

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

**ENTRE A TERRA E O CÉU: HABITAÇÃO, VERTICALIZAÇÃO E DINÂMICAS URBANAS
EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP.**

CRISTIAN ROBERTO NAZARETH LISBÔA

Tese 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 Doutor em Engenharia Urbana.

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

SÃO CARLOS
2025

Lisbôa, Cristian Roberto Nazareth

Entre a terra e o céu: habitação, verticalização e dinâmicas urbanas em São José do Rio Preto/SP / Cristian Roberto Nazareth Lisbôa -- 2024. 302f.

Tese de Doutorado - Universidade Federal de São Carlos, campus São Carlos, São Carlos

Orientador (a): Carolina Maria Pozzi de Castro

Banca Examinadora: Prof. Dr. Luiz Antonio Nigro

Falcoski, Prof. Dr. Manoel Antonio Lopes Rodrigues

Alves, Profa. Dra. Letícia Moreira Sígolo, Prof. Dr. José

Carlos de Lima Bueno

Bibliografia

1. Urbanismo Vertical. 2. Mercado imobiliário residencial. 3. Cidades de porte médio. I. Lisbôa, Cristian Roberto Nazareth. II. Título.

Ficha catalográfica desenvolvida pela Secretaria Geral de Informática (SIn)

DADOS FORNECIDOS PELO AUTOR

Bibliotecário responsável: Arildo Martins - CRB/8 7180



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS

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

Folha de Aprovação

Defesa de Tese de Doutorado do candidato Cristian Roberto Nazareth Lisboa, realizada em 13/12/2024.

Comissão Julgadora:

Prof. Dr. Carolina Maria Pozzi de Castro (UFABC)

Prof. Dr. Luiz Antonio Nigro Falcoski (UFSCar)

Prof. Dr. Manoel Antonio Lopes Rodrigues Alves (USP)

Profa. Dra. Leticia Moreira Sígolo (PUCCAMP)

Prof. Dr. José Carlos Lima Bueno (UNIRP)

O Relatório de Defesa assinado pelos membros da Comissão Julgadora encontra-se arquivado junto ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana.

AGRADECIMENTOS

Oportunidade. Essa palavra resume minha jornada na realização desta pesquisa. A oportunidade de me aprofundar em um tema que tanto me fascina, de colaborar com pessoas inspiradoras e de crescer como indivíduo, transformando as inúmeras horas de dedicação em momentos de aprendizado contínuo e desenvolvimento pessoal.

Em primeiro lugar, agradeço à Prof.^a Dr.^a Carolina Maria Pozzi de Castro, com quem tive o privilégio de contar como orientadora desde o mestrado. Neste contexto, a palavra oportunidade ganha um significado ainda mais especial, pois realizar um doutorado em uma Instituição Federal Pública é um privilégio único. Sou grato por sua orientação, seu incentivo constante e por me proporcionar a chance de trilhar esse caminho.

Expresso minha profunda gratidão aos professores e funcionários do Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana (PPGEU) da UFSCar, com destaque ao Prof. Dr. Érico Masiero, cuja presença torna o ambiente acadêmico mais leve e inspirador. Agradeço, igualmente, à banca de avaliação, composta pelos Professores Dr. Manoel Rodrigues Alves, Dr. Luiz Antônio Nigro Falcoski, Dr. José Carlos de Lima Bueno e Profa. Dra. Leticia Moreira Sígolo, cujas críticas e contribuições foram fundamentais para o aprimoramento desta pesquisa. Em especial, registro minha gratidão ao Prof. Dr. José Carlos de Lima Bueno, que acompanha minha trajetória acadêmica e profissional desde a graduação.

Aos amigos e colegas do PPGEU, especialmente Luciani, com quem compartilhei dúvidas, desafios, descobertas e conquistas, e a Juliana, Poliana, Guilherme, Milton, Anderson e João Vítor, agradeço o apoio ao longo dessa jornada. Ao Kedson e Isadora, cujo auxílio foi essencial para a obtenção e tratamento dos dados, e aos servidores municipais da Secretaria de Obras de São José do Rio Preto, pelo contínuo suporte e colaboração às iniciativas acadêmicas, expresso minha sincera gratidão.

A todos os meus amigos e familiares, especialmente a meu pai, José Roberto, e minha mãe, Marta Maria, bem como aos professores e funcionários das instituições onde leciono, sou profundamente grato. Em especial, às coordenadoras Delcimar e Fernanda, pelo apoio.

Por fim, à Janainna, minha companheira de vida, meu terno e profundo agradecimento. Obrigado por tornar cada desafio mais leve e, acima de tudo, por seu apoio incondicional e amoroso.

RESUMO

Este estudo analisa a verticalização da moradia e o uso do espaço urbano em São José do Rio Preto, um município paulista de porte médio que tem experimentado um intenso crescimento de seu parque imobiliário e transformações significativas em sua paisagem urbana nas últimas duas décadas. Inserido em um cenário de financeirização e hipermercantilização da habitação, o fenômeno da urbanização vertical, cada vez mais presente em cidades de diversos contextos globais, tem moldado profundamente as configurações espaciais e as dinâmicas socioeconômicas e culturais dos espaços urbanos. A pesquisa investiga como essa tendência se manifestou em São José do Rio Preto entre 2000 e 2022, promovendo alterações substanciais na paisagem urbana e impactando a vida de seus habitantes. Por meio de uma abordagem metodológica mista, que combina análises quantitativas e qualitativas, a pesquisa avalia os fatores que impulsionam a verticalização, explorando suas causas, características e implicações. Os resultados revelam um aumento expressivo no número de apartamentos na cidade, impulsionado por fatores como mudanças nas legislações urbanísticas, pressões de mercado e a atuação de grandes empreendedores urbanos, cujos capitais são frequentemente influenciados por mercados externos. A análise espacial, complementada por técnicas de modelagem e uso de Sistemas de Informações Geográficas (SIG), evidencia uma distribuição desigual da verticalização pelas Regiões Administrativas de São José do Rio Preto, com os empreendimentos de alto padrão concentrados nas áreas mais valorizadas, esse padrão de crescimento acentua as disparidades socioeconômicas e espaciais, relegando a população de menor poder aquisitivo às áreas periféricas. O estudo também expande a análise para o contexto das Regiões Metropolitanas paulistas, destacando a polarização da verticalização em cidades-sede, como São José do Rio Preto e Ribeirão Preto, reforçando sua centralidade como polos regionais de desenvolvimento vertical. A pesquisa explora ainda a dinâmica de crescimento das cidades integrantes da Região Metropolitana de São José do Rio Preto, observando uma expansão pontual da verticalização nessas localidades, mas sem o mesmo impacto observado na cidade-sede. Esta pesquisa contribui para o debate sobre o impacto da verticalização no desenvolvimento habitacional e urbano, considerando o cenário local e sua articulação com o contexto regional, e observa que, embora a verticalização promova o adensamento urbano, ela também contribui para a exclusão socioespacial e a ampliação das desigualdades, destacando a necessidade de políticas públicas mais inclusivas e sustentáveis.

Palavras-chave: Verticalização. Urbanismo vertical. Mercado imobiliário residencial. São José do Rio Preto. Cidades de porte médio.

ABSTRACT

This study analyzes residential verticalization and urban space use in São José do Rio Preto, a medium-sized municipality in the state of São Paulo, which has experienced intense growth in its real estate sector and significant transformations in its urban landscape over the past two decades. Set within a context of housing financialization and hyper-commodification, the phenomenon of vertical urbanization, increasingly present in cities across various global contexts, has profoundly shaped the spatial configurations and socio-economic and cultural dynamics of urban spaces. The research investigates how this trend manifested in São José do Rio Preto between 2000 and 2022, promoting substantial changes in the urban landscape and impacting the lives of its residents. Through a mixed-methods approach, combining quantitative and qualitative analyses, the study evaluates the factors driving verticalization, exploring its causes, characteristics, and implications. The results reveal a significant increase in the number of apartments in the city, driven by factors such as changes in urban legislation, market pressures, and the activities of major urban developers, whose capital is frequently influenced by external markets. Spatial analysis, complemented by modeling techniques and the use of Geographic Information Systems (GIS), demonstrates an unequal distribution of verticalization across the Administrative Regions of São José do Rio Preto, with high-standard developments concentrated in the most valued areas; this growth pattern accentuates socio-economic and spatial disparities, relegating the lower-income population to peripheral areas. The study also broadens the analysis to the context of metropolitan regions in São Paulo, highlighting the polarization of verticalization in core cities, such as São José do Rio Preto and Ribeirão Preto, reinforcing their centrality as regional hubs of vertical development. The research further explores the growth dynamics of cities within the São José do Rio Preto Metropolitan Region, noting a localized expansion of verticalization in these areas, albeit with less impact than observed in the core city. This research contributes to the debate on the impact of verticalization on housing and urban development, considering the local setting and its connection to the regional context. It concludes that, although verticalization promotes urban densification, it also contributes to socio-spatial exclusion and the widening of inequalities, underscoring the need for more inclusive and sustainable public policies.

Keywords: Verticalization. Vertical urbanism. Residential real estate market. São José do Rio Preto. Medium-sized cities.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – São José do Rio Preto - 1909.	19
Figura 2 – São José do Rio Preto - 2019.	19
Figura 3 – Montelena (TARRAF)	20
Figura 4 – Residencial Vida Nova Dignidade (Pacaembu/CEF/MCMV).....	20
Figura 5 – Crescimento real do preço da habitação - 4º Quadrimestre de 2019 (em percentil)	24
Figura 6 – Vista de edificações multifamiliares de alto padrão (TARRAF) ao longo da Avenida Pres. Juscelino Kubitschek - região HB. Conjunto de empreendimentos (MRV) que totalizam mais de uma centena de blocos no “Padrão Econômico” na porção leste do território de São José do Rio Preto/SP - região Represa.	25
Figura 7 – Divisão Espacial da Região Metropolitana de São José do Rio Preto (RMSJRP)	36
Figura 8 – Divisão Espacial das Regiões administrativas do município de São José do Rio Preto - Decreto n.º 14.987 de 18/11/2009.	37
Figura 9 – Dinamização e Integração Global do Mercado Imobiliário - RNI.....	66
Figura 10 – Elementos, Altura da Edificação e Percentual do Custo total.....	79
Figura 11 – Campanhas de marketing para empreendimentos imobiliários em Nova York e em duas cidades de porte médio do Estado de São Paulo, focadas em investidores.....	82
Figura 12 – Três diferentes arranjos de formas construídas: (a) “ <i>pavilion/ pavilhões</i> ”, (b) “ <i>street/ ruas</i> ” e (c) “ <i>court/ pátios</i> ” considerados por Martin e March em seu trabalho sobre o uso da terra por edificações.	86
Figura 13 – Potencial Construtivo em Função do Número de Andares para Diferentes Configurações Urbanas definidas por Martin e March	86
Figura 14 – Conjunto habitacional Pruitt Igoe em <i>Saint Louis</i> , Missouri/EUA em 1971 e sua implosão em 1972. Edificação multifamiliar vertical na comuna de <i>Estación Central</i> , Santiago/Chile.	89
Figura 15 – Sentidos e prédios altos.....	91
Figura 16 – Inserção do Edifício Unique em um entorno de padrão residencial térreo (fevereiro/2024) e outdoor fixado no canteiro de obras (Junho/2021) com estratégias de marketing voltadas para atrair futuros moradores – destaque para as comodidades como área de lazer com piscina, varanda e unidades de dois quartos Bairro São Deocleciano Região Represa.....	93

Figura 17 – Transformação do horizonte urbano entre os meses de Abril de 2024 e Agosto de 2024 com novos empreendimentos: Impacto visual e mudanças na paisagem - Bairro São Deocleciano Região Represa	94
Figura 18 – Aumento da Área de Piso do <i>Mori Building</i>	99
Figura 19 – Alteração na Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo de São José do Rio Preto/SP -1992 2021.	99
Figura 20 – Nova Regionalização do Estado de São Paulo.....	108
Figura 21 – Vista panorâmica das cidades-sede de São José do Rio Preto, Piracicaba e Jundiaí	109
Figura 22 – Vistas da região do Tatuapé, Zona Leste de São Paulo e Santos.....	115
Figura 23 – Região Metropolitana de Ribeirão Preto e as sub-regiões	121
Figura 24 – Região Metropolitana de São José do Rio Preto e as sub-regiões	126
Figura 25 – Cobertura e uso da terra RMSJRP (2018).....	127
Figura 26 – Mapeamento das lavouras de cana-de-açúcar e áreas urbanizadas no Noroeste do Estado de São Paulo - 2023	127
Figura 27 – Diagrama da malha rodoviária principal da RMSJRP	130
Figura 28 – Evolução das Áreas Urbanizadas na Sub-região SJRP – 2005, 2015 e 2019.	131
Figura 29 – Evolução das Áreas Urbanizadas com destaque para as cidades de São José do Rio Preto, Mirassol e Bady Bassitt – 2005, 2015 e 2019.....	132
Figura 30 – Parque Manhattan, Residenciais Melina e Residencial Moritzi - MRV Mirassol	135
Figura 31 – Vista panorâmica de Olímpia, com destaque para os empreendimentos verticais de multipropriedade e um dos parques aquáticos da cidade e vista do empreendimento Solar das Águas	138
Figura 32 – Imóvel vertical isolado inserido na área central de Bady Bassitt	139
Figura 33 – Mapa do Patrimônio de São José, doador dessa gleba Antonio de Carvalho Silveira	143
Figura 34 – Planta cadastral executada pelo engenheiro civil Moraes Barros em julho de 1923	144
Figura 35 – Vista da praça Rui Barbosa e seu entorno - 1930	146
Figura 36 – Residência da família Sestini na rua Silva Jardim e residência da família Curti na rua XV de Novembro	146
Figura 37 – Centro da cidade (no segundo plano) e bairro Maceno (primeiro plano) – Década de 1960	147

Figura 38 – Vista panorâmica da região central e adjacências - Décadas de 1940 e 1950. ...	148
Figura 39 – Mapa da Lei Municipal 535/58 – Zoneamento, Uso, Ocupação e Volume das edificações	150
Figura 40 – Construção do edifício Ione (1958), na rua Bernardino de Campos. Vista panorâmica da área central (década de 1960). Agência bancária Nossa Caixa (década de 1980) localizado na rua Voluntários de São Paulo.	152
Figura 41 – Configuração da Malha Urbana de São José do Rio Preto em 1971	153
Figura 42 – Vista da região HB na contemporaneidade, destacando a verticalização ao longo da avenida Brigadeiro Faria Lima, com ênfase no Hospital de Base (acima) e edifícios de serviços e residenciais (abaixo)	158
Figura 43 – Mapa da Lei de Zoneamento 1992 e principais vias do sistema.....	161
Figura 44 – Alterações listadas na Lei nº 5135/1992.	164
Figura 45 – Mapa síntese da evolução da malha urbana de São José do Rio Preto - 1890 – 2015.	170
Figura 46 – Mapa Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo – 2021.	177
Figura 47 – Zona 05 Delimitação pela Legislação Municipal 5.135/1992 e Expansão Territorial Pós-Revisão pela Lei 13.709/2021.....	178
Figura 48 – Diferentes parâmetros urbanísticos aplicados em lotes com a mesma dimensão	180
Figura 49 – Exemplo do impacto das regras construtivas e soluções arquitetônicas no aumento de pavimentos	181
Figura 50 – Aumento do potencial construtivo na Zona 4 - LZUOS 1992 – 2021.	182
Figura 51 – Aumento do potencial construtivo na Zona 5 - LZUOS 1992 – 2021.	183
Figura 52 – Aumento do potencial construtivo na Zona 6 - LZUOS 1992 – 2021.	184
Figura 53 – Aumento do potencial construtivo na Zona 10 – LZUOS 1992 – 2021.	185
Figura 54 – Exemplo de áreas não computáveis apresentadas no Caderno de Revisão da Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) da cidade de São Paulo em 2014.....	186
Figura 55 – Outdoor promocional da MRV em São José do Rio Preto Região Represa	207
Figura 56 – Planta de situação do Núcleo Habitacional São Deocleciano.	212
Figura 57 – Planta de situação do Parque Residencial Damha 1.	213
Figura 58 – Anúncios de terrenos no Parque Residencial Damha 1 ofertados por imobiliária local	213
Figura 59 – Vista panorâmica dos empreendimentos imobiliários localizados às margens do Lago 3 da Represa Municipal (2023) Região Represa	215

Figura 60 – Distribuição de Apartamentos e Área Total Construída por Região Administrativa (2000-2009).	217
Figura 61 – Distribuição de Apartamentos e Área Total Construída por Região Administrativa (2010-2022).	218
Figura 62 – Borghese Boulevard 2, material de divulgação e planta do apartamento de 44 m ² – Jardim Alice Região Cidade das Crianças	221
Figura 63 – Tarraf Square, material de divulgação e planta do <i>studio</i> de 59 m ² – Região HB	221
Figura 64 – Quantidade de pavimentos (P) no entroncamento das Regiões Pinheirinho, Céu e Bosque em dezembro de 2010.....	230
Figura 65 – Quantidade de pavimentos (P) no entroncamento das Regiões Pinheirinho, Céu e Bosque em novembro de 2022	231
Figura 66 – Material de divulgação do Torres Cidade Norte – 17 Pavimentos (Região Céu) e outdoor e material de divulgação do Clube Residencial Rio Frates – 13 Pavimentos (Região Bosque).....	232
Figura 67 – Quantidade de pavimentos (P) no entorno do Plaza Shopping em dezembro de 2010 (Região HB) em dezembro de 2010	233
Figura 68 – Gabarito de altura no entorno do Plaza Shopping em novembro de 2022 - Região HB.....	234
Figura 69 – Imóveis térreos demolidos localizados na rua Itália – Ago. 2011	235
Figura 70 – Imóveis verticais localizados na rua Itália – Fev. 2023	235
Figura 71 – Canteiro de obras (Tarraf e Bild) e o aumento do gabarito de altura Região HB (Rua José Polachini Sobrinho, entorno do Plaza Avenida Shopping).....	236
Figura 72 – Mapa de Calor – Emissão de Habite-se 2000 – 2009	239
Figura 73 – Mapa de Calor – Emissão de Habite-se 2000 – 2009	240
Figura 74 – Mapa de Calor - Quantidade de apartamentos licenciados 2000 – 2009.	242
Figura 75 – Mapa de Calor - Quantidade de apartamentos licenciados 2010 – 2022.	243
Figura 76 – Mapas de Calor – Área Construída Bruta 2000 – 2009.	245
Figura 77 – Mapas de Calor – Área Construída Bruta 2010 – 2022.	246
Figura 78 – Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes (com e sem rendimento) por setores censitários, em São José do Rio Preto - 2010.....	250
Figura 79 – Idade média dos responsáveis pelos domicílios, por setores censitários - 2010	252

Figura 80 – Pessoas que vão para o trabalho e retornam para casa no mesmo dia e levam mais de 30 minutos para chegar ao local de trabalho, em porcentagem do total, em São José do Rio Preto em São José do Rio Preto - 2010	253
Figura 81 – Planta Genérica de Valores (PGV) para fins de IPTU para e imóveis não edificados (PGV Territorial) – valor do m ² em São José do Rio Preto - 2017	256
Figura 82 – Planta Genérica de Valores (PGV) para fins de IPTU para imóveis edificados (PGV Predial) – valor do m ² em São José do Rio Preto - 2017.....	258
Figura 83 – Edifício Órion, localizado próximo ao Praça Shopping – Vista externa e interna Região HB.	259
Figura 84 –Implantação com a identificação de empreendimentos consolidados e em construção no entorno do Shopping Iguatemi	260
Figura 85 –Perspectiva destacando edifícios consolidados e em implantação no entorno do Shopping Iguatemi:	261
Figura 86 – Edifício Montelena – Vista externa e corte transversal da edificação Região HB.	262
Figura 87 – Condomínio Clube V/ Rio Porteño (MRV) – Vista externa e interna Região Bosque.	263

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1- Número de empresas ativas - 2010 a 2020 (valor em unidades).....	45
Gráfico 2 – Os dez principais países por valor imobiliário.	64
Gráfico 3 - Índice de Crescimento de Domicílios e População (ICDP) para as Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo	117
Gráfico 4 - Número de unidades residenciais (Horizontal e Vertical) e Área Total Construída (x 1.000 m ²), licenciadas por empresas da indústria da construção civil em SJRP entre os anos 2000 e 2022 e ampliação para o período de 2010 a 2022.....	197
Gráfico 5 - Distribuição de empresas por unidades licenciadas - 2010 a 2022.....	202
Gráfico 6 – Presença de garagens subterrânea nos empreendimentos licenciados	224
Gráfico 7 – Pavimentos tipo por Região Administrativa - 2000 – 2009.	227
Gráfico 8 – Quantidade de Habite-se emitidos e pavimentos por Região Administrativa - 2010 – 2022.	228

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Exemplo da Matriz de Distância gerada em formato *.XLSX pelo algoritmo do QGIS e os cálculos da média da distância média e média do desvio padrão dos pontos.....	38
Tabela 2 – Universo global de ativos- 2015 e 2022	63
Tabela 3 – Variáveis demográficas para as Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo.	111
Tabela 4 – Variáveis domiciliares para as Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo	113
Tabela 5 – Cidades paulistas com os maiores percentuais de domicílios do tipo apartamento em relação aos Domicílios Particulares Permanentes Ocupados – 2010 e 2022.....	114
Tabela 6 – Evolução do número de Domicílios do tipo Apartamento nas cidades-sede das Regiões Metropolitanas de São Paulo (Censo 2010 - 2022).	120
Tabela 7 – PIB, variáveis demográficas e de domicílios para as sub-regiões pertencentes a Região Metropolitana de Ribeirão Preto	122
Tabela 8 – PIB e variáveis demográficas para os domicílios da sub-região Ribeirão Preto .	123
Tabela 9 – Variáveis domiciliares para os municípios integrantes a sub-região Ribeirão Preto	124
Tabela 10 – PIB, variáveis demográficas e de domicílios para as sub-regiões pertencentes a Região Metropolitana de São José do Rio Preto	129
Tabela 11 – PIB e variáveis demográficas para os domicílios da sub-região São José do Rio Preto.....	133
Tabela 12 – Variáveis domiciliares para os municípios integrantes a sub-região São José do Rio Preto.....	137
Tabela 13 – Dez municípios com maior quantidade de lotes e unidades habitacionais (em unidades) protocoladas no GRAPROHAB – 2022 e 2024.....	171
Tabela 14 – Simulações dos Índices Urbanísticos aplicados as Zonas 04, 05, 06 e 10 – LZUOS 1992 - 2021	182
Tabela 15 – Número e percentual de habite-se catalogados e número de unidades licenciadas por Tipologia em São José do Rio Preto (2000-2022).	195
Tabela 16 – Número de unidades residenciais (Horizontal e Vertical) e Área Total Construída – ATC (x 1.000 m ²), licenciadas por empresas da indústria da construção civil em SJRP entre os anos 2000 e 2022.	200

Tabela 17 – <i>Ranking</i> com os 10 principais agentes da produção imobiliária em número total de unidades licenciadas, área construída e sua segmentação em horizontal e vertical no intervalo de 2000 - 2009.	203
Tabela 18 – <i>Ranking</i> com os 10 principais agentes da produção imobiliária em número total de unidades licenciadas, área construída e sua segmentação em horizontal e vertical no intervalo de 2010 - 2022.	204
Tabela 19 – Oferta imobiliária das Empresas de Capital Aberto x Empresas de Capital Fechado, em número total de unidades licenciadas, Área Total Construída e sua segmentação em horizontal e vertical, 2000 - 2022.	206
Tabela 20 – Número de Habite-se expedidos para edificações verticais, por Região Administrativa entre os períodos de 2000 – 2009 e 2010 – 2022.	210
Tabela 21 – Número de Apartamentos e Área Total Construída, por Região Administrativa entre os períodos de 2000 – 2009 e 2010 – 2022.	210
Tabela 22 – Área Total Média Construída por Apartamento (área média) - 2000 – 2009....	216
Tabela 23 – Área Total Construída por Apartamento (área média) - 2010 – 2022.	219

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Panorama macropolítico, social e econômico – Brasil - 2010 – 2022.....	32
Quadro 2 – Matriz de dados dos documentos de Habite-se	35
Quadro 3 - Principais abordagens na pesquisa sobre financeirização.....	60
Quadro 4 – Alterações Legislativas e Impactos na Verticalização Urbana de São José do Rio Preto – 1986 a 1990	156
Quadro 5 – Regulamentações de Zoneamento: Índices e Características das Zonas 4 a 8 - Lei nº 5135/1992.....	162
Quadro 6 – Alterações Legislativas e Impactos na Verticalização Urbana de São José do Rio Preto – 1999 a 2014	165
Quadro 7 – Regulamentações de Zoneamento para edificação multifamiliar vertical: Índices Urbanísticos - Lei nº 5135/1992 e Lei 13.709/2021	179
Quadro 8 – Alterações Legislativas e Impactos na Verticalização Urbana de São José do Rio Preto – 2021	187

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ACM - *Aluminium Composite Material*
ATC - Área Total Construída
AIQS - *Australian Institute of Quantity Surveyors*
CBIC – Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CEF - Caixa Econômica Federal
CRECI - Conselho Regional de Fiscalização do Profissional Corretor de Imóveis
EUA - Estados Unidos da América
HA - Habitação Acessível
HB - Hospital de Base
HIS - Habitação de Interesse Social
HMP - Habitação de Mercado Popular
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
MCMV - Minha Casa Minha Vida
OH&P - *Overheads and Profit in Construction*
ONU - Organização das Nações Unidas
PAIC - Pesquisa Anual da Indústria da Construção
PD - Plano Diretor
PDUI - Planos de Desenvolvimento Urbano Integrado
PIB - Produto Interno Bruto
QGIS - Quantum GIS
RM - Região Metropolitana
RMSJRP - Região Metropolitana de São José do Rio Preto
SECOVI - Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis
SIG - Sistema de Informação Geográfica
SIRGAS - Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas
SJRP - São José do Rio Preto
SMO - Secretaria Municipal de Obras
TTC - Termo Territorial Coletivo
UN - *United Nations*
UTM - *Urchin Tracking Module*
VAB - Valor Agregado Bruto
VGV - Valor Geral de Vendas

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	18
Hipóteses de pesquisa	27
Objeto e objetivos	29
Aspectos metodológicos	30
Estrutura da tese	41
CAPÍTULO 1 MERCADORIA, INVESTIMENTOS E RELAÇÕES SOCIAIS: O papel da habitação na economia capitalista	44
1.1 A (hiper)mercantilização da habitação, especulação, implicações socioeconômicas e territoriais	48
1.2 Desregulamentação regulada e a influência no espaço urbano	50
1.3 A Financeirização da Habitação: Tendências e impactos na economia e na sociedade	56
1.4 Globalização da habitação do mercado imobiliário	61
CAPÍTULO 2 VERTICALIZAÇÃO E TRANSFORMAÇÕES URBANAS: Impactos sociais e econômicos da moradia vertical	68
2.1 Arranha céu, edifício alto, edifício residencial de grande altura, edifício residencial multifamiliar vertical?	72
2.2 Edificações verticais como mercadoria intensiva em mão de obra e capital	74
2.3 Mercados imobiliários internacionalizados e a relação com os mercados financeiros globais	81
2.4 Artefatos culturais de distinção, moradia vertical e as dinâmicas de classe e poder	84
2.5 Os contornos locais da expansão vertical	96
2.5.1 O papel dos governos na expansão vertical das cidades	97
2.5.2 Os intermediários e as estruturas de oportunidades locais	100
CAPÍTULO 3 AS REGIÕES METROPOLITANAS PAULISTAS: Contextualização e moradia urbana	104
3.1 Panorama das Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo	107
3.2 Dinâmicas demográficas e habitacionais nas regiões metropolitanas paulistas	110

3.3 Polarização da verticalização nas Regiões Metropolitanas de Ribeirão Preto e São José do Rio Preto	119
3.3.1 Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP)	121
3.3.2 Região Metropolitana de São José do Rio Preto (RMSJRP)	125
CAPÍTULO 4 O ESPAÇO DA HABITAÇÃO EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO: Dinâmicas urbanas e influências legislativas no processo de verticalização.....	142
4.1 1992 – Plano Diretor, zoneamento, uso e ocupação do solo - expansão, eficácia e dissonâncias urbanísticas.	159
4.2 2021 - Plano Diretor, o novo Zoneamento Urbano e a verticalização	173
CAPÍTULO 5 A CONQUISTA DO HORIZONTE: Desenvolvimento urbano desigual, concentração e estratificação da moradia verticalizada no espaço intraurbano.....	193
5.1 A escalada da verticalização: A expansão da oferta da moradia e a ascensão dos apartamentos em São José do Rio Preto (2000-2022)	194
5.2 Do local ao global, ascensão e consolidação dos principais agentes imobiliários em São José do Rio Preto	200
5.3 Desenvolvimento Imobiliário Vertical: Transformações urbanas e distribuição territorial da oferta no espaço intraurbano	209
5.3.1 O <i>skyline</i> caipira, a evolução do gabarito de altura e sua ocorrência no território	227
5.3.2 Análise espacial e temporal da verticalização em São José do Rio Preto por meio dos Mapas de Calor.....	237
5.3.3 Desenvolvimento urbano vertical e seus impactos nas dinâmicas socioeconômicas e características do contexto urbano	247
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	265
REFERÊNCIAS	279

INTRODUÇÃO

Na penumbra das tempestades que marcaram a jornada de Alfredo Maria Adriano d'Escragnolle Taunay, desde os campos de batalha no Paraguai até o Rio de Janeiro, sua passagem pelo arraial de São José do Rio Preto em junho de 1867 surge como um ponto de reflexão para esta tese. Taunay retrata os desafios e as incertezas da localidade, capturando um momento histórico comum a muitos outros vilarejos do Sertão Paulista. Segundo o futuro Visconde:

[...] chegamos, molhados até os ossos e famintos, ao arraial de São José do Rio Preto, duas léguas e um quarto adiante. A chuva desde então não cessou e por todos os dias seguintes sobremaneira nos incomodou, por isso que de novo penetráramos em estrada aberta na mata, onde os ramos pendentes e carregados de gotejantes pingos nos ensopavam a roupa, atrasando-nos desagradavelmente a marcha. Pousamos, por causa da grande tormenta, **na única casa do arraial, coberta de telhas**, pertencentes ao Sr. João Bernardino de Seixas, inteligente paulista, que descende de boa família e goza de muito conceito em toda aquela redondeza. **A povoação consta de meia dúzia de palhoças abandonadas**, na ocasião do recrutamento, por todos os habitantes que, com exceção do subdelegado, que era o próprio recrutador, haviam fugido para as matas e pontos em que não se tornasse possível e exigência do serviço das armas. Há uma igreja em construção, e **cremos que por muitos anos fique nesse estado, quando não se arruine totalmente**. (TAUNAY, 1948, p. 195 e 196, grifo nosso).

Na narrativa de Taunay, a descrição de São José do Rio Preto como um vilarejo simples e precário serve como prelúdio para sua futura evolução urbana. A caracterização detalhada das condições adversas e da configuração urbana rudimentar dessa localidade oferece uma visão clara da realidade local, que precede em mais de um século e meio o intenso processo de urbanização contemporâneo.

Enquanto a expedição atravessava o território paraguaio em direção à capital, deparava-se com um contexto completamente distinto daquele observado na Corte, que, desde a chegada da família real em 1808, passava por amplas reformas urbanas e arquitetônicas. Em contraste, diversas regiões da província paulista, incluindo a capital, Ribeirão Preto, Sorocaba e o então chamado Sertão Desconhecido Paulista¹, apresentavam um desenvolvimento incipiente e distante da sofisticação urbana da Corte.

O processo de ocupação da região de São José do Rio Preto teve início em meados do século XIX, marcado por uma presença humana esparsa e voltado a atividades agrícolas e pecuárias de subsistência. Fundada em 1852, a cidade permaneceu como um pequeno distrito de Jaboticabal até 1894, ganhando contornos urbanísticos mais definidos somente com a chegada da estrada de ferro Araraquara, em 1912 (MONBEIG, 1984).

¹ Referência ao *Mappa Chorographico da Província de San Paulo*, elaborado em 1837 por Daniel Pedro Müller.

Esse evento, associado à intensificação da atividade cafeeira, desempenhou um papel catalisador, permitindo que a cidade assumisse a posição de um importante entreposto comercial, concentrando mercadorias produzidas na região e difundindo bens oriundos da capital. Assim, no século XX, a cidade se transformou em um importante centro comercial e socioeconômico regional.

Desprendido da impetuosa lógica do tempo e espaço, como Taunay reagiria se retornasse atualmente a São José do Rio Preto, agora uma das mais recentes regiões metropolitanas do Estado de São Paulo? As Figuras 1 e 2, com um intervalo de 110 anos entre elas, ilustram vividamente as transformações urbanísticas. A expedição constataria que a cidade, outrora à beira da ruína, agora prospera, com uma paisagem transformada, marcada pela intensa apropriação do espaço, resultante da aliança entre os setores público e privado.

Figura 1 – São José do Rio Preto - 1909.



Fonte: CAVENAGHI, 2003, p. 152

Figura 2 – São José do Rio Preto - 2019.



Fonte: BILD, 2019²

A corrutela experimentou uma metamorfose substancial, impulsionada pelo influxo de capital público e privado, que se manifestou em uma paisagem marcada por luxuosas torres assinadas por *starchitects* (Figura 3) e residências de alto padrão em condomínios fechados, além da proliferação de milhares de apartamentos e casas construídas em série (Figura 4), e uma variedade de loteamentos e conjuntos habitacionais. Essa fusão de investimentos gerou uma condição urbana socioespacial diversificada e segregada, refletindo a complexa interação entre o desenvolvimento planejado e as dinâmicas de mercado.

A evolução de São José do Rio Preto, desde o cenário descrito por Taunay até sua paisagem urbana atual, evidencia uma progressão urbana gradual e multifacetada. Esse período histórico, marcado por intenso desenvolvimento urbano e crescente verticalização habitacional, ilustra o caráter progressivo e cumulativo do crescimento da cidade. Essa transição reflete

² BILD. Disponível em: <<https://www.bild.com.br/noticias/em-expansao-bild-chega-a-sao-jose-do-rio-preto>> Acesso em: 29 mai. 2022.

transformações socioeconômicas, culturais e políticas significativas, que contribuem para a intensa verticalização e urbanização contemporânea de São José do Rio Preto.

Figura 3 – Montelena (TARRAF)



Fonte: TARRAF, 2023³

Figura 4 – Residencial Vida Nova Dignidade (Pacaembu/CEF/MCMV)



Fonte: Prefeitura de São José do Rio Preto, 2017⁴

A verticalização em São José do Rio Preto não é um fenômeno isolado, mas sim o resultado de um processo histórico enraizado no desenvolvimento econômico, nas mudanças legislativas urbanas e na crescente integração com circuitos comerciais e culturais, moldado tanto por dinâmicas internas quanto por influências urbanísticas regionais, nacionais e globais.

Deste modo, a elaboração desta tese parte de uma breve reflexão sobre a transformação da cidade, dando continuidade à pesquisa defendida como dissertação de mestrado em 2019 no Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana da UFSCar. A dissertação, intitulada “**A PRODUÇÃO RESIDENCIAL POR EMPRESAS PRIVADAS: Sua influência no território urbano de São José do Rio Preto/SP de 2000 a 2015**”, problematizou como a crescente produção de empreendimentos residenciais privados, associada a conjunturas locais e macroeconômicas, impactou a estrutura da provisão de moradia em diferentes partes do território desse município. Sendo possível verificar quais regiões estavam em fase de estagnação, expansão e, principalmente, quais áreas se consolidaram como o *locus* da produção imobiliária residencial privada.

Constatou-se, então, que este município de porte médio do Estado de São Paulo passou por um acelerado ritmo de produção imobiliária nas últimas décadas, superando os registros de períodos anteriores. Essa intensa dinâmica imobiliária provocou transformações significativas

³ Projeto arquitetônico assinado por Königsberger Vannucchi – (imóveis a partir de R\$ 1.820.000 e taxas condominiais de R\$3.000/mês). Diário de Obra do Quintessa by Tarraf. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=bDKiiFSIFPs>> Acesso em: 21 out. 2023.

⁴ Residencial Vida Nova Dignidade - São José do Rio Preto - 1.536 casas de 45,47 m² (Destinado a famílias da Faixa 1,5 e 2). Disponível em: <<https://www.diariodaregio.com.br/cidades/riopreto/regi-o-norte-de-rio-preto-ganha-bairro-planejado-com-1-536-moradias-1.210475/>> Acesso em: 04 fev. 2022.

em sua estrutura intraurbana, deixando marcas visíveis no território e afetando a vida de seus habitantes.

A cidade se destaca como um polo regional de desenvolvimento imobiliário urbano, impulsionado por uma interação complexa de interesses políticos, econômicos e sociais. Esses interesses estão alinhados com agendas desenvolvimentistas, financeiras e, por vezes, elitistas, que dependem da contínua (re)produção do espaço urbano. Isso resulta em políticas que promovem um circuito de produção, circulação e consumo mercantilizado e financeirizado, seguindo preceitos neoliberais.

A articulação entre o Estado e um número reduzido de empreendedores urbanos é uma característica marcante desse processo. Essa colaboração resulta na maximização de lucros e na criação de novos espaços, mercados, demandas e aspirações exclusivistas. Infelizmente, essa dinâmica contribui para aprofundar as desigualdades na cidade, onde os benefícios desproporcionais fluem predominantemente para uma pequena elite (HARVEY, 2014; FORREST, KOH e WISSINK, 2017).

No contexto desse desenvolvimento urbano acelerado, as edificações residenciais verticais desempenham um papel central. Elas não são apenas soluções arquitetônicas, mas elementos essenciais no processo de (re)produção do espaço urbano e na acumulação de capital. A produção desse espaço envolve uma relação complexa entre o poder público e os setores imobiliário e financeiro.

A criação desse espaço urbano se dá por meio de uma interação particular entre o setor público e os segmentos imobiliário e financeiro, onde a dinâmica de interesses econômicos frequentemente direciona esse desenvolvimento. Essa dinâmica sugere que o crescimento vertical das cidades é impulsionado por forças de mercado e econômicas, em vez de ser estritamente orientado pelas necessidades dos habitantes urbanos. Essa compreensão sublinha que a formação do espaço urbano está intrinsecamente atrelada a uma complexa interação entre o poder público, o mercado imobiliário e o setor financeiro, conforme discutido por Alves, Camargo e Cardozo (2020).

São José do Rio Preto emerge como um exemplo emblemático das transformações e desafios enfrentados pelas cidades contemporâneas, onde a produção do espaço urbano é influenciada por uma complexa rede de atores e interesses, com profundas consequências para sua população e território.

Essa realidade se reflete nos dados recentes apresentados pelo SECOVI-SP (2022), que revelam um cenário de crescimento contínuo no mercado imobiliário, com um aumento significativo no número de lançamentos nos últimos anos. A rápida expansão é evidenciada pelos registros de lançamentos de apartamentos, que passaram de 1.091 unidades em 2019 para 2.369 unidades em 2020, atingindo a marca de 3.318 apartamentos lançados em 2021, com um VGV (Valor Geral de Venda) superior a R\$ 1 bilhão. Além disso, até o primeiro trimestre de 2022, mais 859 unidades foram lançadas.

Complementando esses dados, a rádio CBN (CBN, 2023), noticiou que, no mesmo ano, houve o lançamento de 56 novos condomínios, dos quais 50 são empreendimentos de edificações multifamiliares verticais. Além disso, foi divulgado que uma única incorporadora com atuação regional possui cinco canteiros de obras na cidade, nos quais estão sendo construídas um total de 1.125 novas unidades habitacionais. Esses empreendimentos ocuparão uma área construída de mais de 112 mil m² e oferecerão unidades com preços que variam de R\$ 195 mil a R\$ 15 milhões de reais (BECKNETTER, 2023; TARRAF, 2023a). No entanto, nenhum dos apartamentos nessas torres será de fato acessível, e nenhuma habitação é reservada para aqueles com poucos ou nenhum rendimento.

Essa dinâmica apresenta desafios significativos para o crescimento socioeconômico local, uma vez que o uso do solo urbano é alvo de disputas em uma sociedade hierarquizada. Essas disputas levam a uma apropriação diferenciada do espaço, resultando em maior segregação e polarização espacial na produção imobiliária. Segundo Alves, Camargo e Cardozo (2020, p. 140), os “processos de urbanização que favorecem o controle do espaço urbano por agentes financeiros e parecem indicar que edificações *highrise* tendem a separar, a segregar, ao invés de incluir”, tornando os desafios evidentes no contexto do desenvolvimento urbano.

Embora em proporções menores quando comparadas com metrópoles e cidades globais, Fernandez, Hofman e Aalbers (2016) destacam que o desdobramento desse processo tem levado à formação de um ambiente construído que prioriza predominantemente o investimento de capital, em detrimento da promoção da habitação e da significativa geração de valor social.

Dessa forma, ao considerar elementos da pesquisa anterior e os dados brevemente apresentados, verifica-se a contínua expansão do mercado imobiliário no território, bem como a disposição dos empreendedores urbanos atuantes no município em investir na verticalização de seus produtos imobiliários, alinhando-se às tendências nacionais e globais (GRAHAM, 2015; ALVES, CAMARGO e CARDOZO, 2020; JORGE, 2022).

Diante desse cenário, é crucial compreender que esse movimento ocorre em um contexto mais amplo de intensificação da urbanização. Esse fenômeno é impulsionado por diversos fatores, como o crescimento demográfico regional, movimentos especulativos, transformações econômicas e desafios sociais, agravados pela pandemia de COVID-19. Portanto, para compreender plenamente a relevância dessas transformações em São José do Rio Preto, é essencial considerar o papel das áreas urbanas no cenário global.

Atualmente, as áreas urbanas representam 80% do Produto Interno Bruto (PIB) mundial, e estima-se que essa proporção aumente para 90% até 2030. Embora as grandes e megacidades sejam as principais impulsionadoras desse processo, é importante destacar que as cidades de porte regional e médio, como São José do Rio Preto e outras cidades do entorno, também desempenham um papel significativo. Devido às suas condições econômicas atraentes, essas cidades estão previstas para experimentar um considerável aumento até 2030, o que influenciará ainda mais a escalada da urbanização (UNITED NATIONS, 2019).

Nesse contexto, as cidades adquirem um papel cada vez mais vital, tanto para a população quanto para a produção de bens e serviços. O acesso a moradias bem localizadas e de qualidade é fundamental para moldar a vida social das pessoas, oferecendo oportunidades de trabalho, acesso a serviços de saúde, lazer, educação e outras atividades essenciais. No entanto, o desafio crítico enfrentado pelas cidades é como acomodar o aumento populacional e atender à demanda por moradias sem gerar custos habitacionais cada vez mais elevados.

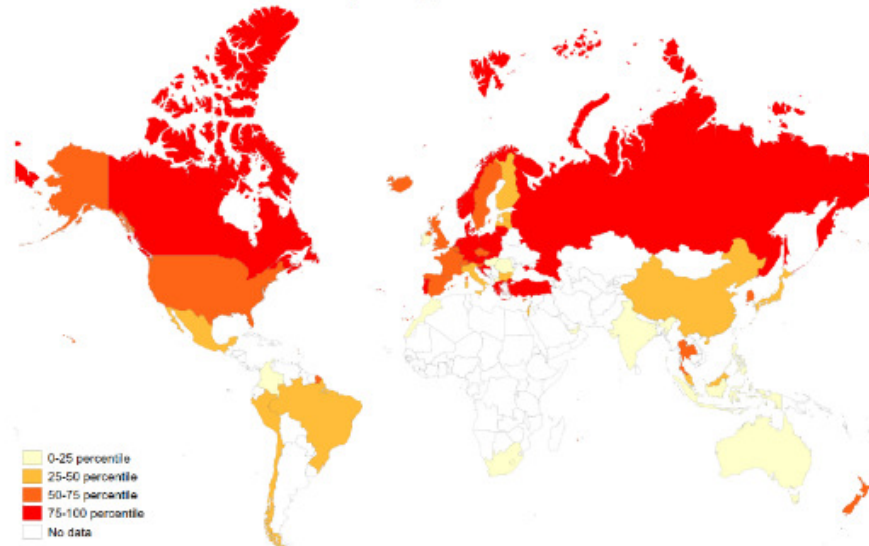
É importante ressaltar que essa questão se tornou ainda mais premente com o aumento significativo dos preços imobiliários desde 2011; os preços aumentaram mais de 50% em cidades como Hong Kong, Londres, Munique, Estocolmo, Sydney e Vancouver (UNITED NATIONS, 2017).

Essa tendência persiste no cenário pós-pandemia, com muitos países registrando um aumento contínuo nos preços da habitação, tornando-a cada vez mais inacessível para muitas famílias. Embora os dados da Figura 5 se refiram a 2019, é importante destacar que a alta nos custos habitacionais permanece constante e é possível observar que essa situação se agrava nos países do hemisfério norte, especialmente nos percentis de 50 a 75 e de 75 a 100.

Além do desafio crítico dos altos custos habitacionais, o processo de expansão horizontal das cidades em direção às áreas periféricas também tem influenciado a configuração urbana. Essa expansão exerce pressão sobre áreas rurais e de preservação, causando impactos diretos no meio ambiente, na segurança alimentar e hídrica e, conseqüentemente, na qualidade

de vida das pessoas que habitam essas regiões. Essa perspectiva crítica é discutida por autores como Harvey (2014) e Sassen (2014), que destacam as consequências negativas desse fenômeno.

Figura 5 – Crescimento real do preço da habitação - 4º Quadrimestre de 2019 (em percentil)



Fonte: BILJANOVSKA, FU, IGAN, 2021, p. 9.

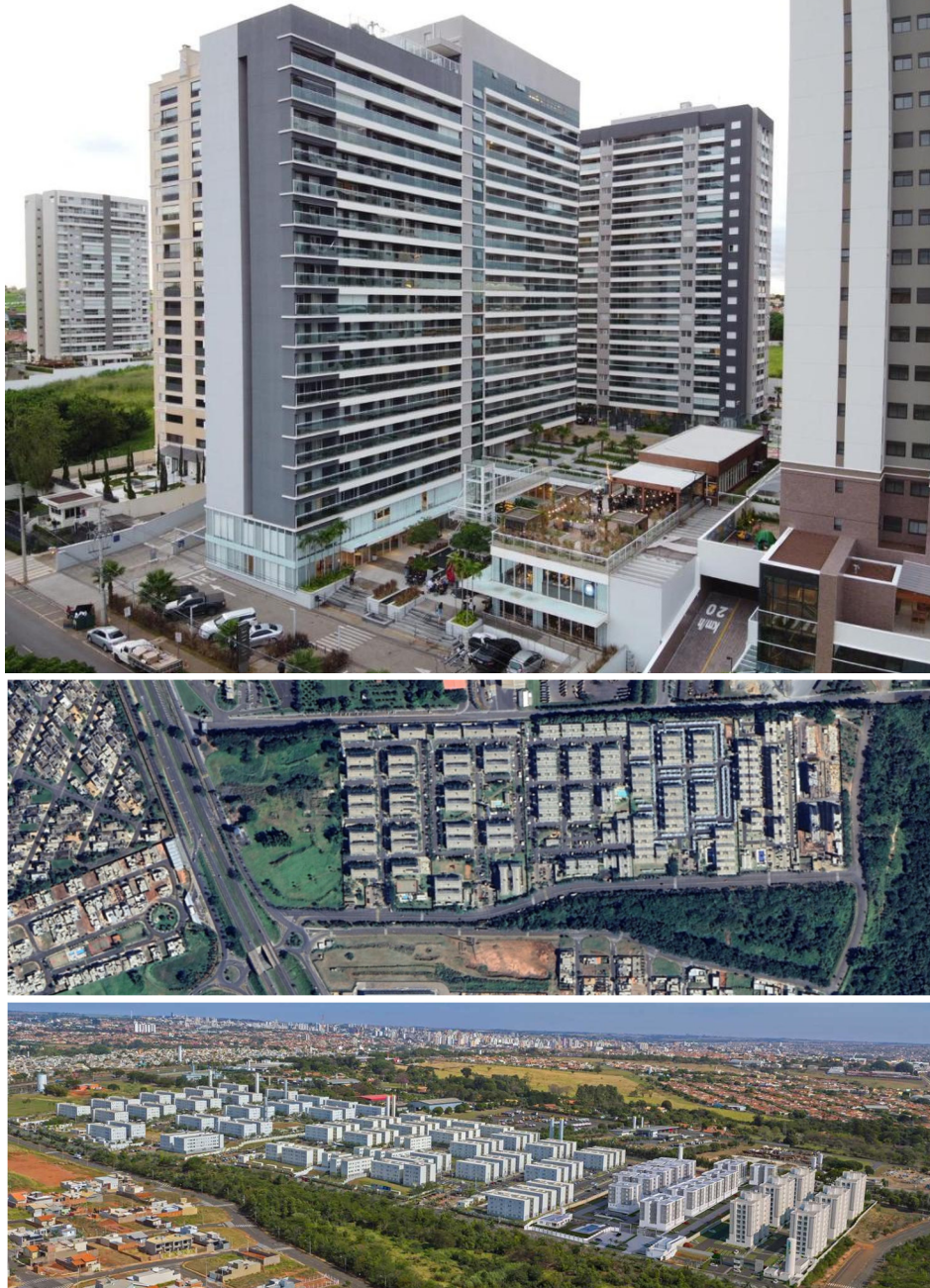
Nesse contexto de crescimento populacional e intensificação da urbanização, a verticalização dos *skylines* das cidades tornou-se uma tendência crescente. Embora seja um processo hegemônico e global, a verticalização não segue um padrão universal, apresentando uma diversidade de formas, escalas e implicações que merecem investigação mais aprofundada. É crucial analisar em que medida essa verticalização responde a um imaginário social e como ela se manifesta de maneira única em diferentes contextos urbanos.

Como argumenta Nethercote (2018), a verticalização ocorre em ritmos acelerados e atinge alturas inéditas, simbolizando a mudança urbana no século XXI. Isso levanta a questão de como essa tendência afeta a identidade e a paisagem das cidades, bem como as experiências dos habitantes urbanos. A urbanização vertical oferece uma ampla gama de simbolismos e status visíveis no horizonte urbano, variando desde imponentes torres projetadas por arquitetos renomados até a proliferação de blocos de torres genéricas (Figura 6). Assim, a verticalização não ocorre de forma linear ou uniforme em termos de localização, escala, público-alvo ou design, oferecendo aos seus proprietários símbolos de status diametralmente opostos.

É fundamental destacar que, no contexto brasileiro, a expansão vertical ganhou impulso significativo com o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que promoveu a construção massiva de unidades habitacionais, principalmente por meio da tipologia “dois dormitórios econômico”. Esse programa tornou-se um rápido e massivo meio de provisão de moradias de

mercado (SHIMBO, 2010; LISBÔA, 2019; PENHA FILHO, 2020), desempenhando um papel importante na configuração da verticalização urbana e na forma como ela se desenvolve em diferentes regiões.

Figura 6 – Vista de edificações multifamiliares de alto padrão (TARRAF) ao longo da Avenida Pres. Juscelino Kubitschek - região HB. Conjunto de empreendimentos (MRV) que totalizam mais de uma centena de blocos no “Padrão Econômico” na porção leste do território de São José do Rio Preto/SP - região Represa.



Fonte: Record TV, 2023⁵, Google Earth, 2023 e MRV, 2023⁶.

⁵ Complexo Duo JK/Booking. Disponível em: <<https://cf.bstatic.com/xdata/images/hotel/max1024x768/402505390.jpg?k=ee48b41905dd48a74152e7253baa0830c0e66cb27defb7c3a0b2f3ac9c2d146e&o=&hp=1>>. Acesso em: 12/08/2024.

⁶ Conjunto Rios d'Itália. Disponível em: <<https://www.mrv.com.br/imoveis/apartamentos/sao-paulo/sao-jose-do-rio-preto/regiao-da-represa/rios-d-italia-parque-rio-liri>>. Acesso em: 28/06/2023.

Nesse sentido, a urbanização vertical em São José do Rio Preto apresenta diferentes nuances e contornos, podendo assumir um papel contraditório ao acentuar as desigualdades no espaço urbano. Em outras palavras, a construção de edifícios altos e luxuosos em áreas privilegiadas das cidades contribui para a concentração de riqueza e a segregação socioespacial, consolidando a exclusividade e a desigualdade nas áreas urbanas (HARVEY, 2005; HARVEY, 2014). Portanto, ao explorar a verticalização na cidade, torna-se crucial reconhecer as forças que impulsionam esse processo.

As altas torres envidraçadas, os complexos e conjuntos residenciais verticais, embora simbolizem desenvolvimento e progresso, refletem uma realidade onde a urbanização é frequentemente orientada ao mercado e aos interesses dos empreendedores urbanos. Isso é evidenciado pelo paradoxo das políticas públicas, como o Programa Minha Casa Minha Vida, que, embora destinado a atender à demanda habitacional, acabou alinhando-se a práticas neoliberais, favorecendo a especulação imobiliária e a segregação espacial.

Esse fenômeno resulta em uma urbanização que prioriza o capital em detrimento do bem-estar social e da sustentabilidade ambiental, evidenciando a necessidade de reavaliar as prioridades no planejamento urbano. Essas dinâmicas urbanas levantam questões críticas sobre a quem a cidade realmente serve e a sustentabilidade de seu crescimento, desafiando a visão de um desenvolvimento urbano inclusivo e equitativo.

Diante dos argumentos apresentados e da crescente tendência de urbanização vertical, a análise desse fenômeno em São José do Rio Preto e sua Região Metropolitana torna-se essencial. Historicamente, a cidade-sede destacou-se na produção de lotes para construção de unidades unifamiliares, ocupadas predominantemente por meio da autopromoção ou autoconstrução, bem como pela atuação direta de pequenas empresas e empreendedores ocasionais. Esse cenário posicionou São José do Rio Preto como líder no Estado de São Paulo em termos de lotes protocolados para esse fim, uma tendência também observada nas cidades vizinhas (LISBÔA, 2019; LISBÔA, ROCHA e CASTRO, 2023).

Contudo, ao focar na provisão habitacional realizada exclusivamente pelas empresas da indústria da construção civil, que incluem construtoras e incorporadoras, observa-se uma notável transição para a construção vertical, especialmente por parte dos empreendedores urbanos classificados por Logan e Molotch (1987), como especuladores estruturais⁷ e

⁷ Os especuladores estruturais, são aqueles 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

empreendedores ativos⁸. De forma empírica, verifica-se que esses agentes têm priorizado a produção e comercialização de unidades em edificações multifamiliares, sobrepondo-se à tradicional construção de casas térreas. Esse movimento reflete uma mudança nas preferências de moradia e sugere uma possível redefinição do panorama imobiliário da cidade, evidenciando o papel significativo desses agentes no mercado.

Diante desse contexto, surge a questão, estaria a cidade passando por uma mudança de paradigma no desenvolvimento do espaço urbano local e, conseqüentemente, na provisão habitacional pelas empresas do setor da construção civil? E nas cidades que integram a Região Metropolitana, quais têm avançado na provisão habitacional por meio da verticalização?

Essas perguntas levam à reflexão sobre as particularidades desse processo na cidade e impulsionam a exploração de outras questões. O que diferencia o processo atual das experiências vividas em décadas passadas? Como as normas e os instrumentos urbanísticos têm moldado essa dinâmica no território? Quem são os atores-chave na urbanização vertical local e como eles influenciam a configuração dos ativos imobiliários verticais, considerando produtores, produtos, compradores e investidores? E como, ou se, difere a produção da habitação e a verticalização ocorrida na cidade-sede das demais cidades integrantes da Região Metropolitana de São José do Rio Preto?

Essas questões são fundamentais para uma análise completa do fenômeno da urbanização vertical no contexto de São José do Rio Preto e como esse comportamento se estende para as demais cidades da Região Metropolitana de São José do Rio Preto. Elas instigam a compreender não apenas o que está acontecendo, mas também porque e como isso ocorre, proporcionando uma visão abrangente e esclarecedora desse processo no território da cidade e da região.

Hipóteses de pesquisa

Este estudo parte da premissa de que o fenômeno da urbanização vertical, especialmente no setor habitacional, em São José do Rio Preto e na Região Metropolitana, não ocorre de

de monopólio. 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” (LOGAN, MOLOCTH, 1987, apud LISBÔA, 2019, p.55).

⁸ Os empreendedores ativos são aqueles que “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” (LOGAN, MOLOCTH, 1987, apud LISBÔA, 2019, p.55).

maneira isolada, mas sim como resultado de uma complexa interação entre fatores legislativos, econômicos e urbanísticos. A fim de investigar como esses fatores influenciam a verticalização e seus impactos no espaço urbano, três hipóteses foram formuladas para orientar a pesquisa. Cada hipótese aborda diferentes dimensões do processo de verticalização, com ênfase nos aspectos que configuram a cidade-sede como principal lócus de análise, enquanto também explora as causas e consequências desse fenômeno nas cidades integrantes da região metropolitana.

Hipótese 1 - Influência das mudanças legislativas na configuração do espaço da habitação na cidade-sede – Esta hipótese investiga se as alterações realizadas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, juntamente com a reformulação do Plano Diretor em 2021 e outras legislações urbanísticas, criaram condições que poderiam facilitar a verticalização habitacional em São José do Rio Preto. Ao reorganizar o uso do solo e flexibilizar as regras para construções verticais, essas intervenções legislativas potencialmente alteraram as oportunidades locais⁹ para a atuação do capital imobiliário, configurando novas possibilidades para a verticalização no território. Além disso, no contexto da desregulamentação regulada¹⁰, a hipótese examina se tais condições afetam a organização do tecido urbano, possivelmente influenciando a distribuição espacial da verticalização e a formação de novas centralidades.

Hipótese 2 - Desenvolvimento urbano desigual e estratificação da verticalização na cidade-sede – Esta hipótese examina se o processo de verticalização na cidade está associado a uma dinâmica de mercado segmentada e segregada. Em áreas valorizadas e estrategicamente localizadas, busca-se identificar se há uma concentração da oferta imobiliária em empreendimentos de alto padrão e gabarito elevado, influenciando a atração de novas edificações deste padrão. Em contraste, nas regiões periféricas, esta hipótese considera a possibilidade de que a verticalização, quando presente, se manifeste em menor gabarito e com foco em produtos imobiliários específicos.

Hipótese 3 - Concentração da verticalização na cidade-sede e expansão pontual nas cidades da região metropolitana de São José do Rio Preto – Esta hipótese investiga se a

⁹ De acordo com Megan Nethercote (2018), as estruturas locais de oportunidade são um dos elementos-chave para compreender a expansão vertical em diferentes cidades e momentos. Elas desempenham um papel fundamental na teorização desse fenômeno e são consideradas âncoras conceituais que contribuem para a compreensão das dinâmicas e processos envolvidos na expansão vertical urbana. Essas estruturas locais de oportunidade, juntamente com outros elementos, como os atores, os acordos e relações, foram discutidas ao longo desta tese, fornecendo uma base sólida para as análises e conclusões apresentadas.

¹⁰ Aalbers (2016) discute o conceito de “desregulamentação regulada”, destacando a utilização estratégica de regulamentos para favorecer certos interesses dentro do contexto neoliberal, o qual é explorado no Capítulo 1.

verticalização residencial se concentra predominantemente na cidade-sede, possivelmente associada à infraestrutura consolidada e à atratividade para investimentos imobiliários. Além disso, considera-se se fatores como o aumento dos custos habitacionais^{11 12} e a valorização do preço da terra na cidade-sede, junto à busca por novas oportunidades de mercado pelos empreendedores urbanos, estão contribuindo para uma expansão gradual da verticalização nas cidades¹³ integrantes da região metropolitana.

Objeto e objetivos

O objeto desta pesquisa é o processo de verticalização residencial em São José do Rio Preto e sua ocorrência nas demais cidades integrantes da Região Metropolitana de São José do Rio Preto (RMSJRP). A partir da definição desse objeto, a pesquisa se propõe a desdobrar as questões centrais que envolvem esse fenômeno, com foco em sua compreensão detalhada e nos impactos associados à sua expansão.

Portanto, **o objetivo primário** desta pesquisa é realizar uma análise do fenômeno da verticalização residencial em São José do Rio Preto e sua ocorrência na Região Metropolitana. A pesquisa buscará compreender os fatores-chave que influenciam essa verticalização, incluindo políticas urbanísticas, legislativas, dinâmicas socioeconômicas e de mercado, além de explorar as consequências da verticalização para o desenvolvimento urbano e socioeconômico da região. Os **objetivos secundários** incluem:

¹¹ Segundo o Índice FipeZAP de Locação Residencial, divulgado pelo DataZAP+, dentre as 25 cidades monitoradas, considerando capitais e outras cidades de porte médio brasileiras, São José do Rio Preto é a 24ª cidade com o aluguel mais caro do ranking, registrando o preço médio de R\$21,71 em outubro de 2023.

¹² De acordo com dados da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), houve notáveis flutuações nos valores do metro quadrado em cidades do interior de São Paulo. Surpreendentemente, essas variações superaram o aumento observado nas capitais do país. Piracicaba e São José do Rio Preto se destacaram nesse movimento de valorização, registrando incrementos de 38% e 23%, respectivamente, ao longo de um período de 12 meses. Em 2023, os preços médios atingiram a marca de R\$7.720 em Piracicaba e R\$7.498 em São José do Rio Preto (ABRAINC, 2023). Além disso, a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FipeZAP+) realizou um levantamento abrangendo 50 cidades de médio e grande porte no Brasil, com base em anúncios de imóveis residenciais à venda em outubro de 2023. Os resultados revelaram que o preço de venda dos imóveis residenciais em Rio Preto teve um aumento de 2,33% na variação anual, atingindo um preço médio de R\$ 4.868. Esse valor médio se mostrou superior ao encontrado em cidades como Santa Maria/RS (R\$4.826), Contagem/MG (R\$ 4.709), Londrina/PR (R\$ 4.639), São José dos Pinhais/SP (R\$ 4.667) e Ribeirão Preto/SP (R\$ 4.520).

¹³ O mercado imobiliário nas cidades vizinhas a São José do Rio Preto tem experimentado um crescimento, estimulado pela pressão dos elevados custos habitacionais na cidade-sede e pelas boas condições de infraestrutura rodoviária que facilitam o acesso à cidade principal. Esse movimento, caracterizado pela expansão imobiliária, em especial de loteamentos, tem sido impulsionado por empreendedores urbanos em busca de novas oportunidades de mercado. Cidades como Mirassol e Bady Bassitt, por exemplo, têm registrado aumento significativo na aprovação de lotes urbanos (LISBÓA, ROCHA e CASTRO, 2023).

1- Análise das Tendências de Verticalização e Dinâmica Metropolitana: Analisar a dinâmica imobiliária residencial metropolitana e identificar as tendências emergentes de verticalização nas cidades vizinhas.

2- Impacto da Verticalização no Desenvolvimento Urbano: Investigar como a verticalização influencia o uso do solo, a formação de novas centralidades urbanas e a (re)configuração do espaço e da infraestrutura na região.

3- Influência das Políticas Urbanas e Tendências Globais: Avaliar o impacto das políticas urbanas e legislativas, como o Plano Diretor, na verticalização, considerando também a influência de questões locais, regionais e globais.

4- Papel dos Empreendedores Urbanos: Analisar de que maneira os empreendedores urbanos influenciam o processo de verticalização, sobretudo em São José do Rio Preto e nas cidades da região metropolitana, considerando suas estratégias de mercado, interesses econômicos e o impacto de suas ações na configuração do espaço urbano e na produção habitacional.

5- Dinâmicas Demográficas e Habitacionais: Explorar as dinâmicas demográficas e habitacionais nas regiões metropolitanas do estado de São Paulo, comparando-as com a Região Metropolitana de São José do Rio Preto.

Esse conjunto de objetivos visa proporcionar uma compreensão abrangente da verticalização em São José do Rio Preto e sua região, destacando os aspectos socioeconômicos, políticos e urbanísticos envolvidos nesse processo.

Aspectos metodológicos

Para elucidar as hipóteses e alcançar os objetivos propostos, foram empregados métodos que garantam a legitimidade e a credibilidade dos resultados, a pesquisa portanto utiliza uma abordagem combinada de métodos qualitativos e quantitativos, integrando tanto a perspectiva teórica quanto a empírica.

A primeira etapa consiste em uma extensa pesquisa bibliográfica baseada em fontes primárias, como arquivos jornalísticos, portais de informações imobiliárias e dados fornecidos por empresas que atuam no município. Além disso, foram consultados mapas e regulamentos urbanos, incluindo a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, o Código de Obras e os planos locais instituídos, bem como os materiais do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) para as Regiões Metropolitanas paulistas.

A construção do referencial teórico, histórico e científico deu-se por meio da análise de fontes secundárias, como livros, teses, dissertações e artigos acadêmicos, com o objetivo de compreender os processos envolvidos na produção do espaço construído e temas correlatos. Essa base foi estruturada por meio da leitura crítica e análise de trabalhos relacionados diretamente ou de forma transversal a essa dinâmica.

Foram consideradas as contribuições de Harvey (2005; 2013; 2014) sobre a economia política espacial crítica, associada à produção do espaço. Quanto aos aspectos socioeconômicos, foram consultados autores como Aalbers e Christophers (2014), Piketty (2014), Sassen (2014), Rolnik (2015), Forest *et al.* (2017), Aalbers (2020); e, para a produção do espaço urbano, da moradia e sua verticalização, foram explorados os trabalhos de Castro (1999), Villaça (2001), Ball (2003), Grubbauer (2009), Graham (2015), Nethercote (2018; 2022), Alves *et al.* (2020); e, para a interface com a realidade local, os trabalhos de Bueno (2003), Teodózio (2008), Penha Filho (2015; 2020), Otero (2016) e Ueda (2021). Essa base teórica abrangente fornecerá o arcabouço necessário para a análise do fenômeno da verticalização habitacional no contexto de São José do Rio Preto e RM.

Apoiados por dados empíricos e questões teóricas, o estudo realizado na cidade-sede de São José do Rio Preto divide-se em dois períodos distintos, de 2000 a 2009 e de 2010 a 2022, adotando essa periodização para refletir eventos significativos e mudanças nas políticas habitacionais. A primeira fase (2000-2009) foi marcada por uma relativa estabilidade econômica e pela expansão inicial de programas habitacionais, enquanto a segunda fase (2010-2022)¹⁴ abrange momentos de crise econômica¹⁵ e política, ajustes nos programas habitacionais, como o MCMV, e os desafios impostos pela pandemia.

O Quadro 1, elaborado para o estudo, destaca as principais mudanças no cenário político, econômico e social no Brasil ao longo dos dois períodos analisados (2000-2009 e 2010-2022). Este quadro oferece uma visão geral das transformações ocorridas, como a expansão inicial dos programas habitacionais, seguidas por crises econômicas e políticas, a

¹⁴ No âmbito local, a periodização foi organizada em dois intervalos principais, refletindo transformações no padrão construtivo e na dinâmica de verticalização. Entre 2000 e 2009, predominava a construção horizontal, enquanto no período de 2010 a 2022 houve uma intensificação da oferta de apartamentos, impulsionada pela ampliação do crédito imobiliário e pelo impacto de programas como o Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Essa mudança também está associada ao aumento da financeirização do mercado imobiliário, que consolidou novas estratégias de desenvolvimento imobiliário. Embora uma subdivisão nos períodos recentes fosse desejável para capturar as dinâmicas das mudanças legislativas, econômicas e habitacionais, a limitação de tempo e recursos inviabilizou tal abordagem.

¹⁵ A exemplo da crise econômica de 2015, que impactou diretamente o mercado imobiliário, restringindo o acesso ao crédito e obrigando as incorporadoras a ajustarem suas estratégias.

recuperação econômica gradual e os ajustes nos programas governamentais, especialmente o MCMV, além dos desafios impostos pela pandemia. Cada período é caracterizado por desafios e características específicos, fornecendo um contexto robusto para análises mais aprofundadas.

Essa periodização permitirá analisar as tendências da produção imobiliária e sua verticalização em São José do Rio Preto em diferentes contextos econômicos e políticos, fornecendo uma compreensão abrangente dos fatores que influenciam a verticalização e o desenvolvimento urbano na cidade.

Quadro 1 – Panorama macropolítico, social e econômico – Brasil - 2010 – 2022.

Período	Características Políticas	Características Econômicas	Características Sociais
1º Período 2000-2009	Estabilidade política relativa, com governos de continuidade.	Crescimento econômico robusto, impulsionado pelo boom das commodities.	Redução da pobreza e desigualdade por meio de programas sociais (ex: Bolsa Família).
	Implementação de políticas neoliberais moderadas.	Expansão das exportações e aumento do crédito. Estabilidade monetária e controle da inflação.	Expansão do ensino superior e crescimento da classe média. Início de programas anticíclicos como o PAC (Programa de Aceleração do Crescimento) e do MCMV.
2º Período 2010-2022	Crises políticas marcadas por protestos e impeachment de Dilma Rousseff.	Recessão econômica, aumento do desemprego e crise fiscal.	Boom de programas habitacionais como o MCMV entre 2010 e 2014, seguido por redução de subsídios e reconfiguração para o Casa Verde e Amarela em 2020.
	Reconfiguração política com ascensão de políticas conservadoras.	Impactos econômicos da Operação Lava Jato e recuperação lenta a partir de 2017. Agravamento da crise econômica e social pela pandemia de COVID-19.	Crise no sistema de saúde e impactos sociais profundos devido à pandemia de COVID-19. Aumento das desigualdades sociais e informalidade no mercado de trabalho.

Fonte: Elaborado pelo autor.

Para investigar e validar as hipóteses formuladas sobre o fenômeno da verticalização habitacional em São José do Rio Preto e sua Região Metropolitana, foi adotada uma abordagem metodológica que integra diferentes variáveis-chave. Essas variáveis foram selecionadas para permitir uma análise abrangente e precisa do impacto da verticalização, considerando tanto os fatores legislativos e socioeconômicos, quanto as dinâmicas demográficas e imobiliárias que influenciam esse processo. A seguir, estão descritas as variáveis e meios que vão contribuir para validar cada hipótese:

Hipótese 1 - Influência das mudanças legislativas na configuração do espaço da habitação na cidade-sede:

- Alterações nas legislações urbanas: Avaliação da natureza e abrangência das mudanças no Plano Diretor, Lei de Zoneamento e outras leis urbanísticas.
- Projetos imobiliários verticais: Análise do número de projetos no recorte temporal proposto.

Hipótese 2 - Desenvolvimento urbano desigual e estratificação da verticalização na cidade-sede:

- Perfil socioeconômico demográfico: Análise detalhada do valor do rendimento mensal da população, idade média e padrões de deslocamento nas diferentes regiões da cidade;
- Preço médio por meio da Planta Genérica de Valores (PGV): Comparação entre as áreas verticalizadas e não verticalizadas utilizando a PGV, para avaliar as diferenças no mercado imobiliário e identificar a disparidade de valorização do solo urbano, que reforça o padrão de desenvolvimento desigual;
- Distribuição das edificações verticais no território: Mapeamento da distribuição das edificações verticais, para identificar a concentração dessas construções no território;
- Quantidade de habite-se expedidos: Análise do número de “habite-se” emitidos para edifícios multifamiliares verticais em nome de empresas da construção civil ao longo do período estudado (2000-2022), comparando as áreas que receberam maior número de licenças para a construção de empreendimentos verticais com aquelas que tiveram poucos ou nenhum empreendimento autorizado;
- Quantidade de unidades licenciadas: Análise do número de unidades habitacionais licenciadas, permitindo avaliar como o volume de licenciamento habitacional contribui para a concentração em determinadas regiões;
- Área total construída: Avaliação da área total construída de edifícios verticais, que ajudará a compreender o volume de construção concentrado em áreas específicas e seu impacto na densidade urbana e uso do solo;
- Área média dos apartamentos: Análise da área média das unidades habitacionais em edifícios verticais, para verificar se as áreas mais valorizadas estão recebendo empreendimentos com apartamentos maiores e de maior valor agregado, em contraste com outras regiões;
- Quantidade de pavimentos: Análise do número de pavimentos dos edifícios verticais, para identificar como a altura das construções se correlaciona com a valorização imobiliária e o desenvolvimento desigual entre as regiões da cidade;
- Presença de subsolo/ garagens subterrâneas: Análise da presença de subsolo e garagens subterrâneas nos edifícios, que pode ser um indicador de maior investimento em infraestrutura e valorização dos empreendimentos.

Hipótese 3 - Concentração da verticalização na cidade-sede e expansão pontual nas cidades da região metropolitana:

- Crescimento populacional, de domicílios e de domicílios do tipo apartamento: Análise do crescimento demográfico, do número de domicílios em especial os do tipo apartamento.
- Construção vertical nas cidades integrantes a região metropolitana de São José do Rio Preto: Análise quanto a presença de projetos verticais nas cidades integrantes.

As variáveis escolhidas refletem diretamente a intensidade da verticalização e seu impacto no espaço urbano. Essas métricas possibilitam a análise da concentração espacial dos empreendimentos, os padrões de ocupação e a transformação da morfologia urbana. A relação com aspectos econômicos e demográficos como o incremento domiciliar e populacional também evidência como o mercado imobiliário opera em relação às demandas locais.

A coleta de dados para a pesquisa foi realizada com base em fontes secundárias, abrangendo bases de dados governamentais, como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a Fundação Sistema de Análise de Dados (SEADE) e o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB), entre outras. Complementarmente, foram utilizados portais de empresas da construção civil atuantes na região, documentos legislativos e literatura especializada que aborda dinâmicas relacionadas à verticalização e à produção do espaço urbano. No caso específico de São José do Rio Preto, foram levantados e analisados os registros de habite-se emitidos pela municipalidade entre 2000 e 2022, referentes a edifícios multifamiliares verticais¹⁶, expedidos em nome de pessoas jurídicas.

A seleção preliminar dos documentos que se enquadravam no recorte da pesquisa foi realizada por meio dos “Índices de Habite-se”, que são listas em formato digital organizadas por ano, com o número do documento e o nome do titular, as quais são disponibilizadas no portal “Busca de Alvará e Habite-se¹⁷”.

¹⁶ No contexto de São José do Rio Preto, a classificação das edificações para esta pesquisa será realizada de forma precisa. As “Edificações Verticais” são definidas como estruturas residenciais destinadas à ocupação multifamiliar com quatro ou mais pavimentos, este grupo constitui o foco da investigação. Em contraste, as “Edificações Horizontais”, que compreendem estruturas com até três andares e destinadas a uma única família em suas variadas tipologias (térrea, isolada, assobradada, sobreposta ou geminada), assim como as edificações destinadas a usos comerciais e de serviços, estão fora do escopo desta pesquisa. Essa distinção assegura um enfoque claro e específico para a coleta de dados e análise, destacando a dinâmica da urbanização vertical da habitação na cidade.

¹⁷ Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. Disponível em: <<https://www.riopreto.sp.gov.br/obras-busca-alvara-habite-se>>. Acesso em: 28/09/2022.

Após a identificação preliminar dos números dos documentos de habite-se, foi protocolado um ofício no Poupatempo local, direcionado à Secretaria Municipal de Obras de São José do Rio Preto, solicitando o acesso aos documentos físicos. Após a aprovação da solicitação, foram realizadas consultas presenciais aos livros anuais que agrupam esses documentos. Os registros foram então triados, transcritos e organizados em uma matriz (Quadro 2), visando a melhor estruturação e análise dos dados coletados.

A matriz apresentada pelo Quadro 2 foi desenvolvida para estruturar os dados extraídos de cada documento, com as informações anuais disponíveis e relevantes para a pesquisa. No total, foram selecionados e transcritos 1.143 documentos de habite-se, referentes ao período pelos anos 2000 a 2022. Os dados coletados sobre a verticalização da habitação em São José do Rio Preto por meio dos documentos de habite-se foram analisados utilizando técnicas de modelagem espacial, considerando as variáveis presentes em todos os documentos de habite-se, ou seja, a quantidade de empreendimentos licenciados¹⁸, a quantidade de apartamentos licenciados e a Área Total Construída (ATC) dos imóveis verticais.

Quadro 2 – Matriz de dados dos documentos de Habite-se

Número de identificação (ID) do Habite-se	Número do documento do Habite-se	Ano da expedição do Habite-se	Período de expedição do Habite-se (conforme Quadro 1)
Número do Alvará de Construção	Ano do Alvará de Construção	Nome do empreendedor urbano proprietário ou responsável pelo empreendimento	Nome fantasia ou comercial do empreendimento
Endereço completo	Geolocalização do empreendimento (obtida por meio de consulta ao Google Maps)	Região Administrativa inserida	Descrição do empreendimento
Descrição das áreas (número de dormitórios, pavimentos, áreas comuns, etc.)	Quantidade de unidades habitacionais	Área Total Construída	Quantidade de pavimentos e presença de subsolo

Fonte: Elaborado pelo autor.

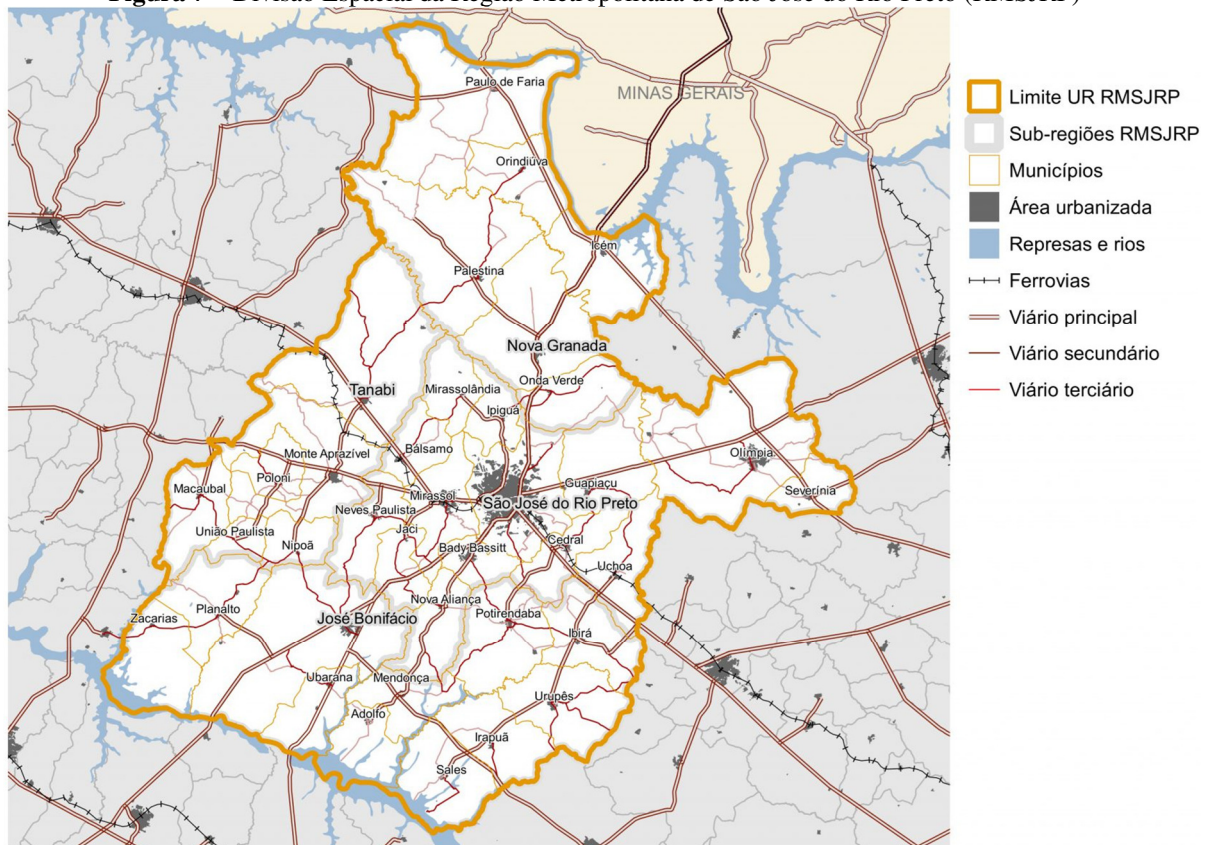
Essa abordagem metodológica permitiu examinar a distribuição geográfica das edificações verticais e suas inter-relações com outras variáveis, como por exemplo níveis de renda. Ressalta-se que embora o número de blocos seja uma variável importante para uma compreensão mais detalhada da escala e do impacto dos empreendimentos verticais, pois a relação entre a quantidade de blocos/ torres reflete a distribuição física e morfológica dos edifícios em relação ao solo e à ocupação urbana, contudo sua quantificação não foi realizada devido à inconsistência dos dados presentes nos habite-se, o que inviabilizou essa análise

¹⁸ “Empreendimentos licenciados” refere-se aos edifícios multifamiliares verticais, sejam estas torres isoladas ou em conjunto de blocos, que receberam documentos de habite-se, sinalizando a conformidade com as normas locais para ocupação. Deste modo, é importante frisar que o termo não necessariamente diz respeito a um único edifício vertical, podendo englobar múltiplos blocos ou torres dentro de uma mesma área.

específica. Mesmo assim, as variáveis utilizadas e combinadas, fornecem respostas condizentes com as dinâmicas de verticalização analisadas, permitindo uma leitura eficaz do fenômeno e que apresentaram respostas adequadas às dinâmicas de verticalização no território.

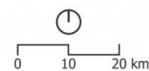
A delimitação espacial das regiões metropolitanas do estado de São Paulo (Figura 20), foram seguidas as diretrizes estabelecidas no Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) de cada região metropolitana. No caso da Região Metropolitana de São José do Rio Preto, foi adotada a divisão descrita na Lei Complementar nº 1.359/2021, que define os limites e a composição dos municípios integrantes dessa região. A definição territorial considera não apenas aspectos legais, mas também características socioeconômicas e infraestruturais que justificam a integração desses municípios em um único arranjo metropolitano. A Figura 7 ilustra essa divisão, destacando os limites geográficos da região, que abrange um conjunto de cidades com forte interdependência econômica, social e territorial.

Figura 7 – Divisão Espacial da Região Metropolitana de São José do Rio Preto (RMSJRP)



Elaboração FIPE | DATUM: SIRGAS 2000.

Fonte: Limites administrativos, sedes dos municípios, hidrografia (CPRM e IBGE, 2021) | Áreas urbanizadas (MapBiomas, 2020) | Ferrovias (SEADE, 2018) | Viário principal (DER/DNIT, 2021) | Viário secundário e terciário (FIPE, elaborado a partir do OpenStreetMap).

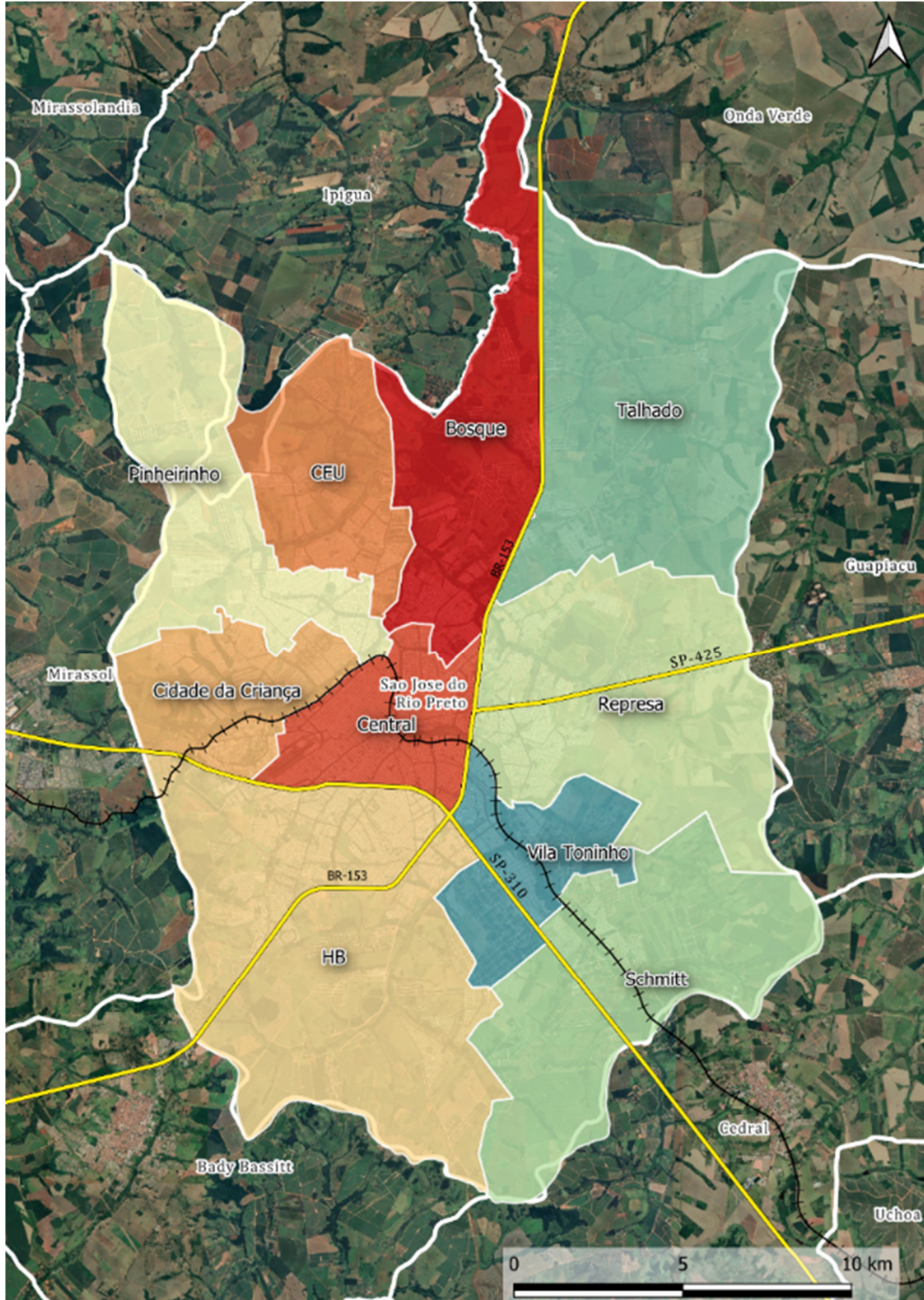


Fonte: FIPE, 2022b, p. 16.

No contexto do estudo sobre São José do Rio Preto, a divisão geográfica adotada baseia-se no Decreto Municipal 18.073/2018, que reestrutura o território municipal em dez regiões

distintas, sendo elas, Pinheirinho, Céu, Bosque, Talhado, Cidade da Criança, Central, Represa, Hospital de Base (HB), Vila Toninho e Schmitt, conforme representada na Figura 8.

Figura 8 – Divisão Espacial das Regiões administrativas do município de São José do Rio Preto - Decreto n.º 14.987 de 18/11/2009.



Fonte: Elaborado pelo autor com base em BOLÇONE, O. J. e REGO, J. C. S., 2022, p. 36.

Para as análises, as escalas adotadas serão alinhadas com as informações disponíveis nos dados coletados. Estes dados serão organizados e analisados segundo intervalos de anos preestabelecidos, permitindo uma avaliação precisa e contextualizada das tendências urbanas na cidade.

Por meio do uso de Sistemas de Informações Geográficas (SIG), foi possível mapear os padrões de verticalização urbana de forma detalhada. Essa ferramenta é fundamental para visualizar como a verticalização se distribui espacialmente e como ela se relaciona com aspectos como acesso a serviços públicos e infraestrutura urbana. O banco de dados desta pesquisa foi georreferenciado, utilizando o sistema de coordenadas *Universal Transverse Mercator* (UTM), específico para o Fuso 23S. O *datum* de referência adotado foi o Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas 2000 (SIRGAS 2000).

Especificamente para São José do Rio Preto, foi empregada a análise espacial por meio da criação de Mapas de Calor (Kernel). Um Kernel é essencialmente uma superfície contínua que representa a densidade ou concentração de pontos de dados em um espaço geográfico (BERGAMASCHI, 2010).

Quanto mais intensa a cor, maior é a concentração de dados naquela área. Trata-se, portanto, de uma análise espacial que permite visualizar a distribuição espacial e a concentração de dados georreferenciados em um determinado espaço urbano, deste modo, o método proposto para a análise espacial dos dados de verticalização é dividido em dois passos.

O primeiro passo consiste em determinar o raio de influência para criar os Mapas de Calor (Kernel), tal lógica valeu-se do trabalho realizado por Rizzatti *et. al.*, 2020. O raio de influência é essencial para definir a área ao redor de cada ponto de dados que será considerada na análise. As distâncias dos pontos georreferenciados foram obtidas por meio do algoritmo “Matriz de Distância” do QGIS, e o resultado deste algoritmo é apresentado na Tabela 1.

Tabela 1 – Exemplo da Matriz de Distância gerada em formato *.XLSX pelo algoritmo do QGIS e os cálculos da média da distância média e média do desvio padrão dos pontos.

IDENTIFICADOR	MÉDIA	DESVIÃO PADRÃO	MÍNIMO	MÁXIMO
P1	2281,300557	940,4694202	184,2912402	4409,517933
P2	2374,030513	925,4875165	93,15704929	4674,02703
P3	2342,57744	930,5496279	93,15704929	4599,612948
P4	2292,55128	1010,345541	91,34314932	5133,589786
P...
Pn	\bar{X}_n	σ	MINn	MÁXn
-	MÉDIDA MÉDIA	MÉDIA DO DESVIO	-	-
Expressão	=MÉDIA (B2:B92)	=MÉDIA (C2:C92)	-	-

Fonte: Elaborado pelo autor.

Esse raio é calculado com base na matriz de distância dos pontos e segue a fórmula expressa a seguir:

$$R = \bar{X} \pm \bar{X}\sigma$$

R: O raio de influência.
 \bar{x} : A média das distâncias entre os pontos de dados.
 σ : O desvio padrão das distâncias entre os pontos de dados.

Em outras palavras, esse cálculo considera a média das distâncias entre os pontos e a dispersão dessas distâncias em torno dessa média. O resultado será um raio que delimitará a área de influência ao redor de cada ponto (RIZZATTI, *et al.*, 2020).

No segundo passo, serão gerados Mapas de Calor (Kernel) utilizando o algoritmo do QGIS, com base nos raios de influência definidos anteriormente. Esses mapas proporcionarão uma representação visual da densidade ou concentração dos dados no espaço urbano, permitindo a análise detalhada de três variáveis principais:

1. **Quantidade de habite-se expedidos:** Representa o número de licenças de construção emitidas, refletindo os projetos aprovados, concluídos e prontos para ocupação. Os Mapas de Calor destacam as regiões com maior atividade de emissão de habite-se, evidenciando os focos de atuação dos empreendedores urbanos.
2. **Quantidade de unidades licenciadas:** Refere-se ao total de unidades habitacionais autorizadas para ocupação em um local específico ao longo dos períodos analisados. Os Mapas de Calor revelam as áreas com maior concentração dessas unidades, mostrando os locais mais impactados pela verticalização.
3. **Quantidade de metro quadrado construído:** Quantifica o espaço construído, oferecendo uma visão detalhada do escopo e da escala do desenvolvimento imobiliário. Os Mapas de Calor baseados nessa variável permitirão comparar as regiões com maior intensidade construtiva

Para cada ponto de dados (como locais de emissão de habite-se, quantidade de unidades licenciadas e área construída), serão gerados Mapas de Calor considerando o raio de influência previamente definido, permitindo destacar as áreas com maior concentração de atividades. Essa metodologia possibilita identificar padrões espaciais relevantes e mapear regiões estratégicas para o desenvolvimento urbano vertical.

Em resumo, o método integra a definição de raios de influência com a criação de Mapas de Calor (Kernel), oferecendo uma análise precisa da distribuição espacial da verticalização em São José do Rio Preto. Além disso, esse procedimento é flexível e pode ser aplicado a outras

idades que necessitem de estudos similares, constituindo uma ferramenta eficaz para a compreensão das dinâmicas do desenvolvimento urbano.

Considerando a necessidade de analisar a dinâmica imobiliária residencial nas Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo, especialmente na Região Metropolitana de São José do Rio Preto, foi desenvolvido o Índice de Crescimento de Domicílios e População (ICDP). Esse índice, concebido como uma ferramenta analítica preliminar, visa explorar as dinâmicas habitacionais dessas regiões, utilizando dados dos Censos de 2010 e 2022.

O ICDP é calculado pela razão entre duas variáveis fornecidas pelo IBGE, a taxa de Crescimento Percentual Anual de Domicílios¹⁹ (CDA) e a taxa de Crescimento Percentual Anual da População (CPA). Essa métrica permite comparar diretamente a taxa de crescimento anual do número de domicílios em relação ao ritmo de crescimento populacional no período especificado.

