RIO CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA-ME	1	0,12%	288,20	0,57%
DÍAS E MIQUELETTI EMPREENDIMENTOS IMOB. ME	1	0,12%	295,65	0,59%

TERRA NOSTRA	1	0,12%	1.133,44	2,25%
EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA				
GLA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	1	0,12%	703,62	1,40%
LISBOA RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA	1	0,12%	267,53	0,53%
	846	52,96%	50.410,14	45,63%
TOTAL	448	100,0%	23.001,98	100,0%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados na SMO-SJRP em 2017.

Nos anos seguintes a 2015, a MRV estende sua atuação para essa RA. No período da pesquisa, é possível verificar, na Figura 71, as obras referentes ao complexo imobiliário Rios d' Itália (na parte inferior direita da Figura, marcado com o item I) elaborado pela MRV e composto por cinco condomínios. Quando concluídos, somarão à região mais de 2.600 apartamentos e se conformará como o maior empreendimento da empresa na cidade. Em 2017, a incorporadora lançou o Parque Rio Araguaia, localizado em frente ao empreendimento da Living, dotado de 240 apartamentos de 2 dormitórios.

E com essas descrições se encerra a análise realizada sobre o Período 4, bem como se finaliza essa pesquisa sobre a produção imobiliária residencial privada no município de São José do Rio Preto. Assim, verificou que, ao longo de uma década e meia, a produção imobiliária privada ocorreu nas várias direções do território de São José do Rio Preto, de leste a oeste e de norte a sul. Este fato foi consumado em Regiões Administrativas que, ao longo de quinze anos, consolidaram-se como o lócus da produção imobiliária residencial privada, seja por meio dos processos de adensamento construtivos operados pela verticalização (ocorridos principalmente na zona Sul da cidade) ou mediante a criação e ocupação de novas fronteiras urbanas, como as verificadas na porção Leste do território. O fato é que a atividade imobiliária privada atingiu escalas de produção mais amplas que as ocorridas nas décadas anteriores, fator este consumado mediante a construção e expansão da cidade, que é intensamente alimentada pela máquina de crescimento²⁴², a qual é constituída pela aliança política realizada entre os atores constituídos pelo governo (local e nacional), proprietários de terras, empreendedores urbanos e o capital imobiliário no intuito de intensificar os usos da terra para a extração da renda e ganhos privados.

²⁴²Tradução livre do autor. No original “*growth machine*” (LOGAN e MOLOTCH, 1987).

5– CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo deste trabalho foi o de analisar e compreender o desenvolvimento e a influência do mercado imobiliário residencial privado na produção da cidade de São José do Rio Preto. Para tanto, valeu-se da análise dos documentos de habite-se expedidos pela municipalidade aos imóveis produzidos por empresas do ramo da construção civil. Tendo como eixo de investigação a relação entre a produção, sua inserção na malha urbana e, conseqüentemente, os efeitos espaciais decorrentes desta atividade, foi possível avaliar a atuação e a influência do mercado imobiliário residencial primário na produção da cidade. Tal fato se torna importante, dado que este é um traço marcante nas grandes cidades e capitais, mas que, atualmente, em função das novas dinâmicas de produção, financiamento e consumo, tem incidido cada vez com mais peso nas cidades de porte médio.

Assim sendo, com essa pesquisa foi possível verificar quem são os empreendedores urbanos atuantes e envolvidos na estrutura de provisão da moradia da cidade, sua escala e região de atuação, as categorias de uso destinadas a habitação e seus quantitativos. Da mesma forma, verificou-se quais foram as regiões que se encontravam em fase de estagnação, consolidação, expansão ou até mesmo de retração e o ritmo dessas transformações pelos quatro períodos analisados.

À exceção da Rodobens, que atua em duas frentes como especuladora estrutural e empreendedora ativa, as demais empresas que participam ativamente da produção imobiliária na cidade assumem a postura de “empreendedores ativos”, atuando de forma pontual, em regiões cujo potencial de mercado já é conhecido ou entraram no circuito de consumo, como foi o caso ocorrido na zona Norte e Leste da cidade. Estas empresas buscam proximidade geográfica, ou seja, empreendem em terrenos ou áreas próximas, com o intuito de facilitar o gerenciamento do trabalho, assim como ofertar produtos imobiliários similares, uma vez que estes passam a dominar o processo construtivo deste padrão de edificação. Percebe-se, também, uma quantidade considerável de empreendedores ocasionais, muito comum aos anos de *boom* imobiliário.

Deste modo, confirma-se a hipótese delineada para o estudo de que, a atuação das empresas neste nicho contribuiu ativamente para a expansão da cidade e para a dinamização do mercado imobiliário, destacando-se as Regiões Administrativas localizadas nas zonas Sul, Leste e Norte de São José do Rio Preto/SP. Portanto, observou-se que as empresas estão atuando na (re)estruturação

do espaço urbano mediante uma urbanização orientada pela demanda do mercado e apoiada por gestões públicas locais. Destaca-se que tais gestões, historicamente, ignoraram os preceitos básicos do urbanismo contemporâneo na manutenção de uma cidade equilibrada, visto que adotaram Planos Diretores incipientes e permissivos, e realizaram constantes inclusões de áreas rurais ao perímetro urbano, contribuindo para o espraiamento da cidade e para a criação de vazios urbanos.

Logo, tais aspectos têm relação direta com as transformações gerais empreendidas ao longo desta década e meia, realizadas pela ação dos agentes locais e pela introdução de novos atores, os quais estão associados aos novos produtos imobiliários ofertados e ao modo com o qual estes foram financiados conduzindo, assim, intensas modificações no cenário urbano local.

Como exemplo, vê-se a estagnação ocorrida nas zonas Noroeste e Central, a criação e expansão de regiões inteiras, como o caso da RA 51 – Belvedere ou a reestruturação urbana e a criação de novas centralidades nas regiões localizadas ao norte e ao leste do município, assim como a valorização dos imóveis na cidade como um todo.

Verificou-se também que, em cada Período, algumas categorias de uso foram mais preponderantes do que outras, ocorrendo a alternância entre edificações em altura e a construção de unidades geminadas em condomínios fechados. Levou-se em conta que a opção por determinada categoria de uso está relacionada a fatores culturais, econômicos, sociais, legislativos e, sobretudo, de *marketing*, criando assim tendências de uso, pertinentes a aspectos de segurança, estilo de vida ou puramente como viés de mercado.

Apesar dos dados mostrarem que o processo de parcelamento do solo é muito mais avassalador do que o de incorporação de empreendimentos residenciais, ressalta-se o ineditismo desta pesquisa na cidade, com vistas a compreender a influência desta produção no território. É fato que a escala de produção identificada no período foi muito maior do que as verificadas nas décadas de 1980 e 1990, isso acarretou não somente a sobrecarga da capacidade de infraestrutura urbana instalada, sobretudo no que diz respeito à mobilidade urbana, como também efeitos nefastos à paisagem e à diversidade urbana, pois tais empreendimentos não apresentaram relação alguma com seu entorno, uma vez que a padronização urbanística e arquitetônica é tônica desta produção, transformando a cidade em um conjunto monótono, homogêneo e sem identidade.

É fato que o setor imobiliário residencial não é responsável pela totalidade da produção urbana, mas, diante do exposto, verificou-se uma importante participação destas empresas nos processos produtivos do espaço urbano. Isto ocorreu em diferentes escalas e regiões de atuação, pois, como citado, incide na cidade a participação de empresas locais, regionais e nacionais, de

capital aberto ou não que, embasadas no modo de produção capitalista de produção e de consumo recentemente estruturado pelos mecanismos de financeirização do crédito imobiliário, impactaram profundas transformações na estrutura urbana. Suas estratégias de produção estavam ligadas à verticalização em áreas consolidadas ou mediante a criação de amplos empreendimentos horizontais em áreas da franja urbana, independente do estrato social a ser atingido, fato este dado pelo aceite das pessoas em consumir tal produção.

À vista disso, pode-se afirmar que o modo capitalista do consumo do espaço e da produção da moradia nos últimos anos tem se embasado nos mecanismos de financeirização do crédito e da vida diária permeando, assim, o domínio do espaço, intensificando a provisão da moradia por entes privados, inserindo a habitação em um contexto altamente seletivo e limitado a indivíduos que podem acessar e pagar por tal crédito. De fato, o que ocorre é o direcionamento das empresas no atendimento às demandas estabelecidas pelos diversos estratos sociais, uma vez que a condição para a compra do imóvel por tais indivíduos tem relação com a premissa de onde querem morar ou podem morar ²⁴³ ditando, assim, a estratégia de atuação das empresas. Portanto, é perceptível que a cidade se desenvolve pelo interesse do mercado, sendo orientada pelas lógicas imobiliárias privadas, as quais são amparadas pelos interesses políticos local e nacional.

Evidentemente que algumas questões ficaram abertas à discussão, haja vista que a duração da pesquisa foi de dois anos. Dentre tais possíveis discussões, suscita-se a ampliação do recorte realizado, atualizando-o até 2018 e ampliando-o aos imóveis residenciais licenciados por pessoas físicas, bem como o impacto das edificações destinadas a outros usos no espaço urbano, sobretudo as ligadas às atividades de prestação de serviços e comércio, uma vez que são as atividades que conduzem o desenvolvimento econômico da cidade. Além disso, surgem as questões acerca da valorização imobiliária, tanto predial quanto territorial face ao ciclo de expansão e retração observado no mercado imobiliário na cidade, tal como a adoção do novo mapa de divisão espacial que está em fase de aprovação jurídica permitindo, assim, uma leitura completa sobre a influência da construção civil na estrutura intra-urbana e no território de São José do Rio Preto.

²⁴³ Apontamento realizado pela professora Tatiane Almeida de Menezes do Departamento de Economia da UFPE no Seminário moradia e expansão das metrópoles brasileiras, em que as pessoas buscam áreas dotadas de infraestrutura, transporte público, diversidade de usos e oferta de serviços, áreas estas que são altamente especuladas pelos agentes imobiliários e que por sua vez apresentam valores maiores (YANG, ARAÚJO e MENEZES, 2019).

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AALBERS, M. B. *Corporate financialization*. Oxford: Wiley, 2017a.
- AALBERS, M. B. THE VARIEGATED FINANCIALIZATION OF HOUSING. **INTERNATIONAL JOURNAL OF URBAN AND REGIONAL RESEARCH**, v. 41, p. 542-554, september 2017b.
- ABECIP. **Como funciona o novo Sistema de Financiamento Imobiliário**. Brasília: Abecip, 19[98].
- ABNT. Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios. **NBR 12721**, Rio de Janeiro, 28 ago. 2006.
- ABRAININC. Informe Fevereiro de 2016 - análise do trimestre outubro-dezembro. **Setor encerra o ano de 2015 com desempenho negativo**, 2016. Disponível em: <https://abrainc.org.br/wp-content/uploads/2016/02/Release-Abrainc_201602.pdf>. Acesso em: 21 mai 2018.
- ABRAMO, P. **CARACTERÍSTICAS ESTRUTURAIS DOS MERCADOS INFORMAIS DE SOLO NA AMÉRICA LATINA: FORMAS DE FUNCIONAMENTO**. Belém: Anpur, v. 12, 2007a. 22 p.
- ABRAMO, P. A cidade Com-fusa: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 9, n. 2, p. 25-54, 2007b.
- ABREU, A. Setor imobiliário aposta fichas no 2º semestre. **Diário da Região**, São José do Rio Preto, 27 março 2016. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/_conteudo/economia/setor-imobiliário-aposta-fichas-no-2º-semester-1.410403.html>. Acesso em: 02 jun 2018.
- AFONSO, J. R.; ARAÚJO, E. A.; NÓBREGA, M. A. R. **O IPTU no Brasil: um diagnóstico abrangente**. Rio de Janeiro: FGV, v. 4, 2013.
- AFONSO, J. R.; CASTRO, K. P. **IPTU e Finanças Públicas Municipais no Brasil: Dificuldades e Potencial**. São Paulo: FGV/ IBRE, 2014.
- AGNESE, R. D. **Mercado de Capitais e o Investimento Imobiliário - 1º Fórum de Investimentos Imobiliários**. RB CAPITAL. São Paulo, p. 14. 2014.
- AMATO, F. B. Patrimônio de afetação em sociedades de propósito específico como diferencial competitivo na venda de imóveis residenciais. **Construção e Mercado**, São Paulo, p. 1-5, set. 2007.
- AMBROSIO, D. MRV registra alta de 26% no lucro líquido no trimestre. **Jornal Valor Econômico**, São Paulo, 09 outubro 2011.
- AMORIM, L. Revista Exame. **Construção civil vive crise sem precedentes no Brasil**, 2015. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/revista-exame/a-crise-e-a-crise-da-construcao/>>. Acesso em: 20 mai 2018.
- ARANTES, L. **Almanaque da História de São José do Rio Preto**. São José do Rio Preto: Jornal Bom Dia, 2006.

ASSIS, C. IPTU de Sorocaba é menor entre 10 cidades avaliadas em estudo. **Prefeitura de Sorocaba**, 2018. Disponível em: <<http://agencia.sorocaba.sp.gov.br/iptu-de-sorocaba-e-menor-entre-10-cidades-avaliadas-em-estudo/>>. Acesso em: 18 dez 2018.

AVERBECK, C. E.; DE CESARE, C. Da avaliação de imóveis. In: CUNHA, E. M. P.; ERBA, D. A. **Diretrizes para a criação, instituição e atualização do cadastro territorial multifinalitário nos municípios brasileiros**. Brasília: Ministério das Cidades, 2010. p. 107-136.

AZEVEDO, A. M. **Territorialidade e plano diretor em São José do Rio Preto**. Rio Claro: Dissertação (Mestrado) – Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, 2004.

BALL, M. **Housing Policy and Economic Power**. Londres: Methuen, 1983.

BALL, M. Housing analysis: time for a theoretical refocus. **Housing studies**, London, v. 1, n. 3, p. 147-166, 1986.

BALL, M. Markets and the Structure of the Housebuilding. **Urban Studies**, v. 40, n. 5–6, p. 897–916, 2003.

BARCELLA, B. L. S. Entre o geral e o particular: comparação entre os mercados fundiários das cidades de Ribeirão Preto (SP) e São Carlos (SP). **Geografia e Pesquisa**, Ourinhos, v. 11, n. 1, p. 49-63, 2017.

BOLÇONE, O.; LEME, E. **Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto**. ed. 24. São José do Rio Preto: Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação, 2009.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade/FAPESP, 1998. 711-732 p.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do**. São Paulo: Annablume, 2007.

BRAGANÇA, G.; PESSOA, M.; SOUZA, G. **Evolução Recente do Mercado de Debêntures no Brasil: as debêntures incentivadas**. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, v. 2158, 2015.

BRANDI, A. **São José do Rio Preto: roteiro histórico do distrito: contribuição para o conhecimento de suas raízes**. São José do Rio Preto: Riopretense, 2002.

BRASIL. **Política Nacional de Habitação**. Brasília: Ministério das Cidades, 2004.

BREDA, F. M. **Produção imobiliária sob dominância do capital financeiro: tendências e contradições**. 2016. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo - Carlos: [s.n.], 2016.

BROOKFIELD INCORPORAÇÕES. Prospecto definitivo de distribuição pública da segunda emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries da Brookfield Incorporações S.A. **Santander Global Ranking & Markets**, 2010. Disponível em:

<https://www.santander.com.br/document/gsb/Brookfield_Prospecto20Definitivo.pdf>.

Acesso em: 24 jan. 2019.

BUENO, J. C. L. **A expansão física de São José do Rio Preto de 1980 A 2000**. São Paulo: Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo, 2003.

BURGATDT, L. PINI Construção Mercado - Negócios de Incorporação e Construção Civil. **Rio Preto em expansão - Verticalização de São José do Rio Preto é impulsionada pela demanda da baixa renda; loteamentos de alto padrão também são destaque na região**, 2011. Disponível em: <<http://construcaomercado17.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/117/rio-preto-em-expansao-verticalizacao-de-sao-jose-do-282496-1.aspx>>. Acesso em: 11 novembro 2018.

CANO, W. Reflexões Sobre O Papel Do Capital Mercantil Na Questão Regional De Urbana Do Brasil. **IE/UNICAMP**, n. 177. Campinas, maio 2010.

CARDOSO, A.; JAENISCH, S. **Mercado imobiliário e política habitacional nos governos de Lula e Dilma**: entre o mercado financeiro e a produção habitacional subsidiada. XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. São Paulo: [s.n.]. 2017. p. 1-20.

CARDOSO, A.; LEAL, J. Housing Markets in Brazil: Recent Trends and Governmental Responses to the 2008 Crisis. **European Journal of Housing Policy**, n. 10, p. 191-208, june 2010.

CARLOMAGNO, B.; MOREIRA, M. Zona Norte cresceu 25% na última década. **Diário da Região**, 2014. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/index.php?id=/economia/materia.php&cd_matia=784513>. Acesso em: 25 maio 2014.

CARVALHO, L. Medida provisória recém-publicada aquece mercado de debêntures de infraestrutura. Expectativa é de publicação de novo decreto. **Infraestrutura Urbana - Projetos, custos e construção**, São Paulo, Set 2014. Disponível em: <<http://infraestruturaurbana17.pini.com.br/solucoes-tecnicas/42/artigo326321-2.aspx>>. Acesso em: 19 jan 2019.

CASTRO, C. M. P. **A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90**. São Paulo: Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, 1999. 235 p.

CASTRO, C.; SHIMBO, L. Das cooperativas autofinanciadas às construtoras e incorporadoras de capital aberto: a ampliação do mercado habitacional. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. Vol. 12, n. 2, p. p. 53-74, 2010.

CAVENAGHI, A. Uma guerra, dois mapas e duas fotografias. O Sertão do Noroeste Paulista e a aventura do registro iconográfico ao final do século XIX. **Projeto História**, São Paulo, v. 32, jan./jun. 2006.

CRESTANA, J. Balanço Imobiliário 2008. **SECOVI SP - O Sindicato da Habitação**, 2008. Disponível em: <<http://balanco.secovi.com.br/2008/>>. Acesso em: 01 jul 2018.

CRESTANA, J. Balanço do mercado imobiliário 2010. **SECOVI SP - O Sindicato da Habitação**, 2010. Disponível em: <<http://balanco.secovi.com.br/2010/>>. Acesso em: 01 jul 2018.

CUNHA, G. R. **O Programa Minha Casa Minha Vida em São José do Rio Preto/SP: Estado, Mercado, Planejamento Urbano e Habitação**. Tese (Doutorado Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo): Instituto de Arquitetura e Urbanismo de São Carlos - Universidade de São Paulo, 2014.