A interpretação do ICDP é tripartida, ou seja, há três possíveis interpretações ou cenários a partir desse índice, portanto, um índice superior a 1 indica que a taxa de crescimento dos domicílios supera a da população, o que pode refletir uma expansão na oferta de habitação que excede o crescimento populacional. Quando o ICDP é igual a 1, significa que o crescimento dos domicílios está em paridade com o crescimento populacional, denotando estabilidade na densidade habitacional per capita ao longo do tempo.

Por outro lado, um índice inferior a 1 sugere que o crescimento populacional está ocorrendo a uma taxa mais acelerada do que a construção de novos domicílios, o que pode pressionar as estruturas habitacionais existentes, resultando em desafios como superlotação e escassez de moradias adequadas. Assim, o ICDP pode atuar como um indicador sintético²⁰.

Deste modo, por meio dessas abordagens múltiplas, busca-se estabelecer conexões entre os conceitos teóricos discutidos na literatura e as características empíricas observadas no contexto específico da cidade de São José do Rio Preto, bem como obter um panorama do quadro habitacional nas Regiões Metropolitanas, enriquecendo a compreensão do fenômeno das dinâmicas habitacionais e da verticalização de maneira mais abrangente e aprofundada.

¹⁹ Para o cálculo do Índice de Crescimento de Domicílios e População (ICDP), foi considerado o valor total da taxa de Crescimento Percentual Anual de Domicílios (CDA), abrangendo todas as espécies de domicílios conforme os dados fornecidos pelo IBGE e divulgados pelo SEADE (SEADE, 2023a; SEADE, 2023b).

²⁰ Exemplos de indicadores sintéticos incluem o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), que combina indicadores de saúde, educação e renda para avaliar o nível de desenvolvimento humano de uma região, e o Índice de Qualidade de Vida Humana (IQVH), que pode combinar dados sobre criminalidade, acesso a serviços, condições ambientais e outros para avaliar o bem-estar de uma comunidade.

Com base nessa metodologia, busca-se uma compreensão abrangente do fenômeno da verticalização em São José do Rio Preto e nas cidades da Região Metropolitana, assim como de suas implicações para o desenvolvimento urbano e socioeconômico. Os resultados desta pesquisa contribuirão para o entendimento das dinâmicas urbanas regionais e locais, subsidiando a tomada de decisões em políticas públicas e no planejamento urbano, além de auxiliar na compreensão dos impactos da verticalização na configuração espacial das cidades.

Estrutura da tese

E por fim, a estrutura da tese, além desta introdução, que apresenta os principais elementos que a compõem, delinea os objetivos gerais e específicos que guiarão o estudo e destaca as justificativas que fundamentam sua relevância. A tese é composta por cinco capítulos, que exploram questões cruciais relacionadas ao papel da habitação na economia capitalista e à verticalização do espaço urbano. Cada capítulo oferece uma contribuição significativa para a compreensão aprofundada desses tópicos, enriquecendo o debate acadêmico sobre a interseção entre habitação, economia e urbanização.

Capítulo 1: MERCADORIA, INVESTIMENTOS E RELAÇÕES SOCIAIS: O papel da habitação na economia capitalista, este capítulo examina o papel central da habitação dentro da economia capitalista, destacando sua transformação em uma mercadoria altamente valorizada. São investigadas as implicações socioeconômicas e territoriais desse processo de hiper mercantilização, além de ser discutido o conceito de desregulamentação regulada. Também se explora como a habitação se tornou um instrumento financeiro essencial, com impacto significativo tanto na economia quanto na sociedade. Ademais, o capítulo introduz a discussão sobre a globalização da habitação e os seus efeitos em escala global.

Capítulo 2: VERTICALIZAÇÃO E TRANSFORMAÇÕES URBANAS: Impactos sociais e econômicos da moradia vertical, este capítulo analisa os processos de verticalização do espaço urbano e da moradia, começando pela definição de termos essenciais e explorando como a habitação se transformou em uma mercadoria que exige intensos investimentos em mão de obra e capital. O capítulo também aborda a habitação como um símbolo cultural de distinção e investiga seu papel nas disputas urbanas, geopolíticas e nas dinâmicas de classe. Por fim, são discutidos os aspectos locais da expansão vertical, com ênfase no papel desempenhado pelos governos e intermediários nesse processo complexo.

Capítulo 3: AS REGIÕES METROPOLITANAS PAULISTAS: Contextualização e moradia urbana, neste capítulo, são discutidos temas relacionados às Regiões

Metropolitanas do Estado de São Paulo. O capítulo apresenta um panorama dessas regiões, avançando para uma análise mais específica da Região Metropolitana de São José do Rio Preto (RMSJRP). Neste contexto, são exploradas as tendências e perspectivas da moradia e sua verticalização. De forma geral, este capítulo oferece uma visão abrangente e detalhada sobre as questões relacionadas à moradia urbana e à verticalização nas regiões metropolitanas do Estado de São Paulo.

Capítulo 4: O ESPAÇO DA HABITAÇÃO EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO: Dinâmicas urbanas e influências legislativas no processo de verticalização, este capítulo examina o processo de urbanização e verticalização de São José do Rio Preto, desde suas origens agrárias até seu papel como polo regional. A análise aborda as transformações históricas que moldaram a cidade. São detalhadas as alterações nas legislações urbanísticas, como as modificações no Plano Diretor e nas leis de zoneamento, e como essas mudanças facilitaram o crescimento vertical em áreas estratégicas da cidade. O capítulo também apresenta as simulações realizadas para avaliar o impacto dessas alterações legais no desenvolvimento urbano e na ocupação do solo, explorando os efeitos práticos das políticas públicas na expansão da verticalização.

Capítulo 5: A CONQUISTA DO HORIZONTE: Desenvolvimento urbano desigual, concentração e estratificação da moradia verticalizada no espaço intraurbano, neste quinto e último capítulo, é realizada uma análise detalhada sobre o processo de verticalização habitacional em São José do Rio Preto, com foco na caracterização da oferta imobiliária por meio do licenciamento de empreendimentos verticais por pessoas jurídicas entre os anos de 2000 e 2022. O capítulo aborda as transformações na paisagem urbana da cidade, destacando o crescimento significativo das edificações verticais, especialmente a partir de 2010, e os impactos das mudanças nas legislações urbanas, como o Plano Diretor. A análise inclui a distribuição espacial dos empreendimentos verticais, as tipologias habitacionais licenciadas e o papel dos empreendedores urbanos na configuração do espaço. Utilizando técnicas de espacialização e mapas de calor, o capítulo revela as áreas de maior concentração de verticalização, evidenciando o dinamismo urbano nas regiões centrais e a expansão gradual nas periferias. São apresentados dados sobre o número de habite-se expedidos, unidades licenciadas, área total construída e a presença de garagens subterrâneas, demonstrando o aumento expressivo da verticalização nessas áreas. O capítulo também explora a evolução das alturas dos edifícios, evidenciando o crescimento de construções mais altas e sofisticadas, além

de discutir o impacto da especulação imobiliária e da infraestrutura urbana na expansão dessas novas centralidades.

O trabalho culmina com as **Considerações Finais**, que sintetizam as discussões desenvolvidas ao longo desta pesquisa, destacando os principais achados. Nesse capítulo, além de consolidar os resultados e as implicações das análises realizadas, são levantadas questões que fomentam reflexões sobre os desafios e desdobramentos futuros do tema. Também são indicadas possíveis direções para pesquisas subsequentes, oferecendo perspectivas para o avanço do conhecimento tanto no campo acadêmico quanto na prática urbana e habitacional. Essa seção desempenha um papel fundamental ao estruturar as contribuições do estudo e propor novas abordagens para a investigação dos processos de verticalização e financeirização da habitação em cidades de médio porte.

CAPÍTULO 1 | MERCADORIA, INVESTIMENTOS E RELAÇÕES SOCIAIS: O papel da habitação na economia capitalista

Acredito que há uma enorme diferença entre a habitação como uma mercadoria e o ouro como uma mercadoria. O ouro não é um direito humano, a habitação é. Precisamos reivindicar o direito fundamental à moradia²¹. Leilani Farha - Relatora Especial da ONU. (PUSH, 2019).

Historicamente, o mercado da habitação desempenha um papel crucial na atividade produtiva global, sobretudo “quanto ao volume de empregos, valor da produção, extração de mais-valia e geração de lucro [e] por ser um elemento fundamental para a reprodução ampliada do capital” (CASTRO, 1999, p. 25). Além disso, o mercado habitacional exerce um papel de alta relevância socioeconômica ao facilitar a circulação do capital.

Como complemento a essa visão, Scharagger (2021, p. 125 e 126) enfatiza que a “habitação é um bem composto, consumido coletivamente²²”, destacando que a qualidade de vida das pessoas vai além da unidade habitacional em si. Ela é influenciada pelas características do local onde a habitação está situada, ou seja, o acesso a empregos, serviços, infraestruturas, segurança e vizinhança desempenham um papel significativo na experiência de moradia das pessoas.

A importância socioeconômica da habitação também se reflete na diversidade de profissionais envolvidos em suas diferentes etapas e cadeias produtivas. Desde trabalhadores da construção civil até profissionais de vendas e negociação, como corretores de imóveis, o mercado habitacional mobiliza uma rede diversificada de trabalhadores, abrangendo variadas formações e níveis educacionais.

Além disso, a produção e o consumo de novas habitações têm um efeito multiplicador na economia, estimulando gastos em diversos setores. Esse processo impulsiona a demanda por materiais de construção, mobiliário, equipamentos e serviços relacionados à habitação, gerando um impacto positivo na atividade econômica em diferentes áreas.

O mercado habitacional é essencial para a dinâmica socioeconômica e exerce um impacto profundo em diferentes países. Nos Estados Unidos, Brasil e Reino Unido, o mercado

²¹ Tradução livre do autor. No original: “*I believe there’s a huge difference between housing as a commodity and gold as a commodity. Gold is not a human right, housing is. We need to reclaim the fundamental right to housing.*” (PUSH, 2019).

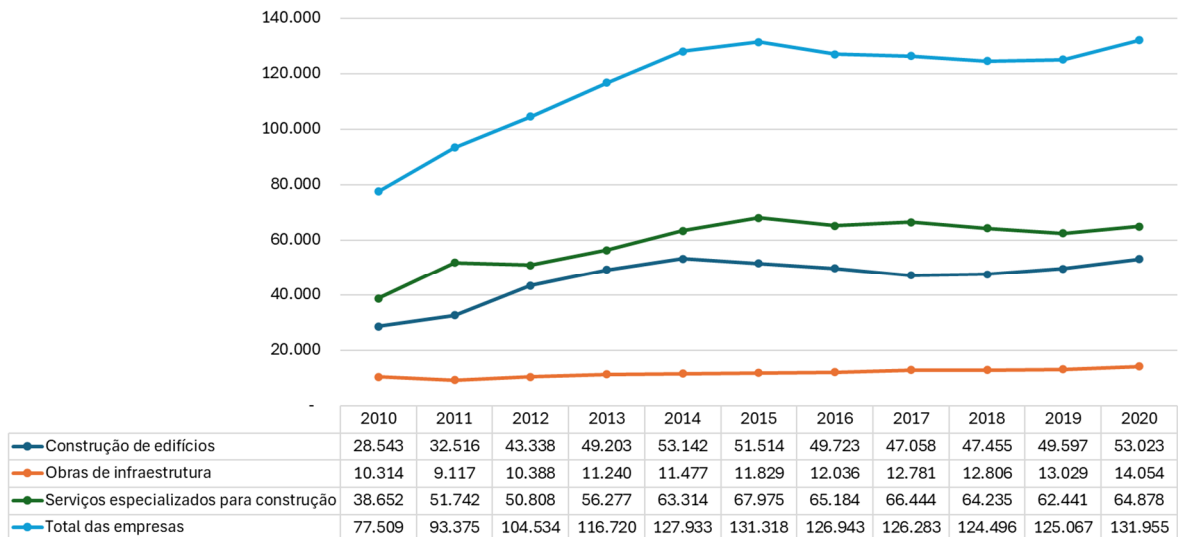
²² Tradução livre do autor. No original: “*housing is a bundled good, collectively consumed*”. (SCHARAGGER, 2021, p. 125 e 126).

imobiliário contribui significativamente para o Produto Interno Bruto (PIB) e o Valor Agregado Bruto (VAB), destacando seu papel crucial na economia dessas nações.

Em 2021, nos Estados Unidos, o mercado imobiliário representou 16,7% do PIB. No Reino Unido, o setor imobiliário contribuiu com 10% do Valor Agregado Bruto (VAB) em 2022, equivalente a £251,9 bilhões. No Brasil, em 2022, a indústria da construção civil e os serviços relacionados às atividades imobiliárias foram responsáveis por 4,1% e 9,9% do PIB, respectivamente (CBIC, 2023; STATISTA, 2023; WEINSTOCK, 2023). Portanto, as mudanças no mercado imobiliário têm o potencial de ter efeitos mais amplos na economia, dada a sua contribuição significativa para o PIB e o VAB.

No mercado brasileiro, a indústria da construção civil, que inclui construtoras e incorporadoras, é uma das mais relevantes da economia. De acordo com dados da Pesquisa Anual da Indústria da Construção (PAIC) do IBGE (2021a), o número de empresas ativas aumentou de 77.509 em 2010 para 131.955 em 2020, indicando um crescimento de cerca de 70,1% durante a década, o maior valor registrado na série histórica, conforme mostrado no Gráfico 1.

Gráfico 1- Número de empresas ativas - 2010 a 2020 (valor em unidades).



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Pesquisa Anual da Indústria da Construção (IBGE, 2021a).

No que se refere aos segmentos (Construção de Edifícios, Obras de Infraestrutura e Serviços Especializados), o segmento de Construção de Edifícios, embora não tenha sido o setor com a maior quantidade de empresas ativas durante o período, apresentou o maior crescimento percentual, com cerca de 85% ao longo da década. Em 2010, havia 28.543 empresas ativas, número que cresceu para 53.023 em 2020 (ver Gráfico 1), revelando a significativa expansão desse setor da construção civil.

Dados do IBGE (2021b) revelam que, em 2019, a indústria da construção civil empregava 1,9 milhão de pessoas e gerava uma receita de R\$ 288 bilhões em valor de incorporações, obras e serviços. Notavelmente, o segmento de Construção de Edifícios liderou esse faturamento, alcançando R\$ 127 bilhões, mantendo-se como líder desde 2012.

A relevância econômica do mercado imobiliário se reflete na vida das famílias, representando uma fonte substancial de riqueza, incluindo a riqueza intergeracional. Os imóveis desempenham um papel significativo no patrimônio líquido das famílias e atuam como uma reserva de valor segura, especialmente em países com oferta limitada. Essa valorização imobiliária impacta diretamente a mobilidade social, permitindo que as famílias acumulem riqueza ao longo do tempo e tenham oportunidades de ascensão econômica (ARUNDEL e HOCHSTENBACH, 2020).

Por exemplo, em 2008, nos Estados Unidos, o patrimônio líquido total das famílias era de US\$ 52,9 trilhões, aproximadamente 3,7 vezes o Produto Interno Bruto (PIB) de US\$ 14,4 trilhões. Desse montante, o patrimônio habitacional representava US\$ 25,4 trilhões, cerca de metade do patrimônio das famílias estadunidenses (IACOVIELLO, 2011).

Ressalta-se que, nos Estados Unidos, entre 1989 e 2019, o patrimônio imobiliário aumentou 127%. Esse aumento representa uma parcela significativa dos ativos das famílias na metade inferior da distribuição de riqueza. Fatores como escolaridade, faixa de renda, raça e etnia impactam diretamente as carteiras de ativos das famílias (CBO, 2022), contribuindo para a desigualdade da posse.

Nesse contexto, em relação à propriedade da habitação, aspectos financeiros e distribuição de riqueza, os geógrafos Aalbers e Christophers (2014) destacam que:

[...] é de imensa importância o fato de que, em muitas sociedades capitalistas, a propriedade residencial é a maior classe de riqueza/ativos individuais, embora, ao mesmo tempo, muitas famílias - em alguns países, a maioria - não possuam qualquer tipo de propriedade residencial. Como tal, é na habitação que as vastas desigualdades de riqueza das sociedades capitalistas, sobre as quais tanto ouvimos falar hoje em dia, são geralmente mais visíveis e mais materiais. (AALBERS e CHRISTOPHERS, 2014, p. 380)²³.

²³Tradução livre do autor. No original “[...] is of immense significance that in many capitalist societies residential property is the largest individual wealth/asset class although at the same time many – in some countries most – households own no residential property whatsoever. As such, it is in housing that the vast wealth inequalities of capitalist societies, which we hear so much about today, are often most visible and most material.” (AALBERS e CHRISTOPHERS, 2014, p. 380).

Contudo, à medida que essa dinâmica se aprofunda e é integrada ao processo global de financeirização, a habitação, como um bem social, é relegada a segundo plano e convertida em um ativo financeiro (ROLNIK, 2015; OZER, 2020), como apontado por Paris (2017, p. 69):

Enquanto a compra de casa tem sido o principal investimento para a maioria dos proprietários, a habitação é apenas uma classe de ativos entre muitas para os super ricos, embora seja um elemento central de suas estratégias de investimento, consumo e localização ao longo da vida e entre gerações (PARIS, 2017, p. 69)²⁴.

Isso transformou a moradia em um capital fluido, alterando a dinâmica entre compradores e vendedores, ampliando a escala das negociações e reduzindo as limitações geográficas (NETHERCOTE, 2018; OZER, 2020).

Entre 2015 e 2022, o valor global total das propriedades imobiliárias teve um aumento impressionante, saltando de US\$ 217 trilhões para US\$ 379,7 trilhões. Esse mercado se destaca como a principal concentração de riqueza, correspondendo a quase quatro vezes o tamanho da economia global. Notavelmente, a maior parcela desse mercado está associada a propriedades residenciais. Em 2015, o valor dessas propriedades totalizava US\$ 162 trilhões, e em 2022, esse montante atingiu US\$ 287,6 trilhões, representando cerca de 75% do valor total global do mercado imobiliário, inserindo a habitação em um fluxo transnacional de capital e pessoas (SAVILLS, 2016; FARHA e PORTER, 2017; OZER, 2020; SAVILLS, 2023).

Essa transformação da moradia em ativos financeiros agravou a insegurança fundiária e aprofundou as desigualdades de acesso à habitação, resultando em uma crise habitacional evidente nas paisagens urbanas.

No contexto capitalista, a moradia passou a ser tratada como uma commodity, suscetível de ser convertida em capital. Essa transformação resulta de uma lógica econômica que visa maximizar o lucro por meio da valorização do espaço urbano. Nesse processo, aspectos sociais e culturais da habitação são frequentemente subestimados ou ignorados, enquanto o foco recai principalmente nas dinâmicas de mercado e no retorno financeiro (TOPALOV, 1979).

No contexto capitalista contemporâneo, a habitação não é apenas um lugar para viver ou uma simples mercadoria. Conforme apontam Aalbers e Christopher (2014), ela também funciona como meio de acumulação de riqueza, símbolo de status social e instrumento de poder. A discussão a seguir explora de maneira mais detalhada como a habitação se tornou um elemento central na mercantilização e valorização dos espaços urbanos, analisando os

²⁴ Tradução livre do autor. No original “Whereas home purchase has been the main investment for most home owners, housing is only one asset class among many for the super-rich, though it is a core element of their lifetime and inter-generational investment, consumption and locational strategies.” (PARIS, 2017, p. 69).

processos, as lógicas e as consequências desse fenômeno na estruturação das cidades e nas relações sociais.

1.1 | A (hiper)mercantilização da habitação, especulação, implicações socioeconômicas e territoriais

A (hiper)mercantilização da habitação tornou-se objeto de estudo em diversas áreas acadêmicas, abrangendo a sociologia, economia, geografia urbana e planejamento urbano. Esse fenômeno reflete o crescente domínio da lógica de mercado em vários aspectos da vida, especialmente no contexto urbano e habitacional.

Isso implica que questões relacionadas à moradia estão cada vez mais influenciadas por interesses de mercado, onde as propriedades são tratadas como ativos financeiros destinados a gerar lucro. A expansão desse fenômeno não apenas molda a organização das cidades, mas também traz implicações significativas nos aspectos socioeconômicos e territoriais.

Madden e Marcuse (2016, p. 18, grifo nosso) descrevem a dominância do mercado imobiliário, fortemente ligado ao setor financeiro, como uma forma de “**hipermercantilização**”. Isso significa que, de acordo com o atual modo de produção, a terra urbana e, conseqüentemente, a habitação, tornam-se o epicentro da acumulação de capital. Outro aspecto proeminente da (hiper)mercantilização da habitação é a especulação imobiliária, que, como identificado por Lefebvre (2002), desempenha um papel central na geração de valor excedente nas áreas urbanas.

No entanto, essa prática frequentemente ocorre à custa da acessibilidade à moradia para a população em geral. Madden e Marcuse (2016, p. 8, grifo nosso) descrevem como a moradia está no centro de conflitos sociais, com uma tensão entre seu papel como espaço social de vida e seu uso como mercadoria visando lucros, refletindo as complexidades da hipermercantilização da habitação:

A moradia está sob ataque nos dias de hoje. Ela está envolvida em uma série de conflitos sociais simultâneos. Mais imediatamente, **há um conflito entre a habitação como espaço social de vida e a habitação como um instrumento para a obtenção de lucros - um conflito entre habitação como lar e como propriedade imobiliária.** Mais amplamente, a moradia é objeto de controvérsia entre diferentes ideologias, interesses econômicos e projetos políticos²⁵.

²⁵ Tradução livre do autor. No original: “*Housing is under attack today. It is caught within a number of simultaneous social conflicts. Most immediately, there is a conflict between housing as lived, social space and housing as an instrument for profitmaking —a conflict between housing as home and as real estate. More broadly, housing is the subject of contestation between different ideologies, economic interests, and political projects.*” (MADDEN e MARCUSE, 2016, p. 8).

Brenner, Marcuse e Mayer (2010, p. 178, grifo nosso) destacam que as cidades não são meros palcos desse processo, mas “elas próprias são **intensamente mercantilizadas** na medida em que suas formas socioespaciais constitutivas [...] são esculpidas e continuamente reorganizadas para melhorar as capacidades de lucro do capital²⁶”. Essa intensa mercantilização está intrinsecamente ligada à especulação imobiliária, demonstrando a forte conexão entre esses processos e o impacto direto na vida urbana e habitacional.

Nesse contexto, os imóveis destinados à habitação têm adquirido uma importância histórica e crescente ao longo do processo de desenvolvimento econômico, seja em termos de superfície, quantidade ou valor, especialmente quando comparados ao valor das terras agrícolas (PIKETTY, 2014).

Madden e Marcuse (2016, p. 18) enfatizam que “em muitos lugares, o mercado imobiliário se tornou mais lucrativo e importante do que a indústria²⁷”. Isso se reflete na forma como o espaço urbano é construído, consumido, utilizado e valorizado, tornando a habitação um instrumento amplamente empregado para a acumulação financeira.

Essa mudança de perspectiva traz consequências significativas para a sociedade e o território, refletindo-se na distribuição de recursos, no acesso à moradia e na configuração das áreas urbanas. Portanto, essa transformação no cenário habitacional exige uma reflexão profunda sobre os desafios sociais e espaciais que surgem como resultado dessa dinâmica. A hipermercantilização da habitação não apenas intensifica as desigualdades, mas também influencia a estrutura e a dinâmica das cidades, impactando a vida das pessoas em diversas escalas.

Madden e Marcuse (2016), ainda complementam que, além das tendências específicas em curso, existem três fatores interconectados e mutuamente reforçadores que contribuem para a hipermercantilização da habitação e, de maneira geral, moldam os sistemas habitacionais na maioria das cidades inseridas no contexto do capitalismo neoliberal global. Esses fatores são **a desregulamentação, o processo de financeirização da habitação e a globalização da habitação**. O primeiro deles, a desregulamentação, um processo que, apesar de muitas vezes

²⁶ Tradução livre do autor. No original “*they are themselves intensively commodified insofar as their constitutive sociospatial forms [...] are sculpted and continually reorganized in order to enhance the profit-making capacities of capital.*” (BRENNER, MARCUSE e MAYER, 2010, p. 178).

²⁷ Tradução livre do autor. No original “*In many places, real estate has become more profitable and important than industry.*” (MADDEN e MARCUSE, 2016, p. 18).

ser visto como uma forma de flexibilização e estímulo ao mercado, traz implicações profundas para a organização das cidades e o acesso à moradia.

1.2 | Desregulamentação regulada e a influência no espaço urbano

A hipermercantilização da habitação é fortemente influenciada pelo primeiro fator: a tendência à desregulamentação. Essa tendência envolve a redução ou eliminação de barreiras legais e burocráticas que anteriormente limitavam a atividade imobiliária e restringiam a flexibilidade e liberdade dos agentes envolvidos no mercado (MADDEN e MARCUSE, 2016).

Essa lógica de desregulamentação pode ser observada em diversos campos, desde a flexibilização das normas de zoneamento e permissões de construção até as restrições de uso da terra e questões macroeconômicas, com impactos significativos no mercado imobiliário e nas dinâmicas urbanas.

Como salientado por Crosby (2020, p. 186), “sob o neoliberalismo, a habitação tornou-se um local chave para as atividades de mercantilização e desregulamentação²⁸”. Essa análise reforça a relação intrínseca entre a desregulamentação e a mercantilização da habitação, destacando como o setor habitacional tem sido profundamente afetado pelas políticas neoliberais e pelas transformações nas práticas de mercado que moldam as dinâmicas urbanas contemporâneas.

Contudo, é crucial destacar que o debate sobre desregulamentação e intervenção estatal no setor habitacional não se resume à desestruturação indiscriminada da capacidade regulatória dos Estados. Essa perspectiva é compartilhada por Gottlieb e Frederiksen (2020, p. 485), que acrescentam que esse processo não implica no “[...] dismantling da capacidade regulatória do estado [...] faz parte de uma abertura de novos espaços organizacionais envolvendo a emergência de novas capacidades, competências e interações de regulação²⁹”.

Além disso, como salientado por Rolnik (2013), no âmbito da habitação, é inegável que o Estado não apenas esteve presente, mas também desempenhou um papel central por meio de intervenções substanciais conduzidas pelos governos centrais e locais. Essas intervenções, por sua vez, impulsionaram o processo de hipermercantilização da moradia.

²⁸ Tradução livre do autor. No original “*Under neoliberalism, housing has become a key site for commodification and deregulation activities.*” (CROSBY, 2020, p. 186).

²⁹ Tradução livre do autor. No original “[...] *dismantling of the state’s regulatory capacity [...] is a part of an opening up of new organizational spaces involving the emergence of new capacities, competencies and interactions of regulation.*” (GOTTLIEB e FREDERIKSEN, 2020, p. 485).

Aalbers (2016) argumenta que a desregulamentação no contexto neoliberal não implica necessariamente em uma rejeição total da regulamentação, mas em uma seleção estratégica de regulamentos que atendam aos interesses específicos dos atores envolvidos. Em outras palavras, a desregulamentação não significa o desmantelamento completo da capacidade regulatória dos Estados, mas uma escolha criteriosa dos regulamentos que favoreçam determinados interesses, excluindo aqueles considerados menos relevantes.

Nesse contexto, Aalbers (2016, p. 3) introduz o conceito de “desregulamentação regulada”, que enfatiza a seleção estratégica de regulamentos para promover determinados interesses no contexto neoliberal. Essa abordagem reconhece que a regulamentação continua desempenhando um papel importante, mas ressalta a necessidade de examinar criticamente quais regulamentos são escolhidos e como eles beneficiam determinados atores em detrimento de outros.

Portanto, é fundamental considerar que o arcabouço regulatório é um mecanismo dinâmico, sujeito a ajustes e transformações conforme as demandas e pressões presentes na “sociedade”. Essas adaptações refletem a interação complexa entre agentes privados, atores públicos e diversas forças políticas, econômicas e sociais.

Fica claro, então, que esse processo não ocorre pela subtração total do Estado. Pelo contrário, a ideia é que o Estado desempenhe um papel ativo na definição de regras e na criação de mecanismos de fiscalização que controlem o funcionamento das instituições, instrumentos e mercados, dentro de um quadro regulamentado que seja conveniente a determinados atores e momentos.

A compreensão do processo de hipermercantilização exige uma análise aprofundada da presença e ação do Estado, já que suas intervenções desempenham um papel fundamental na modelagem e orientação das dinâmicas do mercado habitacional. Isso evidencia que o Estado não é um mero observador neutro, mas um agente ativo na promoção dessas transformações. Como ressalta Ribeiro (2018), a política urbana passa a ser instrumentalizada para transformar a cidade em uma máquina de crescimento³⁰ que alimenta o ciclo de acumulação urbana.

³⁰ Uma clara referência ao conceito de “máquina de crescimento” desenvolvido por Harvey Molotch (1976) em seu artigo *The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place*. Molotch argumenta que as cidades são moldadas por coalizões locais que promovem o crescimento econômico, muitas vezes em detrimento de outras necessidades sociais e ambientais. Essa ideia foi posteriormente aprofundada no livro *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*, co-escrito por John Logan e Molotch (1987).

Dessa forma, permite-se uma certa liberdade para alguns agentes econômicos dentro desse quadro regulamentado, o que pode resultar em vantagens para alguns em detrimento de outros; isso pode gerar mercados ou possibilidades que antes não existiam (AALBERS, 2016). Um exemplo dessas novas possibilidades foi a criação de novos instrumentos de especulação; segundo Royer (2009), essa dinâmica resultou na geração de uma enorme riqueza para poucos, enquanto muitos foram prejudicados pela ocorrência de bolhas especulativas.

Nesse contexto de seletividade divergente, podem surgir desigualdades e assimetrias de poder, com a concentração de recursos e influência nas mãos de poucos atores privilegiados, enquanto outros são deixados em desvantagem. Isso pode perpetuar práticas injustas e prejudiciais, como a exploração dos trabalhadores, a degradação ambiental e a monopolização de mercados, como o imobiliário, tornando-o mais suscetível à especulação e lucratividade, com consequências diretas para as diversas cadeias relacionadas à habitação.

Um exemplo notável dessa desregulamentação regulada ocorreu no setor bancário e financeiro no final da década de 1970, estendendo-se ao longo das décadas seguintes, com consequências diretas para as políticas urbanas e habitacionais (PIKETTY, 2014; ROLNIK, 2013).

Esse processo envolveu a seleção estratégica de regulamentações que atendiam aos interesses específicos dos atores envolvidos no processo neoliberal, que resultaram em mudanças profundas no panorama regulatório, permitindo maior flexibilidade e liberalização das atividades financeiras, porém, ao mesmo tempo, criando condições favoráveis para a concentração de poder e conseqüentemente, desequilíbrios econômicos.

Com isto, ao longo desse período, houve uma transformação significativa nos Estados e em suas políticas governamentais, especialmente no campo das políticas habitacionais. Em vez de desempenharem o papel de provedores diretos de moradia, os governos passaram a adotar uma abordagem voltada para a facilitação, o que resultou em uma maior dependência dos mercados privados (OZER, 2020).

Essa mudança de abordagem levou à criação de condições e instituições que favoreceram com sucesso esses mercados, impulsionando assim a sua participação na oferta e provisão habitacional, Koh (2018, p. 177) evidencia que:

os mercados imobiliário e hipotecário foram uma, senão a área política central para a liberalização financeira, porque o crédito hipotecário agregado tem sido o principal

motor por trás da expansão dos mercados de crédito privados em geral nas últimas décadas³¹.

Essa perspectiva corrobora a tendência de transformação do papel do Estado e a crescente importância dos mercados privados nas políticas habitacionais. Gradualmente, as regulamentações foram ajustadas a essa nova condição, em diversos países como Estados Unidos, Canadá, Reino Unido, Austrália e Brasil (ROYER, 2009; PIKETTY, 2014; CROSBY, 2020).

Durante as décadas de 1980, 1990 e 2000, o processo iniciado no setor bancário e financeiro foi ampliado, resultando em diversas consequências amplamente discutidas na literatura. Uma das principais repercussões foi o aumento do risco e da instabilidade financeira. Nesse período, houve a introdução significativa de produtos financeiros complexos e arriscados, como os derivativos financeiros³². Esses instrumentos aumentaram a exposição ao risco, desencadeando a crise financeira global de 2008 (ROYER, 2009; NORRIS e LAWSON, 2022).

No que diz respeito ao setor de financiamento habitacional, o conceito de desregulamentação regulada tem resultado em um acesso desigual ao crédito. Práticas de empréstimos predatórios afetam desproporcionalmente comunidades de baixa renda e minorias, dificultando seu acesso ao crédito habitacional e contribuindo para o aumento da desigualdade de riqueza (MADDEN e MARCUSE, 2016; NORRIS e LAWSON, 2022). Além disso, a permissividade de práticas manipulativas e fraudulentas no setor habitacional, tanto no financiamento quanto no mercado hipotecário e de ações, tem prejudicado os consumidores e colocado em risco a estabilidade do mercado (HARVEY, 2003; TRF4, 2019; CONKLIN, FRAME, *et al.*, 2022).

Neste contexto de desregulamentação regulada, muitos outros aspectos dos sistemas habitacionais podem ser citados, como no caso dos mercados hipotecários, onde a limitação da disponibilidade de crédito hipotecário, via regras que afetaram a relação empréstimo-valor e a relação serviço da dívida-renda (STEPHENS, 2007). Essas alterações permitiram que a moradia

³¹ Tradução livre do autor. No original: “*Housing and mortgage markets were one, if not the central policy area for financial liberalization because aggregate mortgage credit has been the main driver behind the expansion of overall private credit markets over the last decades.*” (KOHL, 2018, p. 177).

³² “Instrumentos financeiros derivativos são todos aqueles que resultam de algum produto primário (que seriam as ações e demais títulos de renda variável ofertados publicamente). [...] Derivativos são instrumentos financeiros sempre derivados de um ativo, utilizados por pessoas ou instituições nos mercados futuros ou de opções. Esses instrumentos são utilizados para realizar hedge (proteção), para gerenciar riscos ou mesmo para especular.” (AMARAL, 2003, p. 72).

se tornasse o principal elemento para absorver os fluxos de capitais disponíveis no mercado financeiro (MADDEN e MARCUSE, 2016; NORRIS e LAWSON, 2022).

No mercado de aluguéis, Wijburg, Aalbers e Hegg (2018) relatam que, na região metropolitana do Ruhr, na Alemanha, empresas respaldadas pelas autoridades locais manipulavam o sistema de regulação de aluguéis para aumentar os preços cobrados. Outros exemplos similares podem ser encontrados nos Estados Unidos, Reino Unido e Irlanda (MADDEN e MARCUSE, 2016; LIMA, 2020), em vias de regras, tais ações resultam no aumento do custo de vida, na expulsão de inquilinos de baixa renda e na gentrificação.

Na indústria da construção, como ocorreu na Dinamarca, houve uma racionalização significativa; a modernização desse setor exigiu a ruptura de tradições, demandando esforços substanciais na formulação de políticas e regulamentações (GOTTLIEB e FREDERIKSEN, 2020). Além disso, no contexto do planejamento urbano, ocorreram mudanças importantes no uso do solo e no zoneamento, como em Tóquio, que passou por um ciclo de desregulamentação, boom imobiliário, recessão e subsequente “re-regulamentação” nas décadas de 1980, 1990 e 2000 (SORENSEN, 2003).

Ao longo de trinta anos, no contexto japonês, consolidou-se uma tendência de o Estado intervir seletivamente na lógica de desenvolvimento do espaço urbano, impulsionada por políticas neoliberais. Esse movimento resultou na rápida verticalização e concentração de edifícios de elevado gabarito na área central da cidade, moldando a paisagem urbana e afetando significativamente a distribuição socioeconômica das moradias (SORENSEN, 2003; HIRAYAMA, 2017).

Seguindo a lógica de subordinação aos interesses privados e de mercado, vários municípios brasileiros, como São Paulo e Rio de Janeiro, aprovaram recentemente revisões dos Planos Diretores (PD). Essas revisões, fortemente criticadas por especialistas, foram amplamente influenciadas pelo mercado imobiliário e por investidores.

Na capital paulista, a revisão da regulamentação urbanística permite ampla flexibilização, o que tem resultado em uma expansão significativa das áreas propícias à verticalização, especialmente ao longo dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, onde se localizam os imóveis com o metro quadrado mais caro da cidade. Além disso, foi estabelecida uma zona de concessão, na qual os investidores têm autonomia para definir o que é mais lucrativo para seus modelos de negócio, sem considerar os aspectos que seriam mais benéficos para o planejamento urbano do município (BONDUKI, 2023; ROLNIK, 2023).

O processo de revisão do Plano Diretor no Rio de Janeiro foi alvo de muitas críticas e controvérsias. Uma das principais preocupações refere-se às mais de duzentas emendas apresentadas pelo Executivo, das quais 80 alteram significativamente o conteúdo da lei. Além disso, a Prefeitura foi criticada por ignorar os pleitos da população, especialmente no que diz respeito à exclusão e reintrodução do Termo Territorial Coletivo³³ (TTC) no projeto. Houve também preocupações de que as alterações propostas estejam favorecendo exclusivamente os interesses do setor imobiliário, sem considerar as necessidades da população em geral (PROJETO TTC, 2023; CMRJ, 2023).

No contexto das ações de desregulamentação regulada, tem-se observado uma narrativa pró-mercado que visa eliminar obstáculos à oferta de moradias, como restrições de zoneamento, regulamentos de uso do solo e requisitos burocráticos. Isso é particularmente evidente em áreas de alta demanda, como observado em São Paulo.

Scharagger (2021) discute as reformas no uso do solo, destacando a desregulamentação como um pilar essencial para compreender as transformações e dinâmicas urbanas ligadas à organização espacial e ao desenvolvimento das cidades e argumenta que essa abordagem pró-mercado reforça a hierarquia existente entre áreas ricas e pobres, exacerbando a desigualdade em vez de mitigá-la.

Scharagger (2021, p. 175) também propõe uma alternativa mais eficaz, defendendo o investimento em áreas com menor demanda, em vez de desregulamentar as condições vigentes e aumentar a oferta em locais de alta demanda. Essa abordagem sugere direcionar recursos e políticas para melhorar os serviços públicos e reduzir as desigualdades entre diferentes regiões, adotando a estratégia de “investir, investir, investir” em vez de “construir, construir, construir”.

Embora a desregulamentação regulada seja defendida como uma solução para estimular a oferta de moradias no mercado, é crucial reconhecer os aspectos negativos associados a essa abordagem. No presente contexto, ela tem resultado em benefícios concentrados para famílias de alta renda, investidores e empreendedores, enquanto pessoas com recursos limitados podem enfrentar dificuldades para se beneficiar dessas mudanças.

³³ “O Termo Territorial Coletivo é o modelo brasileiro de *Community Land Trust*, instrumento criado nos Estados Unidos há mais de 60 anos e hoje amplamente disseminado pelo mundo. Trata-se, em linhas gerais, de um modelo de gestão coletiva da terra, caracterizado pela separação entre a propriedade da terra e das construções: a primeiro pertence à comunidade como um todo (ficando sob titularidade de uma pessoa jurídica criada e gerida pelos moradores), enquanto as casas e construções ficam sob a titularidade individual dos moradores”. (LITSEK e RIBEIRO, 2021, p. n.p.)

Além disso, a desregulamentação pode reforçar a hierarquia existente entre áreas ricas e pobres, exacerbando a desigualdade em vez de mitigá-la. Portanto, é fundamental considerar não apenas a perspectiva pró-mercado, mas também a necessidade de elementos que protejam o bem-estar social e promovam um desenvolvimento urbano equitativo e sustentável, buscando soluções mais abrangentes para atender às demandas habitacionais.

Essa complexa realidade revela como as mudanças regulatórias podem intensificar desigualdades e moldar as dinâmicas urbanas. Ao observar o impacto da “desregulamentação regulada” no mercado habitacional, torna-se evidente que a habitação não é apenas um bem social, mas também um elemento central nas estratégias financeiras globais. Nesse sentido, a próxima seção explora a financeirização da habitação, suas tendências e seus impactos na economia e na sociedade, destacando como esse processo tem transformado as relações urbanas e sociais.

1.3 | A Financeirização da Habitação: Tendências e impactos na economia e na sociedade

A discussão sobre a financeirização da habitação emerge como um ponto crucial para a compreensão das mudanças que atualmente permeiam o mercado imobiliário, bem como suas implicações na economia e na sociedade. Nesse contexto, é necessário explorar as tendências e os impactos desse processo, abrangendo aspectos econômicos, o acesso à moradia, as desigualdades sociais e as dinâmicas urbanas. Adicionalmente, é fundamental entender como a financeirização da habitação reformula as relações entre propriedade, mercado financeiro e cidadania, reconfigurando os espaços urbanos e as experiências habitacionais.

A financeirização, segundo Madden e Marcuse (2016), está intrinsecamente ligada ao processo de hipermercantilização e representa uma mudança profunda na concepção, comercialização e financiamento da habitação, colocando o setor imobiliário no centro das dinâmicas financeiras globais. A financeirização da habitação envolve a crescente influência de atores financeiros, como bancos, fundos de investimento e empresas de securitização, na produção, venda e especulação imobiliária, bem como na transformação dos imóveis comerciais e da habitação de aluguel em classes de ativos, por meio de mudanças regulatórias e sociotécnicas (ROYER, 2009; AALBERS, 2020).

Esse contexto permitiu ao setor financeiro desempenhar um papel muito mais proeminente e influente nos mercados imobiliários, transformando a habitação de um bem físico e uma necessidade básica em um ativo financeiro, desvinculado de sua função social original, conforme discutido anteriormente.

Conforme destacado por Ozer (2020, p. 7, grifo nosso), as mudanças estruturais decorrentes da financeirização da habitação distanciaram a moradia de ser um:

capital fixo e um ativo tangível, transformando-a em dinheiro fluido. Esse sistema de troca no mercado ocorre no reino intangível e eletrônico, tornando o ocupante-proprietário irrelevante: eles são anônimos em meio a uma carteira de hipotecas. Suas razões para comprar aquela propriedade específica, suas associações com segurança, proximidade da educação, família, amigos ou vida cultural não importam. Isso desconecta a habitação de sua função social. Com essa mercantilização da habitação, surgiu a “mercantilização da pessoa”, **em que o que agora é primordial é a contribuição e o poder de mercado de um indivíduo**³⁴.

Essa transformação tem implicações significativas para os ocupantes-proprietários, que são subjugados em meio a um cenário de portfólios de hipotecas, onde suas razões pessoais para adquirir uma propriedade específica perdem relevância. Nesse contexto, a habitação é desvinculada de sua função social, tornando-se mais um objeto de mercado do que um ambiente vital para atender às necessidades pessoais e sociais.

Sugere-se, então, que a “mercantilização da pessoa”, conforme propõe Ozer (2020), emerge como uma consequência direta, onde o valor de um indivíduo passa a ser determinado por sua contribuição e poder no mercado, em detrimento de considerações mais amplas, como segurança, proximidade a serviços essenciais, laços familiares, amizades e vida cultural.

A financeirização da habitação não apenas modifica a dinâmica dos mercados imobiliários, mas também reconfigura a essência da própria habitação, desafiando concepções tradicionais e destacando a necessidade de reconsiderar a interação entre moradia, finanças e a função social da habitação na sociedade contemporânea.

Essa transformação sistêmica do capitalismo nas últimas quatro décadas, expressa pela financeirização, tem efeitos diretos sobre o comportamento e a estrutura de corporações financeiras e não financeiras, bancos, estados, cidades, lares e, sobretudo, na vida cotidiana dos trabalhadores e das famílias, independentemente de suas classes sociais. Essa perspectiva é respaldada por estudiosos como Lapavitsas (2013), Zwan (2014) e Aalbers (2017b).

A discussão sobre a financeirização é amplamente abordada na literatura acadêmica, englobando diversos campos de estudo que exploram as influências sociais, econômicas e políticas das finanças e da indústria financeira. De acordo com Aalbers, Rolnik e Krijnen

³⁴ Tradução livre do autor. No original: “[...] *fixed capital and a tangible asset and transforms it into fluid money. This system of exchange in the market occurs in the intangible, electronic realm thereby rendering the owner-occupier irrelevant: they are faceless amongst a portfolio of mortgages. Their reasons for purchasing that specific property, its associations with security, proximity to education, family, friends or cultural life do not matter. This disconnects housing from its social function. With this commodification of housing has come the “commodification of the person” whereby what is now paramount is an individual’s market contribution and market power*”. (OZER, 2020, p. 7).

(2020), a literatura inicialmente concentrou-se nas conexões entre os mercados imobiliários em expansão, os empréstimos subprime e a securitização nos Estados Unidos, destacando a importância de entender essas interações para compreender o processo de financeirização da habitação.

Autores, como Royer (2009), Fix (2011), Rolnik (2015), Farha e Porter (2017), Klink e Souza (2017), Aalbers (2017a; 2017b; 2020), Kohl (2018), Wijburg (2020) e outros têm contribuído significativamente para essa discussão. Suas pesquisas examinam o crescente domínio dos atores financeiros, mercados, práticas, medidas e narrativas, revelando as implicações abrangentes desse fenômeno em diferentes escalas, desde a transformação estrutural das economias, sociedades e cidades, até as práticas de investimentos e o impacto nos lares.

Complementando o entendimento da financeirização, Crosby (2020, p. 185) destaca que “as tecnologias neoliberais de financeirização remodelaram fundamentalmente a governança urbana e reposicionaram as cidades (e a habitação) no epicentro da reestruturação econômica³⁵”. Isso ressalta a conexão intrínseca entre a financeirização e as transformações nas dinâmicas urbanas, demonstrando como as práticas financeiras impactam diretamente a governança das cidades e a organização do setor habitacional.

Autores como Nethercote (2018) e Aalbers, Rolnik e Krijnen (2020) argumentam que a financeirização não é um processo homogêneo, mas sim localizado e diversificado, moldado pelas instituições presentes nos contextos, independentemente da escala, seja internacional, nacional ou local.

Em algumas regiões, a financeirização resultou em prejuízos significativos para as pessoas, expondo-as a práticas predatórias de empréstimos e à volatilidade dos mercados. Em outras áreas, causou deslocamentos e despejos em escalas sem precedentes, como observado nas crises das hipotecas tóxicas nos Estados Unidos. Até o final dos anos 2000, milhares de pessoas no estado de Nova York perderam suas casas; em 2008, as estimativas indicavam que até 50.000 proprietários sofreriam execuções hipotecárias. Países como a Espanha e a Hungria também registraram o despejo de milhares de famílias (OSCSNY, 2008; UNITED NATIONS, 2017; AALBERS, ROLNIK e KRIJNEN, 2020).

³⁵ Tradução livre do autor. No original: “Neoliberal technologies of financialization have fundamentally reshaped urban governance and repositioned cities (and housing) at the epicentre of economic restructuring”. (CROSBY, 2020, p. 185).

Diante disso, é fundamental observar como a financeirização da habitação se manifesta no espaço urbano e em contextos locais. A pesquisa elaborada por Akaishi (2022) na cidade de São Paulo aborda essa questão, identificando a presença de instituições financeiras no mercado imobiliário da cidade entre os anos de 2014 e 2019. Essa pesquisa revelou dados interessantes sobre como o capital financeiro está diretamente envolvido na propriedade de imóveis na área urbana.

Verificou-se que 9% dos 519 imóveis notificados pertencem a essas instituições, representando uma parte significativa de imóveis ociosos, com um valor venal de R\$ 94 milhões em um universo avaliado em R\$ 451 milhões. Além disso, a pesquisa identificou que, entre os cinquenta imóveis com maior valor venal na cidade, três pertencem a instituições financeiras. Essas instituições são o Banco Itaú, o Fundo de Investimentos Imobiliários da Caixa Econômica Federal e a empresa BSP Empreendimentos Imobiliários, que faz parte do Grupo Bradesco (AKAISHI, 2022).

Akaishi (2022, p. 110) revela que a presença do capital financeiro no mercado imobiliário da capital paulista (assim como em diversas cidades brasileiras) ocorre principalmente por meio do financiamento via crédito imobiliário. Esse movimento se dá de duas maneiras distintas:

a primeira consiste na propriedade do imóvel em nome do banco durante o período de financiamento e hipotecas; a segunda refere-se a empresas imobiliárias, que são um ramo da instituição financeira, no setor imobiliário. Na primeira configuração pode-se citar o exemplo do Banco Itaú: levantamento realizado na propriedade de imóveis em seu nome demonstrou 30.808 registros na cidade, provavelmente imóveis ainda sob financiamento no banco. [...] Na segunda configuração encontram-se as empresas que fazem parte dos bancos, mas atuam especificamente no ramo imobiliário. É o caso da BSP Empreendimentos Imobiliários LTDA, primeira no ranking dessa pesquisa, e parte integrante do Grupo Bradesco seguros, atuando na gestão locação e aquisição de imóveis corporativos, visando a incorporação de empreendimentos. (AKAISHI, 2022, p. 110).

Essa pesquisa evidencia a complexa interação entre as instituições financeiras e o mercado imobiliário, destacando como essas instituições exercem influência sobre a propriedade de imóveis no espaço urbano, seja diretamente ou por meio de empresas afiliadas. Essa presença constante e significativa do capital financeiro nas áreas urbanas constitui uma das características mais marcantes da financeirização da habitação.

Nesse sentido, é fundamental explorar as tendências e os impactos desse processo, que afetam não apenas o acesso à moradia e as desigualdades sociais, mas também as dinâmicas territoriais em geral. Palludeto e Felipini (2019) utilizaram uma abordagem bibliométrica para examinar a literatura acadêmica sobre o tema da “financeirização” no período de 1992 a 2017

De acordo com a análise realizada, a financeirização pode ser compreendida por meio de cinco principais perspectivas ou abordagens. O Quadro 3 fornece uma visão geral dessas cinco abordagens na pesquisa sobre financeirização, destacando seus principais enfoques, áreas de investigação e pontos de discussão.

Quadro 3 - Principais abordagens na pesquisa sobre financeirização.

Abordagens	Enfoques e Áreas de investigação	Principais pontos
Análise Crítica da Maximização do Valor ao Acionista	Nesse contexto, os acadêmicos investigam como a busca implacável das empresas pela maximização do valor das ações afeta não apenas suas operações internas, mas também a economia como um todo. Essa perspectiva examina as implicações sociais e econômicas da priorização dos interesses dos acionistas sobre outros stakeholders, como trabalhadores e comunidades.	Impacto da busca pela maximização do valor das ações nas empresas; Implicações sociais e econômicas da priorização dos acionistas; Relações com outras partes interessadas.
Perspectivas Marxistas e Pós-Keynesianas	Outra corrente significativa de pesquisa adota perspectivas teóricas marxistas e pós-keynesianas para compreender a financeirização como um novo padrão de acumulação de capital. Nesse contexto, os estudiosos exploram como as relações de classe, a desigualdade e a distribuição de riqueza são moldadas pelas mudanças nas estruturas financeiras e de investimento. Eles também investigam como o capital financeiro se tornou dominante em relação ao capital produtivo.	Novo padrão de acumulação de capital; Relações de classe e desigualdade; Domínio do capital financeiro.
Impacto das Normas Financeiras na Sociedade	Concentra-se no impacto das normas financeiras na sociedade em geral. Isso envolve a análise de como as práticas, regras de conduta e linguagem típicas dos mercados financeiros se espalham para além das instituições financeiras e influenciam a vida cotidiana das pessoas. Essa perspectiva explora como a financeirização afeta a cultura, a ética e as interações sociais.	Espalhamento de práticas financeiras na cultura, ética e interações sociais; Influência na vida cotidiana.
Financeirização e Organização do Espaço Urbano	Um quarto grupo de pesquisadores direciona sua atenção para o impacto da financeirização na organização do espaço, com foco particular nas áreas urbanas. Eles examinam como a expansão do setor financeiro influencia o desenvolvimento urbano, a habitação, o acesso a serviços públicos e a segregação espacial. Essa abordagem lança luz sobre as consequências urbanas das dinâmicas financeiras globais.	Influência na expansão urbana; Habitação e serviços públicos; Segregação espacial.
Impacto da Financeirização em Economias Rurais	Por fim, a quinta abordagem na pesquisa sobre financeirização se concentra no impacto desse fenômeno nas economias rurais, especialmente nas regiões subdesenvolvidas que dependem da exportação de commodities. Os acadêmicos exploram como os fluxos financeiros globais afetam as práticas agrícolas, a segurança alimentar e a sustentabilidade ambiental em áreas rurais.	Efeito sobre práticas agrícolas; Influência na segurança alimentar e sustentabilidade ambiental em áreas rurais.

Fonte: PALLUDETO E FELIPINI, 2019.

Dessa forma, a análise das abordagens sobre a financeirização, conforme delineadas por Palludeto e Felipini (2019), revela uma complexa rede de interações entre a esfera financeira e a sociedade em geral. Cada perspectiva apresentada no Quadro 3 contribui de forma única para a compreensão desse fenômeno multifacetado, que transcende o mero domínio do mercado imobiliário e permeia todas as facetas da vida contemporânea.

Em síntese, a financeirização da habitação emergiu como um fenômeno que redefine profundamente as relações entre propriedade, mercado financeiro e cidadania. Essa transformação sistêmica do capitalismo nas últimas décadas teve impactos significativos nas dinâmicas econômicas e sociais, afetando não apenas governos e empresas, mas também a vida

cotidiana das pessoas, independentemente de suas classes sociais. Mediante a disseminação desigual desse fenômeno pelo mundo, observa-se deslocamentos, despejos, efeitos sobre a cultura e a ética, bem como mudanças na governança urbana.

Em última análise, compreender a globalização da habitação é uma questão fundamental para as sociedades contemporâneas. Esse fenômeno molda não apenas a economia e o mercado imobiliário, mas também a vida das pessoas e a estrutura das cidades.

1.4 | Globalização da habitação do mercado imobiliário

No contexto atual, o crescimento urbano, a globalização econômica e os avanços tecnológicos impulsionam a formação de cidades globalmente conectadas. Embora as grandes capitais tenham tradicionalmente sido vistas como as principais protagonistas desse processo, é essencial destacar que todas as cidades, independentemente do seu tamanho, estão sendo afetadas. O fenômeno da urbanização progressiva e da integração econômica impacta tanto as grandes metrópoles quanto as cidades menores, trazendo desafios e oportunidades para todas elas.

De acordo com Sklair (2006), os avanços nos meios de transporte de longa distância e nas comunicações eletrônicas permitem uma integração global em uma escala sem precedentes na história. Essas mudanças nas condições econômicas, tecnológicas e sociais, que surgiram no meio do século XX e têm se acelerado desde então, formam a base do conceito contemporâneo de globalização. Paris (2017), por sua vez, acrescenta que a globalização engloba uma série de aspectos interligados, incluindo reestruturação financeira, desenvolvimentos no transporte e na mobilidade, revolução na tecnologia da informação e comunicação (TIC), novas divisões espaciais do trabalho, difusão de características culturais globais e aumento da desigualdade de riqueza e renda em níveis nacionais e globais.

Nesse contexto, destaca-se o terceiro aspecto proposto por Madden e Marcuse (2016), a influência da globalização na hipermercantilização da habitação. Embora o mercado imobiliário residencial seja um setor localizado, sua dinâmica está cada vez mais influenciada por redes econômicas de abrangência global, que têm atraído tanto investidores de classe média quanto os super ricos para esses mercados. Conforme Ozer (2020, p. 11) explica, “ao contrário da oferta de moradias, que é limitada pela disponibilidade de terrenos, a demanda de investimento pode ser praticamente ilimitada, atraindo capital de todo o mundo³⁶”.

³⁶ Tradução livre do autor. No original: “Unlike supply of housing which is limited by land availability, investment demand can be virtually boundless, attracting capital from across the globe.” (OZER, 2020, p. 11).

Dessa forma, essa interconexão amplia as relações comerciais e financeiras, afetando diretamente a maneira como a habitação é ofertada, comercializada e valorizada, especialmente em mercados cujos ambientes político, jurídico e econômico são estáveis e propícios a esses investimentos. Como observado por Paris (2017, p. 70), determinados “países são muito atraentes para investidores estrangeiros, especialmente aqueles que oferecem direitos de residência ou cidadania, lazer sofisticado, oportunidades culturais e educacionais³⁷”.

Essas dinâmicas, moldadas por fatores globais e locais, redefinem as relações entre os diversos atores no setor imobiliário e moldam a geografia da habitação em escala internacional. Um relatório das Nações Unidas (2017, p. 3, grifo nosso) destaca a intrincada conexão entre o mercado global e a indústria imobiliária, enfatizando que:

a habitação e o mercado imobiliário comercial tornaram-se a “mercadoria de escolha” para as finanças corporativas, e a velocidade com que as corporações financeiras e fundos estão assumindo o controle de habitações e propriedades imobiliárias em muitas cidades é impressionante. O valor do mercado imobiliário global é de aproximadamente US\$ 217 trilhões, quase 60% do valor de todos os ativos globais, com o mercado imobiliário residencial representando 75% do total. Em um período de um ano, de meados de 2013 a meados de 2014, a compra corporativa de propriedades maiores nas 100 principais cidades globais receptoras aumentou de US\$ 600 bilhões para US\$ 1 trilhão. **A habitação está no centro de uma transformação estrutural histórica nos investimentos globais e nas economias do mundo industrializado**, com consequências profundas para aqueles que necessitam de moradias adequadas³⁸ (UNITED NATIONS, 2017, p. 3, grifo nosso).

É crucial notar que nem todo o crescimento do mercado imobiliário se traduz em benefícios para a produção de moradias adequadas e empregos de longo prazo. Muitas transações imobiliárias não atendem à demanda por moradias ou garantem empregos sustentáveis. Quando os imóveis residenciais são de propriedade ou geridas por investidores distantes, grande parte dos lucros é direcionada para fora das localidades, resultando em uma maior concentração global de riqueza.

Com base nas informações discutidas anteriormente, torna-se claro o papel significativo dos ativos imobiliários no cenário econômico global. A Tabela 2 reforça essa constatação ao detalhar o universo global de ativos convencionais em 2015 e 2022. O valor total do setor

³⁷ Tradução livre do autor. No original: “Some countries are very attractive to inward investors, especially those offering residency or citizenship rights, upmarket leisure, cultural and educational opportunities.” (PARIS, 2017, p. 70).

³⁸ Tradução livre do autor. No original: “Housing and commercial real estate have become the “commodity of choice” for corporate finance and the pace at which financial corporations and funds are taking over housing and real estate in many cities is staggering. The value of global real estate is about US\$ 217 trillion, nearly 60 per cent of the value of all global assets, with residential real estate comprising 75 per cent of the total. In the course of one year, from mid-2013 to mid-2014, corporate buying of larger properties in the top 100 recipient global cities rose from US\$ 600 billion to US\$ 1 trillion. 3 Housing is at the centre of an historic structural transformation in global investment and the economies of the industrialized world with profound consequences for those in need of adequate housing” (UNITED NATIONS, 2017, p. 3).

imobiliário, que abrange propriedades residenciais, terras agrícolas, imóveis comerciais e de alta qualidade, representou uma parcela considerável do total, atingindo 58% dos ativos, ou seja, US\$ 217 trilhões em 2015 e US\$ 379 trilhões em 2022.

Especificamente, os ativos residenciais surgiram como a maior contribuição desse universo, totalizando US\$ 162 trilhões, equivalentes a 44% do total de ativos convencionais globais. Entre 2015 e 2022, esse valor cresceu 2%, alcançando US\$ 2.876 trilhões, correspondendo a 46% do total de ativos.

Tabela 2 – Universo global de ativos- 2015³⁹ e 2022

Ativos	2015				2022	
	Passível de Investimento (trilhões US\$)	Não passíveis de investimento (trilhões US\$)	Todos os ativos (trilhões US\$)	%	Todos os ativos (trilhões US\$)	%
Residencial	54	108	162	44	287,6	46
De Alta Qualidade, Global e Comercial	19	10	29	8	50,8	8
Terras Agrícolas	8	18	26	7	41,3	7
TODOS OS BENS IMOBILIÁRIOS	81	136	217	58	379,7	61
Ações	55	-	55	15	98,9	16
Dívida Securitizada Pendente	94	-	94	25	129,8	21
Todo o Ouro já Extraído	-	-	6	2	12,2	2
OUTROS INVESTIMENTOS	-	-	155	42	240,9	39
UNIVERSO GLOBAL DE ATIVOS CONVENCIONAIS			372	100	620,6	100

Fonte: Adaptado pelo autor a partir de dados de SAVILLS, 2016, p. 5 e SAVILLS, 2023.

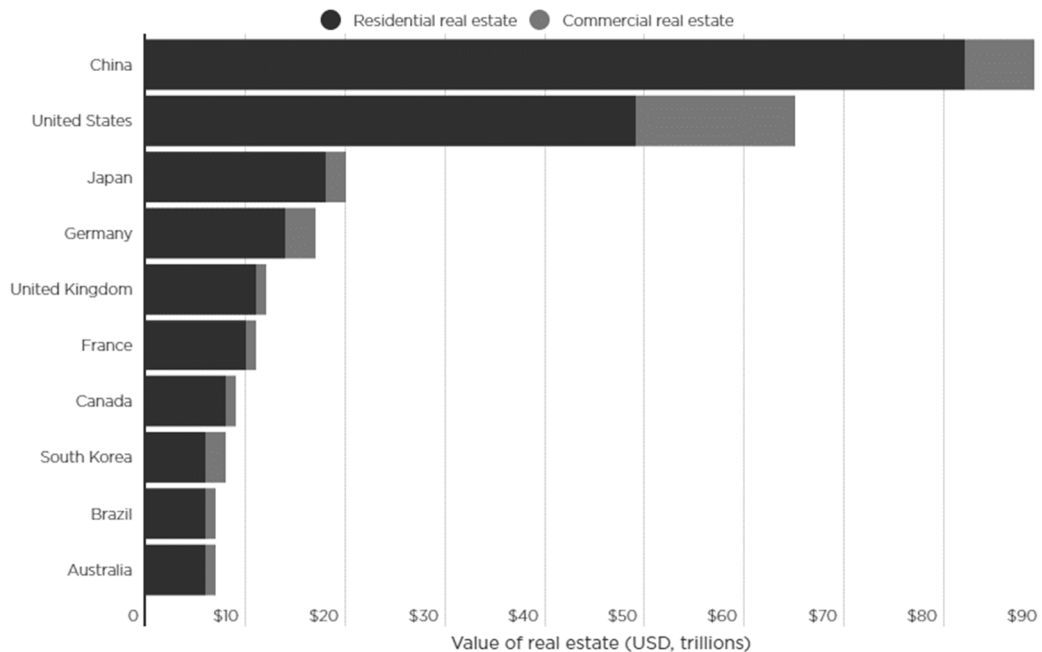
Essa concentração de valor nos ativos imobiliários residenciais tem implicações significativas para a economia global. O fato de uma parcela considerável dos ativos estar vinculada ao setor imobiliário ressalta a relevância desse mercado como um dos principais motores da atividade econômica. A valorização contínua dos ativos residenciais ao longo dos anos, impulsionada por fatores como o crescimento populacional, a urbanização e políticas de estímulo financeiro, tem contribuído para o aumento da riqueza global e a criação de novas oportunidades de investimento.

Nesse contexto, o Gráfico 2 apresenta um ranking dos dez principais países por valor imobiliário. A China lidera o mercado imobiliário, respondendo por 26% do valor global

³⁹ “Not included in the global calculation is the value of local commercial properties: workshops, workspaces, shops and small business premises that are not part of the high quality commercial real estate universe that constitutes global property markets, **but which are important components of economic growth and prosperity, especially in emerging markets.** They are almost impossible to value at a global level but have huge potential for future investment as economies mature and real estate markets develop within them, adding to the global stock.” (SAVILLS, 2016, p. 5, grifo nosso). A consequência dessa falta de inclusão é a possível subestimação do papel dessas propriedades na economia global e a importância de considerá-las ao analisar o mercado imobiliário e os investimentos em mercados emergentes.

acumulado, seguida pelos Estados Unidos, com 19%. Os demais países do G7, como Japão, Alemanha, Reino Unido, França e Canadá, também ocupam posições de destaque. Esses dados evidenciam uma concentração notável da riqueza imobiliária na Europa Ocidental e na América do Norte, que representam cerca de 47% do valor global, embora respondam por apenas 17% da população mundial. O Brasil ocupa a nona posição no ranking, seguido pela Austrália (SAVILLS, 2023).

Gráfico 2 – Os dez principais países por valor imobiliário.



Fonte: SAVILLS, 2023.

Entretanto, essa concentração de valor também traz desafios e vulnerabilidades para a estabilidade econômica. O aumento excessivo dos valores dos ativos residenciais pode gerar bolhas imobiliárias que, ao estourarem, têm o potencial de desencadear crises financeiras e desequilíbrios macroeconômicos. Exemplos disso incluem a crise hipotecária nos EUA em 2007-2008, a bolha imobiliária na Espanha entre 2008-2014, a bolha do mercado imobiliário de luxo em Londres e, mais recentemente, a crise no mercado imobiliário chinês em 2021.

Segundo Madden e Marcuse (2016), a presença de estrangeiros no mercado imobiliário não é necessariamente problemática, mas torna-se preocupante quando os preços e a disponibilidade de moradias deixam de atender às necessidades locais. Em algumas regiões, os mercados imobiliários respondem mais aos sinais econômicos globais do que aos locais, chegando ao ponto de unidades em novos edifícios serem anunciadas para compradores estrangeiros antes mesmo de serem oferecidas aos moradores locais.

A Austrália é um exemplo de país profundamente afetado pela globalização do mercado imobiliário. De acordo com as análises de Paris (2017), o país tem experimentado um aumento significativo no investimento estrangeiro em imóveis residenciais, especialmente por parte de investidores asiáticos. Essa crescente presença de investidores estrangeiros tem impactado o cenário habitacional australiano, influenciando os preços das propriedades, a oferta de moradias e a dinâmica do mercado imobiliário.

Por um lado, o investimento estrangeiro tem impulsionado o desenvolvimento imobiliário em algumas regiões, contribuindo para o crescimento urbano e a valorização de áreas estratégicas. Por outro, isso também tem gerado desafios, como a gentrificação de bairros e a especulação imobiliária, que podem afetar a diversidade socioeconômica e cultural das comunidades locais. Nesse contexto, a habitação é vista como diretamente conectada a circuitos globais de investimento, muitas vezes relegando seu uso como espaço de vida a segundo plano.

Essas tendências se manifestam de forma mais dramática nas metrópoles globais. No entanto, é importante destacar que essa realidade não se limita a essas grandes cidades. A globalização do mercado imobiliário também impacta cidades de menor escala, onde as redes econômicas globais e as tecnologias de informação estão transformando a paisagem urbana e impulsionando o desenvolvimento de novas características típicas da urbanização contemporânea.

Embora essas cidades de menor escala estejam menos expostas aos fluxos globais de capital e bens em comparação com as metrópoles mundiais, elas também estão inseridas na perspectiva de um urbanismo global neoliberal. Essa inserção ocorre de diversas maneiras, como por meio do acesso a recursos provenientes de instituições internacionais, como bancos de desenvolvimento, fundos globais, agências de cooperação e outras entidades multilaterais.

Além disso, a adoção de mecanismos de empreendedorismo urbano, como pagamentos, captura de valor ou compensações feitas pelos empreendedores para a construção de infraestrutura pública, também tem contribuído para essa dinâmica. Outro fator importante é a difusão do agronegócio globalizado, que tem incentivado a urbanização ao tornar a gestão agropecuária mais intensiva e globalizada, impulsionando o setor de serviços e a economia nessas cidades, conforme apontado por Elias (2013).

As cidades inseridas neste contexto estão testemunhando a construção de condomínios horizontais e verticais de alto padrão, juntamente com o aumento da presença de investidores regionais e estrangeiros no mercado imobiliário, especialmente no segmento de alta renda. Esse

cenário reflete o fenômeno da mobilidade e a atração de investidores para mercados imobiliários que combinam a dimensão de “refúgio seguro” com infraestruturas urbanas de qualidade, corroborando as premissas estabelecidas por Madden e Marcuse (2016) e Paris (2017). Essa situação é especialmente evidente nas cidades paulistas litorâneas e do interior, que têm registrado um intenso crescimento imobiliário (DAMASCENA, 2023; PIRES, 2023; LISBÔA, ROCHA e CASTRO, 2023), assim como nas cidades ligadas às novas fronteiras agrícolas.

Ademais, a recente popularização de plataformas de aluguel de curto prazo, como o Airbnb, e a expansão acessível aos fundos imobiliários, conforme ilustrado na Figura 9, têm impulsionado substancialmente o retorno sobre investimento (ROI). Esses ativos, ao se expandirem para as cidades do interior, não apenas impactam o setor imobiliário local, mas também promovem a integração dessas áreas ao cenário econômico global. Esse processo reflete uma tendência crescente de urbanização e investimento, tornando essas localidades atraentes para investidores nacionais e internacionais.

Figura 9 – Dinamização e Integração Global do Mercado Imobiliário - RNI.

O ROI mais seguro do mercado imobiliário

As melhores condições em imóveis residenciais estão na RNI, uma empresa Rodobens. Temos um plano totalmente personalizável para quem está começando ou já é investidor.

Fale com um especialista em imóveis

- Alta valorização**
Imóveis em bairros bem localizados, em cidades próximas a regiões metropolitanas. Tudo para desenvolver o urbanismo e valorizar o entorno para moradores e investidores.
- Gestão Financeira**
A RNI avalia oportunidades de monetização dos ativos, oferecendo investimentos estáveis e uma rígida política de gestão financeira, garantindo o melhor *payback*.
- Tradição no mercado**
A RNI possui vasta experiência em empreendimentos no interior do Brasil, com atuação nas áreas fora dos grandes centros comerciais, com menores concorrências.

Fonte: Rodobens Negócios Imobiliários, 2024⁴⁰, editado pelo autor.

Madden e Marcuse (2016) destacam que a hipermercantilização da habitação não só facilita a superacumulação de luxo para os ricos, mas também resulta em novas formas de risco, inacessibilidade e instabilidade para todos os outros. Essa realidade é alimentada por processos interligados de desregulamentação, financeirização e globalização, que levaram a habitação a ser tratada como uma mercadoria mais do que nunca, desencadeando a crise atual. As consequências dessa transformação habitacional são sentidas em todo o sistema, porém com extrema desigualdade. Nos distritos mais caros do mundo, observa-se uma proliferação desproporcional de prédios de luxo em detrimento da real necessidade de moradia, enquanto as

⁴⁰ Disponível em: <<https://rni.com.br/investidores>>. Acesso em: 05 de maio de 2024.

classes médias e elites adquirem grandes quantidades de imóveis, muitos dos quais são destinados exclusivamente a fins de investimento.

Schindler (2014) discute que há uma preferência das classes médias e das elites por investir em imóveis, em vez de setores produtivos da economia. Isso se deve ao fato de que os mercados domésticos estão se tornando cada vez mais disputados, especialmente com o crescimento do comércio entre países do Sul global. Em muitas dessas cidades, como Lagos, Jacarta ou Istambul, a produção de commodities é percebida como arriscada em comparação com o investimento em imóveis, pois os residentes dessas áreas acreditam que podem encontrar compradores para propriedades de luxo no futuro.

A análise dos processos de desregulamentação, financeirização da habitação e globalização da habitação revela um quadro complexo onde a habitação, tradicionalmente vista como um bem social, é cada vez mais tratada como um ativo financeiro. Esses processos têm intensificado a mercantilização da habitação, transformando-a em um instrumento central de acumulação de capital em escala global. Esses fenômenos, interligados, moldam a geografia urbana contemporânea, criando desafios significativos para a sustentabilidade e a equidade no desenvolvimento urbano.

Como consequência desse cenário, observa-se uma busca incessante por investimentos imobiliários rentáveis, fator que estimulou a produção de edifícios verticais em áreas valorizadas. Esse fenômeno tem resultado em uma intensa verticalização das cidades, desencadeando profundas modificações na paisagem urbana, tornando-se um tema crucial a ser explorado em maior profundidade.

No âmbito desse contexto, o Capítulo 2 aprofunda a análise da crescente tendência de verticalização do espaço urbano, particularmente no que concerne à moradia, e examina como essa transformação afeta a dinâmica urbana, a distribuição socioeconômica e as questões de acessibilidade e sustentabilidade. Ao examinar o fenômeno da verticalização, busca-se compreender plenamente seus impactos nas relações sociais, no ambiente construído e na qualidade de vida dos residentes urbanos.

CAPÍTULO 2 | VERTICALIZAÇÃO E TRANSFORMAÇÕES URBANAS: Impactos sociais e econômicos da moradia vertical

Havia o Povo da Rua e havia o Povo do Ar. O Povo do Ar levitava como faquires. Boa parte de seu dia era passada esperando e viajando nos elevadores, que eram tão fundamentais para a cultura da classe média de Nova York quanto as gôndolas haviam sido para Veneza no Renascimento. Essa era a grande distinção – poder apertar um botão e alçar voo até seu apartamento. Não importava se morasse no sexto, 16° ou 60° andar: ter acesso ao elevador era prova de que sua vida tinha a leveza necessária para se manter à tona em uma cidade onde o chão era visto como o reino do fracasso e da ameaça⁴¹. (RABAN, 1991, p. 65 e 66).

No cenário urbano contemporâneo, a dicotomia entre o “Povo da Rua” e o “Povo do Ar” ganha vida, como bem descrito por Jonathan Raban (1991). O “Povo do Ar”, habitante das torres que se elevam sobre as cidades, desfruta do privilégio de levitar entre andares, transformando o simples ato de apertar um botão de elevador em uma demonstração de sucesso e status, em contraste, o “Povo da Rua” permanece preso à superfície, enfrentando os desafios cotidianos do ambiente urbano. Essa metáfora reflete a crescente verticalização das cidades e a mudança de paradigma em relação à vida urbana.

A urbanização cresce globalmente à medida que as cidades atraem uma população em rápido crescimento e migrantes de áreas rurais em busca de oportunidades. As cidades são atrativas devido à promessa de vida em comunidade, diversidade de atividades, serviços sociais, entretenimento e, sobretudo, oportunidades de emprego, o que torna raro o retorno das pessoas ao campo após a adaptação à vida urbana.

No entanto, essa migração em massa para as cidades resulta em uma demanda urgente e significativa por habitação, que está intimamente ligada à localização e à disponibilidade de terra “urban(izada)a”, muitas vezes em níveis alarmantes. A moradia é um elemento fundamental da vida urbana, influenciando o acesso a recursos sociais e estabelecendo conexões entre pessoas, comunidades e instituições, o que, por sua vez, define relações de poder (MADDEN e MARCUSE, 2016).

⁴¹ Tradução livre do autor. No original: “*There were the Street People and there were the Air People. Air People levitated like fakirs. Large portions of their day were spent waiting for, and travelling in, the elevators that were as fundamental to the middle-class culture of New York as gondolas had been to Venice in the Renaissance. It was the big distinction — to be able to press a button and take wing to your apartment. It didn’t matter that you lived in the sixth, the 16th or 60th floor: access to the elevator was proof that your life had the buoyancy that was needed to stay afloat in a city where the ground was seen as the realm of failure and menace.*” (RABAN, 1991, p. 65 e 66).

Nesse contexto de crescente demanda por habitação, é fundamental reconhecer que a análise dos processos contemporâneos de urbanização não deve se limitar à dimensão horizontal. Nos últimos anos, teóricos espaciais têm aprofundado a compreensão do volume e da verticalidade do espaço urbano, explorando a organização tridimensional da cidade, sua relação com o poder, a economia política do espaço urbano e da habitação, assim como os processos de elitização associados.

No aprofundamento desses estudos sobre a urbanização contemporânea, destacam-se as contribuições de teóricos como Graham e Hewitt (2013; 2015), Harris (2015), Hirayama (2017), Montès, Appert e Drozd (2017), Nethercote (2018; 2022), Liong, *et al.*, (2020), Alves, Camargo e Cardozo (2020) e McNeill (2020), entre outros. Esses estudiosos abordam a verticalização urbana como um fenômeno significativo nas últimas décadas, ampliando a compreensão da expansão das cidades além da perspectiva horizontal.

As análises desses teóricos discutem como a verticalização impacta globalmente as cidades, explorando tanto as dimensões físicas quanto as implicações socioeconômicas da verticalidade urbana. Eles inserem a verticalização no contexto das práticas de urbanização neoliberal, examinando sua relação com o mercado imobiliário e os mercados financeiros, fornecendo uma análise abrangente da expansão vertical das cidades e suas diversas ramificações.

Essas teorias discutem como a abordagem volumétrica da produção do espaço tem proporcionado uma visão mais complexa e integrada das cidades, enfatizando a capacidade de adensamento construtivo e a criação de espaços habitáveis em múltiplos níveis. Além disso, essa perspectiva destaca como elementos como conectividade, diversidade de atividades e atmosfera urbana são moldados pela dimensão vertical das cidades. McNeill (2020) explora como a interligação entre diferentes partes do tecido urbano, as atividades diversificadas e a percepção geral da cidade são profundamente influenciadas pela verticalização, transformando não apenas a paisagem, mas também a dinâmica social e econômica das áreas urbanas.

Por outro lado, McNeill (2020) também chama atenção para o papel das tecnologias de cálculo e das métricas aplicadas ao território. Esses elementos abrangem desde características naturais da área, como o tipo de solo, até a aplicação de índices e regulamentos urbanísticos que orientam o desenvolvimento urbano. Tais ferramentas são essenciais para a concepção e implementação de projetos imobiliários, especialmente edifícios verticais e megaprojetos. Mais do que isso, essas métricas refletem como poder e valor são distribuídos no ambiente urbano,

contribuindo para processos como a hipermercantilização da cidade e a intensificação da lógica especulativa que estrutura o mercado imobiliário contemporâneo.

Ao longo das décadas, as edificações verticais se tornaram elementos icônicos na paisagem urbana, transformando-se em monumentos paradigmáticos que refletem o domínio da engenharia e da arquitetura (GRUBBAUER, 2009), segundo Liong, *et al.* (2020, p. 1074) “desde Le Corbusier até Philip Johnson, da arquitetura moderna à pós-moderna europeia, os arranha-céus são uma característica dominante⁴²”. Sayre (2011) aborda esse fenômeno como a “colonização do alto”. Embora obeliscos, cúpulas, campanários, pináculos e minaretes tenham rompido os céus há séculos, foi apenas a partir do final do século XIX que esse espaço passou a ser habitável e funcional para moradia e trabalho. Com isso, “grande parte da vida urbana agora acontece nas alturas⁴³” (MCNEILL, 2020, p. 828).

A tendência constante de verticalização tem transformado o horizonte das cidades, impulsionada tanto pelo aumento exponencial no número de empreendimentos quanto pela construção de edifícios cada vez mais altos, tanto em áreas centrais quanto nas regiões periurbanas. Essa evolução tem impactado de maneira significativa a paisagem urbana.

Montès, Appert e Drozd (2017, p. 5), destacam que essa transformação significativa da paisagem urbana se reflete nos “edifício de grande altura contemporâneo [, que] parece agora destinado apenas a materializar um urbanismo de distinção, composto por ícones facilmente reconhecíveis, mas cujas virtudes cívicas são fortemente limitadas por seu acesso restrito⁴⁴”.

A verticalização não apenas reflete as transformações urbanas, mas também ilustra as mudanças no setor imobiliário. Esse fenômeno é especialmente evidente em cidades como São Paulo, Rio de Janeiro, Tóquio e, notadamente, Londres, onde a maioria das novas torres destina-se à moradia (NETHERCOTE, 2018; JORGE, 2022). Além disso, em cidades emergentes, estratégias de investimento altamente especulativas têm impulsionado tanto o aumento dos valores imobiliários quanto a altura dos edifícios (SANFELICI e HALBERT, 2015).

Globalmente, 75% das edificações verticais são destinadas à moradia (APPERT, HURÉ e LANGUILLON, 2017). Segundo Nethercote (2018), esse foco se deve, em parte, à maior rentabilidade das residências em comparação aos espaços comerciais, uma vez que os preços

⁴² Tradução livre do autor. No original: “*From Le Corbusier to Philip Johnson, modern to postmodern European architecture, high-rises are a dominant feature*”. (LIONG, *et al.*, 2020, p.1074).

⁴³ Tradução livre do autor. No original: “*so much urban life is now high in the air*”. (MCNEILL, 2020, p. 828).

⁴⁴ Tradução livre do autor. No original: “*l’immeuble de grande hauteur contemporain ne semble plus destiné qu’à matérialiser un urbanisme de distinction, composé d’icônes aisément reconnaissables mais dont les vertus civiques sont fortement limitées par leur accès restreint*”. (MONTÈS, APPERT e DROZDZ, 2017, p. 5).

dos imóveis residenciais têm apresentado um crescimento significativo em relação aos comerciais⁴⁵. Essa dinâmica reflete uma busca conjunta por lucratividade, atraindo construtores e investidores para o mercado imobiliário em expansão, especialmente no segmento de moradias.

Essas possibilidades de especulação e lucro evidenciam as desigualdades sociais latentes nas cidades. O crescimento acelerado da verticalização urbana expõe de maneira aguda as disparidades econômicas e sociais que permeiam as cidades contemporâneas. Assim, à medida que a verticalização se torna predominante, intensificam-se também as divisões entre classes sociais. A literatura aponta que essa tendência não se limita à sua manifestação física, mas também reflete as dinâmicas de poder e acumulação de capital nas áreas urbanas (GRAHAM e HEWITT, 2013; LIONG, LEITNER, , *et al.*, 2020; ALVES, CAMARGO e CARDOZO, 2020).

A expansão das chamadas “ilhas verticais”, muitas vezes destinadas a acomodar as classes médias e altas, é frequentemente justificada como uma solução para desafios urbanos, como a falta de segurança e a degradação da infraestrutura. No entanto, esses empreendimentos costumam resultar em complexos sistemas de segregação espacial, onde o acesso a determinados serviços e espaços é inclusive estratificado verticalmente (GRAHAM e HEWITT, 2013; HIRAYAMA, 2017). Dessa forma, a verticalização não apenas acentua as desigualdades, mas também materializa a fragmentação socioeconômica, simbolizando uma divisão marcante e perceptível entre diferentes estratos sociais e ampliando a separação entre eles.

Nesta análise, seguindo as premissas de Aalbers e Christophers (2014) sobre as multifuncionalidades contemporâneas da habitação, e conforme a perspectiva desenvolvida por Nethercote (2018, p. 666 e 667), a verticalização residencial, especialmente em edificações de alto padrão, desempenha funções cruciais na economia urbana. Esses edifícios atuam como:

(1) mercadorias intensivas em trabalho e capital; e (2) como investimentos em mercados imobiliários internacionalizados, cada vez mais ligados aos mercados financeiros. No que diz respeito às funções da habitação como relações sociais e ideologia, demonstra-se que a habitação em prédios altos desempenha a função (3) de artefatos culturais de distinção, incluindo na competição interurbana e na geopolítica, e nas relações de classe⁴⁶ (NETHERCOTE, 2018, p. 666 e 667).

⁴⁵ O Gráfico 2 ilustra os valores imobiliários por país, divididos entre os setores residencial e comercial. Ele mostra que, nos principais países, o valor do mercado imobiliário residencial é significativamente maior do que o do setor comercial.

⁴⁶ Tradução livre do autor. No original: “(1) as labour and capital intensive commodities; and (2) as investments on internationalized real estate markets, increasingly linked to financial markets. Relating to housing’s functions as social relations and as ideology, high-rise housing is shown to uncton (3) as cultural artefacts of distinction

Essa perspectiva enfatiza a multifuncionalidade da habitação vertical no contexto atual, refletindo as dinâmicas de mercado e as nuances culturais e sociais. Nethercote (2018) também destaca a importância de considerar os fatores locais específicos que influenciam a tendência global de verticalização. Embora fatores gerais, como a busca por lucratividade, sejam predominantes, a verticalização em cada cidade é moldada por suas particularidades.

Portanto, é essencial analisar minuciosamente as forças locais que impulsionam a verticalização residencial em diferentes contextos urbanos. Embora tendências gerais possam ser identificadas, as especificidades de cada cidade desempenham um papel crucial no desenvolvimento vertical.

Dessa forma, nas próximas seções, esses condicionantes serão explorados em profundidade, pois, compreender esses elementos é fundamental para uma análise abrangente da expansão vertical residencial, considerando tanto os fatores globais quanto as dinâmicas locais.

2.1 | Arranha céu, edifício alto, edifício residencial de grande altura, edifício residencial multifamiliar vertical?

No contexto da urbanização vertical e do desenvolvimento residencial em altura, é essencial compreender a terminologia utilizada para descrever essas estruturas e os diversos critérios de classificação que lhes são aplicados. Antes de entrar na discussão sobre a verticalização, esta seção oferece uma breve exploração do conceito de edifícios verticais e suas possíveis e distintas definições.

A definição de verticalização não se limita apenas à altura das estruturas, como argumenta McNeill (2020). Ele sugere que a verticalização deve ser entendida não apenas pela altura, mas também pela capacidade de otimizar o volume habitável. Portanto, é crucial considerar como o espaço vertical é maximizado por meio da sobreposição e repetição, em vez de focar apenas na altura das edificações.

Segundo Alves, Camargo e Cardozo (2020), o Projeto *Highrise* considera “edifício alto” um edifício residencial, podendo ser de uso misto, com 10 ou mais pavimentos ou com uma altura igual ou superior a 30 metros. Nethercote, em sua abordagem (2018, p. 24), afirma que é relevante destacar que não há uma definição universalmente aceita para os termos “edifício alto” ou “arranha-céu”:

including in inter-urban competition and geopolitics, and in class relations”. (NETHERCOTE, 2018, p. 666 e 667)

Um fornecedor de dados de mercado diferencia entre edifícios altos (altura inferior a 100 m ou mínimo de 12 pisos) e arranha-céus (altura de pelo menos 100 m). O Conselho de Edifícios Altos e Habitat Urbano define edifícios altos como sendo de 50 m ou mais ou com 14 andares ou mais, “super altos” têm 300 m ou mais e “*megatall*” têm 600 m ou mais. Este artigo usa os termos habitação em edifícios altos, arranha-céu, expansão vertical e **urbanização vertical** de forma intercambiável para se referir ao desenvolvimento urbano que compreende uma dimensão vertical significativa⁴⁷ (NETHERCOTE, 2018, p. 24, grifo nosso).

Portanto, o critério de altura não é o único utilizado para classificar edifícios de grande altura; alguns estudos consideram o número de andares como base para essa distinção. Em algumas áreas urbanas, como Melbourne, edifícios com mais de 4 andares são considerados de grande altura (NETHERCOTE, 2019), enquanto em outras, como Londres, edifícios altos são aqueles com 20 ou mais andares (NEW LONDON ARCHITECTURE; KNIGHT FRANK;, 2020).

Essa diversidade de definições destaca que a altura física de um edifício é menos relevante do que suas características em relação ao ambiente ao seu redor, a altura é, portanto, relativa ao contexto, pois é percebida com base na inserção do edifício e na percepção do observador, assim como no porte da cidade onde está localizado. Assim, a definição de um edifício de grande altura é contingente a vários contextos, abrangendo desde o aspecto histórico até o contexto local, regional e nacional. Essa abordagem flexível permite considerar as particularidades de cada edificação e seu entorno, conforme estabelecido pela *Historic England* (2022, p. 9) sobre edifícios verticais:

Edifícios altos variam significativamente em seu impacto dependendo de sua altura, massa e localização. O que pode ser considerado um edifício alto irá variar de acordo com a natureza da área local. Um prédio de cinco andares em um bairro predominantemente de dois andares pode ser considerado alto, enquanto no centro de uma grande cidade pode não ser⁴⁸ (HISTORIC ENGLAND, 2022, p. 9).

Considerando essas observações, o contexto e a integração urbana desempenham um papel crucial. Em outras palavras, uma edificação vertical em cidades como Nova Iorque, São Paulo ou Jacarta, onde há dezenas ou até centenas de outras estruturas de porte similar e alta densidade populacional, difere significativamente de um edifício vertical localizado em cidades do interior paulista, onde predominam construções de baixo gabarito. Essas diferenças

⁴⁷ Tradução livre do autor. No original: “A market data provider differentiates between high-rise (height of less than 100m, or minimum of 12 floors) and skyscrapers (height of at least 100m) (Emporis 2018a, 2018b). The Council for Tall Buildings and Urban Habitat (2018) defines tall buildings as 50m or more or 14 storeys or more, ‘supertalls’ are 300m and over, and megatalls are 600m and over. This article uses high-rise housing, skyscraper, vertical expansion, and vertical urbanization interchangeably to refer to urban development comprising a significant vertical dimension”. (NETHERCOTE, 2018, p. 24).

⁴⁸ Tradução livre do autor. No original: “Tall buildings vary significantly in their impact depending on their height, mass and location. What might be considered a tall building will vary according to the nature of the local area. A five-storey building in a mainly two-storey neighbourhood could be considered tall, whereas in the centre of a large city it may not.” (HISTORIC ENGLAND, 2022, p. 9).

contextuais, como aponta Harris (2015, p. 7), têm o potencial de “revelar razões e trajetórias sociais e políticas adicionais para os processos de verticalidade urbana⁴⁹”.

Adicionalmente, Harris (2015) destaca a importância de explorar diferentes experiências de verticalidade em várias cidades, afirmando que a análise não deve se limitar a contextos ou fontes que se alinhem estritamente a concepções preexistentes de verticalidade urbana. Ele argumenta que a pesquisa não deve focar apenas em cidades com elementos verticais extremamente altos, profundos ou notáveis.

Nethercote (2018) complementa essa perspectiva ao sugerir a utilização intercambiável dos termos relacionados a edificações verticais, abrangendo uma variedade de estruturas que, apesar das diferenças de altura, compartilham a característica comum da verticalidade. Essa metodologia possibilita uma compreensão mais abrangente da diversidade de critérios de classificação, especialmente em contextos urbanos regionais e locais.

Embora nesta pesquisa se adote uma abordagem que permite o uso intercambiável dos termos relacionados a edificações verticais, é importante reconhecer que a classificação pode variar conforme o contexto. Nesse sentido, e para fins desta pesquisa, adotou-se uma definição contextualizada e precisa para “Edificações Verticais” em São José do Rio Preto, definindo-as como estruturas residenciais multifamiliares verticais, dotadas com quatro ou mais pavimentos.

Essa abordagem garante que a pesquisa seja relevante e adaptada às características específicas da região, facilitando uma análise mais precisa dos impactos e dinâmicas da verticalização nesse contexto. Ao reconhecer a diversidade nas definições e aplicações de “edifícios altos” e “arranha-céus”, este estudo se alinha a uma classificação que reflete as realidades locais, assegurando a relevância e aplicabilidade das conclusões no planejamento e desenvolvimento urbanos, especialmente no caso de São José do Rio Preto.

2.2 | Edificações verticais como mercadoria intensiva em mão de obra e capital

A verticalização das construções residenciais é um fenômeno complexo que vai além da simples transformação do horizonte urbano. A crescente demanda por moradias em áreas urbanas, especialmente em cidades densamente povoadas, tem impulsionado a verticalização como uma solução para a escassez de espaço. No entanto, essa tendência exige uma análise detalhada das diversas implicações envolvidas na construção e gestão de edifícios verticais.

⁴⁹ Tradução livre do autor. No original: “[...] can reveal additional social and political rationales and trajectories to processes of urban verticality.” (HARRIS, 2015, p. 7).

A análise das motivações por trás da expansão vertical residencial destaca a importância da demanda por investimentos substanciais de recursos. As complexas estruturas que integram mão de obra, máquinas e capital em edifícios de diferentes alturas oferecem uma compreensão mais profunda das dinâmicas econômicas subjacentes a essa indústria. Esses empreendimentos não são apenas marcos arquitetônicos, mas também motores econômicos em suas respectivas regiões.

Nesse contexto, é importante destacar que, à medida que a altura das construções aumenta, a produtividade tende a diminuir. Isso ocorre devido ao maior tempo necessário para movimentação de pessoas, manuseio de materiais e utilização de guindastes, além da necessidade de instalações e estruturas provisórias de segurança e apoio às atividades laborais. Esses fatores podem comprometer a eficiência da construção e aumentar os custos (AIQS, 2020). Portanto, entender e gerenciar as complexidades operacionais desses projetos é essencial para otimizar o processo de construção e minimizar custos.

A complexidade inerente à construção vertical não se reflete apenas na estrutura dos edifícios, mas também no impacto econômico mais amplo. A intensa mão de obra envolvida gera oportunidades significativas de emprego no território e estimula a demanda por produtos, materiais específicos e serviços secundários, com efeitos que muitas vezes transcendem os limites locais, impactando diversos setores da economia (BALL, 2003; NETHERCOTE, 2018).

Assim, a construção de edifícios residenciais verticais frequentemente requer uma complexa combinação de recursos e habilidades especializadas. Isso envolve a participação de planejadores, arquitetos, engenheiros e empreendedores urbanos altamente qualificados, diferenciando esse tipo de projeto de outros empreendimentos habitacionais (BALL, 2003). Essas equipes multidisciplinares desempenham um papel fundamental na concepção e execução dos projetos, garantindo que eles atendam às complexas demandas de espaço, funcionalidade e financeiras.

Devido à longa duração desses projetos, investidores e empreendedores frequentemente recorrem a financiamentos e empréstimos para cobrir os custos contínuos. Isso resulta na acumulação de uma “dívida remanescente”, ou seja, um montante significativo de dívida ao longo do processo de construção (AIQS, 2020). Gerenciar essa dívida torna-se um desafio financeiro crucial para os envolvidos em projetos de edifícios verticais, exigindo uma gestão cuidadosa dos fluxos de caixa durante todo o processo, além de estratégias para subsidiá-la.

Considerando esses aspectos em maior detalhe, ou seja, os desafios que envolvem o processo de incorporação e construção, torna-se evidente que a produção desse tipo de empreendimento exige investimentos substanciais de capital. Essa demanda resulta em uma tendência significativa, os empreendedores urbanos que operam nesse mercado tendem a ser empresas de grande porte (RUTLAND, 2010; NETHERCOTE, 2018), os quais podem ser classificadas segundo a lógica estabelecida por Logan e Molotch (1987) como especuladores estruturais⁵⁰ e empreendedores ativos⁵¹.

Essas empresas contam com equipes qualificadas, acesso diversificado a fundos, capital e bancos de terras, o que lhes permite distribuir riscos e obter vantagens nas negociações com proprietários de terras e com o poder público em diferentes esferas (BALL, 2003).

Outro fator que influencia diretamente a mobilização intensiva de capital para esse tipo de empreendimento é a localização do terreno e suas características específicas. Segundo Ball (2003), o tipo de habitação a ser produzido e o mercado-alvo estão estreitamente ligados a essas características.

Essa complexidade exige a adoção de estratégias empresariais específicas para enfrentar os desafios únicos dessa tipologia construtiva. Especialmente no caso de imóveis destinados às classes média e alta, podem ser observados padrões arquitetônicos distintos em localizações de prestígio. Mesmo entre edifícios verticais com estruturas homogêneas e agrupadas, é possível identificar características que os diferenciam das edificações unifamiliares produzidas em larga escala nas periferias urbanas (BALL, 2003).

Essas distinções arquitetônicas não apenas refletem a estética, mas também influenciam a percepção de valor e exclusividade associada a essas propriedades, tornando-as altamente desejadas ou valorizadas em seus respectivos mercados.

⁵⁰ Valendo-se da definição dos empreendedores urbanos estabelecidas por Logan e Molotch (1987), esses agentes podem ser identificados como **especuladores estruturais**, pois “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 monopólio. 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” (LOGAN, MOLOCH, 1987, *apud* LISBÔA, 2019, p.55).

⁵¹ “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” (LOGAN, MOLOCH, 1987, *apud* LISBÔA, 2019, p.55).

Castro e Sígolo (2022) abordam essa questão ao analisar o comportamento da oferta residencial na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) entre 2016 e 2018. Em um contexto de retração do mercado imobiliário, observaram que, nessa região metropolitana, a diversificação resulta de estratégias de produção, comércio e finanças, influenciadas pela disponibilidade de crédito.

Segundo Castro e Sígolo (2022) as empresas, ao decidir como alocar seus recursos em um determinado momento, consideram fatores como localização, tamanho dos empreendimentos, padrão e preços das unidades. A pesquisa indicou que, durante a retração, as principais empresas seguiram a tendência de oferecer produtos econômicos e populares, buscando massificação e homogeneização da oferta. Paralelamente, outras empresas adotaram estratégias inovadoras, introduzindo empreendimentos com produtos compactos, cujos preços médios se alinham ao limite superior das faixas de mercado do PMCMV. Dessa forma, essas empresas impulsionaram empreendimentos mistos, incluindo unidades mais caras e de diferentes padrões.

Nesse contexto, as empresas respondem à retração econômica adotando diferentes estratégias de diversificação de produtos para se adaptar ao cenário específico. Portanto, esses elementos são decisivos na definição das características da construção, especialmente em relação aos terrenos urbanos, que não possuem características padronizadas e são inseridos em contextos específicos de amenidades urbanas e estruturas preexistentes, conferindo-lhes características únicas. Isso se traduz em preços e valores distintos, como observado por Villaça (2001, p. 74), “a terra urbana só interessa enquanto terra-localização, ou seja, enquanto meio de acesso a todo o sistema urbano, a toda a cidade”.

Ao considerar este aspecto, Liong, *et al.* (2020) refletem sobre como a edificação vertical, em contraste com a horizontal, supera um dos principais obstáculos à construção, os custos da terra. Segundo os autores, em algumas cidades, os custos da terra são elevados tanto nas áreas centrais quanto nas regiões periféricas. Assim, a construção vertical reduz a dificuldade e os altos custos de aquisição, uma vez que a “motivação por trás da construção de edifícios cada vez mais altos é o desejo dos empreendedores de maximizar lucros por meio da valorização do espaço aéreo⁵²” (LIONG, *et al.*, 2020, p. 1075).

⁵² Tradução livre do autor. No original: “*Much of the drive behind higher and higher buildings is the desire of developers to maximize profits through the assetization of air space.*” (LIONG, *et al.*, 2020, p. 1075).

Neste contexto, McNeill (2020) sugere que a estratégia de aproveitar o espaço vertical pode ser vista como uma forma de “mineração do ar”, semelhante à mineração tradicional, onde recursos valiosos são extraídos da terra. De maneira similar, a exploração do espaço aéreo e das profundezas, como propõem Montès Appert e Drozd (2017) no contexto urbano, representa a exploração de um recurso precioso, gerando lucro e valor agregado.

Alves, Camargo e Cardozo (2020) destacam que as edificações residenciais verticalizadas não são apenas soluções arquitetônicas, elas também representam elementos essenciais no processo de (re)produção do espaço urbano e na acumulação de capital.

Esse cenário levanta uma questão crucial, a interação entre a terra (o terreno onde os edifícios são construídos) e o ar (o espaço acima dos edifícios). McNeill (2020, p. 823 e 824) argumenta que essa relação é estabelecida “entre um terreno e a extrusão de seu valor por meio da altura, onde o espaço aéreo [...] é colonizado pelo mecanismo de empilhamento de andares, a repetição de terrenos ou superfícies várias vezes⁵³”.

Conseqüentemente, o aproveitamento do terreno é ampliado, permitindo que essa área seja usada para atividades comerciais ou residenciais. Em locais onde o custo do terreno é elevado, os empreendedores urbanos frequentemente adotam várias estratégias para otimizar o retorno sobre o investimento. Entre essas estratégias, destaca-se a intensificação da área construída, aumentando o número de pavimentos do edifício e/ou oferecendo projetos diferenciados. No entanto, como observado, a implementação dessas estratégias requer um considerável investimento de mão de obra e capital.

Dessa forma, o desenvolvimento vertical não apenas otimiza o uso do espaço, mas também resulta em um aumento significativo no valor de uso do terreno. A possibilidade de explorar o espaço aéreo (bem como os espaços subterrâneos) representa uma nova fronteira para a expansão econômica, onde cada metro cúbico é transformado em potencial de lucro. Isso destaca a complexa relação entre terra e ar, tornando-se um elemento crucial na configuração dos espaços urbanos contemporâneos.

No entanto, é importante reconhecer que essa exploração do espaço aéreo não ocorre sem limitações. Geralmente, essa relação é condicionada por questões técnicas, econômicas e, sobretudo, por regulamentos e legislações construtivas e urbanísticas estabelecidas pelo Estado

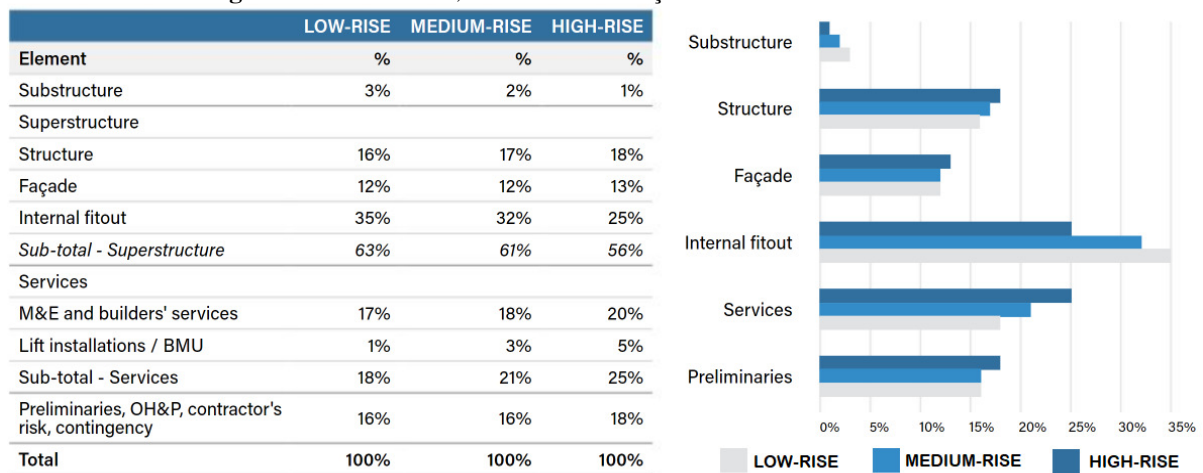
⁵³ Tradução livre do autor. No original: “*between a plot of land and the extrusion of its value through height, where airspace [...] is colonized through the mechanism of stacking floors, the repetition of land or surface multiple times*” (MCNEILL, 2020, p. 823 e 824).

(SOMEKH, 1997; MCNEILL, 2020). Portanto, esses elementos desempenham um papel crucial na definição dos limites e das possibilidades dessa “mineração do ar e do subsolo”.

Assim, embora o aumento da altura dos edifícios possa parecer uma solução básica para aumentar o retorno sobre o investimento, a lógica não é tão simples quanto multiplicar o custo de um andar pelo número de andares. Esses edifícios apresentam custos ocultos que não são evidentes à primeira vista, como a perda de área vendável devido ao aumento das áreas técnicas e ao número de elevadores, além do maior nível de complexidade dos sistemas prediais, como instalações hidráulicas, elétricas, hidrossanitários, de aquecimento, ventilação e ar-condicionado. Além disso, há questões mais específicas, como amortecedores hidráulicos, custos associados ao uso de guindastes e a taxas e licenças extraordinárias (AIQS, 2020).

Dessa forma, os custos ocultos referem-se a despesas que não são imediatamente evidentes ao se considerar o custo de construção de um edifício, mas que desempenham um papel significativo nos gastos totais. Nesse contexto, esses custos ocultos podem gerar diferenças nos custos totais entre edifícios de diferentes alturas, conforme mostrado no modelo apresentado na Figura 10, que ilustra como esses custos podem impactar edifícios de alturas baixas, médias e altas.

Figura 10 – Elementos, Altura da Edificação e Percentual do Custo total.



Fonte: *Australian Institute of Quantity Surveyors* (AIQS), 2020, p. 14.

O modelo apresenta a distribuição percentual dos custos em diferentes elementos da construção. À medida que a altura do edifício aumenta, os custos relacionados a elementos como subestrutura, superestrutura e fachada tendem a diminuir, enquanto os custos com serviços e instalações específicas, como elevadores e sistemas mecânicos e elétricos, aumentam. Além disso, o modelo destaca que os custos preliminares, custos indiretos, lucro (*OH&P*), riscos do empreiteiro e contingências tendem a crescer em edifícios mais altos (AIQS,

2020), provavelmente devido à natureza mais complexa e arriscada da construção em grandes alturas.

Conforme mencionado, a geometria das cidades é moldada por regulamentos de zoneamento, restrições de altura máxima e recuos obrigatórios. Assim, os empreendedores urbanos enfrentam o desafio de maximizar o uso do espaço disponível dentro desses parâmetros estabelecidos. Essa situação cria uma dinâmica complexa entre os empreendedores e as autoridades reguladoras.

Por um lado, os empreendedores urbanos buscam otimizar o valor econômico de suas construções, aproveitando ao máximo os espaços disponíveis. Por outro, as autoridades municipais, em tese, buscam garantir que o desenvolvimento vertical não comprometa a qualidade de vida dos cidadãos, considerando fatores como sombreamento, impacto visual, saneamento e congestionamento urbano.

Em síntese, a verticalização das construções residenciais vai além da simples transformação do horizonte urbano. A análise das motivações por trás da expansão vertical residencial revela a importância da demanda por investimentos substanciais nesse processo. As complexas estruturas que envolvem mão de obra, máquinas e capital em edifícios de diferentes alturas proporcionam uma compreensão mais profunda das dinâmicas econômicas subjacentes a essa indústria.

O valor desses edifícios não se restringe à sua presença imponente no cenário urbano; ele também abrange as oportunidades de emprego que geram, a demanda por serviços e produtos correlatos, e o impacto na economia local e global. A busca pela viabilidade financeira frequentemente exige um equilíbrio delicado entre as aspirações dos empreendedores e as diretrizes das políticas urbanas.

Dessa forma, as políticas têm se ajustado para se alinhar mais às realidades do mercado, o que sugere que as decisões de política urbana estão sendo moldadas mais em resposta às condições econômicas e aos interesses de investidores e empreendedores urbanos do que com foco na habitação e na construção de cidades planejadas.

Portanto, ao analisar a verticalização como mercadoria intensiva em mão de obra e capital, adentra-se em um universo onde o espaço urbano é disputado e monetizado. As dimensões da construção vão além do concreto e do aço, abrangendo aspectos econômicos, culturais, a qualidade de vida e a busca por lucros, revelando a complexa e intrincada relação que compõe o desenvolvimento vertical nas paisagens urbanas contemporâneas.

2.3 | Mercados imobiliários internacionalizados e a relação com os mercados financeiros globais

Investimentos em mercados imobiliários internacionalizados, cada vez mais conectados aos mercados financeiros, têm desempenhado um papel crescente no desenvolvimento urbano. Desde o colapso financeiro global de 2008, a presença do capital financeiro no desenvolvimento urbano aumentou significativamente, gerando impactos diretos na produção habitacional. Como observado por Nethercote (2018), essa situação revela um entrelaçamento profundo entre os mercados financeiros e o ambiente urbano construído.

Como resultado desse entrelaçamento, empreendimentos de apartamentos emergiram como foco central de investimento nos mercados imobiliários financeirizados. Esses imóveis não apenas refletem as dinâmicas das bolhas de ativos, mas também funcionam como uma interseção de características-chave de produtos financeiros, exibem atributos de relativa liquidez e fungibilidade, tornando-se ativos facilmente intercambiáveis no mercado. Isso destaca como os apartamentos se transformaram em elementos de valor que podem ser comprados e vendidos com relativa facilidade. Sua natureza líquida e a capacidade de serem negociados de forma ágil contribuem para o fortalecimento da interconexão entre os mercados imobiliários e financeiros, levando a uma proliferação desproporcional em relação à real necessidade habitacional (FERNANDEZ, HOFMAN e AALBERS, 2016; MADDEN e MARCUSE, 2016).

Considerando que existem variações na oferta de apartamentos em diversas cidades e bairros, torna-se evidente que as preferências e motivações dos compradores podem apresentar variações significativas. Segundo Nethercote (2018), de forma geral, esses ativos atraem três tipos distintos de investidores, aqueles que desejam habitar os apartamentos que adquirem, investidores que compram com o objetivo de alugá-los e aqueles que vão mantê-los desocupados.

Essa diversidade de investidores abrange indivíduos locais, pequenos investidores independentes, de larga escala, investidores estrangeiros e até mesmo investidores institucionais ou proprietários corporativos globais (NETHERCOTE, 2018).

Para Fernandez, Hofman e Aalbers (2016), Hirayama (2017), Paris (2017) e Nethercote (2018), os super-ricos (ou elite global rica) e os *nouveaux riches*, especialmente aqueles originários dos BRICS, demonstram um forte interesse por apartamentos em cidades globais,

sobretudo os de luxo, devido à combinação de benefícios e vantagens socioculturais (Figura 11).

Essa busca por propriedades em cidades globais reflete uma tendência que transcende o contexto individual, impactando as esferas regionais e locais, também no Sul Global. Além das grandes metrópoles, como São Paulo e Rio de Janeiro, nas principais cidades do interior paulista (Figura 11), consideradas polos de influência regional, que se estendem para além das fronteiras estaduais, observa-se uma dinâmica semelhante de atração de recursos, compradores e investidores, esses “mercados locais” se tornam estratégicos também para empresas do setor imobiliário, que visam explorar e capitalizar o potencial dessas cidades (MELAZZO, 2010).

Figura 11 – Campanhas de marketing para empreendimentos imobiliários em Nova York e em duas cidades de porte médio do Estado de São Paulo, focadas em investidores.



Fonte: *Magnum Real Estate Group* (202?)⁵⁴ e *Hugo Engenharia* (2021)⁵⁵

As cidades são centros de acumulação de capital, onde os lucros são gerados principalmente por meio da propriedade imobiliária e de práticas financeiras que exploram o valor da terra e dos imóveis. Harvey (2014) observa como o sistema de aluguéis, especulação de terra, hipotecas e práticas corruptas no setor imobiliário têm alimentado o capitalismo urbano, mantendo-o funcionando e, sustentando sua expansão.

Além de sua finalidade residencial e uso como ativo de investimento para capital excedente, essas propriedades, em certos cenários, são intencionalmente utilizadas de forma

⁵⁴ Edifício CODA – Nova York. Disponível em: <<https://i.pinimg.com/originals/b7/07/35/b707352826833ed5fc3bc40179ab2378.png>>. Acesso em: 30 ago. 2023.

⁵⁵ Captura de tela de anúncio em rede social da construtora Hugo Engenharia. Disponível em: <https://www.instagram.com/hugo_engenharia/>. Acesso em: 18 mai. 2021.

esporádica ou deixadas vazias, sendo exploradas para fins insidiosos, como lavagem de dinheiro e investimentos ilegais, frequentemente associados ao crime organizado. Isso revela uma característica negativa do processo de produção e consumo internacionalizado (ATKINSON, 2019; NETHERCOTE, 2022).

No contexto contemporâneo dos *pieds-à-terre*, Atkinson (2019) identifica a emergência de uma nova paisagem, denominada “espaço residencial morto” ou “*necrotetura*”. Esses termos descrevem áreas habitacionais que, apesar de serem propriedade de investidores⁵⁶, legais ou ilegais, permanecem desocupadas⁵⁷, contribuindo para a formação de espaços urbanos sem vida.

Além disso, algumas soluções projetuais adotadas nesses edifícios apresentam pouco ou nenhum envolvimento com a topografia local, as ruas do entorno e a vizinhança. Esses enclaves fortificados negligenciam o espaço urbano, mas, do ponto de vista de um produto destinado ao investimento, tornam-se viáveis, pois reduzem a necessidade de que os compradores tenham um conhecimento detalhado da área (GRAHAM e HEWITT, 2013; HIRAYAMA, 2017; NETHERCOTE, 2018).

Outro fator significativo são as diversas estruturas políticas e legais que incentivam o influxo de capital no setor imobiliário local. Essas estruturas são empregadas pelos governos para fomentar tanto o consumo quanto a produção nesse setor. No âmbito do consumo, são oferecidos incentivos para atrair investimentos estrangeiros e domésticos, desde subsídios até a redução dos custos de transação, como taxas legais e administrativas mais baixas, garantia de direitos de propriedade, práticas favoráveis aos proprietários e regulamentações de imigração/vistos que facilitam a entrada e a residência dos investidores (PARIS, 2017; NETHERCOTE, 2018).

⁵⁶ Em 2015, o fenômeno observado no condomínio de imóveis verticais destinados à classe média em São José do Rio Preto, onde apenas cerca de 15 apartamentos foram ocupados de um total de 240, após seis meses da entrega, ressalta uma problemática mais ampla relacionada ao surgimento do que pode ser denominado de "espaço residencial morto". Essa situação é alimentada por uma combinação de fatores, incluindo mudanças nas normas de financiamento da Caixa Econômica Federal, que dificultaram a conclusão de negócios, resultando na devolução de mais de 50 apartamentos à construtora. Localizado em uma área valorizada comercialmente na zona sul da cidade, teve todas as unidades vendidas na planta em apenas duas semanas, em 2012. No entanto, a maioria dos imóveis foram adquiridas como forma de investimento, e agora enfrentam dificuldades para alugar ou revender suas propriedades devido à saturação do mercado imobiliário na região, marcada por uma grande quantidade de lançamentos (ZANETTI; FOLHAPRESS, 2015).

⁵⁷ De acordo com os dados do Censo de 2022, a cidade de São José do Rio Preto registrou 220.195 imóveis, dos quais 25.081 estão desocupados, um número que supera a população e a quantidade de domicílios ocupados em muitas outras cidades da região. Essa alta incidência de imóveis desocupados ressoa com a discussão contemporânea sobre a proliferação de *pieds-à-terre* e espaços residenciais mortos. Esses conceitos, explorados por Atkinson (2019), destacam a presença de áreas habitacionais, muitas vezes propriedade de investidores, que permanecem vazias, contribuindo para a estagnação e falta de vitalidade nos espaços urbanos.

Em relação à produção, as políticas governamentais podem estimular a construção ao oferecer ferramentas que capturam o valor gerado pelo aumento dos preços dos imóveis para financiar o desenvolvimento. Isso inclui a flexibilização das restrições de zoneamento, concessão de subsídios e infraestrutura, além da promoção de novos mercados que incentivam a construção em áreas anteriormente subutilizadas ou menos desenvolvidas (NETHERCOTE, 2018).

Resumidamente, a tipologia vertical de edificações habitacionais se destaca não apenas pela arquitetura impressionante e tecnologia avançada, mas também por sua atratividade para investidores. A estética singular e a sensação de exclusividade que essas edificações podem proporcionar, combinadas com os aspectos de rentabilidade e fungibilidade, fazem delas alvos valiosos no cenário de investimentos imobiliários nas diversas escalas geográficas.

Em última análise, a interconexão entre habitação vertical, financiamento e investimento cria um cenário diversificado que reflete tanto a adaptabilidade das cidades contemporâneas quanto a fluidez das estratégias de negócios. Como resultado, a tipologia vertical não apenas modifica a silhueta das cidades, mas também reconfigura as motivações e os processos de decisão de investimento, ilustrando o poder do mercado em moldar a paisagem urbana e as práticas econômicas. Além disso, essa tipologia transforma esses edifícios em símbolos de prestígio e prosperidade em diversas escalas, fatores que conduzem à discussão da próxima seção.

2.4 | Artefatos culturais de distinção, moradia vertical e as dinâmicas de classe e poder

Desde o final do século XIX, os edifícios verticais têm deixado uma marca significativa na paisagem urbana. Al-Kodmany (2013, p. 27) observa que essas construções “moldam a identidade das cidades e a paisagem urbana, ampliam a escala das cidades e alteram a visão panorâmica do horizonte urbano⁵⁸”. Liong, *et al.*, (2020, p. 04) destacam o papel crucial da verticalização no horizonte urbano, afirmando que “tanto para os empreendedores quanto para as cidades, construir mais alto é um sinal de prestígio e sucesso. [...] As empresas gostam de ver seus logotipos em edifícios que se elevam acima dos de seus concorrentes⁵⁹”.

⁵⁸ Tradução livre do autor. No original: “[...] shape the identity of cities and the urban landscape, extend the scale of cities, and change the panoramic view of the urban skyline.” (AL-KODMANY, 2013, p. 27).

⁵⁹ Tradução livre do autor. No original: “For both developers and cities, building higher is a sign of prestige and success. [...] Developers gain prestige from building higher than their rivals, and corporations like to see their logos on buildings towering above those of their competitors.”. (LIONG, *et al.*, 2020, p. 04).

No contexto contemporâneo, a arquitetura urbana frequentemente se transforma em um campo de batalha simbólico, onde cidades competem para erguer edifícios icônicos que se destacam na paisagem urbana e afirmam sua identidade e status global. Essas edificações imponentes não são apenas estruturas físicas, mas também artefatos culturais de distinção, projetados para atrair atenção internacional e transmitir uma mensagem de prosperidade, inovação e poder (SKLAIR, 2006).

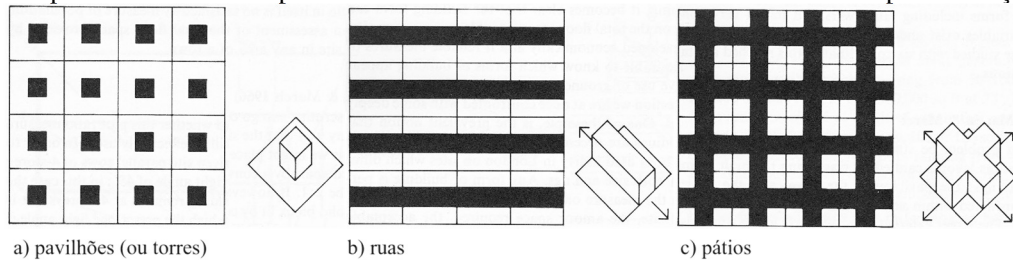
Nesse contexto, edifícios verticais icônicos frequentemente se destacam como artefatos culturais de distinção e poder, projetados para serem únicos, eles se diferenciam na paisagem urbana, atraindo atenção e reconhecimento internacional. Para Sklair (2006), edifícios como o Burj Khalifa em Dubai, por exemplo, são mundialmente reconhecidos não apenas por sua altura impressionante, mas também por sua representação simbólica de prosperidade, modernidade e poder econômico

Para promotores imobiliários e investidores, a altura dos edifícios pode influenciar diretamente seu valor econômico. Construir em altura frequentemente significa aumentar a densidade de ocupação do terreno, e que em tese, pode resultar em uma maior quantidade de espaço utilizável para venda ou aluguel. Além do aspecto econômico, a altura possui um valor simbólico significativo. Em muitas culturas e sociedades, estruturas altas são associadas a prestígio, poder e modernidade. Grandes arranha-céus e marcos arquitetônicos podem se tornar símbolos icônicos de uma cidade, refletindo sua prosperidade econômica, avanço tecnológico e status global.

Nesse contexto, tanto para a população quanto para as autoridades municipais, a altura de edifícios e monumentos pode ser vista como um indicador de prestígio e desenvolvimento urbano. Em áreas urbanas com alta demanda por espaço, como centros financeiros ou comerciais, edifícios altos podem atrair inquilinos dispostos a pagar preços mais altos devido à localização privilegiada e à vista panorâmica. Para os empreendedores urbanos, a altura pode, portanto, ser um fator crucial na maximização do retorno financeiro do empreendimento.

Entretanto, Martin e March, em seus estudos sobre “uso da terra e formas construídas”, desafiaram a noção amplamente aceita de que a construção de edifícios mais altos é necessariamente uma condição para aumentar a densidade urbana. Para ilustrar essa questão, os pesquisadores exploraram três formas genéricas de edifícios, os *pavillions* (pavilhões ou torres), *street* (ruas) e *court* (pátios), conforme mostrado na Figura 12, e compararam o desempenho dessas formas em termos de densidade e ocupação do solo (STEADMAN, 2014).

Figura 12 – Três diferentes arranjos de formas construídas: (a) “*pavilion*/ pavilhões”, (b) “*street*/ ruas” e (c) “*court*/ pátios” considerados por Martin e March em seu trabalho sobre o uso da terra por edificações.



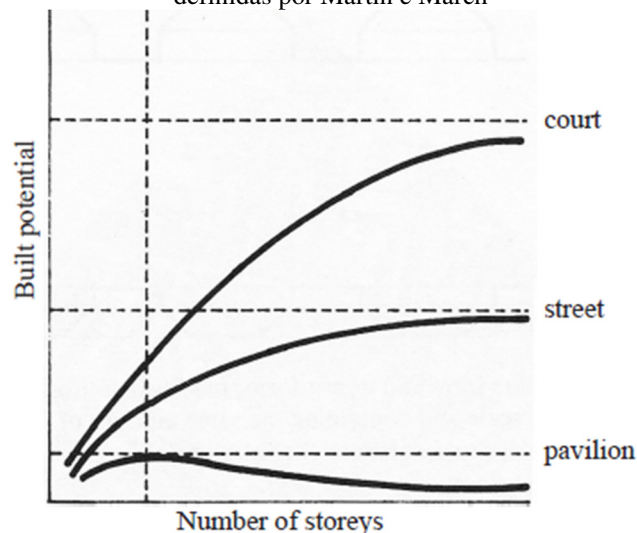
Fonte: Editado pelo autor a partir de Steadman, 2014, p.344.

A pesquisa de Martin e March sugere que o potencial construtivo de cada forma urbana aumenta com o número de andares, mas que esse crescimento tem um limite específico para cada configuração. Steadman (2014, p. 347) explica a lógica presente na Figura 13:

o IAS [Índice de Aproveitamento do Solo] é plotado em relação a n para as três formas. Para as formas de rua e pátio, o IAS aumenta com n e se aproxima de um limite assintoticamente em ambos os casos. Aplica-se uma lei de retornos decrescentes: acima de certo número de andares, a densidade não aumenta mais ao construir mais alto. No caso dos pavilhões, o IAS atinge um máximo e, em seguida, diminui à medida que mais andares são adicionados (STEADMAN, 2014, p. 347)⁶⁰.

Portanto, a configuração de “pátio” apresenta o maior potencial construtivo para um determinado número de andares, seguida pela configuração “rua” e, por último, pelo “pavilhão”. No entanto, além de um certo número de andares, a densidade não pode ser aumentada ainda mais ao se construir mais alto (STEADMAN, 2014).

Figura 13 – Potencial Construtivo em Função do Número de Andares para Diferentes Configurações Urbanas definidas por Martin e March



Fonte: Steadman, 2014, p.347.

⁶⁰ Tradução livre do autor. No original: “FSI is plotted against n for the three forms. For the street and court forms, FSI increases with n and approaches a limit asymptotically in both cases. A law of diminishing returns applies: above a certain number of storeys, density cannot be increased further by building higher. In the case of pavilions FSI reaches a maximum at some particular height and thereafter declines.” (STEADMAN, 2014, p. 7).

Esses achados questionam a crença prevalente no mercado imobiliário de que construir mais alto significa maior densidade. Martin e March demonstraram que, dependendo da forma construída, densidades mais altas podem ser alcançadas sem necessariamente recorrer a edifícios mais altos (STEADMAN, 2014). Essa perspectiva oferece uma visão crítica sobre a maneira como as cidades contemporâneas abordam o desenvolvimento urbano, sugerindo que essa lógica, embora muito explorada, pode não ser a abordagem mais eficiente ou sustentável em termos de uso do solo e qualidade de vida urbana.

Entretanto, a lógica da verticalidade continua a prevalecer como uma estratégia urbana dominante, a “perspectiva vertical” cria uma aura de prosperidade econômica e poder político, onde edifícios altos no horizonte são vistos como um meio de atrair empresas bem-sucedidas, investimentos e pessoas para a cidade. Com o tempo, as edificações verticais conquistaram o imaginário da população⁶¹, dos políticos e dos empreendedores urbanos, transformando-se em símbolos de capital e ícones de desenvolvimento (GRUBBAUER, 2009; AL-KODMANY, 2013; LIONG, *et al.*, 2020).

Nesse contexto, a produção e o consumo de apartamentos podem contribuir para criar e agravar as diferenças sociais e econômicas. Essa dinâmica, principalmente relacionada às condições geopolíticas e geoeconômicas, está associada à correlação entre verticalidade e distinção, seja ela urbana ou social, transformando edifícios em símbolos evidentes de status e condição social, elevados ou não (MONTÈS, APPERT e DROZDZ, 2017; NETHERCOTE, 2018; NETHERCOTE, 2022).

A verticalidade urbana, símbolo de modernidade e desenvolvimento, destaca-se como uma expressão tangível das dinâmicas de poder e capital. Edificações altas, frequentemente com vistas deslumbrantes, estão tipicamente ao alcance de uma elite financeira, contribuindo para aprofundar as desigualdades urbanas. A gentrificação induzida por essas estruturas remodela bairros inteiros, excluindo comunidades de baixa renda e alterando o mosaico sociocultural das cidades⁶². Esse fenômeno demonstra como tais edificações, embora vistas como marcos de avanço, frequentemente reforçam as linhas divisórias sociais e acentuam as disparidades econômicas que permeiam o tecido urbano.

⁶¹ Embora seja comum associar prédios altos a posições de prestígio e influência, Harris (2015) argumenta que essa relação nem sempre foi direta. No passado, antes dos avanços tecnológicos como elevadores, sistemas de ventilação e abastecimento de água, os andares mais altos dos edifícios nem sempre eram considerados os mais desejáveis. Por exemplo, no século XVIII e XIX, os andares superiores eram frequentemente habitados pelos empregados e pessoas pobres devido à falta de comodidades básicas.

⁶² “*The impacts, however, are clear – the displacement and disenfranchisement of low-income groups in favour of wealthier in-movers in select places/spaces.*” (LEES, 2019, p. 10).

É crucial reconhecer que a distinção cultural manifestada pela verticalidade assume contornos ambivalentes quando aplicada ao contexto das habitações de interesse social (HIS), habitação acessível (HA) e habitação de mercado popular (HMP). A verticalidade desempenha um papel ambíguo, por um lado, oferece uma solução pragmática para a escassez de espaço, atendendo à demanda habitacional em áreas densas; por outro, pode inadvertidamente perpetuar a marginalização e estigmatização das populações menos favorecidas, especialmente quando essas habitações verticais resultam em segregação espacial, como é comum em contextos de HIS.

Um exemplo emblemático dessa negatividade foi o conjunto habitacional Pruitt-Igoe (Figura 14) em Saint Louis (EUA), financiado pela Lei de Habitação Federal de 1949. Projetado pelo arquiteto Minoru Yamasaki e concluído em 1954, o conjunto teve uma trajetória dramática. Inicialmente elogiado como uma melhoria significativa em relação aos cortiços anteriores, chegou a ser reconhecido como a “cobertura dos pobres”. No entanto, o complexo gradualmente se deteriorou, transformando-se em um ambiente de violência, vandalismo e negligência, culminando em sua implosão⁶³ televisada na década de 1970 (MADDEN, 2012)

Muitos complexos verticais multifamiliares se consolidaram no Brasil como alternativa para a provisão de HIS nas décadas de 1980 e 1990. Mais recentemente, esses complexos têm sido amplamente utilizados para HA e HMP (Figura 6), recebendo críticas negativas devido aos baixos parâmetros de qualidade, características projetuais inadequadas e localizações que reforçam a histórica tendência de espraiamento territorial (FERREIRA, 2012).

Nesse contexto, que destaca a importância da verticalização na formação das estruturas sociais e econômicas, o arquiteto chileno Miguel Lawner, em discurso na XX Bienal de Arquitetura e Urbanismo do Chile, chamou a atenção para os “guetos verticais” (Figura 14) que emergiram em seu país como um fenômeno que transcende a tradicional divisão entre as populações de baixa e média renda. Lawner identificou que a precarização habitacional, antes associada predominantemente às classes sociais menos privilegiadas, que viviam em condições insalubres, agora alcança também a classe média (VALENCIA, 2017).

⁶³ Jencks (1977) e Harvey (1993), afirmam que a implosão do conjunto habitacional Pruitt-Igoe em 1972 não foi apenas o encerramento de um projeto habitacional, mas sim um movimento muito maior, marcou o fim da arquitetura moderna. Harvey (1993) interpretou a demolição como um reflexo da crescente contestação aos valores do modernismo na época, além disso, ele sugere que esse evento simboliza a transição do modernismo para o pós-modernismo, caracterizado pelo abandono das estratégias de planejamento funcionalista de larga escala.

Lawner destaca como a verticalização da habitação exerce uma influência disseminadora na sociedade, exemplificada pela situação alarmante na comuna de *Estación Central*, onde:

[...] os grandes empreendedores imobiliários encontraram um nicho de ação, **desprovido de aparentes normas regulatórias, o que lhes permitiu intensificar o uso do solo urbano em níveis inimagináveis.** [...] O quadro de vida é intolerável, uma gigantesca superpopulação humana, onde compartilham barulho, vistas, cheiros ruins, discussões entre casais, falta de luz solar e de privacidade. **Resumindo, um produto altamente precário orientado para satisfazer as demandas dos setores médios** (VALENCIA, 2017, n.p., grifo nosso).

Figura 14 – Conjunto habitacional Pruitt Igoe em *Saint Louis*, Missouri/EUA em 1971 e sua implosão em 1972. Edificação multifamiliar vertical na comuna de *Estación Central*, Santiago/Chile.



Fonte: Marshall (2015) e Valencia (2017).

O cenário desafiador detalhado por Lawner vai além da análise isolada dos edifícios e projeta um horizonte mais amplo sobre as complexas interações entre desenvolvimento urbano e as diversas camadas da sociedade. Nesse contexto, as edificações assumem papéis centrais como dispositivos geopolíticos e geoeconômicos, moldando a dinâmica das cidades. De acordo com Nethercote (2018, p. 673), essas funções são interdependentes e “auto reforçadoras, com a produção e o consumo satisfazendo os interesses ideológicos materiais, financeiros e culturais do capitalismo financeirizado⁶⁴”.

⁶⁴ Tradução livre do autor. No original: “are self-reinforcing with production and consumption satisfying the material, financial and cultural ideological interests of financialised capitalism”. (NETHERCOTE, 2018, p. 673).

Portanto, os edifícios não são apenas estruturas arquitetônicas, mas também símbolos poderosos que transcendem sua forma física, projetando influências culturais, políticas, empresariais e econômicas em diversas escalas.

Geopoliticamente, essas estruturas levantam questões complexas, como a competição por status e poder, a atração de investimentos, a projeção de identidade e até a influência nas relações internacionais. Esses edifícios icônicos frequentemente simbolizam o prestígio de uma cidade ou país e seu desenvolvimento urbano, refletindo dinâmicas de poder, competição e cooperação entre diferentes atores ao longo das cadeias globais (GRAHAM e HEWITT, 2013; GRAHAM, 2015; NETHERCOTE, 2018).

Sob uma perspectiva geoeconômica, como discutido anteriormente, a verticalização da habitação está estreitamente ligada aos fluxos financeiros globais, integrando-a aos complexos mercados financeiros internacionais (APPERT, HURÉ e LANGUILLON, 2017; NETHERCOTE, 2018).

Como discutido, a construção de edifícios altos frequentemente envolve investimentos substanciais de capital, tanto de investidores nacionais quanto estrangeiros, criando um ambiente propício para empreendedores e incentivando o desenvolvimento dessas estruturas. Isso se traduz em oportunidades de negócios atrativas para empreendedores, que podem se beneficiar da crescente demanda por unidades habitacionais em edifícios altos, impulsionando a expansão desse setor imobiliário. Por outro lado, as questões geoeconômicas podem também levantar preocupações sobre desigualdades sociais e gentrificação.

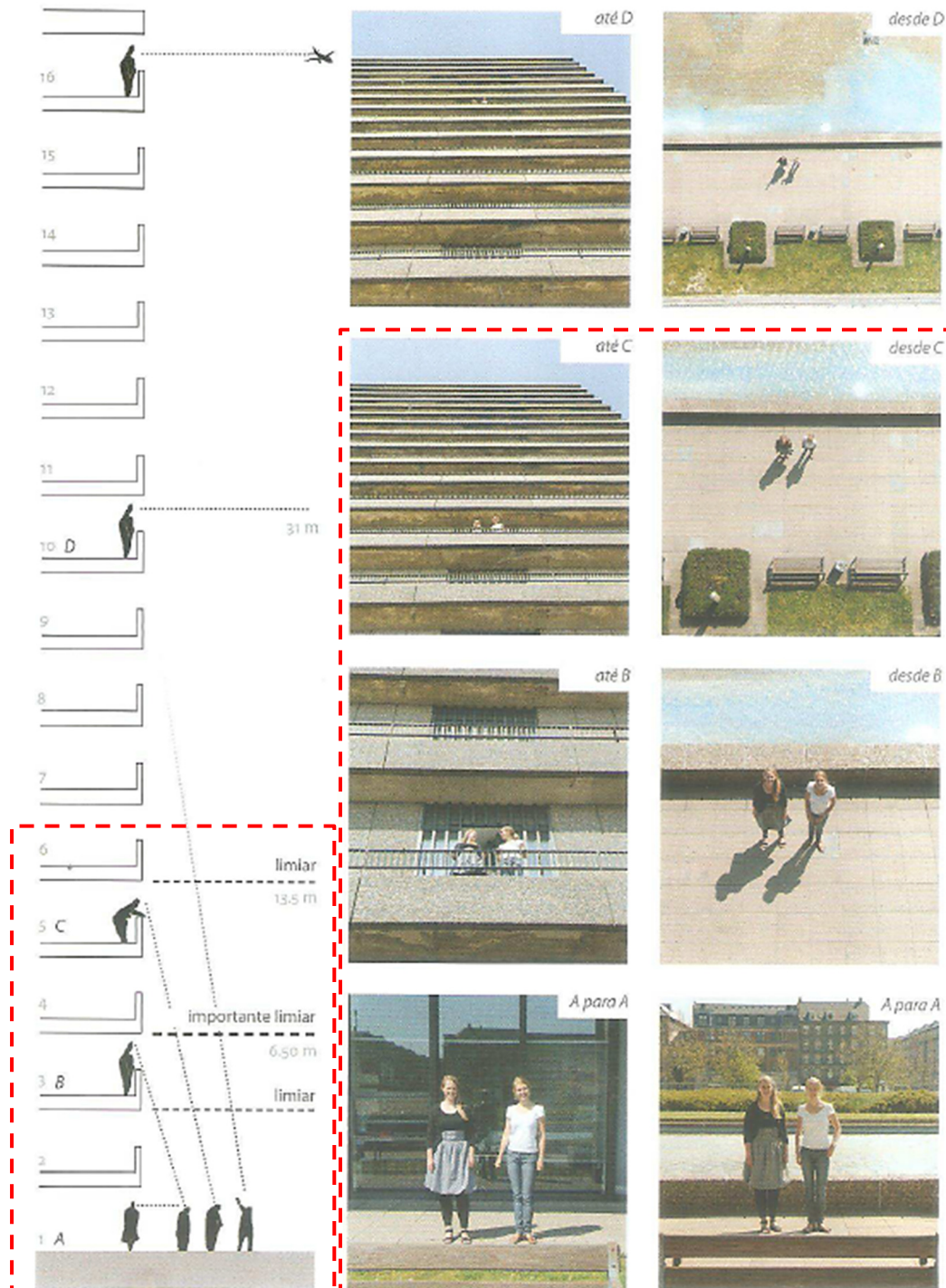
A produção, especialmente de imóveis de luxo, pode aumentar os preços nas áreas circundantes, expulsando residentes de baixa renda e transformando bairros inteiros. Isso pode gerar divisões socioeconômicas e afetar a coesão social. Assim, a produção vertical não apenas reflete dinâmicas econômicas globais, mas também molda o cenário local e a estrutura social de uma cidade, influenciando o acesso à moradia e à infraestrutura, o que pode exacerbar as desigualdades sociais e resultar em uma distribuição desigual dos benefícios (GRAHAM, 2015; NETHERCOTE, 2018).

Nesse cenário, em que os edifícios verticais se constituem como uma espécie de comunidade vertical fechada (GRAHAM e HEWITT, 2013), diversos aspectos da paisagem urbana contemporânea são profundamente influenciados. Esses edifícios não apenas representam uma diferenciação econômica e social do espaço urbano, mas também simbolizam sua fragmentação. Assim como os condomínios fechados horizontais, os condomínios verticais

desencadeiam uma segregação socioespacial, isolando-se em enclaves fortificados e desvinculando-se progressivamente do nível do solo e do contato urbano à medida que se elevam.

Conforme observado por Gehl (2015, p. 41), “quanto mais alto, maior a dificuldade de enxergar”. Dessa forma, o contato efetivo entre os edifícios e a vida urbana é mantido apenas nos primeiros cinco andares, exemplificado na Figura 15.

Figura 15 – Sentidos e prédios altos.



Fonte: Gehl, 2015, p. 41, editado pelo autor.

À medida que os andares se elevam, a conexão com a cidade gradualmente se desvanece, sendo substituída por vistas panorâmicas do céu, de aeronaves e de outras edificações similares, desconectando do nível térreo e perdendo a relação com a escala humana (GEHL, 2015).

No interior destas “comunidades⁶⁵”, os moradores desfrutam de um conjunto diversificado de serviços e comodidades exclusivas que estão em constante expansão. Isso inclui áreas de lazer, instalações esportivas como academias e piscinas, espaços de relaxamento e locais para encontros sociais, como salas de festas e áreas de churrasco. Além disso, é cada vez mais comum encontrar estabelecimentos comerciais e restaurantes, que podem ser acessíveis ao público em geral (Figura 6) ou, em alguns casos, exclusivos⁶⁶ para os moradores dessas edificações. Essa oferta crescente contribui para uma experiência de moradia “autossuficiente e exclusiva para os residentes”.

Conforme apontado por Scharagger (2021), a estratégia de criação de atrativos ou amenidades para impulsionar a procura por áreas específicas tem um enfoque claro, ou seja, tornar determinados locais mais atraentes para potenciais moradores ou investidores. No entanto, essa estratégia possui uma limitação significativa, seus benefícios são predominantemente acessíveis àqueles que possuem recursos financeiros e mobilidade suficientes para consumir esses locais. Em outras palavras, pessoas com maior poder aquisitivo e capacidade de deslocamento são as que conseguem desfrutar dos privilégios dessa estratégia.

Por outro lado, pessoas em situação de maior vulnerabilidade econômica, com recursos financeiros limitados e restrições de mobilidade geográfica, acabam não se beneficiando significativamente dessa abordagem. Isso contribui para aprofundar as disparidades socioeconômicas, uma vez que os benefícios decorrentes da melhoria de determinadas áreas urbanas se tornam acessíveis apenas para uma parcela da população, enquanto a outra, economicamente desfavorecida, é excluída.

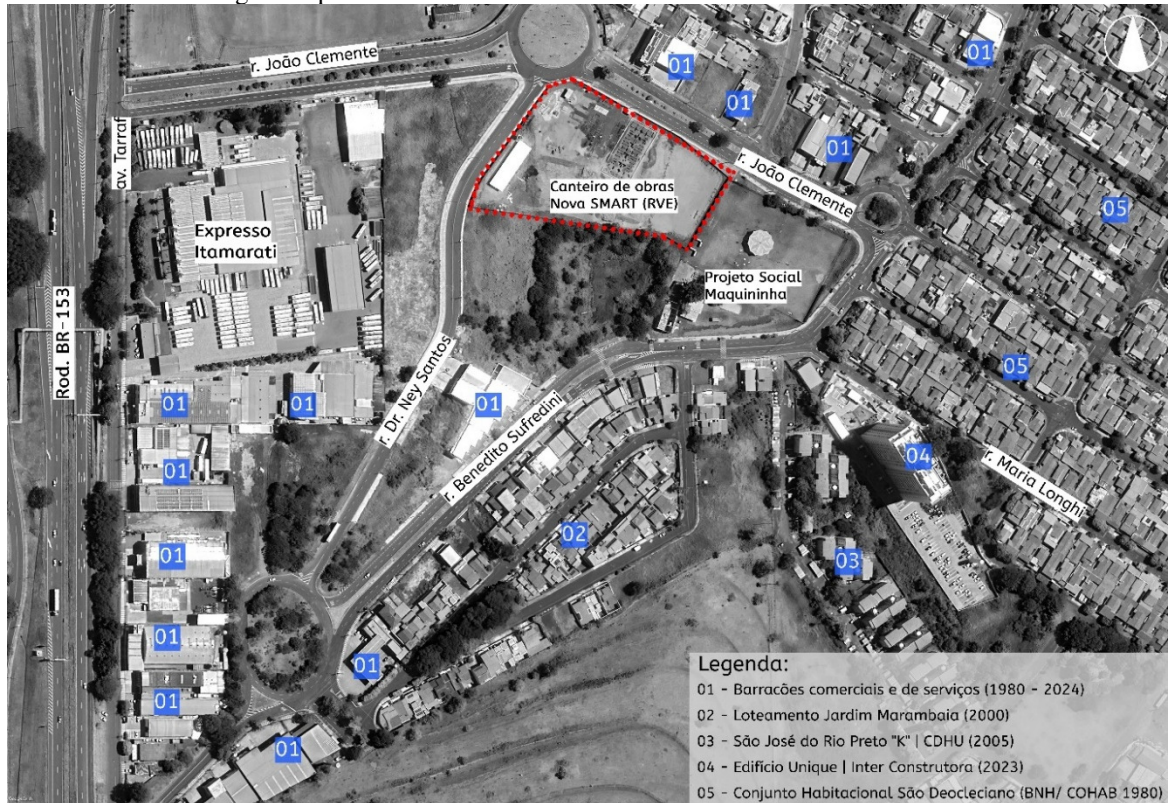
Essa disparidade socioeconômica torna-se ainda mais evidente quando se observa que, em alguns casos, esse padrão de ocupação difere significativamente do entorno, não apenas em

⁶⁵ A disseminação deste padrão de ocupação resulta da combinação de vários elementos, sendo um reflexo de uma cultura urbana fragilizada associada ao marcante apelo mercadológico que promove um padrão de exclusividade altamente desejado. Além disso, essa estratégia também atua como uma forma de disfarçar a clara redução nos custos construtivos dos empreendimentos (FERREIRA, 2012).

⁶⁶ “*While residents-only restaurants endow an undeniable cachet, this particular perk has not caught on in the way amenities like gyms, hammams, or meditation studios have. Apartments in these buildings come with an annual dining minimum and monthly restaurant/dining fees; in the manner of co-op maintenance and condo common charges, such fees are scaled to the size of apartments*” (CITYREALTY, 2022).

termos de escala, arquitetura e implantação, mas também no estilo de vida e na interação social, como representado pela Figura 16 no contexto local de São José do Rio Preto.

Figura 16 – Inserção do Edifício Unique em um entorno de padrão residencial térreo (fevereiro/ 2024) e outdoor fixado no canteiro de obras (Junho/2021) com estratégias de marketing voltadas para atrair futuros moradores – destaque para as comodidades como área de lazer com piscina, varanda e unidades de dois quartos | Bairro São Deocleciano | Região Represa



Fonte: Google Earth, 2024, editado pelo autor e Google Earth, 2021.

A Figura 16 ilustra uma edificação multifamiliar vertical e sua relação com o entorno imediato, destacando amenidades como área de lazer com piscina, apartamentos de dois quartos e varanda. Localizada na Região Administrativa da Represa, em São José do Rio Preto, a área retratada é predominantemente residencial unifamiliar, com o empreendimento circundado por

casas térreas do Conjunto Habitacional São Deocleciano, fruto de um programa habitacional dos anos 1980 (BNH/COHAB), e por edifícios multifamiliares de gabarito médio, construídos pela CDHU nos anos 2000, como o conjunto São José do Rio Preto “K”.

Essa paisagem urbana, entretanto, está em transformação, com novos empreendimentos verticais emergindo na região, conforme ilustrado na Figura 17, indicando um movimento de reconfiguração espacial e adensamento habitacional.

Figura 17 – Transformação do horizonte urbano entre os meses de Abril de 2024 e Agosto de 2024 com novos empreendimentos: Impacto visual e mudanças na paisagem - Bairro São Deocleciano | Região Represa



Fonte: Google Earth, 2024, editado pelo autor e acervo do autor, 2024.

Essa disparidade não se limita apenas ao aspecto físico, ela também molda a dinâmica social e econômica da cidade, impactando diretamente a qualidade de vida e a interação social de seus habitantes.

A exclusão social se manifesta claramente no fenômeno do isolamento vertical, onde os moradores desses locais atrativos têm pouco ou nenhum contato com as pessoas que vivem nos bairros vizinhos. Essa dinâmica, semelhante à dos condomínios horizontais fechados e contribui para a criação de “ilhas verticais”. Esse isolamento é evidenciado pelas rigorosas medidas de segurança implementadas nesses edifícios, como câmeras de vigilância e portarias 24 horas (GRAHAM, 2015; HIRAYAMA, 2017).

À medida que os preços das propriedades se elevam, as amenidades e a exclusividade associadas a esses empreendimentos também aumentam, resultando em medidas de segurança ainda mais evidentes. Isso inclui a presença de seguranças particulares armados e a instalação de helipontos e heliportos⁶⁷. Uma tendência recente, impulsionada pela evolução tecnológica, é o desenvolvimento de aeronaves elétricas com capacidade de decolagem e pouso vertical, voltadas para a mobilidade urbana, esse cenário parece materializar a visão de escritores e roteiristas de ficção científica, que frequentemente retratam cidades transformadas em ambientes distópicos.

Portanto, essas comunidades verticais fechadas não só redefinem a paisagem urbana em termos de forma e função, mas também exacerbam a segregação espacial e a desconexão entre a vida urbana nas ruas e as habitações nas alturas.

Embora ofereçam uma gama crescente de comodidades internas, essas comunidades intensificam a segregação entre os moradores e a comunidade circundante, levantando questões sobre inclusão, coesão social e interações urbanas. Nethercote (2022, p. 36) argumenta que essas soluções funcionam como um “acelerador da privatização urbana, à medida que as paisagens das torres reveem as fronteiras público/privadas através de novas formas verticais de portões residenciais exclusivos, privatizados e seguros e protegidos para seus residentes⁶⁸”.

Scharagger (2021, p. 168) observa que “o mercado imobiliário, mesmo na ausência de barreiras legais, tende a promover a segregação racial e socioeconômica, e historicamente tem aceitado essa condição⁶⁹”, o autor enfatiza a importância das características que atraem moradores para um bairro e destaca que o aumento na oferta de moradias nem sempre resulta na criação de comunidades igualitárias.

Por exemplo, quando edifícios de médio e alto padrão são construídos em bairros anteriormente “acessíveis” ou populares, isso pode desencadear um processo de gentrificação, aumentando os preços dos imóveis e serviços, o que impacta negativamente os residentes de baixa renda.

⁶⁷ O trabalho intitulado *Vertical Flight and Urban Mobilities: the Promise and Reality of Helicopter Travel*, aborda o papel da aeromobilidade como um fator de privilégio e fragmentação social (CWERNER, 2006). Vale destacar que, no Brasil, de todos os helipontos registrados na Agência de Aviação Civil (ANAC), apenas um está disponível para uso não exclusivo (ANAC, 2023), evidenciando claramente sua natureza elitista.

⁶⁸ Tradução livre do autor. No original: “*an accelerant of urban privatization as towerscapes revise public/private boundaries through new vertical forms of exclusive, privatized and securitized residential gating*”. (NETHERCOTE, 2022, p. 36).

⁶⁹ Tradução livre do autor. No original: “*The housing market, even in the absence of legal barriers, tends toward racial and socioeconomic segregation and has historically embraced it*” (SCHARAGGER, 2021, p. 168).

Dessa forma, essas diferenças sociais se materializam na “paisagem física da habitação”, como ressaltam Aalbers e Christophers (2014, p. 380). A habitação reflete as divisões de riqueza e status presentes na sociedade. Nesse contexto, Nethercote (2018, p. 674) observa que indivíduos de estratos sociais mais altos, ao se distanciarem tanto física quanto simbolicamente, fazem com que os edifícios de habitação vertical se transformem em um “poderoso e permanente talismã urbano de secessão vertical da elite⁷⁰”.

Assim, a produção de habitações verticais não apenas intensifica materialmente as divisões sociais, mas também comunica de forma marcante o status polarizado, revelando-se como artefatos culturais de distinção. A residência atual de um indivíduo, como enfatizado por Savage, Bagnall e Longhurst (2005, p. 207), é “possivelmente um identificador crucial, talvez o mais decisivo, de quem você é⁷¹”. A habitação, portanto, atua como um elemento de classificação social, acentuando ainda mais as desigualdades inerentes a essa condição. A proliferação de habitações verticais transcende o mero aspecto físico, deixando uma marca permanente nas narrativas urbanas contemporâneas.

Em síntese, a transformação estética das cidades pela verticalização vai além do aspecto físico, permeando as interações sociais, econômicas e culturais que compõem o tecido urbano. A verticalização das cidades e da habitação se revela como um fenômeno complexo, transcendendo a arquitetura e o urbanismo e expondo as divisões sociais e econômicas intrínsecas à sociedade, que além de moldar a paisagem, escancara as intrincadas conexões entre status, poder e desigualdade, tornando-se ícones visíveis dessas relações complexas.

Diante desse cenário, a próxima seção aprofunda as implicações das edificações verticais em âmbito local, ao explorar como certas condições, especificidades e características únicas de cada contexto influenciam a implementação dessas estruturas de maneira singular.

2.5 | Os contornos locais da expansão vertical

A urbanização vertical é um fenômeno multifacetado e em constante evolução. Embora frequentemente impulsionada por fatores econômicos, como o potencial de lucro associado ao desenvolvimento de terrenos, sua ocorrência e impacto variam significativamente de acordo com o local e o período em questão.

⁷⁰ Tradução livre do autor. No original: “*a powerful and permanent urban talisman of elite vertical secession*”. (NETHERCOTE, 2018, p. 674).

⁷¹ Tradução livre do autor. No original: “*is a crucial, perhaps the crucial, identifier of who you are*”. (SAVAGE, BAGNALL e LONGHURST, 2005, p. 207).

Segundo Nethercote (2018), a teoria do *rent gap*⁷² proposta por Smith (1979), oferece uma explicação significativa para a variabilidade na lucratividade do desenvolvimento urbano em diferentes áreas, no entanto, essa teoria, por si só, não é suficiente para uma compreensão completa das razões pelas quais a urbanização vertical ocorre de forma tão diversa em diferentes lugares e momentos. Outros fatores desempenham um papel fundamental nesse processo.

Nethercote (2018) argumenta que a dinâmica da produção e expansão vertical está intrinsecamente ligada a três fatores cruciais, os governos, os intermediários e as estruturas de oportunidades locais. Esses elementos interagem de maneira complexa e variam de um local para outro, contribuindo para a singularidade da urbanização vertical. Portanto, compreender esses três fatores é essencial para uma análise abrangente da urbanização vertical e suas particularidades em diferentes contextos.

2.5.1 | O papel dos governos na expansão vertical das cidades

O capital desempenha um papel cada vez mais importante na produção urbana, especialmente na construção de edifícios verticais. No entanto, esse processo não é simples e frequentemente enfrenta desafios significativos, o que torna necessária a intervenção ativa do Estado.

A intervenção estatal é necessária por diversas razões, em primeiro lugar, o Estado estabelece a infraestrutura física, legal e regulatória que molda o ambiente no qual a construção vertical ocorre, incluindo aspectos como taxas de juros, políticas de incentivo fiscal e legislações construtivas e urbanísticas facilitadoras (HALBERT e ATTUYER, 2016; LIONG, LEITNER, , *et al.*, 2020; SCHARAGGER, 2021).

Appert, Hurè e Languillon (2017, p. 2), destacam que os projetos de torres são influenciados por um “imaginário político” que guia as estratégias dos atores envolvidos, incluindo promotores imobiliários, autoridades municipais e outros agentes, segundo os autores, essa condição “resulta, frequentemente, a implementação de procedimentos excepcionais, seja no planejamento urbano regulamentar ou na condução operacional dos projetos⁷³”.

⁷² O “*rent gap*” refere-se à diferença entre o valor potencial de aluguel de uma propriedade ou terra e o valor real de aluguel capitalizado sob o uso atual da propriedade. Em outras palavras, é a diferença entre quanto uma área urbana poderia render em termos de aluguel se fosse reutilizada para um propósito mais lucrativo e o quanto ela realmente rende sob seu uso atual (SMITH, 1979).

⁷³ Tradução livre do autor. No original: “*Il en découle bien souvent la mise en œuvre de procédures d’exception, que ce soit dans l’urbanisme réglementaire ou dans la conduite opérationnelle des projets.*”. (APPERT, HURÉ e LANGUILLON, 2017, p. 2).

Um exemplo esclarecedor dessa influência estatal sobre as regulamentações urbanísticas é apresentado no estudo de Liong, *et al.*, (2020) sobre Jacarta na Indonésia. Inicialmente, a cidade tinha regulamentações que restringiam a construção vertical, incluindo limitações no coeficiente de aproveitamento do terreno, contudo, essas restrições foram substituídas por leis pró-desenvolvimento que incentivaram ativamente a expansão das áreas construídas.

Para isso, o governo municipal adotou uma abordagem que envolvia o uso de direitos aéreos negociáveis, como a alocação de área adicional de piso, direitos de desenvolvimento negociáveis e aumento incremental da área de piso. Essas medidas visavam facilitar a expansão do espaço construído pelo setor privado, ao mesmo tempo em que geravam receitas para o governo municipal (LIONG, *et al.*, 2020).

Esse exemplo ilustra como as políticas governamentais podem desempenhar um papel fundamental na modelagem da paisagem urbana vertical e, conseqüentemente, dialogam com o conceito de desregulamentação regulada proposto por Aalbers (2016).

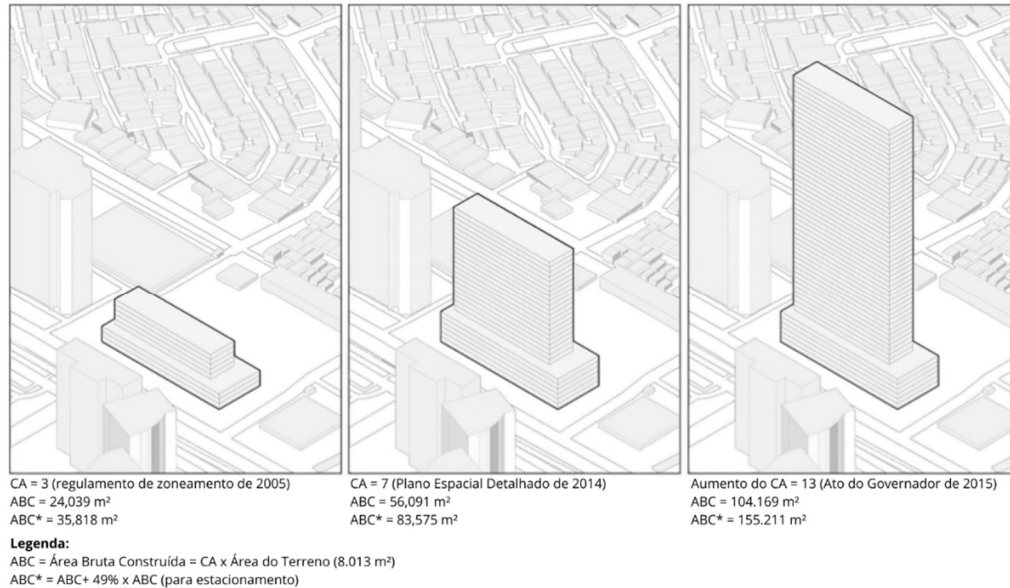
LIONG, *et al.*, 2020, apresentam o caso do edifício *Mori Building* (Figura 18), situado em uma região central de alto valor imobiliário. Este projeto envolveu negociações com o então governador de Jacarta, Busuki Tjahaja Purnama, conhecido como Ahok, que emitiu uma licença de construção permitindo ao empreendedor urbano acrescentar 13 andares ao edifício.

Além disso, em conformidade com as regulamentações de construção da cidade, o empreendedor urbano obteve autorização para aumentar o Coeficiente de Aproveitamento do Terreno em mais 20% para compensar o espaço perdido devido à instalação de elevadores e outras infraestruturas. Foi ainda permitido um acréscimo de 49% para acomodar vagas de estacionamento, o que resultou em um aumento significativo na capacidade de construção do edifício, como ilustrado na Figura 18 (LIONG, *et al.*, 2020).

Como discutido nas seções anteriores, essas adaptações destacam como a desregulamentação regulada pode ser aplicada em contextos específicos para facilitar a expansão do espaço construído. Essa tendência é exemplificada pelo caso de Jacarta e se estende a várias cidades brasileiras, incluindo não apenas São Paulo e Rio de Janeiro,

mencionadas na subseção 1.2, mas também diversas cidades de médio porte, como Sorriso/MT⁷⁴, São José dos Campos/SP⁷⁵ e São José do Rio Preto/SP.

Figura 18 – Aumento da Área de Piso do *Mori Building*.



Fonte: Liong, *et al.*, 2020, p. 1079, editado pelo autor.

No contexto de São José do Rio Preto, as sucessivas revisões das legislações urbanas ao longo do tempo resultaram em alterações nos critérios para áreas computáveis, índices e taxas de ocupação (Figura 19), além de terem possibilitado a verticalização de bairros anteriormente limitados ou restritos. A revisão mais recente, realizada em 2021, foi especialmente relevante nesse aspecto e serviu como base para discussões aprofundadas no Capítulo 4.

Figura 19 – Alteração na Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo de São José do Rio Preto/SP -1992 | 2021.

Zona	Lei 5.135/1992			Lei 13.709/2021		
	Índice de Aproveitamento	Taxa de Ocupação	Altura Máxima	Índice de Aproveitamento	Taxa de Ocupação	Altura Máxima
4	2	60%	7,5	2	60%	7,5
	3	50%	-		4	50%
6	3	66%	-	4	66%	10,00 m edificação com até dois pavimentos
		50%	-		50%	CINDACTA/COMAER edificação acima de dois pavimentos

Fonte: Elaborado pelo autor a partir do texto original do Anexo 2 da Lei nº 5135/1992 (SJRP, 1992) e Lei nº 13.709/2021 (SJRP, 2021).

Less (2019), observa que, em muitos casos, os governos municipais estão mais focados em transformar o espaço urbano do que em melhorar as condições de vida das populações

⁷⁴ O Plano Diretor do município estava em um processo de revisão, sendo que uma das principais mudanças propostas pela Secretaria Municipal da Cidade a ampliação da verticalização, permitindo mais andares em edifícios, além da criação de Zonas de Utilização Mista para expandir a área urbana do município (OLIVEIRA, 2023).

⁷⁵ A revisão da legislação introduziu alterações nos critérios que limitavam a verticalização a 15 andares, e devido às novas condições, em áreas específicas da cidade, o número de andares permitidos pode agora exceder 40 andares (SINDICONET, 2023).

locais. Isso é particularmente evidente nas metrópoles do Sul Global, onde a governança urbana vive um “momento territorial⁷⁶”, conforme descrito por Schindler (2014), em que a transformação do espaço urbano é priorizada.

Com isso, os Estados desempenham um papel crucial na expansão vertical urbana, moldando não apenas o ambiente regulatório, mas também os interesses políticos e econômicos associados a esse processo. Além disso, a legitimação dessas ações frequentemente envolve representar os interesses da elite econômica como se fossem alinhados com os interesses públicos (HALBERT e ATTUYER, 2016; NETHERCOTE, 2018).

Em outras palavras, os proprietários de imóveis exercem influência significativa sobre as políticas locais, especialmente nas regras urbanísticas, para proteger o valor de suas propriedades e interesses. Eles apoiam projetos que valorizam seus imóveis e se opõem a iniciativas que possam desvalorizá-los, sendo que os proprietários de alta renda possuem ainda mais poder para direcionar essas políticas em seu favor (LIMA e MONASTERIO, 2022).

Portanto, a intervenção do Estado é um fator crítico na expansão vertical urbana, pois molda não apenas o ambiente regulatório, mas também os interesses políticos e econômicos associados a esse processo. Contudo, é imperativo que os governos locais se esforcem para equilibrar esses interesses de forma justa e equitativa.

Sem uma abordagem crítica e inclusiva, corre-se o risco de perpetuar desigualdades e privilegiar os interesses da elite econômica em detrimento das necessidades da população em geral. A busca por um desenvolvimento urbano sustentável deve priorizar a justiça social, garantindo que os benefícios do crescimento econômico sejam amplamente compartilhados e contribuam para a melhoria das condições de vida de todos os cidadãos.

2.5.2 | Os intermediários e as estruturas de oportunidades locais

A ideia principal é que o capital não age sozinho para moldar as cidades, além do Estado, existem intermediários, como incorporadoras, construtoras, consultores, advogados e outros

⁷⁶ O “momento territorial” refere-se a uma mudança na governança urbana das metrópoles do século XXI, onde o foco principal dos governos municipais passa a ser a transformação do espaço urbano em si. Isso ocorre devido a uma desconexão entre capital e trabalho nessas cidades, onde o capital é abundantemente investido em imóveis e infraestrutura, enquanto muitos residentes urbanos enfrentam dificuldades para encontrar emprego remunerado. Nesse contexto, as autoridades municipais buscam gerenciar ativamente a transformação do espaço urbano, influenciando e moldando as paisagens urbanas de acordo com seus objetivos e interesses. Esse conceito reflete uma nova abordagem na governança urbana, onde a reconfiguração do espaço físico da cidade é considerada uma prioridade-chave (SCHINDLER, 2014).

atores que desempenham um papel crucial nesse processo (HALBERT e ATTUYER, 2016; NETHERCOTE, 2018).

Esses intermediários, assim como os intermediários financeiros, desempenham um papel crucial na tradução das metas financeiras em projetos de construção. Eles avaliam fatores como risco, retorno esperado, liquidez e outros elementos ao decidir onde e que tipo de edifícios construir, bem como quem serão os futuros ocupantes desses espaços (HALBERT e ATTUYER, 2016).

O ponto-chave é que esses processos de intermediação não são uniformes, mas variam de acordo com o local e o tempo. Isso significa que diferentes cidades e regiões podem adotar estratégias de investimento locais distintas, interagem com os agentes envolvidos de maneira diferente e apresentam resultados diversos em termos de como esses processos afetam a economia política da produção e as paisagens urbanas.

Por exemplo, Weber (2015) explora como, em Chicago, diversos agentes locais desempenharam um papel crucial na mobilização de capital e na determinação de quando e onde ocorreu o boom da verticalização. Esses agentes incluíam corretores imobiliários, avaliadores de propriedades, planejadores urbanos, financiadores e incorporadores imobiliários. Eles estabeleceram relações locais sólidas e desempenharam um papel essencial na disseminação de informações e na tomada de decisões sobre investimentos imobiliários.

Essa dinâmica também esteve presente no contexto brasileiro, especialmente durante o período de crescimento catalisado pelo Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), quando construtoras e incorporadoras sediadas na capital buscaram expandir suas operações para os mercados do interior do país. Para isso, muitas delas criaram subsidiárias, estabeleceram parcerias por meio de *joint ventures*, firmaram acordos de colaboração ou até mesmo adquiriram construtoras locais com sólida atuação e conhecimento das dinâmicas do mercado local (SHIMBO, 2009; FIX, 2011; LISBÔA, 2019; PENHA FILHO, 2020).

Em resumo, a atuação dos intermediários no desenvolvimento imobiliário, tanto em contextos internacionais, como exemplificado por Chicago, quanto em âmbito nacional, como observado durante o Programa Minha Casa Minha Vida no Brasil, é de importância primordial. Esses intermediários não apenas fornecem informações detalhadas sobre os mercados imobiliários locais, facilitando o investimento de outras empresas, mas também desempenham um papel fundamental na construção de relacionamentos e na promoção de investimentos.

Essa abordagem baseada em parcerias com empresas locais se alinha à observação de Sanfelici (2013, p. 122, grifo nosso), que destaca ser uma “prática comum entre as incorporadoras que visam expandir suas arenas de negócios, principalmente em virtude do **caráter irremediável local** do mercado imobiliário”.

Além disso, como destacado por Appert, Huré e Languillon (2017), a implementação de projetos de torres varia consideravelmente de acordo com o contexto urbano e as coalizões envolvidas, sendo influenciada por fatores como políticas locais, lógicas socioeconômicas e interesses de diferentes atores. Por exemplo, enquanto em algumas áreas a verticalização pode ser impulsionada por questões de rápido crescimento econômico, em outras pode ser resultado de políticas governamentais específicas ou de pressões demográficas. Portanto, “lógicas muito diferentes tendem a desfazer a aparente unicidade da cidade vertical, revelando contextos, coalizões e objetivos muito influenciados por questões locais⁷⁷” (*Ibid.*, p. 3).

Assim, apesar da globalização da finança imobiliária, o sucesso de um empreendimento imobiliário em suas fases de concepção e produção continua a depender fortemente do conhecimento local. Isso ocorre porque cada mercado imobiliário possui características únicas, procedimentos de aprovação específicos e desafios políticos que devem ser compreendidos e superados. Portanto, mesmo quando a finança imobiliária investe em diferentes partes do mundo, a realização desses empreendimentos requer o conhecimento e a experiência de atores locais que entendam as particularidades de cada localidade (RUTLAND, 2010).

Em outras palavras, para que o setor financeiro imobiliário tenha êxito em determinada localidade, ele precisa estabelecer parcerias com especialistas locais que possam facilitar e orientar seus investimentos nesse contexto específico.

Nesse sentido, a relação intrínseca entre intermediários e o ambiente construído tem implicações significativas. As ações e decisões desses intermediários são moldadas não apenas por forças globais, mas também pelas nuances e particularidades do contexto local em que operam. A circulação de capital global é um componente fundamental desse cenário, pois atrai investimentos para áreas urbanas específicas. No entanto, a implementação efetiva desses investimentos depende da compreensão profunda das estruturas de oportunidades locais (HALBERT e ATTUYER, 2016).

⁷⁷ Tradução livre do autor. No original: “*Ces logiques très différentes tendent à faire voler en éclat l’unicité apparente de la ville verticale, pour faire apparaître des contextes, des coalitions, des objectifs très marqués par les enjeux locaux*”. (APPERT, HURÉ e LANGUILLON, 2017, p. 3).

Essas estruturas de oportunidades locais abrangem uma série de fatores, desde regulamentações urbanas até características culturais e históricas. As regulamentações municipais desempenham um papel crítico ao estabelecer as regras que governam o desenvolvimento urbano, como limites de altura, zoneamento, aprovações de construção e muito mais. Além disso, a morfologia urbana, a forma física e o layout das cidades, influencia diretamente as decisões sobre onde construir e que tipo de edifícios criar. Portanto, os intermediários precisam navegar habilmente por esse labirinto regulatório para concretizar seus projetos.

Neste sentido, a compreensão das estruturas de oportunidades locais é essencial para o sucesso das atividades dos intermediários no mercado imobiliário, uma vez que essas estruturas influenciam diretamente as estratégias de investimento, os relacionamentos com parceiros locais e a viabilidade de projetos de construção. O contexto local desempenha um papel crucial na forma como o capital é investido e como as cidades são moldadas, destacando a importância de adaptar as abordagens de desenvolvimento imobiliário às condições específicas de cada localidade.

Portanto, a análise detalhada da verticalização urbana revela que este fenômeno vai além da simples transformação física da paisagem urbana. A verticalização reflete e, em muitos casos, exacerba as dinâmicas econômicas e sociais que perpetuam desigualdades preexistentes. A criação de “ilhas verticais”, que frequentemente atendem a interesses econômicos específicos, contribui para a segregação espacial e a exclusão social, isolando as elites econômicas em enclaves que se afastam das realidades vividas pela maioria da população.

A complexa relação entre intermediários e o ambiente construído demonstra que, mesmo em um mercado imobiliário globalizado, o sucesso dos empreendimentos verticais depende de uma profunda compreensão das especificidades locais. Esta interdependência entre o global e o local destaca a necessidade urgente de políticas urbanas que sejam não apenas economicamente viáveis, mas também socialmente justas e equitativas.

Em suma, a verticalização das cidades, enquanto resposta às pressões contemporâneas por densificação e crescimento urbano, deve ser cuidadosamente articulada para evitar que se transforme em um vetor de exclusão social e segregação. O desafio para as políticas públicas reside em encontrar um equilíbrio entre os interesses econômicos e a promoção de justiça social, garantindo que o desenvolvimento urbano seja sustentável, inclusivo e beneficie todos os cidadãos, independentemente de sua posição socioeconômica.

CAPÍTULO 3 | AS REGIÕES METROPOLITANAS PAULISTAS: Contextualização e moradia urbana

a metrópole contemporânea é ao mesmo tempo uma forma de organização da força de trabalho qualificada, um equipamento científico do desenvolvimento econômico, uma estrutura econômico-financeira, um mercado, um centro global de poder político e um centro de irradiação de conhecimento e cultura. [...] Em suma, a metrópole é acima de tudo a expressão de um processo de articulação e não de desarticulação do território urbanizado. É esse o atributo que a distingue das demais formas de organização territorial. (MEYER, 2000, p. 7).

O processo de metropolização não ocorreu simultaneamente em todo o mundo, no entanto, a partir dos anos 1980, tornou-se evidente em diferentes contextos urbanos, independentemente do nível de desenvolvimento econômico e social. Essa transformação foi notada por acadêmicos e especialistas de diversas áreas, e, na década de 1990, ficou claro que se tratava de uma mudança radical, ancorada no modo de produção capitalista (LENCIONI, 2011; FIPE, 2022b).

Essa transição envolveu não apenas a substituição de atividades produtivas, mas também a introdução de novas formas de conhecimento técnico e tecnológico, que impactaram indústrias, agricultura e serviços. Segundo Castells (2000), a metropolização se manifesta como uma representação espacial do crescimento urbano, impulsionada pelo dinamismo econômico, pela alta mobilidade populacional, facilitada pelo desenvolvimento de infraestruturas de transporte, e pelo papel desempenhado pelo país, influenciado pela lógica global.

No Brasil, as primeiras regiões metropolitanas surgiram na década de 1970, como resposta ao rápido processo de urbanização dos principais centros urbanos do país. Esse fenômeno, acompanhado pela desconcentração industrial e econômica, teve profundas implicações socioeconômicas. Como observado por Ribeiro e Ribeiro (2009), esse contexto estabeleceu uma rede urbana metropolitana que exerce influência marcante sobre cidades vizinhas e grandes aglomerações urbanas em diversas regiões do Brasil. Tal conjuntura trouxe consigo uma série de desafios urbanos, socioeconômicos e ambientais, que ultrapassam as capacidades econômicas, políticas e administrativas individuais dos municípios.

Para Dourado (2005, p. 118), surgiu a “necessidade de se resolver um conjunto de problemas existentes em municípios contíguos cada vez mais ligados a um núcleo urbano principal, problemas esses que iam além das competências políticas das esferas municipais”.

As primeiras regiões metropolitanas brasileiras foram oficializadas em 1973, no contexto do governo militar e da perspectiva desenvolvimentista. A Lei Complementar nº

14/1973 estabeleceu as oito primeiras Regiões Metropolitanas (RMs) do Brasil, São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza. Posteriormente, em 1974, a lista foi expandida para nove, com a inclusão do Rio de Janeiro (MARRARA, 2021). Atualmente, o Brasil possui 75 Regiões Metropolitanas, com destaque para Santa Catarina, que lidera a lista com catorze RMs, seguida pela Paraíba, com doze, e São Paulo, com nove (IBGE, 2022).

A organização das regiões metropolitanas desempenha um papel crucial no cenário urbano e social do Brasil. A Lei Complementar nº 14/1973 marcou o início da institucionalização dessas regiões, evoluindo significativamente com a posterior introdução do Estatuto das Metrôpoles (EM), estabelecido pela Lei Federal nº 13.089/2015, marcou uma mudança significativa na ordenação urbana do país, que estabeleceu diretrizes e instrumentos para a gestão das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, reconhecendo o papel dessas áreas como motores do desenvolvimento econômico e social do Brasil (MARRARA, 2021).

Neste contexto, a introdução do Estatuto da Metrópole representou um marco regulatório fundamental, ao estabelecer diretrizes para a gestão integrada das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões. Vale destacar que o Estatuto da Metrópole surge como uma ferramenta legislativa complementar ao Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que estabeleceu as bases para a política urbana no Brasil, incorporando princípios essenciais como o desenvolvimento sustentável, a gestão democrática das cidades e o direito a cidades sustentáveis.

Com esse propósito, o Estatuto das Metrôpoles estabeleceu diretrizes para o planejamento, formalizou os Planos de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI), convênios de cooperação e outras medidas (BRASIL, 2015), visando a promover uma gestão mais coordenada e colaborativa entre os municípios envolvidos. Esse esforço conjunto busca resolver desafios comuns e explorar oportunidades de crescimento.

A elaboração dos PDUIs por exemplo, desempenha um papel fundamental nas dinâmicas de desenvolvimento e ordenamento territorial das Regiões Metropolitanas (RMs). Os PDUIs representam uma estratégia de planejamento que visa à integração das políticas públicas, ao equilíbrio urbano e social, à sustentabilidade ambiental e ao desenvolvimento econômico dessas regiões (LEVIN, 2019; MARRARA, 2021). Esse processo de elaboração deve ser democrático, ocorrendo no âmbito da estrutura de governança interfederativa, e, posteriormente, ser aprovado por meio de uma lei estadual (FIPE, 2022a)

Um dos resultados práticos da elaboração dos PDUIs é a definição do macrozoneamento e o ordenamento territorial das Regiões Metropolitanas (RMs)⁷⁸, elementos essenciais para garantir que o crescimento urbano seja coordenado e sustentável, evitando problemas como a ocupação desordenada do solo e a degradação ambiental. Segundo Marrara (2021, p. 41), “o PDUI pode ser compreendido como o principal instrumento de gestão da unidade territorial regional”.

Diante das complexidades inerentes ao processo de metropolização e sua manifestação nas regiões metropolitanas paulistas, torna-se essencial uma reflexão crítica sobre a integração e implementação de políticas urbanas eficazes, especialmente no que tange à moradia urbana. A análise anterior evidencia um cenário urbano profundamente influenciado pelo fenômeno da metropolização, que vai além da simples expansão física, incorporando dimensões teóricas, institucionais e oficiais, conforme discutido por Firkowski (2013) e ilustrado pelo caso paulista. Esse fenômeno, marcado por seu dinamismo econômico e pela intensificação dos fluxos globais, exige uma reavaliação das estratégias de planejamento e gestão urbanas.

Conforme argumenta Firkowski (2013), o reconhecimento da pluralidade de abordagens para compreender as metrópoles, seja como centros globais de comando, por meio de legislações estaduais ou através das classificações oficiais do IBGE, ressalta a necessidade de políticas que, além de enfrentar os desafios habitacionais, reconheçam a diversidade e as particularidades das regiões metropolitanas. Firkowski (2013, p. 38 e 39) destaca ainda que:

1) Tratar a região metropolitana como espacialidade significa recuperar o sentido de processo socioespacial inerente ao termo, ou seja, significa reconhecer que existe uma espacialidade na qual o fato metropolitano é predominante e articulador das relações existentes, conformando uma região. (FIRKOWSKI, 2013, p. 38).

2) Tratar a região metropolitana como institucionalidade, à luz do quadro atual de criação destas, significa atribuir ao termo um caráter mais relacionado a uma perspectiva de desenvolvimento regional que urbano-metropolitano. (FIRKOWSKI, 2013, p. 39).

A evolução da institucionalização dessas regiões, desde a criação das primeiras RMs brasileiras até a promulgação do Estatuto das Metrôpoles e sua integração com o Estatuto da Cidade, reflete uma crescente conscientização sobre a importância de abordar a complexidade das dinâmicas urbanas metropolitanas de forma integrada e inclusiva. Nesse contexto, a

⁷⁸ No processo da nova regionalização do Estado de São Paulo, iniciada na gestão do então governador João Dória, a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) foi a responsável pela elaboração e entrega de seis Planos de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) ao Governo do Estado de São Paulo. Esses PDUIs abrangem as Regiões Metropolitanas de Jundiaí, Piracicaba, Ribeirão Preto, São José do Rio Preto, Vale do Paraíba e Litoral Norte e a Aglomeração Urbana de Franca, bem como forneceram apoio no processo de retomada dos PDUIs de Campinas e Sorocaba. Somando-se as RMs de São Paulo e Baixada Santista, o Estado de São Paulo possui PDUIs abrangendo todas as suas Regiões Metropolitanas.

discussão que se segue busca introduzir o processo da nova regionalização paulista e explorar aspectos relacionados à moradia urbana e à verticalização.

3.1 | Panorama das Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo

No contexto do Estado de São Paulo, o crescimento das cidades de médio porte provocou modificações na rede urbana, tornando-a mais complexa ao longo das últimas décadas. Em resposta, o governo estadual de São Paulo iniciou um processo de reorganização regional, um projeto central na agenda da Secretaria de Desenvolvimento Regional (SDR). Essa iniciativa, alinhada às diretrizes do Estatuto das Metrôpoles, foi concretizada por meio de colaborações entre o governo estadual, a SEADE, os municípios e a sociedade civil organizada.

Para a concepção da nova reorganização territorial do estado, conforme argumentado por Souza (2022, p. 1 e 2), a metodologia adotada considerou duas premissas fundamentais. A primeira foi “manter o máximo possível as divisões existentes atualmente (regiões administrativas, regiões de governo, regiões metropolitanas e aglomerações urbanas)”, enquanto a segunda buscou “considerar o nível de integração regional entre os municípios, que foi observada a partir dos dados da REGIC 2018, do Projeto Dispersão Urbana e de estudo da Rede Urbana Paulista”.

Em resumo, esses estudos possibilitaram a classificação de cada unidade regional em três categorias: Microrregião (com baixa interação regional), Agrupamento Urbano (Aglomeração Urbana com interação regional de pequena a média) e Região Metropolitana (com interação regional de média a alta). Vale destacar que essa reorganização considerou as dinâmicas, bem como os aspectos sociais, políticos e econômicos, identificados pelas partes interessadas durante as audiências públicas realizadas nas cidades paulistas (SOUZA, 2022).

Para ilustrar essa situação, o Projeto de Lei Complementar 15/2001, proposto pelo governo estadual e submetido à Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo (ALESP) para a criação da Região Metropolitana de São José do Rio Preto, inicialmente englobava 35 municípios. No entanto, o projeto foi “aprimorado” pelo parlamento, resultando na expansão da RM para 37 municípios, com a inclusão de Olímpia e Severínia, que anteriormente pertenciam à Região de Estado de Barretos (SJRP, 2021).

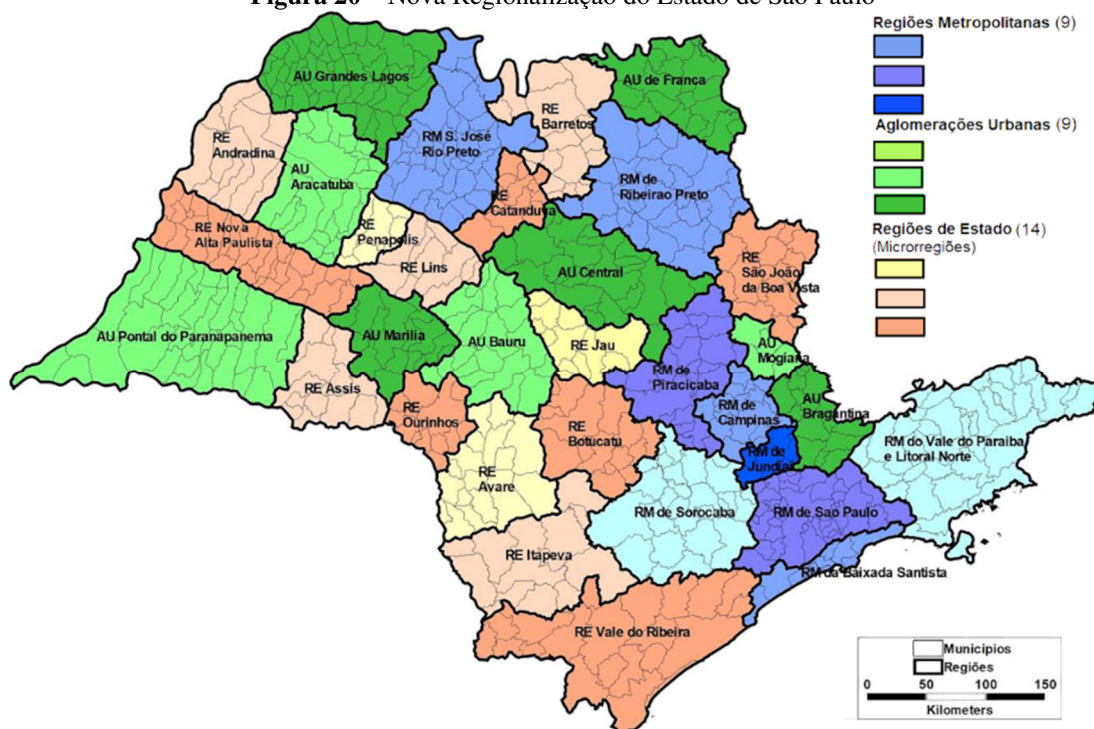
A Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), relatou que o perfil metropolitano contemporâneo varia em diferentes graus e possui características específicas em cada uma das metrôpoles no Estado de São Paulo. Contudo, há alguns traços comuns que podem

ser usados para descrever esse perfil, sendo o primeiro deles a “organização multiescalar e policêntrica” das metrópoles (FIPE, 2022b, p. 7).

Isso significa que essas áreas metropolitanas possuem uma estrutura que se estende por várias escalas geográficas, desde o nível municipal até o regional, e até mesmo nacional. Além disso, essas metrópoles são caracterizadas por múltiplos centros, ou seja, diversas áreas que desempenham papéis de destaque dentro da metrópole, em vez de dependerem de um único centro urbano. Esses centros podem incluir polos financeiros, industriais, culturais e comerciais, distribuídos em várias partes da metrópole, promovendo uma distribuição mais equitativa de atividades e recursos por toda a região metropolitana.

Assim, a implementação desse projeto de reorganização territorial em São Paulo resultou na criação de trinta e duas regiões (Figura 20), inserindo todos os 645 municípios paulistas em um dos agrupamentos regionais.

Figura 20 – Nova Regionalização do Estado de São Paulo



Fonte: LISBÔA, ROCHA e CASTRO, 2023, p. 8.

Segundo Souza (2022), algumas dessas regiões mantiveram sua estrutura anterior, como aglomerações urbanas e regiões metropolitanas. Além disso, doze novas regiões foram criadas a partir dessa análise, incluindo três novas regiões metropolitanas, São José do Rio Preto, Piracicaba e Jundiaí (Figura 21), totalizando nove RMs no estado (conforme apresentado na Tabela 3). Também foram criadas cinco aglomerações urbanas (Araçatuba, Bauru, Central, Mogiana e Bragança Paulista).

Marília e Pontal do Paranapanema) e quatro microrregiões (Grandes Lagos, Nova Alta Paulista, Vale do Ribeira e Mogiana).

Figura 21 – Vista panorâmica das cidades-sede de São José do Rio Preto, Piracicaba e Jundiá



Fonte: ALESP, 2022⁷⁹.

Nesse contexto, as novas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas do interior do Estado de São Paulo enfrentam o desafio significativo de estabelecer uma governança eficaz que promova o desenvolvimento econômico e, simultaneamente, reduza as disparidades regionais. Como destacado por Lencioni (2020, p. 176):

a metropolização se constitui numa associação de processos sociais e espaciais relacionados à reestruturação do capital e do espaço [...] seu desenvolvimento tende a adensar a riqueza nas cidades mais importantes, a ampliar a extensão territorial delas, [e] a desenvolver conurbações (LENCIONI, 2020, p. 176).

Essa questão se torna ainda mais complexa em RMs onde predominam pequenos municípios na rede urbana, como é o caso da RMSJRP, onde apenas seis municípios possuem mais de 25.000 habitantes. Apesar de contribuírem para a natureza policêntrica da metrópole, esses pequenos municípios dependem significativamente das cidades-sedes e dos municípios de maior porte para determinadas funções e serviços (LISBÔA, ROCHA e CASTRO, 2023).

Esse desequilíbrio na distribuição de recursos e oportunidades pode gerar disparidades econômicas e sociais significativas entre as áreas urbanas centrais e suas regiões circunvizinhas, tornando imperativa a implementação de políticas e estratégias de desenvolvimento regional para mitigar esses desafios.

Nesse sentido, a busca por uma governança eficaz nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas do interior de São Paulo exige uma abordagem cuidadosamente planejada, que considere tanto o desenvolvimento econômico quanto a equidade regional, garantindo que as cidades menores também colham os benefícios do crescimento urbano sem perder sua identidade e autonomia. Ainda que este processo de reorganização regional não tenha sido concluído e ocorram críticas quanto ao seu desenvolvimento, o esforço de reorganização

⁷⁹ ALESP. Disponível em: <<https://al.sp.gov.br/noticia/?10/10/2022/regioes-metropolitanas-de-piracicaba-jundiá-e-rio-preto-avancam-na-criacao-de-planos-integrados-de-desenvolvimento>>. Acesso em: 16 out. 2023.

territorial iniciado pelo Estado de São Paulo reflete uma resposta estratégica às complexas dinâmicas de crescimento das cidades de médio porte.