DEDECCA, C.; MONTALI, L.; BAENINGER, R. (. **Regiões Metropolitanas e Pólos Econômicos do Estado de São Paulo: desigualdades e indicadores para as Políticas Sociais - Pólo Econômico de São José do Rio Preto**. Campinas: UNICAMP, 2009.

DIÁRIO DA REGIÃO. Editoriais. **Expansão do perímetro urbano Diário da Região**, 2017a. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/_conteudo/2017/12/secoes/opiniaio/editoriais/1087312-expansao-do-perimetro-urbano.html>. Acesso em: 30 junho 2018.

DIÁRIO DA REGIÃO. Em expansão. **Diário da Região**, 2017b. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/_conteudo/2016/10/cidades/633914-vitor-e-outros-294-tocam-a-vida-na-favela-do-vila-italia.html>. Acesso em: 30 junho 2018.

FADIL, N. Empresas vão aonde está o consumidor de Rio Preto. **Diário da Região**, 2015. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/index.php?id=/economia/materia.php&cd_matia=670785>. Acesso em: 19 nov 2018.

FELDMAN, S. **Planejamento e zoneamento São Paulo: 1947-1972**. São Paulo: Edusp, FAPESP, 2005.

FERRO, B. Imóveis residenciais têm preços estabilizados em Rio Preto. **Diário da Região**, 2015. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/_conteudo/economia/im%C3%B3veis-residenciais-t%C3%AAm-pre%C3%A7os-estabilizados-em-rio-preto-1.3788.html>. Acesso em: 12 novembro 2018.

FIORAVANTE, D. G.; FURTADO, B. A. Crédito imobiliário. In: NEGRI, J. A. D.; ARAÚJO, B. C.; BACELETTE, R. **Financiamento do desenvolvimento no Brasil**. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2018. Cap. 6, p. 316.

FIORAVANTI, C. A vida entre muros - Condomínios fechados e shopping centers acentuam a separação socioespacial em cidades médias. **Pesquisa FAPESP**, São Paulo, v. 18, n. 254, p. 78-83, abril 2017.

FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Campinas: Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) - IE-Unicamp, 2011.

FRANCISCO, A. Contribuição à história da urbanização de São José do Rio Preto-SP. **Tópos**, v. 5, n. 1, p. 119-142, 2011.

FREITAS, G. M. D. **Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto**. 33^a. ed. São José do Rio Preto: Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico, 2018.

GARCIA, H. J. E. **São José do Rio Preto: Relatório sobre estudo de urbanização da cidade**. São José do Rio Preto. 1958.

GARREUAU, J. **Edge city: Life on the New Frontier**. New York: Anchor Books, 1991.

GIAMBIAGI, F.; VELOSO, F.; VILLELA, A. Determinantes do "milagre" econômico brasileiro (1968-1973): uma análise empírica. **Revista Brasileira de Economia**, v. 62, n. 2, Rio de Janeiro, p. 221-246, Apr./June 2008.

HALFELD, M. CBN. **CBN DINHEIRO**, 2015. Disponível em: <<http://cbn.globoradio.globo.com/comentaristas/mauro-halfeld/2015/09/17/MELHOR-VENDER-IMOVEL-SEM-LUCRO-DO-QUE-ESPERAR-VALORIZACAO.htm>>. Acesso em: 01 jul 2018.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

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

HARVEY, D. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

HERTZBERGER, N. **Lições de Arquitetura**. São Paulo: Martins Fontes, 1999.

HOLTZ, F. Incorporadoras multiplicam crédito com debêntures do FGTS. **Estadão**, 2010. Disponível em: <<https://economia.estadao.com.br/noticias/mercados,incorporadoras-multiplicam-credito-com-debentures-do-fgts,28148e>>. Acesso em: 19 jan. 2019.

HUCHZERMEYER, M. Housing Subsidies and Urban Segregation: A Reflection on the Case of South Africa. **International Seminar on Segregation in the City**, São Paulo, 24, n. 45, 26-28 July 2001. 1-15.

IBGE. **Censo demográfico 2000: características da população e dos domicílios: resultados do universo**. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, 2001.

IBGE. **Regiões de Influência das Cidades. 2007**. Rio de Janeiro: Ministério do Planejamento Orçamento e Gestão - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, 2008.

IBGE. **Evolução da divisão territorial do Brasil 1872-2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2011a. 261 p.

IBGE. **Censo demográfico 2010: características da população e dos domicílios: resultados do universo**. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, 2011b.

IBGE. **Perfil dos Municípios Brasileiros 2015**. Rio de Janeiro : IBGE, 2016.

JARAMILLO, S. Las formas de producción del espacio construido en Bogotá. In: PRADILLA, E. **Ensayos sobre el problema de vivienda en América Latina**. México: UAM, 1987. p. 149-212.

JARAMILLO, S. **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano**. 2^a ed. ed. Bogotá: Universidad de los Andes: Ediciones Uniandes, 2010.

JORGENSEN, P. O mercado imobiliário e a formação dos preços do solo. In: PINHEIRO, O. M.; COORD. **Acesso à terra urbanizada implementação de Planos Diretores e regularização fundiária plena**. Florianópolis; Brasília: UFSC; Ministério das Cidades, 2008. Cap. Aula 2, p. 51-74. ISBN 978-85-7426-018-1.

JUNIOR SILVA, C. G. **A Política Habitacional Brasileira, entre 2003 e 2010: Rupturas e Continuísmos**. Araraquara: Dissertação (Mestrado em Economia) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Letras, 2011. 145 p.

KLINK, J.; SOUZA, M. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. **Cadernos Metr pole**, São Paulo, v. 19, n. 39, p. 379-406, ago. 2017.

KOWARICK, L. **A espolia o urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

LEFEBVRE, H. **A revolu o urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 2002.

LEFEBVRE, H. **A produ o do espaço**. [S.l.]: Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4e  d. Paris: Éditions Anthropos, 2000), 2006.

LEME, E. **Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto**. 15^a. ed. São José do Rio Preto: Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inova o, 2000.

LEME, E. **Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto**. 16^a. ed. São José do Rio Preto: Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inova o, 2001.

LEME, E. **Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto**. 23^a. ed. São José do Rio Preto: Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inova o, 2008.

LEME, E. **Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto**. 28^a. ed. São José do Rio Preto: Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inova o, 2013.

LEME, E. **Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto**. 31^a. ed. São José do Rio Preto: Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inova o, 2016.

LEUNG, C. Macroeconomics and housing: a review of the literature. **Journal of Housing Economics**, n. 13, p. 249-267, 2004.

LIMA JR, J.; GREGÓRIO, C. **VALUATION E INVESTIMENTO NAS A OES DAS EMPRESAS DE REAL ESTATE NO BRASIL: CENÁRIO DO CICLO DE CAPTA O INTENSIVA 2005-2007**. Mercados emergentes de Real Estate:novos desafios e oportunidades. São Paulo: VIII Seminário Internacional da LARES. 2008.

LIMA, E. Portal da prefeitura de Rio Preto. **Prefeitura envia 1^o projeto de inclusão de  rea**, 2012. Disponivel em: <<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:ZyGT-E7-VuMJ:www2.riopreto.sp.gov.br/blog/index.php/13300/+&cd=3&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>>. Acesso em: 05 mai 2018.

LIMA, R. Cabem 76 mil imóveis nos vazios urbanos. **Diário da Região**, 2017. Disponivel em: <https://www.diariodaregiao.com.br/_conteudo/politica/cabem-76-mil-im%C3%B3veis-nos-vazios-urbanos-1.687804.html>. Acesso em: 30 junho 2018.

LOGAN, J. R.; MOLOTCH, H. L. **Urban fortunes: the political economy of place**. Berkeley: University of California Press, 1987.

LOPREATO, F. L. C. **Aspectos da Atuação Estatal de FHC a Dilma**. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, v. 2039, 2015.

MACHADO, J.; MENDES, C. O centro de Maringá e a sua verticalização. **Boletim de Geografia**, Maringá, v. 21, n. 1, p. 60 - 84, 2003.

MARCUSE, P. Subprime Housing Crisis. **Habitat International Coalition**, 2008. Disponível em: <<http://www.hic-gs.org/articles.php?pid=2281>>. Acesso em: 15 jan. 2018.

MARICATO, E. Metrôpole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência. **Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos**, São Paulo, 1995. Disponível em: <http://fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato_metrperif.pdf>. Acesso em: 23 jan. 2019.

MARICATO, E. A Nova Política Nacional de Habitação. **Jornal O Valor**, nov. 2005.

MARICATO, E. O Ministério das Cidades e a política nacional de desenvolvimento urbano : Cidades brasileiras: a matriz patrimonialista. **Políticas Sociais - acompanhamento e análise**, Brasília, v. 12, p. 211-220, 2006.

MARICATO, E. **O "Minha Casa" é um avanço, mas segregação urbana fica intocada**, 2009a. Disponível em: <<https://www.cartamaior.com.br/?/Editoria/Politica/O-Minha-Casa-e-um-avanco-mas-segregacao-urbana-fica-intocada/4/15160>>. Acesso em: 01 mar 2018.

MARICATO, E. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. **Cardenos Metrôpoles**, São Paulo, n. 21, p. 33-52, 1º sem 2009b.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2014.

MARICATO, E.; AKAISHI, G. Outras Palavras. **O Brasil na era das cidades-condomínio**, 2018. Disponível em: <<https://outraspalavras.net/brasil/o-brasil-na-era-das-cidades-condominio/>>. Acesso em: 01 maio 2018.

MARQUES, R. São Deocleciano subiu na vida. **Diário da Região**, 2015. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/index.php?id=/cidades/materia.php&cd_matia=714990>. Acesso em: 17 novembro 2018.