A nova configuração regional, fundamentada em critérios objetivos, com a participação dos municípios envolvidos, oferece um contexto favorável para enfrentar os desafios do desenvolvimento urbano contemporâneo. A inclusão de novas metrópoles e a reclassificação de agrupamentos urbanos, como demonstrado pela recente expansão da Região Metropolitana de São José do Rio Preto, ainda que em estágio inicial, sinaliza uma tentativa de promover uma governança metropolitana mais integrada e sensível às necessidades de um desenvolvimento equilibrado e sustentável.

3.2 | Dinâmicas demográficas e habitacionais nas regiões metropolitanas paulistas

As Regiões Metropolitanas de São Paulo estão no centro da urbanização contínua que caracteriza o Brasil contemporâneo. Esse processo, impulsionado pela migração interna e pelo crescimento natural da população, está diretamente ligado às oportunidades nas áreas urbanas. Contudo, o panorama é complexo, com taxas de crescimento variando por região, refletindo a influência de fatores como a saturação urbana, a capacidade da infraestrutura existente e as políticas de planejamento urbano em vigor.

Detalhes demográficos e habitacionais são apresentados nas Tabelas 3 e 4, que oferecem um panorama das Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo entre 2010 e 2022, revelando nuances importantes. Essas tabelas destacam a população, a Taxa de Crescimento Populacional Anual (CPA), o número total de domicílios, os Domicílios Particulares Permanentes Ocupados (DPPO) e a representatividade dos apartamentos, tanto em números absolutos quanto percentuais em relação ao total de DPPO dentro das RMs. Além disso, as taxas de Crescimento Domiciliar Anual (CDA) são apresentadas, mostrando variações regionais significativas.

A análise das variáveis demográficas e domiciliares revela transformações substanciais no cenário urbano e social das RMs paulistas. Observa-se um aumento contínuo da população, acompanhado por uma expansão habitacional acelerada, em que as taxas de crescimento dos domicílios frequentemente superam as taxas de crescimento populacional.

Esse fenômeno sugere mudanças nas estruturas familiares⁸⁰ e um mercado imobiliário em franca expansão, possivelmente impulsionado pela redução no tamanho médio das famílias,

⁸⁰ As transformações observadas nas estruturas familiares e nas moradias no Brasil refletem um panorama de mudanças socioeconômicas, culturais e demográficas significativas. Com a diversificação dos arranjos familiares, observa-se uma diminuição da predominância do modelo tradicional de família, acompanhada de um aumento em arranjos como casais sem filhos, famílias monoparentais, domicílios unipessoais etc. Esse cenário sugere não

pela demanda por moradias individuais e por mudanças nos padrões de vida. Essas mudanças são influenciadas por dinâmicas socioeconômicas e culturais, como a crescente participação das mulheres no mercado de trabalho, o aumento no número de solteiros e casais sem filhos, e o envelhecimento populacional.

Esses dados também podem indicar uma possível “sobre oferta” habitacional ou esforços para ampliar a infraestrutura habitacional, visando atrair mais residentes e investidores.

A disparidade demográfica entre as diferentes Regiões Metropolitanas é notável. A Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), como núcleo do sistema econômico, financeiro e imobiliário nacional, destaca-se por sua diversidade de mercados residenciais interconectados, mantendo sua preeminência não apenas em termos populacionais, mas também econômicos, políticos e sociais (CASTRO e SÍGOLO, 2022).

Tabela 3 – Variáveis demográficas para as Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo⁸¹.

Região Metropolitana	População 2010	População 2022	Taxa de Crescimento Populacional Anual (CPA) - 2010 -2022
	(un.)	(un.)	(%)
São Paulo	19.683.975	20.731.920	0,43
Baixada Santista	1.664.136	1.805.531	0,68
Campinas	2.808.906	3.178.601	1,04
Sorocaba	1.871.162	2.174.525	1,26
Ribeirão Preto	1.511.140	1.648.111	0,73
Vale do Paraíba e Litoral Norte	2.264.594	2.505.723	0,85
São José do Rio Preto	840.133	971.097	1,21
Piracicaba	1.381.339	1.519.024	0,79
Jundiaí	698.724	843.633	1,58
TOTAL	32.724.109	35.378.165	0,65

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do SEADE (2023a).

Apesar de seu tamanho e importância, curiosamente, a RMSP exibe uma taxa de crescimento populacional (CPA) relativamente baixa (0,43% ao ano), em contraste com o dinamismo demográfico de regiões metropolitanas como São José do Rio Preto, Sorocaba, e Jundiaí, que apresentam taxas superiores a 1,2% ao ano, destacando-se como áreas de expansão demográfica significativas (Tabela 3). Essa disparidade sublinha um processo de

apenas uma transformação nas configurações familiares, mas também nas práticas de moradia e na organização dos domicílios. A redução na densidade de moradias, com um declínio no número de pessoas por domicílio, e o aumento dos domicílios unipessoais destacam uma tendência de moradias menos povoadas, refletindo a queda da fecundidade e mudanças nos padrões de vida, como maior independência individual (ALVES, 2023).

⁸¹ No estado de São Paulo, a população no ano de 2010 era de 41.262.199 habitantes, aumentando para 44.411.238 habitantes em 2022, representando um crescimento anual de 0,61%.

descentralização populacional, que possibilita, em tese, a distribuição gradual tanto do crescimento quanto das oportunidades econômicas e sociais por todo o território estadual.

Essa tendência pode ser interpretada como uma resposta à crescente escassez e ao aumento dos custos do espaço urbano nas regiões centrais (MARICATO, 2013; ROLNIK, 2015). Esse movimento é impulsionado pela busca por uma melhor qualidade de vida, moradias mais acessíveis e ambientes urbanos menos saturados de tráfego e poluição. Conseqüentemente, observa-se o fortalecimento e a expansão das regiões mencionadas, que emergem como novos polos de atração populacional e de investimentos.

No que diz respeito aos domicílios e suas taxas de crescimento, a Tabela 4 mostra um aumento generalizado no número total de domicílios⁸², assim como dos Domicílios Particulares Permanentes Ocupados (DPPO) em todas as regiões entre 2010 e 2022, com taxas de Crescimento Domiciliar Anual (CDA) variando significativamente de 1,83% a 3,03%, dependendo da região.

Apesar de apresentar a segunda menor taxa de CDA (2,26%), a RMSP lidera em termos absolutos de domicílios, alcançando cerca de 8,8 milhões em 2022. Regiões emergentes como Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Jundiaí mostram taxas de CDA de 2,65%, 2,85% e 2,87%, respectivamente, sugerindo um mercado imobiliário dinâmico e um potencial econômico crescente, tornando-se cada vez mais atrativas para moradores e investidores (Tabela 4). A dinâmica habitacional nas Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo entre 2010 e 2022 evidencia uma tendência marcante de verticalização urbana, com um aumento significativo na preferência por domicílios do tipo apartamento, especialmente nas regiões metropolitanas de São Paulo e Baixada Santista.

Em 2010, essas regiões já apresentavam percentuais elevados de apartamentos entre os tipos de domicílios, com 21,38% na RMSP e 28,28% na Baixada Santista. Ao longo dos anos, essa preferência se intensificou, resultando em um aumento para 27,43% na RMSP e 32,40% na Baixada Santista até 2022. A RMSP se destaca ao comparar os dados proporcionais e absolutos com outras regiões, contabilizando 2.085.871 unidades de apartamentos em 2022, o que representa 68,50% do total de apartamentos nas Regiões Metropolitanas do Estado.

⁸² Existem outras categorias de domicílios que não foram consideradas na análise, como os domicílios particulares permanentes não ocupados, classificados como vagos ou de uso ocasional, além dos domicílios coletivos e dos domicílios improvisados.

Tabela 4 – Variáveis domiciliares para as Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo⁸³

Região Metropolitana	Domicílios 2010					Domicílios 2022					Taxa de Crescimento Domiciliar Anual (CDA)	Taxa de Crescimento Anual DPPO (TCA DPPO)	Taxa de Crescimento Anual (TCA Apartamento)
	Total de Domicílios (un.)	Domicílio Particular Permanente Ocupado (DPPO)				Total de Domicílios (un.)	Domicílio Particular Permanente Ocupado (DPPO)				2010 -2022 (%)	2010 -2022 (%)	2010 -2022 (%)
		Total (un.) [a]	Domicílios Tipo Apartamento				Total (un.) [d]	Domicílios Tipo Apartamento					
			(un.) [c]	% total DPPO (c ÷ a)	% total apto RMs. (c ÷ b)			(un.) [f]	% total DPPO [f ÷ d]	% total apto RMs. [f ÷ e]			
São Paulo	6.710.623	6.089.847	1.301.876	21,38	74,11	8.774.160	7.604.313	2.085.871	27,43	68,50	2,26	1,87	4,01
Baixada Santista	870.891	527.820	149.286	28,28	8,50	1.082.836	667.966	216.448	32,40	7,11	1,83	1,98	3,14
Campinas	978.040	874.990	115.491	13,20	6,57	1.342.098	1.156.770	246.359	21,30	8,09	2,67	2,35	6,52
Sorocaba	673.149	562.768	25.070	4,45	1,43	963.396	767.912	92.140	12,00	3,03	3,03	2,62	11,46
Ribeirão Preto	533.196	470.439	40.739	8,66	2,32	729.456	604.498	97.762	16,17	3,21	2,65	2,11	7,57
Vale do Paraíba e Litoral Norte	883.949	684.580	55.205	8,06	3,14	1.165.401	890.550	135.738	15,24	4,46	2,33	2,22	7,79
São José do Rio Preto	320.040	277.620	23.162	8,34	1,32	448.197	367.435	41.518	11,30	1,36	2,85	2,36	4,98
Piracicaba	489.139	425.794	24.570	5,77	1,40	668.610	549.479	73.049	13,29	2,40	2,64	2,15	9,51
Jundiaí	245.372	215.162	21.343	9,92	1,21	344.756	300.485	56.333	18,75	1,85	2,87	2,82	8,42
Regiões Metropolitanas	11.704.399	10.129.020	1.756.742 [b]	17,34	100,00	15.518.910	12.909.408	3.045.218 [e]	23,59	100,00	2,34	2,04	4,69

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do IBGE (2010a; 2023a) e SEADE (2023b).

⁸³ No estado de São Paulo, o número de domicílios em de 2010 era de 14.884.808 domicílios, em 2022 esse número aumentou para 19.640.954 domicílios, um crescimento anual de 2,34%.

Essa crescente “preferência por apartamentos, em detrimento de outros tipos de habitação”, é uma resposta adaptativa à escassez de espaço e às pressões imobiliárias nas áreas urbanas densamente povoadas. Nesse contexto, as empresas da construção civil têm direcionado seu foco para esse tipo de produto imobiliário, reconhecendo a demanda crescente e ajustando suas estratégias para atender a esse mercado em expansão (CASTRO e SÍGOLO, 2022).

Essa tendência de densificação habitacional e verticalização nas áreas urbanas é especialmente evidente na capital paulista, onde os apartamentos representaram 33,34% do total de domicílios particulares permanentemente ocupados em 2022 (Tabela 4). Essa dinâmica, documentada por Jorge (2022), Castro e Sígolo (2022) na capital paulista (Figura 22), também se manifesta em outras cidades da RMSP, como São Caetano do Sul, Santo André e São Bernardo do Campo, que em 2022 apresentam percentuais de 52,55%, 34,34% e 33,34% de apartamentos entre os DPPO, respectivamente, conforme apresentado na Tabela 5.

Tabela 5 – Cidades paulistas com os maiores percentuais de domicílios do tipo apartamento em relação aos Domicílios Particulares Permanentes Ocupados – 2010 e 2022.

Cidade	RM	Domicílios Particulares Permanentes Ocupados (DPPO) - 2010	Domicílios tipo apartamentos - 2010		Domicílios Particulares Permanentes Ocupados (DPPO) - 2022	Domicílios tipo apartamentos - 2022	
		(un.)	(un.)	(%)	(un.)	(un.)	(%)
Santos	Baixada Santista	144.600	91.228	63,09	167.478	112.401	67,11
São Caetano do Sul	São Paulo	50.492	19.078	37,78	61.995	32.578	52,55
Santo André	São Paulo	215.617	38.298	17,76	280.389	97.373	34,73
São Paulo	São Paulo	3.574.286	1.009.636	28,25	4.307.665	1.435.984	33,34
Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	195.338	37.622	19,26	265.935	86.712	32,61
São Bernardo do Campo	São Paulo	239.174	57.259	23,94	300.683	97.471	32,42
Praia Grande	Baixada Santista	83.445	17.832	21,37	130.046	41.232	31,71
Campinas	Campinas	348.268	85.011	24,41	429.543	132.204	30,78
Jundiaí	Jundiaí	118.243	20.212	17,09	163.219	49.889	30,57
São José dos Campos	Vale do Paraíba e Litoral Norte	189.503	33.343	17,59	247.894	71.524	28,85
São Vicente	Baixada Santista	101.697	21.988	21,62	119.683	30.164	25,20
Osasco	São Paulo	201.894	27.903	13,82	261.473	64.926	24,83
Guarulhos	São Paulo	360.540	42.681	11,84	450.559	103.087	22,88
Mogi das Cruzes	São Paulo	116.418	16.816	14,44	158.693	35.361	22,28
São José do Rio Preto	São José do Rio Preto	137.233	21.616	15,75	185.633	38.840	20,92

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do IBGE (2010a; 2023a)

A verticalização é uma resposta às demandas do mercado, refletindo não apenas uma adaptação às limitações de espaço impostas por restrições jurídicas e físicas, mas também às expectativas de um estilo de vida urbano contemporâneo. Cidades como Santos (Figura 22), Praia Grande e São Vicente, na RM da Baixada Santista, destacam-se nesse movimento, com apartamentos representando uma porção significativa dos domicílios (Tabela 5). Em 2022, na cidade de Santos, os apartamentos representam 67,11% (112.401 unidades) dos domicílios, enquanto em Praia Grande e São Vicente, esses percentuais são de 31,71% (41.232 unidades) e 25,20% (30.164 unidades), respectivamente.

Esses números não apenas refletem uma clara preferência pelo desenvolvimento vertical, mas também ilustram a estratégia adaptativa da região diante de suas características litorâneas e das restrições de espaço para expansão, impostas por barreiras naturais e legislações específicas. Essa estratégia é corroborada pelos relatórios da Secretaria Estadual do Meio Ambiente (SMA, 2013) e da Secretaria de Desenvolvimento Urbano de Santos (SEDURB, 2021), que são enfáticos ao delinear zonas propícias para a verticalização e o adensamento urbano.

Figura 22 – Vistas da região do Tatuapé, Zona Leste de São Paulo e Santos



Fonte: Folha de São Paulo, 2022⁸⁴ e A Tribuna⁸⁵, 2022.

A Região Metropolitana de Campinas (RMC), reconhecida como um centro tecnológico e industrial de destaque no estado, também reflete essa tendência, com um número expressivo de apartamentos (246.359 unidades), que em 2022 representavam 21,30% do total de DPPO e 7,11% dos apartamentos registrados nas RMs (Tabela 4). Esse cenário se alinha com as diretrizes do Caderno Preliminar de Propostas do PDUI para a RMC, que visa a criação de uma metrópole compacta, fomentando a verticalização e o adensamento construtivo em áreas

⁸⁴ Folha de São Paulo. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2022/01/verticalizacao-avanca-e-provoca-debate-sobre-acesso-a-habitacao.shtml>>. Acesso em: 11 mar. 2024.

⁸⁵ A Tribuna. Disponível em: <<https://www.tribuna.com.br/cidades/santos/bem-estruturada-santos-e-atrativa-para-a-construcao-civil>>. Acesso em: 11 mar. 2024.

urbanas já providas de infraestrutura e transporte público adequados (AGEMCAMP e EMPLASA, 2018).

Campinas, cidade-sede da RMC, destaca-se como o principal núcleo dessa dinâmica imobiliária. Em 2022, a cidade contabilizou 132.204 unidades de apartamentos, representando aproximadamente 50% do total de apartamentos desta RM (Tabelas 4 e 5). Esse número corresponde a uma parcela significativa de 30,78% dos Domicílios Particulares Permanentes Ocupados (DPPO) registrados no município (Tabela 5). Em contraste, outros municípios da Região Metropolitana de Campinas apresentam uma distribuição mais heterogênea de apartamentos em relação ao DPPO, com percentuais que variam entre 2,5% e 20%.

A análise dos dados da Tabela 5 também revela um fenômeno notável, a polarização do desenvolvimento vertical em torno das cidades-sede. Essa tendência é particularmente evidente nas Regiões Metropolitanas de Jundiaí, Ribeirão Preto e São José do Rio Preto, com estas duas últimas localizadas fora dos limites da macrometrópole paulista. As cidades-sede dessas regiões têm se destacado como centros de significativa atividade construtiva vertical, uma dinâmica que é explorada com maior detalhe na próxima seção.

Essa situação traz desafios significativos, como o aumento da segregação espacial, a pressão sobre infraestruturas existentes e o impacto ambiental resultante da maior densidade populacional. Para mitigar esses efeitos, é essencial integrar políticas públicas que promovam a inclusão social, a sustentabilidade e a qualidade de vida urbana. A discussão sobre a verticalização deve, portanto, considerar não apenas os aspectos econômicos e de otimização do uso do solo, mas também as implicações sociais e ambientais dessa transformação, buscando estratégias que equilibrem crescimento e qualidade de vida nas metrópoles.

A dinâmica habitacional e demográfica observada nas Regiões Metropolitanas de São Paulo entre 2010 e 2022 revela um panorama complexo e diversificado de urbanização e desenvolvimento do mercado imobiliário, conforme evidenciam as Tabelas 3 e 4. Os dados indicam uma urbanização persistente, impulsionada tanto pelo crescimento natural da população quanto pela migração interna em busca de melhores oportunidades nas áreas urbanas.

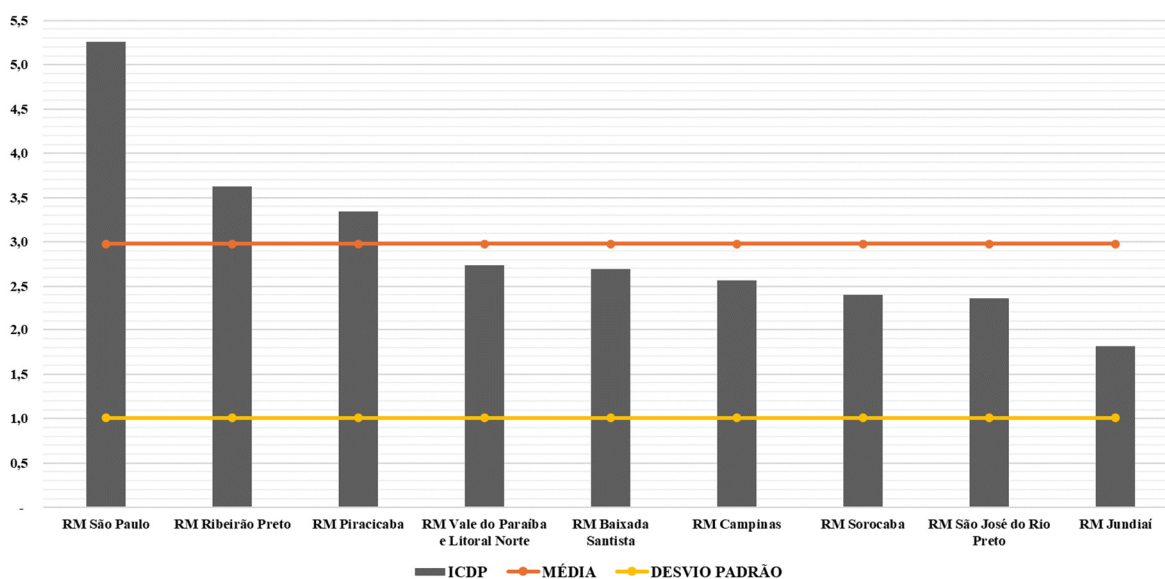
Esse movimento é acompanhado por um aumento considerável no número de domicílios, que supera as taxas de crescimento populacional e reflete diversas dinâmicas do mercado imobiliário, incluindo a especulação e o descompasso entre a oferta de imóveis e a demanda efetiva. Além disso, o cenário evidencia mudanças nas estruturas familiares, o

impacto da pandemia, que alterou as preferências residenciais, e, sobretudo, escancara a ausência de políticas públicas focadas no aproveitamento do estoque imobiliário existente⁸⁶.

Nesse contexto, a transição para uma análise detalhada do Índice de Crescimento de Domicílios e População (ICDP), que considera Crescimento Percentual Anual de Domicílios (CDA) e o Crescimento Percentual Anual da População (CPA), se apresenta como o próximo passo analítico. A análise do ICDP nas Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo, apresentada no Gráfico 3, oferece um panorama sobre a dinâmica habitacional e demográfica no período de 2010 a 2022.

Este estudo, ao relacionar o crescimento anual dos domicílios com o crescimento populacional anual, revela padrões distintos de urbanização e desenvolvimento imobiliário. Quando o ICDP ultrapassa o valor 1, isso indica que o crescimento dos domicílios está ocorrendo em um ritmo mais rápido do que o aumento populacional. Assim, os resultados revelam uma significativa heterogeneidade no ICDP entre as regiões metropolitanas paulistas.

Gráfico 3 - Índice de Crescimento de Domicílios e População (ICDP) para as Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do SEADE, 2023.

⁸⁶ Cabe frisar que durante o período de análise, no estado de São Paulo, as demais categorias de domicílios apresentaram diferentes comportamentos, o número de domicílios particulares permanentes não ocupados – vagos, aumentou 92,9%, passando de 1.122.067 em 2010 para 2.164.139 em 2022, os domicílios particulares permanentes não ocupados de uso ocasional cresceram 34,9%, de 901.551 para 1.216.634, já os domicílios coletivos apresentaram uma ligeira redução de 19,1%, de 22.629 para 18.304, enquanto os domicílios improvisados aumentaram 51,4%, de 11.408 para 17.275. Para fins de comparação, observou-se que os percentuais nas regiões metropolitanas de São José do Rio Preto (RMSJRP) e Ribeirão Preto (RMRP) apresentam particularidades em relação à variação do estado de São Paulo. O crescimento dos domicílios vagos foi especialmente notável na RMRP, atingindo 134,1%, enquanto na RMSJRP foi de 93,9%, ambos acima da média estadual. Já o aumento nos domicílios de uso ocasional foi mais expressivo na RMSJRP, com 88%, comparado a 45% na RMRP, ambas novamente superando a média estadual (SEADE, 2023b).

Esse fenômeno é especialmente evidente na Região Metropolitana de São Paulo, onde o ICDP atingiu 5,26 (Gráfico 3). Esses altos índices indicam uma forte expansão do setor habitacional, impulsionada por políticas governamentais de estímulo à construção civil e pela crescente atração dessas áreas para investimentos imobiliários.

As Regiões Metropolitanas de Ribeirão Preto e Piracicaba estão acima da média. A RMRP, em particular, apresenta o segundo maior índice, refletindo uma intensa atividade de construção de novas residências. Isso reflete um desenvolvimento imobiliário dinâmico na região, conforme destacado no estudo de Lisbôa Rocha e Castro (2023), que examinou a quantidade de lotes protocolados junto ao GRAPROHAB entre 2010 e 2022 em toda a região metropolitana, e complementado por Esteves (2022), que focou especificamente na transformação urbana da cidade-sede. Este último estudo identificou a zona sul como um dos principais polos de verticalização, destacando a dinâmica de crescimento imobiliário na cidade.

As Regiões Metropolitanas de Piracicaba e Baixada Santista, com ICDPs de 3,34 e 2,69, e as Regiões Metropolitanas como Campinas, Sorocaba, Vale do Paraíba e Litoral Norte, e São José do Rio Preto com valores de ICDP que variam de 2,57 a 2,36, também apresentam um crescimento habitacional significativo, embora em um ritmo menos intenso do que as RMs de São Paulo e Ribeirão Preto.

Por fim, a Região Metropolitana de Jundiaí, com um ICDP de 1,82, ainda reflete um crescimento habitacional superior ao populacional, mas em um nível mais baixo em comparação com outras regiões, sugerindo um crescimento mais moderado na construção de domicílios em relação ao crescimento populacional.

Essa análise revela que cada Região Metropolitana (RM) do Estado de São Paulo apresenta dinâmicas habitacionais distintas, influenciadas por uma série de fatores interrelacionados, como o tamanho da população, o desenvolvimento econômico, o planejamento urbano, as políticas habitacionais, e as condições socioeconômicas locais. As variações nos Índices de Crescimento de Domicílios e População (ICDP) entre as diferentes RMs refletem a diversidade das realidades locais, esses contrastes evidenciam a necessidade de políticas públicas diferenciadas, capazes de atender às especificidades de cada região.

Enquanto algumas áreas demandam intervenções que incentivem o desenvolvimento habitacional para acompanhar o crescimento populacional, outras podem requerer estratégias focadas na sustentabilidade e na gestão eficiente dos recursos urbanos, para evitar a superoferta e o consequente impacto negativo sobre o mercado imobiliário e a infraestrutura local. Por fim,

uma análise mais aprofundada das interações entre o mercado imobiliário, os fluxos migratórios e as necessidades específicas das populações locais são cruciais para compreender os fatores subjacentes a essas dinâmicas.

3.3 | Polarização da verticalização nas Regiões Metropolitanas de Ribeirão Preto e São José do Rio Preto

A polarização na verticalização habitacional observada nas cidades-sede das Regiões Metropolitanas de Ribeirão Preto e São José do Rio Preto adiciona uma camada de complexidade ao panorama do desenvolvimento urbano no Estado de São Paulo. Esse fenômeno destaca um contraste marcante na distribuição de domicílios do tipo apartamento entre as regiões metropolitanas, revelando uma urbanização heterogênea. Em algumas áreas, a concentração de unidades habitacionais verticais é intensa nas cidades principais, enquanto em outras, a distribuição é mais equilibrada.

Essa polarização resulta da interação entre forças de mercado, políticas de planejamento urbano e preferências habitacionais, que juntas moldam o tecido urbano de cada região metropolitana de maneira distinta. Esse fenômeno fornece percepções valiosas para a discussão sobre a terceira hipótese desta tese, que trata da expansão da verticalização além da cidade-sede de São José do Rio Preto, ilustrando as variações e contrastes no desenvolvimento habitacional nas regiões metropolitanas do estado.

A análise do número de domicílios do tipo apartamento nas cidades-sede das Regiões Metropolitanas de São Paulo entre 2010 e 2022, conforme mostrado na Tabela 6, ilustra o aumento percentual e a predominância das cidades-sede no total de apartamentos de suas respectivas regiões metropolitanas. A diversidade nas taxas de crescimento e na participação percentual das cidades-sede sublinha a heterogeneidade do desenvolvimento urbano dentro do estado.

Por exemplo, enquanto São Paulo (42,23%) apresenta um crescimento mais moderado no número de apartamentos, cidades como Sorocaba e Jundiaí exibem aumentos exponenciais no aumento percentual no Total de Apartamentos (240,17% e 146,83%, respectivamente), indicando uma ampliação desta tipologia construtiva e da demanda habitacional para além dos núcleos grandes centros urbanos que apresentam mercados consolidados.

Tabela 6 – Evolução do número de Domicílios do tipo Apartamento nas cidades-sede das Regiões Metropolitanas de São Paulo (Censo 2010 - 2022).

Cidades-sede	Domicílios tipo apartamentos	Domicílios tipo apartamentos	Aumento Percentual no Total de Apartamentos	Participação da Cidade-Sede no Total de Apartamentos da RM inserida	
	(2010)	(2022)	(2010 a 2022)	2010	2022
	(un.)	(un.)	(%)	(%)	(%)
São José do Rio Preto	21.616	38.840	79,68	93,33	93,55
Ribeirão Preto	37.622	86.712	130,48	92,35	88,70
Jundiaí	20.212	49.889	146,83	94,70	88,56
São Paulo	1.009.636	1.435.984	42,23	77,55	68,84
Sorocaba	16.760	57.012	240,17	66,85	61,88
Santos	91.228	112.401	23,21	61,11	53,66
São José dos Campos	33.343	71.524	114,51	60,40	52,69
Campinas	85.011	132.204	55,51	73,61	51,93
Piracicaba	12.737	36.569	187,11	51,84	50,06
Total Geral	1.328.165	2.021.135	52,17	-	-

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do IBGE (2010a; 2023a).

Esse padrão de polarização ressalta a complexidade das dinâmicas habitacionais nas regiões metropolitanas e sugere uma diversificação no desenvolvimento urbano dentro do estado. A variação na participação da cidade-sede no total de apartamentos de sua respectiva região metropolitana revela nuances importantes na distribuição populacional e na oferta habitacional (Tabelas 5 e 6). Por exemplo, São José do Rio Preto (93,55%) e Ribeirão Preto (88,70%) mantêm altas taxas de participação, indicando uma concentração de domicílios do tipo apartamento nas cidades-sede, enquanto São Paulo (68,84%) e Campinas (51,93%) experienciam uma diminuição significativa nessa participação ao longo do tempo, refletindo uma “dispersão” desta tipologia para outras cidades dentro da região metropolitana.

As Regiões Metropolitanas de Ribeirão Preto e São José do Rio Preto, conhecidas por suas significativas contribuições econômicas, demográficas e de infraestrutura para o Estado de São Paulo, apresentam um notável crescimento imobiliário, concentrado principalmente em suas cidades-sede (PENHA FILHO, 2015; LISBÔA, 2019; ESTEVES, 2022; LISBÔA, ROCHA e CASTRO, 2023). Esse dinamismo no setor imobiliário é impulsionado por uma série de fatores interrelacionados, que vão além da mera atração econômica, incluindo a disponibilidade de terrenos adequados, políticas de zoneamento favoráveis, um mercado imobiliário robusto com compradores e investidores de perfil especulativo, e uma demanda crescente por residências situadas próximas a serviços essenciais e comodidades urbanas.

Para aprofundar a discussão sobre Ribeirão Preto e São José do Rio Preto, é crucial contextualizar as características gerais dessas regiões metropolitanas, explorando os fatores que

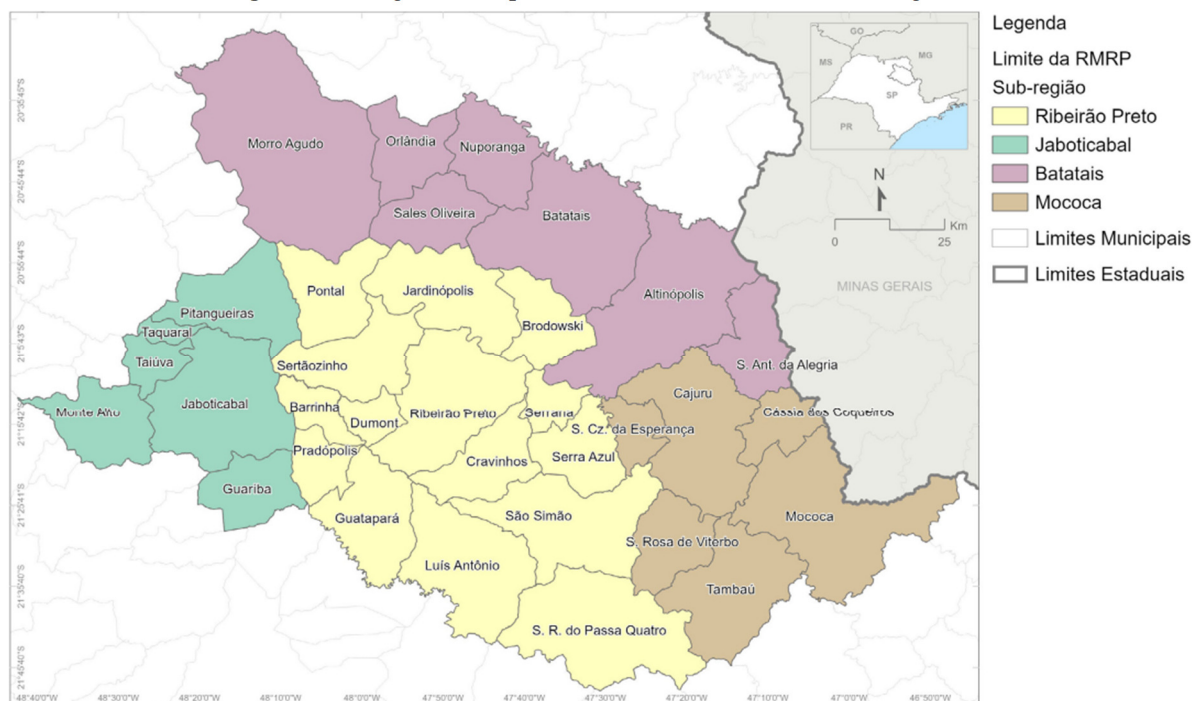
contribuem para a manifestação expressiva desse fenômeno nas cidades-sede. A análise da evolução dos domicílios do tipo apartamento, conforme apresentada, serve como ponto de partida para investigar como a verticalização impacta a dinâmica urbana e social dessas áreas.

3.3.1 | Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP)

A Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP), localizada na região centro-oeste do Estado de São Paulo, na divisa com Minas Gerais, foi instituída pela Lei Complementar nº 1.290, de 6 de julho de 2016. Ela é composta por 34 municípios, distribuídos em quatro sub-regiões, Ribeirão Preto (15 cidades), Jaboticabal (6 cidades), Batatais (7 cidades) e Mococa (6 cidades). Esta configuração geográfica é detalhada na Figura 23 e na Tabela 7.

A RMRP destaca-se pelo seu significativo Produto Interno Bruto (PIB) de R\$ 73,318 bilhões e uma população de 1.647.728 habitantes, evidenciando um crescimento populacional anual de 0,73% entre 2010 e 2022. O inventário habitacional, que conta com 729.456 domicílios, registrou um aumento anual de 2,65% no período, dos quais 604.498 são ocupados permanentemente, destes, 97.762 são classificados como apartamentos (FIPE, 2021a; SEADE, 2023a; SEADE, 2023b; IBGE, 2023).

Figura 23 – Região Metropolitana de Ribeirão Preto e as sub-regiões



Fonte: FIPE, 2021, p. 15.

A Tabela 7 oferece uma visão ampliada das dinâmicas econômicas, demográficas e domiciliares dentro da Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP). A sub-região Ribeirão Preto se destaca como o centro econômico da região metropolitana, abarcando a maior parcela

do PIB. Esse dado sinaliza a concentração de atividades econômicas, que, com a presença de serviços, indústrias e instituições, atuam como motores do crescimento econômico (FIPE, 2021a). Essa concentração é acompanhada por uma densidade populacional significativa, o que indica que essa sub-região não apenas atrai empresas e investimentos, mas também trabalhadores, suas famílias, visitantes e investidores em busca de oportunidades, dinamizando, assim, o mercado imobiliário.

As sub-regiões de Jaboticabal, Batatais e Mococa, embora contribuam economicamente, são menos expressivas em termos demográficos e habitacionais, refletindo uma distribuição de recursos e oportunidades que não é homogênea, o que levanta questões sobre equidade no planejamento urbano e regional.

Ao concentrar a análise na sub-região de Ribeirão Preto como epicentro de crescimento da região metropolitana, as Tabelas 7, 8 e 9 revelam as camadas subjacentes do desenvolvimento habitacional e demográfico.

Tabela 7 – PIB, variáveis demográficas e de domicílios para as sub-regiões pertencentes a Região Metropolitana de Ribeirão Preto

Sub-regiões	PIB 2020 (R\$ bilhões)	População 2010 (un.)	População 2022 (un.)	Domicílios 2010 (un.)	Domicílios 2022 (un.)
Ribeirão Preto	52,976	1.008.685	1.140.056	355.673	506.023
Jaboticabal	7,789	197.270	199.734	68.681	87.425
Batatais	7,569	164.669	167.049	58.376	72.352
Mococa	4,983	140.516	141.272	50.466	63.656
TOTAL	73,318	1.511.140	1.648.111	533.196	729.456

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do SEADE (2023a).

O papel de Ribeirão Preto como núcleo metropolitano destaca-se não apenas pelo seu significativo contributo ao PIB regional, mas também pela sua influência na densidade habitacional e demográfica. Essa centralidade econômica e a capacidade de atração de Ribeirão Preto manifestam-se claramente nas dinâmicas urbanas e socioeconômicas dos municípios vizinhos, como Jardinópolis, Brodowski e Dumont, que apresentam Taxas de Crescimento Populacional Anual (CPA) superiores às da cidade-sede, indicando uma atração que se estende para além dos limites da cidade.

A análise subsequente, especialmente por meio da Tabela 9, oferece uma visão detalhada do crescimento habitacional nos municípios que compõem a sub-região de Ribeirão Preto entre 2010 e 2022. Esse exame detalhado revela uma diversidade de tendências no

desenvolvimento de domicílios, incluindo variações no crescimento de Domicílios Particulares Permanentemente Ocupados (DPPO) e, mais especificamente, de domicílios do tipo apartamento. A hegemonia de Ribeirão Preto estende-se ao setor habitacional, dominando a maioria dos DPPO e, de forma ainda mais acentuada, quase a totalidade dos domicílios tipo apartamento, refletindo sua centralidade e capacidade de atração.

Tabela 8 – PIB e variáveis demográficas para os domicílios da sub-região Ribeirão Preto

Sub-região Ribeirão Preto	PIB 2020 (R\$ bilhões)	População 2010 (un.)	População 2022 (un.)	Taxa de Crescimento Populacional Anual (CPA) - 2010 -2022 (%)
Ribeirão Preto	35.218.869.200	604.682	698.642	1,21
Sertãozinho	6.643.888.832	110.074	126.887	1,19
Luís Antônio	1.450.489.198	11.286	12.265	0,70
Cravinhos	1.408.566.248	31.691	33.281	0,41
Jardinópolis	1.384.172.257	37.661	45.282	1,55
Pontal	1.303.918.803	40.244	37.607	-0,56
Serrana	1.183.584.261	38.878	43.909	1,02
Pradópolis	1.068.675.331	17.377	17.078	-0,14
Brodowski	805.025.937	21.107	25.201	1,49
Santa R. do P. Quatro	759.046.026	26.478	24.833	-0,53
Barrinha	553.730.471	28.496	32.092	0,99
São Simão	472.877.535	14.346	13.442	-0,54
Dumont	282.638.921	8.143	9.471	1,27
Guatapar	251.978.918	6.966	7.320	0,41
Serra Azul	188.938.182	11.256	12.746	1,04
Total Geral	52.976.400.120	1.008.685	1.140.056	1,03

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do SEADE (2023a).

Curiosamente, a taxa de crescimento anual de apartamentos (TCA Apartamentos) em Ribeirão Preto (7,21%) supera as taxas de crescimento geral de domicílios (3,24%) e de DPPO (2,60%), conforme apresentado pela Tabela 9. Esse dado sugere uma resposta adaptativa à demanda por moradia em um contexto de crescimento populacional, dinâmicas empresariais e valorização de terrenos urbanos.

Tabela 9 – Variáveis domiciliares para os municípios integrantes a sub-região Ribeirão Preto

Sub-região RP	Domicílios 2010					Domicílios 2022					Taxa de Crescimento Domiciliar Anual (CDA) 2010 -2022 (%)	Taxa de Crescimento Anual DPPO (TCA DPPO) 2010 -2022 (%)	Taxa de Crescimento Anual Apartamentos (TCA APTO) 2010 -2022 (%)
	Total de Domicílios (un.)	Domicílio Particular Permanente Ocupado (DPPO)				Total de Domicílios (un.)	Domicílio Particular Permanente Ocupado (DPPO)						
		Total (un.) [a]	Tipo Apartamento (un.) [c]		% total DPPO (c ÷ a)		% total apto Sub-RM. (c ÷ b)	Total (un.) [d]	Tipo Apartamento (un.) [f]				
Ribeirão Preto	219.614	195.338	37.622	11,95	97,10	321.951	265.935	86.712	20,67	93,64	3,24	2,60	7,21
Sertãozinho	37.001	33.056	624	0,20	1,61	53.601	45.875	4.889	1,17	5,28	3,14	2,77	18,71
Serrana	11.814	11.176	389	0,12	1,00	17.106	14.890	549	0,13	0,59	3,13	2,42	2,91
Jardinópolis	13.088	11.134	16	0,01	0,04	19.023	14.872	151	0,04	0,16	3,17	2,44	20,57
Pontal	12.688	11.682	32	0,01	0,08	15.448	13.115	37	0,01	0,04	1,65	0,97	1,22
Cravinhos	10.498	9.216	36	0,01	0,09	13.019	11.349	55	0,01	0,06	1,81	1,75	3,59
Barrinha	9.422	8.415	4	0,00	0,01	12.781	11.196	156	0,04	0,17	2,57	2,41	35,70
Santa R. P. Quatro	10.864	8.765	18	0,01	0,05	12.604	9.468	5	0,00	0,01	1,25	0,64	-10,12
Brodowski	7.233	6.385	0	0,00	0,00	10.525	8.879	38	0,01	0,04	3,18	2,79	-
Pradópolis	5.633	5.083	1	0,00	0,00	6.802	5.865	3	0,00	0,00	1,58	1,20	9,59
São Simão	5.306	4.427	0	0,00	0,00	6.420	4.878	1	0,00	0,00	1,60	0,81	-
Luís Antônio	3.608	3.210	0	0,00	0,00	5.005	4.169	0	0,00	0,00	2,76	2,20	-
Dumont	2.699	2.382	5	0,00	0,01	3.809	3.296	6	0,00	0,01	2,91	1,54	1,53
Serra Azul	3.384	2.575	0	0,00	0,00	4.557	3.092	3	0,00	0,00	2,51	1,54	-
Guatapar	2.821	2.044	0	0,00	0,00	3.372	2.533	1	0,00	0,00	1,50	1,80	-
GERAL	355.673	314.888	38.747 [b]	12,31	100	506.023	419.412	92.606 [e]	22,08	100,00	2,98	2,42	7,53

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do IBGE (2010a; 2023a) e SEADE (2023b).

Municípios como Sertãozinho e Jardinópolis também exibem elevadas Taxas de Crescimento Anual de Apartamentos (TCA Apartamentos), com 18,71% e 20,57%, respectivamente. Embora menores em comparação, esses índices indicam que a produção de apartamentos não é um fenômeno exclusivo ao núcleo metropolitano, mas também se manifesta nos municípios vizinhos. Essas cidades, conectadas a Ribeirão Preto por importantes eixos rodoviários e desempenhando funções complementares, refletem um nível de integração territorial que promove a residência fora da cidade-sede (FIPE, 2021a).

Por outro lado, municípios como Santa Rosa do Viterbo, Luís Antônio e outros mostram TCA Apartamentos nulas ou praticamente estagnadas, indicando um cenário onde o crescimento da população não está sendo acompanhado por um aumento na oferta de habitação vertical. Essa estagnação pode ser atribuída a uma série de fatores, incluindo o nível de desenvolvimento urbano municipal, limitações econômicas, preferências culturais por tipos de domicílio unifamiliares, ou ausência de políticas urbanas locais que incentivem essa dinâmica.

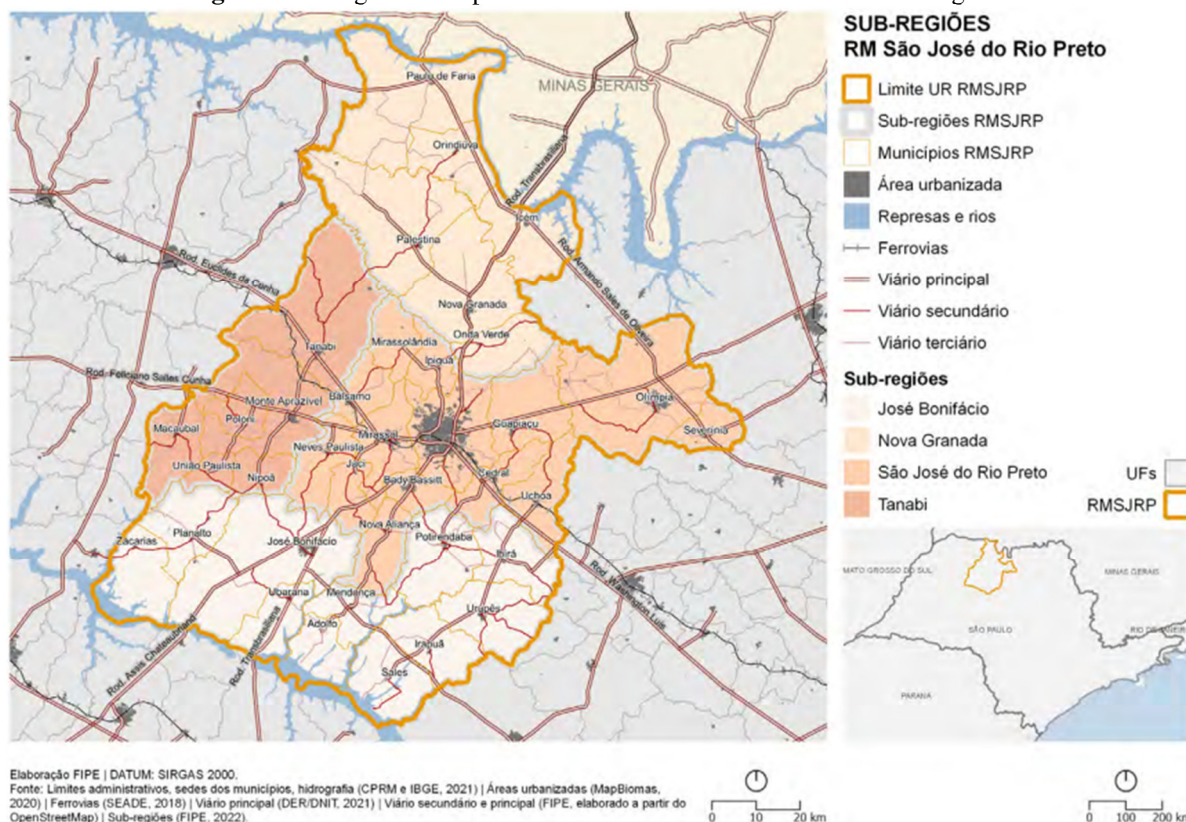
A análise geral da Tabela 9 mostra um aumento médio anual de 2,98% nos domicílios totais e de 2,42% nos DPPO para a sub-região como um todo, com um notável crescimento de 7,53% nos domicílios do tipo apartamento. Esses números destacam uma realidade em que a verticalização habitacional se configura como uma resposta estratégica à densificação populacional e reflete possíveis mudanças no perfil demográfico e socioeconômico da região.

3.3.2 | Região Metropolitana de São José do Rio Preto (RMSJRP)

A Região Metropolitana de São José do Rio Preto (RMSJRP), localizada no noroeste do Estado de São Paulo, na divisa com Minas Gerais, foi criada pela Lei Complementar nº 1.359, de 24 de agosto de 2021. Com São José do Rio Preto como município-sede, essa região abrange outros 36 municípios, organizados em quatro sub-regiões: São José do Rio Preto (14 municípios), José Bonifácio (11 municípios), Tanabi (6 municípios) e Nova Granada (6 municípios). Essa divisão geográfica é ilustrada pela Figura 24 e pela Tabela 10.

Essa região, com um Produto Interno Bruto (PIB) de R\$ 35,461 bilhões e uma população de 840.133 habitantes, apresentou um crescimento populacional anual de 1,21% entre 2010 e 2022. Conta com 448.197 domicílios, o que representa um aumento anual de 2,85% nesse período, dos quais 367.435 são permanentemente ocupados, e, desses, 41.518 são apartamentos (FIPE, 2021a; SEADE, 2023a; SEADE, 2023b; IBGE, 2023).

Figura 24 – Região Metropolitana de São José do Rio Preto e as sub-regiões



Fonte: FIPE, 2022b, p. 16.

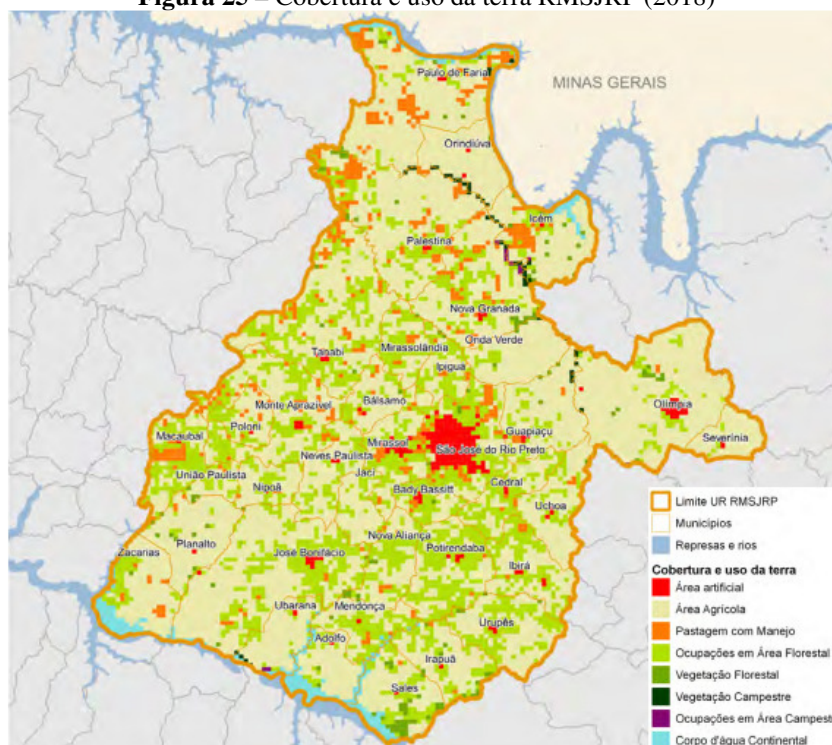
O território que hoje compõe a RMSJRP passou por um ponto de inflexão por volta de 1850⁸⁷, com a migração de mineiros para a porção noroeste da província de São Paulo, motivada pelo declínio na produção de ouro e pedras preciosas em Minas Gerais. Esse movimento pioneiro marcou o início da ocupação da área, que inicialmente se dedicou à agricultura de subsistência e, posteriormente, às culturas de maior escala, como algodão e café, além da pecuária (MONBEIG, 1984). A infraestrutura de transporte, que evoluiu de caminhos boiadeiros para ferrovias e rodovias, desempenhou um papel fundamental na conexão desses núcleos emergentes com outras regiões produtivas do estado.

a Região Metropolitana de São José do Rio Preto mantém um caráter predominantemente rural, evidenciado pelas extensas áreas dedicadas às atividades agrícolas (Figura 25), com a lavoura de cana-de-açúcar (Figura 26) destacando-se como a principal cultura. Essa predominância reflete a vocação histórica da região para o agronegócio, que continua a desempenhar um papel crucial na economia local. Além da cana-de-açúcar, outras

⁸⁷ É importante mencionar a influência da Lei nº 601 conhecida como “Lei de terras”, que foi promulgada em 1850. Embora essa legislação tenha sido criada, em parte, com o objetivo de conter a ocupação de terras devolutas por posseiros, teve efeitos paradoxais, incentivando a ocupação de terras em vez de contê-la (GHIRARDELLO, 2002)

atividades agropecuárias também são expressivas, como a criação de gado, as pastagens extensivas e o cultivo de lavouras perenes e temporárias, incluindo frutas e grãos. Tal configuração agropecuária contrasta com o núcleo urbano de São José do Rio Preto, que se desenvolve como um importante polo econômico e de serviços.

Figura 25 – Cobertura e uso da terra RMSJRP (2018)



Fonte: FIPE, 2022c, p. 24.

Figura 26 – Mapeamento das lavouras de cana-de-açúcar e áreas urbanizadas no Noroeste do Estado de São Paulo - 2023



Fonte: MAPBIOMAS, 2023⁸⁸, editado pelo autor.

⁸⁸ Plataforma de dados do MapBiomas – Uso e Cobertura. Disponível em: <<https://plataforma.brasil.mapbiomas.org/cobertura?activeBaseMap=4&layersOpacity=70&activeModule=cover>>

Essa realidade agrária destaca a persistência do setor primário na economia regional (FIPE, 2022c). Esta dinâmica desempenha um papel central na configuração espacial dos municípios⁸⁹.

Conforme apontado pela FIPE (2022c), a elevada lucratividade das atividades agrícolas, especialmente o cultivo de cana-de-açúcar, incentiva a busca e aquisição de grandes extensões de terra para esse fim, resultando em uma competição direta com o desenvolvimento urbano. Segundo Lima e Monasterio (2022):

o tamanho espacial da cidade aumenta com o crescimento da renda média e do tamanho da população, e diminui com o aumento dos custos de deslocamento ou do aluguel da terra agrícola. Uma população urbana maior exige a expansão da área da cidade para acomodar novas habitações. Da mesma forma, aumentos na renda geram um aumento na demanda por espaço habitacional e, conseqüentemente, expandem o tamanho espacial urbano. Inversamente, aumentos nos custos de deslocamento causam uma redução na renda disponível dos consumidores, o que acaba gerando uma redução na demanda por habitação. Finalmente, preços mais altos da terra agrícola estão associados a um aumento no custo de oportunidade de converter terras rurais para fins urbanos, o que também tende a gerar áreas urbanas mais compactas (2022)⁹⁰.

Deste modo, a crescente demanda por novas propriedades rurais e o estabelecimento de redes de arrendamento e parcerias revelam um cenário onde o valor do solo agrícola rivaliza com as necessidades de expansão urbana. Esse contexto enfatiza o desafio de equilibrar a preservação ambiental, a sustentabilidade e a segurança dos recursos hídricos e alimentares diante da expansão da monocultura e da urbanização progressiva.

A Tabela 10 apresenta dados sobre o PIB, a população e o número de domicílios em 2010 e 2022 das sub-regiões que compõem a Região Metropolitana de São José do Rio Preto, destacando São José do Rio Preto como um epicentro de crescimento econômico, populacional

age&activeModuleContent=coverage%3Acoverage_main&activeYear=2023&mapPosition=-20.397410%2C-50.532906%2C9&timelineLimitsRange=1985%2C2023&activeLayers=state%2Cmunicipality&baseParams[territoryType]=1&baseParams[territories]=10001%3BBrasil%3B1%3BPa%3C%ADs%3B0%3B0%3B0%3B0&baseParams[activeClassTreeOptionValue]=default&baseParams[activeClassTreeNodeIds]=4%2C6%2C31%2C5&baseParams[activeSubmodule]=coverage_main&baseParams[yearRange]=1985-2023>. Acesso em: 11 nov. 2024.

⁸⁹ Similarmente, na Região Metropolitana de Ribeirão Preto, as práticas agrícolas, particularmente aquelas relacionadas à cana-de-açúcar, desempenham um papel central na economia regional (até mesmo mais intensamente do que na RMSJRP, conforme demonstrado na Figura 26). Essas atividades não apenas impulsionam a integração econômica, mas também “moderam” a expansão das áreas urbanas em razão da lucratividade em destinar as propriedades a esse uso rural. Logo, a presença de plantações de cana-de-açúcar age como uma “contenção” a expansão do tecido urbano, retardando inclusive o processo de conurbação entre municípios próximos, a exemplo do que ocorre nas cidades de Ribeirão Preto e Sertãozinho (FIPE, 2021b).

⁹⁰ Tradução livre do autor. No original: “*the spatial size of the city increases with higher average income and population size and decreases with higher commuting costs or higher agriculture land rent. A larger urban population requires an expansion of the city area to accommodate new housing. Similarly, increases in income generate increases in demand for housing space and, consequently, expands the urban spatial size. Inversely, increases in commuting costs cause a reduction in the disposable income of consumers, which ends up generating a reduction in the demand for housing. Finally, higher agricultural land prices are associated with an increase in the opportunity cost of converting rural land for urban purposes, which also tends to generate compact urban areas.*”. (LIMA e MONASTERIO, 2022, p. 20).

e imobiliário. Essa sub-região não só contribui com uma parcela significativa para o PIB regional, mas também concentra mais de 70% da população residente e dos domicílios, sublinhando seu papel vital no desenvolvimento da região metropolitana.

As demais sub-regiões, José Bonifácio, Tanabi e Nova Granada, apresentam um crescimento econômico e demográfico menos expressivo na RM. Apesar de contribuírem em menor escala para o PIB regional, o significativo aumento populacional, especialmente na sub-região José Bonifácio, onde a população mais que dobrou, evidencia um vigoroso processo de expansão. O acréscimo no número de domicílios ressalta a evolução do setor imobiliário, indicando uma demanda habitacional em ascensão e apontando para potenciais oportunidades de investimento nessas áreas.

Tabela 10 – PIB, variáveis demográficas e de domicílios para as sub-regiões pertencentes a Região Metropolitana de São José do Rio Preto

Sub-regiões	PIB 2020	População	População	Domicílios	Domicílios
	(R\$ bilhões)	2010 (un.)	2022 (un.)	2010 (un.)	2022 (un.)
São José do Rio Preto	26.815.742.428	614.728	745.638	230.377	333.507
José Bonifácio	4.121.545.839	104.832	222.432	42.047	56.205
Tanabi	2.416.176.568	64.732	66.971	26.553	32.609
Nova Granada	2.107.836.333	55.841	59.695	21.063	25.876
TOTAL	35.461.301.168	840.133	1.094.736	320.040	448.197

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do SEADE (2023a; 2023b).

Dessa forma, a sub-região de São José do Rio Preto emerge como o núcleo central da Região Metropolitana, proporcionando um nível de interação entre os municípios que sustenta sua classificação como Região Metropolitana. Esse destaque deve-se principalmente à sua posição hierárquica, concentrando atividades comerciais, serviços e infraestruturas tanto públicas quanto privadas (FIPE, 2022c).

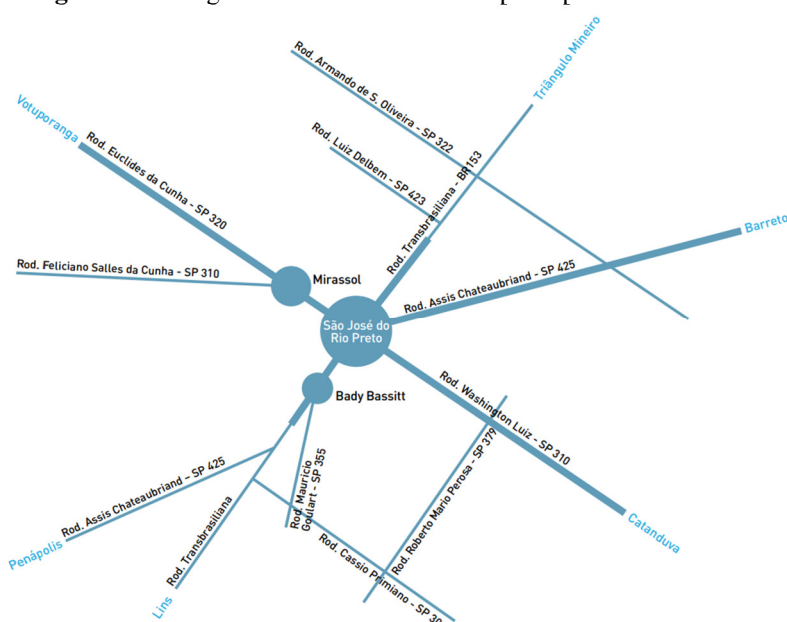
Esse fenômeno é impulsionado principalmente por dois fatores, a predominância de municípios com população inferior a 50.000 habitantes em seu entorno e uma malha rodoviária radial estratégica (Figuras 27, 28 e 29). Essa configuração coloca São José do Rio Preto e municípios vizinhos, como Mirassol e Bady Bassitt, em uma posição crucial na infraestrutura viária regional (FIPE, 2022c; LISBÔA, ROCHA e CASTRO, 2023). As rodovias⁹¹

⁹¹ A rodovia federal Transbrasiliana (BR-153) desempenha um papel fundamental na ligação norte-sul do Brasil, conectando os Estados do Pará, Tocantins, Goiás, Minas Gerais, São Paulo, Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul, estendendo-se até a fronteira com o Uruguai. De forma semelhante, a rodovia estadual Washington Luís (SP-310) é uma via radial crucial que interliga a capital paulista aos principais municípios do interior do estado. Ela tem início na cidade de Cordeirópolis, passando por Rio Claro, São Carlos, Araraquara, Catanduva, São José do Rio Preto e Mirassol, onde se conecta a outras importantes rodovias paulistas. A partir daí, segue em direção a vários municípios do noroeste paulista, até alcançar a divisa com o Mato Grosso do Sul.

Transbrasiliana (BR-153) e Washington Luís (SP-310) exemplificam essa configuração, essas vias são fundamentais para a conectividade regional e inter-regional, ampliando o acesso a mercados produtivos em todo o Estado de São Paulo e além.

Elas são essenciais para o transporte de mercadorias, fortalecendo a economia local, e promovem a mobilidade das pessoas, facilitando o acesso a serviços e educação. Esse dinamismo impulsiona a oferta de moradias pela iniciativa privada, influenciando significativamente o desenvolvimento e a configuração espacial da metrópole (FIPE, 2022c; LISBÔA, ROCHA e CASTRO, 2023).

Figura 27 – Diagrama da malha rodoviária principal da RMSJRP

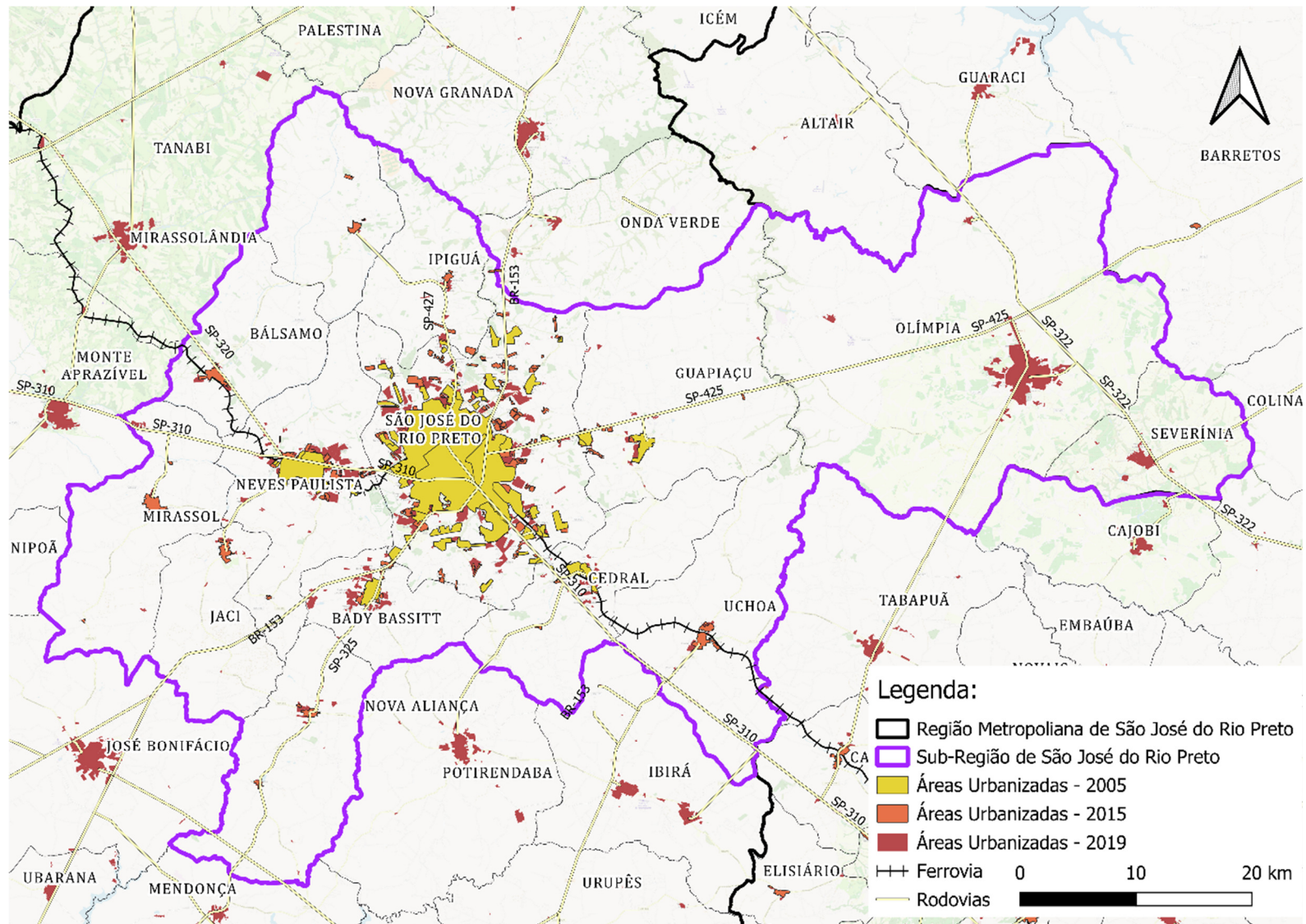


Fonte: FIPE, 2022c, p. 84.

A expansão urbana está intrinsecamente ligada à infraestrutura rodoviária, com a área urbana de São José do Rio Preto se desenvolvendo em estreita relação com essa rede de estradas e rodovias. Essa conexão facilita o acesso entre diferentes áreas, estimulando o desenvolvimento urbano e direcionando o crescimento, conforme destacado nas Figuras 28 e 29.

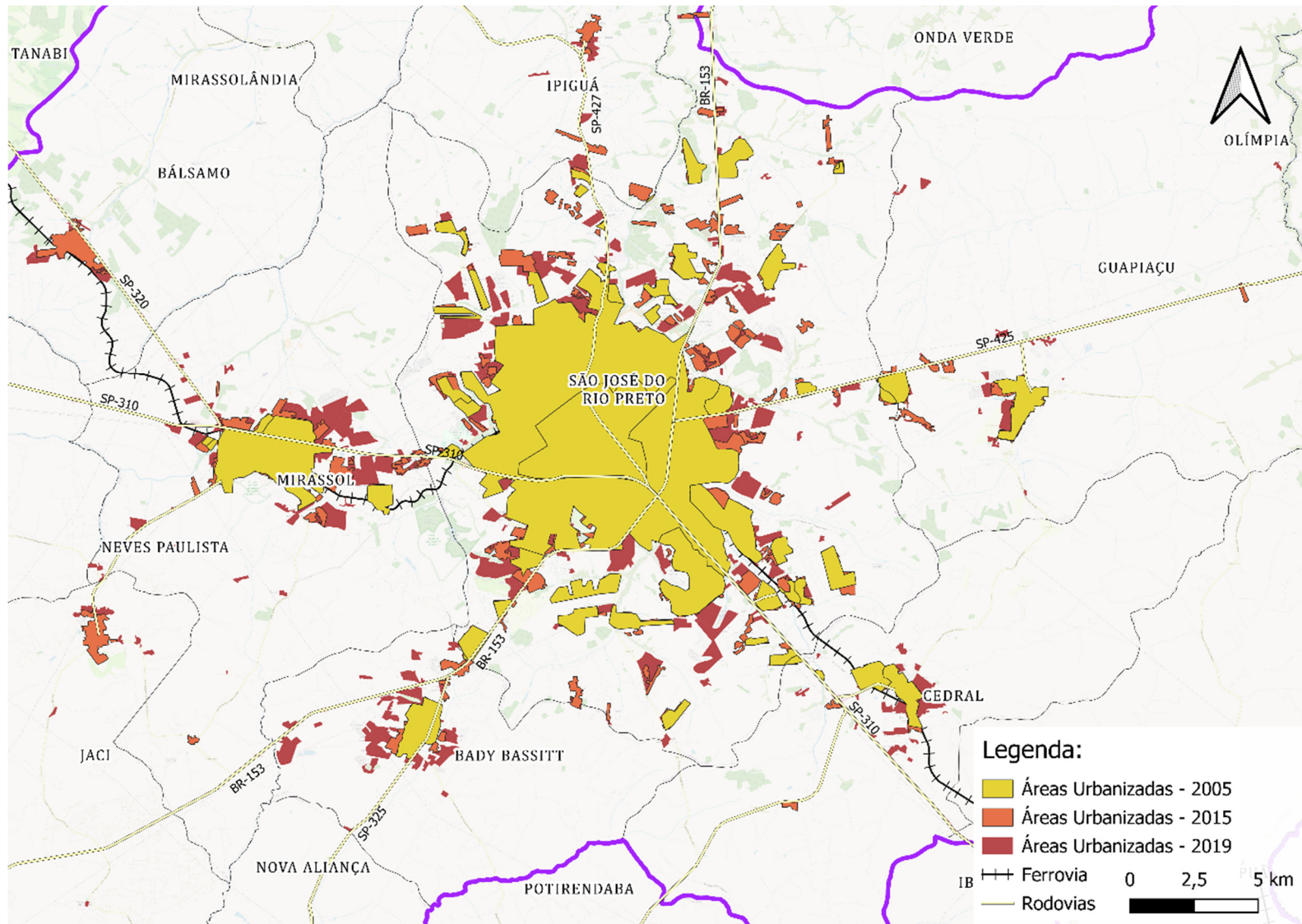
A importância da interconexão viária se estende além dos limites de São José do Rio Preto, impactando também o mercado imobiliário nos municípios adjacentes. Cidades como Bady Bassitt e Mirassol, estrategicamente localizadas ao longo das rodovias, têm experimentado um significativo crescimento urbano em direção à cidade-sede. O processo de conurbação, especialmente evidente entre São José do Rio Preto e Mirassol, ao longo do eixo da Rodovia SP-310, reflete a expansão das áreas urbanizadas, conforme mostrado nas Figuras 28 e 29 relacionadas ao desenvolvimento urbano da sub-região.

Figura 28 – Evolução das Áreas Urbanizadas na Sub-região SJRP – 2005, 2015 e 2019.



Fonte: Elaborado pelo autor por meio de dados do IBGE, 2019.

Figura 29 – Evolução das Áreas Urbanizadas com destaque para as cidades de São José do Rio Preto, Mirassol e Bady Bassitt – 2005, 2015 e 2019.



Fonte: Elaborado pelo autor por meio de dados do IBGE, 2019.

São José do Rio Preto, como núcleo metropolitano, lidera as dinâmicas econômicas, demográficas e habitacionais, conforme indicam as Tabelas 11 e 12.

Tabela 11 – PIB e variáveis demográficas para os domicílios da sub-região São José do Rio Preto

Sub-região Ribeirão Preto	PIB 2020	População 2010	População 2022	Taxa de Crescimento Populacional Anual (CPA) - 2010 -2022
	(R\$ bilhões)	(un.)	(un.)	(%)
São José do Rio Preto	18,694	408.258	480.439	1,37
Mirassol	2.259	53.792	63.337	1,37
Olímpia	2.125	50.024	55.075	0,80
Guapiaçu	0,718	17.869	21.711	1,64
Jaci	0,559	5.657	7.613	2,51
Bady Bassitt	0,466	14.603	27.260	5,34
Cedral	0,389	7.972	12.618	3,90
Uchoa	0,351	9.471	10.394	0,78
Severínia	0,253	15.501	14.576	-0,51
Bálsamo	0,246	8.160	9.596	1,36
Neves Paulista	0,243	8.772	9.690	0,83
Nova Aliança	0,232	5.891	6.693	1,07
Mirassolândia	0,162	4.295	4.669	0,70
Ipiguá	0,113	4.463	21.967	14,20
Total Geral	26,815	614.728	745.638	1,62

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do SEADE (2023a).

Esse protagonismo se reflete nos municípios vizinhos, resultando em altas taxas de crescimento populacional em cidades como Ipiguá, que apresenta uma taxa anual de crescimento populacional (CPA) de 14,20%, seguida por Bady Bassitt e Cedral, com taxas de 5,34% e 3,90%, respectivamente. Esses índices superam tanto os da sub-região quanto os da cidade-sede, demonstrando um aumento populacional que pode ter suas raízes em um fluxo migratório motivado pela busca por custos de vida e terrenos urbanos mais acessíveis.

Essa migração traz consigo desafios significativos, como o aumento nos índices de violência urbana e a pressão sobre os serviços públicos. Mirassol, Guapiaçu e Bady Bassitt, por exemplo, enfrentam um crescimento nas taxas de mortalidade violenta (FIPE, 2021a), enquanto há escassez de vagas em creches e instabilidade no fornecimento de energia elétrica em locais como Bady Bassitt (CARVALHO, 2023).

A Tabela 12 proporciona uma análise detalhada do desenvolvimento habitacional nos municípios da sub-região de São José do Rio Preto entre 2010 e 2022. A avaliação desses dados revela diferentes padrões relacionados ao crescimento de domicílios, além de evidenciar variações no aumento de residências particulares ocupadas permanentemente, em especial as classificadas como apartamentos.

As disparidades nas taxas de crescimento de domicílios, sobretudo de apartamentos, refletem a diversidade regional em termos de desenvolvimento econômico, maturidade do setor imobiliário e acesso a oportunidades. Este panorama oferece uma base sólida para explorar a Hipótese 3, que aborda a lógica da verticalização residencial além da cidade-sede, São José do Rio Preto.

Segundo os dados do IBGE (2010a; 2023a), São José do Rio Preto mantém sua posição dominante no cenário habitacional, contabilizando 38.840 apartamentos em 2022, o que representa uma Taxa de Crescimento Anual de Apartamentos (TCA-Apartamentos) de 5,00% entre 2010 e 2022. Esse crescimento expressivo é impulsionado por políticas de zoneamento favoráveis e por investimentos contínuos em infraestrutura, que consolidam o município como o principal polo de crescimento urbano e imobiliário da sub-região. A cidade, além de concentrar a maior oferta habitacional, se destaca pela diversidade de tipologias e pela inovação em projetos, o que reforça sua posição como um centro econômico e residencial dinâmico.

Esse cenário reflete uma dinâmica urbana vigorosa, com São José do Rio Preto atraindo tanto novos investimentos quanto uma população em crescimento. A cidade atua como um polo de atração econômica, promovendo o desenvolvimento local em termos qualitativos e quantitativos, à medida que o mercado imobiliário responde à demanda por moradias contemporâneas e diversificadas.

A concentração de infraestrutura consolidada e a valorização do solo são fatores centrais que impulsionam essa contínua expansão da verticalização. São José do Rio Preto se consolida como uma referência no desenvolvimento imobiliário da sub-região, oferecendo uma ampla variedade de opções habitacionais e reafirmando sua relevância como o principal centro econômico e residencial do entorno imediato. Enquanto isso, Mirassol e Olímpia começam a emergir com seus próprios padrões de crescimento habitacional, embora em uma escala menor quando comparados à cidade-sede.

Mirassol, tem experimentado um desenvolvimento habitacional significativo como reflexo de seu crescimento econômico. A proximidade com São José do Rio Preto e a expressiva participação da indústria⁹² em seu Produto Interno Bruto (PIB) impulsionam a demanda por moradia, tornando a cidade um polo atrativo para trabalhadores e novos investimentos.

⁹² Em comparação com o cenário estadual, onde o setor de Serviços domina a economia de São Paulo com 61,84% do PIB, em Mirassol, o setor de Serviços tem uma contribuição significativa, representando 59% do Valor Adicionado Setorial (VAS). Entretanto, o setor industrial em Mirassol, responsável por 26,1% do VAS, tem um papel mais relevante no desenvolvimento econômico local do que por exemplo na vizinha São José do Rio Preto,

Esse cenário é reforçado inclusive pela atuação de empresas de capital aberto na provisão habitacional, entre 2013 e 2020, a MRV, por exemplo, produziu três empreendimentos habitacionais na cidade, totalizando 22 blocos e 704 apartamentos (Figura 30).

Figura 30 – Parque Manhattan, Residenciais Melina e Residencial Moritzi - MRV | Mirassol



Fonte: Google Earth, 2024, editado pelo autor.

onde a indústria responde por apenas 11,55% do VAS, enquanto os serviços dominam com 78,1% (SEADE, 2021a; SEADE, 2021b).

A cidade de Mirassol registrou uma Taxa de Crescimento Anual de Apartamentos (TCA-Apartamentos) de 3,89%, totalizando 1.371 apartamentos em 2022 (Tabela 12). Esse crescimento habitacional gradual acompanha a consolidação de Mirassol como um município complementar ao núcleo econômico de São José do Rio Preto, respondendo às demandas habitacionais geradas por seu dinamismo industrial e sua localização estratégica em relação à cidade-sede.

Olímpia, por outro lado, tem experimentado um crescimento imobiliário impulsionado pelo turismo⁹³. O desenvolvimento de seu parque imobiliário (Figura 31) está diretamente relacionado ao sucesso de suas atrações turísticas, como os complexos de parques aquáticos, que atraem milhões de visitantes⁹⁴ e fomentam a construção de empreendimentos residenciais, tanto para uso sazonal quanto permanente.

Olímpia registrou uma TCA-Apartamentos de 5,30%, totalizando 487 apartamentos em 2022, evidenciando um significativo movimento de expansão imobiliária (Tabela 12). Esse crescimento habitacional reflete não apenas o boom do turismo local, mas também uma reconfiguração do setor imobiliário, que se adapta às demandas de investidores e visitantes.

A oferta imobiliária na cidade inclui moradias destinadas ao uso permanente, temporárias ou como segundas residências e, muitas vezes, serve como forma de investimento, aproveitando o fluxo turístico crescente e as oportunidades de rentabilidade proporcionadas por essa dinâmica econômica, complementando os empreendimentos voltados exclusivamente à oferta hoteleira⁹⁵.

⁹³ “Em 2021 foi criada a Lei dos Distritos Turísticos. Planejados para serem áreas geográficas especificamente demarcadas como de alto potencial turístico, os distritos visam, entre outros, melhorar a segurança jurídica aos empreendedores, a atuação articulada entre atores públicos e privados, e a atração de investimentos e empreendimentos turísticos, com alto resultado na geração de empregos, na diversificação da oferta turística de São Paulo e no aumento do fluxo de turistas” (SÃO PAULO, 2021).

⁹⁴ Dados de 2023 mostram que os complexos de parques aquáticos em Olímpia, como o Thermas dos Laranjais e o Hot Beach, atraíram 2,989 milhões de visitantes no total. O Thermas dos Laranjais recebeu 1,954 milhões de visitantes, com um crescimento de 13,0% em relação ao ano anterior, enquanto o Hot Beach teve 1,035 milhões de visitantes, representando um aumento de 13,2% em comparação com 2022. Esses números reforçam o impacto positivo do turismo na cidade, especialmente no setor imobiliário, impulsionado pelo aumento na demanda por moradias temporárias e segundas residências (THEMED ENTERTAINMENT ASSOCIATION, 2023).

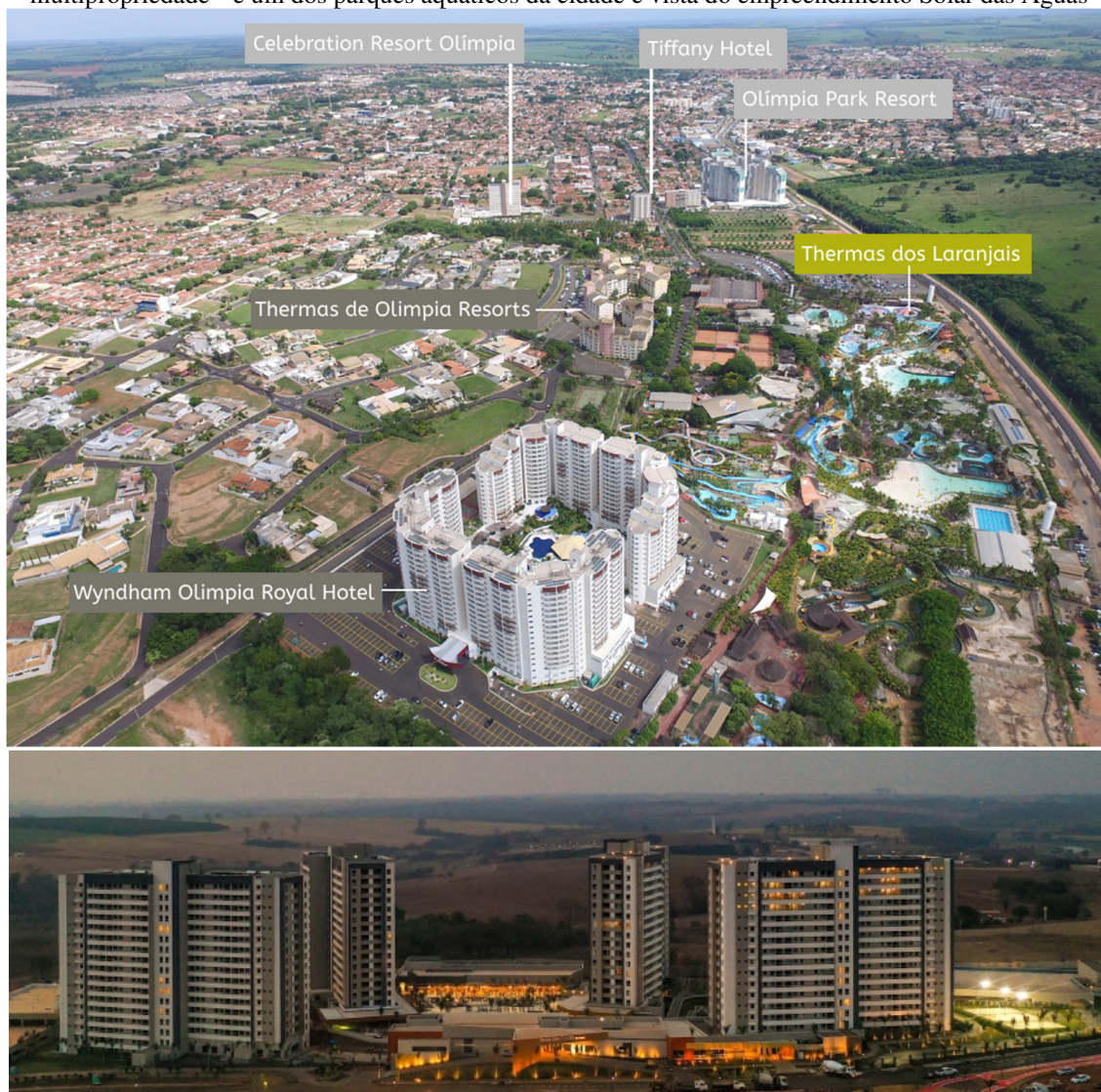
⁹⁵ Com a inauguração do empreendimento Solar das Águas Park Resort em 2021, considerado o maior *resort* multipropriedade do Brasil, o município se consolidou com a segunda maior rede hoteleira do estado de São Paulo. O empreendimento contou com um investimento de R\$ 435 milhões, possui quatro torres de 17 andares, totalizando mil apartamentos de até 77m² e capacidade para receber até 6 mil pessoas. Está localizado no Parque do Sol, o primeiro bairro planejado de resorts do país, abrangendo uma área de 380 mil m² destinada a hospedar até seis resorts, bem como um centro comercial e um centro de convenções. As operações do referido resort são realizadas por um grupo de empresas, incluindo a WAM na comercialização, WPX Holding, Griffé Investimentos, Montebelo Empreendimentos e ABL Prime na área de incorporação, além da Enjoy Resort & Hotéis na gestão hoteleira (OLÍMPIA, 2021).

Tabela 12 – Variáveis domiciliares para os municípios integrantes a sub-região São José do Rio Preto

Sub-região SJRP	Domicílios 2010					Domicílios 2022					Taxa de Crescimento Domiciliar Anual (TCDA-CDA) 2010 -2022 (%)	Taxa de Crescimento Anual DPPO (TCA-DPPO) 2010 -2022 (%)	Taxa de Crescimento Anual Apartamentos (TCA-Apartamento) 2010 -2022 (%)
	Total de Domicílios (un.)	Domicílio Particular Permanente Ocupado (DPPO)				Total de Domicílios (un.)	Domicílio Particular Permanente Ocupado (DPPO)						
		Total (un.) [a]	(un.) [c]	% total DPPO (c ÷ a)	% total apto Sub-RM. (c ÷ b)		Total (un.) [d]	(un.) [f]	% total DPPO [f ÷ d]	% total apto Sub-RM. [f ÷ e]			
São José do Rio Preto	153.223	137.233	21.616	15,75%	94,87%	220.195	185.633	38.840	20,92%	94,86%	3,07	2,55	5,00
Mirassol	19.796	17.460	867	4,97%	3,81%	27.418	23.213	1.371	5,91%	3,35%	2,75	2,40	3,89
Olímpia	17.934	15.985	262	1,64%	1,15%	27.755	20.418	487	2,39%	1,19%	3,71	2,06	5,30
Bady Bassitt	5.409	4.710	32	0,68%	0,14%	12.332	9.958	132	1,33%	0,32%	7,11	6,44	12,53
Guapiaçu	6.507	5.731	0	0,00%	0,00%	8.871	7.735	76	0,98%	0,19%	2,62	2,53	0
Severínia	5.148	4.656	0	0,00%	0,00%	5.844	5.058	8	0,16%	0,02%	1,06	0,69	0
Cedral	3.346	2.615	0	0,00%	0,00%	5.626	4.656	5	0,11%	0,01%	4,43	4,92	0
Uchoa	3.896	3.110	0	0,00%	0,00%	4.702	3.982	0	0,00%	0,00%	1,58	2,08	0
Neves Paulista	3.600	2.971	6	0,20%	0,03%	4.557	3.718	12	0,32%	0,03%	1,98	1,89	5,95
Bálsamo	3.254	2.753	1	0,04%	0,00%	4.527	3.708	13	0,35%	0,03%	2,97	2,51	23,83
Jaci	2.134	1.756	0	0,00%	0,00%	3.139	2.637	0	0,00%	0,00%	3,27	3,45	0
Nova Aliança	2.452	1.984	0	0,00%	0,00%	3.231	2.501	0	0,00%	0,00%	2,33	1,95	0
Ipiguá	1.901	1.443	0	0,00%	0,00%	3.108	2.445	0	0,00%	0,00%	4,18	4,49	0
Mirassolândia	1.777	1.413	0	0,00%	0,00%	2.202	1.721	0	0,00%	0,00%	1,80	1,66	0
Total Geral	230.377	203.820	22.784 [b]	11,18%	100,00%	333.507	277.383	40.944 [e]	14,76%	100,00%	3,13	2,60	5,01

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do IBGE (2010a; 2023a) e SEADE (2023b).

Figura 31 – Vista panorâmica de Olímpia, com destaque para os empreendimentos verticais de multipropriedade⁹⁶ e um dos parques aquáticos da cidade e vista do empreendimento Solar das Águas



Fonte: ALESP, 2021, editado pelo autor e OLÍMPIA, 2021.

Em ambos os casos, a expansão da oferta de apartamentos reflete a diversificação do mercado imobiliário na região metropolitana, conformada por características econômicas e sociais específicas de cada município.

Em Mirassol, a proximidade e a conectividade com São José do Rio Preto, aliadas à contribuição significativa da indústria para sua economia, influenciam diretamente o perfil habitacional. Já em Olímpia, o crescimento exponencial do turismo, impulsionado pela atração

⁹⁶ Esses empreendimentos estão inseridos em um contexto mais amplo de securitização e financeirização do mercado imobiliário, refletindo as tendências econômicas neoliberais.

de parques aquáticos e resorts, desempenha um papel central na configuração do mercado imobiliário, moldam o perfil habitacional de maneira distinta.

Cidades como Bady Bassitt (Figura 32) e Bálamo, partindo de uma base quantitativa reduzida de apartamentos, registraram as maiores Taxas de Crescimento Anual de Apartamentos (TCA-Apartamentos) entre 2010 e 2022, com aproximadamente 13% e 24%, respectivamente (Tabela 12). Em 2022, esses municípios contavam com apenas 132 e 13 apartamentos, respectivamente, evidenciando que o aumento na oferta de unidades habitacionais verticais ainda é incipiente e ocorre de forma isolada. Esse crescimento pontual indica que a verticalização nesses locais não configura, até o momento, um padrão consolidado de transformação urbana, permanecendo como uma dinâmica localizada e esporádica.

Figura 32 – Imóvel vertical isolado inserido na área central de Bady Bassitt



Fonte: CARVALHO, 2023.

No entanto, essa tendência de crescimento dos domicílios não é uniforme em toda a sub-região. Municípios como Severínia, Mirassolândia e Nova Aliança apresentam um ritmo de crescimento contido, refletindo um desenvolvimento urbano menos dinâmico, algumas delas praticamente não registraram oferta de apartamentos, mantendo-se voltados para habitações horizontais, o que reflete um desenvolvimento urbano mais tradicional e menos dinâmico.

De forma semelhante, cidades como Cedral e Ipiguá, há uma predominância por habitações unifamiliares. Esse padrão destaca o impacto de fatores como as preferências residenciais da população local, a disponibilidade de terrenos e as diretrizes de planejamento

urbano⁹⁷ no delineamento do desenvolvimento habitacional da região. Além disso, esses fatores também moldam as condições que limitam o interesse de empreendedores urbanos em investir nesses municípios.

Portanto, ao correlacionar os achados empíricos e a Hipótese 3, observa-se a ocorrência da oferta de apartamentos para além da cidade-sede, mas de forma pontual e ainda limitada. Este fenômeno, portanto, ainda não constitui um padrão consolidado de transformação urbana vertical. Essa expansão seletiva que tem ocorrido nas demais cidades integrantes a sub-região, geralmente restritiva à “escala do lote”, contrasta com a consolidação observada em São José do Rio Preto, onde o fenômeno é mais intenso e abrangente.

A desigualdade de crescimento entre a cidade-sede e os municípios vizinhos reflete a heterogeneidade das condições econômicas e infraestruturais na região metropolitana. Esse fenômeno é semelhante a outras regiões metropolitanas do estado de São Paulo, onde a verticalização fora da cidade-sede ocorre de maneira incipiente.

A manifestação heterogênea dessa expansão destaca a complexa rede de fatores que conduzem o desenvolvimento urbano e habitacional nas regiões metropolitanas citadas. A distribuição desigual do crescimento dos domicílios do tipo apartamento, concentrada nas cidades-sede, aponta para uma polarização que vai além da simples distribuição espacial, potencialmente afetando a coesão social e exigindo reflexões profundas sobre estratégias de planejamento urbano.

Essa polarização traz consigo um duplo desafio, por um lado, pode indicar uma melhoria na qualidade de vida urbana para alguns, com acesso a moradias modernas e bem localizadas; por outro, pode resultar em um potencial segregação urbana, onde a população de menor renda é deslocada para as periferias ou para municípios vizinhos com infraestrutura mais precária.

Em suma, a verticalização nas Regiões Metropolitanas de Ribeirão Preto e São José do Rio Preto exemplifica a complexa interação entre fatores econômicos, demográficos e habitacionais, destacando a centralidade das cidades-sede e o impacto dessa dinâmica nos municípios vizinhos. Essa análise evidencia não apenas a heterogeneidade do desenvolvimento urbano no estado de São Paulo, mas também a necessidade de abordagens de planejamento

⁹⁷ Nestas cidades, a ausência de Planos Diretores e a falta de disposições legais específicas em suas legislações urbanas resultam na inexistência de diretrizes claras para a verticalização. Não há, portanto, menções a regras ou incentivos que orientem o adensamento vertical no tecido urbano desses municípios.

urbano que considerem as especificidades locais e regionais, visando promover de fato desenvolvimento equitativo e sustentável.

Em síntese, os resultados apresentados delineiam um perfil de verticalização polarizada nas Regiões Metropolitanas de Ribeirão Preto e São José do Rio Preto, evidenciando um fenômeno moldado pela interação de múltiplos fatores. Entre eles, destacam-se as dinâmicas de mercado, estratégias de planejamento urbano e preferências residenciais que refletem as aspirações e demandas da população as quais se entrelaçam e moldam a paisagem urbana das regiões metropolitanas.

Nas cidades-sede de Ribeirão Preto e São José do Rio Preto, a verticalização está estreitamente vinculada à capacidade dessas cidades de atrair investimentos imobiliários, impulsionada por suas posições estratégicas como centros regionais. Além disso, o intenso fluxo de pessoas, mercadorias e capitais contribui para consolidar sua atratividade econômica. A concentração de edifícios multifamiliares verticais em localidades economicamente dinâmicas reforça a ideia de que a verticalização atua como um instrumento para a valorização do solo urbano e a reorganização territorial.

Com especial ênfase na cidade-sede de São José do Rio Preto, o próximo capítulo examina o impacto das mudanças legislativas na expansão da verticalização, investigando como essas alterações influenciam o desenvolvimento habitacional local. Mantendo a cidade como o foco central da pesquisa, busca-se compreender se as políticas urbanísticas têm potencializado a verticalização, consolidando um modelo habitacional que reforça as dinâmicas econômicas e socioterritoriais características da região.