MARQUES, V. Projeto reajusta IPTU em 6,7% e faz alterações na planta genérica. **Diário da Região**, 2016. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/index.php?id=/politica/materia.php&cd_matia=873984>. Acesso em: 03 jan. 2019.

MAZZOCO, H. Prefeitura cria critérios para inclusão de áreas. **Diário da Região**, 2012. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/index.php?id=/politica/materia.php&cd_matia=1028114>. Acesso em: 30 junho 2018.

MEIRELES, E. **Provisão do Programa "Minha Casa Minha Vida" em São José do Rio Preto - SP**: inserção, adequação urbana e socioeconômica de empreendimentos habitacionais.

São Carlos: Tese (Doutorado) - Programa de PósGraduação em Engenharia Urbana da Universidade Federal de São Carlos, 2016.

MEIRELES, E.; CASTRO, C. M. P. Provisão do Programa Minha Casa, Minha Vida em São José do Rio Preto, SP: inserção urbana e adequação socioeconômica e ambiental - um estudo de caso do conjunto habitacional Nova Esperança. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 17, n. 3, p. 219-233, jul 2017.

MELAZZO, E. Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho. **Anais do XVI Encontro Nacional de Geógrafos**, Porto Alegre, 2010.

MELAZZO, E. INTERAÇÕES, COMBINAÇÕES E SINERGIAS: PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO, DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS E O PROGRAMA MINHA CASA MINHAVIDA EM CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS. In: BELLET, C., et al. **Urbanización, producción y consumo en ciudades medias / intermedias - Urbanização, produção e consumo em cidades médias / intermediárias**. Lleida: Edicions de la Universitat de Lleida, v. 1, 2015. Cap. 6, p. 373-396.

MENDONÇA, M. J. **O Crédito Imobiliário no Brasil e sua Relação com a Política Monetária**. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, v. 1909, 2013.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Política nacional de desenvolvimento urbano**. Brasília: Ministério das Cidades, v. Caderno 1, 2004.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Programa Habitar Brasil BID**. Brasília: Ministério das Cidades, 2007.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Plano Nacional de Habitação**. Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Investimentos do Ministério das Cidades - 2018**. Ministério das Cidades. Brasília, p. 50. 2018.

MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO. **2º Balanço do PAC 2015 - 2018**. Brasília: Ministério do Planejamento, v. ANO I, 2015.

MIRANDA, B. **Impactos da Financeirização sobre a Fragilidade Micro e Macroeconômica**: um estudo para a economia brasileira entre os anos de 1995-2012. 2013. Tese (Doutorado em economia) Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal de Minas Gerais: [s.n.], 2013.

MOLLER, L. F. **Planta de valores genéricos**: avaliação coletiva de imóveis para fins tributários. Porto Alegre: Sagra-Luzzatto, 1989.

MONBEIG, P. **Pioneiros e fazendeiros de São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1998.

MORA, M. **A Evolução do Crédito no Brasil entre 2003 e 2010**. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, v. 2022, 2015.

MRV. MRV ENGENHARIA. **HISTÓRICO E PERFIL CORPORATIVO**, 2018. Disponível em: <https://ri.mrv.com.br/ShowCanal/Historico-e-perfil-corporativo?=1dDy8FcebU/IQYdYSyW0JQ==>. Acesso em: 03 jun 2018.

NADAL, L.; LINKA, C. Minha Casa Minha Vida (MCMV), Access and Mobility: A Case for Transit-Oriented Low Income Housing in Rio de Janeiro. **Lincoln Institute of Land Policy**, Cambridge, p. 1-65, february 2018.

NASCIMENTO, A. Contradições e deficiências do Programa Minha Casa, Minha Vida: implicações e rebatimentos sobre a dinâmica socioespacial das cidades médias brasileiras. **GEOgraphia**, Niterói, v. 16, n. 32, p. 68 - 89, 2014.

OLIVER ARQUITETURA. **Plano Municipal de Habitação de Interesse Social - Etapa II: diagnóstico do setor habitacional**. São José do Rio Preto: OLIVER ARQUITETURA, 2011.

OTERO, E. V. **Reestruturação urbana em cidades médias paulistas: a cidade como negócio**. São Paulo: Tese (Doutorado - Área de concentração: Planejamento Urbano e Regional) - FAUUSP, 2016.

PAIVA, A.; ANTUNES, A. F. B. GERAÇÃO DE PLANTA DE VALORES GENÉRICOS A PARTIR DO CADASTRO TERRITORIAL URBANO. **Revista Brasileira de Cartografia**, Rio de Janeiro, v. 3, n. 69, p. 505-518, mar 2017.

PAULA, N.; MAZZETTO, T. Os fluxos de IDE no Brasil nos anos 1990: uma revisão de literatura à luz das transformações em curso. **Revista de Economia Política**, São Paulo, v. 31, n. nº 3 (123), p. 370-380, julho-setembro 2011.

PAULANI, L. **Brasil Delivery: servidão financeira e estado de emergência econômico**. São Paulo: Boitempo, 2008.

PDG REALTY. PDG - Relação com Investidores. **Transcrição da teleconferência resultados do 4T07**, 18 mar 2008. Disponível em: http://ri.pdg.com.br/arquivos/arq_125_8847.pdf. Acesso em: 12 mar 2018.

PEREIRA, A. L. S. Financialization of Housing in Brazil: New Frontiers. **International Journal of Urban and Regional Research**, 41, n. 4, July 2017. 604-622.

PETISCO, A. C. D. A. **Cidades, competição e planejamento: a reestruturação dos anos 1990 em São José do Rio Preto - SP**. São Carlos: Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana - Universidade Federal de São Carlos, 2006.

RIBEIRO, L. C. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. 2. ed. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

RIBEIRO, L. C. Q.; DINIZ, N. Financeirização, mercantilização e reestruturação espaço-temporal: reflexões a partir do enfoque dos ciclos sistêmicos de acumulação e da teoria do duplo movimento. **Caderno Metrópolis**, São Paulo, p. 351-377, ago 2017.

RNI. RODOBENS Negócios Imobiliários. **Apresentação dos Resultados 3T07**, 2007. Disponível em: http://www.mzweb.com.br/rodobens2008/web/arquivos/Rodobens_ApresentCorporat_Port_04jun07.pdf. Acesso em: 27 mai 2018.

RNI. Rodobens Negócios Imobiliários S.A. **Demonstrações Financeiras Referentes aos Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007 e Parecer dos Auditores Independentes**, 2008. Disponível em: <http://ri.rni.com.br/arquivos/ARQUIVO%20IPE_DFP_2008.pdf>. Acesso em: 18 out 2018.

RNI. Empresas Rodobens. **Prorrogado Feirão Nacional de imóveis em Campos dos Goytacazes**, 2011. Disponível em: <<http://www.rodobens.com.br/ES-ES/Releases/Paginas/Prorrogado%20Feirão%20Nacional%20de%20imóveis%20em%20Campos%20dos%20Goytacazes.aspx>>. Acesso em: 08 mai 2018.

RNI. Empresas Rodobens. **Rodobens Negócios Imobiliários fecha os 9M11 com robusta posição de caixa**, 2012. Disponível em: <<http://www.rodobens.com.br/empresasrodobens/PT-BR/Releases/Paginas/Negócios%20Imobiliários%20fecha%20os%209M11%20com%20robusta%20posição%20de%20caixa.aspx?R=1>>. Acesso em: 29 maio 2018.

RNI. RNI - Relações com Investidores. **CENTRAL DE DOWNLOADS - Transcrição da teleconferência resultados do 3T13**, 2013. Disponível em: <http://ri.rni.com.br/download_arquivos.asp?id_arquivo=582321E9-BAA8-4A12-8795-C233B0D5B377>. Acesso em: 12 mar 2018.

RNI. Rodobens Imóveis. **Imprensa**, 08 Outubro 2015. Disponível em: <<https://rodobensimoveis.com.br/imprensa/pdfs/rodobens-negrcios-imobilirrios-reforra-lideranca-no-mercado-imobilirrio-de-rio-preto.pdf>>. Acesso em: 11 Fevereiro 2017.

ROLNIK,. **Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015a.

ROLNIK, R. E. A. O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 17, n. 33, p. 127-154, maio 2015b.

ROYER, L. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. São Paulo: Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2009.

RUFINO, M. B. C. **Incorporação da MetrÓpole: centralização do capital no imobiliário e nova lógica de produção do espaço**. São Paulo: Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, FAUUSP, 2012.

RUTLAND, T. The Financialization of Urban Redevelopment. **Geography Compass**, n. 4, p. 1167 - 1178, August 2010.

SANFELICI, D. **A metrÓpole sobre ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil**. São Paulo: Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Departamento de Geografia da Faculdade de Letras, e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 2013a.

SANFELICI, D. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **EURE**, Santiago, 2013b. 27-46.

SANFELICI, D.; HALBERT, L. Financial markets, developers and the geographies of housing in Brazil: A supply-side account. **Urban Studies**, v. 53, p. 1 - 21, 2015.

SANTORO, P. F. **Planejar a expansão urbana: dilemas e perspectivas**. 360f.: Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

SANTOS, A. C. **MUDANÇAS E PERMANÊNCIAS NA POLÍTICA URBANA E O SEU PAPEL NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DESIGUAL: Estudo de São José do Rio Preto - SP**. Campinas: Tese (Doutorado Instituto de Filosofia e Ciências Humanas), 2013.

SANTOS, M. **METAMORFOSES DO ESPAÇO HABITADO, fundamentos. Teórico e metodológico da geografia**. 5ª. ed. São Paulo: Hucitec, 1997.

SANTOS, M. **A Urbanização Brasileira**. 5ª. ed. São Paulo: EDUSP, 2008.

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO. Lei n. 5.134 de 23 de dez. de 1992. **Cria o sistema viário básico do município de são josé do rio preto, em consonância com as diretrizes plano diretor de desenvolvimento do município**, São José do Rio Preto, 23 dez. 1992a.

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO. Lei n. 5.135, de 24 de dez. de 1992. **Lei de zoneamento, uso e ocupação do solo**, São José do Rio Preto, dez 1992b.

SÃO JOSE DO RIO PRETO. Lei n. 5.138, de 28 de dezembro 1992. **Aprova a Lei de Parcelamento do Solo, em cumprimento aos objetivos e diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento.**”, São José do Rio Preto, 28 dez. 1992c.

SÃO PAULO. Decreto N.º 12.342, de 27-09-78. **Aprova o Regulamento a que se refere o artigo 22 do Decreto-lei 211, de 30 de março de 1970, que dispõe sobre normas de promoção, preservação e recuperação da saúde no campo de competência da Secretaria de Estado da Saúde**, São Paulo, set. 1978.

SÃO PAULO. Lei n.º 11.228, de 25 de junho de 1992. **Dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento**, São Paulo, jun 1992.

SÃO PAULO. DECRETO n° 52.053. **Reestrutura o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB e dá providências correlatas**, São Paulo, 13 ago. 2007.

SÃO PAULO. Decreto n° 56.819 de 10 de mar. de 2011. **Institui o Regulamento de Segurança contra Incêndio das edificações e áreas de risco no Estado de São Paulo e estabelece outras providências.**, São Paulo, mar 2011.

SEADE. Fundação Seade. **Pesquisa de Investimentos Anunciados no Estado de São Paulo (Piesp)**, 2018. Disponível em: <<http://www.seade.gov.br/pesquisas-em-campo/pesquisa-de-investimentos-anunciados-no-estado-de-sao-paulo-piesp/>>. Acesso em: 08 mai 2018.

SECOVI. **Secovi-SP divulga Estudo de Mercado de São José do Rio Preto**. Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo. São Paulo, p. 4. 2015b.

SECOVI-SP. **Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município**. Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo. São Paulo, p. 24. 2010.

SECOVI-SP. **Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município.** Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo. São Paulo, p. 32. 2011.

SECOVI-SP. **Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município.** Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo. São Paulo, p. 42. 2012.

SECOVI-SP. **Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município.** Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo. São Paulo, p. 43. 2013.

SECOVI-SP. **Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município.** Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo. São Paulo, p. 43. 2014.

SECOVI-SP. **Relatório de Aprovações de Loteamentos - Por Município.** Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo. São Paulo, p. 42. 2015a.

SHIMBO, L. **Financeirização, padronização e expansão:** os empreendimentos residenciais econômicos de empresas construtoras configurando cidades. In XIII ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR. Florianópolis: [s.n.]. 2009.

SHIMBO, L. **Habitação social, habitação de mercado:** a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. São Carlos: Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, 2010.

SÍGOLO, L.. **O boom imobiliário na metrópole paulistana:** o avanço do mercado formal sobre a periferia e a nova cartografia da segregação socioespacial. São Paulo: Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2014.

SILVA, H. M. B. et al. **Características da produção imobiliária formal nos anos 2000 e seus efeitos sobre o custo e condições de habitação na região metropolitana de São Paulo.** Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2015.

SILVA, R. S. **Processo urbano no Brasil.** Univesidade Federal de São Carlos - Programa de Pós Graduação em Engenharia Urbana - Disciplina EUR 411 - Urbanismo, 13 mar de 2017: Notas de aula, 2017.

SIQUEIRA, C. MP vai apurar denúncia de vereador de Rio Preto. **Estadão**, 2011. Disponível em: <<http://politica.estadao.com.br/noticias/eleicoes,mp-vai-apurar-denuncia-de-vereador-de-rio-preto-imp-,802781>>. Acesso em: 30 junho 2018.

SMOLKA, M. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPU/UFRJ**, Rio de Janeiro, v. ano II, n. 1, p. 41-78, jan/abril 1987.

SMOLKA, M. O. **Recuperação de Mais-Valias Fundiárias na América Latina:** Políticas e Instrumentos para o Desenvolvimento Urbano. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2014. ISBN 978-1-55844-295-5.

SOBEET. “Recorde de US\$ 34,6 bilhões de ingressos de investimento direto estrangeiro (IDE) coloca ca Brasil na quinta posição entre países em desenvolvimento”. **Boletim Sobeet**, v. VII, n. 52, p. 4, janeiro 2008.

SOUZA, C. A. (.). **Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto**. São José do Rio Preto: Secretaria Municipal de Planejamento, 1991.

SOUZA, C. H. G.; GALI, B. GEOPROCESSAMENTO APLICADO NO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO: DO CADASTRO AO PLANO DIRETOR. **II Simpósio Brasileiro de Geomática e V Colóquio Brasileiro de Ciências Geodésicas**, Presidente Prudente, 24-27 jul 2007. 604-610.

SOUZA, M. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: HUCITEC/ EDUSP, 1994.

SPOSITO, M. Reestruturação Urbana e Segregação Socioespacial no Interior Paulista. **Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, Barcelona, v. 11, n. 245, ago 2007.

SPOSITO, M. E. B. A cidade dentro da cidade. Uma edge city em São José do Rio Preto. **Revista Electrónica De Geografía Y Ciencias Sociales**, Barcelona, v. VII, n. 146(045), p. 1-13, ago 2003.

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

STEINBERGER, M.; BRUNA, G. C. Cidades médias: elos do urbano-regional e do público-privado. In: ANDRADE, T. A.; SERRA, R. V. **Cidades Médias Brasileiras**. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2001. Cap. 2, p. 35-77.

TEODÓZIO, D. **Do sertão à cidade: planejamento urbano em São José do Rio Preto: dos anos 50 aos anos 2000**. São Carlos: Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo e Área de Concentração em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo - Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, 2008.

THÉRY, H. Capítulo 2 - Caracterização do Território. In: _____ **Atlas Seade da Economia Paulista**. São Paulo: SEADE, 2006b.

THÉRY, H. Capítulo 3 - Economia e Sociedade. In: _____ **Atlas Seade da Economia Paulista**. São Paulo: SEADE, 2006c.

THERY, H. NOVAS PAISAGENS URBANAS DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. **Mercator**, Fortaleza, v. 16, n. 16002, p. 1-14, jan 2017.

TOPALOV, C. **La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis**. Cidade do México: Edicol, 1979.

TRATA BRASIL. **RANKING DO SANEAMENTO**. São Paulo: Instituto Trata Brasil, 2016.

TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO. **Relatório e parecer prévio sobre as contas do governo da república - Exercício de 2014 - Programa de Aceleração**. Brasília: Tribunal de Contas de União, 2016.

UQBAR. **Anuário securitização e financiamento imobiliário**. Rio de Janeiro: Uqbar publicações, 2016.

UQBAR. Uqbar. **Dicionário de Finanças**, 2018. Disponível em: <http://manual.uqbar.com.br/portal/Manual/default/Content?action=2&uri=/Manual/A/ativo_1astro.html>. Acesso em: 04 jun. 2018.

VASCONCELOS, L. A. T. **Desenvolvimento economico e urbanização nas regiões administrativas de São Jose do Rio Preto e de Araçatuba**. [S.l.]: Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia, Campinas, SP, 1992.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

VILLAÇA, F. **As ilusões do plano diretor**. São Paulo: Edição do autor, 2005.

WOLFFENBÜTTEL, A. INDICADORES. **Desafios do desenvolvimento - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada**, Brasília, v. Ano 1, n. 4, p. 80-81, nov 2004.

YANG, P.; ARAÚJO, B.; MENEZES, T. É possível adensar as grandes metrópoles brasileiras ? **Seminário moradia e expansão das metrópoles brasileiras**, São Paulo, 22 jan. 2019.

YAZBEK, P. **Acabou o almoço grátis do investidor de imóvel, diz estudo**, 2015. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/acabou-o-almoco-gratis-do-investidor-de-imovel-diz-estudo>>. Acesso em: 17 Janeiro 2017.

ZANETTI, I. Interior de SP tem 'condomínio-fantasma' por causa da crise. **Treinamento - Folha de São Paulo**, 2015. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/treinamento/2015/11/1711899-interior-de-sp-tem-condominio-fantasma-por-causa-da-crise.shtml>>. Acesso em: 14 novembro 2018.

ZAP IMÓVEIS. **ZAP em Casa**, 2007. Disponível em: <<https://revista.zapimoveis.com.br/metro-quadrado-varia-ate-r-150/>>. Acesso em: 06 mar. 2018.

ZWAN, N. V. D. Making Sense of Financialization. **Socio-Economic Review**, n. 12, p. 99-129, January 2014.

APÊNDICE 1 - Leis De Alteração No Perímetro Urbano - 1990 A 1999.