CAPÍTULO 4 | O ESPAÇO DA HABITAÇÃO EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO: Dinâmicas urbanas e influências legislativas no processo de verticalização

Habitat burguês e proletário são mal diferenciados e coexistem tanto nas ruas mercantis, quanto nas imediações da estação e nas ruas mais excêntricas (MONBEIG, 1984, p. 361).

Inicialmente, a análise, aprofunda-se no modo como a produção do espaço urbano, da habitação e a verticalização se configuram em São José do Rio Preto, uma cidade que, além de refletir o dinamismo de um centro urbano em expansão, apresenta peculiaridades socioculturais que influenciam sua trajetória de desenvolvimento. Esse exame permitirá compreender como a cidade, ao evoluir de um núcleo agrário para um polo regional, moldou seu espaço urbano, com a verticalização residencial ganhando espaço como uma das características do seu processo de urbanização e desenvolvimento social contemporâneo.

Assim, para compreender o recente processo de urbanização e de consumo do espaço urbano em São José do Rio Preto, ainda que de forma sucinta⁹⁸, é necessário discorrer sobre a maneira como ocorreu sua colonização e o processo de apropriação do espaço urbano.

Seguindo a perspectiva de Roncayolo (1996, p. 63), a análise da configuração urbana requer uma consideração do contexto histórico, pois “é preciso pensar inicialmente a estrutura da sociedade, as manifestações ideológicas dessa sociedade que afloram através da concepção de cidade ou das criações dos urbanistas”. Este processo, conforme delineado por Mombeig (1984), Brandi (2002) e Bueno (2003), pode ser categorizado em três fases distintas.

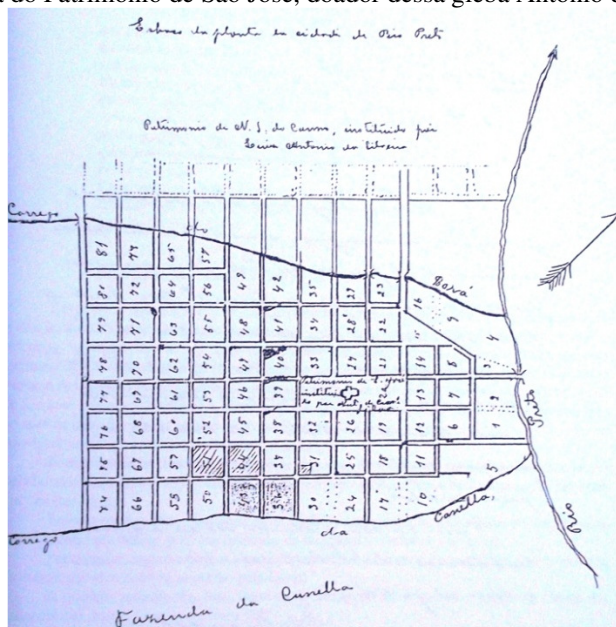
Nessa parte do território, a primeira fase foi marcada pela ocupação dos caboclos oriundos de Minas Gerais, os quais chegaram por meio da antiga Estrada Geral, que interligava as províncias mineiras a Cuiabá. Esses migrantes, impulsionados pelo declínio da exploração mineral e pela fuga da Guerra do Paraguai, começaram a ocupar a região a partir de 1850 até o final do século XIX. Eles se dedicaram principalmente ao desenvolvimento de atividades agrícolas de subsistência, focadas no cultivo de gêneros de consumo e na criação de animais.

⁹⁸ Para uma análise mais detalhada sobre a evolução histórica e urbana de São José do Rio Preto, recomenda-se consultar os estudos de Vasconcelos (1992), Monbeig (1998), Brandi (2002), Bueno (2003), Arantes (2006), Francisco (2007) e Teodózio (2008), que abordam diferentes períodos e aspectos fundamentais do desenvolvimento da cidade.

Esse processo iniciou a lenta ocupação do sertão paulista e o surgimento dos primeiros núcleos urbanos rudimentares (MONBEIG, 1984; BRANDI, 2002).

A Figura 33 retrata o mapa do Patrimônio de São José, doado por Antonio de Carvalho Silveira, que reforça a narrativa da organização inicial e que marcou o início da organização territorial e urbana de São José do Rio Preto. Esse mapa, evidencia a divisão das glebas e a estruturação do espaço urbano incipiente, essencial para entender como o território foi apropriado por esses primeiros ocupantes. A representação visual ilustra o início da configuração espacial da região, marcada pela ocupação de áreas estratégicas, o espigão entre os córregos Borá, Canela e o rio Preto.

Figura 33 – Mapa do Patrimônio de São José, doador dessa gleba Antonio de Carvalho Silveira



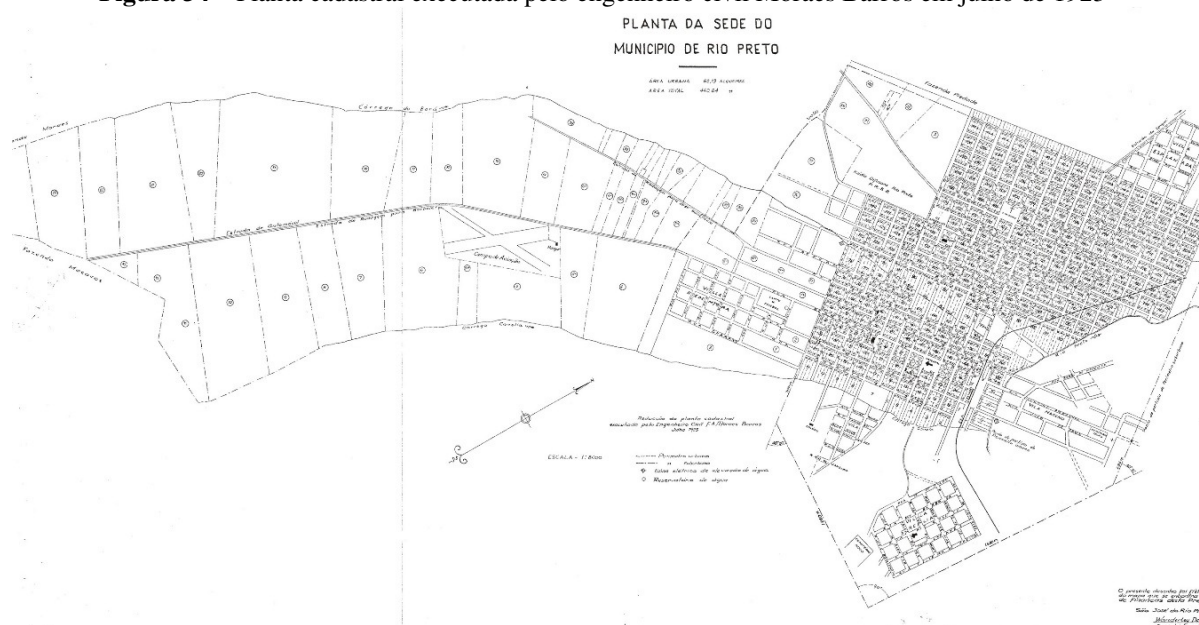
Fonte: BRANDI, 2002, p. 59.

A segunda fase é caracterizada por uma empreitada mais organizada, que segundo Monbeig (1984, p. 139), envolveu o “avanço paulista [...] uma classe de grandes fazendeiros, que ao mesmo tempo dirigia importantes sociedades bancárias e ferrovias bem como detinha postos na administração pública”, esse avanço foi desencadeado pela expansão do cultivo cafeeiro, promovido por esses agentes.

Outro fator preponderante está relacionado ao desenvolvimento do transporte ferroviário, com a chegada da linha férrea em 1912, a cidade foi conhecida como “ponta de trilho” por cerca de 20 anos, consolidando-a como o principal ponto de escoamento da produção de manufaturados e bens agrícolas da região, o que impulsionou o desenvolvimento urbano local e ampliou o fluxo de capitais para a cidade.

A Figura 34 apresenta a planta de São José do Rio Preto do início da década de 1920, e apresenta a configuração territorial e urbana da cidade durante a segunda fase de seu desenvolvimento. Essa imagem reforça a narrativa de uma empreitada mais organizada, destacada por Monbeig (1984), que atribui o avanço urbano à atuação dos referidos agentes promotores do espaço urbano.

Figura 34 – Planta cadastral executada pelo engenheiro civil Moraes Barros em julho de 1923



Fonte: Acervo da Prefeitura de São José do Rio Preto/ SP⁹⁹.

A terceira fase, intitulada de especulativa, emergiu uma parceria estratégica entre proprietários de terras e um grupo identificado como classe especuladora¹⁰⁰, composta por loteadores, advogados e agrimensores. Essa coalizão se dedicou a novos parcelamentos de solo, transformando a configuração fundiária e estabelecendo os moldes de ocupação, crescimento e segregação do espaço urbano. O desenvolvimento seguiu uma lógica ancorada na valorização da terra para fins agropecuários, determinando a divisão e o dimensionamento das glebas urbanas (MONBEIG, 1984; BUENO, 2003).

Nas porções Sul/Sudoeste do município, onde estavam as terras mais produtivas, conservaram-se as maiores propriedades, contrastando com a região Norte do território,

⁹⁹ Disponível em: <Disponível em: <https://www.riopreto.sp.gov.br/wp-content/uploads/mapa_1923.jpg>. Acesso em: 24 jan. 2025.

¹⁰⁰ O termo é proposto por Monbeig (1984) e reforçado por Bueno (2003, p. 51) em que este afirma que “a especulação imobiliária da terra rural e, em seguida, das terras dos núcleos urbanos, serão a marca da cultura local.”.

caracterizada por terras de menor viabilidade agrícola, que foram fracionadas em lotes menores (BUENO, 2003).

Esse arranjo da estrutura fundiária rural dividida em pequenas, médias e grandes propriedades, moldou as oportunidades e o potencial de geração de renda por meio das atividades agrícolas e, conseqüentemente, assegurou aos proprietários capacidades especulativas distintas, permitindo que retivessem as terras para negócios mais lucrativos acompanhando o ritmo de expansão urbana.

Devido à valorização e à alta produção do café, ao final da década de 1930, a população do município havia crescido para 27.800 habitantes (SEMPLAN, 2016) . Essa demanda por moradias incentivou e atraiu ações voltadas para a extração de renda por meio da transformação do solo rural em áreas urbanas.

O atendimento a essa demanda consolidou uma elite composta por “fazendeiros, comerciantes urbanos, comerciantes de terras – especuladores imobiliários – e profissionais liberais, sobretudo, agrimensores e advogados”, como aponta Francisco (2011, p. 124), os principais agentes sociais da supracitada classe especuladora.

Monbeig (1984, p. 358 e 361) destaca que, inicialmente, a estratificação social não impunha uma divisão rígida no tecido urbano. Durante as primeiras fases da urbanização das “cidades dos planaltos”, a coexistência espacial entre as classes sociais era comum, e não a exceção.

A elite econômica convivia lado a lado com as classes médias e baixas e com as funções administrativas do município, como revela a Figura 35, que ilustra como as residências se avizinhavam aos prédios comerciais e edificações públicas como a antiga Câmara Municipal e a Cadeia Pública, localizados no entorno da praça Rui Barbosa em 1930, oferecendo um quadro vívido de uma cidade ainda em seus contornos iniciais de crescimento.

Esse mosaico social e arquitetônico, conforme destaca Monbeig (1984, p. 361), abrigava habitações burguesas e proletárias no mesmo espaço, tanto nas artérias comerciais quanto nas áreas em torno da estação ferroviária e nas vias mais distantes do centro. Contudo, essa convivência começou a dar sinais de segregação com o passar do século XX.

Nas décadas seguintes, o crescimento econômico da cidade levou as famílias mais ricas a ocuparem novos bairros e loteamentos ao longo do espigão central, formado pelo rio Preto e pelos córregos Canela e Borá.

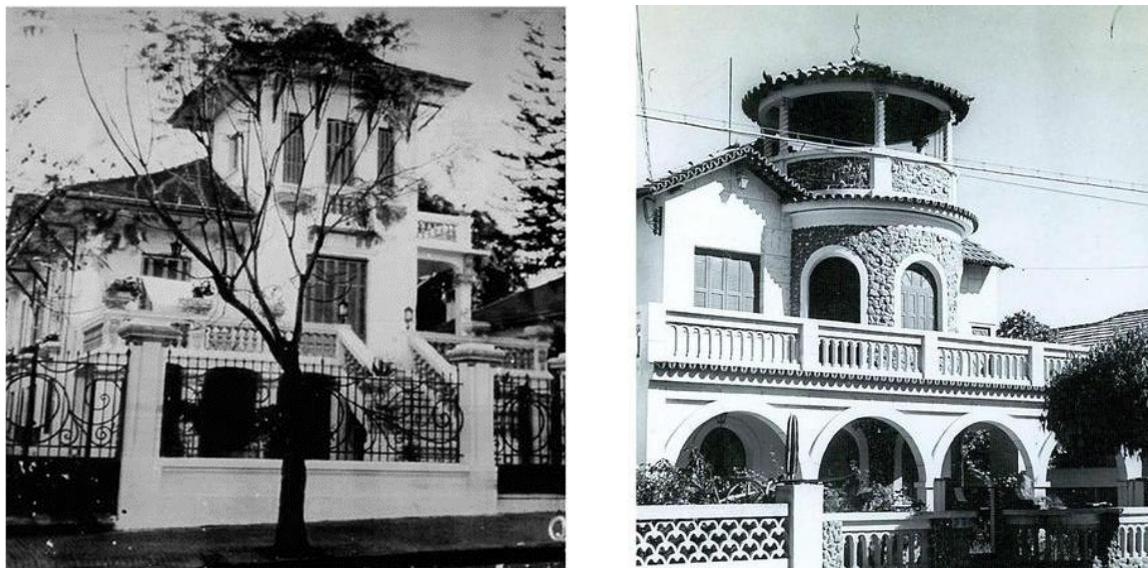
Figura 35 – Vista da praça Rui Barbosa e seu entorno - 1930



Fonte: MARQUES, 2023¹⁰¹.

Além disso, construíram-se pequenos palacetes e luxuosos sobrados (Figura 36) ao longo das vias centrais, reconfigurando a paisagem urbana e intensificando o uso misto de espaços, pois em alguns casos, as atividades comerciais e residenciais coexistiam no mesmo edifício, com a moradia aos fundos ou no pavimento superior.

Figura 36 – Residência da família Sestini na rua Silva Jardim e residência da família Curti na rua XV de Novembro



Fonte: MARQUES, 2020¹⁰².

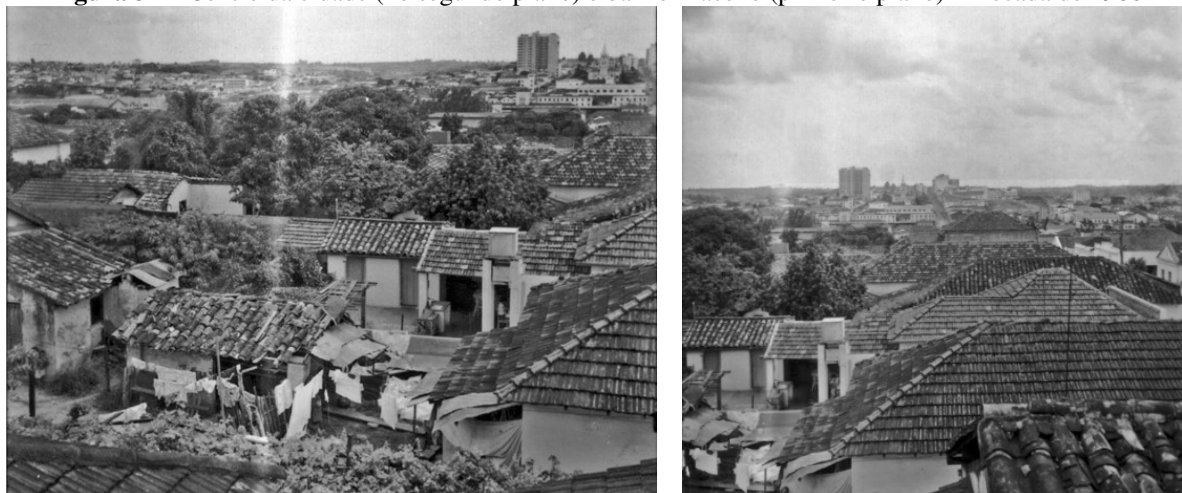
¹⁰¹ Coluna mostra as mudanças da Prefeitura e da Câmara de Rio Preto. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/opiniaorioptoemfoco/coluna-mostra-as-mudancas-da-prefeitura-e-da-camara-de-rio-preto-1.1919849>>. Acesso em: 28 mar. 2024.

¹⁰² Fotos revelam as transformações arquitetônicas vividas por Rio Preto. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/opiniaorioptoemfoco/fotos-revelam-as-transformac-es-arquitetonicas-vividas-por-rio-preto-1.939215>>. Acesso em: 28 fev. 2022.

À medida que São José do Rio Preto se urbanizava, a área central da cidade e sua arquitetura se tornavam cada vez mais sofisticadas, as classes médias e baixas eram gradualmente deslocadas para a periferia. Esse processo acentuou uma nova configuração urbana, na qual a antiga homogeneidade deu lugar a uma estrutura marcada por distinções socioeconômicas. Esse fenômeno era particularmente evidente nas áreas próximas aos corpos hídricos que atravessavam o espigão central da cidade. Historicamente, desde 1915, essas várzeas foram transpostas e conectadas à área central por meio de estruturas rudimentares, como pontes e pinguelas de madeira. Com o tempo, essas áreas passaram a abrigar bairros operários e zonas industriais, moldando uma paisagem urbana cada vez mais dicotômica (TEODÓZIO, 2008; SENO, 2018).

A Figura 37 retrata a cidade na década de 1960 e ilustra claramente essa evolução. No segundo plano, observa-se o centro da cidade, onde a verticalização começava a emergir, enquanto no primeiro plano, o bairro Maceno, que na época representava a periferia, destaca-se por suas moradias modestas, construídas com materiais básicos.

Figura 37 – Centro da cidade (no segundo plano) e bairro Maceno (primeiro plano) – Década de 1960



Fonte: IBGE, 1960¹⁰³

A evolução da arquitetura no centro urbano reflete um aumento na sofisticação, em resposta à dinâmica econômica e ao crescimento demográfico. A presença de edifícios mais altos e arquitetonicamente mais detalhados indica a consolidação da influência econômica nessa

¹⁰³ Centro da cidade e bairro Maceno no município de São José do Rio Preto (SP). Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=422266>> e <<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=420286>>. Acesso em: 21 Out. 2023.

área, enquanto as construções mais simples do bairro Maceno (Figura 37) refletem as realidades habitacionais das classes populares, ilustrando as crescentes disparidades sociais.

Essa diferenciação no padrão construtivo e tipológico, portanto, indica uma diversificação habitacional, que evidencia um processo de estratificação socioeconômica, em que a moradia se torna um marcador visual das divisões econômicas dentro da cidade.

Até as primeiras décadas do século XX, o perfil da cidade de São José do Rio Preto mantinha-se predominantemente horizontal, o *skyline* era dominado pela torre da antiga Catedral de São José que se erguia como um ponto de referência solitário no panorama da cidade (Figura 38). Contudo, em 1939, essa paisagem sofreu uma transformação significativa com a construção do primeiro edifício vertical da cidade, um “arranha-céu” de cinco andares projetado por Rodolpho Fehr destinado a abrigar um hotel (ARANTES, 2006).

Esta edificação representou um “fato urbano”, um marco físico e simbólico significativo no desenvolvimento da cidade (ROSSI, 2001), especialmente por ter sido uma das primeiras a romper a horizontalidade predominante. Esse movimento inicial em direção à verticalização sinalizou as transformações iminentes na dinâmica urbana, que se tornariam mais evidentes na segunda metade da década de 1950¹⁰⁴, como ilustra a Figura 38.

Figura 38 –Vista panorâmica da região central e adjacências - Décadas de 1940 e 1950.



Fonte: ARANTES, 2001, p. 11.



Fonte: Instituto Histórico Geográfico e Genealógico de SJRP¹⁰⁵.

¹⁰⁴ A fase inicial de verticalização começou a se desenhar nesta época, culminando em 1956 com a construção de três novos edifícios, dois dedicados a uso comercial e um terceiro, de uso misto, notavelmente estendendo-se por 14 pavimentos. Em 1958, a tendência de verticalização se consolidou ainda mais com o surgimento de um prédio exclusivamente residencial de 12 andares, destacando-se na paisagem urbana e marcando de fato uma nova etapa na configuração do perfil da cidade (FRANCISCO, 2007, *apud* UEDA, 2014).

¹⁰⁵ Instituto Histórico, Geográfico e Genealógico de S.J.R. Preto. Disponível em: <<https://ihggsjrp.blogspot.com/p/album-rio-preto-antiga.html>>. Acesso em: 28 fev. 2022.

A década de 1950 inaugura uma nova fase urbanística em São José do Rio Preto, que complementa a fase especulativa descrita anteriormente e delineada nos estudos de Monbeig (1984) e Bueno (2003). Esse período foi marcado por propostas de “técnicas urbanísticas para realizar o projeto de cidade moderna em São José do Rio Preto, tal como as cidades grandes”, conforme explicam Teodózio (2008, p. 214) e Francisco (2007; 2011), que por convenção e análise, denominou-se de “urbanismo modernizador”.

A elite econômica, envolvida na especulação imobiliária e na reconfiguração do solo urbano, passou a se alinhar aos esforços de desenvolvimento urbano da gestão do prefeito Alberto Andaló e às visões do engenheiro-arquiteto Heitor José Eiras Garcia¹⁰⁶ (BUENO, 2003; TEODÓZIO, 2008). As intervenções urbanísticas desse período expandiram a infraestrutura da cidade e alteraram sua identidade e dinâmica social, promovendo um modelo de urbanismo influenciado por ideais de modernização, como a organização e consolidação do espaço urbano, ainda que marcado pela lógica especulativa.

Essa fase caracterizou-se não apenas por mudanças estéticas e funcionais no espaço urbano, como a renovação de praças, urbanização de parques e canalização de córregos, mas também pela implementação de um plano urbanístico baseado na Carta de Atenas, que visava reorganizar a identidade arquitetônica e social da cidade (TEODÓZIO, 2008). O impulso para a verticalização habitacional, evidenciado pelo surgimento de edificações mais altas, alterou significativamente a silhueta urbana, trazendo um novo perfil à paisagem da cidade. Segundo Francisco (2011), esse processo facilitou a introdução de estilos de vida alinhados com as transformações urbanas e tecnológicas da época.

A verticalização em São José do Rio Preto, como destaca Francisco (2007, *apud* UEDA, 2014), decorre tanto das forças de mercado quanto das ideologias predominantes de modernização e progresso, que buscam dissociar a cidade de sua imagem tradicional e rural, comumente associada ao interior paulista¹⁰⁷. Esse fenômeno não é apenas uma mudança física na paisagem urbana, mas também reflete as aspirações de uma sociedade em busca de novos símbolos de status e modernidade.

¹⁰⁶ Heitor José Eiras Garcia, foi chefe da Divisão de Pesquisas do Departamento de Urbanismo da Prefeitura de São Paulo (1947-1961), enviado a São José do Rio Preto em 1956 para elaborar a primeira lei de zoneamento da cidade, a pedido do prefeito Alberto Andaló. Permaneceu até 1968, período em que projetou o Paço Municipal, a Câmara e o Teatro Municipal (FELDMAN, 2005; TEODÓZIO, 2008).

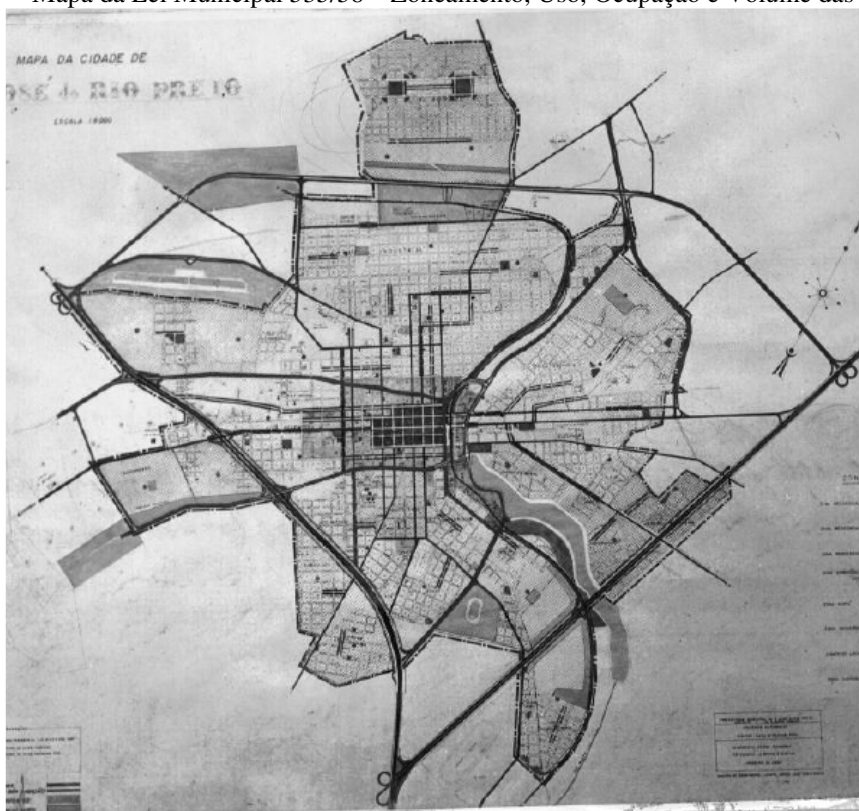
¹⁰⁷ “A verticalização em São José do Rio Preto foi produto do mercado imobiliário, mas também fruto das ideias de modernização e progresso almejados, pela sociedade que desejava aniquilar o estigma ‘caipira’ da cidade do interior paulista que pairava no ar”. (FRANCISCO, 2007, p. 52, *apud* UEDA, 2014, p. 142 e 143).

Portanto, enquanto a fase especulativa foi marcada pela aliança entre a terra e o capital, o “urbanismo modernizador” refletia as expectativas sociais e econômicas da elite e da gestão pública da época, que viam no desenvolvimento urbanístico uma forma de reconfigurar a estrutura urbana e projetar uma nova identidade para a cidade.

A implementação do zoneamento e dos índices urbanísticos propostos por Eiras Garcia, pela Lei Municipal 535/1958, impulsionou a verticalização não apenas na região central de São José do Rio Preto, mas também nos bairros adjacentes e ao longo dos eixos comerciais da cidade (TEODÓZIO, 2008). A normativa estabelecida estipulava parâmetros específicos para a construção, incluindo altura máxima de dez pavimentos, ocupação de até 80% do terreno, e um coeficiente de aproveitamento de até seis vezes a área do lote. Em contraste, as zonas periféricas ao núcleo urbano eram submetidas a índices urbanísticos mais restritivos, resultando em baixas densidades construtivas (GARCIA, 1958).

A Figura 39, que apresenta o mapa da Lei Municipal 535/1958 – Zoneamento, Uso, Ocupação e Volume das Edificações, e ilustra as políticas de zoneamento implementadas sob a gestão do prefeito Alberto Andaló e o planejamento do engenheiro-arquiteto Heitor José Eiras Garcia.

Figura 39 – Mapa da Lei Municipal 535/58 – Zoneamento, Uso, Ocupação e Volume das edificações



Fonte: TEODÓZIO, 2008, p. 81.

Essas regulamentações, juntamente com as intervenções de melhorias urbanas realizadas na época, impulsionaram¹⁰⁸ a valorização imobiliária e o aumento dos valores dos terrenos na área central, especialmente nos lotes adjacentes às avenidas Bady Bassitt (córrego Borá) e Alberto Andaló (córrego Canela). Como consequência, bairros como Vila Redentora e Vila Imperial surgiram como zonas de expansão do centro, rumando em direção à rodovia estadual Washington Luís (SP-310), consolidando-as como áreas residenciais preferenciais.

Em decorrência da lei de zoneamento aprovada em 1958, a fisionomia urbana da cidade foi gradualmente transformada ao longo das décadas subsequentes. Os antigos casarios e sobrados, que caracterizavam a tradicional paisagem urbana das pequenas cidades do interior paulista, na área central, cederam lugar às novas formas de habitação, representadas por altos e modernos edifícios, construídos por construtoras e incorporadoras tanto locais quanto da capital. Esse padrão construtivo, impregnado de simbolismo, passou a representar o auge do desenvolvimento técnico e econômico da cidade (FRANCISCO, 2011; SENO, 2018).

Esse fenômeno não apenas transformou a fisionomia da cidade, mas também reconfigurou a distribuição espacial dos habitantes. As famílias mais abastadas intensificaram o movimento migratório para os bairros Vila Redentora e Vila Imperial, conformando um vetor de deslocamento em direção ao sudoeste, sobre o espigão central, em busca de espaços residenciais mais amplos e exclusivos. Paralelamente, o núcleo central da cidade se transformou, passando a abrigar edifícios verticais multifamiliares e estabelecimentos comerciais e de serviços, com alguns exemplares sendo marcos da arquitetura modernista (Figura 40).

O arcabouço legal que regulamenta o zoneamento urbano e os índices urbanísticos em São José do Rio Preto evoluiu significativamente ao longo dos anos, refletindo as transformações no planejamento e desenvolvimento da cidade. A introdução da Lei Ordinária nº 535/1958 foi o ponto de partida, estabelecendo o primeiro conjunto de diretrizes para o uso e a ocupação do solo, bem como a configuração volumétrica das edificações na área urbana. Esta lei foi posteriormente revogada e sucedida pela Lei Ordinária nº 1.143/1965, a qual

¹⁰⁸ Segundo Teodózio (2008, p. 93), “a lei de Eiras Garcia elevou relativamente o preço da terra na zona urbana criando zonas restritivas com lotes com grandes dimensões, inatingível pela população de baixa renda, e formulou como política a alternativa de moradia para a população pobre incorporando a ocupação não regulada da zona rural.

prosseguiu com a regulamentação do zoneamento municipal e resultou no favorecimento das atividades especulativas privadas.

Figura 40 – Construção do edifício Ione (1958), na rua Bernardino de Campos. Vista panorâmica da área central (década de 1960). Agência bancária Nossa Caixa¹⁰⁹ (década de 1980) localizado na rua Voluntários de São Paulo.



Fonte: MARQUES, 2022¹¹⁰, MARQUES, 2023¹¹¹ e REVISTA PROJETO, 2021¹¹².

Conforme observado por Bueno (2003) e Teodózio (2008), a nova legislação incentivou a expansão do perímetro urbano, regularizando loteamentos situados fora dos limites anteriormente estabelecidos e removendo as exigências de infraestrutura básica, como água, esgoto e pavimentação das vias. Segundo Teodózio (2008, p. 121), essa legislação concedeu aos loteadores a autonomia para “definir as dimensões dos lotes e designar a classificação da Zona em relação ao uso e ocupação do solo”.

¹⁰⁹ Projeto elaborado pelos arquitetos e urbanistas José Carlos de Lima Bueno e Écio Glacy de Oliveira na década de 1980, atualmente abriga uma agência do Banco do Brasil.

¹¹⁰ Rio Preto em foco. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/opinio/riopretoemfoco/fernando-marques-relembra-o-inicio-da-verticalizac-o-de-rio-preto-nos-anos-1950-1.985222>>. Acesso em: 28 fev. 2024.

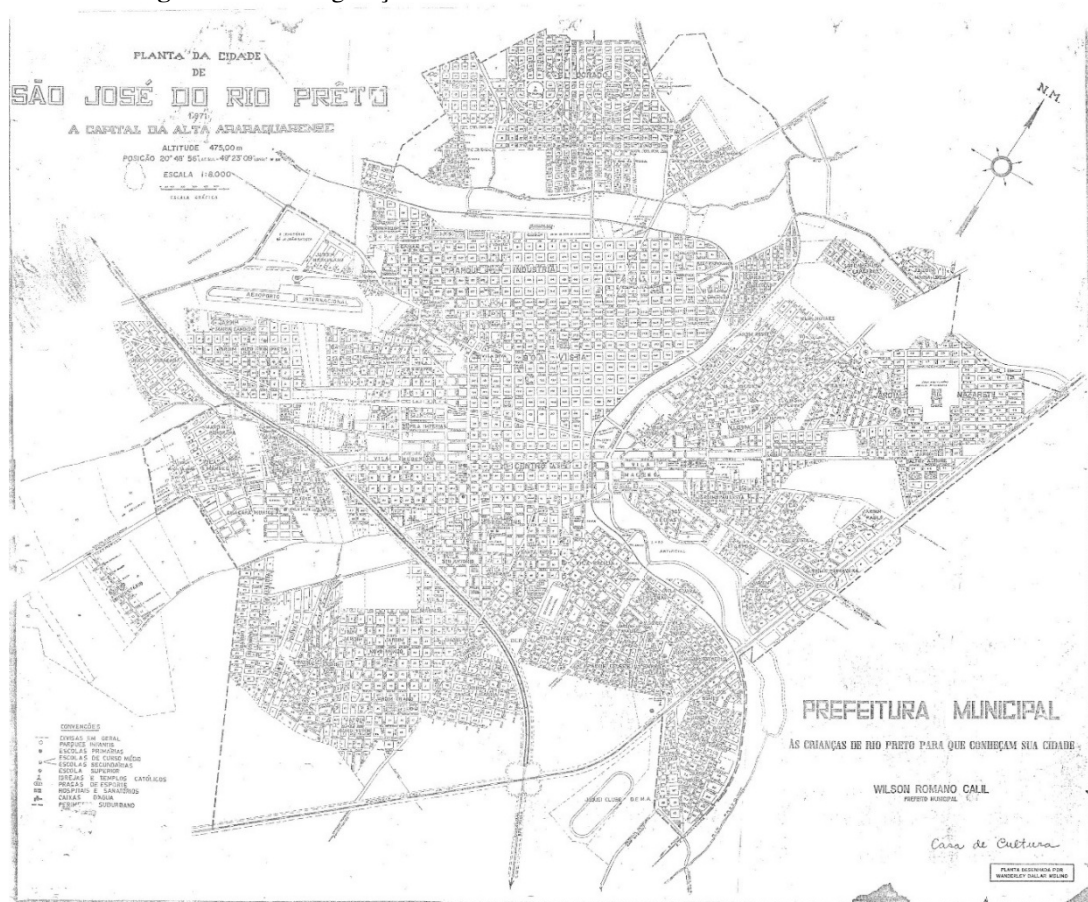
¹¹¹ Rio Preto em foco. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/opinio/riopretoemfoco/tragedia-marcou-a-construc-o-de-edificio-na-decada-de-60-em-rio-preto-1.1902774>>. Acesso em: 28 fev. 2024.

¹¹² Rio Preto em foco. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/opinio/riopretoemfoco/tragedia-marcou-a-construc-o-de-edificio-na-decada-de-60-em-rio-preto-1.1902774>>. Acesso em: 28 fev. 2024.

Sob essas diretrizes, a Câmara Municipal aprovou sucessivas expansões do perímetro urbano, permitindo a criação de loteamentos com infraestrutura insuficiente por quase duas décadas (BUENO, 2003; TEODÓZIO, 2008).

A Figura 41, representando o mapa de São José do Rio Preto de 1971, reflete o impacto das sucessivas expansões do perímetro urbano aprovadas pela Câmara Municipal ao longo das décadas anteriores. Sob as diretrizes estabelecidas por planejadores e legisladores, essas expansões urbanas possibilitaram a criação de inúmeros loteamentos periféricos, muitas vezes desprovidos de infraestrutura adequada para atender às necessidades da população local.

Figura 41 – Configuração da Malha Urbana de São José do Rio Preto em 1971



Fonte: TEODÓZIO, 2008, p. 81.

O mapa ilustra como a malha urbana da cidade se estendeu, especialmente nas áreas periféricas. Essa expansão foi marcada por uma ocupação do solo orientada mais pela lógica do mercado do que por diretrizes urbanísticas sólidas, conforme apontado por Bueno (2003) e Teodózio (2008).

A dinâmica de crescimento urbano vertical em São José do Rio Preto foi impulsionada pela promulgação das Leis Ordinárias nº 1.760/1973 e nº 1.955/1975.

A primeira ampliou o limite de pavimentos de 10 para 12 andares, permitindo até 17 pavimentos para edifícios recuados 10 metros do alinhamento da via pública. A segunda autorizou a construção de grandes edifícios residenciais de até 15 pavimentos em eixos estratégicos da cidade, como as Avenidas Bady Bassitt e Alberto Andaló, desde a Rua Pedro Amaral até a Rodovia Washington Luiz (SP-310). Essas mudanças legislativas consolidaram a verticalização e moldaram a paisagem central e seus arredores, incrementando significativamente a densidade construtiva.

Essa orientação foi reforçada por legislações subsequentes, como a Lei nº 1.972/1975, que introduziu critérios adicionais para a autorização de construções nesses corredores urbanos, e a Lei nº 2.022/1976, que estabeleceu as condições para a edificação de prédios de apartamentos. Essas leis foram fundamentais para o desenvolvimento urbano subsequente, culminando em uma transformação marcante na paisagem da cidade, com a verticalização se consolidando como um elemento dominante na estética urbana, especialmente notável a partir da década de 1980, conforme apontado por Bueno (2003) e Seno (2018).

Em 1984, uma profunda revisão na legislação urbanística foi realizada com a promulgação da Lei Ordinária nº 3.504, que marcou uma evolução significativa no planejamento urbano, refletindo a necessidade de adaptar o zoneamento às transformações urbanísticas e às demandas da época.

Observou-se uma mudança na abordagem e estrutura do zoneamento. A legislação de 1965 havia estabelecido uma divisão de zonas detalhada, com especificações para zonas residenciais (R1, R2, R3, R4), comerciais, mistas e industriais, refletindo um planejamento urbano mais segmentado, focado na separação funcional das áreas urbanas. Em contraste, a legislação de 1984 simplificou essa abordagem, introduzindo uma classificação que categorizava as áreas urbanas e de expansão urbana em nove zonas distintas, baseadas em critérios como densidade (baixa, média, alta), uso (comercial, serviços, preservação ecológica, industrial) e função (residencial, comercial, serviços, etc.), em um esforço para acomodar as dinâmicas urbanas.

Bueno (2003) e Teodózio (2008) ressaltam que a revisão da lei de zoneamento e suas subsequentes alterações consolidaram a transformação estrutural e social da cidade. Esses autores observaram que, com a ampliação dos índices urbanísticos, intensificou-se a tendência de adensamento vertical, especialmente na área central, estendendo-se também pelos bairros residenciais contíguos, ao mesmo tempo em que preservava as zonas privilegiadas da cidade.

Esse fenômeno redefiniu o mapa social urbano¹¹³, com uma distribuição que segregava os menos favorecidos economicamente para a Zona Norte¹¹⁴, a qual recebeu todos os loteamentos populares realizados pelo poder público e uma minoria via iniciativa privada, enquanto isso as áreas centrais e bairros residenciais consolidados e bem servidos por infraestruturas urbanas eram destinados à população de maior renda.

Com a implementação das Leis 2022/76 e 3504/84, a verticalização em São José do Rio Preto ganhou novo ímpeto, estendendo-se além da zona comercial central. Estas legislações facilitaram um aumento considerável na construção de edifícios altos, predominantemente residenciais de 17 andares, destinados às classes média e alta. Adicionalmente, foram erguidas construções de quatro a seis andares, voltadas para a classe média e estudantes, particularmente nos bairros Vila São Manoel e Vila Maceno/Jardim Nazareth. Essas áreas, próximas ao Hospital de Base, à Faculdade de Medicina de São José do Rio Preto (FAMERP) e ao campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), experimentaram uma densificação notável (FRANCISCO, 2011).

Durante as décadas de 1980 e 1990, a legislação urbana de São José do Rio Preto passou por modificações substanciais que influenciaram diretamente o processo de verticalização e a reconfiguração espacial da cidade, conforme ilustrado no Quadro 4.

A Lei Municipal nº 3.933/1986 promoveu uma liberalização que incentivou a densificação vertical no núcleo central da cidade. Em contrapartida, a Lei Municipal nº 4.642/1990 impôs restrições específicas ao Bairro Residencial Romano Calil, permitindo, no entanto, a construção de edificações de até três andares sobre pilotis em áreas já desenvolvidas e definindo zonas onde seriam permitidos edifícios residenciais de até 15 pavimentos.

As oscilações nas políticas locais de verticalização, especialmente evidenciadas pelas leis de 1990 (Leis nº 4.642 e 4.676), destacam a volatilidade das regulamentações urbanas no

¹¹³ A verticalização em áreas urbanas é frequentemente acompanhada por um processo de suburbanização acelerado, marcado por uma expansão geográfica que acentua as disparidades socioeconômicas. Observa-se que tal condição desencadeiam um conflito de interesses, não apenas com as classes médias em ascensão, mas também com os estratos mais altos da sociedade. Tal conflito emerge da pressão por terras urbanas, exacerbada pelo aumento populacional entre os mais pobres, levando a uma maior ocupação territorial e, conseqüentemente, à periferização. Essa expansão é caracterizada pela criação de áreas vazias dentro do tecido urbano, uma consequência direta do modelo de desenvolvimento rodoviário vigente (Souza, 1990, *apud* SANTOS, 1993).

¹¹⁴ Vasconcelos (1992, p. 137, grifo nosso) considera que “a região Norte da cidade consolidou-se nos últimos 25 anos, **como área privilegiada** de ocupação por parte da população mais pobre da cidade”, a ironia é palpável ao se considerar a evolução da região Norte de São José do Rio Preto (ver UEDA, 2021), uma vez que sua consolidação “como área privilegiada” não ocorreu por sua prosperidade, mas sim como reduto da população mais pobre da cidade.

município. Essas mudanças legislativas permitiram uma adaptação rápida às restrições construtivas no bairro Boa Vista, que, localizado próximo ao centro e sendo um dos primeiros bairros da cidade, tradicionalmente apresentava edificações de baixo gabarito, mas passou por uma transformação significativa em apenas três meses.

Quadro 4 – Alterações Legislativas e Impactos na Verticalização Urbana de São José do Rio Preto – 1986 a 1990

Legislação	Descrição
Lei Municipal nº 3.933/1986 (SJRP, 1986)	“Art. 1º O coeficiente de aproveitamento de ocupação na área central, compreendida entre as Ruas Pedro Amaral, Independência, Avenidas Alberto Andaló e Bady Bassitt [quadrilátero central], parte da Zona 4, passam a ser índice 5 (cinco) o coeficiente, e 50% a taxa de ocupação”.
Lei Municipal nº 4.642/ 1990 (SJRP, 1990a)	<p>“Art. 1º Fica proibido a construção de prédios de apartamentos, com mais de um pavimento, no Bairro Residencial Romano Calil”.</p> <p>“Art. 4º Fica dispensada a coleta de assinaturas (formação de núcleo), para a construção de predinhos com até 3 (três) andares sobre pilotis, quando os terrenos confrontantes e laterais já possuírem prédios construídos”.</p> <p>“Art. 6º Nos imóveis com frente para as Avenidas Presidente Juscelino Kubitscheck de Oliveira, trecho entre a Avenida Arthur Nonato e Rua Três, do Jardim Tarraf I e 25 de Janeiro, fica permitida a construção de edifícios residenciais com altura máxima de 15 (quinze) pavimentos, desde que cumpra as exigências da taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e recuos previstos na Lei Municipal nº 3.504/84”.</p> <p>“Art. 9º Fica permitida a construção de predinhos com até 6 (seis) andares, na Rua José Abrelli, em toda sua extensão”.</p> <p>“Art. 15. No trecho compreendido entre as Ruas Boa Vista, Luiz Antônio da Silveira, João Mesquita e Avenida Presidente Roosevelt, somente será permitida a construção de casa térrea”.</p>
Lei Municipal nº 4.676/ 1990 (SJRP, 1990b)	“Art. 1º Fica permitida a construção de residência multifamiliar vertical , obedecida a Lei Municipal nº 3.504/84 (prédio de apartamentos residenciais), no trecho compreendido entre as Ruas Luiz Antônio da Silveira, Boa Vista, João Mesquita e Avenida Presidente Roosevelt, no Bairro Boa Vista”.

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de SJRP, 1986; 1990a; 1990b.

Estas alterações nas legislações exemplificam o contexto de aplicação da “desregulamentação regulada” proposto por Aalbers (2016), onde as intervenções regulatórias são adaptadas para atender às dinâmicas de mercado e às pressões dos empreendedores urbanos ou grupos sociais influentes. Embora essa flexibilidade regulatória seja “eficiente em responder às demandas imediatas”, ela pode comprometer a previsibilidade e a sustentabilidade do desenvolvimento urbano, resultando em um crescimento desordenado que não só altera o caráter urbano tradicional, mas também exacerba problemas de infraestrutura e segregação social. Essa lógica impulsiona a segregação espacial e a redefinição da paisagem urbana, refletindo os interesses e o poder do capital.

Como Harvey (2005, p. 53) enfatiza, “o capital passa a ser representado na forma de uma paisagem física, criada a sua própria imagem, criada como valor de uso, acentuado a acumulação progressiva do capital numa escala expansível”. Em São José do Rio Preto, essa lógica se manifesta no aumento dos índices urbanísticos e no adensamento vertical das áreas consolidadas, perpetuando sua destinação a uma população de maior renda, enquanto áreas

segregadas são “reservadas” para a provisão de moradia às camadas populares, como observado na Zona Norte.

Villaça (2001, p.142) observa que a segregação é um processo dinâmico, no qual as diferentes classes sociais são cada vez mais confinadas a regiões ou conjuntos de bairros específicos, intensificando a divisão espacial entre os diversos estratos sociais.

Bueno (2003) ressalta que, na cidade formal, o adensamento e o processo de verticalização ocorrem simultaneamente ao surgimento de uma nova dinâmica urbana. Uma “outra cidade” emergiu dentro da estrutura existente de São José do Rio Preto, marcada pelo aumento significativo de loteamentos irregulares que se espalharam pelo território urbano.

Este fenômeno, exacerbado pela falta de ação e pela conivência das autoridades locais, marcou profundamente a paisagem da cidade pois ocorreu de forma dispersa, desordenada e ilegalmente. Movimento este que deixou impactos significativos na infraestrutura intraurbana devido às suas inúmeras deficiências urbanísticas, como a falta de redes drenagem pluvial, esgotamento sanitário, abastecimento de água tratada, energia elétrica, além da falta de destinação de áreas públicas (BUENO, 2003).

Além disso, essa condição de precariedade não apenas agravou os problemas urbanos existentes, mas também fomentou a especulação imobiliária na “cidade formal”, pois os lucros obtidos com a venda desses empreendimentos ilícitos contribuíram para financiar uma onda de construção de edifícios multifamiliares destinados a locação, alterando ainda mais a paisagem e a dinâmica urbana da cidade (BUENO, 2003).

Outro aspecto relevante é a notável tendência de crescimento e consolidação do vetor sudoeste. Essa expansão foi significativamente impulsionada pela transposição em desnível da rodovia estadual SP-310, além do desenvolvimento nas áreas do espigão central, ao longo das avenidas Brigadeiro Faria Lima e seu prolongamento, Anísio Haddad.

Desde a década de 1960, a região tem sido alvo de implantação de infraestruturas vitais para a estruturação do espaço intraurbano, abrigando instituições de grande porte e influência, como o Hospital de Base (Figura 42), a Faculdade de Medicina, a Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, uma unidade do Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (SENAI), lojas maçônicas, as sedes do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), o Teatro Municipal, entre outros equipamentos de prestação de serviços públicos e privados.

Figura 42 – Vista da região HB na contemporaneidade, destacando a verticalização ao longo da avenida Brigadeiro Faria Lima, com ênfase no Hospital de Base (acima) e edifícios de serviços e residenciais (abaixo)



Fonte: Hospital de Base, 2023 e Portal É Rio Preto, 2021¹¹⁵.

Destaca-se também a instalação do primeiro Shopping Center¹¹⁶ da cidade, conforme discutido por Otero (2016), esse empreendimento foi uma iniciativa de empresários locais que, além de liderarem o projeto, também se beneficiaram por possuírem glebas de terra ao redor das instalações. Essa intersecção de interesses empresariais e imobiliários atuou como um catalisador para o desenvolvimento imobiliário e a subsequente valorização da área.

¹¹⁵ Hospital de Base. Disponível em: <<https://www.hospitaldebase.com.br/trabalhe-conosco>>. Acesso em: 02 mai. 2024. É Rio Preto. Disponível em: <https://eripreto.com.br/noticia/reforco-no-turismo-rio-preto-ganha-hotel-de-alto-padrao/5510#google_vignette>. Acesso em: 02 mai. 2024.

¹¹⁶ O Riopreto Shopping Center destaca-se como um dos principais centros de compras de São José do Rio Preto, atraindo mensalmente cerca de 1,5 milhão de visitantes de 250 municípios distribuídos entre São Paulo, Goiás, Triângulo Mineiro, Mato Grosso do Sul e Paraná. Sua localização estratégica, infraestrutura abrangente e diversidade de lojas e opções de lazer contribuem significativamente para seu volume de visitação. A estrutura, além de gerar mais de 3 mil empregos diretos, é uma fonte expressiva para a arrecadação de impostos (RIO PRETO SHOPPING, 2024).

Essa área do território emergiu como um vetor essencial para o crescimento urbano e econômico da região, criando uma centralidade urbana. Isso se deve à formação e consolidação de um dinâmico corredor de comércio e serviços, que não apenas atraiu, mas também beneficiou populações além das fronteiras imediatas, estendendo seu impacto às cidades vizinhas e até a outros estados, reforçando o papel da cidade como polo regional.

Em consonância com as observações de Sposito e Góes (2015, p. 375), esse movimento reflete a continuidade da expansão dos tecidos urbanos através de um mercado fundiário e imobiliário em crescimento, promovendo a diversificação do espaço urbano com o surgimento de novas áreas comerciais e de serviços, como subcentros e shopping centers. Essa evolução, que torna o espaço urbano mais complexo, contribui para a transição de um modelo de cidade monocêntrica para uma estrutura mais heterogênea, refletindo processos de diferenciação socioespacial.

Assim, ao longo das décadas de 1980 e 1990, a legislação urbana de São José do Rio Preto não só moldou a paisagem urbana por meio da promoção da verticalização em áreas estratégicas, mas também contribuiu para a consolidação de uma estrutura espacial marcada por contrastes socioeconômicos. As normativas que incentivaram o adensamento em algumas regiões, evidenciam o papel decisivo das políticas urbanísticas na configuração atual da cidade.

Nas próximas seções, aprofunda-se a análise dessas regulamentações, explorando como elas influenciaram o desenvolvimento de áreas específicas da cidade, com destaque para os impactos das leis promulgadas entre 1992 e 2021. Este exame detalhado permitirá compreender de forma mais precisa as implicações dessas políticas no tecido urbano de São José do Rio Preto e conseqüentemente na sua verticalização.

4.1 | 1992 – Plano Diretor, zoneamento, uso e ocupação do solo - expansão, eficácia e dissonâncias urbanísticas.

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988, tornou-se obrigatório para cidades com população superior a 20 mil habitantes a criação de Planos Diretores. Em conformidade com essa diretriz, a prefeitura de São José do Rio Preto realizou uma reestruturação urbanística por meio da Lei Complementar nº 19/1992, que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento da cidade. Segundo Teodózio (2008, p. 210), esse plano “tinha como objetivo definir um padrão de desenvolvimento econômico moderno e preparar a rede físico-territorial para absorver o crescimento do município”.

Esse esforço foi complementado por três normativas adicionais. A Lei nº 5.134/1992 estabeleceu o Sistema Viário Básico do município, cujo objetivo era estruturar as vias de circulação de forma hierarquizada, visando à expansão do sistema de transporte, à redução de custos e à otimização dos tempos de deslocamento. Paralelamente, a Lei nº 5.135/1992 foi promulgada para delinear o zoneamento, o uso e a ocupação do solo, além de regulamentar as construções nas zonas urbanas. Completando o quadro legal, a Lei Ordinária nº 5.138/1992 normatizou o Parcelamento do Solo Urbano.

A reformulação da legislação de zoneamento em 1992 foi particularmente significativa, ampliando o número de zonas urbanas de nove para quatorze (Figura 43), com distintos níveis de densidade e usos permitidos, variando desde áreas residenciais de baixa densidade até zonas industriais e de expansão urbana. Cada zona foi detalhadamente regulamentada para atividades residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e industriais. Regras específicas foram estabelecidas para moradias unifamiliares e multifamiliares verticais, incluindo suas tipologias. As categorias de uso comercial e de serviço também foram especificadas, levando em consideração o porte dos estabelecimentos, a compatibilidade com áreas residenciais e os impactos no tráfego e na qualidade de vida dos bairros.

A legislação estabeleceu parâmetros claros para a verticalização e direcionando esse desenvolvimento principalmente para as Zonas 4 a 8, cujos Índices de Aproveitamento (IA) variavam de 2 a 4, enquanto as Taxas de Ocupação (TO) ficavam entre 50% e 80%. Isso permitiu densidades construtivas moderadas e altas, dependendo da função e localização específica de cada zona, como ilustrado no Quadro 5 e na Figura 43.

Na Zona 4 (representada em fundo branco na Figura 43), destinada ao uso misto residencial e comercial de média densidade, observa-se uma política flexível em relação aos Índices de Aproveitamento (IA), que variam de 2 a 3, e às Taxas de Ocupação (TO), situadas entre 50% e 60%. Essa abordagem visava um desenvolvimento equilibrado, pois, beneficiava tanto a construção de moradias quanto a realização de atividades comerciais. Por outro lado, a Zona 5 (em fundo laranja na Figura 39), focada na recuperação urbana, adotava índices mais restritivos para residências (IA de 2 e TO de 50%), enquanto para construções comerciais e de serviços, os índices eram mais flexíveis (IA de 3 e TO de 80%).

Figura 43 – Mapa da Lei de Zoneamento 1992 e principais vias do sistema.



Fonte: Teodózio, 2008, p153, editado pelo autor.

A Zona 6 (representada em fundo vermelho na Figura 43) era destinada a corredores comerciais de média densidade e adota um Índice de Aproveitamento (IA) de 3 e uma Taxa de Ocupação (TO) de 66%. Essa zona foi planejada para estimular o desenvolvimento de estruturas verticais que combinem usos comerciais no térreo com residências multifamiliares nos andares superiores, aproveitando a visibilidade e o acesso proporcionados pelas vias de alto tráfego. Na Zona 7 (em fundo verde na Figura 43), a legislação promovia a criação de centros comerciais nos bairros, com um IA mais elevado, de 4, e uma TO de 66%. Esse arranjo incentiva a construção de edificações que suportavam uma maior densidade de comércio e serviços, contribuindo para a descentralização das atividades econômicas.

Quadro 5 – Regulamentações de Zoneamento: Índices e Características das Zonas 4 a 8 - Lei nº 5135/1992

Zona	Índice de Aproveitamento	Taxa de Ocupação	Características gerais
Zona 4 - Uso Misto Residencial e Comercial de Média Densidade	2	60%	Esta zona permite um equilíbrio entre habitações unifamiliares e multifamiliares, com a presença controlada de atividades micro industriais. O objetivo é oferecer um ambiente misto que combina residência e comércio de forma equilibrada, sustentando uma densidade média de ocupação.
	3 ¹¹⁷	50% ¹¹⁷	
Zona 5 - Zona de Recuperação Urbana - Densidade Decrescente	2	50%	Caracterizava-se por ser o centro urbano atual, onde a densidade populacional já é considerada alta e existe uma grande diversidade de usos. Esta zona está designada para recuperação, pois é vista como uma área de qualidade urbana em declínio, necessitando de intervenção para melhorar e recuperar o espaço urbano. A menção a “densidade decrescente”, sugere que houve um esforço para desestimular a superlotação e promover tipos de uso de solo menos intensivos.
	3 ¹¹⁸	80% ¹¹⁸	
Zona 6 - Corredores Comerciais - Média Densidade	3	66% ¹¹⁷	Consiste em faixas ao longo de vias públicas de média a alta intensidade de tráfego, que atraem o uso comercial, de serviços e, em alguns casos, residencial multifamiliar. Estas áreas são estratégicas para o comércio e serviços devido ao alto fluxo de pessoas.
		50% ¹¹⁷	
Zona 7 - Centro Comercial de Bairro - Média Densidade	4	66%	Destinada a fortalecer a presença de comércio e serviços nos bairros, reduzindo a dependência destes em relação ao centro urbano. Promovia a ideia de centros comerciais menores e mais distribuídos, o que pode contribuir para a descentralização de atividades e serviços.
		50% ¹¹⁷	
Zona 8 - Zona de Expansão Central Controlada - Média Densidade	3	50%	Esta zona foi projetada para controlar e direcionar a expansão urbana, mantendo uma densidade média. A expansão deve seguir critérios de planejamento urbano que garantam infraestrutura e qualidade de vida aos habitantes, evitando crescimento desordenado.

Fonte: Elaborado pelo autor a partir da Lei nº 5135/1992 e Anexo 2 (SJRP, 1992).

Por fim, a Zona 8 (representada em fundo ciano na Figura 43) foi concebida como uma área de expansão central controlada, com um Índice de Aproveitamento (IA) de 3 e uma Taxa de Ocupação (TO) de 50%. O planejamento para essa zona era voltado para uma densidade

¹¹⁷ No caso de Habitação Multifamiliar Vertical (acima de 2 pavimentos) são considerados esses índices urbanos.

¹¹⁸ Exclusivamente para edificações comerciais e de serviços, com até 20m de altura.

construtiva média, de forma a garantir uma expansão que acompanhe a infraestrutura existente no território.

Em 1995, a legislação de zoneamento de São José do Rio Preto foi revisada e expandida por meio da Lei Municipal nº 5.749. Essa legislação introduziu categorias específicas para zonas de baixa, média e alta densidade, além de promover a reclassificação de vários setores da cidade para acomodar diferentes tipos de uso, refletindo uma adaptação às necessidades da época. Adicionalmente, a lei modificou o perímetro urbano e incorporou glebas de terra, uma prática amplamente explorada pelos poderes Legislativo e Executivo ao longo das administrações públicas¹¹⁹.

Esse padrão de urbanização, caracterizado por uma lógica cada vez mais dispersa e fragmentada, resultou em uma proliferação de vazios urbanos, como discutido por Bueno (2003), Penha Filho (2015) e Lisbôa (2019)¹²⁰.

Além dessas alterações introduzidas pela Lei nº 5.749/95, uma análise detalhada, conduzida por meio do portal Legislação Digital¹²¹, revelou que, entre 1995 e 2020, foram promulgadas 430 leis ordinárias e decretos municipais que afetaram diretamente a Lei nº 5.135/1992. A Figura 44, que exibe as primeiras duas páginas da legislação em questão, evidencia as alterações iniciais e serviu como base crucial para o levantamento complementar das revisões documentadas na pesquisa.

Essas mudanças, reconfiguram o panorama urbanístico da cidade, incluindo 159 dispositivos legais que promoveram a integração e alteração de zonas urbanas, 166 normativas responsáveis pela expansão do perímetro urbano (algumas das quais permitiram o desenvolvimento de edifícios verticais multifamiliares, conforme estabelecido pela Lei nº 494/2015), e 67 regulamentações referentes às políticas de uso e ocupação do solo. Vale ressaltar que, até a revisão do Plano Diretor ocorrida em 2021 e a edição da nova lei de Zoneamento (Lei nº 13.709/2021), a Lei nº 5.135/1992, juntamente com suas revisões e

¹¹⁹ Uma mudança significativa na governança urbana ocorreu em 2012, com a introdução de uma emenda à Lei Orgânica do município (Emenda LOM 46/12). Esta emenda estabeleceu que a responsabilidade pela inclusão de áreas no perímetro urbano seria exclusivamente uma atribuição do Poder Executivo, antes dessa alteração, tal inclusão dependia da aprovação da Câmara Municipal.

¹²⁰ “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).”. (LISBÔA, 2019, p. 138).

¹²¹ Consulta realizada no portal online “Legislação Digital” (<https://www.legislacaodigital.com.br/SaoJoseDoRioPreto-SP>) entre os anos 1995 e 2020.

alterações (Figura 44), manteve-se como a base regulatória das estratégias urbanísticas do município.

Figura 44 – Alterações listadas na Lei nº 5135/1992.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

LEI Nº 5135
DE 24 DE DEZEMBRO DE 1992.

(Com as alterações introduzidas pelas leis 5749 de 30/01/95 e de 12/04/95; lei 5825 de 22/05/95; 5826 de 22/05/95; 5925 de 11/09/95; 5934 de 21/09/95; 5991 de 23/10/95; 6011 de 06/11/95; 6075 de 15/12/95; 6143 de 22/12/95; 6145 de 22/12/95; 6264 de 24/05/96; 6265 de 29/05/96; 6289 de 19/06/96; 6304 de 26/06/96; 6357 de 18/06/96; 6430 de 01/11/96; 6435 de 06/11/96; 6438 de 06/11/96; 6440 de 18/11/96; 6445 de 22/11/96; 6451 de 25/11/96; 6454 de 27/11/96; 6467 de 04/12/96; 6480 de 09/12/96; 6488 de 11/12/96; 6501 de 19/12/96; 6502 de 23/12/96; 6503 de 23/12/96; 6504 de 23/12/96; 6512 de 26/12/96; 6514 de 26/12/96; 6517 de 26/12/96; 6518 de 26/12/96; 6633 de 16/06/97; 6634 de 19/06/97; 6636 de 19/06/97; 6637 de 19/06/97; 6638 de 24/06/97; 6641 de 01/07/97; 6703 de 27/06/97; 6705 de 01/07/97; 6704 de 01/07/97; 6705 de 01/07/97; 6746 de 17/07/97; 6869 de 14/10/97; 6875 de 31/10/97; 6876 de 31/10/97; 6877 de 31/10/97; 6883 de 07/11/97; 6931 de 16/12/97; 7032 de 09/01/98; 7041 de 04/02/98; 7051 de 27/02/98; 7058 de 13/03/98; 7059 de 13/03/98; 7081 de 08/04/98; 7082 de 08/04/98; 7083 de 08/04/98; 7084 de 08/04/98; 7139 de 25/05/98; 7140 de 29/05/98; 7141 de 29/05/98; 7148 de 16/06/98; 7156 de 01/07/98; 7160 de 02/07/98; 7163 de 07/07/98; 7172 de 22/07/98; 7238 de 28/08/98; 7248 de 16/09/98; 7269 de 30/09/98; 7271 de 07/10/98; 7274 de 07/10/98; 7276 de 07/10/98; 7290 de 22/10/98; 7322 de 04/12/98; 7336 de 18/12/98; 7346 de 18/12/98; 7380 de 18/02/99; 7384 de 24/02/99; 7385 de 24/02/99; 7386 de 24/02/99; 7390 de 03/03/99; 7391 de 10/03/99; 7420 de 12/04/99; 7421 de 12/04/99; 7448 de 06/04/99; 7455 de 06/05/99; 7457 de 07/05/99; 7458 de 11/05/99; 7459 de 11/05/99; 7460 de 25/05/99; 7471 de 09/06/99; 7483 de 23/06/99; 7485 de 23/06/99; 7490 de 30/06/99; 7491 de 30/06/99; 7501 de 07/07/99; 7503 de 07/07/99; 7518 de 12/07/99; 7533 de 18/08/99; 7539 de 26/08/99; 7561 de 09/09/99; 7619 de 24/09/99; 7641 de 01/10/99; 7642 de 01/10/99; 7644 de 01/10/99; 7645 de 01/10/99; 7646 de 01/10/99; 7694 de 15/10/99; 7697 de 15/10/99; 7704 de 21/10/99; 7709 de 25/10/99; 7712 de 04/11/99; 7755 de 26/11/99; 7756 de 30/11/99; 7757 de 30/11/99; 7758 de 30/11/99; 7759 de 30/11/99; 7760 de 30/11/99; 7761 de 30/11/99; 7768 de 03/12/99; 7769 de 03/12/99; 7801 de 21/12/99; 7842 de 06/01/00; 7850 de 18/02/00; 7851 de 23/02/00; 7852 de 23/02/00; 7853 de 23/02/00; 7855 de 23/02/00; 7857 de 28/02/00; 7862 de 03/03/00; 7872 de 17/03/00; 7873 de 13/03/00; 7887 de 30/03/00; 7916 de 12/05/00; 7927 de 19/05/00; 7960 de 30/05/00; 7997 de 26/06/00; 7998 de 26/06/00; 8016 de 30/06/00; 8017 de 30/06/00; 8018 de 30/06/00; 8019 de 30/06/00; 8020 de 30/06/00; 8030 de 12/07/00; 8048 de 25/08/00; 8051 de 25/08/00; 8058 de 11/09/00; 8059 de 11/09/00; 8060 de 11/09/00; 8155 de 09/10/00; 8179 de 27/10/00; 8184 de 08/11/00; 8191 de 27/10/00; 8192 de 20/11/00; 8207 de 27/11/00; 8249 de 18/12/00; 8260 de 18/12/00; 8261 de 18/12/00; 8268 de 26/12/00; 8289 de 26/12/00; 8290 de 26/12/00; 8291 de 26/12/00; 8292 de 26/12/00; 8293 de 26/12/00; 8296 de 26/12/00; 8309 de 27/12/00; 8310 de 27/12/00; 8311 de 27/12/00; 8315 de 28/12/00; 8345 de 28/12/00; 8424 de 05/09/01; 8441 de 09/10/01; 8478 de 13/11/01; 8480 de 13/11/01; 8490 de 20/11/01; 8500 de 28/11/01; 8523 de 12/12/01; 8525 de 12/12/01; 8526 de 12/12/01; 8543 de 19/12/01; 8547 de 26/12/01; 8556 de 07/01/02; 8568 de 16/01/02; 8577 de 08/03/02; 8590 de 25/03/02; 8600 de 12/04/02; 8606 de 19/04/02; 8607 de 19/04/02; 8617 de 28/04/02; 8625 de 13/05/02; 8637 de 28/05/02; 8680 de 15/07/02; 8711 de 29/07/02; 8855/03 de 06/01/03; 8948/03 de 04/06/03; 8974 de 30/06/03; 8992 de 16/07/03; 8997/03 de 18/07/03; 9005 de 30/07/03; 9006 de 30/07/03; 9008 de 30/07/03; 9011 de 30/07/03; 9092 de 17/10/03; 9124 de 10/12/03; 9183 de 05/01/04; 9197 de 22/01/04; 9293 de 07/07/04; 9298 de 08/07/04; 9322 de 17/09/04; 9342 de 15/10/04; 9344 de 22/10/04; 9354 de 30/11/04; 9356 de 07/12/04; 9366 de 15/12/04; 9367 de 15/12/04; 9368 de 15/12/04; 9384 de 16/12/04; 9385 de 16/12/04; 9386 de 16/12/04; 9388 de 20/12/04; 9424 de 08/01/05; 9538 de 30/05/05; 9543 de 05/06/05; 9549 de 12/06/05; 9552 de 14/06/05; 9557 de 28/06/05; 9558 de 28/06/05; 9570 de 06/07/05; 9596 de 19/09/05; 9597 de 19/09/05; 9599 de 20/09/05; 9702 de 20/09/05; 9704 de 22/09/05; 9706 de 26/09/05; 9809/07 de 02/01/07; 9877 de 16/04/07; 9878 de 16/04/07; 9879 de 19/04/07; 9966 de 08/10/07; 9980

1



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

de 05/11/07; 10.014 de 12/12/07; 10.016 de 12/12/07; 10.031 de 07/01/08; 10.032 de 07/01/08; 10.146 de 30/04/08; 10.222 de 01/10/08; 10.235 de 21/10/08; 10.448 de 28/09/09; 10.506 de 19/11/09; 10.624 de 07/05/10; 10.648 de 14/06/10; 10.846 de 30/11/10; 10.848 de 30/11/10; 10.850 de 06/12/10; 10.878 de 03/01/11; 10.880 de 05/01/11; 10.946 de 15/09/11; 10.947 de 15/09/11; 10.975 de 28/09/11; 10.980 de 05/10/11; 10.981 de 05/10/11; 11.042 de 07/11/11; 11.092 de 06/01/12; 11.158 de 30/03/12; 11.205 de 30/05/12; 11.216 de 06/06/12; 11.219 de 12/06/12; 11.232 de 27/06/12; 11.257 de 20/09/12; 11.258 de 20/09/12; 11.267/12 de 26/10/12; 11.268/12 de 26/10/12; 11.269/12 de 30/10/12; 11.277/12 de 11/12/12; 11.278/12 de 11/12/12; 11.279/12 de 11/12/12; 11.281/12 de 12/12/12; 11.290/13 de 03/01/13; 11.294/13 de 15/01/13; 11.296/13 de 25/01/13; 11.297/13 de 25/01/13; 11.300/13 de 08/03/13; 11.302/13 de 08/03/13; 11.303/13 de 08/03/13; 11.327/13 de 17/05/13; 11.328/13 de 17/05/13; 11.343/13 de 14/06/13; 11.373/13 de 05/09/13; 11.374/13 de 06/09/13; 11.383/13 de 09/10/13; 11.386/13 de 15/10/13; 11.407/13 de 29/11/2013; 11.459/13 de 11/03/14; 11.497/13 de 14/04/2014; 11.506/14 de 06/05/14; 11.534/14 de 06/06/14; 11.553/14 de 06/08/14; 11.540 de 02/07/14; 11.585 de 16/10/14; 11.676 de 16/12/14; 11.775 de 02/07/15; 11.822 de 08/10/15; 11.913 de 28/03/16; 12.604 de 28/12/16; 12.970 de 13/06/18).

Prof. Manoel Antunes, Prefeito Municipal de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, usando das atribuições que me são conferidas por lei.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei.

LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
INTRODUÇÃO

Artigo 1º - Ficam aprovadas as presentes alterações à Lei 5135/92, mantidas todas as suas demais disposições. (Acreditado pela Lei 5749 de 30/01/95)

Artigo 1º - Em cumprimento aos objetivos e diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento, fica aprovado o presente zoneamento e respectiva regulamentação de usos e ocupação do solo e edificações, nas diversas zonas em que fica dividido o Município.

Artigo 2º - A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, e em especial as leis relativas a matéria, ficando mantidos o Código Sanitário do Município, Lei Municipal Complementar nº 06, de 24/01/91 e o novo Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo, Lei nº 11.228 de 25/06/92, apenas onde a presente lei for omissa.

CAPÍTULO I

DAS DEFINIÇÕES

Artigo 3º - (Alterado pelo Artigo 2º da Lei 5749 de 30/01/95). Os termos empregados nesta Lei terão interpretação de acordo com as seguintes discriminações:

I - Área Urbana: é a área loteada que estiver dentro do perímetro urbano do Município;

II - Área Rural: é a área que estiver fora do perímetro urbano do Município;

2

Fonte: SJRP, 1992, p. 1 e 2

Nesse contexto, o Quadro 6 destaca as principais legislações que influenciaram a verticalização urbana de São José do Rio Preto entre 1999 e 2014, ilustrando uma série de mudanças legislativas que incentivaram ou restringiram a construção vertical na cidade, as quais seguem comentadas e discutidas em detalhe.

Nesse contexto, a utilização do subsolo surge como uma estratégia complementar a exploração do “espaço aéreo” como uma forma de extração de valor no capitalismo contemporâneo, conforme discutido por McNeill (2020). Tanto o uso do “solo acima” quanto abaixo da superfície reflete estratégias de maximização de capital no espaço urbano.

A legislação de São José do Rio Preto permitiu, portanto, a capitalização do volume subterrâneo, transformando espaços não computáveis em ativos valiosos. Ao permitir a ocupação dos recuos e excluí-los dos cálculos de área que limitam o tamanho do edifício, essa legislação abriu caminho para que os empreendedores urbanos expandissem o espaço utilizável tanto abaixo quanto acima do solo. Essa expansão não só aumentou o potencial de acumulação

de capital por meio de espaços adicionais rentáveis ou vendáveis, como também facilitou o aumento da altura dos edifícios sem penalidades pela inclusão de espaços de estacionamento nos cálculos de área, ampliando assim o potencial construtivo e de verticalização.

Quadro 6 – Alterações Legislativas e Impactos na Verticalização Urbana de São José do Rio Preto – 1999 a 2014

Legislação	Descrição
Lei Municipal nº 5.135/1992 (SJRP, 1992)	“§ 3º Os estacionamentos a que se refere o presente artigo estão localizados no subsolo, não sendo computados na área máxima edificável”.
Lei ordinária nº 5.749/1995 (SJRP, 1995)	“Os subsolos dos edifícios obedecerão somente o recuo de frente inclusive os de esquina, determinado para a zona de localização”.
Lei ordinária nº 7.490/1999 (SJRP, 1999a)	“Art. 2º Fica vedada a construção Multifamiliar e Comercial, com mais de 2 (dois) pavimentos, no quadrilátero compreendido pela Rua Pedro Amaral, Av. Alberto Andaló, Rua Independência e Av. Bady Bassitt”. “Art. 3º Somente nas avenidas Alberto Andaló e Bady Bassitt, os usos permitidos serão para habitação Unifamiliar Isolada, Habitação Multifamiliar ou Comercial Vertical de até 03 (três) pavimentos”.
Lei ordinária nº 7.491/1999 (SJRP, 1999b)	“Art. 1º Ficam revogados os itens “5” e “6” do artigo 13, da Lei nº 5.135, de 24/12/92”. “Art. 2º Nas Avenidas Alberto Andaló, José Munia, Brigadeiro Faria Lima e Juscelino Kubitschek de Oliveira, os usos permitidos serão para habitação unifamiliar isolada, habitação multifamiliar ou comercial vertical de até 07 (sete) pavimentos, comércio e serviços de bairro do grupo “A”, “B” e “C””. “Art. 3º Nas avenidas descritas no artigo 2º da presente Lei, a taxa de ocupação máxima será de 50% (cinquenta por cento), sendo obrigatório a destinação de 20% (vinte por cento) do terreno para área verde”.
Lei ordinária nº 8.017/2000 (SJRP, 2000a)	“Art. 1º O artigo 2º da Lei Municipal nº 7.491, de 30 de junho de 1.999, passa a vigorar com nova redação”: “Art. 2º Nas Avenidas Alberto Andaló e Brigadeiro Faria Lima, os usos permitidos serão para habitação unifamiliar isolada, habitação multifamiliar ou comercial vertical de até 7 (sete) pavimentos, comércio e serviços de bairro do grupo “A”, “B” e “C”.
Lei ordinária nº 8.125/2000 (SJRP, 2000b)	“Art. 1º Fica permitida a construção de edifício-garagem, com sistema de rampa e ou elevador, no quadrilátero central da cidade”.
Lei ordinária nº 11.277/2012 (SJRP, 2012)	“Art. 1º Fica revogada em todos seus termos a Lei Municipal nº 8.017, de 30 de junho de 2000”.
Lei ordinária nº 11.585/2014 (SJRP, 2014)	“Art. 1º Ficam revogadas em todos os seus termos as Leis Municipais nº 8.017, de 30 de junho de 2.000, e nº 7.491, de 30 de junho de 1.999”.

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de SJRP, 1992; 1995; 1999a; 1999b; 2000a; 2000b; 2012 e 2014.

Dessa forma, por meio dessas condições, eleva-se o valor econômico das propriedades, permitindo que os empreendedores urbanos maximizem o uso do espaço e, conseqüentemente, as margens de lucro. Embora esses enquadramentos legais possam parecer uma inovação pragmática para maximizar o uso do espaço urbano e servir como elementos compensatórios devido aos elevados custos com escavações e estruturas de contenção do solo, eles exemplificam a lógica predatória do capitalismo imobiliário, em que cada centímetro de terra e

do céu é visto menos como um recurso comum e mais como uma oportunidade para valorização privada.

Outro ponto de inflexão na dinâmica de verticalização de São José do Rio Preto foi a promulgação da Lei nº 7.490, de 30 de junho de 1999. Conforme estabelecido, essa lei proibiu a construção de edifícios multifamiliares e comerciais com mais de dois pavimentos na região central, dentro do quadrilátero formado pela Rua Pedro Amaral, Av. Alberto Andaló, Rua Independência e Av. Bady Bassitt (Quadrilátero Central, Figura 42), exceto ao longo das Avenidas Alberto Andaló e Bady Bassitt, onde foram permitidos usos para Habitação Unifamiliar Isolada e Habitação Multifamiliar ou Comercial Vertical limitados a até três pavimentos.

Essa medida visou controlar a densidade urbana no centro da cidade, refletindo preocupações com a saturação da infraestrutura urbana devido à verticalização intensiva anterior.

A Lei nº 7.490/99 foi posteriormente revogada pela Lei nº 8.125, de 25 de setembro de 2000, a qual permitiu a construção de edifícios-garagem, com sistemas de rampa e/ou elevador, no quadrilátero central. Recentemente, a Lei nº 13.709, de 14 de janeiro de 2021, e sua atualização pela Lei nº 14.227, de 2022, reformularam as regulamentações sobre zoneamento, uso e ocupação do solo em São José do Rio Preto, conforme estabelecido pelo Plano Diretor de 2021.

Um trecho dessa lei foi posteriormente revogado pela Lei nº 8.125/2000, que permitiu a construção de edifícios-garagem com sistemas de rampa e/ou elevador na área mencionada. A partir de 1999, a legislação de São José do Rio Preto passou por várias mudanças significativas em relação ao zoneamento e uso do solo das avenidas, que são os principais corredores de circulação da cidade e abrigam novas centralidades urbanas, que, na contemporaneidade, têm se tornado o principal lócus da provisão de habitação vertical destinada aos estratos de renda superior.

A Lei Municipal nº 7.491/1999, revogou alguns dispositivos da Lei de Zoneamento vigente e expandiu significativamente as permissões de construção especialmente em vias importantes da cidade, como as avenidas Alberto Andaló, José Munia, Brigadeiro Faria Lima e Juscelino Kubitschek de Oliveira. Essa legislação alterou a Lei de Zoneamento anterior ao ampliar as permissões para construções nessas avenidas, possibilitando o adensamento urbano

controlado em áreas estratégicas. No entanto, impôs limites e condições específicas para equilibrar o crescimento: estabeleceu uma altura máxima de sete pavimentos para os edifícios, determinou que a área construída poderia ocupar no máximo 50% do terreno (taxa de ocupação), e exigiu que 20% da área fosse destinada a áreas verdes.

No ano seguinte, a Lei nº 8.017/2000 introduziu uma alteração na Lei nº 7.491, excluindo a Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira do texto e mantendo as avenidas Alberto Andaló e Brigadeiro Faria Lima. A nova redação manteve a permissão para construções residenciais e comerciais verticais de até sete pavimentos, bem como para comércio e serviços de bairro.

E por fim, em uma revisão mais abrangente, a Lei Municipal nº 11.277, de 2012, revogou completamente as Leis nº 8.017 e nº 7.491, marcando uma significativa reavaliação das políticas de zoneamento anteriores em resposta às demandas urbanísticas emergentes no município. Atualmente, a legislação apresenta um elevado potencial de verticalização para essas avenidas.

As referidas avenidas, junto das avenidas Anísio Haddad e Bady Bassitt, formam eixos estruturais que conectam a área central de São José do Rio Preto à porção sul/sudoeste da cidade (Região HB), área com maior concentração de empreendimentos destinado aos estratos de renda média e alta, e, atualmente, foco da verticalização. Essas avenidas, somadas as rodovias BR-153 e SP-310 atuam como corredores principais de circulação e mobilidade viária. A permissão para verticalização ao longo dessas vias reflete uma estratégia de adensamento que considera a mobilidade individual como elemento central, incentivando a ocupação ao longo das principais rotas de acesso permitindo a conexão¹²² entre diferentes áreas da cidade

Conforme observado, as legislações ao longo do tempo foram estruturadas para incentivar a verticalização. No entanto, a gradual inclusão de novas áreas no perímetro urbano, destinadas à produção de loteamentos, indica uma tendência divergente no desenvolvimento urbano. A expansão significativa dos loteamentos fechados, conforme documentado por

¹²² No entanto, tal condição não é orientada por preocupações com a mobilidade urbana de fato, diferindo de cidades como São Paulo, onde o adensamento é frequentemente associado à infraestrutura de transporte público. Em vez disso, o desenvolvimento vertical sobretudo nessa porção do território, reflete uma lógica desvinculada do transporte público, orientada ao perfil socioeconômico dos indivíduos que possuem recursos para investir em imóveis e se deslocar de carro.

Vasconcelos (1992) e Bueno (2003), marca uma nova fase no desenvolvimento imobiliário de São José do Rio Preto.

Iniciada discretamente no setor sudoeste da cidade durante a década de 1970, essa tendência se consolidou na região nas décadas seguintes, expandindo-se vigorosamente para a zona leste, nas margens da represa municipal, representando 20,6% do crescimento urbano promovido pela iniciativa privada na década de 1990 (BUENO, 2003). Essa expansão para loteamentos contrasta significativamente com as dinâmicas centradas na densificação vertical, refletindo uma resposta adaptativa às pressões de mercado e às preferências residenciais emergentes.

Eventos específicos também contribuíram para moldar essa dinâmica. Por exemplo, em 1997, o evento que levou a implosão da torre Itália, uma das três que faziam parte de um conjunto de prédios na avenida Bady Bassitt, gerou receio entre compradores e empreendedores em relação à construção de edifícios de apartamentos, o que estagnou temporariamente o crescimento da verticalização na cidade (CARVALHO, 2021)¹²³. Essa hesitação foi ampliada pela falência da Construtora ENCOL em 1999, que deixou mais de 700 edifícios inacabados no país, incluindo alguns em São José do Rio Preto, consolidando a preferência por condomínios horizontais em detrimento da verticalização (SANTOS, 2013)¹²⁴.

Como diagnosticado, em São José do Rio Preto “o processo de parcelamento do solo é muito mais avassalador do que o de incorporação de empreendimentos residências” (LISBÔA, 2019, p. 247), sublinhando assim um movimento robusto em direção ao desenvolvimento horizontal da cidade orientado por meio da autopromoção, da provisão por particulares e/ou empreendedores ocasionais¹²⁵ para o mercado e, em alguns casos, pela provisão por empresas

¹²³ “No dia 16 de outubro de 1997, a torre Itália, que era uma das três que faziam parte de um conjunto de prédios na avenida Bady Bassitt, desabou. Com a tragédia, o crescimento da verticalização foi estagnado na cidade. Com medo, muita gente deixou de comprar residências verticais” (CARVALHO, 2021).

¹²⁴ Santos (2013, p. 280) embasa essa questão ao afirmar que a expansão dos condomínios horizontais resulta de um receio generalizado em relação à construção de edifícios de apartamento, “segundo representantes do mercado imobiliário, tal fato é decorrente do receio em relação à construção de edifícios de apartamentos, entre empreendedores e consumidores, gerados a partir de dois acontecimentos. O primeiro, foi após o desabamento do Edifício Itália, em 1997, e a implosão das outras duas torres Portugal e Espanha, em 1998, os quais, apesar de não terem feito nenhuma vítima fatal, trouxe um grande prejuízo aos proprietários dos apartamentos e aos cofres públicos. O segundo foi a falência da Construtora ENCOL, em 1999, deixando mais de setecentos edifícios inacabados no país, e vários destes estavam localizados em São José do Rio Preto”.

¹²⁵ Conforme apresentado em Lisbôa (2019, p.197), “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).

privadas classificadas como empreendedoras ativas e até mesmo especuladoras estruturais (LOGAN e MOLOTCH, 1987), que atendem aos diversos estratos sociais e investidores.

Destarte, a diversificação da produção espacial revela a complexidade no gerenciamento do crescimento urbano, onde estratégias anteriores focadas na construção vertical são complementadas e, em alguns casos, substituídas por formas de desenvolvimento que valorizam a baixa densidade, a privacidade, a exclusividade ou a rapidez na execução/retornos financeiros.

Nesse sentido, os loteamentos fechados surgiram como uma resposta adaptativa às dinâmicas urbanas, contrastando com a verticalização tradicionalmente observada nos corredores viários das avenidas Alberto Andaló e Bady Bassitt, bem como na área central e adjacências. Essa nova dinâmica de urbanização representou uma mudança significativa na paisagem urbana e induziu uma tendência de redução na verticalização residencial, que até então era a principal resposta às necessidades de moradia das classes alta e média.

Essa tendência refletiu a capacidade dos loteamentos, especialmente os fechados, de atrair a preferência do mercado imobiliário, onde atributos tradicionalmente associados a edifícios residenciais, como segurança e localização estratégica, passaram a ser transferidos para empreendimentos horizontais. Além disso, esses empreendimentos destacavam a oferta de um estilo de vida desejável, com residências unifamiliares inseridas em ambientes que valorizam os espaços abertos, as áreas verdes e o lazer, elementos que exercem forte apelo entre os habitantes da cidade (FRANCISCO, 2007, p. 52, *apud* OTERO, 2016, p. 143).

Assim, os loteamentos tornaram-se a tônica para a promoção residencial e um dos produtos imobiliários mais desejados e negociados na cidade, estabelecendo-se como um importante elemento de crescimento urbano e econômico local. Entre 1991 e 2022, São José do Rio Preto liderou o estado de São Paulo na soma de lotes protocolados no GRAPROHAB, indicando uma expansão imobiliária contínua e robusta na cidade (LISBÔA, ROCHA e CASTRO, 2023). Essa tendência, que se mantém no presente momento desta pesquisa, reforça a posição do município como um centro de expansão imobiliária contínua.

A Figura 45 resume a evolução urbana de São José do Rio Preto entre 1890 e 2015, ilustrando de forma clara os períodos de expansão do núcleo central e as fases subsequentes de ocupação do território, destacando as transformações no tecido urbano e suas implicações para o planejamento e gestão da cidade.

Os dados apresentados na Tabela 13 oferecem uma visão abrangente sobre o desenvolvimento imobiliário em São José do Rio Preto, especialmente quando comparado a outros grandes municípios do estado de São Paulo entre os anos de 2022 e 2024. Essa análise evidencia a dinâmica do mercado de loteamentos e unidades habitacionais, destacando o papel predominante de São José do Rio Preto no cenário imobiliário regional, enriquecendo a discussão realizada nas seções 3.2 e 3.3.

Tabela 13 – Dez municípios com maior quantidade de lotes e unidades habitacionais (em unidades) protocoladas no GRAPROHAB – 2022 e 2024

1991 - 2022 (valores atualizados até dezembro/2022)				1991 - 2024 (valores atualizados até abril/2024)			
Municípios	Lotes	Municípios	Unidades Habitacionais	Municípios	Lotes (un.)	Municípios	Unidades Habitacionais
São José do Rio Preto	134.743	São Paulo	579.289	São José do Rio Preto	137.651	São Paulo	770.098
Sorocaba	92.474	Guarulhos	78.488	Sorocaba	96.869	São José do Rio Preto	173.448
Ribeirão Preto	82.519	Campinas	63.334	Ribeirão Preto	88.834	Sorocaba	151.948
Campinas	70.983	Sorocaba	50.335	Campinas	73.925	Campinas	145.997
Franca	68.827	Jundiaí	43.327	Franca	72.445	Ribeirão Preto	125.343
Piracicaba	68.654	Piracicaba	40.376	Piracicaba	69.834	Piracicaba	113.547
São Paulo	62.311	São José dos Campos	37.582	São Paulo	63.346	Guarulhos	96.794
São José dos Campos	51.482	Ribeirão Preto	35.133	São José dos Campos	53.518	São José dos Campos	92.558
Jundiaí	31.686	São José do Rio Preto	30.757	Jundiaí	32.451	Franca	80.750
Guarulhos	16.080	Franca	7.665	Guarulhos	16.080	Jundiaí	77.735
Total	679.759		966.286	Total	704.953		1.828.218

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do GRAPROHAB (2022; 2024).

Por outro lado, é importante destacar que, apesar da forte tendência ao desenvolvimento horizontal, observa-se na última década uma retomada significativa do movimento de verticalização. Esse fenômeno persiste em áreas específicas da cidade, caracterizadas pela intensa concentração de atividades e pelo surgimento de novas áreas impulsionadas pela implantação de equipamentos (re)estruturadores do espaço urbano, além das políticas públicas vigentes. Estudos recentes indicam que esse processo tem sido continuamente explorado, especialmente sob a égide do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com ênfase nas faixas 2 e 3, através da atuação de empresas consolidadas no setor (OTERO, 2016; LISBÔA, 2019; UEDA, 2021), uma dinâmica que esta pesquisa busca corroborar.

A recente revisão do Plano Diretor, aprovada em 2021, reforçou essa tendência, atraindo novos empreendedores urbanos para a região e intensificando as atividades de empresas já

consolidadas no setor da construção vertical, como a MRV¹²⁶ e a Tarraf^{127 128}. Notavelmente, até empresas que tradicionalmente se dedicavam ao desenvolvimento de loteamentos e condomínios, como a UNICOS Construtora e Urbanismo¹²⁹ e o Grupo Emais¹³⁰, estão expandindo suas operações para o setor de incorporação imobiliária de edificações verticais, o que evidencia uma diversificação nas estratégias empresariais.

Essa afirmação é corroborada pelos dados apresentados na Tabela 13 (e pelas análises discutidas no Capítulo 5), que mostram um aumento impressionante de 463,93% no número de unidades habitacionais, passando de 30.757 em 2022 para 173.448 em 2024. Esse crescimento elevou São José do Rio Preto da nona para a segunda posição no ranking estadual de unidades habitacionais, indicando claramente que a incorporação imobiliária está ocorrendo de forma intensa e significativa.

Portanto, as dinâmicas discutidas evidenciam uma transformação significativa no panorama urbano da cidade, o que sustenta e reforça as hipóteses formuladas na pesquisa. Essa transformação não apenas sublinha a diversificação das práticas empresariais no setor imobiliário, mas também contextualiza o desenvolvimento vertical como uma estratégia crucial no tecido urbano, refletindo uma adaptação às novas demandas de mercado e às mudanças regulatórias que ocorreram ao longo do tempo.

Diante desse cenário, torna-se essencial trazer a discussão para a contemporaneidade e examinar como o atual arcabouço legal urbanístico tem influenciado e moldado a verticalização. É nesse contexto que a subseção a seguir se propõe a aprofundar a análise dos impactos dessas regulações recentes, explorando de que forma elas têm direcionado o

¹²⁶ “Responsável pela construção de 37 edifícios espalhados pela cidade, totalizando 11,1 mil apartamentos, a MRV também prevê o lançamento do seu primeiro arranha-céu nos próximos meses na região Norte” (CARVALHO, 2021). “No primeiro semestre [2021], a empresa lançou 376 unidades, com VGV de R\$66 milhões. E para os próximos anos, os investimentos se mantêm na cidade, já que a construtora já tem 8.355 frações (unidades) compradas.” (MIRELLA, 2021).

¹²⁷ Segundo o presidente do grupo “há uma demanda reprimida em todos os segmentos, desde o econômico até o alto padrão, com tendência maior para empreendimentos residenciais verticais, especialmente quando pensamos em expansão da região Sul, onde deverão **concentrar cada vez mais** os empreendimentos de médio e alto padrão.” (VITAL, 2021, p. grifo nosso).

¹²⁸ “Uma das novidades é o Borghese Boulevard 2, empreendimento residencial na região Norte que será lançado pela Tarraf no mês que vem. Votado ao segmento econômico e com 264 apartamentos de 44 a 66m² distribuídos em duas torres de 16 e 17 andares, o Borghese Boulevard 2 será construído próximo ao **Hospital Municipal**. Com VGV de R\$54 milhões, o empreendimento fica na mesma área onde a empresa entregou o primeiro Borghese Boulevard, com 240 unidades.” (MIRELLA, 2022).

¹²⁹ “A construtora Únicos conta com apenas dois imóveis atualmente disponíveis nesta faixa [Faixa 3 do PMCMV], mas se prepara para lançar cinco novos empreendimentos em 2023. Serão lançadas 1,2 mil unidades [...]” (ISRAEL, 2023).

¹³⁰ “A empresa, que tem 25 anos no mercado, apresentou o Ecoviva Vista Bela, residencial com apartamentos que marca a entrada neste novo nicho e que conta com um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$60 milhões.” (ISRAEL, 2024).

crescimento urbano e redefinido a paisagem de São José do Rio Preto, particularmente em relação à configuração espacial e às novas centralidades emergentes.

4.2 | 2021 - Plano Diretor, o novo Zoneamento Urbano e a verticalização

O processo de revisão do Plano Diretor de São José do Rio Preto, iniciado em 2017 e concluído em 2021, foi uma iniciativa para reconfigurar o planejamento urbano da cidade para a próxima década. Esse processo, guiado pelo Plano Diretor (Lei Complementar 651/2021), incluiu a criação de um Código de Obras e Edificações próprio (Lei Complementar 649/2021), além de uma ampla revisão do Código de Posturas (Lei Complementar 650/2021), da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei 13.709/2021), do Plano Viário (Lei 13.710/2021) e das normas para Parcelamento do Solo (Lei 13.711/2021).