Nº Lei	ANO	Área/M2	Proprietário
4796	1991	-	Não identificado
4880		734.034,00	EDSON ROSSI E SUA MULHER
4891		695.750,00	Jorge Buissa E Dr.Carlos De Marqui
4892		266.200,00	Lécio Construções E Empreendimentos Ltda.
5055	1992	-	Não identificado
5057		-	Não identificado
6467	1996	185.654,70	Itamar Alves Ferreira
6503		5.930,00	Não identificado
6518		296.364,20	Não identificado
6632	1997	613.470,00	José Duarte Silva Nunes
7032	1998	3.372.404,00	Aufer Empreendimentos Imobiliários Ltda
		780.450,00	Aufer agropecuária S/A
7140		798.600,00	Riper Construções E Comércio Ltda
7148		127.050,00	Wilson Henrique
7172		1.530.020,00	Carlos Roberto Públio
7269		118.427,00	Sidney José Das Neves, Celso Neves, Dagmar Das Neves Dimauro, Dalila Neves Fontoura, Carlos Sales Das Neves, Leonirce Das Neves Oliveira, Darci Neves Singolani E Cid Carlos Das Neves
7455		84.700,00	Não Identificado
7457		109.419,00	Jorge Rodrigues
		351.827,00	José Alceu Caetano
7483		98.746,00	José Garcia Lopes E Outros
	21.693,25		
	15.183,67		
7501	337.852,00	James Moore Tomaz E Outros	
7518	60.500,00	Edson César Godoi	
7533	84.700,00	Manoel André Lopes E Outros	
7561	204.978,16	Não Identificado	
7619	157.570,00	João Tajara Da Silva Filho E Outros	
7642	47.497,26	Osmar Fernandes Garcia E Outros	
7694	637.350,00	Moacir Macedo Teles E Outros	
7697	1.062.630,87	Agroseta - Agropecuária Sebastião Tavares Ltda	
TOTAL		11.736.370,24	

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados de (BUENO, 2003, p. 150) e de dados complementares coletados no Portal eletrônico Leis Municipais – São José do Rio Preto/SP. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/legislacao-municipal/5292/leis-de-sao-jose-do-rio-preto>>. Acesso em: 29 jun. 2018

APÊNDICE 2 - Leis de Alteração no Perímetro Urbano - 2000 a 2012.

Nº Lei	ANO	Área/m2	Proprietário
7887	2000	77.007,80	Município de São José do Rio Preto
8184		30.143,70	Paulo Henrique Volpe e outros
8288		257.745,22	OSMAR FERNANDES GARCIA e outros
		143.818,00	DOUGLAS FLORIANO DE OLIVEIRA e outros
		429.147,35	JOSÉ LUIZ SPOTTI
		82.208,60	LUIZ CARLOS PASCUTTI e OUTROS
8289		44.350,00	Maria José Jorge
8315		39.748,35	Espólios de Ernesto Alves e Sua Mulher Conceição da Silva Alves
		125.257,00	Mário Rodrigues Covizzi e Clarissa Rodrigues Covizzi,
		38.597,00	Encalso Construções Ltda
8345	89.419,00	MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	
8568	2002	15.464,75	Únicos Comércio e Administração Ltda
		29.918,40	
8606		84.700,00	Franqueline Alves Taveira
8711		411.400,00	AD Empreendimentos
		48.400,00	
8855	2003	38.680,00	Yvete Mendes Daud
8992		242.000,00	Cristina Vetorasso Menezes, outros
8997		179.150,07	Leonildo Meneghini
		29.716,00	Ana Maria Antoniassi Maioli
9006		78.057,67	Aparecido Caldeira
9008		28.409,00	Aparecido Cilas da Costa
9011		35.160,00	João Batista da Costa
		50.900,00	João Batista da Costa
9012		139.319,29	Joana Castilho Moutinho
9013		42.091,32	Maria Aparecida Castilho e outros
9092		81.140,00	Angelo Generosa e outros
		81.140,00	
		81.140,00	
		66.940,00	
		113.360,00	
	179.804,40	Carlos Adib Cury e outros	
9124		42.091,32	Maria Aparecida Castilho e outros
9197	2004	60.500,00	José Roberto Lisboa e outros
		24.200,00	
		24.200,00	
		24.200,00	
		24.200,00	
		24.200,00	
		46.257,00	
9298		382.803,90	José Luiz Spotti
9332		242.456,00	Município de Rio Preto
9384		29.482,12	Enfab Empreendimentos e Particip. Ltda.
9385		76.278,31	Flagro Empreendimentos e Particip. Ltda.
		182.177,11	
9386		108.900,00	Praterra Agropecuária Ltda.
		254.100,00	

		72.600,00		
9388		250.976,84	Gentil Carlos Polachini e outros	
9424	2005	20.000,00	Luiz Carlos Pascuti e outros	
		21.456,37		
		20.000,00		
9809		96.800,00	Lebara Rio Preto Empr. Imob. Ltda.	
9879	2007	27.200,00	Aolson Antonio de Souza	
		92.022,00	José Antonio Vieira	
		42.350,00	Luiz Carlos de Mattos e outros	
		145.200,00	Luiz Carlos de Mattos e outros	
		109.402,00	Praterro Agropecuária Ltda.	
323.385,68				
351.771,86				
150.379,70				
237		324.039,00	Setimio de Oliveira Sala	
242		117.137,63	Bispado de Rio Preto	
243		968.000,00	Costa & Brito Const. E Incorpor. Ltda.	
251	2008	166.998,00	Marisa Garcia Barros Liebana e outro	
252		332.341,00	Fanata Empr. Imobiliários SC Ltda.	
254		78.286,45	Frederico Grandizoli e outra	
255		190.181,16	Paulo Henrique L. dos Santos e outros	
256		39.858,62	Laércio Ruiz Neves e outro	
		132.074,17	Antonio Carlos Furlaneto e outros	
259		87.207,71	PHU Planej. Habitacional Urbano Ltda.	
		66.872,10	PHU Planej. Habitacional Urbano Ltda.	
261			291.760,00	SETPAR S/A
263			72.600,00	Lindolfo Flores e s/m
			27.817,06	
264			1.540.209,00	Dirmas Pedro Nami e s/m
268			399.300,00	Leonilce da Silva Ifanger e outros
			48.400,00	
270			169.400,00	Bento Abelaira Gomes e outros
272			277.684,69	Benny Maria Verdi Haddad
			86.702,00	
273			102.078,18	Egídio Polachini Neto e outros
276			6.050,00	Divino Paião
277			240.199,00	Agroseta
		392.623,00		
		392.623,10		
		392.623,00		
278		461.469,56	Hawai Arq. Const. Com. Ltda e outro	
		104.654,00	SETPAR S/A e outra	
		130.000,00		
		271.261,00	SETPAR S/A	
		249.665,00		
288	2009	946.220,00	Marta Lúcia e Ernesto Dias Filho	
291		13.320,00	Maria Isabel da Silva Galbiatti e outros	
305		193.600,00	Itamar Fabiano	
307	2010	37.420,00	SETPAR S/A	
310		53.400,00	Clodoaldo Brichi da Silva	
313			123.817,51	Irene Batista e outros

314		54.918,00	José Garcia Lopes Filho e outros
317		468.310,39	Sumara Ismael Liberato e s/m
318		111.827,00	Egídio Polachini Neto e outros
		34.377,70	Fábio Henrique Panuchi Cano
		72.600,00	Paulino Marta e Outros
319		105.188,88	Pedro César Curti Filho e outros
320		113.076,16	José Duarte da Silva Nunes e s/m
321		112.770,00	Labormédica Ind. Farm. Ltda.
		82.280,00	
		276.253,00	J II Agronegócios S/A
		39.000,00	
		53.400,00	Adial Pecuária, Agricult. ABI Ltda.
322		48.400,00	Silvio Giglio
		43.434,80	
332	2011	80.016,00	Dario Polachini Filho
		48.007,00	Maria Cristina Polachini Bigolin
		80.016,00	Márcia Polachini Catapalli da Silva
		55.817,00	Marina Polachini
		31.617,00	Ricardo Polachini
		24.200,00	Carlos Alberto Cavagna
		50.215,00	Olga Maria Assaf
		50.164,00	Neil Assaf
		50.150,00	Lilian Polachini Assaf
50.256,00	Sônia Assaf		
334	2011	6.022,83	Pedro César Curti e outros
		92.508,36	
		23.427,34	
342		252.515,69	João Roberto Antonio e outros
344		79.957,00	Vera Márcia Marques dos Santos
345	2011	319.770,24	Tomaz Agropecuária Ltda
		319.768,43	
			56.850,20
351		193.669,87	José Augusto Sundfeld Silva
353		1.058.296,31	Maria Serantes da Silva e outros
354	2012	365.682,75	CCLM Empreendimentos Imob. Ltda.
355		60.356,00	Aparecida Vettorasso Attab e outros
356		14.510,13	Beny Maria Verdi Haddad
366		27.725,30	Francisco Dionisio Repiso
	28.959,00		
	27.725,70		
TOTAL		20.953.673,94	

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados de (BUENO, 2003, p. 150), (SANTOS, 2013, p. 330, 331, 332) e de dados complementares coletados no Portal eletrônico Leis Municipais – São José do Rio Preto/SP. Disponível em: < <https://leismunicipais.com.br/legislacao-municipal/5292/leis-de-sao-jose-do-rio-preto>>. Acesso em: 29 jun. 2018

APÊNDICE 3 - Empreendimentos aprovados no Período 1 - Anos 2000 e 2006

ANO	NOME	PADRÃO	ALVARÁ	EMPREENDEADOR	ÁREA TOTAL (m²)	Nº DE LOTES (un.)	ÁREA MÉDIA DOS LOTES (m²)
2000	Parque Juriti	Loteamento Aberto	651	José Rubens Rúbio	123.152,04	266	250
2000	Parque da Cidadania	Loteamento Aberto	655	EMCOP – Empresa Mun. de Construções Populares	559.207,00	1.178	200
2000	Residencial Caetano	Loteamento Aberto	664	Caetano Empreendimentos Imobiliários Rio Preto Ltda.	351.827,00	853	200
2000	Residencial Márcia - Damha III	Loteamento Fechado	666	A.D. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	658.053,00	607	400
2000	Condomínio Green Palm	Loteamento Fechado	667	Rodobens Administração e Promoções Ltda	87.895,28	42	1.000,00
2000	Residencial Colorado	Loteamento Aberto	675	Pedro Moda e Cia Ltda.	139.813,40	289	200
2001	Green Village – West Valley	Condomínio Horizontal		RODOBENS Incorp. e Const. Ltda.	35.150,00	92	112/ 224
2001	Green Village – South Valley	Condomínio Horizontal		RODOBENS Incorp. e Const. Ltda.	32.356,21	96	231
2001	Green Village – Norh Valley	Condomínio Horizontal		RODOBENS Incorp. e Const. Ltda.	37.816,06	100	112/ 224
2001	Parque das Aroeiras II	Loteamento Aberto	677	Carlos de Marqui e Maria Alice Aparecida de Siqueira	334.679,52	775	200
2001	Jardim Vista Alegre - Figueira	Loteamento Fechado	682	AGROSETA – Agropecuária Sebastião Tavares Ltda.	309.348,57	503	360
2001	Jardim Astúrias	Loteamento Aberto	687	Empreendimentos JA Rio Preto Ltda.	167.554,53	381	200
2001	Parque Residencial Universo	Loteamento Aberto	688	LH Agropecuária e Participações S/A	141.242,78	296	200
2002	Residencial Las Palmas	Condomínio Horizontal		SETPAR S/A.	9.501,79	42	85
2002	Residencial Terra Nostra	Condomínio Horizontal		Aguiar & Const. Assoc. Ltda.	7.200,00	24	80
2002	Villagio Maria Stella	Condomínio Horizontal		RODOBENS Incorp. e Const. Ltda.	69.500,00	178	57,08 / 145,62
2002	Condomínio Harmonia Residence	Loteamento Fechado	696	Zaia Tarraf Empreend. Imobiliários Ltda.	82.207,00	91	500
2002	Residencial Califórnia	Loteamento Aberto	697	Nassif Empreend. Imob. de Rio Preto Ltda.	132.385,00	259	200
2003	Jardins de Barcelona	Condomínio Horizontal	705	RODOBENS Incorp. e Const. Ltda.	61.560,00	187	57,08 / 145,62
2003	Jardim Bianco	Loteamento Aberto	705	José Arnaldo Bianco e Emília Bernardino Bianco	135.119,04	292	200
2003	Parque Residencial Damha IV	Loteamento Fechado	708	A.D. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	590.188,35	550	450
2004	Parque Residencial Gaivota I	Loteamento Fechado	711	AGROSETA – Agropecuária Sebastião Tavares Ltda.	501.379,63	686	400
2004	Green Village III	Condomínio Horizontal	705	RODOBENS Incorp. e Const. Ltda.	39.488,09	138	93,50 / 187,00
2004	Parque Residencial Maria Zorita	Loteamento Aberto	712	Construtora Macedo Teles Ltda.	96.800,00	233	200
2004	Residencial Santa Filomena	Loteamento Aberto	713	Biricon Constr., Empreend. e Participações Ltda.	88.108,71	188	200
2005	Village Rio da Prata	Condomínio Horizontal	705	MRV Empreendimentos S.A.	24.280,00	104	126,37 / 180,51
2005	Residencial Antoniassi	Loteamento Aberto	714	Century 22 Rio Preto Empreend. Imob. Ltda.	29.716,00	81	200
2005	Residencial Mafalda II	Loteamento Aberto	718	Osmar Fernandes Garcia e outros	47.497,26	133	200
2005	Village Damha Rio Preto I	Loteamento Fechado	720	ENCALSO Construções Ltda.	283.038,00	457	300
2006	Garden Village	Condomínio Horizontal	705	ENCALSO Const. Ltda.	204.692,30	360	58,64 / 66,91
2006	Jardins de Athenas	Condomínio Horizontal	705	RODOBENS Incorp. e Const. Ltda.	68.920,00	190	57,08 / 145,62
2006	ECO Village I	Loteamento Fechado	723	JL SPOTTI Empreend. Ltda. e SLS Empr. Ltda.	125.512,82	146	450
2006	Loteamento Vila Flora	Loteamento Aberto	729	Marco Antonio di Pace	123.529,28	223	200
2006	Residencial Machado I	Loteamento Aberto	730	ICM Imobiliária Cardoso Machado Ltda.	157.580,00	319	200
2006	Residencial Amazonas	Loteamento Fechado	731	Construtora Cardoso Ramos Ltda.	44.350,00	88	200
TOTAL					5.900.648	10.447	

Fonte: Dados da Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, 2017. Elaborado pelo autor

APÊNDICE 4 - Empreendimentos aprovados no Período 2 - 2007 a 2009

ANO	NOME	PADRÃO	ALVARÁ	EMPREENDEDOR	ÁREA TOTAL (m²)	Nº DE LOTES (un.)	ÁREA MÉDIA DOS LOTES (m²)
2007	Terra Nova Belvedere I	Condomínio Horizontal	733	RODOBENS Incorp. e Const. Ltda.	61.936,20	316	64
2007	Parque da Liberdade I	Condomínio Horizontal	733	RODOBENS Incorp. e Const. Ltda.	84.598,00	340	57,31
2007	Parque da Liberdade II	Condomínio Horizontal	733	RODOBENS Incorp. e Const. Ltda.	113.283,50	476	57,31
2007	ECO Village II	Loteamento Fechado	733	W.S.B. Participaç. e Empreend. Ltda. e SLS Empreend. Ltda.	148.308,45	159	500
2007	Residencial Parque das Perdizes	Loteamento Aberto	734	FANATA Empreend. Imob. Ltda.	104.669,77	236	200
2007	Parque das Amoras	Loteamento Aberto	735	Leonildo Meneghini e Lúcia São Felice Meneghini	149.434,70	388	200
2007	Parque Residencial Damha V	Loteamento Fechado	736	A.D. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	549.422,50	498	500
2007	Cortina D' Ampezzo (Zona Rural)	Loteamento Fechado	738	C.A.S. Construtora Ltda.	843.423,16	111	5.000,00
2007	Parque Residencial Lauriano Tebar II	Loteamento Aberto	740	Lauriano Tebar e Anunciata Del Campo Tebar	169.740,68	227	200
2007	Residencial Palestra	Loteamento Aberto	741	Palestra Rio Preto Empreend. Imobil. Ltda.	352.714,07	637	200
2008	Residencial Villagio Harmonia Ltda	Condomínio Horizontal	744	Rio Azul Incorp. Imob. Ltda.	20.358,56	40	192
2008	Residencial Bom Sucesso	Loteamento Aberto	744	Carlos Abib Cury e CEM Empreend. Imobil. Ltda.	164.407,19	422	200
2008	Village Damha Rio Preto II	Loteamento Fechado	745	Empreend. Imob. DAMHA – SJRP I – SPE Ltda.	310.749,00	428	275
2008	Residencial Jardim Norte	Loteamento Aberto	746	FANATA Empreend. Imobil. Ltda.	64.548,00	127	200
2008	Residencial Quinta da Mata	Loteamento Fechado	748	Costa & Brito Construtora e Incorporadora Ltda.	104.487,00	201	300
2008	Residencial Quinta do Golfe	Loteamento Fechado	751	Quinta do Golfe Empreend. Imobil. SPE Ltda.	656.742,17	596	480
2008	Residencial Vista Alegre	Loteamento Aberto	753	CSA Empreend. Imobil. Ltda.	47.085,55	131	200
2008	Recanto do Lago	Loteamento Fechado	754	MR Lago Empreend. Imobil. Ltda.	470.943,00	667	400
2008	Residencial Santa Cruz	Loteamento Aberto	756	Cristina Vitorasso Mendes e Maria C.V. Mendes Ribeiro	242.020,15	604	200
2008	Parque Residencial Damha VI	Loteamento Fechado	757	A.D. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	541.986,00	519	400
2008	Residencial Vista Alta	Loteamento Fechado	758	CCLM Empreend. Imobil. Ltda.	203.557,92	440	250
2009	Parque da Liberdade III	Condomínio Horizontal	759	RODOBENS Incorp. e Const. Ltda./ ENCALSO Const. Ltda.	105.440,50	500	48,89
2009	Parque da Liberdade IV	Condomínio Horizontal	759	RODOBENS Incorp. e Const. Ltda./ ENCALSO Const. Ltda.	105.440,50	586	45,76
2009	Parque Residencial Buona Vita	Loteamento Fechado	760	Gallo Rio Preto Participações Ltda.	606.541,16	682	400
2009	Parque Nova Esperança	Loteamento Aberto	762	Carlos Roberto Públio	970.813,00	2.491	200
2009	Residencial Gaivotas II	Loteamento Fechado	763	AGROSETA – Agropecuária Sebastião Tavares Ltda.	491.359,24	640	400
2009	Parque das Amoras II	Loteamento Aberto	764	Setpar Empreend. Amoras II SPE Ltda.	250.976,84	558	240
2009	Recanto Vendas	Loteamento Aberto	765	Duas Vendas Empreend. Imobil. SPE Ltda.	98.954,00	234	200
TOTAL					8.033.940,81	13.254	

Fonte: Dados da Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, 2017. Elaborado pelo autor.