O desenvolvimento desse processo foi estruturado por meio de palestras temáticas, formação de grupos de trabalho, audiências públicas e oficinas em todas as dez regiões da cidade. Embora a abordagem proposta fosse, em teoria, inclusiva e abrangente, a Nota Técnica Nº 02/2020 da Defensoria Pública do Estado de São Paulo (LIMA, FERREIRA e FRANÇA, 2020) destacou falhas no processo participativo, apontando que este não atendeu plenamente às diretrizes do Ministério das Cidades. A nota também criticou a expansão urbana desordenada e o consequente aumento do perímetro urbano.

Além disso, a diluição de mecanismos regulatórios importantes, como a outorga onerosa do direito de construir, gerou preocupações. A alta taxa de aproveitamento e as taxas de ocupação enfraqueceram a capacidade do Plano Diretor de efetivamente capturar e redistribuir o valor gerado pelo desenvolvimento urbano (LIMA, FERREIRA e FRANÇA, 2020), especialmente quando comparado a outros modelos implementados no Brasil, como a experiência ocorrida na cidade de São Paulo (SMOLKA e MALERONKA, 2019).

O incentivo à verticalização em bairros tradicionalmente de ocupação horizontal, como Vila Redentora e Vila Santa Cruz (delimitados como Zona 05, ver Figuras 46, 47 e Quadro 7), suscitou diversas polêmicas, conforme descrito por Marques (2020b).

De acordo com Lima, Ferreira e França (2020, p. 32), a ausência de limites máximos para o tamanho dos lotes “indica que não há limites para a verticalização no município¹³¹”, segundo a Defensoria Pública, em algumas áreas, permite-se a construção de edifícios de até

¹³¹ A presença no território do Aeroporto Estadual Professor Eriberto Manoel Reino, tem sido um dos condicionantes em relação à altura máxima das edificações verticais, uma vez que a construção destes edifícios é regulada e aprovada pelo Centro Integrado de Defesa Aérea e Controle de Tráfego Aéreo (CINDACTA).

30 pavimentos em terrenos de 600 m², uma política que praticamente inviabiliza o pagamento da outorga onerosa proposta, devido aos “índices de aproveitamento [...] extremamente generosos”.

Assim, o Plano Diretor de São José do Rio Preto e a experiência de São Paulo com a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) revelam aspectos distintos e desafios comuns no desenvolvimento urbano e na implementação de políticas de captura de valor do solo. Em São Paulo, a OODC se mostrou uma ferramenta útil, desde 2002, foram arrecadados mais de US\$ 1 bilhão. Esse mecanismo visa compensar os custos públicos do desenvolvimento urbano, garantindo que os proprietários que se beneficiam diretamente das ações públicas contribuam proporcionalmente aos benefícios recebidos (SMOLKA e MALERONKA, 2019).

Enquanto São Paulo se valeu da OODC para equilibrar os custos e benefícios da urbanização, São José do Rio Preto enfrenta desafios na implementação de um plano diretor que assegure um desenvolvimento urbano ordenado e justo. A crítica feita pela Defensoria Pública em relação à diluição desse mecanismo na cidade, sugere a necessidade de fortalecer os instrumentos regulatórios para garantir que o crescimento urbano seja sustentável e equitativo.

Deste modo, as novas regras de zoneamento, além de facilitar a construção de edifícios maiores e mais altos, expandiram significativamente a atividade comercial nos bairros (MARQUES, 2020b). Essas condições podem ser vistas como um motor para o desenvolvimento urbano e econômico, aproveitando áreas consolidadas com infraestrutura existente. No entanto, essas ações também têm o potencial de induzir a gentrificação, deslocando residentes e pequenos comerciantes devido ao aumento dos custos do solo e dos aluguéis, conforme abordado na seção 2.4. Esse aspecto da política urbana precisa ser gerido com cuidado para evitar a exclusão e a segregação social que frequentemente acompanham esse processo.

A estratégia de densificação, ao transformar drasticamente o caráter de diversos bairros, pode aumentar a densidade populacional e colocar pressão adicional sobre a infraestrutura existente. Por um lado, há o potencial de revitalizar áreas urbanas e fomentar o desenvolvimento econômico, por outro, existe o risco de exacerbar problemas urbanos, como o aumento do preço da terra, congestionamento de veículos, insuficiência de serviços públicos e deterioração da qualidade de vida, sem as melhorias necessárias em transporte, áreas verdes e outros serviços essenciais à população.

Além disso, a maneira apressada com que o plano foi aprovado, descrita como uma “votação relâmpago” pela imprensa local, restringiu o debate público e levantou preocupações sobre a real participação democrática no processo (MARQUES, 2020b). A falta de um debate aberto e detalhado, com tempo suficiente para contribuições, foi destacada pela Defensoria Pública, que solicitou a ampliação do prazo entre as audiências na Câmara, um pedido que foi rejeitado pela 2ª Vara da Fazenda de Rio Preto, a qual afirmou que não havia irregularidades no procedimento adotado, justificando que o processo legislativo seguiu todos os trâmites legais previstos (MARQUES, 2020a).

Esse ritmo acelerado de aprovação pode sugerir uma tentativa de implementar mudanças profundas no tecido urbano sem um diálogo suficiente com a comunidade e outros interessados, comprometendo potencialmente a qualidade e a sustentabilidade do desenvolvimento urbano planejado. No entanto, a administração municipal rebateu essa crítica, afirmando que todo o processo de revisão foi amplamente discutido e que os moradores tiveram tempo hábil para formalizar suas sugestões, inclusive de forma online (MARQUES, 2020a).

Para complementar a crítica sobre o processo de revisão e implementação do novo Plano Diretor e suas legislações urbanas, a discussão a seguir busca explorar como as novas regulamentações ampliaram significativamente as possibilidades de verticalização em São José do Rio Preto, com especial atenção aos parâmetros de Taxa de Ocupação (TO), Índice de Aproveitamento (IA) e áreas computáveis.

A Lei 13.709/2021 revogou cerca de 200 normativas anteriores, datadas de 1970 a 2016, e introduziu uma série de inovações significativas. Manteve-se a divisão territorial em zonas e foi incluída uma subdivisão em “Níveis de atividade econômicas¹³²”.

A lei redefiniu algumas zonas e níveis, além de expandir as categorias de uso, delineando e controlando ainda mais o desenvolvimento e uso do espaço urbano. Diferentemente das categorizações anteriores, que eram mais simplistas e focadas principalmente em distinções residenciais, comerciais e industriais, a nova legislação apresenta uma categorização mais clara e estruturada, incluindo usos específicos, como “Unidade Autônoma Estudantil”, e definições aprimoradas para usos comerciais, residenciais e institucionais.

¹³² A regulamentação foi estabelecida pelo Decreto nº 19.272, de 15 de agosto de 2022, que definiu e organizou a classificação das atividades econômicas em níveis, conforme a categoria de uso dessas atividades, em alinhamento com as diretrizes previstas na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) e na Classificação Brasileira de Ocupações (CBO).

Mantendo a estrutura básica anterior com 14 zonas urbanas (Figura 46), a nova legislação introduziu ajustes nas nomenclaturas, características e potenciais construtivos e de uso, bem como introduziu novas Zonas Urbanas, a exemplo das zonas de Regularização Fundiária (Zona 07) e Interesse Especial (Zona 09), que abordam áreas de ocupação irregular e imóveis/edificações de interesse público.

A revisão das regulamentações de zoneamento, ilustradas nos Quadros 7 e nas Figuras 46 e 47, evidencia uma estratégia deliberada para direcionar o desenvolvimento vertical em áreas-chave da cidade, especialmente nas zonas 4, 5, 6 e 10. Essas zonas, ao apresentarem Índices de Aproveitamento (IA) uniformemente elevados de 4 e Taxas de Ocupação (TO) variando entre 40% e 50%, foram designadas para suportar densidades urbanas mais altas.

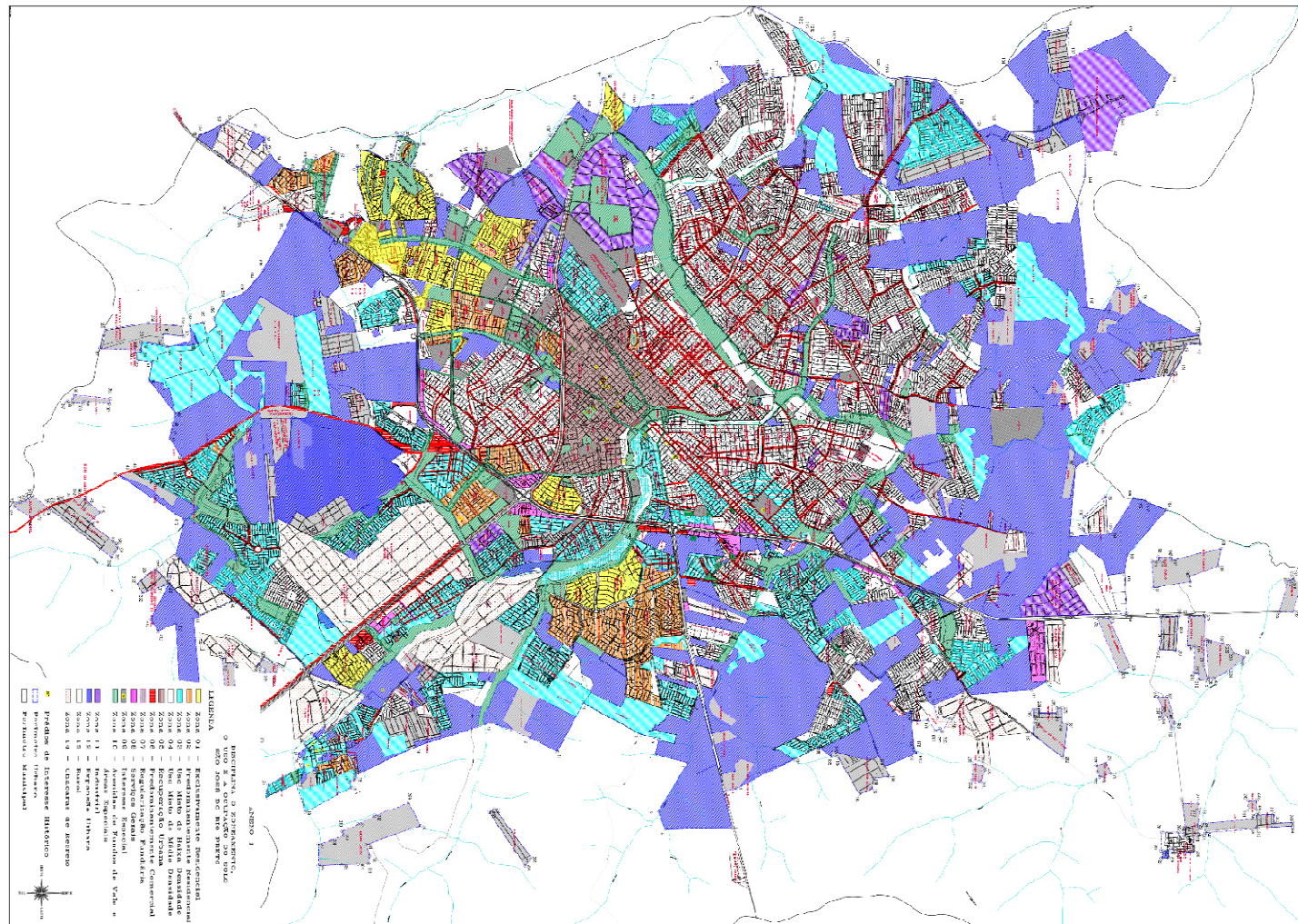
A Zona 04 – Uso Misto de Média Densidade (representada em fundo branco na Figura 46) abrange uma extensão significativa da cidade, destinada a uma combinação de usos residenciais e comerciais, ajustada para suportar um aumento na verticalização. Com um aumento expressivo do IA de 3 para 4 e uma TO mantida em 50% (Quadro 7).

Na Zona 05 – Recuperação Urbana, consubstanciada pelo núcleo histórico expandido, ilustrada nas Figuras 46 e 47 (representada pela cor marrom), foi expandida para incluir bairros com infraestrutura consolidada, mas que estão em vias de degradação urbana e necessitam de preservação, recuperação e revitalização (SJRP, 2021).

O ajuste do Índice de Aproveitamento da Zona 05, de 2 para 4 e a redução da Taxa de Ocupação de 50% para 40% refletem a ideia da renovação urbana por meio do aumento do potencial construtivo. Essa expansão abrange não apenas a área central, mas também bairros como Vila Redentora, partes de Boa Vista e as vilas Santa Cruz, Ercília e Diniz.

A Figura 47 apresenta a Zona 05 de São José do Rio Preto, destacando as delimitações estabelecidas pela Lei nº 5.135/1992 e a expansão posterior proposta pela Lei nº 13.709/2021, refletindo a expansão de seus limites.

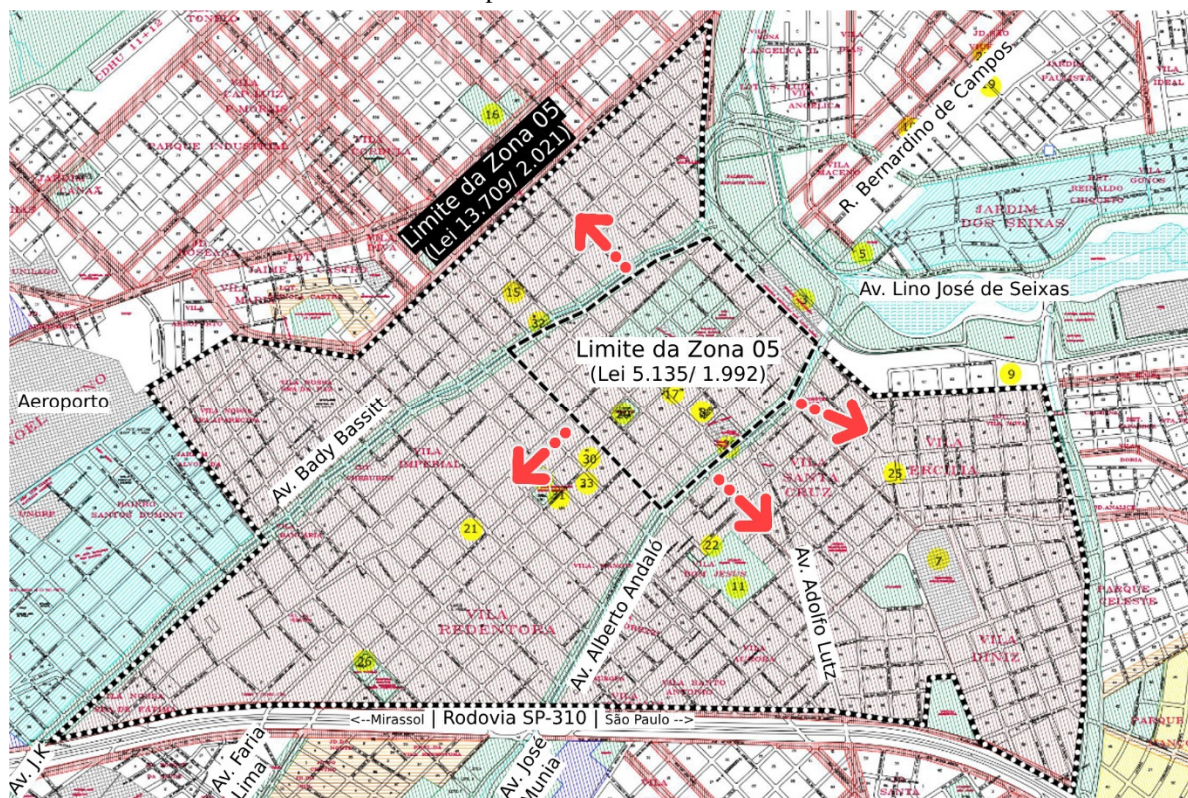
Figura 46 – Mapa Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo – 2021.



Fonte: Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto¹³³.

¹³³ Prefeitura de São José do Rio Preto, 2023. Disponível em: <https://www.riopreto.sp.gov.br/wp-content/uploads/arquivosPortalGOV/plano-diretor/Mapa-Zoneamento_Uso_e_Ocupa%C3%A7%C3%A3o_do_Solo_Atualiza%C3%A7%C3%B5es-29-08-2023.pdf>. Acesso em: 09 mai. 2024.

Figura 47 – Zona 05 | Delimitação pela Legislação Municipal 5.135/1992 e Expansão Territorial Pós-Revisão pela Lei 13.709/2021



Fonte: Prefeitura de São José do Rio Preto¹³⁴, editado pelo autor.

Exceto pela área central, essas localidades são predominantemente compostas por edificações de baixo gabarito, destacando remanescentes dos estilos Neocolonial, Eclético, Art Déco e Modernista. Embora a expansão urbana promova iniciativas capazes de atrair empreendedores e incentivar a regeneração de áreas subutilizadas, ela também levanta preocupações significativas sobre a preservação do caráter arquitetônico distintivo dessas construções e a manutenção da feição horizontal que tradicionalmente caracteriza essas regiões. Marques (2020b), já apontou críticas nesse sentido, destacando o impacto potencial da expansão sobre o perfil urbano original e sua identidade histórica.

A Zona 06 – Predominantemente Comercial (representada pela cor vermelha na Figura 46) manteve seu caráter de corredor comercial, e teve seu IA elevado de 3 para 4 (aplicável a todos os tipos de uso e alturas de edifícios), enquanto a TO foi mantida em 50%, especificamente direcionada para promover a verticalização. Essa configuração busca incentivar o aproveitamento vertical em áreas de alta atividade comercial e fluxo de veículos, maximizando o potencial construtivo e o desenvolvimento econômico. A estratégia visa atrair

¹³⁴Disponível em: <<https://www.riopreto.sp.gov.br/wp-content/uploads/arquivosPortalGOV/planejamento/plano-diretor/lei-zoneamento/lei-5135-zoneamento-2020-17-09-20.pdf>>. Acesso em: 28 abr. 2024.

investimentos tanto para residências quanto para negócios, fomentando um crescimento econômico dinâmico nessas localidades.

Em conclusão, a Zona 10 – Avenidas de Fundo de Vale e Áreas Especiais (representada pela cor verde nas Figuras 46 e 47) abrange principalmente as avenidas localizadas em fundos de vale¹³⁵ e outras áreas designadas de interesse municipal especial. Essas avenidas, inseridas nessa zona, sofreram diversas modificações regulatórias ao longo dos anos, conforme detalhado no Quadro 6. Atualmente, a Zona 10 apresenta um IA uniforme de 4 e uma TO de 50% (Quadro 7), refletindo as políticas urbanísticas atuais que visam estimular o desenvolvimento vertical nesses espaços específicos.

Quadro 7 – Regulamentações de Zoneamento para edificação multifamiliar vertical: Índices Urbanísticos - Lei nº 5135/1992 e Lei 13.709/2021

Lei 5.135/1.992 (versão 09/2020)				Lei 13.709/2.021			
Zona	IA	TO	Altura Máxima	Zona	IA	TO	Altura Máxima
04 - Zona de uso misto residencial e comercial, de média densidade	3	50%	-	Zona 4 - Uso Misto de Média Densidade	4	50%	conforme CINDACTA e COMAER
05 - Zona de Recuperação Urbana - densidade decrescente	2	50%	-	Zona 5 - Recuperação Urbana	4	40%	conforme CINDACTA e COMAER
06 - Corredores Comerciais - média densidade	3	50%	-	Zona 6 - Predominantemente Comercial	4	50%	conforme CINDACTA e COMAER
10 - Zonas Especiais	2	50%	-	Zona 10 - Avenidas de Fundo de Vale e Áreas Especiais	4	50	conforme CINDACTA e COMAER

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de SJRP, 1992 e SJRP, 2021

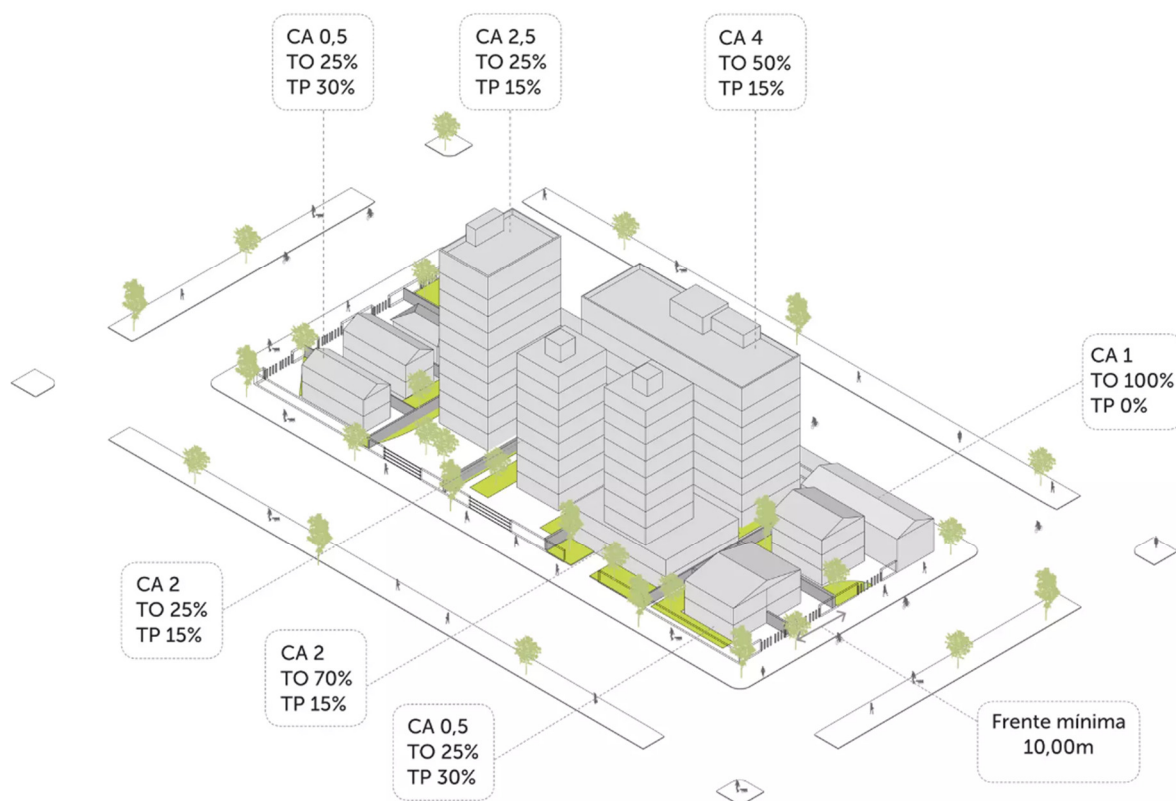
A análise dos parâmetros urbanísticos é essencial para compreender as dinâmicas de ocupação e uso do solo urbano. O Índice de Aproveitamento (IA) ou Coeficiente de Aproveitamento (CA) e a Taxa de Ocupação (TO) são indicadores fundamentais para regular o potencial construtivo de uma área. Junto a outros parâmetros como recuo e taxa de permeabilidade (TP), essas regulamentações influenciam diretamente o potencial construtivo e de adensamento, impactando a altura dos edifícios, pois limitam a área construída dos lotes urbanos, afetando assim o valor econômico da terra e o processo de urbanização das cidades.

A Figura 48 ilustra como diferentes parâmetros urbanísticos incidem em lotes com as mesmas dimensões, demonstrando a variedade de combinações possíveis e seus efeitos sobre a

¹³⁵ É importante observar que para a construção de edificações que excedam dois pavimentos nas Avenidas Anísio Haddad, José Munia, Juscelino Kubitschek de Oliveira e Lino José de Seixas, é necessário uma análise detalhada conforme estipulado no capítulo referente à Zona 10. O Artigo 56 especifica que a aprovação de tais construções nessas avenidas exige uma avaliação cuidadosa e individualizada pelo Conselho de Política de Desenvolvimento Urbano (CPDDS) e pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Município (GRAPROURB). Esta avaliação considerará os índices construtivos e a disposição arquitetônica das edificações, visando assegurar o conforto e a privacidade dos imóveis adjacentes.

ocupação do solo. Cada combinação de CA, TO e Taxa de Permeabilidade (TP) resulta em diferentes configurações de edificações, influenciando a densidade, a altura dos prédios e a proporção de áreas livres no terreno.

Figura 48 – Diferentes parâmetros urbanísticos aplicados em lotes com a mesma dimensão



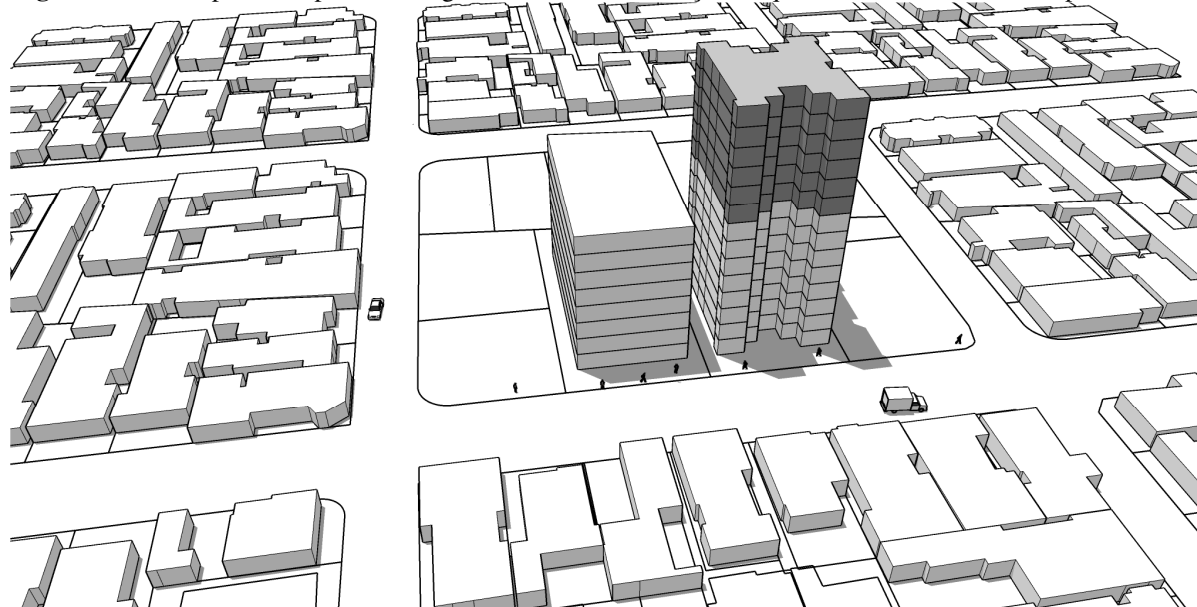
Fonte: SMDU, p.43, 2014.

Com base nesse princípio, foi proposta uma simulação para analisar como as alterações no Índice de Aproveitamento (IA) e na Taxa de Ocupação (TO) ampliaram o potencial construtivo e induzem a verticalização do espaço urbano. Essa simulação utilizou quatro terrenos desocupados nas zonas especificadas, cada um com área aproximada de 1.000 m².

Para calcular o “pavimento tipo” de cada edificação, foram considerados os valores máximos permitidos pela Taxa de Ocupação (TO) em cada zona. Neste exercício preliminar, optou-se conscientemente por desconsiderar algumas regras construtivas, como as relacionadas às áreas de iluminação, circulação vertical, áreas não computáveis e, principalmente, à forma arquitetônica. Essas variáveis podem alterar significativamente a solução volumétrica, uma vez que “reduzem” a área útil do piso e, conseqüentemente, aumentam o número de pavimentos necessários para alcançar o mesmo potencial construtivo.

Esse impacto é ilustrado de forma simplificada na Figura 49, onde os blocos mostram uma volumetria que atende especificamente à TO (volume à esquerda) como proposto pelo exercício e outra que leva em conta os referidos parâmetros construtivos (volume à direita).

Figura 49 – Exemplo do impacto das regras construtivas e soluções arquitetônicas no aumento de pavimentos



Fonte: Elaborado pelo autor.

A intenção desta simulação foi simplificar o modelo para se concentrar exclusivamente nos efeitos do IA e da TO no potencial construtivo. Essa abordagem, ainda que racionalizada, proporciona uma visão clara de como esses parâmetros influenciam diretamente a capacidade de verticalização nas diferentes zonas urbanas. Este método permite uma compreensão direta e quantitativa de como as atualizações legislativas podem transformar o cenário urbano, promovendo uma densificação mais intensa nessas áreas da cidade.

Dessa forma, com base exclusivamente nos parâmetros urbanísticos, calculou-se a quantidade total de pavimentos que poderiam ser construídos sob as diretrizes de ambas as legislações, conforme consta no Quadro 7, evidenciando as mudanças nos coeficientes urbanísticos.

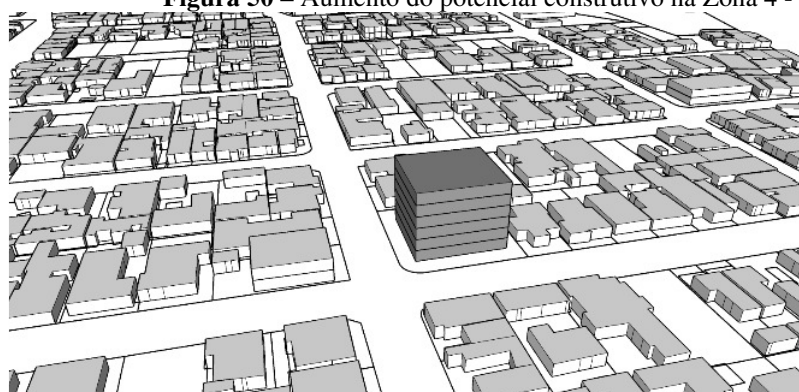
A Tabela 14 apresenta uma comparação detalhada entre os parâmetros urbanísticos definidos pelas Leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (LZUOS) nº 5.135/1992 e nº 13.709/2021 nas quatro zonas em discussão aplicados aos terrenos alvos da simulação.

Tabela 14 – Simulações dos Índices Urbanísticos aplicados as Zonas 04, 05, 06 e 10 – LZUOS 1992 - 2021

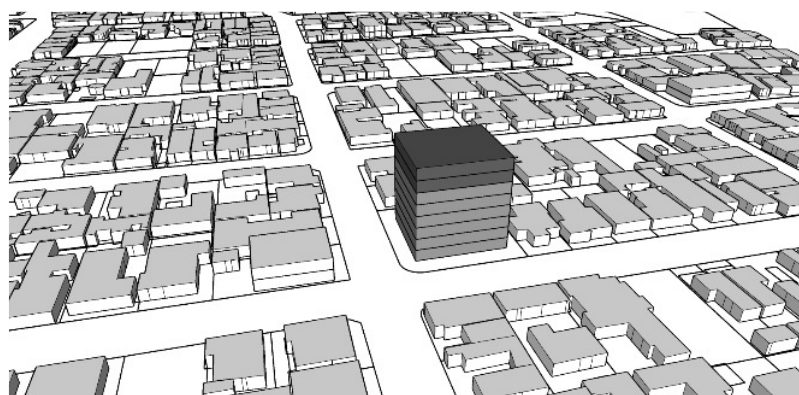
Zona	Área do terreno (m ²)	Lei 5.135/1.992			Lei 13.709/2.021		
		IA (m ²)	TO (m ²)	Pavimentos (un.)	IA (m ²)	TO (m ²)	Pavimentos (un.)
04	950	2.850	475,00	6	3.800	475,00	8
05	1.089	2.178	544,50	4	4.356	435,60	10
06	1.091	3.273	545,50	6	4.364	545,50	8
10	900	1.800	450	4	3.600	450,00	8

Fonte: Elaborado pelo autor.

Na Zona 04, o ensaio proposto contou com um terreno cuja área é de 950 m², localizado no bairro Jardim Maracanã, inserido na Região HB. Sob a Lei 5.135/1992, o IA e a TO resultantes eram, respectivamente, de 2.850 m² e 475 m² e a quantidade de pavimentos obtidos pela divisão direta dos coeficientes urbanísticos resultaria em uma edificação de 6 andares. Com a implementação da Lei 13.709/2021, o IA aumentou para 3.800 m², enquanto a TO permaneceu inalterada em 475 m². Esse aumento no IA resultou em um incremento do número de pavimentos para 8, evidenciando um maior potencial construtivo, conforme mostrado pela Figura 50.

Figura 50 – Aumento do potencial construtivo na Zona 4 - LZUOS 1992 – 2021.

Regulamento LZUOS 1992
 AT = 950 m² | IA = 3 | TO = 50%
 ATC = 2.850,00 m²
 TOR = 475,00 m²



Regulamento LZUOS 2021
 AT = 950 m² | IA = 4 | TO = 50%
 ATC = 3.800,00 m²
 TOR = 475,00 m²

Legenda:

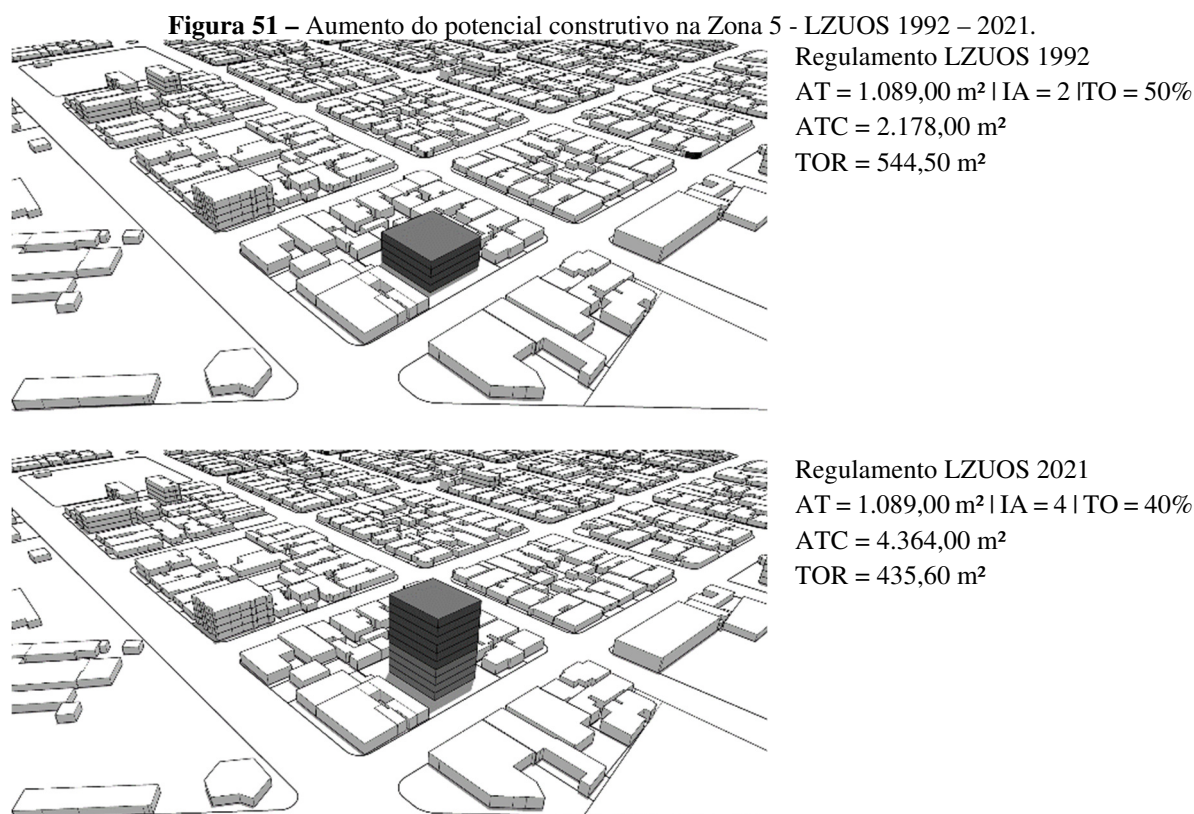
AT = Área do Terreno

ATC = Área Total Construída = IA x AT

TOR = Taxa de Ocupação Resultante = TO x Área do Terreno

Fonte: Elaborado pelo autor.

Na Zona 05, o terreno proposto apresenta uma área de 1.089 m² e está inserido no bairro Vila Diniz, localizado na Região Central. O IA resultante sob a Lei 5.135/1992 era de 2.178 m², a TO de 544,50 m² e o número de pavimentos possível era 4. Com a nova legislação, o IA resultante aumentou significativamente para 4.356 m², enquanto a TO foi ajustada para 435,60 m². Este aumento no IA permitiu a construção de até 10 pavimentos, demonstrando a possibilidade de intensificar a verticalização na área (Figura 51).



Legenda:

AT = Área do Terreno

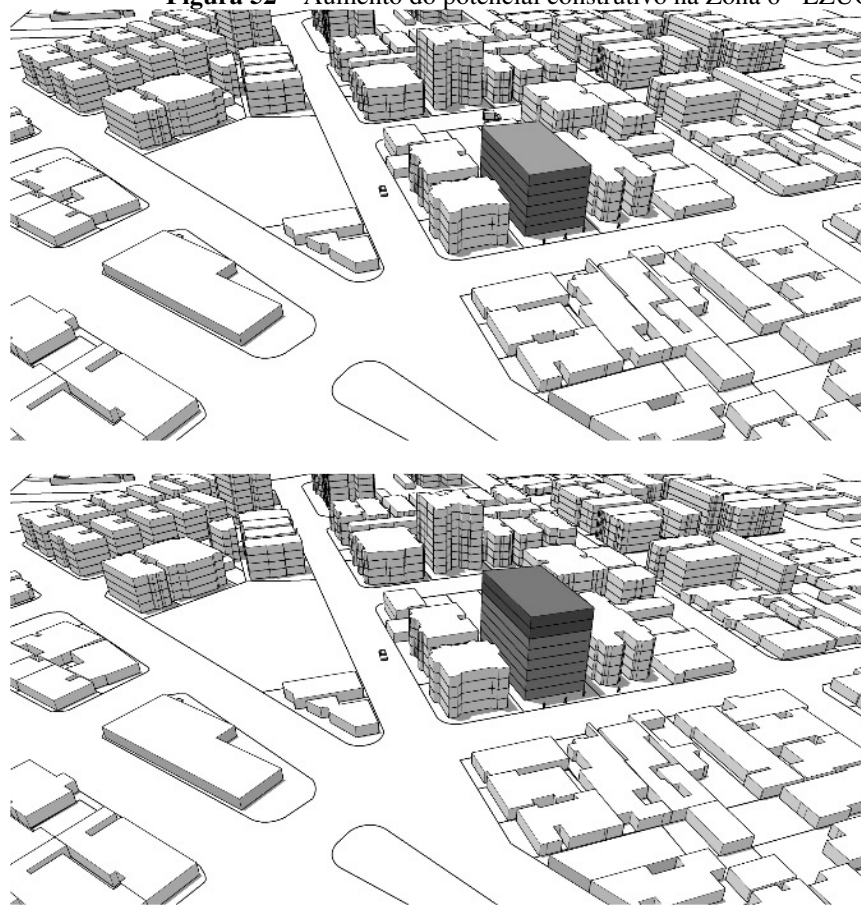
ATC = Área Total Construída = IA x Área do Terreno

TOR = Taxa de Ocupação Resultante = TO x Área do Terreno

Fonte: Elaborado pelo autor.

Para a Zona 06, o terreno de 1.091 m² está localizado no bairro Vila Ideal, inserido na Região Central. A legislação antiga permitia um IA de 3.273 m², uma TO de 545,50 m² e 6 pavimentos. A Lei 13.709/2021 aumentou o IA para 4.364 m², mantendo a TO inalterada em 545,50 m², o que permitiu a construção de 8 pavimentos. Este aumento no número de pavimentos reflete um maior aproveitamento do terreno e uma tendência à maior densidade construtiva (Figura 52).

Figura 52 – Aumento do potencial construtivo na Zona 6 - LZUOS 1992 – 2021.



Regulamento LZUOS 1992

IA = 3

TO = 50%

ATC = 3.273,00 m²

TOR = 545,50 m²

Regulamento LZUOS 2021

IA = 4

TO = 50%

ATC = 4.364,00 m²

TOR = 545,50 m²

Legenda:

AT = Área do Terreno

ATC = Área Total Construída = IA x Área do Terreno

TOR = Taxa de Ocupação Resultante = TO x Área do Terreno

Fonte: Elaborado pelo autor.

Finalmente, na Zona 10, o terreno está localizado no Jardim Morumbi, inserido na Região HB, o qual possui uma área de 900 m². Sob a Lei 5.135/1992, o IA era de 1.800 m², a TO de 450 m² e a quantidade de pavimentos permitidos era de 4. Com a implementação da Lei 13.709/2021, o IA aumentou para 3.600 m², enquanto a TO permaneceu constante em 450 m². Este aumento no IA resultou em um incremento do número de pavimentos para 8, evidenciando um maior potencial construtivo (Figura 53).

Os resultados obtidos a partir das simulações confirmam que as mudanças nos coeficientes urbanísticos, especialmente no IA e TO, têm um impacto direto no potencial de verticalização das zonas urbanas analisadas. A elevação dos índices de aproveitamento, combinada com a manutenção ou redução da taxa de ocupação, resultou em um aumento significativo na quantidade de pavimentos que podem ser construídos, evidenciando a permissividade da intensificação do uso do solo urbano. Além do que, as simulações também

ilustram os impactos das alterações legislativas sobre o potencial construtivo e seus efeitos na paisagem urbana circundante.

Figura 53 – Aumento do potencial construtivo na Zona 10 – LZUOS 1992 – 2021.



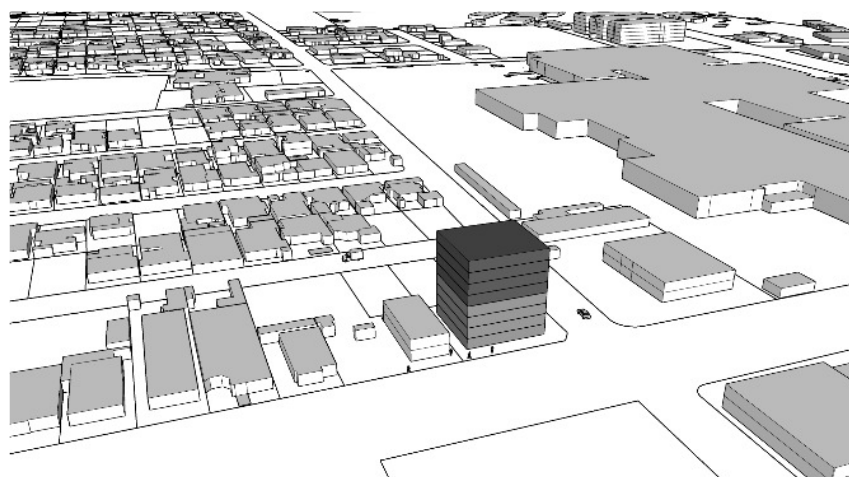
Regulamento LZUOS 1992

IA = 2

TO = 50%

ATC = 1.800,00 m²

TOR = 450,00 m²



Regulamento LZUOS 2021

IA = 4

TO = 50%

ATC = 3.600,00 m²

TOR = 450,00 m²

Legenda:

AT = Área do Terreno

ATC = Área Total Construída = IA x Área do Terreno

TOR = Taxa de Ocupação Resultante = TO x Área do Terreno

Fonte: Elaborado pelo autor.

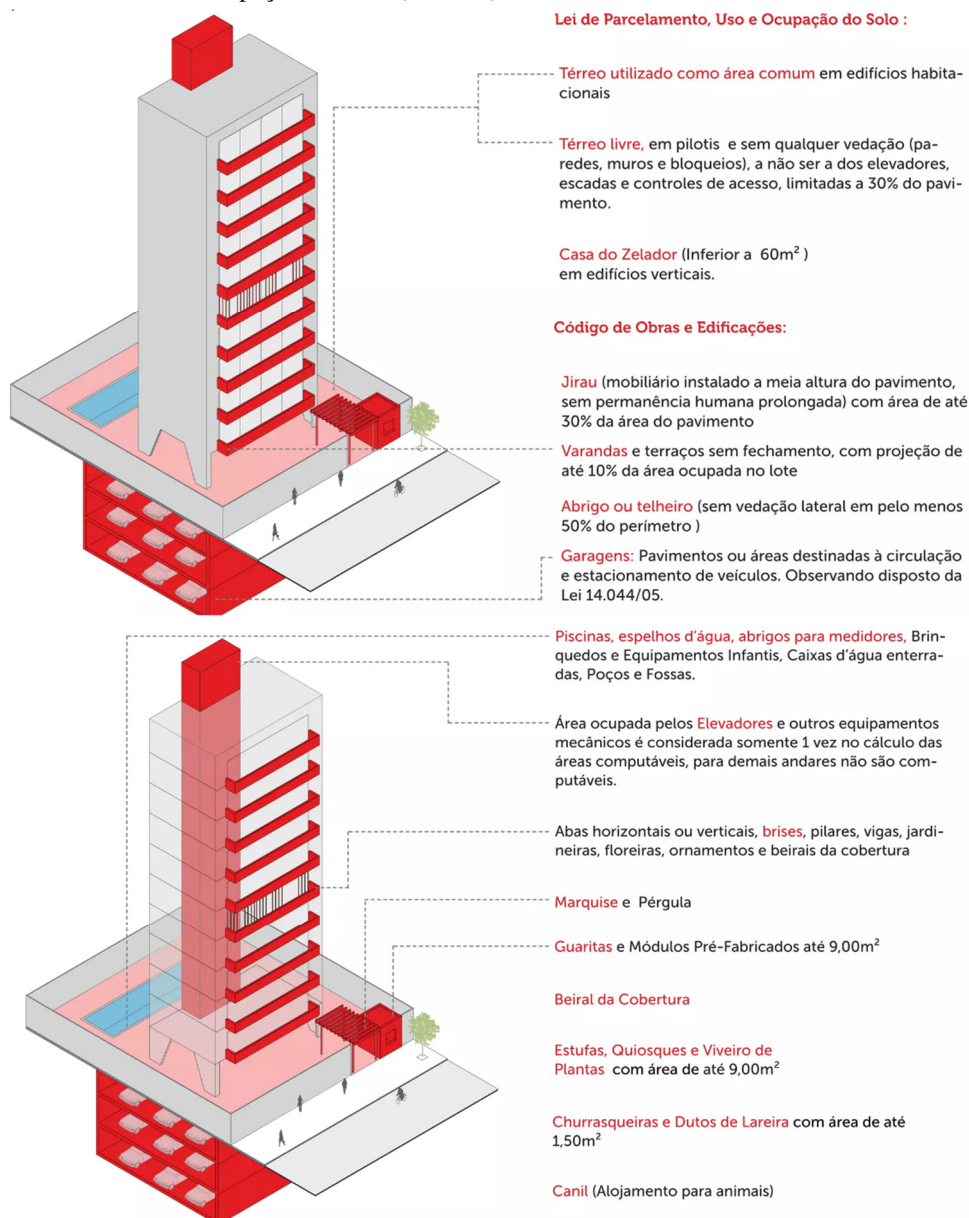
A partir dessas análises, observa-se que a legislação que modificou os índices urbanísticos revelou-se fundamental para o aumento da densidade construtiva em áreas anteriormente menos adensadas. Esse fenômeno reflete uma tendência global de urbanização, onde o crescimento populacional e a escassez de terras disponíveis em áreas urbanas consolidadas impulsionam a verticalização com a premissa de otimizar o uso do solo e atender à crescente demanda por habitação e infraestrutura.

Além dos aspectos mencionados, um fator crucial que impacta diretamente essa equação são as particularidades da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (LZUOS - Lei nº 13.709/2021) e do Código de Obras (Lei Complementar nº 649/2021). Essas normas

influenciam significativamente o potencial construtivo, intensificando ainda mais essa dinâmica, por exemplo, isso ocorre porque certas áreas edificadas não são incluídas no cálculo do Índice de Aproveitamento (IA) ou da Taxa de Ocupação (TO).

Em outras palavras, há condições específicas, como áreas de recreação, quantidade de vagas e espaços destinados a estacionamento, que não são consideradas áreas computáveis, conforme resumido no Quadro 8 e exemplificado pela Figura 54, a qual foi extraída do Caderno de Revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) da cidade de São Paulo (SMDU, 2014), e ilustra elementos não computáveis, alguns dos quais também se aplicam à realidade de São José do Rio Preto, conforme indicado no Quadro 8.

Figura 54 – Exemplo de áreas não computáveis apresentadas no Caderno de Revisão da Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) da cidade de São Paulo em 2014.



Fonte: SMDU, p.31 e 32, 2014.

Quadro 8 – Alterações Legislativas e Impactos na Verticalização Urbana de São José do Rio Preto – 2021

Legislação	Descrição
13.709/2021 (LZUOS)	<p>TÍTULO IV</p> <p>Capítulo II – ÁREAS COMPUTÁVEIS</p> <p>Art. 73 Para fins de aplicação do Índice de Aproveitamento, observados os limites estabelecidos pela presente LZUOS, são consideradas áreas construídas não computáveis:</p> <p>I – A área técnica sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos;</p> <p>II – A sacada aberta, em toda sua área, ainda que coberta e fechada, em prédios acima de dois pavimentos;</p> <p>III – A varanda gourmet, em toda sua área, ainda que coberta e fechada, em prédios acima de dois pavimentos;</p> <p>IV – O terraço aberto, em toda sua área, ainda que coberto;</p> <p>V – O mezanino ou jirau instalado a meia altura, com pé-direito de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) e que ocupe, no máximo, 1/3 (um terço) da área do compartimento no qual ele se situa;</p> <p>VI – A saliência, com as seguintes características e dimensões em relação ao plano da fachada da edificação:</p> <p>a) elemento arquitetônico, ornato, ornamento, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical, com até 0,60m (sessenta centímetros) de profundidade;</p> <p>b) elementos estruturais como vigas e pilares;</p> <p>c) beiral da cobertura com até 1,50m (um metro e meio) de largura, respeitando o avanço máximo de 50% (cinquenta por cento) sobre o recuo; e</p> <p>d) marquise em balanço, não sobreposta, com avanço máximo de 1/3 (um terço) das faixas de recuo obrigatório;</p> <p>VII – As áreas consideradas como de uso comum ou destinadas a estacionamento de veículos nos empreendimentos ou edificações multifamiliares ou de atividade econômica;</p> <p>VIII – As áreas, no pavimento térreo em pilotis da edificação multifamiliar vertical, destinadas à recreação, quando abertas;</p> <p>IX – As áreas horizontais e verticais de circulação comum, tais como corredores, escadas, poços de elevador, dentre outros;</p> <p>X – Abrigos de lixo com área construída de até 30,00m² (trinta metros quadrados) ou superior a isso quando tecnicamente justificado; e</p> <p>XI – Equipamento mecânico de transporte permanente destinado a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.</p>
	<p>Art. 74 Não são considerados no cálculo da Taxa de Ocupação: piscina e respectiva casa de máquinas, beiral, abrigo de portão, abrigo de lixo, central de gás e abrigo de medidores de água e energia, sacada e laje técnica em balanço até 01,00 metro e atendendo o art. 166 desta Lei, independentemente de se enquadrarem ou não nas áreas computáveis de uma edificação.</p> <p>Art. 94 Com relação à recreação dos prédios multifamiliares, fica exigida área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade, devendo essa ser localizada preferencialmente isolada, sobre os terraços ou ainda no térreo, desde que protegidas de ruas e locais de acesso e estacionamento de veículos.</p> <p>Parágrafo único. Em prédios residenciais cujas unidades independentes possuam até 1 (um) dormitório e área máxima de 36,00m² (trinta e seis metros quadrados) – sem presença de compartimento adicional a ser utilizado como dormitório ou escritório – faz-se permitida a área de recreação mínima de 3,00m² (três metros quadrados) a cada unidade.</p>
	<p>TÍTULO V</p> <p>Capítulo 1 – VAGAS PARA VEÍCULOS</p> <p>§ 1º Em prédios residenciais, cujas unidades independentes possuam até 1 (um) dormitório e área máxima de 36,00m² (trinta e seis metros quadrados) – sem presença de compartimento adicional a ser utilizado como dormitório ou escritório – faz-se permitida a proporção de vagas de estacionamento de 0,5 (zero vírgula cinco) a cada unidade.</p> <p>§ 2º O cálculo do número de vagas de veículos com base na área construída deve considerar a somatória total da construção, excetuando-se desta quantificação apenas a área referente a estruturas como mezanino e jirau – embora estes sejam computados como área construída da edificação.</p>
649/ 2021 (Código de Obras)	<p>Art. 202 O pavimento destinado a estacionamento de veículos não tem sua área computada no Índice de Aproveitamento do projeto, apenas computada na área construída, devendo respeitar os recuos com a via pública determinados para a Zona na qual está inserida a edificação, ainda que se tratando de subsolo.</p>

Fonte: Organizado pelo autor a partir das leis nº 13.709/2021 e nº 649/2021.

Essas condições influenciam diretamente o potencial construtivo no território como um todo, alinhando a legislação de São José do Rio Preto com a de outros importantes centros urbanos brasileiros, como São Paulo¹³⁶, Belém/PA¹³⁷, Campinas¹³⁸ e Ribeirão Preto¹³⁹. Tais estratégias maximizam o uso do espaço disponível, promovem um ambiente favorável à verticalização urbana, ampliando as possibilidades de extração de renda.

Nesse contexto, o estudo de Lima e Monasterio (2022) oferece uma perspectiva crítica complementar ao examinar como as restrições de altura dos edifícios afetam a expansão urbana nas cidades brasileiras.

Lima e Monasterio (2022) demonstram que limites mais rigorosos para o Índice de Aproveitamento (*FAR - Floor Area Ratio*) podem resultar em uma maior dispersão urbana. Esse achado é particularmente significativo, pois uma redução no *FAR*, pode aumentar em 12,4% a área ocupada pela cidade. Os autores (2022, p. 20) exemplificam que ao considerar “a área média das cidades da amostra (64,5 km²), isso aumentaria a área espacial em 8 km² (o que equivale a uma extensão de aproximadamente 300 metros no raio de uma cidade circular)¹⁴⁰”. Além disso, eles afirmam que essa condição pode gerar um custo anual adicional de aproximadamente US\$ 2,36 milhões, considerando os impactos nos custos de transporte, saúde e emissões de CO₂ em uma cidade média brasileira (LIMA e MONASTERIO, 2022).

Esses resultados são particularmente relevantes para o contexto de São José do Rio Preto, especialmente em face das recentes mudanças legislativas que alteraram os parâmetros urbanísticos e de áreas computáveis, as novas regulamentações buscam aumentar significativamente o potencial construtivo, permitindo maior densidade em áreas urbanas específicas.

Ao correlacionar as descobertas de Lima e Monasterio (2022) com o contexto local, pode-se inferir que essas novas leis têm o potencial de reduzir a dispersão urbana e promover

¹³⁶ Vide as Leis nº 16.402, de 22 de março de 2024 (Parcelamento, o uso e a ocupação do solo no município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE) e 16.642, de 9 de maio de 2017 (Código de Obras e Edificações), regulamentada pelo Decreto nº 57.776/2017.

¹³⁷ Ver “*Between Laws and Trends: Unraveling the Dynamics of Vertical Housing Units’ Development under Institutional Forces in the Brazilian Amazon*” (MOREIRA, et al., 2024).

¹³⁸ Vide as Leis Complementares nº 208, de 20 de dezembro de 2018 (Parcelamento, ocupação e uso do solo no município de Campinas) e nº 9, de 23 de dezembro de 2003 (Código de Projetos e Execução de Obras e Edificações).

¹³⁹ Vide as Leis Complementares nº 3175, de 17 de abril de 2023 (Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo) e nº 2932, de 10 de janeiro de 2019 (Código de Obras e Edificações), regulamentada pelo Decreto nº 202/2019.

¹⁴⁰ Tradução livre do autor. No original: “*Taking the average area of the sample cities (64.5 km²), this would increase the spatial area in 8 km² (a ≈ 300 meter extension of the radius of a circular city)*”. (LIMA e MONASTERIO, 2022, p. 20).

um desenvolvimento mais concentrado e eficiente. Esse desenvolvimento não apenas otimizaria o uso do solo urbano, mas também ajudaria a mitigar os custos econômicos e ambientais associados à expansão urbana desordenada, mostrando que a legislação atualizada pode contribuir para um desenvolvimento urbano mais sustentável e eficiente.

No entanto, para que esse potencial se concretize, é crucial que o planejamento urbano em São José do Rio Preto integre, de forma coerente, mecanismos que garantam a adequação da infraestrutura à nova densidade populacional. Dados globais sugerem que o simples aumento do potencial construtivo e da densidade urbana, sem a devida ampliação e melhoria dos serviços urbanos, pode agravar problemas de mobilidade, saneamento e acesso a áreas verdes (UN HABITAT, 2022).

Essa necessidade de planejamento cuidadoso é ainda mais evidente ao se considerar o histórico de expansão urbana de São José do Rio Preto. Embora legislações anteriores já favorecessem a verticalização desde a década de 1990, a cidade continuou a se expandir de maneira significativa. Com uma área municipal de 431,30 km², o perímetro urbano foi ampliado consideravelmente ao longo dos anos, de 76,97 km² em 1992 para 85,66 km² em 2000; atingindo 119,48 km² em 2010; 135,01 km² em 2015; e, finalmente, 251,27 km² em 2020 (DIPLAN e SEMPLAN, 1993; SEMPLAN, 2001; SEMPLAN, 2011; SEMPLAN, 2016; SEMPLAN, 2021).

É notável que, entre 2021 e 2022, anos marcados pela aprovação e pós-aprovação do novo Plano Diretor, não tenha ocorrido nenhum aumento no perímetro urbano (SEMPPLAN, 2022; SEMPLAN, 2023), tampouco acréscimo de novas áreas. Uma breve pesquisa no portal Legislação Digital¹⁴¹, utilizando o termo [perímetro urbano] para identificar leis complementares, ordinárias ou decretos municipais que autorizassem a expansão, revelou que a última inclusão de áreas ocorreu em 18/12/2020, pela LC 643/2020, sem novos registros nos anos subsequentes. Essa estagnação é surpreendente, considerando a trajetória de expansão constante observada nas décadas anteriores.

Deste modo, a contínua expansão urbana sugere que, apesar das novas regulamentações voltadas à promoção da verticalização, a cidade ainda enfrenta desafios significativos para conter seu crescimento territorial. A “desregulamentação regulada” (AALBERS, 2016), onde a

¹⁴¹ Portal Legislação Digital. Disponível em: <<https://www.legislacaodigital.com.br/SaoJoseDoRioPreto-SP?Pagina=1&Pesquisa=Avancada&TipoId=0&Numero=&Ano=&Data=&NumeroFinal=&AnoFinal=&DataFinal=&SituacaoId=0&ClassificacaoId=0&IniciativaTipoId=0&IniciativaEntidadeId=0&EmentaAssunto=per%C3%ADmetro%20urbano&NoTexto=false&Ordernacao=NumeroAnoDecrescente>>. Acesso em: 09 de junho de 2024.

flexibilização das normas urbanísticas permite a intensificação do uso do solo, é claramente evidenciada na legislação de São José do Rio Preto. A prática de “mineração do ar”, utilizando a verticalização para potencializar a extração de renda do espaço urbano (MCNEILL, 2020), encontra respaldo nas políticas adotadas pela cidade, as quais buscam expandir o uso do solo urbano por meio de uma legislação que favorece construções mais altas e densas.

Em suma, a análise das mudanças legislativas em São José do Rio Preto revela uma transformação urbana significativa, impulsionada pela reformulação do Plano Diretor e pelo arcabouço legal complementar. Essas alterações regulatórias podem criar um ambiente favorável à intensificação da ocupação do solo e à verticalização, com o potencial de, ao longo do tempo, contribuir para um uso mais eficiente do espaço urbano, reduzir a dispersão urbana e promover um desenvolvimento mais concentrado e sustentável, alinhando-se a perspectiva de Lima e Monasterio (2022).

As discussões aqui apresentadas corroboram a Hipótese 2, que sugere que as mudanças legislativas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e a reformulação do Plano Diretor em 2021 foram catalisadores significativos para a expansão vertical na cidade. Com o perímetro urbano já consolidado em períodos anteriores, a ausência de expansão entre 2021 e 2022 indica que o foco dos empreendedores urbanos passou a se concentrar nas áreas já estabelecidas dentro desse limite, aproveitando as novas possibilidades de aumentar a área construída e valorizar seus empreendimentos dentro do perímetro existente.

Na pesquisa realizada em 2019 (LISBÔA, 2019, p. 238 e 239), constatou-se que os empreendedores urbanos atuantes na época haviam iniciado a ocupação “dos vazios urbanos que foram deixados para trás ao longo da implantação dos loteamentos populares nas décadas de 1980 a 2000”. Essa dinâmica foi corroborada por Ueda (2021), ao descrever que os empreendimentos Faixa 01 do PMCMV, implantados em terras anteriormente incorporadas ao perímetro urbano, abriram novas oportunidades para o setor imobiliário. Ueda (2021, p. 21) observa que os extensos vazios urbanos deixados nos espaços “entre” periferias passaram a ser disputados por empresas, inclusive de capital aberto, que se modelaram para atender ao Faixa 2 do PMCMV.

A atuação de empresas de capital aberto, como a MRV e a Rodobens, desempenhou um papel central nesse processo. Shimbo (2009) e Fix (2011) apontam que essas empresas expandiram seus bancos de terras em diversas cidades brasileiras, influenciando diretamente a

dinâmica do mercado imobiliário. Em São José do Rio Preto, a presença histórica de grandes empreendedores urbanos¹⁴², foi determinante para a configuração do mercado imobiliário local.

Esses agentes adquiriram e mantiveram vastos bancos de terras, garantindo, ao longo do tempo, um controle estratégico sobre a disponibilidade e a valorização do solo urbano. Empresas como a MRV destacaram-se pela capacidade de planejar e gerenciar estoques de terras a médio e longo prazo, atendendo demandas habitacionais específicas, como as do PMCMV. Santos (2013, p. 291 e 264) observa que essas empresas “mantêm em expansão os seus bancos de terra, monopolizando o solo urbano e interferindo no aumento do valor dos terrenos urbanos”. Um exemplo é a MRV, que possuía à época “um banco de terrenos de mais de 750.000 m²”. Essa estratégia territorial reflete a relevância dessas empresas no setor e sua habilidade em moldar o mercado imobiliário local.

O controle do solo urbano por essas empresas não apenas viabilizou a expansão de empreendimentos voltados a diferentes faixas de mercado, mas também influenciou os valores imobiliários e a ocupação do espaço urbano. A prática do banco de terrenos e a consequente valorização do solo urbano reforçam dinâmicas de especulação. Nesse contexto, a verticalização surge como uma solução que, ao mesmo tempo em que aumenta a densidade urbana, responde à lógica de acumulação capitalista predominante no setor imobiliário.

Entretanto, apesar das “vantagens” trazidas pela verticalização, como o uso otimizado do solo e a contenção da expansão horizontal, surgem desafios substanciais que precisam ser superados. Para que a verticalização seja sustentável, é essencial que a infraestrutura urbana acompanhe o aumento da densidade populacional, com melhorias em sistemas de transporte, abastecimento de água, saneamento, energia e outros serviços essenciais para garantir a qualidade de vida dos moradores.

Como discutido anteriormente, esses desafios também levantam questões sobre a suposição comum no mercado imobiliário de que construir mais alto significa necessariamente alcançar maior densidade. Martin e March demonstraram que, dependendo da forma construída, densidades elevadas podem ser atingidas sem a necessidade de edifícios altos (STEADMAN, 2014).

Essa perspectiva crítica sugere que, embora a construção vertical seja amplamente promovida, a lógica de construir cada vez mais alto pode não ser a abordagem mais eficiente

¹⁴² Dados presentes nos documentos de habite-se indicam que alvarás de construção em nome da MRV foram solicitados desde a década de 1990. Já as empresas Rodobens e Tarraf, ambas fundadas em São José do Rio Preto há mais de 60 anos, possuem raízes profundas na cidade, com suas famílias fundadoras estabelecendo-se na região no início do século XX, sendo estas protagonistas no desenvolvimento político, econômico e urbano da cidade.

ou sustentável para o uso do solo urbano e para a qualidade de vida. Em vez disso, é possível explorar formas de ocupação que maximizem a densidade com menor impacto nas infraestruturas urbanas, abrindo caminho para um desenvolvimento urbano equilibrado.

Deste modo, a sustentabilidade socioambiental deve ser uma prioridade, a intensificação do uso do solo pode aumentar a pressão sobre os recursos naturais e os ecossistemas urbanos. Portanto, é essencial que as políticas de desenvolvimento urbano incorporem estratégias para mitigar os impactos ambientais, promovendo práticas sustentáveis, como a preservação de áreas verdes, a gestão eficiente de resíduos e a redução das emissões de CO₂, causadas em especial pelos deslocamentos diários.

Outro ponto crucial é a necessidade de equidade social no processo de urbanização. A verticalização e a valorização do espaço urbano podem levar à gentrificação, deslocando residentes de baixa renda e pequenos comerciantes devido ao aumento dos custos de vida e dos aluguéis, enquanto as áreas privilegiadas permanecem “protegidas” e valorizadas. Políticas inclusivas e mecanismos de proteção devem ser implementados para garantir que todos os segmentos da população se beneficiem do desenvolvimento urbano, evitando a segregação social.

Portanto, para que São José do Rio Preto alcance um desenvolvimento urbano verdadeiramente sustentável e eficiente, é fundamental manter um equilíbrio cuidadoso entre o crescimento e a preservação da qualidade de vida. Isso inclui a adaptação da infraestrutura, a promoção da sustentabilidade ambiental e a garantia da equidade social. Somente assim a cidade poderá aproveitar plenamente os benefícios das novas regulamentações, transformando-se em um modelo de urbanização eficiente e inclusiva para o futuro.

CAPÍTULO 5 | A CONQUISTA DO HORIZONTE: Desenvolvimento urbano desigual, concentração e estratificação da moradia verticalizada no espaço intraurbano

No lançamento do empreendimento [Duo JK, Figura 6], em outubro de 2014, 300 das 320 unidades lançadas foram vendidas em 30 dias, um recorde no setor imobiliário, considerando ainda que foram reservadas para a empresa 20 unidades restantes, que estão à venda desde a entrega do empreendimento. (TARRAF, 2018, p. 6).

A verticalização, enquanto fenômeno transformador nas cidades, ao longo do tempo tem redefinido a maneira como as pessoas habitam e interagem com o ambiente urbano. Caracterizado pela construção de edifícios altos, esse processo é frequentemente impulsionado por demandas econômicas, demográficas e pela escassez de terrenos disponíveis, especialmente em áreas centrais. Em São José do Rio Preto/SP, a verticalização tem se consolidado como uma das principais estratégias de desenvolvimento urbano, refletindo mudanças significativas nas dinâmicas de ocupação do solo e no perfil das moradias.

Essa lógica é exemplificada pelo sucesso expressivo do empreendimento Duo JK, em que 93% das unidades foram vendidas em apenas um mês. O caso ilustra o apelo e a dinamicidade do mercado imobiliário na cidade, evidenciando como a verticalização se apresenta como uma resposta eficaz às crescentes demandas habitacionais e de investimentos. Além disso, destaca o protagonismo das incorporadoras na transformação da paisagem urbana e na reorganização do espaço.

Neste capítulo, são apresentados os resultados de uma análise detalhada sobre o licenciamento de moradias realizadas por empresas privadas da indústria da construção civil, com foco na expansão da verticalização do espaço habitacional em São José do Rio Preto/SP. A pesquisa examina como as regulamentações urbanísticas, em conjunto com as estratégias de mercado das incorporadoras, têm moldado a paisagem urbana local. Os dados coletados oferecem uma visão abrangente das características dos produtos imobiliários disponíveis, incluindo o gabarito, as tipologias das unidades, quantitativos, a distribuição espacial e o perfil dos agentes promotores envolvidos.

Por fim, o capítulo oferece uma visão geral das tendências observadas, sintetizando os principais achados da pesquisa. A análise destaca os aspectos mais notáveis do fenômeno da verticalização da moradia em São José do Rio Preto, sublinhando tanto as oportunidades quanto os desafios que emergem dessa transformação urbana.

5.1 | A escalada da verticalização: A expansão da oferta da moradia e a ascensão dos apartamentos em São José do Rio Preto (2000-2022)

Para ilustrar o panorama geral da oferta imobiliária residencial realizada por empresas privadas da construção civil, conforme detalhado na introdução, são abordados inicialmente os dados gerais disponíveis na base de dados consubstanciada pelos habite-se expedidos, abrangendo o período de 2000 a 2022. A análise divide-se em dois períodos distintos, os documentos de habite-se emitidos entre 2000 e 2009 e, em seguida, uma análise específica dos anos de 2010 a 2022.

A análise dos dados apresentados na Tabela 15, que detalha a quantidade e o percentual de documentos de habite-se catalogados e as residências licenciadas por tipologia em São José do Rio Preto, revela importantes tendências na produção imobiliária residencial realizada por empresas privadas da indústria da construção civil no período de estudo.

Durante o período de 2000 a 2009, foram expedidos 245 documentos de habite-se, dos quais 62,9% foram para edificações horizontais, representando 154 habite-se, enquanto 37,1% foram para edificações verticais, totalizando 91 habite-se. No mesmo período, foram licenciadas 6.478 unidades, sendo 3.936 horizontais (60,7%) e 2.542 verticais (39,3%). Esse cenário inicial demonstra uma preferência predominante por habitações horizontais.

Entre 2010 e 2022, observou-se um aumento significativo no número de habite-se expedidos, totalizando 898 documentos. Desses, 79,1% foram para unidades horizontais, representando 710 habite-se, enquanto 20,9% foram para unidades verticais, totalizando 188 habite-se. Nesse período, foram licenciadas 25.537 unidades, das quais 4.354 foram unidades horizontais (17%) e 21.183 unidades verticais (83%). Esses dados indicam uma clara mudança nas tendências de construção, com um crescimento substancial no número de unidades de apartamentos.

No total geral de 2000 a 2022, foram expedidos 1.143 documentos de habite-se, com 75,6% destinados a edificações horizontais (864 habite-se) e 24,4% a edificações verticais (279 habite-se). Foram licenciadas 32.015 unidades, sendo 8.290 unidades horizontais (26%), com o predomínio por edificações isoladas e 23.725 unidades verticais (74%). Esses números refletem uma tendência marcante da produção de apartamentos ao longo do tempo, especialmente no segundo intervalo analisado.

Tabela 15 – Número e percentual de habite-se catalogados e número de unidades licenciadas por Tipologia em São José do Rio Preto (2000-2022).

TIPOLOGIA	2000 - 2009				2010 - 2022				2000 - 2022			
	Habite-se		Unidades		Habite-se		Unidades		Habite-se		Unidades	
	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%
Horizontal	154	62,9	3.936	60,7	710	79,1	4.354	17	864	75,6	8.290	26
Vertical	91	37,1	2.542	39,3	188	20,9	21.183	83	279	24,4	23.725	74
Total	245	100	6.478	100	898	100	25.537	100	1.143	100	32.015	100

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

Observa-se que, no período de 2000 a 2009, a média de unidades licenciadas foi de 647,8 unidades por ano, considerando um total de 6.478 unidades ao longo de 10 anos. Já no período de 2010 a 2022, com um total de 25.537 unidades licenciadas ao longo de 13 anos, a média anual aumentou significativamente para 1.964,4 unidades por ano. No total de 23 anos analisados, a média geral foi de 1.392 unidades licenciadas por ano.

A análise revela que, enquanto a maioria dos habite-se foi emitida para edificações horizontais, o número de unidades habitacionais em edificações verticais licenciadas cresceu significativamente. Isso indica um aproveitamento mais intensivo do solo urbano e uma resposta às demandas de um mercado imobiliário em transformação.

As mudanças nas tendências de licenciamento entre os dois períodos podem ser atribuídas a fatores econômicos, legislativos e sociais. A adoção de estratégias voltadas para o crescimento econômico do país, como o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) em 2007 e o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em março de 2009, tiveram impactos profundos no cenário macroeconômico. Esses programas incentivaram o consumo e promoveram o crescimento econômico, o que, conforme aponta Rolnik (2015), foi crucial para a ampliação do consumo entre os trabalhadores. O incentivo ao consumo figura como um elemento de importância crucial e em escala cada vez maior.

Outras questões de ordem macroeconômica fundamentaram as bases para o financiamento habitacional e promoveram a ampliação da participação do capital financeiro no ramo imobiliário, por meio da criação de novos produtos financeiros (FIX, 2011; ROLNIK, 2015).

O Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) direcionou a promoção imobiliária aos interesses dos agentes do mercado privado, em dissonância com os 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, entre eles o Certificado de Recebíveis

Imobiliários (CRI) e os Fundos de Investimento Imobiliário (FII), que contribuíram para o direcionamento de recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para o mercado de capitais (SÍGOLO, 2014).

Aspectos como a abertura de capital na Bolsa de Valores de São Paulo permitiram a captação de recursos para a expansão e consolidação das atividades das empresas construtoras e incorporadoras. Conectada à expansão das atividades empresariais está a formação de bancos de terras urbanas nas mais diversas cidades e regiões metropolitanas do Brasil. Em paralelo ao avanço das grandes incorporadoras, somam-se à atividade os agentes locais que, independentemente das políticas nacionais adotadas, já estruturaram suas operações na cidade (LISBÔA, 2019).

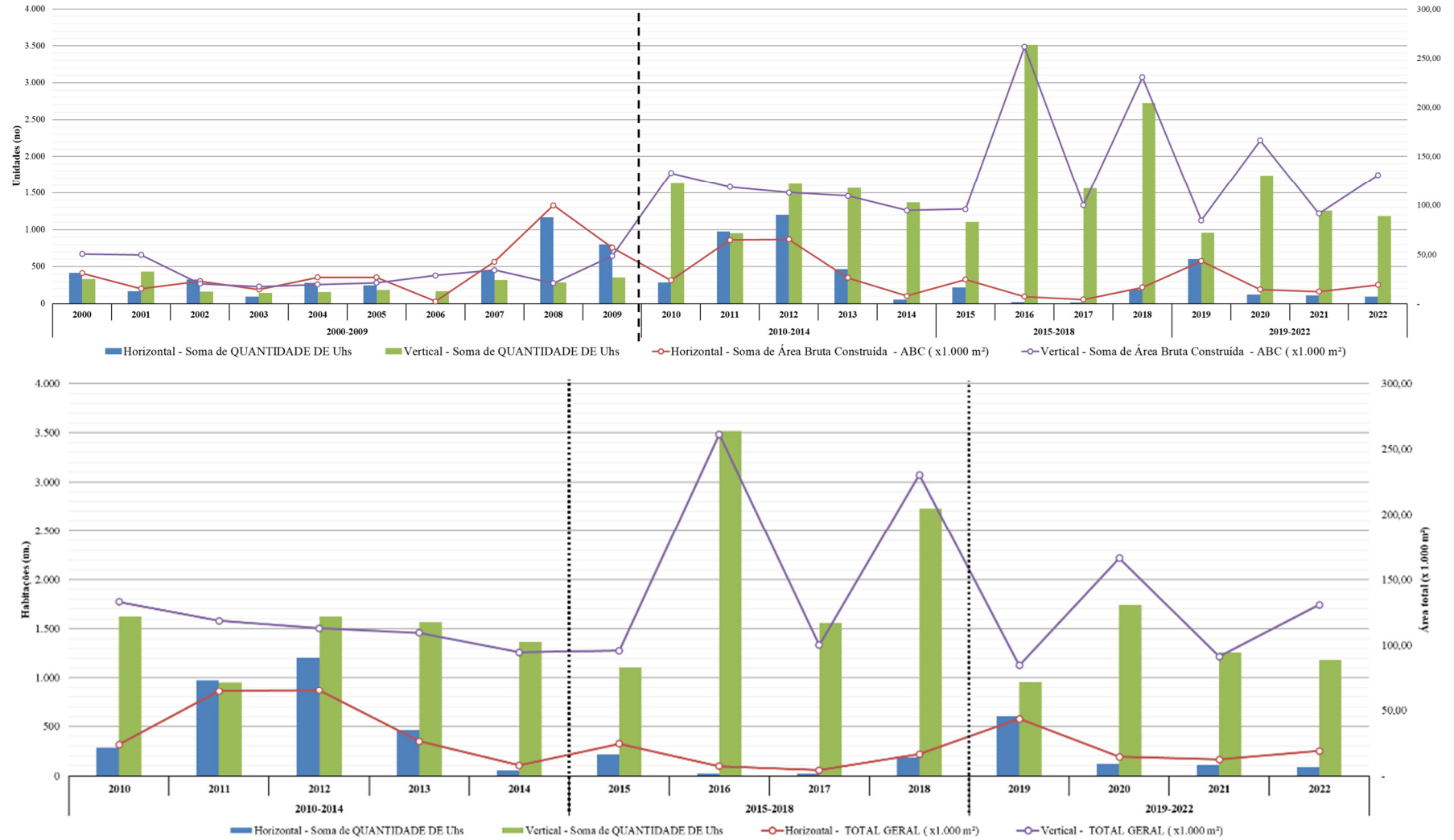
Essas informações, juntamente com os dados detalhados nos Gráficos 4 e na Tabela 16, oferecem um panorama quantitativo do licenciamento de moradias em São José do Rio Preto ao longo desse período. Esses dados são fundamentais para compreender as dinâmicas de crescimento e desenvolvimento urbano da cidade, destacando importantes tendências habitacionais ao longo do período estudado.

Primeiramente, é notável o aumento expressivo no número total de moradias licenciadas ao longo desses anos, conforme observado na Tabela 16. O crescimento acumulado no número total de unidades habitacionais licenciadas entre 2000 e 2022 foi de 294,19%, o que sugere um vigoroso crescimento no setor de construção civil e reflete uma cidade em expansão. Anos específicos como 2008, 2010, 2012, 2016 e 2018 apresentaram picos notáveis na construção residencial, indicando períodos de intensa atividade no mercado imobiliário.

A análise dos dados relativos à produção de moradias e à verticalização do espaço urbano em São José do Rio Preto revela tendências distintas em dois intervalos, 2000-2009 e 2010-2022. O ano de 2010 marcou um ponto de virada, com uma predominância no licenciamento de unidades habitacionais em edificações verticais.

Durante o período de 2000 a 2009, o número de unidades habitacionais licenciadas em São José do Rio Preto variou significativamente, conforme observado no Gráfico 4. Em 2008, houve um pico marcante de 1.169 unidades habitacionais horizontais licenciadas, representando o maior valor desse período. Em contraste, o crescimento das habitações verticais foi mais constante, com picos menores em 2007 (322 unidades) e outro significativo em 2009 (356 unidades). Esse padrão sugere uma preferência inicial por construções horizontais, especialmente no final da década, enquanto as verticais começaram a ganhar espaço.

Gráfico 4 - Número de unidades residenciais (Horizontal e Vertical) e Área Total Construída (x 1.000 m²), licenciadas por empresas da indústria da construção civil em SJRP entre os anos 2000 e 2022 e ampliação para o período de 2010 a 2022



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

Ao longo do período de 2010 e 2022, houve um aumento expressivo no número de apartamentos licenciados. Em 2010, as habitações verticais atingiram um número significativo de 1.627 unidades, mantendo-se elevadas até 2012. Esse aumento reflete uma mudança na dinâmica urbana, com uma maior inclinação para apartamentos, enquanto as unidades horizontais licenciadas somaram 286, aumentando significativamente nos anos subsequentes, com 972 unidades em 2011 e 1.200 em 2012, seguida de sucessivas quedas.

Os anos de 2015 a 2018 caracterizou-se por flutuações consideráveis. Em 2016, houve um pico marcante de 3.516 unidades habitacionais licenciadas em edificações verticais. Durante esse período, as unidades horizontais licenciadas caíram significativamente em 2015 (217 unidades) e 2017 (18 unidades), com uma breve recuperação em 2018 (188 unidades). As habitações verticais, por outro lado, mantiveram picos significativos, especialmente em 2016 e 2018.

Entre 2019 e 2022, houve uma queda acentuada no número geral de unidades licenciadas em comparação com os picos anteriores, mas observou-se uma breve estabilização seguida por um aumento. As habitações horizontais oscilaram, com uma recuperação em 2019 (604 unidades) e quedas nos anos subsequentes. As habitações verticais, por sua vez, apresentaram um aumento em 2020 (1.739 unidades), seguido por quedas sucessivas em 2021, com 1.256 unidades, e em 2022, com 1.181 unidades licenciadas. Esses anos também foram marcados por acontecimentos singulares, como a pandemia de COVID-19, iniciada em 2020, e a revisão do Plano Diretor, finalizada no final de 2021, que influenciaram diretamente o mercado imobiliário.

A pandemia gerou impactos profundos e variados na economia global, afetando significativamente o setor imobiliário e de construção civil. Uma das consequências foi a interrupção das cadeias de suprimento devido às restrições de transporte e à escassez de materiais, conforme relatado por pelo menos 75% das empresas globalmente (QUEIROZ, *et al.*, 2020). Além disso, o aumento dos custos dos materiais, aliado às dificuldades financeiras das empresas de construção, que registraram perdas de até 30,81%, contribuiu para a desaceleração do setor (EIC FEDERATION, 2021).

Houve também uma redução significativa da força de trabalho, devido à indisponibilidade de mão de obra, ao aumento do absenteísmo e aos óbitos, o que afetou gravemente a capacidade das empresas de manter suas operações normais. Medidas como restrições de deslocamento, distanciamento social e quarentenas resultaram em paralisações e interrupções de projetos, aumento dos custos de construção e incertezas em toda a cadeia de

Arquitetura, Engenharia, Construção e Operações. Além disso, no contexto local, a revisão do Plano Diretor, em andamento durante esse período, pode ter influenciado as tendências de licenciamento e construção, especialmente considerando pautas como alterações de zoneamento, índices urbanísticos e, potencial construtivo.

Portanto, embora houvesse sinais de retomada entre 2019 e 2020, os eventos citados alteraram drasticamente o cenário, possivelmente contribuindo para quedas e flutuações significativas na atividade de licenciamento habitacional. Esses dados refletem como o setor de construção civil em São José do Rio Preto tem se adaptado às condições econômicas e políticas ao longo dos anos. A estabilização e o subsequente aumento no licenciamento de unidades habitacionais indicam a continuidade do interesse e do investimento no desenvolvimento urbano da cidade, mesmo após períodos de retração.

A Tabela 16, que detalha o número de unidades residenciais (horizontais e verticais) e a Área Total Construída¹⁴³ (ATC) entre 2000 e 2022, complementa essa análise ao fornecer um panorama quantitativo do licenciamento habitacional em São José do Rio Preto. Esses dados são essenciais para entender as dinâmicas de crescimento e desenvolvimento urbano da cidade, evidenciando importantes tendências habitacionais ao longo do período estudado.

Segundo os dados compilados no recorte proposto, o processo de produção de unidades em edificações verticais na cidade está acontecendo em ritmo acelerado. Entre 2000 e 2009, as residências em casas (horizontais) somavam 3.936 imóveis. No período de 2010 a 2022, esse número passou para 8.290, representando um aumento de 110%. Por outro lado, os apartamentos saltaram de 2.542 unidades no primeiro período para expressivas 23.725 unidades, um aumento de 833%. Em termos de metragem, a área total acumulada subiu de 337,80 mil m² ao final de 2009 para 2.039,60 mil m² ao final de 2022.

Em síntese, esse panorama revela uma significativa transformação no mercado imobiliário local, marcada por um aumento expressivo na produção de apartamentos a partir de 2010. Esse crescimento não apenas reflete uma adaptação às novas dinâmicas urbanas e demandas do mercado, mas também evidencia o impacto de fatores econômicos, sociais e legislativos que impulsionaram o desenvolvimento habitacional e facilitaram o acesso ao

¹⁴³ Não há uma padronização nas informações digitadas nos documentos de habite-se. Em alguns documentos, os dados são detalhados, incluindo informações específicas sobre as áreas organizadas por unidade habitacional, pavimento tipo, entre outros detalhes. Em outros, essas informações são mais limitadas ou tratadas de forma ampla. Assim, a Área Total Construída inclui a totalidade da edificação, abrangendo tanto as unidades habitacionais quanto áreas de uso comum, como garagens, salões de festas, quiosques, outras comodidades internas e áreas técnicas.

crédito. A análise apresentada demonstra como a cidade está se moldando a essas novas realidades, onde a verticalização da moradia se destaca como uma estratégia central de desenvolvimento urbano.

Tabela 16 – Número de unidades residenciais (Horizontal e Vertical) e Área Total Construída – ATC (x 1.000 m²), licenciadas por empresas da indústria da construção civil em SJRP entre os anos 2000 e 2022.

Ano	Horizontal		Vertical		Total	
	Habitações	ATC	Habitações	ATC	Habitações	ATC
	(un.)	(x 1.000 m ²)	(un.)	(x 1.000 m ²)	(un.)	(x 1.000 m ²)
2000	415	30,80	329	50,41	744	81,21
2001	166	15,19	435	49,54	601	64,73
2002	328	22,84	160	20,29	488	43,13
2003	92	14,49	143	17,41	235	31,91
2004	279	26,69	157	19,54	436	46,24
2005	245	26,57	186	21,27	431	47,84
2006	7	2,44	168	28,55	175	30,99
2007	436	42,47	322	34,03	758	76,50
2008	1.169	99,67	286	20,76	1.455	120,42
2009	799	56,64	356	48,52	1.155	105,16
2010	286	23,75	1.627	132,92	1.913	156,67
2011	972	64,52	954	118,56	1.926	183,08
2012	1.200	65,10	1.626	112,87	2.826	177,97
2013	465	26,25	1.568	109,42	2.033	135,67
2014	54	7,86	1.367	94,57	1.421	102,43
2015	217	24,46	1.106	95,85	1.323	120,31
2016	21	7,23	3.516	261,40	3.537	268,63
2017	18	4,22	1.563	100,14	1.581	104,36
2018	188	16,46	2.724	230,53	2.912	246,99
2019	604	43,19	956	84,51	1.560	127,71
2020	122	14,35	1.739	166,38	1.861	180,73
2021	114	12,31	1.256	91,37	1.370	103,68
2022	93	18,95	1.181	130,75	1.274	149,71
Total	8.290	666,46	23.725	2.039,60	32.015	2.706,05

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

No entanto, para compreender plenamente essa transformação, é crucial analisar quem são os principais agentes por trás desse movimento. A subseção 5.2 aborda os principais empreendedores urbanos do mercado imobiliário em São José do Rio Preto, destacando o papel dessas empresas na configuração atual da cidade.

5.2 | Do local ao global, ascensão e consolidação dos principais agentes imobiliários em São José do Rio Preto

No que diz respeito à distribuição das empresas atuantes entre os períodos de 2000-2009 e 2010-2022, observa-se uma dinâmica interessante no mercado imobiliário. No primeiro

período, foram identificadas 86 empresas em operação. Já no segundo período, esse número aumentou significativamente para 269. Há uma diversidade considerável entre essas empresas, que variam em tamanho, número de unidades produzidas, composição jurídica, tipo de capital (aberto ou fechado), e em diferentes áreas de atuação e abrangência geográfica. Essas empresas desempenham um papel crucial na transformação e no desenvolvimento do espaço urbano de São José do Rio Preto, englobando desde a concepção, licenciamento e construção até, em alguns casos, a comercialização e o financiamento direto das unidades habitacionais.

É interessante observar que apenas 14 empresas mantiveram suas operações em ambos os períodos, indicando uma presença constante e, possivelmente, uma resiliência no mercado. No entanto, a maioria das empresas, 72 ao todo, atuou exclusivamente no período de 2000-2009, enquanto 255 empresas operaram exclusivamente no período de 2010-2022.

Esses dados indicam uma expansão considerável do mercado no segundo período, com um aumento substancial no número de novas empresas ingressando no setor. Esse crescimento pode ser atribuído a iniciativas governamentais importantes, como o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), iniciado em 2007, e o programa Minha Casa Minha Vida, lançado em 2009.

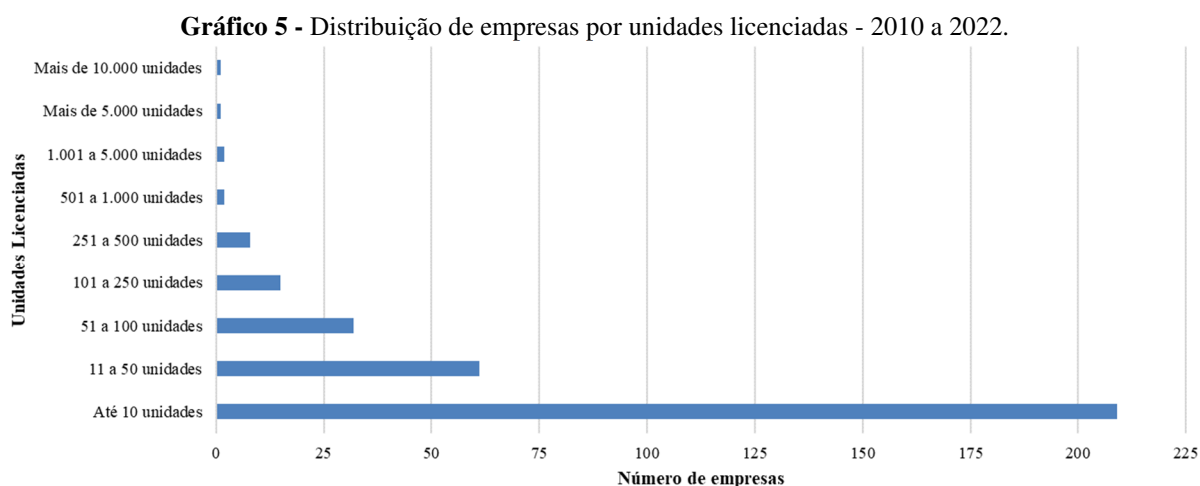
Essas políticas criaram condições favoráveis e ofereceram incentivos para o desenvolvimento do setor de construção e incorporação imobiliária. Por outro lado, a saída de empresas do primeiro para o segundo período reflete desafios específicos enfrentados por esses agentes e mudanças nas condições de mercado que dificultaram sua continuidade.

Outra condição observada foi a distribuição variada¹⁴⁴ em relação ao número de unidades licenciadas (Gráfico 5). Observou-se que a maioria das empresas, 63%, ou seja, um total de 209, licenciaram até 10 unidades. Isso indica uma predominância de “pequenas incorporadoras” no mercado da cidade, ou como definido por Logan e Molotch (1987), os empreendedores ocasionais.

A faixa seguinte, de 11 a 50 unidades licenciadas, inclui 61 empresas, representando cerca de 18% do total, o que demonstra a presença significativa de empresas com operações

¹⁴⁴ Os intervalos escolhidos para a análise foram: até 10 unidades, 11 a 50 unidades, 51 a 100 unidades, 101 a 250 unidades, 251 a 500 unidades, 501 a 1.000 unidades, 1.001 a 5.000 unidades, 5.001 a 10.000 unidades e mais de 10.000 unidades. Essa separação foi adotada para proporcionar uma visão mais clara e detalhada da variação na produção de unidades licenciadas entre as empresas. Os intervalos menores (até 10, 11 a 50, 51 a 100) foram escolhidos para capturar a maior parte das empresas com menor produção, enquanto os intervalos maiores (1.001 a 5.000, 5.001 a 10.000, mais de 10.000) foram definidos para destacar as empresas com uma produção significativamente maior.

ligeiramente maiores. As categorias subsequentes mostram uma redução gradual no número de empresas à medida que o número de unidades licenciadas aumenta. Foram identificadas 32 empresas (9,6%) que licenciaram entre 51 e 100 unidades, enquanto 15 empresas (4,5%) licenciaram entre 101 e 250 unidades. Apenas 8 empresas (2,4%) licenciaram entre 251 e 500 unidades.



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

No topo da pirâmide, há um número muito limitado de empresas que licenciaram grandes volumes de unidades. Apenas duas empresas (0,6%) estão na faixa de 501 a 1.000 unidades, e outras duas licenciaram entre 1.001 e 5.000 unidades. Notavelmente, apenas uma empresa licenciou entre 5.001 e 10.000 unidades, e outra superou a marca de 10.000 unidades licenciadas, destacando-se como líder de mercado com operações em larga escala. Esses agentes podem ser classificados, segundo Logan e Molotch (1987), como empreendedores ativos e especuladores estruturais.

Esses dados refletem a dinâmica do mercado imobiliário, onde a maioria dos empreendedores urbanos opera em menor escala, enquanto poucos conseguem atingir volumes substancialmente maiores. Essa capacidade está associada a recursos financeiros mais amplos, à posse de bancos de terras, à experiência e à capacidade de gestão.

A análise das Tabelas 17, 18 e 19 oferece uma visão detalhada sobre o papel dos principais agentes da produção imobiliária em São José do Rio Preto nos períodos de 2000-2009 e 2010-2022, destacando a segmentação das unidades licenciadas e da área construída entre edificações horizontais e verticais, além de comparar empresas de capital aberto e fechado.

No período de 2000-2009 (Tabela 17), a Rodobens liderou a produção imobiliária local, com uma participação de 53,27% do total de unidades licenciadas e 48,65% da área total construída. Durante esse período, a maior parte da produção da Rodobens foi de edificações horizontais, com 2.842 unidades licenciadas e uma área construída de 240,44 mil m², enquanto as unidades verticais somaram 609 unidades, com uma área construída de 74,86 mil m².

Tabela 17 – Ranking com os 10 principais agentes da produção imobiliária em número total de unidades licenciadas, área construída e sua segmentação em horizontal e vertical no intervalo de 2000 - 2009.

Empresa	Horizontal		Vertical		TOTAL			
	Unidades licenciadas	Área construída	Unidades licenciadas	Área construída	Unidades licenciadas	Área Total Construída	Participação no total de unidades licenciadas	Participação na Área Total Construída
	(un.)	(x1.000 m ²)	(un.)	(x1.000 m ²)	(un.)	(x1.000 m ²)	(%)	(%)
Rodobens ¹⁴⁵	2.842	240,44	609	74,86	3.451	315,30	53,27%	48,65
MRV ¹⁴⁶	152	12,13	276	27,92	428	40,05	6,61%	6,18
Construman Construtora	110	8,82	185	20,87	295	29,69	4,55%	4,58
Maza Administração e Participações	238	20,67	-	-	238	20,67	3,67%	3,19
Sunpark Incorporação e Construção	-	-	168	17,69	168	17,69	2,59%	2,73
Buck Engenharia	-	-	144	12,20	144	12,20	2,22%	1,88
Alba Engenharia e Construção	1	0,25	104	8,04	105	8,29	1,62%	1,28
Construtora Macedo Teles	1	0,13	96	7,33	97	7,46	1,50%	1,15
Setpar	44	5,61	52	9,12	96	14,73	1,48%	2,27
Hugo Engenharia	60	7,82	28	3,00	88	10,81	1,36%	1,67
Total 10 empresas	3.448	295,87	1.494	181,02	4.942	476,89	78,88%	73,58
Demais empresas (76)	488	41,93	880	129,30	1.368	171,23	21,12%	26,42
TOTAL GERAL	3.936	337,80	2.542	310,32	6.478	648,12	100%	100%

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

A MRV, em segundo lugar, licenciou 428 unidades, das quais 276 eram verticais, com uma área total de 40,05 mil m², representando 6,18% da área total construída. Outras empresas também se destacaram durante esse período, incluindo a Construman Construtora, que licenciou

¹⁴⁵ “Com capital aberto desde janeiro de 2007, registrada sob o código CVM 20451 com ações no novo mercado com código de negociação RDNI3, a Companhia faz parte das Empresas Rodobens e seus empreendimentos imobiliários são constituídos na forma de SPEs - Sociedades de Propósito Específico e podem contar com a parceria de sócios locais mediante participações diretas nas SPEs. A Companhia atua no segmento de Incorporação desenvolvendo um sólido portfólio de imóveis no padrão médio e imóveis enquadrados no programa casa verde e amarela (PCVA) que seguem o formato de condomínio fechado e oferecem soluções integradas de qualidade, lazer, segurança e serviços, e Urbanismo, que tem como foco o desenvolvimento de grandes áreas destinadas a loteamentos” (RNI, 2024).

¹⁴⁶ MRV (MRV3), sua abertura de capital com ações negociadas na BM&F Bovespa ocorreu em 2007.

295 unidades (4,55%), com uma área construída de 2.969 mil m², e a Maza Administração e Participações, focada exclusivamente em unidades horizontais, licenciando 238 unidades (3,67%), com uma área construída de 20,67 mil m². A Sunpark Incorporação e Construção, concentrada apenas em unidades verticais, licenciou 168 unidades (2,59%) com uma área construída de 17,69 mil m².

Já no período de 2010-2022 (Tabela 18), houve uma mudança substancial no cenário. A MRV passou a liderar de forma destacada, licenciando 10.790 unidades, o que representa 42,25% do total de unidades licenciadas. A maioria dessas unidades (10.691) estava na categoria vertical, com uma área construída de 561,16 mil m². As unidades horizontais corresponderam a apenas 99 unidades, com uma área de 1.009 mil m². No total, a MRV contribuiu com 27,76% da área total construída.

Tabela 18 – Ranking com os 10 principais agentes da produção imobiliária em número total de unidades licenciadas, área construída e sua segmentação em horizontal e vertical no intervalo de 2010 - 2022

Empresa	Horizontal		Vertical		TOTAL			
	Unidades licenciadas	Área construída	Unidades licenciadas	Área construída	Unidades licenciadas	Área Total Construída	Participação no total de unidades licenciadas	Participação na Área Total Construída
	(un.)	(x1.000 m ²)	(un.)	(x1.000 m ²)	(un.)	(x1.000 m ²)	(%)	(%)
MRV	99	10,09	10.691	561,16	10.790	571,26	42,25	27,76
Rodobens	2.613	135,68	1.416	169,71	4.029	305,38	15,78	14,84
Hugo	-	-	1.415	197,45	1.415	197,45	5,54	9,59
Tarraf	40	8,67	1.072	97,74	1.112	106,41	4,35	5,17
Living ¹⁴⁷	-	-	720	44,77	720	44,77	2,82	2,18
Rossi ¹⁴⁸	236	21,36	392	51,22	628	72,59	2,46	3,53
Mello Engenharia Construção e Administração	452	21,76	-	-	452	21,76	1,77	1,06
Lupema Engenharia	-	-	404	48,18	404	48,18	1,58	2,34
PDG ¹⁴⁹	118	11,55	240	33,79	358	45,34	1,40	2,20
GPCI Empreendimentos	-	-	312	27,58	312	27,58	1,22	1,34
Total 10 empresas	3.558	209,11	16.662	1.231,62	20.220	1.440,73	79,18	70,01
Demais atores (259 empresas)	796	119,54	4.521	497,66	5.317	617,21	20,82	29,99
TOTAL GERAL	4.354	328,65	21.183	1.729,28	25.537	2.057,93	100,00	100,00

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

¹⁴⁷ A empresa é uma subsidiária do grupo Cyrela (CYRE3), cuja abertura de capital ocorreu em 2005.

¹⁴⁸ A Rossi (RSID3), realizou a abertura de capital mediante a oferta pública inicial de ações (IPO) em 1997 na BM&FBovespa e via *American Depositary Receipts* (ADRs) na Bolsa de Nova York.

¹⁴⁹ PDG Realty S.A. (PDGR3) sua abertura de capital ocorreu em 2007.

A Rodobens ficou na segunda posição, licenciando um total de 4.029 unidades, representando 15,78% do total. Destas, 2.613 unidades foram horizontais e 1.416 verticais. A área total construída pela Rodobens foi de 305,38 mil m², representando 14,84% da área total construída. Outras empresas aumentaram sua participação no mercado, como a Hugo Engenharia, focada exclusivamente em unidades verticais, licenciou 1.415 unidades (5,54% do total), com uma área construída de 197,45 mil m² (9,59% da área total). A Tarraf licenciou um total de 1.112 unidades (4,35% do total), sendo 40 horizontais e 1.072 verticais, com uma área total construída de 106,41 mil m² (5,17% da área total).

A Living, concentrada exclusivamente em unidades verticais, licenciou 720 unidades (2,82% do total) com uma área construída de 44,77 mil m² (2,18% da área total). Empresas como Rossi, Mello Engenharia, Lupema Engenharia, PDG e GPCI Empreendimentos também contribuíram significativamente para o mercado, licenciando entre 312 e 628 unidades, com áreas construídas que variam entre 21,76 mil m² a 72,59 mil m².

As dez principais empresas licenciadoras foram responsáveis por 79,18% do total de unidades licenciadas e 70,01% da área total construída, indicando uma alta concentração de mercado entre os principais agentes imobiliários. As demais 259 empresas licenciadoras representaram 20,82% das unidades licenciadas e 29,99% da área construída, totalizando 5.317 unidades e 617,21 mil m² de área construída.

Em termos de segmentação, as unidades horizontais representaram uma parte menor da produção, com 3.558 unidades licenciadas e uma área construída de 209,11 mil m². As unidades verticais dominaram a produção, com 16.662 unidades licenciadas e uma área construída de 1.231,62 mil m². Globalmente, observa-se um aumento significativo no número de unidades licenciadas nos anos 2010-2022 em comparação com 2000-2009.

A Tabela 19 complementa a análise ao comparar a produção imobiliária de empresas de capital aberto e fechado no período de 2000 a 2022. As empresas de capital aberto desempenham um papel crucial no mercado imobiliário de São José do Rio Preto, contribuindo significativamente para o número total de unidades licenciadas e a Área Total Construída (ATC). Entre essas, a MRV se destaca, liderando a oferta de unidades verticais com 10.967 unidades licenciadas e uma ATC de 589,08 mil m², o que representa 35,04% do total de unidades licenciadas e 22,59% da ATC total. Esse desempenho solidifica a MRV como um dos principais empreendedores urbanos do mercado imobiliário local, com um foco claro em empreendimentos verticais de alta densidade habitacional.

Tabela 19 – Oferta imobiliária das Empresas de Capital Aberto x Empresas de Capital Fechado, em número total de unidades licenciadas, Área Total Construída e sua segmentação em horizontal e vertical, 2000 - 2022

Empresa	Horizontal		Vertical		TOTAL			
	Unidades licenciadas	Área construída	Unidades licenciadas	Área construída	Unidades licenciadas	Área Total Construída	Participação no total de unidades licenciadas	Participação na Área Total Construída
	(un.)	(x1.000 m ²)	(un.)	(x1.000 m ²)	(un.)	(x1.000 m ²)	(%)	(%)
MRV	251	22,23	10.967	589,08	11.218	611,31	35,04%	22,59%
Rodobens	5.455	376,12	2.025	244,57	7.480	620,68	23,36%	22,94%
Living	-	-	720	44,77	720,00	44,77	2,25%	1,65%
Rossi	236	21,36	392	51,22	628	72,59	1,96%	2,68%
PDG	118	11,55	240	33,79	358	45,34	1,12%	1,68%
Total Empresas de Capital Aberto	6.060	431,26	14.344	963,43	20.404	1.394,69	63,73%	51,54%
Empresas de capital fechado (326 empresas)	2.230	235	9.381	1076,17	11.611	1.311,36	36,27%	48,46%
TOTAL GERAL	8.290	666,46	23.725	2.039,60	32.015	2.706,05	100,00%	100,00%

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

Essa liderança no segmento vertical pode ser compreendida em um contexto mais amplo de financeirização, onde empresas como a MRV e a Rodobens, são influenciadas pelo mercado financeiro global.

A MRV, uma das maiores incorporadoras do Brasil e do mundo, atua também em outros países da América Latina e está listada na Bolsa de Valores desde 2007 e tem seu modelo de negócio fortemente ligado à captação de recursos no mercado financeiro internacional e por meio de programas habitacionais populares financiados pelo governo. Além disso, a empresa se beneficia de sua capacidade de acessar recursos consideráveis, que são fundamentais para sustentar sua expansão no mercado imobiliário local, com foco na produção em larga escala de habitações verticais (SHIMBO, 2010; SÍGOLO, 2014; RUFINO, BORGES e COLPANI, 2023).

Esse processo de financeirização permite à MRV manter sua competitividade e se consolidar como uma referência no setor. Isso pode ser observado na Figura 55, que exhibe um outdoor promocional na Região da Represa (ao lado do complexo mostrado na Figura 6), destacando a importância da empresa no mercado imobiliário de São José do Rio Preto, onde detém uma expressiva participação no segmento habitacional.

A utilização de capital global, aliada a uma estratégia de mercado bem estruturada, não apenas sustenta a expansão da empresa, mas também reforça sua posição no setor por meio de ações de marketing que destacam sua relevância.

Figura 55 – Outdoor promocional da MRV em São José do Rio Preto | Região Represa



Fonte: Autor, 2024.

De maneira semelhante, a Rodobens, fundada em São José do Rio Preto em 1949, destaca-se como uma empresa de capital aberto que se beneficia de sua integração com os mercados financeiros globais. Com atuação nos setores de serviços financeiros, varejo automotivo e imobiliário (RNI Negócios Imobiliários S.A.), a empresa ilustra claramente o processo de financeirização, utilizando-se da venda de créditos imobiliários e de outros produtos financeiros como estratégias para captação de recursos e financiamento de suas atividades.

No território local, sua atuação é mais expressiva no setor de edificações horizontais, com 5.455 unidades horizontais licenciadas e uma Área Total Construída (ATC) de 376,12 mil m², a Rodobens representa 23,36% do total de unidades licenciadas e 22,94% da ATC nesse segmento. Embora sua participação no mercado de edificações verticais seja menor, a empresa licenciou 2.025 unidades com uma ATC de 244,57 mil m², mantendo uma presença relevante no desenvolvimento imobiliário da cidade.

A Living, Rossi e PDG, embora listadas e conectadas ao mercado financeiro, tiveram uma participação mais modesta no mercado imobiliário de São José do Rio Preto, com oferta de unidades restrita aos anos de 2011, 2012, 2014 e 2015. A Living, por exemplo, licenciou 720 unidades verticais, representando apenas 2,25% do total de unidades licenciadas e 1,65% da Área Total Construída (ATC). Rossi, com 628 unidades licenciadas, e PDG, com 358 unidades, apresentaram uma atuação limitada, refletindo uma contribuição menor na produção imobiliária local. Portanto, a financeirização do setor imobiliário é uma força motriz para a

expansão das empresas de capital aberto, permitindo-lhes acessar capital para crescer e se destacar no mercado. Esse acesso aos mercados globais e instrumentos financeiros possibilita que essas empresas realizem grandes empreendimentos verticais, especialmente no caso da MRV, que tem utilizado essa estrutura financeira para consolidar sua liderança no mercado imobiliário de São José do Rio Preto.

Comparando o desempenho das empresas de capital aberto com o das empresas de capital fechado, observa-se que, coletivamente, como um conjunto de 326 participantes, as empresas de capital fechado licenciaram um total de 11.611 unidades, cerca de 36% da oferta registrada, das quais 9.381 são verticais. No entanto, a ATC desse grupo atinge 1.311,36 mil m², o que representa 48,46% da ATC total, demonstrando uma maior concentração de área construída por unidade em comparação com as empresas de capital aberto. Esse fato sugere que as empresas de capital fechado estão investindo em empreendimentos maiores e possivelmente mais sofisticados, com maior ATC por unidade licenciada, especialmente no segmento vertical.

Considerando os dados gerais, esse dado é indicativo de uma segmentação estratégica no mercado imobiliário de São José do Rio Preto, onde as empresas de capital aberto tendem a se concentrar em empreendimentos menores (área quadrada da unidade) e de maior volume (de unidades), enquanto as empresas de capital fechado apostam em projetos de maior área construída por unidade licenciada, o que pode implicar em empreendimentos de maior valor agregado. Essa diversidade de estratégias de mercado contribui para uma paisagem imobiliária mais segmentada e complexa, atendendo a diferentes nichos de mercado e demandas habitacionais.

Em suma, a análise combinada das Tabelas 17, 18 e 19 revela uma evolução significativa no mercado imobiliário de São José do Rio Preto entre 2000-2009 e 2010-2022. No primeiro período, a Rodobens liderou o mercado, mas no segundo, a MRV emergiu como o principal agente, destacando-se em termos de unidades licenciadas e área construída.

A maioria das unidades licenciadas no segundo período foi de apartamentos, refletindo uma tendência clara de verticalização no mercado local. Embora outras empresas tenham participado ativamente, sua contribuição foi menor em comparação aos principais empreendedores, indicando uma concentração significativa do mercado.

Esse processo de verticalização e a atuação dos grandes agentes imobiliários têm gerado impactos profundos na estrutura urbana de São José do Rio Preto, modificando tanto a paisagem quanto a dinâmica socioeconômica dos bairros. Para entender melhor essas transformações, é

essencial examinar como esses empreendimentos influenciam a organização espacial e o tecido social da cidade.

5.3 | Desenvolvimento Imobiliário Vertical: Transformações urbanas e distribuição territorial da oferta no espaço intraurbano

Nesta seção, realiza-se uma análise comparativa do desenvolvimento imobiliário vertical em São José do Rio Preto, evidenciando como a oferta habitacional, por meio do licenciamento de apartamentos, tem gerado transformações urbanas significativas nas dez Regiões Administrativas da cidade, Pinheirinho, Céu, Bosque, Talhado, Cidade da Criança, Central, Represa, Hospital de Base (HB), Vila Toninho e Schmitt (Figura 8). O foco recai sobre a forma como o desenvolvimento imobiliário vertical, ao distribuir empreendimentos pelo território, provoca mudanças nas dinâmicas urbanas e reconfigura ou reforça traços presentes no espaço intraurbano, impactando diretamente a paisagem e o crescimento da cidade.

A análise é desenvolvida a partir de uma leitura comparativa, que evidência como o desenvolvimento imobiliário vertical se concentra em regiões específicas, como a HB e a Central, que absorvem a maior parte da oferta imobiliária. Em contrapartida, outras áreas, como Vila Toninho e Schmitt, apresentam um desenvolvimento vertical mais lento ou inexpressivo. Essa abordagem revela que, enquanto algumas regiões experimentam intensos processos de densificação e crescimento, outras avançam de forma mais gradual, resultando em impactos diferenciados na paisagem urbana e na alocação dos investimentos imobiliários.

A análise busca entender as implicações dessas disparidades e como elas afetam o espaço intraurbano, por meio de variáveis como a quantidade de empreendimentos licenciados por Região Administrativa (Tabela 20), o número de apartamentos (Tabela 21), a Área Total Construída (ATC) (Tabela 21), a Área Total Construída por Apartamento (área média) (Tabelas 22 e 23) e a presença de garagens subterrâneas nos empreendimentos licenciados.

Durante o período de 2000-2009, a Região HB liderou com 48 habite-se expedidos, representando 52,7% do total. A Região Central foi a segunda maior, com 27 habite-se, representando 29,7% do total, seguida pela Região Cidade da Criança, com 16 habite-se, equivalente a 17,6%. As outras regiões não tiveram habite-se expedidos nesse período (Tabela 20). Em termos de apartamentos e área construída, a Região HB registrou 1.137 apartamentos com uma área de 163,1 mil m², a Região Central teve 1.012 apartamentos com uma área de 129,6 mil m², e a Região Cidade da Criança apresentou 225 apartamentos com uma área de 17,5 mil m² (Tabela 21).

Tabela 20 – Número de Habite-se expedidos para edificações verticais, por Região Administrativa entre os períodos de 2000 – 2009 e 2010 – 2022.

Região	2000-2009		2010-2022		Total Geral	
	(un.)	(%)	(un.)	(%)	(un.)	(%)
HB	48	52,7	102	54,3	150	53,8
Central	27	29,7	30	16	57	20,4
Cidade da Criança	16	17,6	16	8,5	32	11,5
Represa	-	-	11	5,9	11	3,9
Céu	-	-	9	4,8	7	2,5
Bosque	-	-	7	3,7	6	2,2
Vila Toninho	-	-	6	3,2	5	1,8
Pinheirinho	-	-	4	2,1	4	1,4
Talhado	-	-	3	1,6	3	1,1
Schmitt	-	-	-	-	-	-
Total Geral	91	100	188	100	279	100

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

No período de 2010-2022, a Região HB continuou na liderança com 102 habite-se expedidos, representando 54,3% do total. A Região Central registrou um breve aumento para 30 habite-se, representando 16%, enquanto a Região Cidade da Criança manteve-se estável em números absolutos com 16 habite-se, representando 8,5%. Novas regiões como Represa (11 habite-se, 5,9%), Céu (9 habite-se, 4,8%), Bosque (7 habite-se, 3,7%), Vila Toninho (6 habite-se, 3,2%), Pinheirinho (4 habite-se, 2,1%) e Talhado (3 habite-se, 1,6%) começaram a registrar atividade de verticalização, indicando uma expansão geográfica do desenvolvimento urbano (Tabela 20).

Tabela 21 – Número de Apartamentos e Área Total Construída, por Região Administrativa entre os períodos de 2000 – 2009 e 2010 – 2022.

REGIÃO	2000-2009		2010-2022		TOTAL GERAL	
	Apartamentos	Área Total Construída	Apartamentos	Área Total Construída	Apartamentos	Área Total Construída
	(un.)	(x 1.000m ²)	(un.)	(x 1.000m ²)	(un.)	(x 1.000m ²)
HB	1.305	163,1	7.384	911,54	8.689	1.074,67
Represa	-	-	4.028	217,49	4.028	217,49
Central	1.012	129,6	2.504	124,91	2.722	302,14
Céu	-	-	2.070	106,59	2.504	124,91
Bosque	-	-	1.766	95,73	2.070	106,59
Cidade da Criança	225	17,5	1.710	172,49	1.991	113,27
Vila Toninho	-	-	888	54,19	888	54,19
Pinheirinho	-	-	753	42,59	753	42,59
Talhado	-	-	80	3,74	80	3,74
Schmitt	-	-	-	-	-	-
Total	2.542	310,3	21.183	1.729,28	23.725	2.039,60

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

Além disso, a Área Total Construída (ATC) em edifícios verticais experimentou uma expansão significativa no período mais recente, como observado na Tabela 21. Esse crescimento reflete não apenas um aumento na quantidade de unidades habitacionais, mas também a construção de edifícios de maior porte, seja em altura, número de apartamentos ou comodidades internas.

Durante o período de 2000-2009, a Região HB registrou 1.305 apartamentos com uma área de 163,1 mil m², enquanto a Região Central teve 1.012 apartamentos com uma área de 129,6 mil m², e a Região Cidade da Criança apresentou 225 apartamentos com uma área de 17,5 mil m². No período de 2010-2022, a Região HB destacou-se ainda mais, com 7.384 apartamentos e uma área de 911,54 mil m², mostrando um aumento significativo.

A Região Represa registrou 4.028 apartamentos com uma área de 217,49 mil m², e a Região Central teve 2.504 apartamentos com uma área de 124,91 mil m². Outras regiões, como Céu, Bosque, Cidade da Criança, Vila Toninho, Pinheirinho e Talhado, começaram a apresentar números significativos de apartamentos e áreas construídas, refletindo um início considerável de atividade vertical.

A Região HB tem sido consistentemente a área com o maior número de habite-se expedidos para empreendimentos verticais, apartamentos licenciados e área construída em ambos os períodos, indicando uma contínua preferência por esta área para o desenvolvimento de edificações verticais. A liderança da Região HB é ainda mais evidente quando se observa o aumento de 1.305 apartamentos no período de 2000-2009 para 7.384 apartamentos no período de 2010-2022, representando um crescimento expressivo tanto no número de unidades quanto na área construída.

A Região Central apresentou um aumento moderado na emissão de habite-se no segundo período, mantendo uma presença significativa tanto no número de apartamentos quanto na área construída. Em contraste, a Região Cidade da Criança manteve-se estável em relação aos habite-se expedidos, enquanto registrou um aumento considerável na quantidade de apartamentos e na área construída. Esse comportamento corrobora a tendência de crescimento no número de pavimentos e/ou no porte dos empreendimentos.

Um aspecto relevante é a ausência de expedição de documentos de habite-se para o período inicial (2000-2009) em regiões como Represa e Vila Toninho, situadas nas porções leste e sudeste do território, assim como em Bosque, Céu e Pinheirinho, localizadas na porção norte de São José do Rio Preto.

transformação da área em uma nova centralidade urbana, caracterizada por loteamentos fechados de alto padrão (Figura 57).

Figura 57 – Planta de situação do Parque Residencial Damha 1.



Fonte: PMSJRP¹⁵¹, editado pelo autor.

Assim, a porção sul da Região, especialmente a área localizada às margens do Lago 3 da Represa Municipal, teve uma destinação socioespacial distinta. Desde o início da década de 1990, essa área se consolidou como um vetor de expansão da moradia unifamiliar destinada aos estratos de renda alta, com a implantação do Parque Residencial Damha 1 (Figura 57), que possui 595 lotes variando entre 600 m² e 1.000 m². Atualmente, essa área abriga luxuosos condomínios fechados, cujos terrenos são negociados, em média, por R\$2.250/m², conforme indicado nos anúncios destacados na Figura 58.

Figura 58 – Anúncios de terrenos no Parque Residencial Damha 1 ofertados por imobiliária local

<p>Cód.: 27417</p> <p>2.500.000</p> <p>Terreno Condomínio Condomínio Damha 1 Parque Residencial Damha - São J... Venda de Terreno no Condomínio Parque Residencial Damha em São José do Rio Preto/SP - Área do terre...</p> <p>A.Terreno: 1000,00 MF</p>	<p>Cód.: 27415</p> <p>2.250.000</p> <p>Terreno Condomínio Condomínio Damha 1 Parque Residencial Damha - São J... Venda de Terreno no Condomínio Parque Residencial Damha em São José do Rio Preto/SP - Área do terre...</p> <p>A.Terreno: 900,00 MF</p>	<p>Cód.: 19578</p> <p>1.500.000</p> <p>Terreno Condomínio Condomínio Damha 1 Parque Residencial Damha - São J... DAMHA I - Ótimo terreno com 1000m², excelente localização, próximo à área de lazer, plano, sem aterr...</p> <p>A.Terreno: 1000,00 MF</p>	<p>Cód.: 17032</p> <p>2.250.000</p> <p>Terreno Condomínio Condomínio Damha 1 Parque Residencial Damha - São J... Damha I - Excelente terreno na área nobre do condomínio, localização fantástica...</p> <p>A.Terreno: 900,00 MF</p>
---	--	---	--

Fonte: Imobiliária Redentora¹⁵² (2024).

¹⁵¹ Disponíveis em: <https://novopainel.riopreto.sp.gov.br/uploads/Damha_Pq_Res_pt_01_a20b01d660.pdf>. Acesso em: 24 de junho de 2024.

¹⁵² Imobiliária Redentora. Disponível em: <<https://www.redentora.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Preto/Terreno/Condominio/Parque-Residencial-Damha>>. Acesso em: 19 de junho de 2024.

Durante a década de 2010, a porção leste/sudeste do território, onde foi inicialmente implantado o conjunto São Deocleciano, tornou-se alvo de intensa exploração pelo setor imobiliário. Essa área foi caracterizada pela implantação contínua de loteamentos fechados pelo Grupo Encalso Damha¹⁵³, destinados a unidades residenciais unifamiliares, além de abrigar a construção de milhares de casas geminadas em condomínios fechados voltados ao segmento econômico, empreendidos principalmente pela Rodobens, alguns deles em parceria com a própria Encalso (SANTOS, 2013; MEIRELES, 2016; LISBÔA, 2019).

A construção, comercialização e ocupação desses empreendimentos imobiliários provocou uma reestruturação significativa na região, afetando diretamente o valor de uso e de troca dos imóveis, o que impactou a estrutura intraurbana do bairro São Deocleciano (LISBÔA, 2019). Esse bairro tem sido alvo de intensa especulação imobiliária nas últimas duas décadas, com sua paisagem urbana se transformando devido às mudanças no uso do solo de residencial para comercial, especialmente nos imóveis localizados ao longo das avenidas e na recente verticalização que ocorreu em seu interior (Figuras 16 e 17), cujos reflexos foram discutidos na seção 2.4.

Devido às dinâmicas expostas, à sua conectividade com a infraestrutura viária, e à presença de uma ampla e diversificada rede de comércio e serviços públicos e privados, a Região da Represa tem atraído a atenção de empresas voltadas à incorporação imobiliária vertical (Figuras 16, 17 e 59), como a MRV (Figura 6), a Living e outros empreendedores urbanos. Consequentemente, a Região como um todo tem se tornado objeto de verticalização por esses agentes, refletindo a transformação contínua e a valorização imobiliária do espaço urbano.

As regiões administrativas na porção norte da cidade, que historicamente abrigaram grande parte da produção de habitação de interesse social (BUENO, 2003), passaram por transformações significativas do ponto de vista físico-territorial e socioespacial. Hoje, em razão dessas dinâmicas, essas áreas são consideradas novas centralidades e, consequentemente, têm atraído o interesse de empreendedores urbanos e investidores (LISBÔA, 2019; UEDA, 2021).

Anteriormente, essas regiões eram predominantemente caracterizadas por edificações horizontais e por vazios urbanos. A identificação de oportunidades de negócios por parte dos empreendedores urbanos nessas áreas sugere uma percepção de potencial para expansão e

¹⁵³ Disponíveis em: <https://novopainel.riopreto.sp.gov.br/uploads/Damha_Pq_Res_pt_01_a20b01d660.pdf>. Acesso em: 24 de junho de 2024.

rentabilidade na verticalização urbana. Além disso, reflete mudanças nas demandas dos compradores e investidores por moradias verticais nessas regiões.

Figura 59 – Vista panorâmica dos empreendimentos imobiliários localizados às margens do Lago 3 da Represa Municipal (2023) | Região Represa



Fonte: Naïf Art Residence¹⁵⁴.

É relevante destacar a ausência expedição de habite-se para a Região Schmitt em ambos os períodos, o que indica que a verticalização ainda não havia alcançado essa área e que, até a data de corte da pesquisa, não era uma prioridade para esse tipo de desenvolvimento urbano. No entanto, essa situação pode mudar nos próximos anos, especialmente após a recente entrega, em 2023, de um empreendimento multifamiliar de quatro andares e a duplicação da estrada vicinal João Parise. Essa estrada vicinal conecta a referida Região à avenida Nadima Damha, que margeia a represa municipal e os condomínios Damha, facilitando o acesso rodovia BR-153, ao anel viário e demais avenidas, bem como ao centro da cidade.

Nesse contexto, a infraestrutura viária é ressaltada como um elemento determinante para o crescimento e desenvolvimento urbano, tanto local quanto regional. Bueno (2003), Ueda (2021) e Lisbôa, Rocha e Castro (2023) ressaltam que o sistema viário desempenha um papel

¹⁵⁴ Naïf Art Residence. Disponível em: <<https://bildvitta.blob.core.windows.net/vitta/Imoveis/sao-jose-do-rio-preto/naif-art-residence/obras/12-2023/naif-art-residence-861.jpg>>. Acesso em: 19 de junho de 2024.

crucial na definição das áreas de crescimento, sendo um dos componentes essenciais para o desenvolvimento urbano.

No que diz respeito então a distribuição dentre as RAs, as Figuras 60 e 61 sintetizam as discussões realizadas, ilustrando como o licenciamento, inicialmente concentrado nas áreas centrais, expandiu-se significativamente para as regiões periféricas ao longo dos anos. Essa mudança evidencia um aumento da oferta habitacional em novas áreas da cidade, refletindo as dinâmicas do mercado imobiliário, as políticas públicas e a influência de elementos estruturadores do espaço urbano. As representações gráficas corroboram as análises, mostrando como diferentes regiões passaram a integrar esse processo de forma marcante entre os períodos de 2000-2009 e 2010-2022.

Essas transformações no espaço urbano não apenas expandiram o alcance da verticalização, mas também levantaram questões importantes sobre densidade e consumo espacial. Tal condição conduz a uma discussão sobre como a relação entre a Área Total Construída (ATC) e o número de apartamentos pode revelar a área média por unidade habitacional em diferentes regiões e períodos¹⁵⁵. Essa análise é crucial para identificar tendências no tamanho das unidades e para compreender as preferências por apartamentos maiores ou menores em diversos contextos urbanos.

Entre 2000 e 2009 (Tabela 22), a área total média por apartamento foi de 119 m². Essa tendência pode ser atribuída à demanda por unidades habitacionais mais espaçosas, refletindo o perfil socioeconômico dos moradores dessas regiões. A Região Central apresentou a maior média, com 129 m² por apartamento, seguida pela Região HB, com 126 m². A Cidade da Criança teve uma média menor, de 84 m² por apartamento. Esses dados indicam variações na preferência e na necessidade de espaço entre diferentes áreas, com uma clara inclinação por apartamentos maiores nas regiões centrais e mais valorizadas.

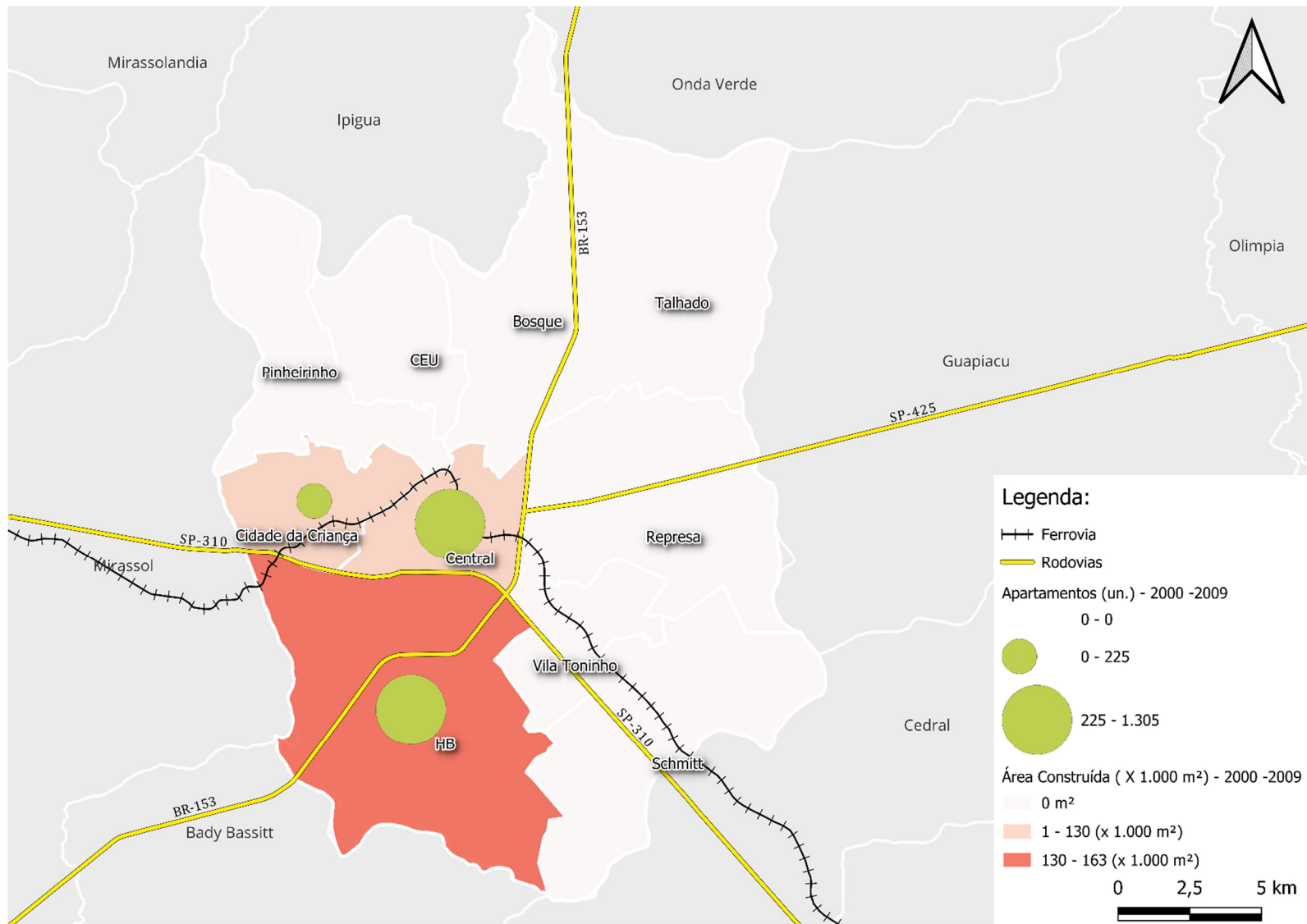
Tabela 22 – Área Total Média Construída por Apartamento (área média) - 2000 – 2009

REGIÃO	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	MÉDIA
HB	146	125	152	117	151	116	169	94	68	107	126
Central	179	120	121	100	105	144	121	122	112	-	129
Cidade da Criança	92	83	61		88	84	-	65	91	-	84
Média	143	115	125	109	120	121	161	97	91	107	119

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

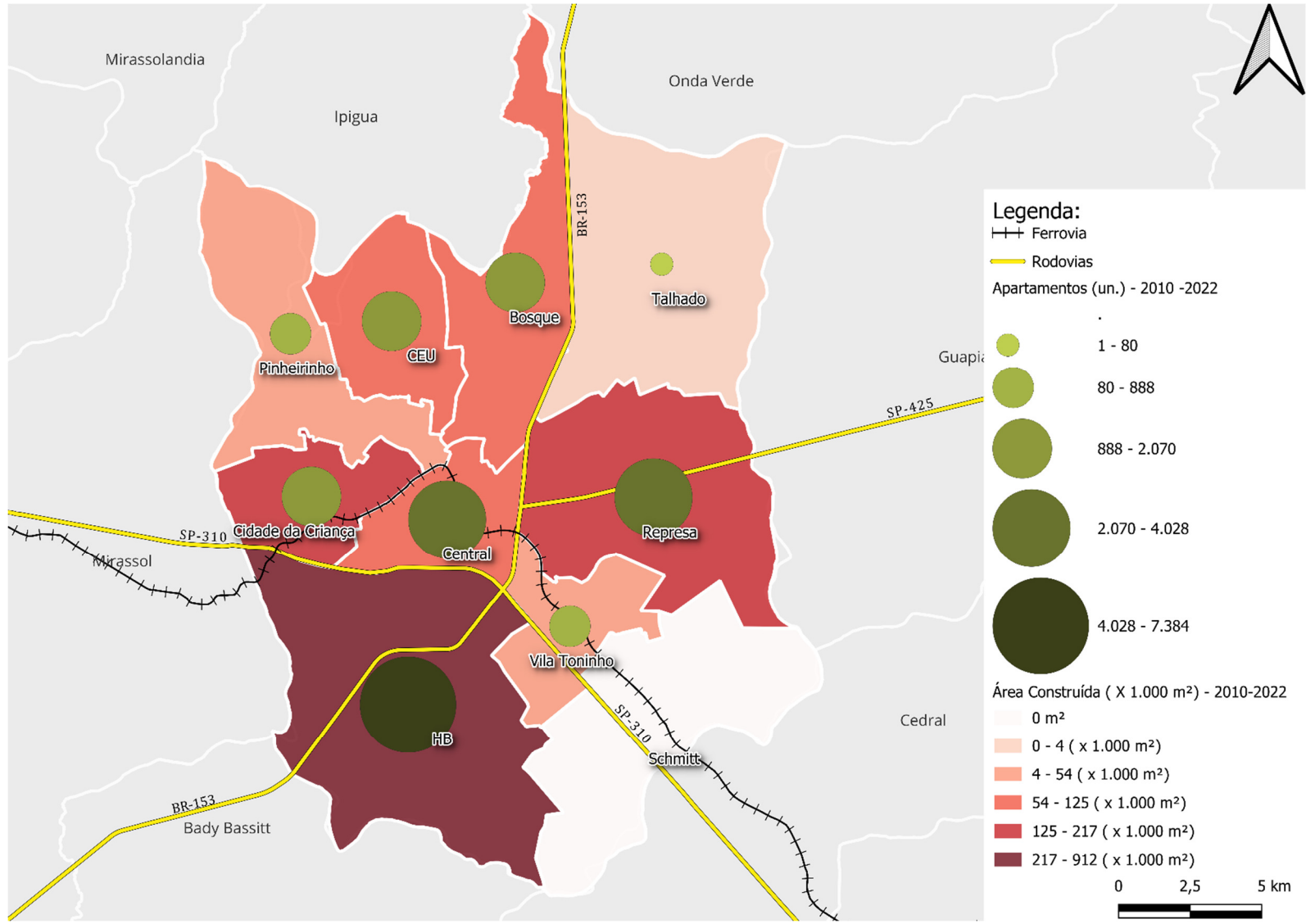
¹⁵⁵ A plenitude dos documentos de habite-se não detalha as áreas dos apartamentos de forma individualizada, o que impede a extração da área útil ou privativa específica de cada unidade habitacional. Portanto, ainda que não reflita a realidade plena, a relação entre a Área Total Construída (ATC) e a quantidade de apartamentos será a forma adotada para apresentar uma ideia da área média para a realidade local.

Figura 60 – Distribuição de Apartamentos e Área Total Construída por Região Administrativa (2000-2009).



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

Figura 61 – Distribuição de Apartamentos e Área Total Construída por Região Administrativa (2010-2022).



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

Entre 2010 e 2022 (Tabela 23), observa-se uma maior diversificação na oferta habitacional. A área média por apartamento nesse período foi de 107 m², indicando uma ligeira redução em relação ao período anterior. A Região HB manteve-se relativamente estável, com uma média de 135 m², refletindo uma demanda contínua por apartamentos maiores. No entanto, houve variabilidade ao longo dos anos, com valores como 92 m² em 2013 e 186 m² em 2021, sugerindo uma diversidade nos tipos de empreendimentos.

Na Região Central, a área média por apartamento foi de 102 m², representando uma redução em comparação ao período anterior. A variação anual sugere que, embora o interesse por apartamentos maiores persista, há flutuações significativas, relacionadas às condições de mercado e às características dos empreendimentos realizados em cada ano.

Tabela 23 – Área Total Construída por Apartamento (área média) - 2010 – 2022

REGIÃO	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	MÉDIA
HB	120	156	123	92	94	165	109	86	185	130	161	186	175	135
Central	87	101	151	109	84	87	86	91	102	-	121	89	105	102
Cidade da Criança	-	53	63	-	-	109	-	53	65	56	-	-	59	66
Vila Toninho	-	-	66	-	-	-	52	52	-	-	47	50	127	66
Represa	61	-	113	-	-	59	52	87	48	-	-	46	65	62
Pinheirinho	65	-	59	53	55	-	-	-	-	-	-	-	-	58
Bosque	-	-	52	54	53	53	-	-	-	-	-	47	-	52
Céu	52	-	-	52	-	-	55	52	46	46	48	-	-	50
Talhado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47	47	-	47
Média	98	132	91	84	86	136	93	74	119	114	118	127	141	107

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

Na Cidade da Criança, também houve uma ligeira redução na área média por apartamento, de 84 m² entre 2000 e 2009 para 66 m² entre 2010 e 2022. Essa mudança indica uma adaptação do mercado imobiliário ao PMCMV, com vistas a atender às necessidades de uma população, em busca de unidades mais acessíveis e compatíveis com as regras do programa de financiamento. Embora tenha havido um pico em 2015 (119 m²), a tendência geral aponta para uma estabilização em áreas menores.

A partir de 2010, Regiões como Vila Toninho, Represa, Pinheirinho, Bosque, Céu e Talhado começaram a apresentar atividades ligadas as edificações verticais. Nesses locais, a área média por apartamento variou entre 47 m² e 66 m². No entanto, em anos e regiões específicos, essa média oscilou entre 127 m² e 46 m². Essas variações refletem uma tentativa de atender a diferentes segmentos de mercado, considerando a diversidade socioeconômica

presente nesses territórios. Por exemplo, a Região Céu, com uma média de 50 m², ilustra uma abordagem voltada para a criação de unidades habitacionais direcionadas a uma população de menor poder aquisitivo.

Em termos gerais, a análise revela uma evolução nas preferências habitacionais em São José do Rio Preto, começando com uma demanda inicial por unidades mais espaçosas e, posteriormente, uma diversificação para atender a uma gama mais ampla de necessidades habitacionais. A Região HB se destaca pela constância na oferta de apartamentos maiores, enquanto outras regiões mostram uma tendência crescente para unidades menores e mais acessíveis. Essa dinâmica está diretamente relacionada à capacidade de compra de um segmento específico da população, que possui renda suficiente e acesso ao crédito necessário para adquirir ou financiar apartamentos conforme suas condições econômicas. Em particular, essa demanda solvável inclui unidades habitacionais que se enquadram nos padrões “econômico” e são elegíveis para programas de financiamento habitacional, como o PMCMV.

Obviamente, a dimensão da unidade não é o único fator que influencia o valor e a acessibilidade dos imóveis. Outros aspectos incluem a localização do empreendimento, a qualidade dos materiais de construção, as comodidades oferecidas, como áreas de lazer, academias, serviços de segurança, a “assinatura” dos projetos e a proximidade de serviços essenciais, como escolas, hospitais e centros comerciais.

As Figuras 62 e 63 apresentam dois exemplos de apartamentos de pequenas dimensões, ambos realizados pela mesma incorporadora, atualmente em fase de construção e que ilustram essa dinâmica.

O primeiro exemplo (Figura 62) é um apartamento de 44,11 m² com 2 dormitórios, com valor inicial de R\$ 229.900,00, inserido no empreendimento denominado Borghese Boulevard 2, localizado na região Cidade da Criança (próximo ao anel viário J. Hawilla). Este empreendimento apresenta um VGV de R\$55 milhões, é composto por 2 torres, uma de 17 andares e outra de 16 andares, com 8 unidades por andar, totalizando 264 apartamentos de dois dormitórios de 44 e 66m², cada um com uma vaga de garagem descoberta (TARRAF, 2022).

O segundo exemplo (Figura 63) é um apartamento tipo *Studio* de 1 dormitório, com 59 m², com valor inicial de R\$ 569.900,00, inserido no empreendimento multifuncional denominado *Tarraf Square*, localizado na Região HB, ao lado do Shopping Iguatemi.

Figura 62 – Borghese Boulevard 2, material de divulgação e planta do apartamento de 44 m² – Jardim Alice I Região Cidade das Crianças

Borghese Boulevard 2

Apartamento em São José do Rio Preto / SP

Sua nova chance de ter um TARRAF!

Depois do sucesso do primeiro Borghese Boulevard, trazemos a Rio Preto mais um empreendimento de qualidade e acessível, para você conquistar o seu apartamento com as melhores condições.

Localizado em um dos maiores complexos urbanos da Região Norte da cidade, o Borghese Boulevard 2 é um condomínio completo, com boulevard exclusiva de acesso e diversas áreas de lazer como piscina, espaço gourmet, academia, quadra esportiva, redário e playground, para você viver com conforto e qualidade.

Apartamentos a partir de 44 m² com 1 e 2 dormitórios.

Leia menos

*A partir de **R\$ 229.900,00**



Fonte: Tarraf¹⁵⁶.

Figura 63 – Tarraf Square, material de divulgação e planta do *studio* de 59 m² – Região HB

Tarraf Square

Salas comerciais em São José do Rio Preto / SP

Seu novo endereço. Para morar, trabalhar, conviver.

O Tarraf Square terá duas torres, sendo Torre S, com Studios de 32 a 59 m², e Torre B, com salas Business de 36 a 1.000 m².

Projetado para atender ao estilo de vida moderno e conectado, o empreendimento é o maior lançamento da TARRAF e 1º business em Rio Preto com áreas de convívio e apoio integradas.

Em sintonia com a consagrada estrutura do Shopping Iguatemi, localizado ao lado da Figueira, Tarraf Square terá um boulevard arborizado e praça de convívio assinada por profissionais renomados.

Prático. Fluido. Em uma região que só valoriza!

Leia menos

*A partir de **R\$ 569.900,00**



Fonte: Tarraf¹⁵⁷.

¹⁵⁶ Tarraf. Disponível em: <<https://tarraf.com.br/empreendimentos/borghese-boulevard-2>>. Acesso em: 10 de julho de 2024.

¹⁵⁷ Tarraf. Disponível em: <<https://tarraf.com.br/empreendimentos/tarraf-square>> e <<https://tarraf.com.br/empreendimentos/borghese-boulevard-2>>. Acesso em: 10 de julho de 2024.

Este empreendimento, com um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 360 milhões, alcançou 96% de vendas nas primeiras 72 horas após seu lançamento. O complexo imobiliário é composto por duas torres, a Torre B (Business) e a Torre S (Studios).

A Torre B possui subsolos para garagens, térreo, 17 pavimentos tipo e mezanino, totalizando 375 unidades comerciais com áreas que variam entre 36 e 1.000 m², servidas por 7 elevadores. Já a Torre S conta com subsolos para garagens, térreo, 19 pavimentos e um rooftop com área de lazer, além de 5 elevadores. Os apartamentos *studios* variam de 32 m² a 59 m², oferecendo diversas comodidades como terraço *coworking*, *sky pool*, sauna, mini *market*, entre outras. O projeto arquitetônico, de interiores e paisagístico são de responsabilidade dos escritórios Königsberger Vannucchi¹⁵⁸, Athié Wohnrath¹⁵⁹ e Benedito Abbud¹⁶⁰ (TARRAF, 2023b).

Esses exemplos ilustram como unidades de dimensões similares, mas localizadas em diferentes regiões e com características distintas, influenciam o valor dos imóveis, refletindo a orientação da oferta habitacional para atender a diferentes perfis socioeconômicos.

Outro aspecto observado está relacionado às vagas de estacionamento disponíveis, cuja localização e características têm sido um fator relevante que agrega valor aos empreendimentos, especialmente em áreas urbanas densamente povoadas, onde o espaço é um recurso valioso e o transporte coletivo muitas vezes não atende às expectativas dos usuários.

Segundo dados da Secretaria Nacional de Trânsito (SENATRAN) de maio de 2024, São José do Rio Preto ocupa a 30^a posição em quantidade total de veículos automotores entre todos os municípios brasileiros, com 435.904 automóveis. Em comparação, a cidade de São Paulo ocupa a primeira posição, com 9.618.149 veículos, enquanto cidades de grande porte, como

¹⁵⁸ Fundado por Jorge Königsberger e Gianfranco Vannucchi em 1971, é uma referência no desenvolvimento de projetos arquitetônicos no Brasil. O escritório possui um portfólio diversificado com mais de 1.500 projetos e 10.000.000 m² de construções, abrangendo edifícios comerciais, residenciais e corporativos (LABDESIGN.TV, 2023). É amplamente reconhecido por seus complexos de uso misto, como o Brascan Century Plaza no bairro Itaim Bibi, o Top Towers na confluência da Av. Paulista, Av. Vergueiro e Av. Vinte e Três de Maio, e o Platina 220, um edifício de uso misto no Tatuapé, todos localizados na capital paulista. Além do referido edifício, o escritório tem participado ativamente de outros empreendimentos de alto padrão da empresa.

¹⁵⁹ Athié Wohnrath Construtora e Arquitetura, fundada por Sergio Athié e Ivo Wohnrath na década de 1990, é um escritório que atua nos setores de projetos, construção e retrofit, abrangendo desde edifícios corporativos até projetos nas áreas de educação e saúde. Ao longo de sua trajetória, a empresa atendeu mais de 1.000 clientes e contabiliza mais de 140 mil m² de área construída (ATHIÉ; WOHNATH, 2024).

¹⁶⁰ Benedito Abbud Arquitetura Paisagística e Urbanismo, fundado na década de 1980, é um escritório especializado em arquitetura paisagística, com mais de 5.000 projetos realizados no Brasil e em outros países. A empresa atua em diversas escalas e tipos de projetos, desde residências unifamiliares até praças e parques (BENEDITO ABBUD, 2024).

Campinas, e cidades de porte médio, como Ribeirão Preto e Jundiaí, ocupam a 9^a, 16^a e 35^a posições, com 977.747, 590.397 e 365.131 veículos em suas frotas, respectivamente (SENATRAM, 2024).

De acordo com Carvalho (2022), entre as 60 maiores cidades brasileiras, São José do Rio Preto apresentava a segunda maior taxa de motorização, com 889 veículos a cada cem habitantes, um valor muito acima da média nacional, que era de 527. Além disso, foi relatado que, nesse período, o número de usuários do transporte coletivo local sofreu uma redução significativa. Entre 2013 e 2022, o número de passageiros transportados caiu de 32.507.738 para 17.379.827, representando uma queda de cerca de 46% dos usuários do transporte coletivo local.

Essa situação evidencia uma problemática urbana crítica, a dependência excessiva do transporte individual motorizado. O aumento expressivo na taxa de motorização, aliado à queda acentuada no uso do transporte público, reflete falhas na política de mobilidade urbana da cidade¹⁶¹. Deste modo, a priorização do transporte individual não só contribui para a congestão do tráfego e o aumento da poluição, mas também revela uma lacuna significativa na qualidade e eficiência do transporte coletivo.

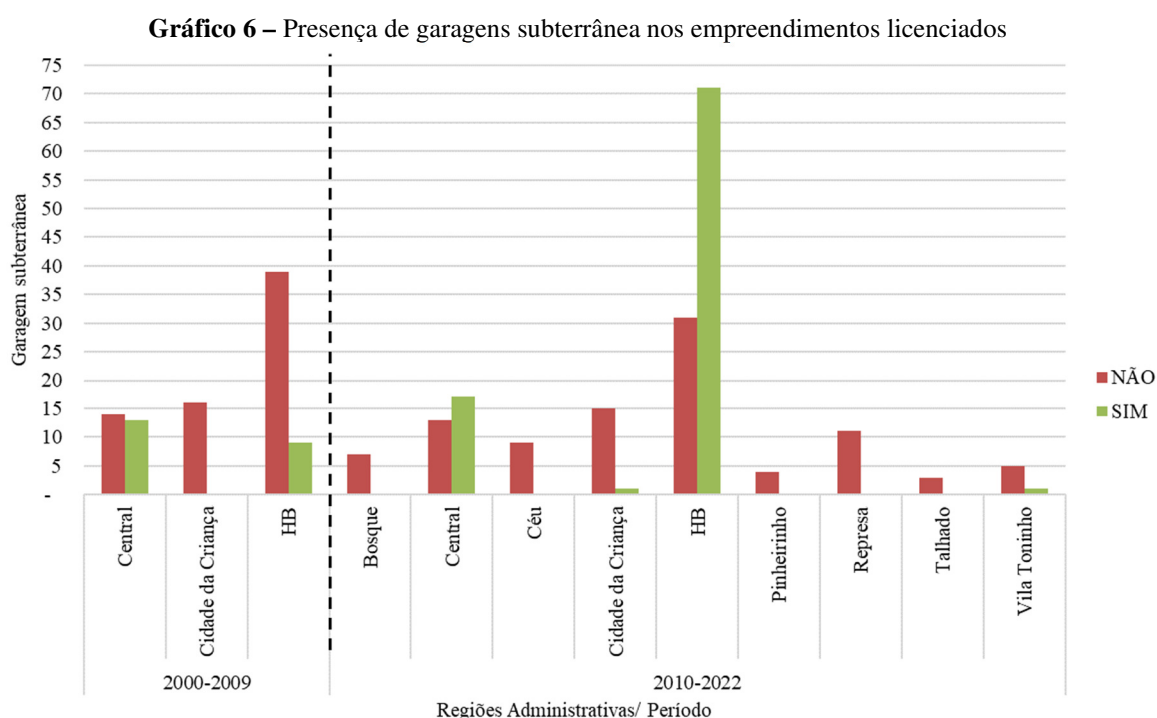
A falta de investimentos robustos e de estratégias eficazes para melhorar o transporte público local tem intensificado a dependência dos automóveis particulares. Essa dependência, por sua vez, exerce influência direta no mercado imobiliário, onde o planejamento de novos empreendimentos tem considerado a demanda por vagas de estacionamento.

Com isso, observa-se uma crescente presença de edifícios com subsolos destinados a abrigar garagens, conforme evidenciado no Gráfico 6. A análise da incorporação de garagens subterrâneas nos empreendimentos licenciados em São José do Rio Preto oferece uma visão abrangente sobre o uso do espaço subterrâneo, que, além de abrigo contra as intempéries, pode também ser utilizado para outras finalidades, como áreas técnicas e de armazenamento. Essa tendência está diretamente relacionada à regulação urbanística local, que, conforme discutido

¹⁶¹ A crítica aqui se estende à necessidade urgente de reavaliar e reestruturar o planejamento urbano da cidade, priorizando investimentos em transporte público de qualidade, ciclovias e outras formas de mobilidade sustentável. A falta de terminais descentralizados, associada à lógica radial concêntrica da cidade, desincentiva o uso do transporte público, resultando em deslocamentos que frequentemente levam mais de uma hora. Sem essas mudanças estruturais, a tendência é que a taxa de motorização continue a crescer, exacerbando os desafios urbanos já existentes e comprometendo a qualidade de vida dos moradores.

nas seções 4.1 e 4.2, incentiva a utilização do subsolo, transformando-o em um ativo valioso e potencializando a extração de renda do espaço urbano.

A evolução no uso do subsolo em empreendimentos licenciados em São José do Rio Preto ao longo dos anos é notável. Entre 2000 e 2009, a maioria das edificações aprovadas não incluía garagens subterrâneas, com 69 edifícios sem subsolo e apenas 22 com essa característica, representando aproximadamente 24% do total. Esse cenário macro reflete uma preferência inicial por construções que evitavam o uso do subsolo, possivelmente como estratégia para reduzir custos e simplificar a execução das obras.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do SEADE, 2023.

Entretanto, a presença de garagens subterrâneas variou significativamente entre as diferentes regiões da cidade ao longo do período analisado. Na Região Central, dos 27 edifícios licenciados entre 2000 e 2009, 13 incluíam subsolo, correspondendo a aproximadamente 48% dos empreendimentos na área e 59% do total geral desse período. Esses números sugerem que, mesmo na fase inicial da verticalização, os empreendedores urbanos da Região Central já reconheciam a importância da incorporação de subsolos em seus projetos, seja para otimizar o uso do solo, agregar valor aos empreendimentos ou atender à crescente demanda por vagas de estacionamento.

Por outro lado, na Cidade da Criança, nenhum dos 16 empreendimentos licenciados incluía subsolo, evidenciando a ausência dessa solução construtiva na região. Na Região HB, dos 48 edifícios licenciados, apenas 9 contavam com subsolo, representando cerca de 19% do total. Esse percentual reduzido indica que, nesse período, a utilização de espaços subterrâneos não era uma prioridade para os empreendimentos na região, possivelmente devido a fatores como preço da terra, custo de construção ou uma menor exigência do mercado local por essa infraestrutura.

Entretanto, entre 2010 e 2022, observou-se uma mudança expressiva na adoção de garagens subterrâneas. Cerca de 48% dos empreendimentos licenciados passaram a incluir essa infraestrutura, refletindo uma adaptação às novas exigências do mercado e às mudanças nos padrões construtivos. Em algumas regiões, como Bosque, Céu, Pinheirinho, Represa e Talhado, nenhum dos empreendimentos licenciados durante esse período incluía subsolo, indicando a manutenção da tendência de construções mais simples e acessíveis, voltadas para a habitação econômica.

Na Região Central, dos 30 empreendimentos licenciados, 17 passaram a incluir subsolo, elevando a proporção para 57%. Esse crescimento demonstra uma valorização crescente do espaço subterrâneo, especialmente para estacionamento e outras finalidades. Na Cidade da Criança, dos 16 edifícios licenciados, apenas um contava com subsolo, mantendo a tendência de edificações de menor complexidade.

Por fim, a Região HB apresentou a mudança mais significativa. Dos 102 empreendimentos licenciados entre 2010 e 2022, 71 incluíam subsolo, representando cerca de 70% dos novos edifícios. Esse dado evidencia a valorização dos edifícios com subsolo, impulsionada pela demanda por estacionamentos cobertos e infraestrutura complementar. Na Região Vila Toninho, por outro lado, dos seis empreendimentos licenciados, apenas um incluía subsolo, correspondendo a 17%, reforçando a predominância de construções mais econômicas e voltadas para segmentos específicos do mercado imobiliário.

A análise da presença de garagens subterrâneas nos empreendimentos licenciados em São José do Rio Preto revela uma evolução significativa nas dinâmicas construtivas entre os períodos de 2000-2009 e 2010-2022. No primeiro período, a preferência era por construções mais simples, sem o aproveitamento do espaço subterrâneo. Contudo, no segundo período, houve uma mudança notável, com uma maior adoção das garagens subterrâneas, especialmente nas porções mais centrais e valorizadas do território, como a Região Central e a Região HB.

Essa evolução pode ser atribuída a diversos fatores, incluindo mudanças nas políticas urbanísticas locais, a valorização crescente do espaço urbano e a ampliação da demanda por infraestruturas subterrâneas multifuncionais. Além de estacionamentos cobertos, os subsolos incorporaram áreas técnicas, como reservatórios de água, centrais de energia e casas de máquinas, bem como espaços destinados ao armazenamento, segurança e outros serviços operacionais e até mesmo áreas de lazer da edificação. A adoção dessas soluções reflete uma adaptação às exigências de um mercado imobiliário cada vez mais sofisticado, que busca otimizar o uso do terreno disponível e agregar valor aos empreendimentos por meio de infraestruturas mais completas e funcionais.

Além disso, o aumento da presença de subsolos pode ser explicado pela valorização dos empreendimentos que oferecem essas comodidades adicionais, pelo elevado preço da terra urbana nessas regiões e pela necessidade de otimizar o uso do espaço em áreas mais densamente ocupadas. Em contraste, regiões periféricas continuam a apresentar construções sem a presença de subsolos, adotando soluções mais simples e menos onerosas.

A análise das dinâmicas gerais de verticalização em São José do Rio Preto avança para uma abordagem mais detalhada. A subseção 5.3.1 explora a evolução das alturas e a distribuição das edificações na cidade, relacionando esses fatores ao desenvolvimento urbano e às características territoriais. Na subseção 5.3.2, a verticalização é examinada por meio de mapas de calor, que evidenciam as áreas de maior densidade construtiva ao longo do tempo. Já a subseção 5.3.3 investiga as dinâmicas socioeconômicas e suas características no contexto urbano, proporcionando uma compreensão ampla de como esses fatores podem influenciar e ser influenciados pelo processo de verticalização.

Para isso, são analisadas variáveis como o número de pavimentos, a distribuição dos habite-se expedidos, a quantidade de apartamentos licenciados e a Área Total Construída (ATC) dos imóveis verticais. Esses dados são correlacionados a fatores socioeconômicos, incluindo o rendimento nominal médio mensal, a idade média dos responsáveis pelos domicílios, o tempo de deslocamento casa-trabalho e a Planta Genérica de Valores (PGV) Predial e Territorial. Essa abordagem permite compreender como o crescimento imobiliário vertical se articula com padrões socioeconômicos, reforçando desigualdades ou promovendo transformações na configuração da cidade.

5.3.1 | O skyline caipira, a evolução do gabarito de altura e sua ocorrência no território

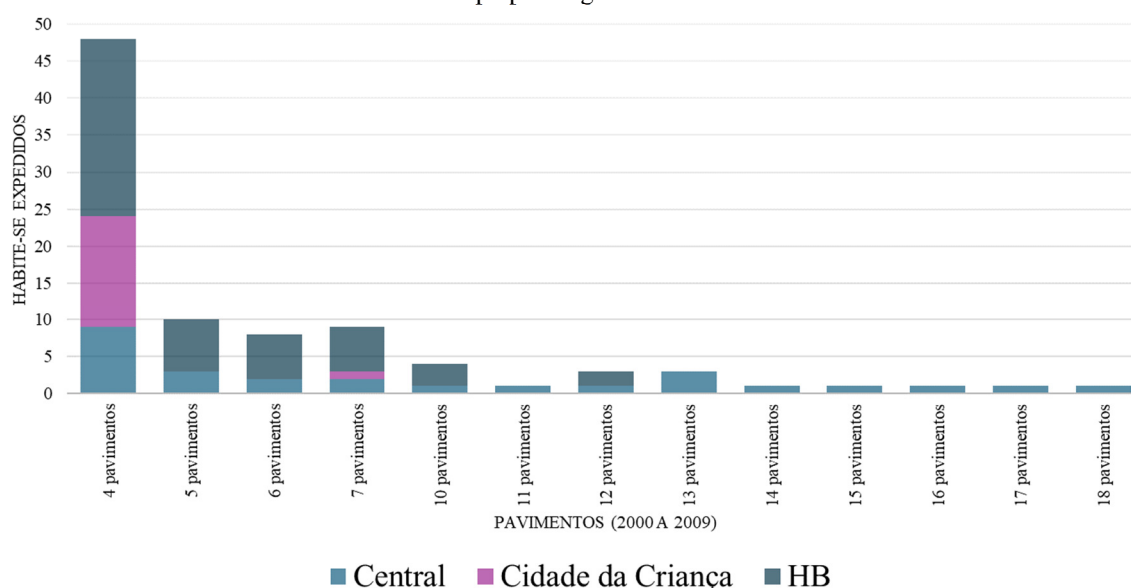
A evolução do gabarito das edificações e a distribuição dos empreendimentos licenciados em São José do Rio Preto refletem as transformações nas dinâmicas de urbanização e nas estratégias adotadas pelos agentes imobiliários ao longo das últimas duas décadas. A análise dos períodos de 2000 a 2009 e de 2010 a 2022 revelam tendências distintas na verticalização e na ocupação do solo urbano.

Em relação à altura das edificações licenciadas, os gráficos que representam os períodos de 2000 a 2009 (Gráfico 7) e de 2010 a 2022 (Gráfico 8) evidenciam mudanças significativas na dinâmica de construção de edifícios verticais em São José do Rio Preto.

Durante o primeiro período, de 2000 a 2009 (Gráfico 7), observa-se o predomínio de edifícios de 4 pavimentos, com um total de 48 habite-se expedidos para esse tipo de construção. A Região HB se destaca como a área com maior concentração, seguida pela Cidade da Criança e pela Região Central.

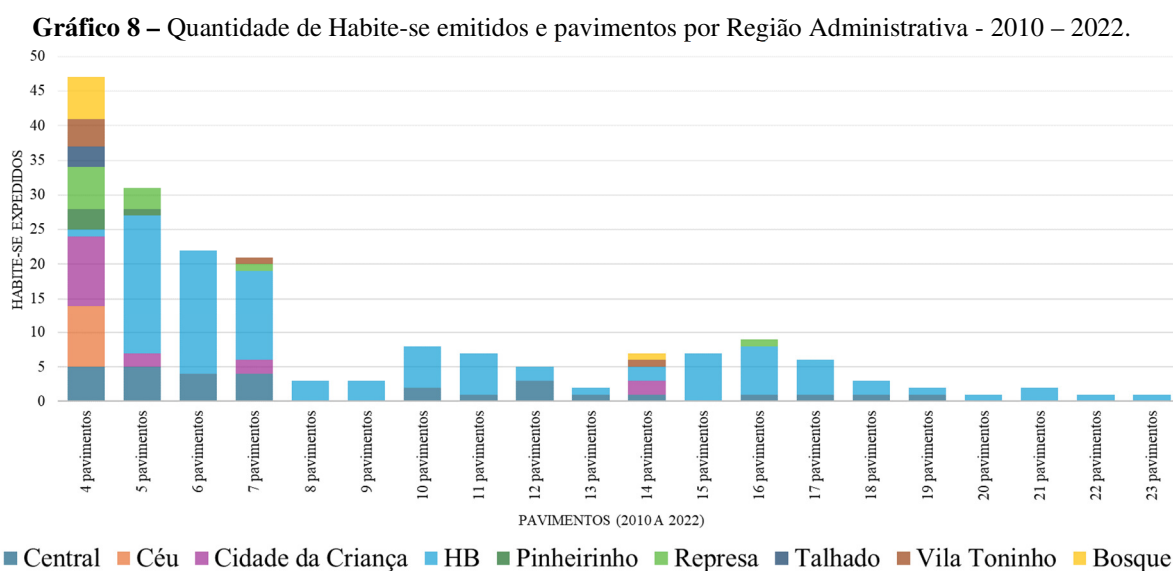
Além disso, observa-se uma distribuição equilibrada de edifícios de altura média nesse período, com dez edificações de cinco pavimentos, oito de seis pavimentos e nove de sete pavimentos. A concentração predominante dessas construções nas Regiões HB e Central reforça a atratividade dessas áreas para empreendimentos imobiliários de maior porte. No entanto, edificações com mais de dez pavimentos ainda são menos frequentes, estando restritas a alguns casos pontuais nessas mesmas regiões.

Gráfico 7 – Pavimentos tipo por Região Administrativa - 2000 – 2009.



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

Entre 2010 e 2022 (Gráfico 8), os edifícios de quatro pavimentos predominaram, com 47 licenciamentos, distribuídos por diversas regiões administrativas, como Represa, Céu e Bosque. Destaca-se que, dos 21.183 apartamentos licenciados nesse período, 9.561 unidades, equivalentes a 45%, estão localizadas em edifícios de quatro andares. Esse período também apresentou uma diversificação significativa na altura das edificações, com um aumento expressivo no número de empreendimentos de cinco a sete pavimentos. Embora as Regiões HB e Central continuassem a concentrar a maior parte dos empreendimentos verticais, houve um crescimento pontual em outras áreas, como Represa e Vila Toninho.



Esse cenário reflete a atuação diversificada dos empreendedores urbanos ao longo do período, abrangendo desde construtoras e incorporadoras locais, que operam exclusivamente no município, até grandes empresas regionais e nacionais que trouxeram experiências de outras partes do país. Essa fase foi marcada pela intensificação e diversificação da verticalização em São José do Rio Preto, evidenciada tanto pelo aumento do número de pavimentos das edificações quanto pela participação ampliada de distintos agentes do setor imobiliário.

A expansão para novas regiões, como Bosque, Talhado, Pinheirinho e Represa, é evidente, com atividade imobiliária significativa, especialmente em edifícios de quatro pavimentos. A MRV desempenha um papel relevante nesse processo, sendo responsável por 27 dos 67 licenciamentos para edifícios de quatro pavimentos durante esse período. A empresa concentrou suas atividades fora das Regiões Central, HB e Talhado, o que evidencia um padrão

específico de ocupação voltado para áreas periféricas e de menor densidade, aproveitando terrenos mais baratos e menos consolidados.

de conjuntos de edifícios de quatro pavimentos em áreas periféricas está diretamente associada a estratégias de redução de custos na construção. A adoção de uma escala produtiva otimizada, aliada à altura limitada das edificações, ao uso predominante da alvenaria estrutural como sistema construtivo e à dispensa de elevadores, contribui significativamente para a viabilidade econômica desses empreendimentos. Esses fatores não apenas reduzem os custos iniciais de implantação, condição essencial para que os projetos se enquadrem no “segmento econômico”. Nesse contexto, Sígolo (2014, p. 230), esclarece que:

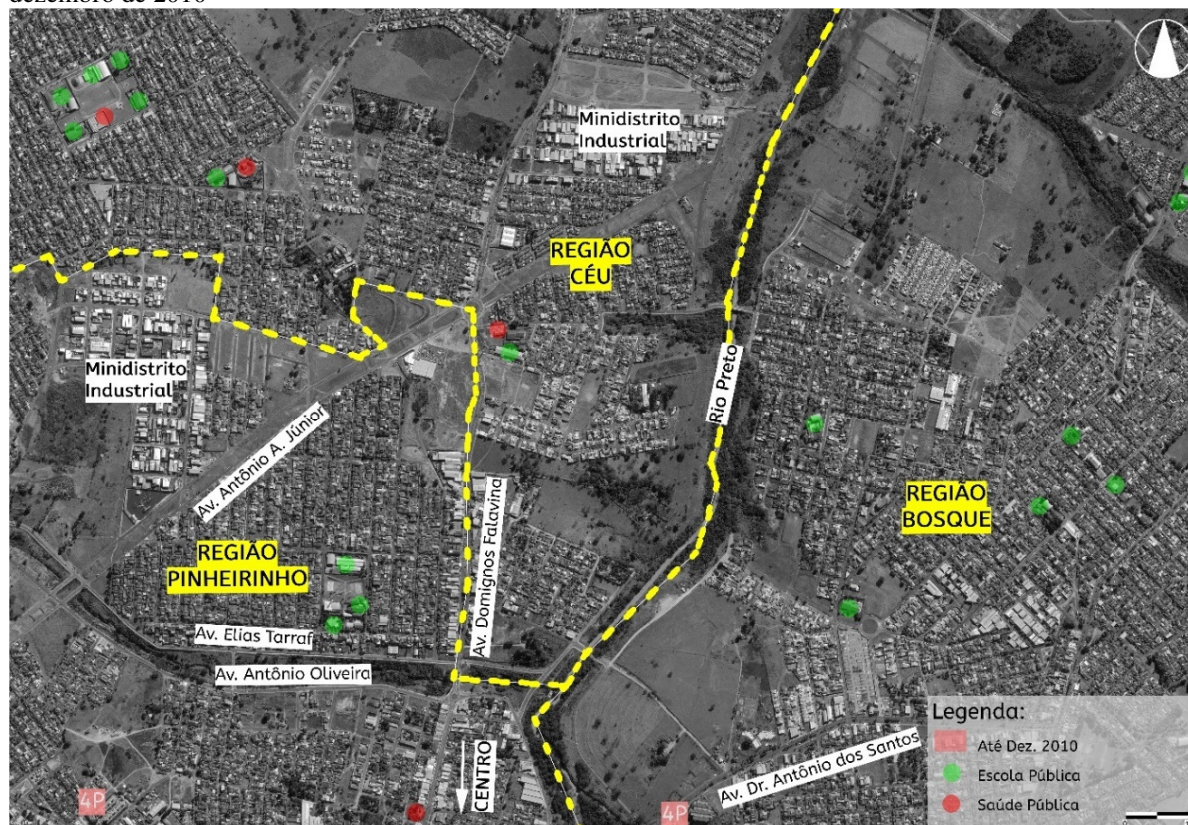
A MRV, por exemplo, adota a alvenaria estrutural em grande parte de seus empreendimentos, e justifica esta opção pelo menor custo por metro quadrado construído e pela facilidade na utilização deste processo construtivo, que garante maior velocidade na execução e produtividade por operário. Além disto, a empresa destaca que a alvenaria permite maior controle orçamentário e o atendimento de padrões diversificados, proporciona alta durabilidade e exige baixa manutenção (SÍGOLO, 2014, p. 230).

A atuação de empreendedores urbanos especializados nesse segmento imobiliário tem sido um fator determinante para a expansão da verticalização em áreas anteriormente pouco exploradas. A entrada dessas empresas impulsiona investimentos em regiões que, até então, não despertavam grande interesse do mercado, resultando em um aumento expressivo no número de novos empreendimentos. Esse movimento não apenas expande o mercado imobiliário de São José do Rio Preto, mas também reconfigura a estrutura intraurbana de bairros periféricos, alterando sua dinâmica e potencializando sua ocupação.

A chegada de novos moradores intensifica a demanda por infraestrutura, serviços e comércio, impactando diretamente o desenvolvimento dessas áreas. Esse fenômeno evidencia como a verticalização não se limita à transformação física do espaço urbano, mas também influencia a organização socioeconômica local, promovendo novas centralidades e modificando padrões de ocupação do solo.

As Figuras 64 e 65 ilustram de forma comparativa as mudanças no gabarito das edificações no entroncamento das Regiões Pinheirinho, Céu e Bosque em dois períodos distintos, dezembro de 2010 e novembro de 2022, corroborando a discussão apresentada. Em 2010 (Figura 64), a paisagem urbana dessa área era predominantemente composta por edificações térreas e de baixo gabarito, com poucas construções de quatro pavimentos, refletindo uma urbanização inicial de baixa densidade e pouca verticalização.

Figura 64 – Quantidade de pavimentos (P) no entroncamento das Regiões Pinheirinho, Céu e Bosque em dezembro de 2010



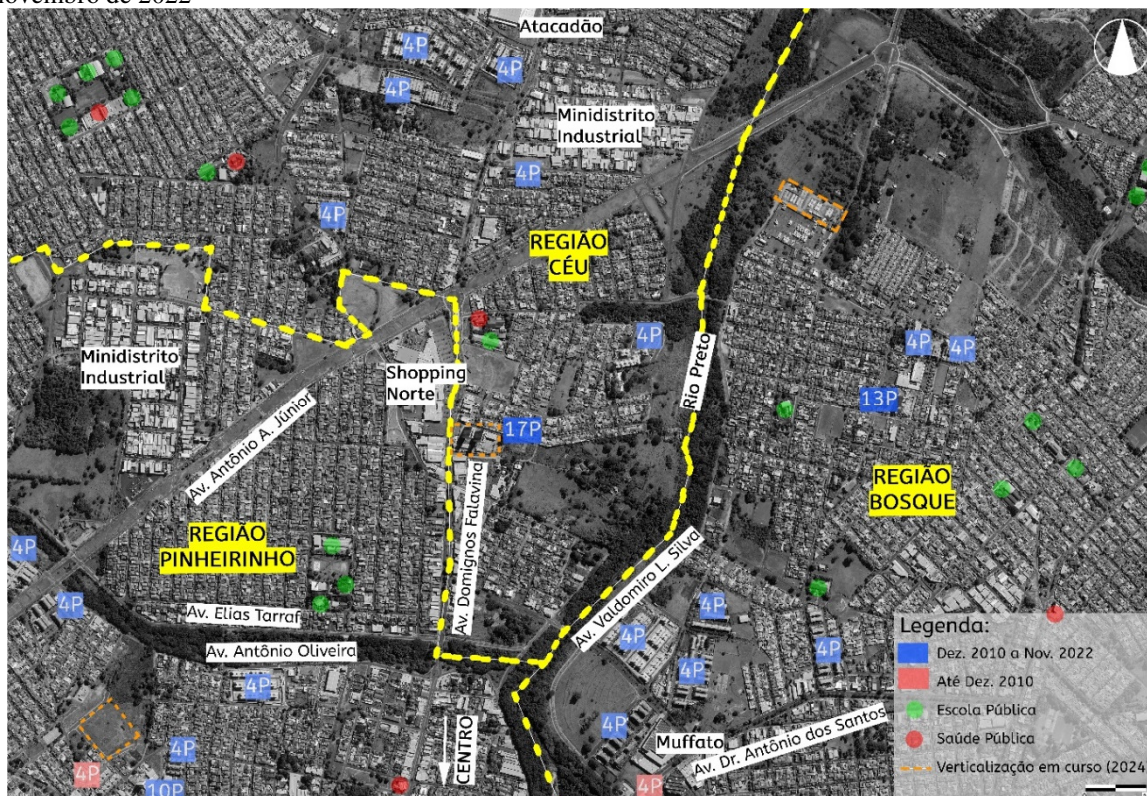
Fonte: Google Earth, 2010. Editado pelo autor.

A paisagem urbana dessas regiões era predominantemente composta por construções térreas, com poucos edifícios ultrapassando quatro pavimentos. Essa distribuição relativamente uniforme caracterizava as Regiões Pinheirinho, Céu e Bosque, sem evidências de concentração expressiva de edificações de maior altura. Além disso, nota-se a presença significativa de equipamentos públicos, como escolas e unidades de saúde, voltados para o atendimento da população local, evidenciando a função social dessas áreas no contexto urbano.

Em 2022 (Figura 65), a transformação da paisagem urbana torna-se evidente, com um expressivo aumento na verticalização, especialmente ao longo dos eixos viários estruturantes. O crescimento no número de edifícios de quatro pavimentos nas regiões analisadas reforça a consolidação de um padrão construtivo voltado para habitação de interesse econômico, impulsionado por incorporadoras que operam nesse segmento. Além disso, observa-se a recente inserção de empreendimentos de médio e alto padrão, caracterizados por edificações com mais de dez pavimentos, o que indica uma diversificação do mercado imobiliário e uma valorização crescente dessas áreas.

Essa mudança não apenas altera a morfologia urbana, mas também impacta a dinâmica socioeconômica local, ao atrair novos perfis de moradores e pressionar a demanda por infraestrutura e serviços públicos. A intensificação da verticalização em determinadas áreas reflete tanto o interesse dos empreendedores urbanos quanto a adaptação da cidade às novas diretrizes de desenvolvimento imobiliário e planejamento urbano.

Figura 65 – Quantidade de pavimentos (P) no entroncamento das Regiões Pinheirinho, Céu e Bosque em novembro de 2022



Fonte: Google Earth, 2022. Editado pelo autor.

A intensificação do uso do solo é notória, com áreas anteriormente vazias ou subutilizadas sendo progressivamente ocupadas por novos empreendimentos imobiliários. Nesse período, a implantação de grandes equipamentos comerciais, como o shopping (Shopping Norte) e os supermercados atacadistas (Atacadão e Muffato), desempenharam um papel fundamental na reconfiguração econômica e urbana dessas regiões. A presença dessas estruturas não apenas atraiu novos moradores, mas também dinamizou a economia local, impulsionando a valorização imobiliária e reforçando a atratividade dessas áreas para novos investimentos.

Recentemente (2023/2024), observa-se um aumento no número de pavimentos das edificações recém-licenciadas e em construção, acompanhado pela incorporação de uma série de comodidades habitacionais. Dentre as principais melhorias adotadas, destacam-se a inclusão

de garagens e passeios cobertos, áreas técnicas para a instalação de aparelhos de ar-condicionado, torres únicas, espaços de lazer completos e elevadores. Esses aprimoramentos tornam os empreendimentos mais competitivos no mercado imobiliário, atendendo às expectativas de um público cada vez mais exigente e consolidando a transformação urbana dessas regiões.

A promoção dessas vantagens é estrategicamente explorada nos materiais de divulgação dos empreendimentos, reforçando sua atratividade no mercado imobiliário. A Figura 66 exemplifica essa tendência ao destacar o Torres Cidade Norte, um edifício de 17 pavimentos localizado na Região Céu, em frente ao Shopping Zona Norte, cuja entrega está prevista para 2024. Da mesma forma, o outdoor do Clube Residencial Rio Frates, com 13 pavimentos, situado na Região Bosque e entregue em 2023, enfatiza as comodidades oferecidas, como áreas de lazer e infraestrutura moderna. Esses exemplos evidenciam uma abordagem de marketing imobiliário voltada para a valorização dos benefícios e conveniências dos novos empreendimentos.

Figura 66 – Material de divulgação do Torres Cidade Norte – 17 Pavimentos (Região Céu) e outdoor e material de divulgação do Clube Residencial Rio Frates – 13 Pavimentos (Região Bosque)



Fonte: Diário da Região¹⁶², Google Earth, 2023 e MRV¹⁶³.

¹⁶² Diário da Região. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/diariomulti/rve-investe-na-regi-o-norte-e-te-ajuda-a-ganhar-uma-viagem-com-vista-para-onde-desejar-1.152255>>. Acesso em: 10 de julho de 2024.

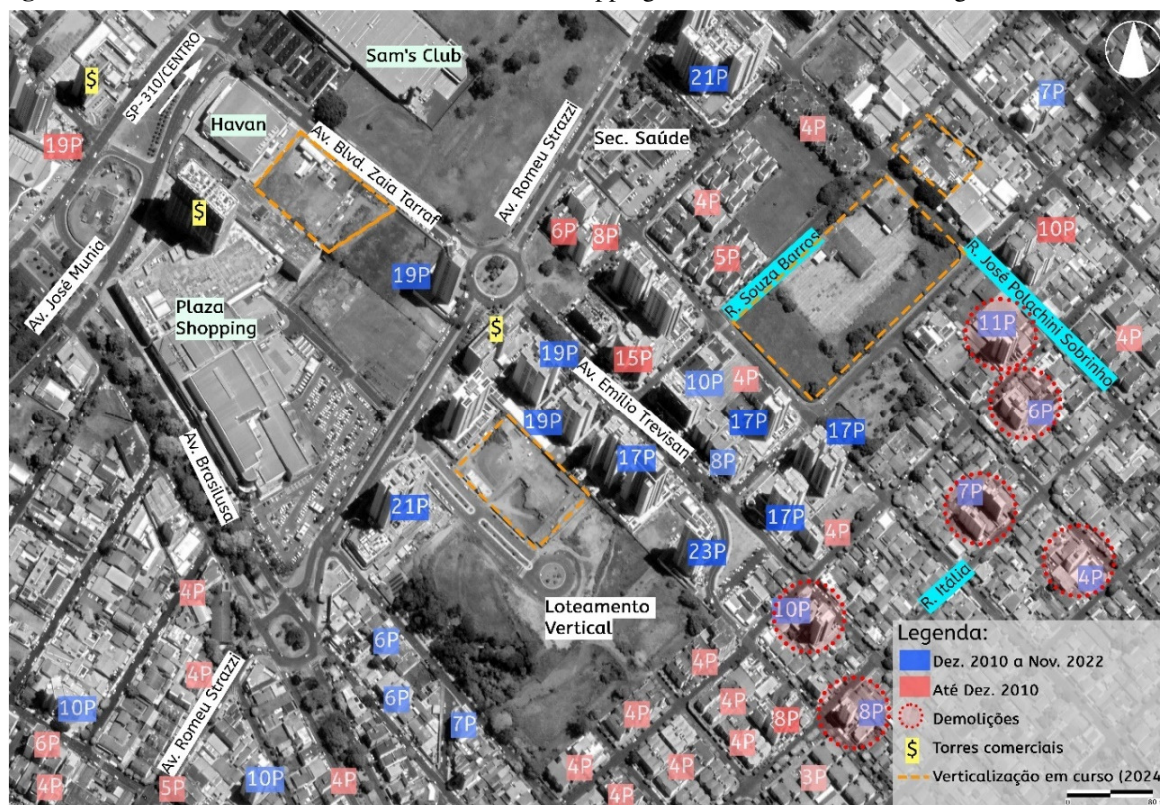
¹⁶³ MRV. Disponível em: <https://imoveis.mrv.com.br/upload/folder/20211008094929_RIO-FRATES_Apartamentos-MRV-S%C3%A3o-Jos%C3%A9-do-Rio-Preto-SP.pdf>. Acesso em: 10 de julho de 2024.

Até 2010 (Figura 67), as regiões situadas na porção norte do território apresentavam um predomínio de edificações de gabarito baixo, compostas majoritariamente por construções térreas e algumas de até quatro pavimentos, com uma presença limitada de edificações de maior altura. O desenvolvimento urbano na área era relativamente disperso, caracterizado por terrenos ainda não ocupados ou subutilizados, refletindo um padrão de ocupação mais fragmentado.

Com o passar dos anos, a paisagem urbana dessa região transformou-se significativamente. Áreas anteriormente marcadas por terrenos vazios e edificações de baixo e médio gabarito passaram a abrigar um número expressivo de torres residenciais e comerciais, evidenciando a intensificação do uso do solo. A presença de edifícios mais altos e a maior densidade construtiva indicam uma resposta do mercado imobiliário à crescente demanda por espaço habitacional e comercial nessa região, potencialmente impulsionada pelas diversas comodidades disponíveis, como acesso a infraestrutura, serviços e áreas comerciais.

Essa transformação não se restringe à ocupação de vazios urbanos, mas inclui também a demolição de imóveis térreos para dar lugar à verticalização, como indicado pelos círculos em vermelho na Figura 68. Exemplos dessa dinâmica de substituição podem ser observados nas Figuras 69 e 70, que ilustram a demolição de casas térreas na rua Itália e a posterior construção de edificações verticais.

Figura 68 – Gabarito de altura no entorno do Plaza Shopping em novembro de 2022 - Região HB



Fonte: Google Earth, 2022. Editado pelo autor.

Figura 69 – Imóveis térreos demolidos localizados na rua Itália – Ago. 2011



Fonte: Google Earth, 2022.

Figura 70 – Imóveis verticais localizados na rua Itália – Fev. 2023



Fonte: Google Earth, 2023.

Essas mudanças refletem tanto a adaptação do mercado às novas demandas quanto o impacto de estratégias de planejamento voltadas para a densificação e requalificação do espaço urbano, consolidando essa área como um polo significativo de desenvolvimento imobiliário.

A Figura 71 retrata a evolução do gabarito de altura na Região HB, destacando as transformações associadas ao processo de verticalização nas últimas décadas. No primeiro plano da imagem, é possível identificar dois canteiros de obras¹⁶⁵ ativos localizados na Rua José Polachini Sobrinho (marcados por linhas tracejadas em laranja na Figura 68). À esquerda, encontra-se o canteiro do empreendimento Praias by Tarraf, projetado para incluir duas torres residenciais. À direita, está situado o canteiro da construtora Bild, ambos com edificações

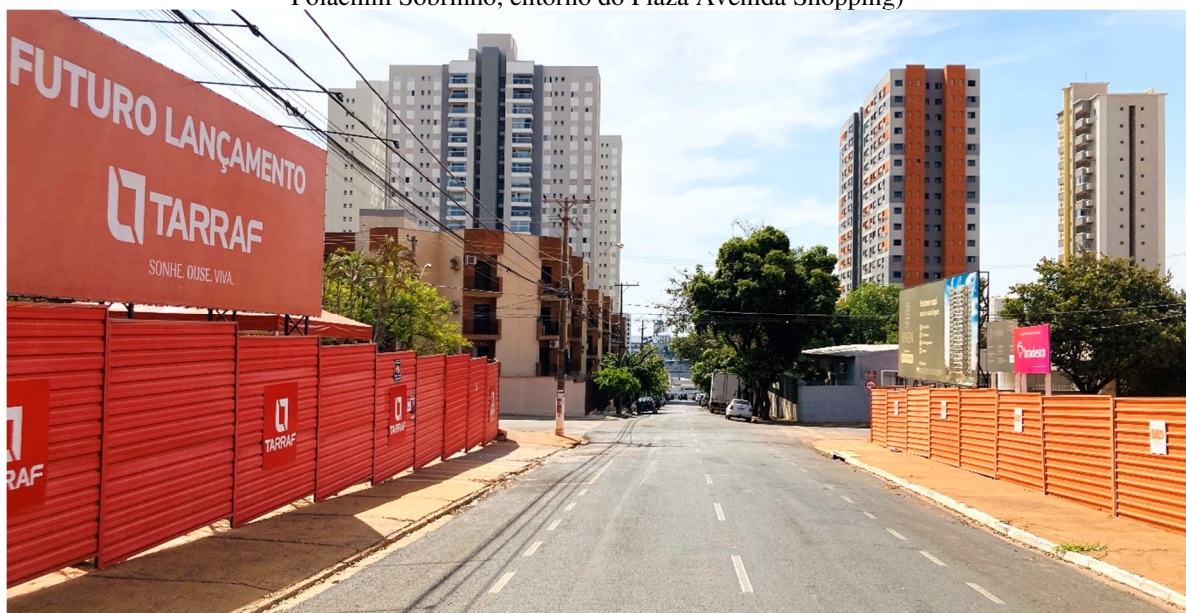
¹⁶⁵ Tarraf – O Copacabana, oferece apartamentos de 103 m², com três suítes, varanda gourmet e duas vagas de garagem, e o Ipanema, com apartamentos do tipo *studio*, variando entre 41 m² e 67 m², e unidades de dois dormitórios, sendo um deles suíte. Bild – O Viven é um empreendimento com unidades residenciais que variam entre 60 m² e 95 m², compostas por 2 a 3 dormitórios e dotada de 2 a 3 banheiros.

planejadas de aproximadamente 20 pavimentos. Esses empreendimentos exemplificam a intensificação do uso do solo e a crescente verticalização que redefine a paisagem urbana dessa região.

No plano central da Figura 71, encontram-se edifícios verticais de quatro pavimentos, construídos anteriormente à década de 2000, que refletem o padrão de urbanização predominante na época nessa porção da Região HB, conforme evidenciado pela Figura 67. Esses edifícios menores contrastam com o plano de fundo, onde se erguem torres residenciais, cujas obras se iniciaram em 2013, 2017 e 2021, com mais de 20 andares, simbolizando a transição significativa no gabarito e a crescente densidade construtiva na região.

Essa paisagem urbana evidencia a resposta do mercado imobiliário à demanda crescente por moradia e por espaços comerciais, impulsionada por uma série de comodidades urbanas e incentivos das políticas locais de desenvolvimento. O aumento no gabarito, conforme ilustrado pelas Figuras 68 e 71, refletem a maximização do uso do solo urbano, impulsionada pelas políticas de desenvolvimento urbano locais, visto que, nesta região, predominam as Zonas 4, 6 e 10, que, conforme discutidas no Capítulo 4, viabilizam o desenvolvimento do urbano vertical.

Figura 71 – Canteiro de obras (Tarraf e Bild) e o aumento do gabarito de altura Região HB (Rua José Polachini Sobrinho, entorno do Plaza Avenida Shopping)



Fonte: Autor, 2024.

A análise dos Gráficos 7 e 8 demonstra claramente uma evolução significativa na construção de edifícios verticais em São José do Rio Preto ao longo das últimas duas décadas. Entre 2000 e 2009, predominavam edificações de altura moderada, concentradas

principalmente em áreas tradicionais, como as Regiões HB e Central. No entanto, de 2010 a 2022, observa-se uma diversificação, não apenas na altura dos edifícios, mas também na distribuição geográfica dos empreendimentos imobiliários.