APÊNDICE 5 - Empreendimentos aprovados no Período 3 - 2010 a 2012

ANO	NOME	PADRÃO	ALVARÁ	EMPREENDEDOR	ÁREA TOTAL (m ²)	Nº DE LOTES (un.)	ÁREA MÉDIA DOS LOTES (m ²)
2010	Giardino	Condomínio Horizontal	733	AGRAECUM Empreend. S.A.	88.379,30	200	-
2010	Parque da Liberdade V	Condomínio Horizontal	733	RODOBENS Incorp. e Const. Ltda./ ENCALSO Const. Ltda.	80.099,50	490	-
2010	Parque da Liberdade VI	Condomínio Horizontal	733	RODOBENS Incorp. e Const. Ltda./ ENCALSO Const. Ltda.	101.722,00	554	-
2010	Jardim Caetano II	Loteamento Aberto	733	Setpar Empreend. Imobil. Caetano II - SPE Ltda.	119.222,00	292	200
2010	Residencial das Américas	Loteamento Aberto	734	Construtora Dharma Ltda.	19.854.544	481	200
2010	Parque Residencial J. Macedo	Loteamento Aberto	735	Construtora Macedo Teles Ltda.	210.416,34	477	200
2011	Residencial Mirante	Loteamento Aberto	736	Mirante Empreend. Imobil. SPE – Ltda.	199.650,00	538	200
2011	Residencial Luz da Esperança	Loteamento Aberto	738	Setlest Empreend. Imobil. SPE Ltda.	472.852,67	1.095	200
2011	Residencial Poloto Luzia	Loteamento Aberto	740	Setpar Empreend. Imobil. Luzia Poloto - SPE Ltda.	84.700,00	184	200
2011	Loteamento Figueira 2	Loteamento Fechado	741	Empreend. Agroseta – Figueira 2 Empreend Imobil. Ltda.	69.892,00	151	276
2011	Setparque Avenida 2	Loteamento Aberto	744	Setpar Norte Rio Preto Empreend. Imobil. - SPE Ltda.	428.110,39	896	200
2011	Residencial Ary Attab	Loteamento Aberto	744	Ary Attab Filho e outros	151.605,52	353	200
2011	Residencial São Thomaz	Loteamento Fechado	745	Grupofort Construções e Incorporações Ltda.	337.852,00	810	200
2011	Loteamento Clube V	Condomínio Vertical	746	MRV Engenharia e Participações S/A	84.003,08	-	-
2012	Residencial Morada do Sol	Loteamento Aberto	748	RP Empreend. Imobil. Ltda.	389.291,15	901	200
2012	Jardim Nunes II	Loteamento Aberto	751	Irene Batista Cholfe	123.817,51	256	200
2012	Village Damha Rio Preto III	Loteamento Fechado	753	Empreend. Imob. DAMHA – SJRP V – SPE Ltda.	333.898,00	511	320
2012	Loteamento Fazenda Rio Preto	Loteamento Aberto	754	Nobreville Empreend. Imobil. Ltda.	631.559,30	1.336	200
2012	Loteamento Complexo Rios Di Itália	Condomínio Vertical	756	MRV Engenharia e Participações S/A	324.039,00	-	-
2012	Loteamento Jorge Rodrigues	Loteamento Aberto	757	Setpar Mirante Urbanizadora SPE Ltda.	109.419,00	231	200
2012	Residencial Maza	Loteamento Fechado	758	Empreend. Residencial Maza Empreend. Imobi. SPE Ltda.	100.954,32	204	231
2012	Residencial Santa Regina	Loteamento Aberto	759	ECCO Spotti Engenharia Empreend. Imobil. Ltda.	285.230,37	484	200
2012	Parque Residencial da Amizade	Loteamento Aberto	759	Maria Serantes da Silva, João Teodoro da Silva e outros	403.482,79	927	200
2012	Parque Residencial da Lealdade	Loteamento Aberto	760	Maria Serantes da Silva, João Teodoro da Silva e outros	654.813,52	1581	200
2012	Loteamento Rios Di Spagna	Condomínio Vertical	762	MRV MRL XXI Incorporações LTDA.	118.947,30	-	-
2012	Parque Residencial Nature I	Loteamento Fechado	763	SPE Terni Nature I Rio Preto Empreend. Imobil. Ltda.	259.035,83	433	200
2012	Villa Cassini	Loteamento Aberto	764	TCL – Tecnologia e Construções Ltda.	223.850,00	465	200
2012	Jardins Rio Preto	Loteamento Fechado	765	MRV MRL XVI Incorporações SPE LTDA.	99.732,79	-	-
2012	Ideal Life Ecolazer Residence	Loteamento Fechado	733	Setpar Schmidt Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	249.665,00	490	200
2012	Condomínio Residencial Nevada	Loteamento Fechado	733	Tarraf Administradora e Corretora de Seguros S/C Ltda.	38.408,21	71	210
2012	Moradas Rio Preto	Condomínio Horizontal	733	Rodobens Negócios Imobiliários S/A	174.735,56	1	-
2012	Residencial Mais Viver São José do Rio Preto	Loteamento Aberto	733	API SPE 56-Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda.	292.133,00	667	200
TOTAL					27.096.061	15.079	

Fonte: Dados da Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, 2017. Elaborado pelo autor.

APÊNDICE 6 - Empreendimentos aprovados no Período 4 - 2013 a 2015

ANO	NOME	PADRÃO	ALVARÁ	EMPREENDEDOR	ÁREA TOTAL (m²)	Nº DE LOTES (un.)	ÁREA MÉDIA DOS LOTES (m²)
2013	Residencial SETSUL	Loteamento Aberto	766	SETPAR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	385.410,49	859	200
2013	Residencial Quinta do Golfe 2	Loteamento Fechado	766	Quinta do Golfe 2 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	694.132,60	551	450 a 800
2013	Residencial Quinta do Golfe 4	Loteamento Fechado	766	Quinta do Golfe Reserva Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	219.509,29	50	500
2013	Rios do Sul	Condomínio Vertical	766	Parque Rio Paraná Incorporações SPE Ltda.	79.957,00	4	São quadras inteiras
2014	Portal do Sul	Condomínio Vertical	767	RFG Matias Ltda. e Construmam Construtora Ltda.	50.033,96	57	511
2014	Residencial Flórida Park	Loteamento Aberto	772	J II Agronegócios S/A e VIIV Empr. Imobiliários – SPE Rio Preto 1 Ltda.	187.862,70	437	200
2014	Residencial Maria Adélia	Loteamento Aberto	774	ADIAL – Pecuária Agricultura e Administração de Bens Imóveis Ltda.	53.400,00	20	600
2014	Residencial Monterey	Loteamento Aberto	773	SUNDPEC Monterey Empreendimentos SPE Ltda.	185.884,48	375	200
2014	Loteamentos EURO PARK	Loteamento Fechado	776	Costa & Brito construtora e Incorporadora Ltda.	968.000,00	796	276
2014	Residencial Vila Verde	Loteamento Aberto	777	CCG Empreendimentos Imobiliários Ltda.	113.520,76	185	200
2014	Quinta do Lago Residence	Loteamento Fechado	778	CCG Empreendimentos Imobiliários Ltda.	309.422,02	378	360
2014	Ary Attab II	Loteamento Aberto	779	Ary Attab Filho e Attab Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60.536,00	144	200
2014	Parque Residencial da Fraternidade	Loteamento Aberto	781	SETPAR ZI Empreendimentos Imobiliários – SPE Ltda.	698.649,39	1.611	200
2014	Parque Residencial da Solidariedade	Loteamento Aberto	782	TCL – Rio Preto Participações e Construções Ltda.	629.198,80	1.388	200
2014	Residencial Vila Lobos	Loteamento Aberto	783	Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	338.882,11	670	200
2014	Jardim dos Buritis	Condomínio Horizontal	784	Rodobens Incorporadora Imobiliária 363 – SPE Ltda.	523.742,33	1.114	200
2014	Residencial Villa Madalena	Loteamento Aberto	785	DG. Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	240.155,00	408	200
2014	Residencial Cidade Alta	Loteamento Aberto	786	VIIV Empreendimentos Imobiliários SPE Rio Preto 2 Ltda. e Cidade Alta Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	309.655,98	624	200
2014	Residencial Jardim Vista Bela	Loteamento Aberto	787	Jardim Vista Bela Empreendimento Imobiliário Ltda.	319.453,90	612	200
2014	Jardim Leste	Loteamento Aberto	789	SETLESTE Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	90.036,22	204	200
2015	Residencial Parque Maria Serantes	Loteamento Aberto	791	Maria Serantes da Silva e outros	97.103,38	226	200
2015	Loteamento São Thomaz II	Loteamento Aberto	793	Setpar Grupofort II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	387.509,00	930	200
2015	Residencial Maria Clara	Loteamento Aberto	794	Residencial Maria Clara Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	233.523,41	462	200
2015	Residencial Colina Azul	Loteamento Aberto	795	VA. Empreendimento Imobiliário Vila Azul SPE Ltda.	193.600,00	441	200
2015	Setvalley	Loteamento Aberto	796	Setcorp 163 Urbanizadora Ltda.	365.682,75	789	200
2015	Residencial Maria Julia	Loteamento Fechado	797	C.A.D.M. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	460.638,00	763	253
TOTAL					8.245.533,53	14.094	

Fonte: Dados da Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, 2017. Elaborado pelo autor.