Essa diversificação foi impulsionada pela entrada de novos agentes no mercado, incluindo grandes empresas regionais e nacionais. Além disso, a expansão para regiões anteriormente pouco exploradas, como Bosque, Talhado, Pinheirinho e Represa, destaca uma tendência de descentralização e crescimento das áreas periféricas. Essa abordagem não só ampliou o mercado imobiliário local, mas também promoveu mudanças substanciais na estrutura urbana e no desenvolvimento dessas regiões.

Por fim, a evolução do gabarito, com o surgimento de edifícios cada vez mais altos, especialmente nas Regiões Central e HB, aponta para uma tendência de verticalização acentuada e otimização do uso do solo urbano. Essas mudanças não apenas transformam o panorama urbano de São José do Rio Preto, mas também influenciam as lógicas de desenvolvimento e valorização imobiliária a longo prazo, destacando a importância de políticas urbanas adaptadas às novas dinâmicas de crescimento da cidade.

5.3.2 | Análise espacial e temporal da verticalização em São José do Rio Preto por meio dos Mapas de Calor

Nesta subseção, realiza-se uma análise espacial e temporal da verticalização em São José do Rio Preto, utilizando Mapas de Calor para evidenciar a distribuição territorial da oferta habitacional e dos empreendimentos verticais. O objetivo é destacar como a distribuição da oferta imobiliária se relaciona com o crescimento urbano e a transformação do espaço intraurbano. Para isso, a análise comparativa se dá em dois períodos distintos: 2000-2009 e 2010-2022, permitindo a identificação de padrões de concentração, dispersão e crescimento da verticalização nas diferentes Regiões Administrativas da cidade.

A análise se baseia na comparação da distribuição de variáveis como o número de habite-se expedidos, a quantidade de apartamentos licenciados e a Área Total Construída (ATC) dos imóveis verticais. Essas variáveis são apresentadas de forma integrada, permitindo uma leitura das transformações urbanas no território e revelando tanto a concentração da oferta imobiliária e sua expansão para novas áreas. Além disso, busca-se destacar como a totalidade dessas variáveis se distribui no espaço intraurbano ao longo do tempo.

Esses mapas oferecem uma visão detalhada das áreas com maior atividade imobiliária, destacando as transformações na distribuição espacial da verticalização ao longo dos anos. A comparação entre os períodos analisados revela padrões de crescimento, diversificação geográfica dos empreendimentos e os efeitos das políticas públicas no desenvolvimento urbano de São José do Rio Preto.

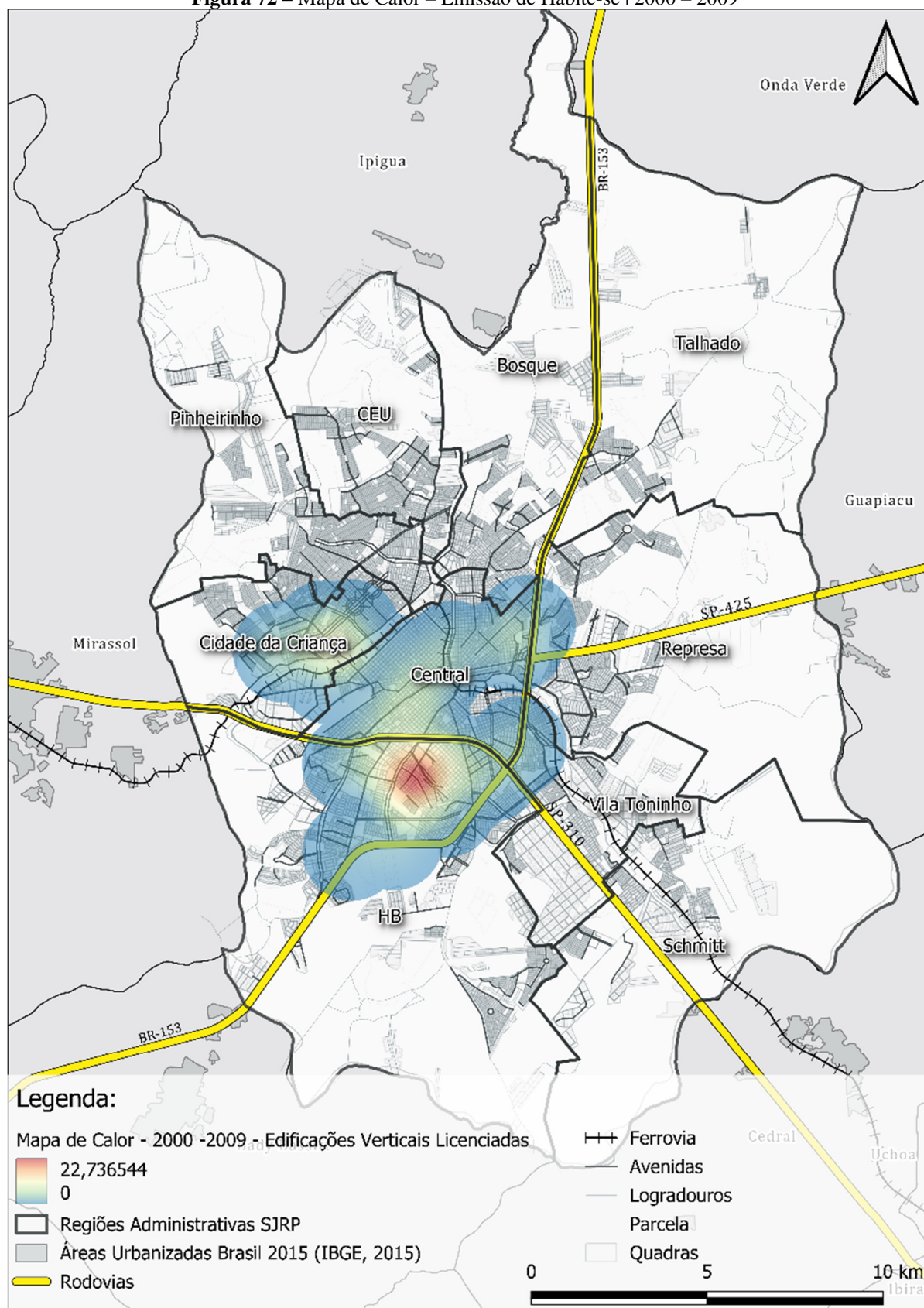
As Figuras 72 a 77 ilustram os Mapas de Calor elaborados para os períodos analisados, evidenciando concentrações e dispersões das variáveis no território. As cores mais quentes indicam maior densidade, ressaltando a importância dessas regiões no contexto do desenvolvimento imobiliário vertical. Essas representações confirmam padrões de concentração em áreas estratégicas, oferecendo subsídios para análises mais detalhadas sobre a verticalização e a organização espacial da cidade.

Os mapas de calor apresentados pelas Figura 72 e 73 fornecem uma representação detalhada das emissões de habite-se para imóveis verticais em São José do Rio Preto durante os dois períodos distintos. Esses mapas revelam mudanças significativas na distribuição espacial da verticalização ao longo dos anos, refletindo a dinâmica do desenvolvimento urbano na cidade.

No período de 2000 a 2009 (Figura 72), observa-se uma concentração predominante de emissões de habite-se na Região HB, com um foco intenso nas avenidas de fundo de vale (José Munia e Brasilusa) e seus arredores. Essa concentração reflete a preferência por áreas com infraestrutura consolidada e proximidade aos serviços e comodidades urbanas, atraindo investimentos para a verticalização. Outras áreas, como a Região Central, que historicamente apresenta uma maior quantidade de imóveis verticais e infraestrutura urbana diversificada, e a Região Cidade da Criança, apresentam alguma atividade, mas em menor escala. As regiões periféricas, como Represa, Bosque, Céu, Pinheirinho, Talhado e Schmitt, não apresentam atividade significativa de verticalização, refletindo a concentração dos empreendimentos verticais nas áreas mais centrais e consolidadas.

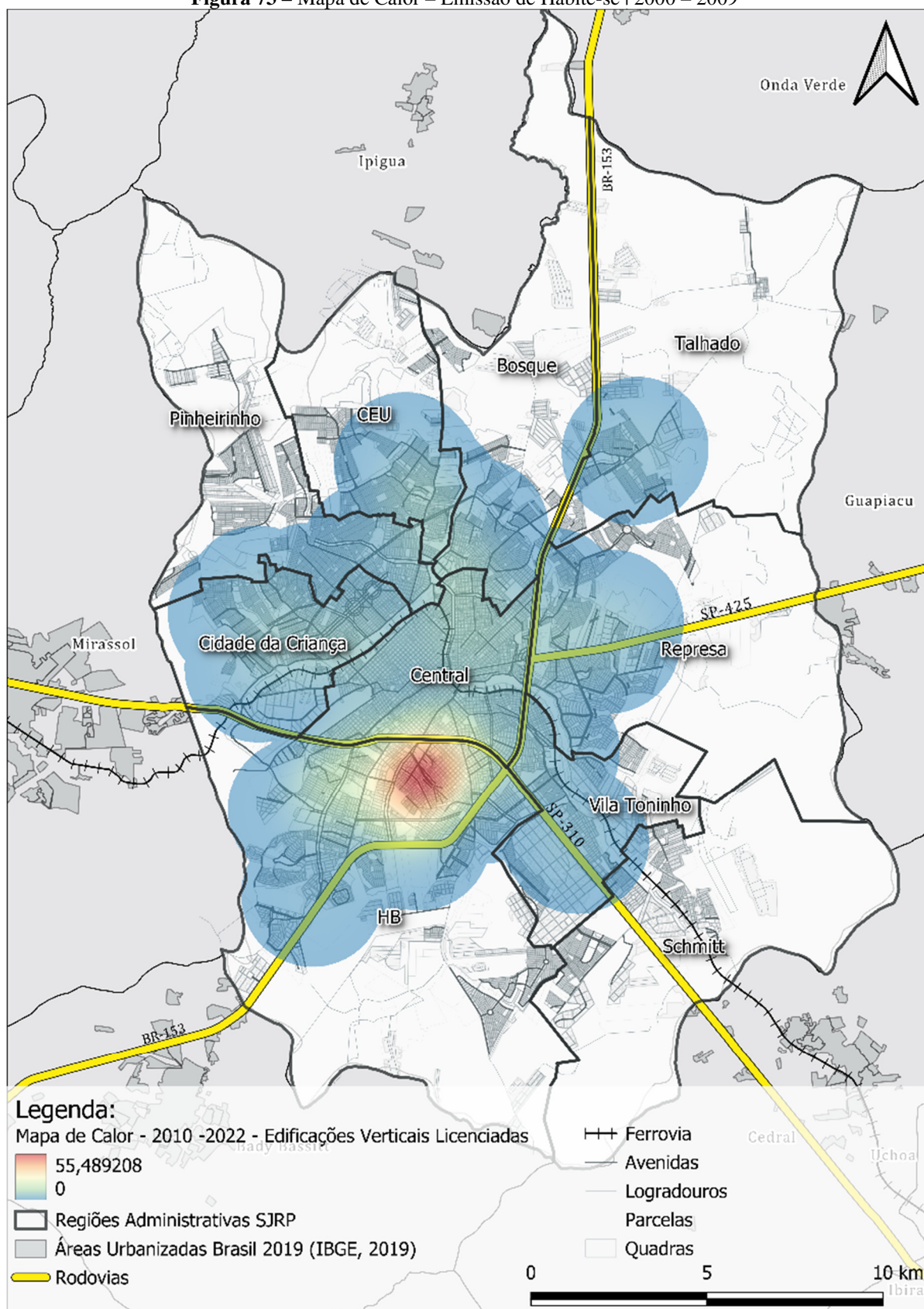
Entre 2010 e 2022 (Figura 73), houve uma expansão significativa e disseminada das emissões de habite-se para edifícios verticais, com novas áreas ganhando destaque. A concentração de emissões de habite-se ainda é evidente na Região HB, verificando-se a ampliação e deslocamento da mancha em direção à rodovia SP-310, que conecta a outras importantes rodovias, marginas e avenidas, as quais são eixos estruturantes fundamentais para o município.

Figura 72 – Mapa de Calor – Emissão de Habite-se | 2000 – 2009



Fonte: Autor, 2024.

Figura 73 – Mapa de Calor – Emissão de Habite-se | 2000 – 2009



Fonte: Autor, 2024.

Além da Região HB, áreas periféricas como Represa, Bosque e Céu começaram a apresentar maior atividade de licenciamento. Isso indica uma tendência de descentralização e a busca por novas áreas de crescimento fora do “núcleo central”, promovendo uma distribuição mais equilibrada da densidade populacional pela cidade.

As Figuras 74 e 75 evidenciam a concentração de apartamentos licenciados, destacando uma transformação significativa na distribuição desse indicador no território ao longo dos dois períodos analisados.

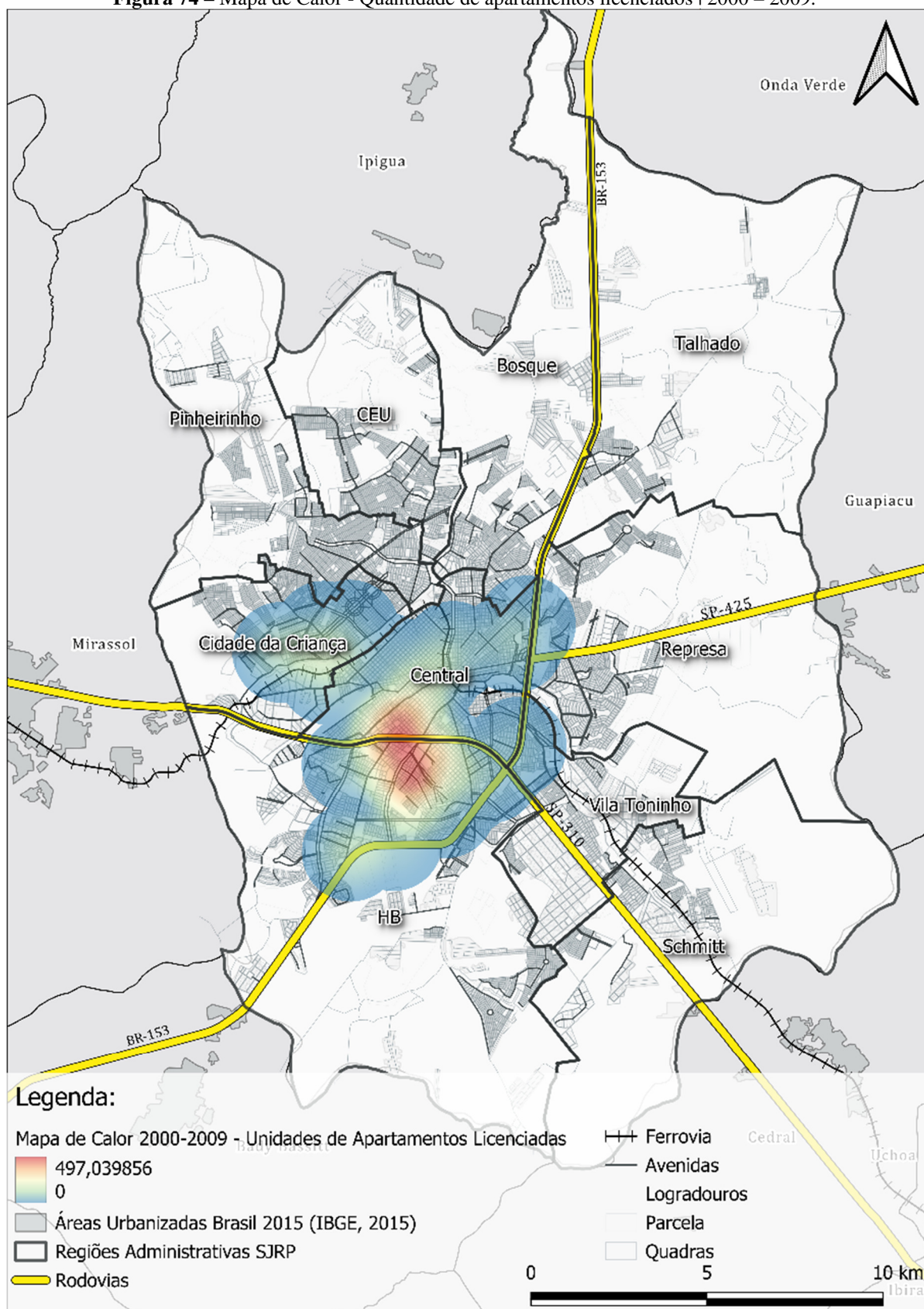
No período de 2000 a 2009 (Figura 74), a quantidade de apartamentos licenciados está fortemente concentrada nas regiões Central e HB, como indicado pelas cores mais quentes no mapa. Essa área, historicamente, apresenta uma infraestrutura consolidada e uma significativa densidade populacional, o que a torna atrativa para novos empreendimentos verticais.

As principais avenidas e seus entornos se destacam como as áreas de maior concentração, refletindo a preferência por locais com fácil acesso a serviços e comodidades urbanas. Observa-se também um padrão de crescimento que complementa a densidade do centro, sugerindo uma expansão gradual, concentrada nos arredores imediatos do “núcleo central consolidado”.

No segundo período (Figura 75), observa-se uma redução significativa na área de concentração da Região Central, que praticamente se integra à Região HB, mantendo-se como um ponto-chave no processo de verticalização. Simultaneamente, há uma expansão da mancha de calor em direção à porção oeste da Região HB. Além disso, surgem novos pontos de concentração ao sul da Região Céu, ao oeste da Região do Bosque e na Região da Represa, ao longo da rodovia SP-425. Nessas áreas, o número de apartamentos licenciados é notável. Vale destacar que o padrão de verticalização nessas regiões difere consideravelmente do observado na Região HB.

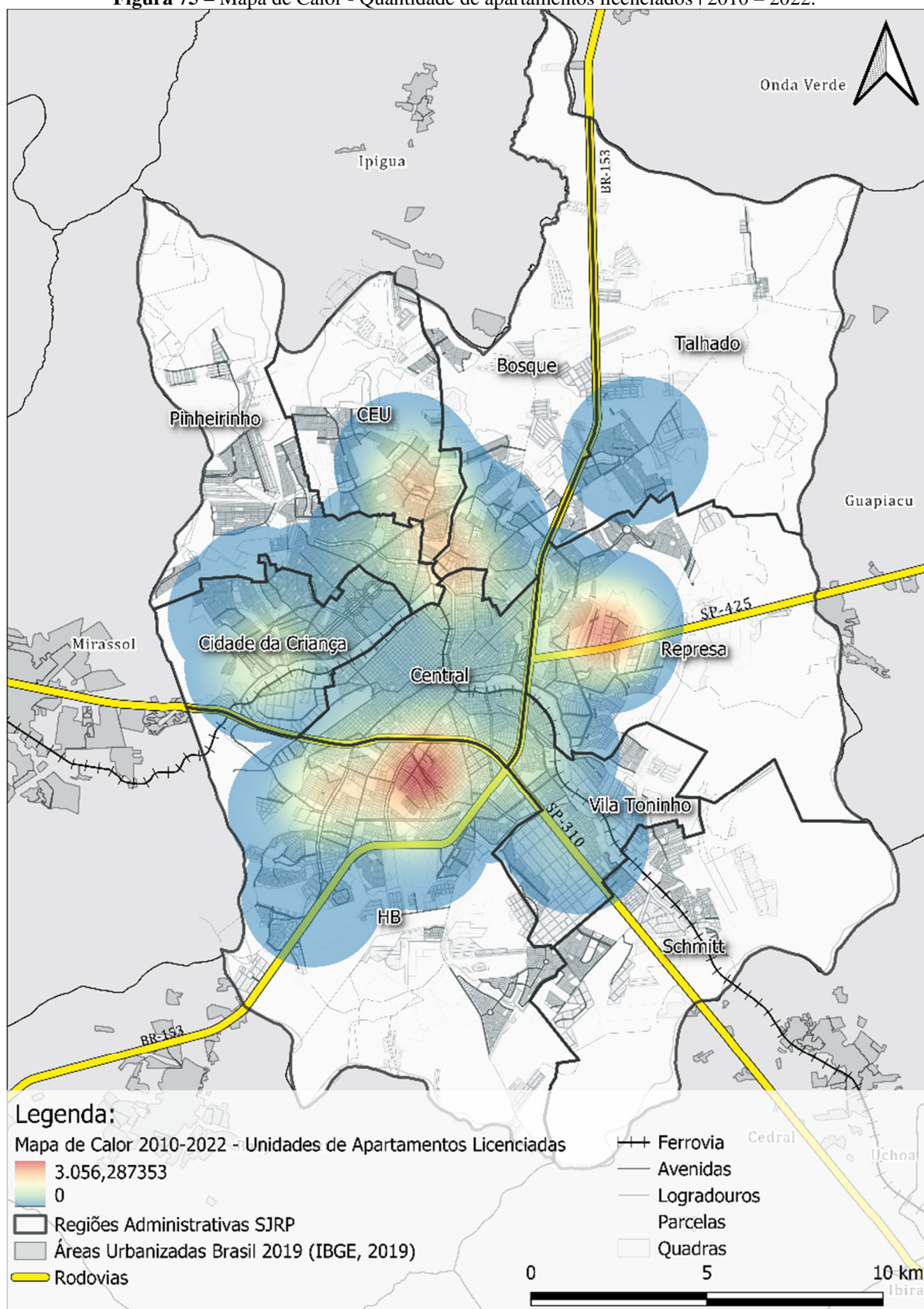
Conforme ilustrado no Gráfico 6, predominam nessas localidades edifícios de quatro pavimentos construídos em série, com dezenas de blocos, que resultam em centenas de apartamentos, conforme exemplificado nas Figuras 6, 59, 64 e 85. Esse cenário indica uma diminuição na importância relativa da Região Central, um aumento na relevância de novas áreas nas porções leste (Represa) e norte (Bosque) do território, e a consolidação da Região HB como um influente polo de desenvolvimento vertical na cidade.

Figura 74 – Mapa de Calor - Quantidade de apartamentos licenciados | 2000 – 2009.



Fonte: Autor, 2024.

Figura 75 – Mapa de Calor - Quantidade de apartamentos licenciados | 2010 – 2022.



Fonte: Autor, 2024.

Os Mapas de Calor apresentados nas Figuras 76 e 77 ilustram a distribuição e concentração espacial da Área Total Construída (ATC) licenciada para edifícios verticais em São José do Rio Preto durante os períodos analisados.

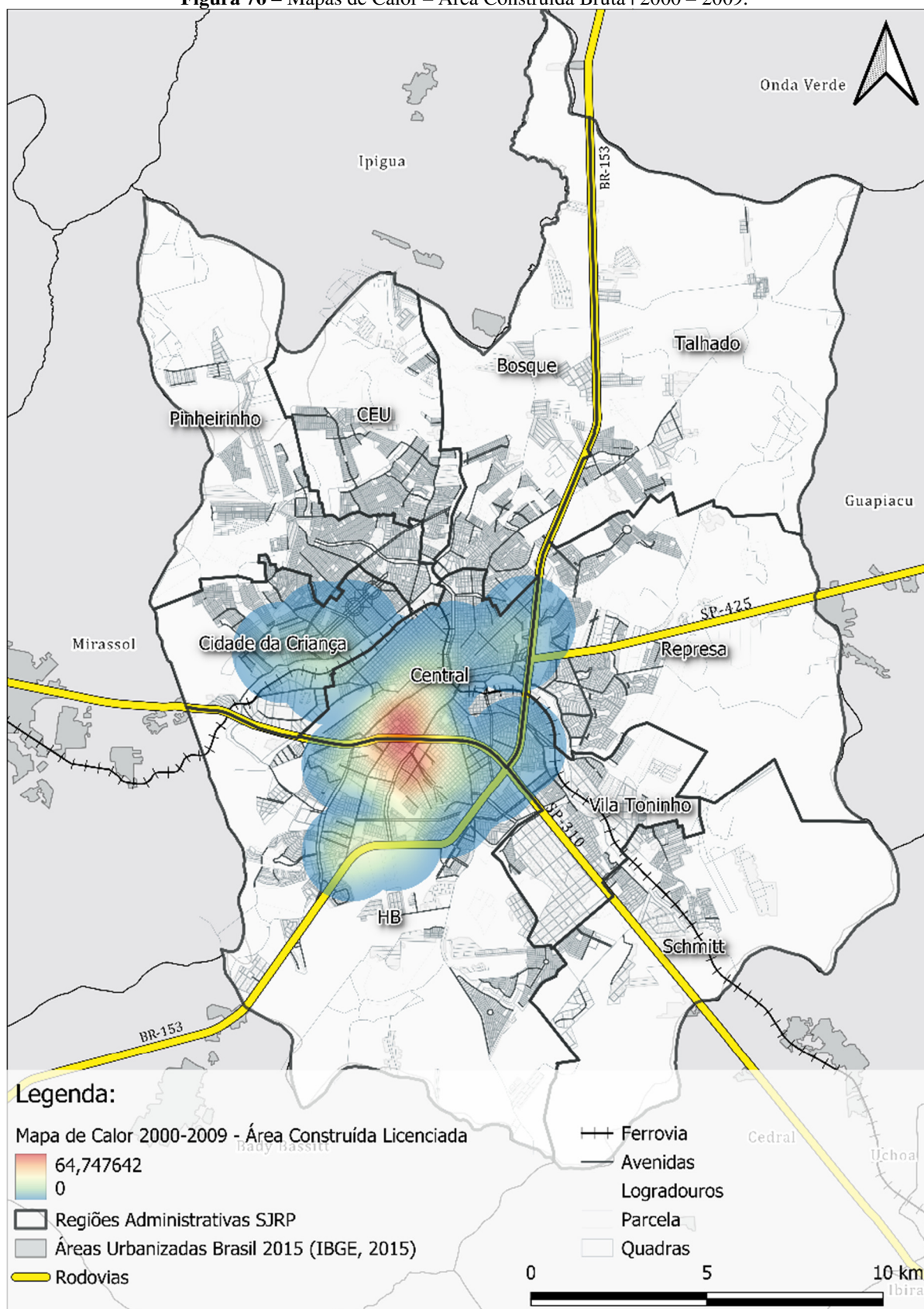
Observa-se que, inicialmente, no período de 2000 a 2009 (Figura 76), o desenvolvimento urbano estava fortemente concentrado no núcleo central da cidade. Contudo, no período de 2010 a 2022 (Figura 77), verifica-se uma expansão significativa da construção vertical para outras regiões, evidenciando uma transição de um padrão centralizado para uma distribuição mais ampla.

A Região HB consolidou-se como um relevante polo de desenvolvimento vertical, destacando-se pela alta concentração de Área Total Construída (Figuras 76 e 77). Simultaneamente, regiões como Represa e Bosque começaram a se destacar (Figura 77), refletindo a atuação estratégica dos empreendedores urbanos, que, em sintonia com políticas públicas voltadas ao incentivo econômico e urbano, promoveram a expansão da verticalização para essas localidades. Essa dispersão para áreas antes pouco exploradas revela não apenas a adaptabilidade do setor imobiliário, mas também sua capacidade de aproveitar oportunidades urbanas e econômicas, atendendo às crescentes demandas habitacionais de São José do Rio Preto.

A ocupação dessas novas áreas foi acompanhada pela implementação de infraestruturas e equipamentos urbanos, ampliando a atratividade dessas regiões. Essa transformação do tecido urbano, que anteriormente se concentrava na porção central e sul, evoluiu para uma configuração mais distribuída, refletindo tanto a expansão territorial quanto a reorganização das dinâmicas sociais e econômicas que impulsionam o desenvolvimento da cidade.

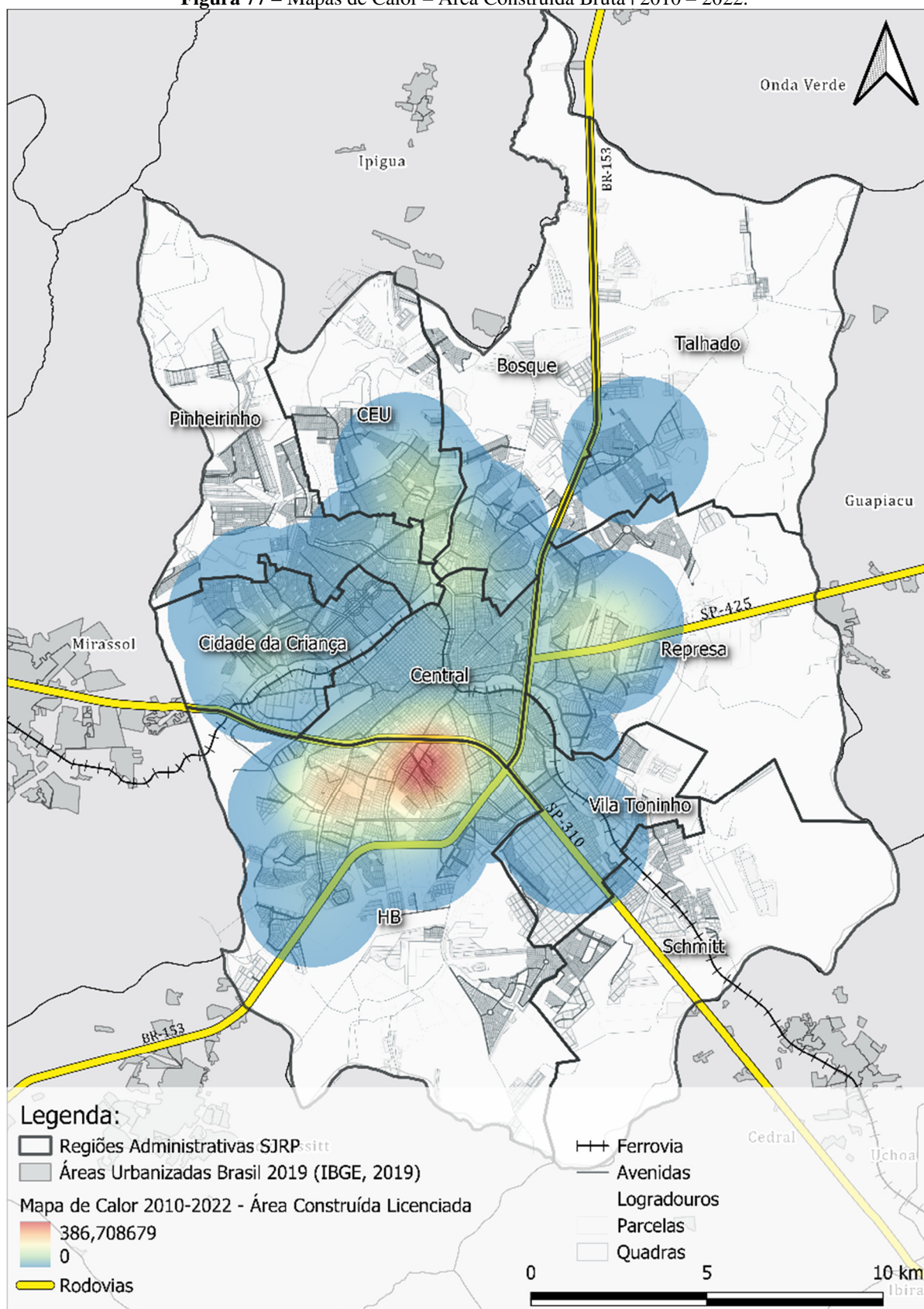
Regiões que anteriormente não apresentavam atividade vertical passaram a registrar um crescimento significativo, indicando uma diversificação no padrão de desenvolvimento imobiliário e uma redução da centralidade da Região Central. No primeiro período analisado, a verticalização estava predominantemente concentrada no núcleo central e em áreas adjacentes consolidadas. Contudo, no segundo período, observou-se uma expressiva expansão para as regiões periféricas, impulsionada por mudanças nas políticas públicas e pela crescente demanda do mercado, marcando o início de um processo de dispersão da verticalização.

Figura 76 – Mapas de Calor – Área Construída Bruta | 2000 – 2009.



Fonte: Autor, 2024.

Figura 77 – Mapas de Calor – Área Construída Bruta | 2010 – 2022.



Fonte: Autor, 2024.

A verticalização em São José do Rio Preto reflete uma interação complexa entre políticas públicas, investimentos privados e mudanças nas preferências do mercado imobiliário. Esse processo, mensurado por indicadores como o número de habite-se expedidos, apartamentos licenciados e a Área Total Construída, evidenciado nos mapas de calor, demonstra uma evolução significativa: de uma concentração inicial nas regiões centrais para um processo de dispersão segmentada, orientada a públicos-alvo específicos. Essa transformação contribui diretamente para a confirmação da Hipótese 2, evidenciando o impacto das mudanças legislativas e das dinâmicas de mercado no espaço habitacional.

Os Mapas de Calor foram ferramentas cruciais para ilustrar essa evolução, destacando não apenas o crescimento no número de apartamentos e na Área Total Construída, mas também o surgimento de novos eixos de verticalização. A Região HB permanece como o principal polo de desenvolvimento vertical, consolidando-se como referência no mercado imobiliário local. Entretanto, regiões como Represa e Bosque começam a se destacar, indicando uma diversificação geográfica e setorial do desenvolvimento urbano.

Além disso, fatores como políticas urbanas direcionadas, a valorização progressiva da terra, a influência das grandes empresas de capital aberto e a consequente adaptação do mercado às demandas habitacionais contribuíram para o aproveitamento de áreas anteriormente vazias ou subutilizadas. Essa dinâmica não só altera a configuração espacial da cidade, mas também influencia as dinâmicas de desenvolvimento, promovendo uma redistribuição populacional e redefinindo os padrões de valorização imobiliária. Assim, a verticalização emerge como um elemento transformador do panorama urbano, com implicações econômicas e sociais que se estendem a longo prazo, moldando o futuro de São José do Rio Preto e suas regiões em expansão.

5.3.3 | Desenvolvimento urbano vertical e seus impactos nas dinâmicas socioeconômicas e características do contexto urbano

A análise da dinâmica imobiliária em São José do Rio Preto revela uma inter-relação complexa entre a concentração de edifícios licenciados, o número de apartamentos e a Área Total Construída. Essas variáveis são influenciadas por uma série de fatores políticos e socioeconômicos, como políticas governamentais de incentivo, flutuações econômicas, mudanças nas regulamentações de zoneamento e a renda da população, por exemplo.

Programas governamentais, como o Minha Casa Minha Vida (MCMV), associados a taxas de juros mais baixas¹⁶⁶ aumentaram o acesso ao crédito imobiliário, impulsionando a demanda por novos empreendimentos. Além disso, a implementação de novas diretrizes de zoneamento na última revisão do Plano Diretor incentivou a verticalização em diversas regiões da cidade, estimulando a construção em áreas previamente subdesenvolvidas e intensificando-a em áreas já consolidadas. Isso impacta diretamente o gabarito, o tamanho e a tipologia dos apartamentos, bem como o padrão construtivo e os serviços oferecidos.

As características socioeconômicas das regiões, como a renda dos habitantes, a idade média da população e as questões de deslocamento, que são exploradas em maior detalhe ao longo da discussão, desempenham um papel fundamental na atração de investimentos imobiliários. Regiões com infraestrutura consolidada e alto valor do solo, como a Região HB, continuam a atrair investimentos significativos, resultando em maior valorização. Em contraste, áreas periféricas, como as Regiões Céu e Bosque, que anteriormente apresentavam pouca atividade vertical, estão emergindo como novos polos de crescimento devido a melhorias na infraestrutura e à diversificação urbana.

O padrão de verticalização não é homogêneo, refletindo e, por vezes, acentuando as desigualdades socioespaciais na cidade. Regiões com infraestrutura consolidada, como a Região HB, continuam a atrair investimentos significativos, reforçando sua valorização, enquanto áreas periféricas, como as Regiões Céu e Bosque, que emergem como novos polos de crescimento, dependem diretamente de melhorias na infraestrutura e de políticas públicas para diversificação urbana. Dessa forma, o processo de verticalização pode intensificar dinâmicas de segregação socioespacial ao longo do território.

A distribuição dos investimentos imobiliários em São José do Rio Preto reflete uma combinação de estratégias empresariais, políticas públicas e condições econômicas. Questões como a renda dos habitantes (Figura 78), a idade média da população (Figura 79), as condições de deslocamento (Figura 80) e o valor da terra urbana, conforme a Planta Genérica de Valores Territorial (PGV) (Figura 81), têm impacto direto nesse cenário.

¹⁶⁶ As taxas de juros ofertadas pela Caixa Econômica Federal para financiamentos imobiliários com taxas de mercado, por exemplo, na modalidade pós-fixado referenciado no IPCA, variaram ao longo dos anos, refletindo as mudanças nas condições econômicas e nas políticas de crédito do banco. No período de 01/12/2019 a 31/12/2019, a taxa anual foi de 7,00%. No mesmo período em 2020, a taxa anual reduziu para 4,84%. Em 2021, no referido período, a taxa anual subiu para 11,39%. Atualmente, no período de 01/06/2024 a 30/06/2024, a taxa anual oferecida é de 5,18% (BANCO CENTRAL DO BRASIL, 2024). Essas variações influenciaram diretamente o acesso ao crédito imobiliário e, conseqüentemente, a demanda por novas habitações.

Evidentemente, esses são apenas alguns dos parâmetros a serem considerados. Fatores históricos e culturais, bem como padrões de migração e mudanças demográficas, também influenciam a composição da renda, a faixa etária e outras características socioeconômicas dessas regiões. Essa combinação de fatores torna o estudo da verticalização urbana em São José do Rio Preto um campo de análise multifacetado, no qual as políticas públicas e as dinâmicas do mercado imobiliário convergem para moldar o espaço urbano de forma desigual e, muitas vezes, seletiva.

O mapa de Rendimento Nominal Médio Mensal de 2010¹⁶⁷ para São José do Rio Preto (Figura 78) fornece uma análise detalhada da distribuição de renda nos setores censitários da cidade, destacando as desigualdades econômicas e a forma como estas se relacionam com o padrão de ocupação urbana. Utilizando uma escala de cores, o mapa diferencia seis faixas de rendimento, com os tons mais escuros representando as áreas de menor renda e os tons mais claros indicando as regiões de maior poder aquisitivo.

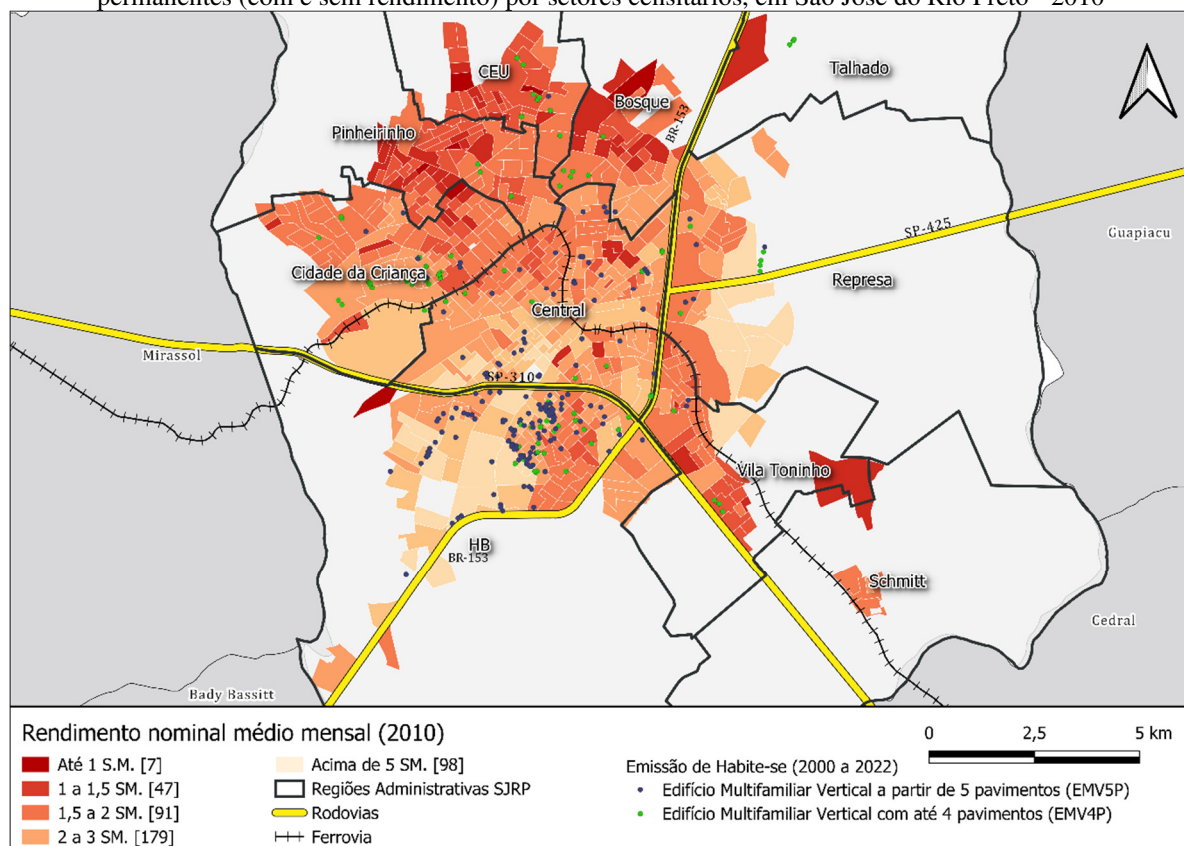
As áreas de menor rendimento estão concentradas, principalmente, nas periferias da cidade, como nas Regiões Vila Toninho, Schmitt, Talhado e partes de Bosque e Céu. Essas regiões, marcadas por cores escuras, refletem rendimentos médios mensais de até 2 salários-mínimos e, em geral, comparativamente a outras Regiões, estas apresentam infraestrutura urbana limitada e menor acesso a serviços qualificados.

Por outro lado, setores censitários localizados nas Regiões Central, HB e Represa evidenciam bolsões de alta renda, identificados pelos tons mais claros do mapa, com rendimentos superiores a 5 salários-mínimos. Essa porção centro/sul do território passaram por diversos processos que contribuem para essa condição, relacionados ao processo histórico de ocupação e ao desenvolvimento urbano e imobiliário gradual, que resultaram em uma infraestrutura consolidada com uma vasta oferta de serviços qualificados e um comércio diversificado.

Obviamente, nas regiões citadas incluem-se também setores censitários cujo rendimento varia entre 2 e 5 salários-mínimos, compondo um mosaico socioeconômico refletindo uma diversidade significativa.

¹⁶⁷ Devido à indisponibilidade dos dados do Censo de 2022, as informações utilizadas nesta análise referem-se ao Censo de 2010. Embora ainda sejam relevantes para contextualizar a pesquisa, é importante ressaltar que esses dados podem não representar com exatidão a realidade contemporânea de São José do Rio Preto, considerando as significativas transformações socioeconômicas que a cidade vivenciou ao longo da última década. Até a data da entrega do memorial de defesa, realização da banca e das correções solicitadas pelos avaliadores, os dados atualizados referentes às variáveis utilizadas ainda não haviam sido disponibilizados.

Figura 78 – Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes (com e sem rendimento) por setores censitários, em São José do Rio Preto - 2010



Fonte: Elaborado pelo autor com dados do Censo Demográfico do IBGE, 2010 e SMO-SJRP.

A Figura 78 também incorpora informações sobre os edifícios multifamiliares verticais licenciados entre 2000 e 2022, representados por pontos que diferenciam empreendimentos de até quatro pavimentos (EMV4P) daqueles com cinco ou mais pavimentos (EMV5P). Essa sobreposição evidencia uma correlação significativa entre as áreas de maior renda e o desenvolvimento imobiliário vertical. Regiões centrais e adjacentes, como HB e Represa, concentram a maior parte das edificações de maior gabarito, demonstrando que o setor imobiliário acompanha a concentração de renda, atendendo às demandas habitacionais de uma população com maior poder aquisitivo.

Por outro lado, áreas de menor renda, como Bosque e Céu, começam a registrar um aumento expressivo de empreendimentos verticais, especialmente os de até quatro pavimentos. Esse fenômeno reflete a expansão do mercado imobiliário para áreas anteriormente menos exploradas, adaptando-se às condições econômicas locais e promovendo um adensamento populacional que está gradualmente transformando a dinâmica urbana dessas regiões.

A distribuição de renda apresentada no mapa também se correlaciona diretamente com os padrões de desenvolvimento imobiliário observados em outros dados, como os mapas de

calor apresentados pelas Figuras 75, 76 e o Gráfico 8. As regiões com maior renda coincidem com os principais polos de desenvolvimento vertical, indicando uma relação entre o aumento do nível de renda e a predominância de construções verticalizadas.

Assim como em outras cidades brasileiras e internacionais, em São José do Rio Preto as áreas que concentram maior atividade de construção vertical e edifícios de maior gabarito tendem a atrair moradores com maior poder aquisitivo. Esses residentes buscam melhores condições de vida, proximidade a serviços e conveniências urbanas, consolidando a relação entre padrões habitacionais verticais e elevados níveis de renda.

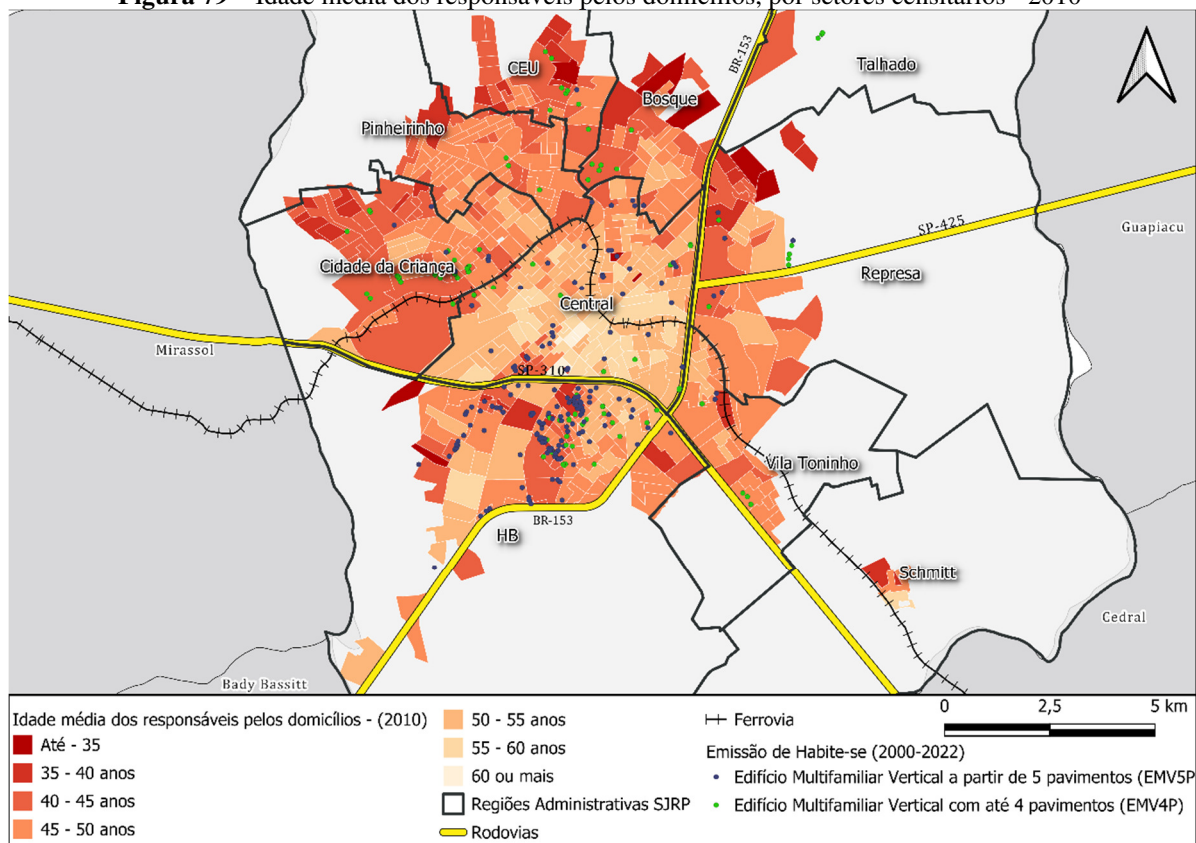
Entretanto, como apontado anteriormente, regiões de renda mais baixa, como Bosque e Céu, estão vivenciando um crescimento significativo no desenvolvimento imobiliário vertical e no adensamento populacional. Esse movimento sugere uma diversificação do mercado imobiliário, que atende diferentes estratos socioeconômicos e promovendo alterações nas dinâmicas de ocupação e uso do solo em São José do Rio Preto.

A Figura 79 apresenta a distribuição da idade média dos responsáveis pelos domicílios em São José do Rio Preto em 2010, utilizando uma escala de cores que varia do vermelho (população mais jovem) ao laranja claro (população mais madura). Essa visualização destaca as disparidades etárias entre as regiões do município, refletindo as dinâmicas socioeconômicas e de ocupação do território.

Nas áreas centrais e adjacentes, como partes das Regiões Central e HB, onde a infraestrutura urbana é consolidada, a oferta de serviços é diversificada e o rendimento médio dos habitantes é elevado (Figura 78), a idade média dos responsáveis pelos domicílios varia entre 45 e 55 anos. Esses setores, destacados pelas tonalidades mais claras no mapa, concentram uma população financeiramente estável e mais madura, evidenciando a atratividade dessas regiões para famílias em uma fase mais consolidada da vida, que valorizam a proximidade com serviços e comodidades urbanas.

Por outro lado, regiões periféricas como Vila Toninho, Schmitt, Talhado e partes de Bosque e Céu apresentam uma predominância de população mais jovem, com idade média dos responsáveis pelos domicílios de até 35 anos, representada pelas cores mais escuras no mapa. Essas áreas são marcadas por menor desenvolvimento socioeconômico e uma oferta maior de moradias acessíveis, o que atrai predominantemente jovens de menor renda. Essa configuração está alinhada com a construção de conjuntos habitacionais econômicos, como os edifícios de até quatro pavimentos voltados para estratos sociais de 2 a 3 salários-mínimos.

Figura 79 – Idade média dos responsáveis pelos domicílios, por setores censitários - 2010



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de UEDA, 2021, p.198 e SMO-SJRP.

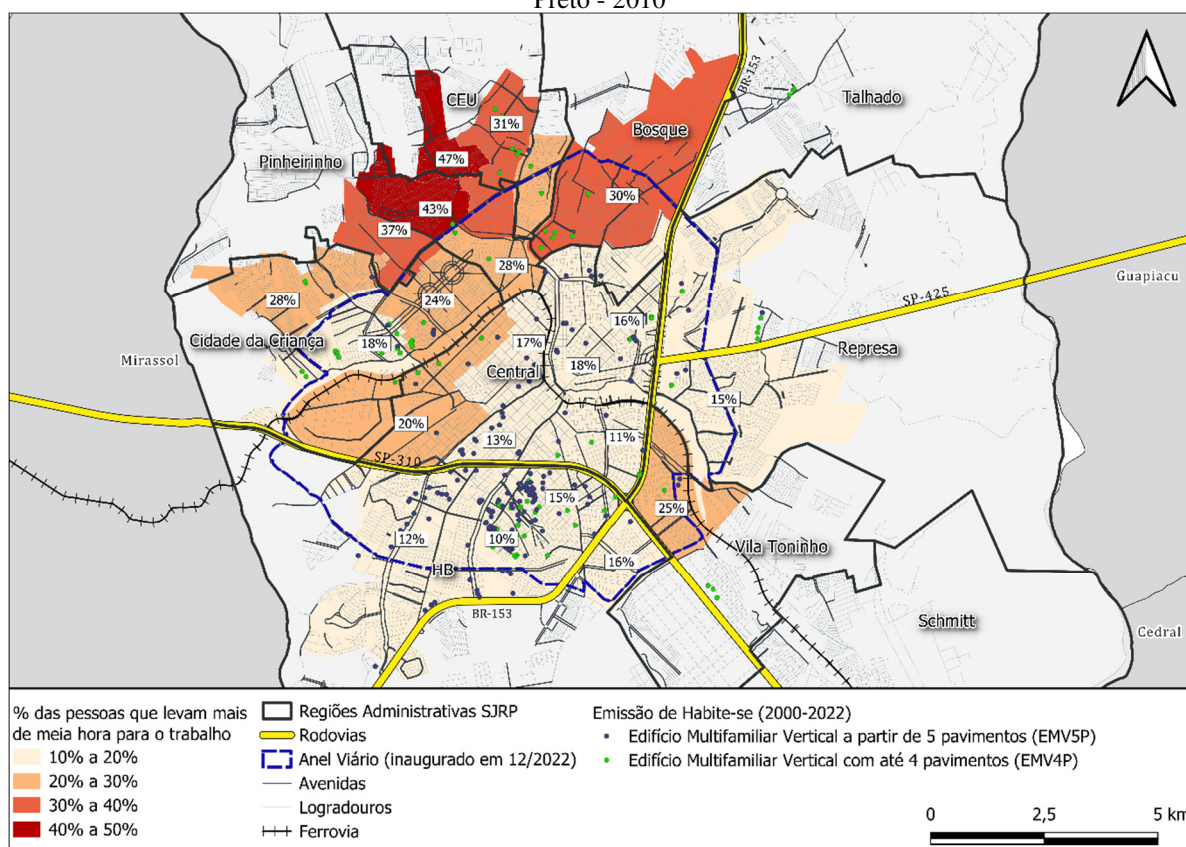
A análise é corroborada pelas discussões de Bueno (2003), Teodózio (2008), Penha Filho (2015), Otero (2016), Meireles (2016) e Ueda (2021) que destacam como as áreas periféricas da cidade passaram por ciclos de desenvolvimento imobiliário. Inicialmente marcadas pela habitação de interesse social e produção informal de loteamentos, essas regiões passaram a atrair a iniciativa privada, moldando o crescimento populacional para essas localidades.

Os desafios nas áreas periféricas incluem a necessidade de infraestrutura e serviços adequados para atender à população jovem em crescimento, além de mitigar as desigualdades sociais. Contudo, essas regiões também apresentam oportunidades significativas do ponto de vista mercadológico, especialmente para empreendedores urbanos que introduzem novos produtos imobiliários. Essa dinâmica tem potencial para transformar as periferias em polos de crescimento econômico e social, promovendo maior integração ao tecido urbano consolidado e diversificando o mercado habitacional.

A Figura 80 mostra a porcentagem de pessoas que, em 2010, levavam mais de 30 minutos¹⁶⁸ para chegar ao trabalho em São José do Rio Preto. As regiões periféricas, como Céu (47%), Bosque (30%) e Pinheirinho (43%), apresentam as maiores porcentagens, evidenciando problemas estruturais de mobilidade urbana. Esses números refletem desafios relacionados à ausência de políticas públicas eficazes, transporte público inadequado e concentração de empregos nas regiões centrais.

Nas áreas centrais e adjacentes, como Represa (15%), Central (13% a 18%) e HB (10% a 15%), o tempo médio de deslocamento é consideravelmente menor. Essa diferença pode ser atribuída à proximidade dos empregos, à maior disponibilidade de infraestrutura urbana e à priorização histórica dessas áreas em investimentos públicos, perpetuando disparidades sociais e econômicas no território.

Figura 80 – Pessoas que vão para o trabalho e retornam para casa no mesmo dia e levam mais de 30 minutos para chegar ao local de trabalho, em porcentagem do total, em São José do Rio Preto em São José do Rio Preto - 2010



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de UEDA, 2021, p.215 e SMO-SJRP.

¹⁶⁸ Considerando a vivência local, esse tempo de deslocamento é viável apenas com o uso de transporte individual. Esse cenário reflete políticas públicas desequilibradas, que perpetuam desigualdades e obrigam a população das periferias a enfrentar longas jornadas para acessar oportunidades de trabalho. Nas regiões mencionadas, é comum que os usuários do transporte público levem mais de uma hora para se deslocar de suas casas até o trabalho.

A infraestrutura viária, que inclui as principais avenidas da cidade e as rodovias SP-310 e BR-153, desempenha um papel estratégico nos deslocamentos urbanos e regionais, com ênfase no transporte individual. No entanto, em horários de pico, o fluxo intenso de veículos frequentemente resulta em congestionamentos, atrasos e paralisações, especialmente em situações de chuva, obras ou acidentes.

Desde a realização do Censo de 2010, foram implementadas melhorias significativas na infraestrutura viária. A construção do Terminal Urbano “Professor Manoel Antunes”, construído sobre a antiga Praça Cívica¹⁶⁹, inaugurado em novembro de 2019, e a criação de faixas “exclusivas¹⁷⁰ de ônibus” implementadas em 2020 representam esforços para melhorar o transporte público. Além disso, intervenções na rodovia BR-153, como a duplicação, rebaixamento da pista, construção de passagens em desnível e vias marginais, buscaram otimizar a circulação regional.

Outra obra de destaque é o Anel Viário J. Hawilla, inaugurado em dezembro de 2022 (representado em azul na Figura 80), que conecta as principais avenidas da cidade e busca redistribuir o tráfego. Embora essas melhorias tenham como objetivo otimizar a circulação, elas frequentemente favorecem o transporte individual em detrimento do transporte público, perpetuando a dependência de automóveis e não solucionando de forma sustentável os problemas de mobilidade.

Entre 2010 e 2020, o perímetro urbano da cidade aumentou de 119,48 km² para 251,27 km², refletindo um espraiamento urbano de 110,3%. Esse crescimento, aliado ao aumento da frota de veículos, à diminuição do uso do transporte público e à intensificação da migração pendular, sugere que, mesmo com as melhorias viárias, o percentual de pessoas enfrentando longos deslocamentos provavelmente aumentou, especialmente nas regiões periféricas. Essa situação agrava as desigualdades na mobilidade urbana e reforça a importância de políticas

¹⁶⁹ A construção da Praça Cívica foi o resultado de um concurso de projetos realizado em 1974, vencido pela equipe formada pelo engenheiro José Gonçalves Toscano e os arquitetos Ernani Vilela e José Luiz Gonçalves. O projeto original previa a criação de um complexo arquitetônico, incluindo um Museu Histórico e Contemporâneo, uma concha acústica, um centro comercial de 13 pavimentos e a Biblioteca Municipal. No entanto, apenas a Biblioteca foi construída, e o restante da área foi transformado na Praça Jornalista Leonardo Gomes. Posteriormente, a Praça Cívica foi redesenhada e integrada ao “Estudo Preliminar das Áreas Verdes e Espaços Abertos de São José do Rio Preto”, elaborado pelos arquitetos Jamil José Kfourri e Mithes I. Soares Baffi no final da década de 1980 (FRANCISCO e FERNANDES, 2012; MARQUES, 2021b). Apesar da manifestação popular e do envolvimento do Ministério Público, a demolição deste espaço livre urbano não foi impedida.

¹⁷⁰ A exclusividade ocorre das 5:00h às 8:00h e das 16h30h às 19h30, durante esses horários, veículos da frota de transporte público individual, táxis e mototaxistas podem utilizar essas faixas sem penalidades.

públicas integradas que promovam a acessibilidade e a equidade no acesso a empregos e serviços.

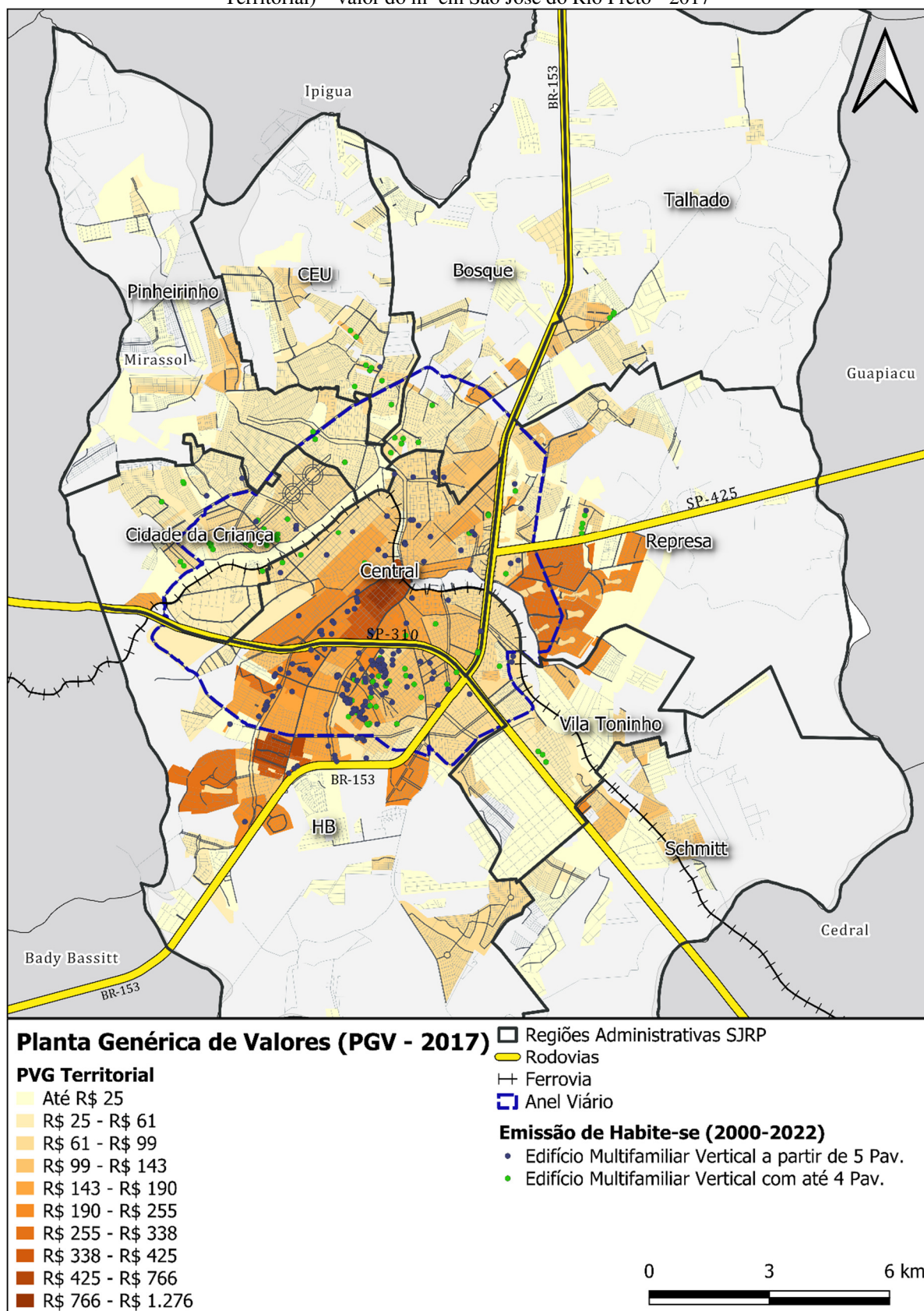
E, por fim, a análise das Plantas Genéricas de Valores (PGV) Territorial e Predial de São José do Rio Preto (Figuras 80 e 81) revela como essas ferramentas são fundamentais para estabelecer o valor do metro quadrado dos imóveis, determinando seu valor venal e permitindo a tributação pelo Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). A utilização da PGV é fundamentada em sua capacidade de:

ser um mecanismo preliminar para a compreensão de tendências e dinâmicas do mercado imobiliário local, assim como para a ocupação do espaço intraurbano, pois são reflexos dos valores na escala em que ocorre o seu consumo, pois, para sua elaboração, variáveis como o preço dos imóveis e a infraestrutura existente são consideradas, incidindo diretamente na valoração ou não de determinadas áreas (LISBÔA e CASTRO, 2019, p. 382).

Nesse contexto, a PGV desempenha um papel estratégico ao evidenciar como o valor da terra e dos imóveis edificados se distribui pela cidade. Os mapas da PGV Territorial e Predial utilizam uma escala de cores que representa as diferentes faixas de valor por metro quadrado (R\$/m²). Áreas com cores mais escuras indicam os valores mais elevados, geralmente associados a regiões centrais e com infraestrutura consolidada, enquanto cores mais claras refletem valores menores, mais comuns nas áreas periféricas ou menos desenvolvidas. Essa visualização contribui para uma análise detalhada das dinâmicas econômicas e espaciais que estruturam o desenvolvimento urbano e imobiliário em São José do Rio Preto, destacando a relação entre a distribuição dos valores imobiliários e o padrão de ocupação do espaço urbano.

A PGV Territorial (Figura 81), que mensura o valor do metro quadrado de terrenos não edificados, demonstra uma concentração de altos valores na Região Central, onde o metro quadrado pode alcançar até R\$ 1.276/m². Regiões como HB e Represa também apresentam valores significativos, variando entre R\$ 338/m² e R\$ 766/m². Em contraste, áreas periféricas, como Cidade da Criança, Bosque, Céu e algumas porções da HB e Represa, apresentam valores consideravelmente menores, frequentemente abaixo de R\$ 99/m². Essa distribuição reflete a consolidação do mercado imobiliário em áreas centrais e adjacentes, que possuem infraestrutura urbana mais densa e bem estabelecida, enquanto as áreas periféricas oferecem oportunidades para novos empreendimentos em terrenos acessíveis com potencial de valorização.

Figura 81 – Planta Genérica de Valores (PGV) para fins de IPTU para e imóveis não edificados (PGV Territorial) – valor do m² em São José do Rio Preto - 2017



Fonte: Elaborado pelo autor com dados da PMSJRP.

A PGV Predial (Figura 82), que avalia o valor venal de imóveis edificados, apresenta um padrão semelhante. Nas áreas centrais, os imóveis mais valorizados atingem valores de até R\$ 909/m², enquanto as Regiões HB e Represa registram valores intermediários, variando entre R\$ 406/m² e R\$ 610/m². Por outro lado, em regiões como Cidade da Criança, Pinheirinho e Céu, os valores dos imóveis edificados variam predominantemente entre R\$ 100/m² e R\$ 289/m². Esses dados destacam a forte correlação entre localização privilegiada, infraestrutura consolidada e valorização imobiliária, evidenciando a concentração de empreendimentos de alto padrão nas áreas centrais e adjacentes, voltados para um público de maior poder aquisitivo.

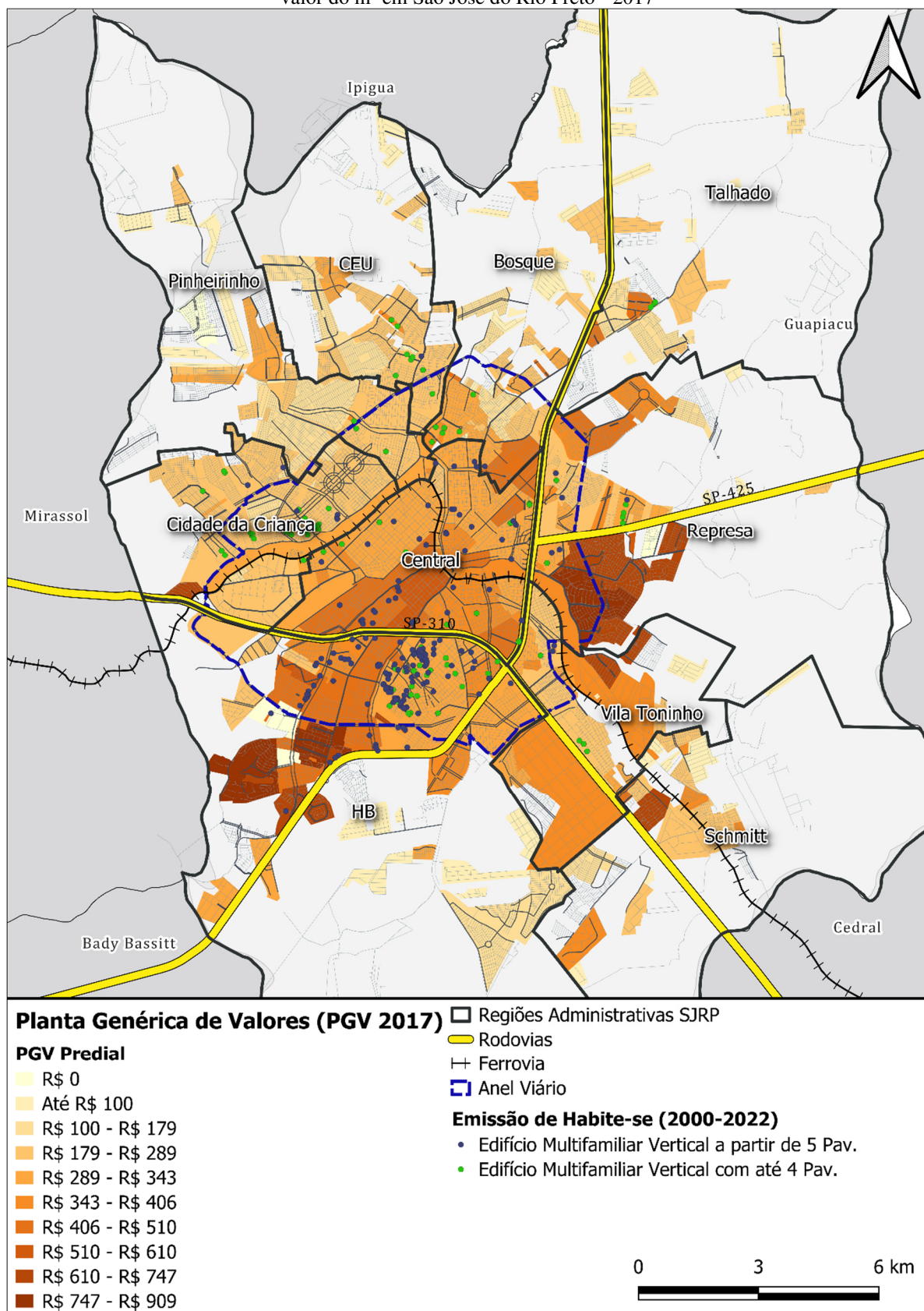
A sobreposição das PGVs Territorial e Predial com os dados de emissão de habite-se entre 2000 e 2022 revela padrões consistentes no desenvolvimento urbano e imobiliário. As áreas centrais, que concentram os empreendimentos de maior gabarito, apresentam os valores mais elevados tanto na PGV Territorial (variando de R\$ 343/m² a R\$ 1.276/m²) quanto na Predial (entre R\$ 510/m² e R\$ 909/m²). Essa concentração reflete a alta demanda por imóveis nessas localidades devido à proximidade com infraestrutura consolidada e serviços urbanos.

Nas Regiões HB e Represa, observa-se uma valorização intermediária. Na PGV Territorial, os valores variam entre R\$ 255/m² e R\$ 766/m², enquanto na PGV Predial, os imóveis edificados alcançam entre R\$ 406/m² e R\$ 610/m². Nessas regiões, a presença de empreendimentos verticais de maior porte reforça o apelo para públicos de médio e alto poder aquisitivo, sendo favorecida pela infraestrutura consolidada e pela proximidade aos principais eixos viários.

Já nas regiões periféricas, como Bosque, Céu, Pinheirinho e Cidade da Criança, os terrenos apresentam valores mais baixos na PGV Territorial, variando entre R\$ 25/m² e R\$ 143/m², e os imóveis edificados na PGV Predial têm valores entre R\$ 100/m² e R\$ 289/m². Nessas áreas, predominam empreendimentos de menor porte, com até quatro pavimentos, adaptados às condições econômicas locais e voltados para atender à demanda habitacional de segmentos populacionais com menor poder aquisitivo.

A análise conjunta das PGVs Territorial e Predial evidencia uma estratégia clara dos incorporadores em priorizar áreas com valores intermediários e baixos para viabilizar projetos que atendam a diferentes perfis de público. Nas regiões centrais e adjacentes, o foco é maximizar o retorno financeiro por meio de empreendimentos de alto padrão em locais de alta valorização. Por outro lado, nas periferias, os empreendimentos mais acessíveis buscam atender às demandas de uma população crescente, contribuindo para o adensamento populacional e o início de processos de valorização progressiva.

Figura 82 – Planta Genérica de Valores (PGV) para fins de IPTU para imóveis edificados (PGV Predial) – valor do m² em São José do Rio Preto - 2017



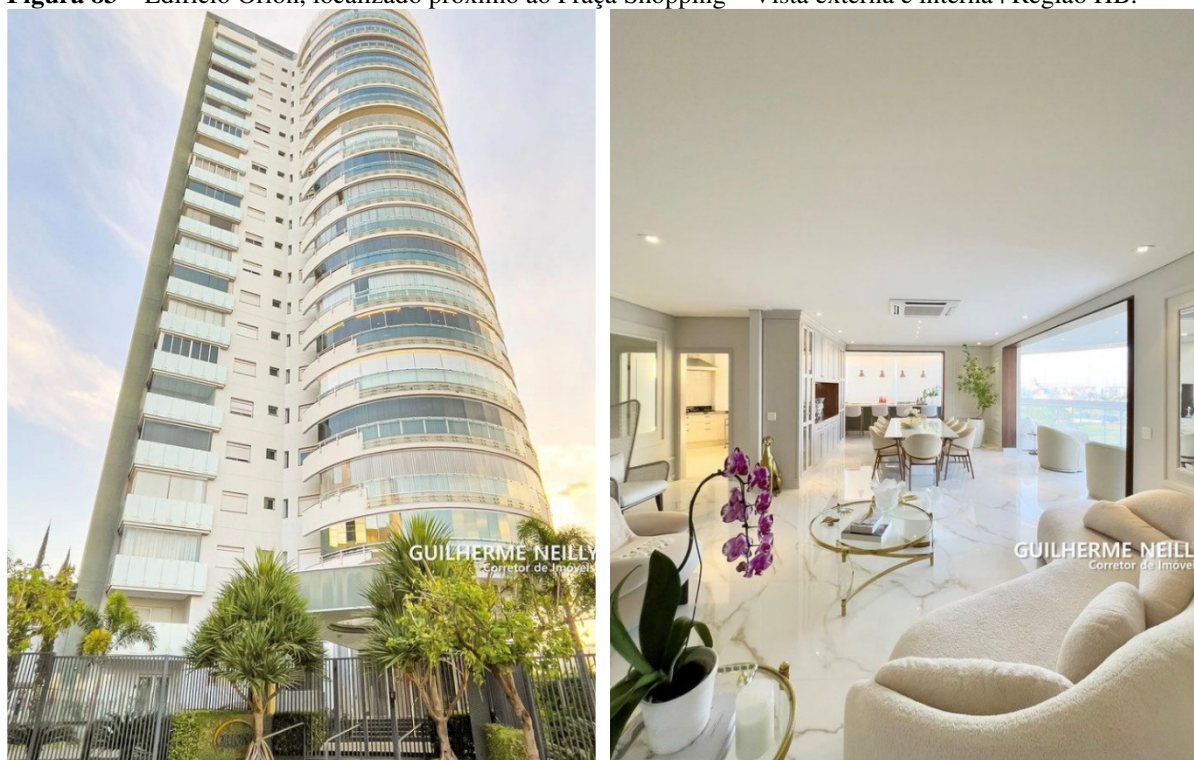
Fonte: Elaborado pelo autor com dados da PMSJRP.

Assim, os valores incidentes sobre as áreas analisadas refletem tanto as condições econômicas e estruturais do território quanto as estratégias dos empreendedores urbanos, moldando o crescimento de São José do Rio Preto de forma segmentada e estratégica.

Nas Regiões Central e HB, devido à sua infraestrutura urbana consolidada e à oferta de comércio e serviços mais qualificados, essas áreas atraem substanciais investimentos imobiliários, tendendo a abrigar apartamentos mais altos e com áreas maiores. As Figuras 83 e 86 apresentam dois exemplos que destacam as características de edifícios multifamiliares verticais de “alto luxo e superluxo¹⁷¹”, localizados em duas áreas distintas da Região HB.

O primeiro exemplo está situado no entorno do Plaza Avenida Shopping (Figura 68). O edifício Órion (Figura 83) é representativo do padrão elevado de construção e dos atributos que caracterizam o segmento de luxo no mercado imobiliário.

Figura 83 – Edifício Órion, localizado próximo ao Praça Shopping – Vista externa e interna | Região HB.



Fonte: NEILLY, 2023¹⁷².

Com uma volumetria única e 18 andares, o edifício é dotado de apenas um apartamento por andar, cada um com uma área útil de 380 m². Os apartamentos possuem quatro quartos, seis banheiros e três vagas de garagem individuais, refletindo as demandas e expectativas do

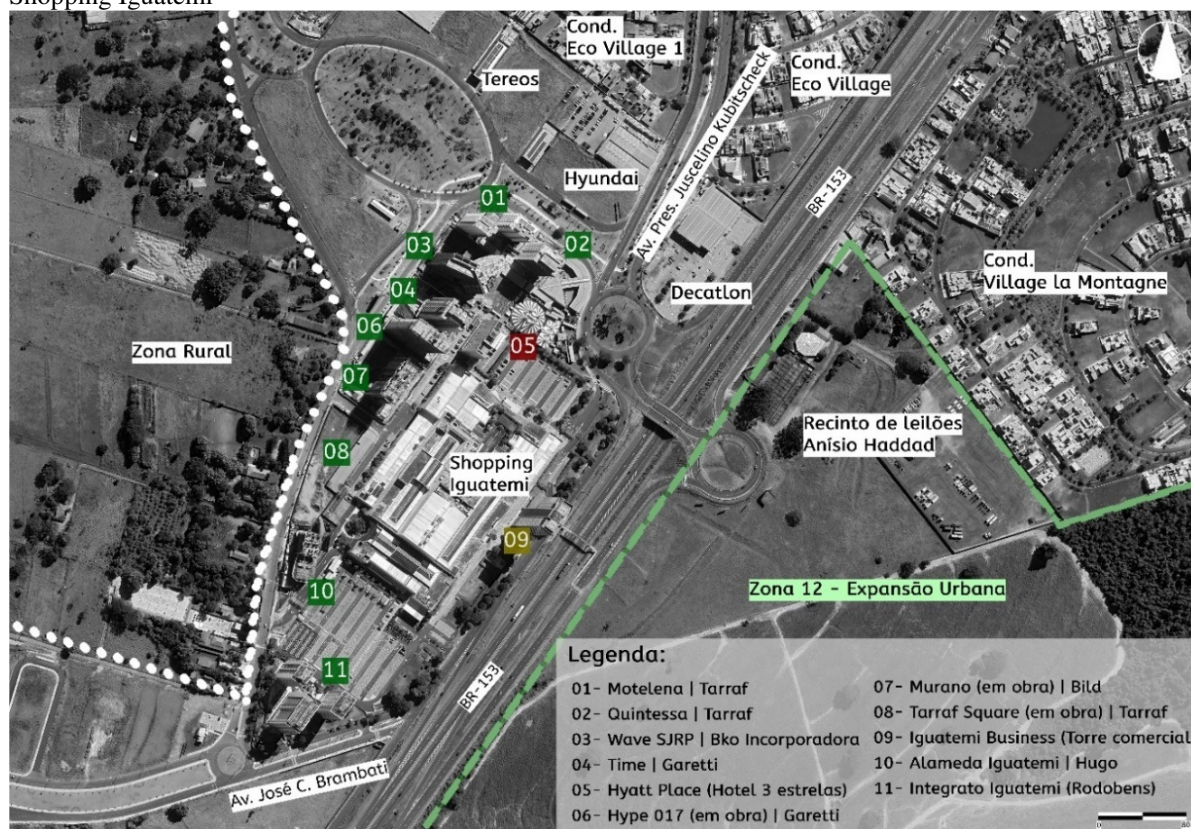
¹⁷¹ A Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) define que “os segmentos econômicos são definidos como aqueles imóveis avaliados em até R\$ 500 mil reais. Acima disso, estão os imóveis de médio padrão (avaliados em até R\$ 1 milhão). Depois aparecem as unidades de alto padrão (até R\$ 1,5 milhão), alto luxo (R\$ 1.5 mi a R\$ 3 mi) e superluxo (acima de R\$ 3 milhões).” (DAMASCENA, 2023).

¹⁷² Disponível em: <<https://www.instagram.com/corretorguilhermeneilly>>. Acesso em: 25 de setembro de 2023.

público-alvo deste nicho de mercado. A vista panorâmica, proporcionada pelas grandes janelas e varandas amplas, adiciona um valor significativo às unidades, que são comercializadas em uma faixa de preço entre R\$2.500.000,00¹⁷³ e R\$ 4.200.000,00¹⁷⁴.

As Figuras 84 e 85 ilustram de forma complementar a transformação urbana e a ocupação no entorno do Shopping Iguatemi, destacando os principais empreendimentos em desenvolvimento na região. A Figura 84 apresenta uma visão detalhada da configuração espacial, identificando as áreas rurais e de expansão urbana, além dos empreendimentos consolidados e em construção. Esse panorama ressalta a convivência entre os condomínios fechados de alto padrão que anteriormente predominavam no cenário urbano local e a nova dinâmica de ocupação proporcionada pelos recentes empreendimentos verticais.

Figura 84 – Implantação com a identificação de empreendimentos consolidados e em construção no entorno do Shopping Iguatemi



Fonte: Editado pelo autor a partir de Google Earth, 2024.

¹⁷³ Portal Zap Imóveis. Disponível em: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-churrasqueira-vila-sinibaldi-sao-jose-do-rio-preto-sp-361m2-id-2649534128/?itl_id=1000143&itl_name=zap_-_recommendations-container_history_to_zap_pagina-produto>. Acesso em: 25 de setembro de 2023.

¹⁷⁴ Corretor Guilherme Neilly. Disponível em: <<https://www.instagram.com/p/CxjOgbyu4Un/>>. Acesso em: 25 de setembro de 2023.

Desde sua concepção, o Shopping Iguatemi desempenhou um papel central na reconfiguração do entorno, integrando ao complexo de serviços a construção de uma torre comercial e três torres residenciais (Figura 84, itens 9 e 11), todas conectadas diretamente ao centro de compras. Esse modelo de integração reflete a lógica estabelecida entre comércio, serviços e habitação, promovendo a valorização do território e a concentração de investimentos imobiliários na área.

A Figura 85 complementa a análise ao oferecer uma perspectiva tridimensional do horizonte urbano, destacando a disposição das novas edificações verticais residenciais e comerciais em relação ao Shopping Iguatemi. Essa representação evidencia o processo crescente de verticalização e a transformação do uso do solo na região, consolidando o shopping como um catalisador estratégico de desenvolvimento urbano.

Figura 85 –Perspectiva destacando edifícios consolidados e em implantação no entorno do Shopping Iguatemi:



Fonte: Editado pelo autor a partir de Tarraf, 2023¹⁷⁵.

Retomando a discussão, o segundo exemplo é o edifício Montelena (Figura 86), localizado ao lado do Shopping Iguatemi (Figuras 84 e 85), inaugurado em 2014. O edifício também se destaca por sua volumetria arquitetônica única. Composto por duas torres (Torre Rubra e Torre Áurea), de 12 pavimentos cada e subsolo, o conjunto oferece 33 apartamentos

¹⁷⁵ Tarraf. Disponível em: <<https://tarraf.com.br/storage/2301/conversions/locais-proximos-1024x768-502-thumb.jpg>>. Acesso em: 10 de agosto de 2024.

com áreas úteis que variam de 256 m² a 343 m². As unidades incluem três suítes e de três a cinco vagas de garagem, além de diversas comodidades internas. Atualmente, essas unidades são comercializadas em uma faixa de preço que varia entre R\$ 2.900.000,00 a R\$ 4.500.000,00¹⁷⁶.

Figura 86 – Edifício Montelena – Vista externa e corte transversal da edificação | Região HB.



Fonte: ARCHDAILY, 2024.

Esses empreendimentos, situados em áreas altamente valorizadas e estratégicas, como os entornos dos shoppings Plaza Avenida (Figura 68) e Iguatemi (Figuras 84 e 85), exemplificam como a presença de serviços de alta qualidade, áreas de lazer e facilidades urbanas, juntamente com o prestígio associado a esses locais, influenciam diretamente o valor imobiliário e o perfil dos empreendimentos.

Em contraste, regiões como Represa e Bosque¹⁷⁷ estão passando por uma fase de transição em relação à produção imobiliária vertical. Como discutido, essas regiões são

¹⁷⁶ Portal Zap Imóveis. Disponível em: < https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+sao-jose-do-rio-preto++jd-paulistano/4-quartos/?__ab=sup-hl-pl:newC,exp-aa-test:control,super-high:new,olx:control,phone-page:control,off-no-hl:new&transacao=venda&onde=,S%C3%A3o%20Paulo,S%C3%A3o%20Jos%C3%A9%20do%20Rio%20Pret%20o,,Jardim%20Paulistano,,neighborhood,BR%3ESao%20Paulo%3ENULL%3ESao%20Jose%20do%20Rio%20Pret%3EBarris%3EJardim%20Paulistano,-20.802138,-49.367219,&tipos=apartamento_residencial&pagina=1&quartos=4&ordem=Menor%20pre%C3%A7o>. Acesso em: 10 de agosto de 2024.

¹⁷⁷ O padrão de ocupação na região da Represa difere significativamente daquele observado na região do Bosque. A Represa é caracterizada pela presença dos principais condomínios horizontais fechados, estabelecidos nas décadas de 1990 e 2000, os quais atraíram uma variedade de serviços e comércios, transformando a área em uma nova centralidade urbana e altamente valorizada. Apesar do elevado valor comercial das terras, a região também abriga conjuntos de edificações multifamiliares verticais de padrão econômico, localizados tanto na área de expansão urbana ao longo da rodovia Assis Chateaubriand (SP-425), como ilustrado na Figura 7, quanto nas proximidades dos condomínios de luxo.

predominantemente caracterizadas por edificações de gabarito moderado, geralmente com quatro pavimentos, conforme ilustrado na Figura 64. No entanto, começa-se a observar o surgimento de imóveis de maior gabarito, conforme demonstrado pelas Figuras 65 e 66.

A Figura 87 exemplifica o padrão consolidado por meio de um empreendimento denominado Condomínio Clube V/ Rio Porteño, localizado na região Bosque, onde se destacam apartamentos de “padrão econômico com dois dormitórios”. Essas unidades, inseridas em um complexo de 12 torres, possuem quatro andares, com seis a oito apartamentos por andar, totalizando 256 apartamentos. Cada apartamento oferece uma área útil de 50 m², composta por dois quartos, um banheiro, sala de estar/jantar e uma cozinha integrada à área de serviços, além de uma vaga descoberta de estacionamento. Os valores ofertados no mercado para esses imóveis variam entre R\$ 110.000 e R\$ 160.000¹⁷⁸, o que os torna acessíveis a uma faixa de renda média-baixa.

Figura 87 – Condomínio Clube V/ Rio Porteño (MRV) – Vista externa e interna | Região Bosque.



Fonte: Google Earth, 2019 e Compacto Imóveis, 2023¹⁷⁹.

Essa tipologia de habitação reflete a estratégia de atender à demanda por moradias mais acessíveis, característica das áreas em transição como Bosque e Represa. O surgimento de imóveis de maior gabarito sinaliza um processo de valorização e adensamento, que pode atrair novos investimentos e transformar o perfil socioeconômico desses bairros. As mudanças em

¹⁷⁸ Consulta realizada ao Portal Zap Imóveis. Disponível em: <https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+sao-jose-do-rio-preto++lot-clube-v/?__ab=exp-aa-test:control,new-discover-zap:alert,vas-officialstore-social:enabled&transacao=venda&onde=S%C3%A3o%20Paulo,S%C3%A3o%20Jos%C3%A9%20do%20Rio%20Preto,,Loteamento%20Clube%20V,,neighborhood,BR%3ESao%20Paulo%3ENULL%3ESao%20Jose%20do%20Rio%20Preto%3EBarrios%3ELoteamento%20Clube%20V,-20.768555,-49.371661,&tipos=apartamento_residencial&pagina=1&ordem=Menor%20pre%C3%A7o>. Acesso em: 25 de setembro de 2023.

¹⁷⁹ Disponível em: <https://www.compactoimoveis.com.br/foto/_/2023/19977/sao-jose-do-rio-preto-apartamento-padrao-loteamento-clube-v-24-07-2023_09-46-17-0.webp>. Acesso em: 25 de setembro de 2023.

curso nessas regiões indicam um movimento de crescimento urbano que pode transformar essas áreas, alinhando-se às tendências de verticalização observadas em outras partes da cidade.

Portanto, análises sobre a renda dos habitantes, a idade média da população, os deslocamentos e o valor da terra urbana, conforme a Planta Genérica de Valores Territorial (PGV), revelam uma correlação direta entre o valor dos imóveis e a dinâmica de desenvolvimento urbano, especialmente no contexto da verticalização. Regiões consolidadas, como HB e Central, destacam-se por altos valores imobiliários e pela presença significativa de empreendimentos de luxo, sustentados por uma infraestrutura consolidada. Em contrapartida, regiões em transição, embora ainda predominem imóveis de menor gabarito, mostram sinais de valorização e adensamento, sugerindo seu potencial de transformação.

A concentração de empreendimentos de luxo nas Regiões Central e HB, embora atraia investimentos, pode intensificar a desigualdade espacial e o processo de gentrificação, excluindo parte da população e exacerbando a segregação urbana. Já a verticalização e o adensamento em regiões como a Represa e o Bosque, embora apresentem oportunidades de crescimento, exigem uma abordagem cautelosa. A transição para imóveis de maior gabarito pode resultar em aumento dos custos de vida e sobrecarregar a infraestrutura existente, especialmente em áreas onde o sistema viário já está no limite. Sem políticas urbanas inclusivas, essas transformações têm o potencial de perpetuar ou agravar as desigualdades sociais e espaciais.

Por fim, as dinâmicas de verticalização e os impactos do desenvolvimento imobiliário em São José do Rio Preto evidenciam a complexa inter-relação entre fatores econômicos, sociais e urbanísticos. A análise espacial e temporal da distribuição dos empreendimentos verticais revelou uma “certa descentralização da verticalização”, com novas regiões da cidade, antes pouco exploradas, ganhando destaque no cenário imobiliário. A evolução do gabarito das edificações, bem como a diversificação das regiões onde esses empreendimentos se concentram, aponta para um processo de intensificação do uso do solo urbano, com implicações diretas na paisagem urbana e nas dinâmicas socioeconômicas locais. Regiões como Central e HB mantêm-se como polos influentes, enquanto áreas como Represa e Bosque emergem como novos focos de crescimento, refletindo mudanças nas estratégias dos empreendedores urbanos e nas políticas públicas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As transformações nas dinâmicas habitacionais, demográficas e urbanísticas nas últimas décadas refletem um contexto de intensas mudanças na configuração das cidades médias no Brasil, como São José do Rio Preto e sua região metropolitana. Entre 2000 e 2022, tais processos se intensificaram, impulsionados por modificações legislativas, políticas urbanísticas e lógicas de mercantilização da moradia. A investigação apresentada nesta pesquisa buscou compreender como esses fatores moldaram o processo de verticalização na cidade-sede de São José do Rio Preto e sua ocorrência nas cidades da região metropolitana, estruturando a ocupação urbana e influenciando as relações socioespaciais.

Para alcançar esse objetivo, foram formuladas e verificadas três hipóteses principais, que guiaram a análise do processo de verticalização e suas implicações. As hipóteses abordaram (1) o papel das mudanças legislativas na facilitação da verticalização, (2) a segmentação do mercado imobiliário, que reflete desigualdades socioespaciais, e (3) a concentração da verticalização na cidade-sede e sua expansão pontual nas cidades vizinhas. Com uma abordagem interdisciplinar e integrando análises teóricas e empíricas, além do uso de técnicas de modelagem espacial, o estudo examinou os impactos desse processo na organização espacial e nas estruturas sociais da região. Esse exame contribui para o entendimento das tendências e desafios que marcam o desenvolvimento urbano em cidades de médio porte no Brasil.

Ao longo da pesquisa, ficou evidente que a verticalização em São José do Rio Preto faz parte de um movimento mais amplo, vinculado à financeirização da habitação e às transformações urbanas globais. O conceito de habitação como mercadoria, discutido no Capítulo 1, “*Mercadoria, investimentos e relações sociais - O papel da habitação na economia capitalista*”, foi central para entender esse processo e suas implicações na evolução urbana da cidade. A moradia, ainda que vista como um direito social e uma necessidade básica, sempre foi tratada como mercadoria, o estudo evidencia como, nas últimas décadas, a financeirização intensificou esse processo. A transformação de imóveis em ativos financeiros globalizados impacta profundamente a acessibilidade habitacional, acentuando desigualdades socioeconômicas e polarizando o espaço urbano.

A financeirização da habitação, conforme discutido ao longo do trabalho, revelou o impacto das grandes incorporadoras e da internacionalização do capital na configuração do espaço urbano. De cidades globais a cidades médias paulistas, todas têm se tornado palcos de intensa especulação imobiliária, acentuando as disparidades socioeconômicas locais. Esses

fenômenos refletem um movimento global em que o capital financeiro dita as diretrizes do desenvolvimento urbano. As decisões sobre onde e como construir são, cada vez mais, moldadas pelos interesses de grandes investidores e incorporadoras conectadas a mercados globais, resultando na formação de uma cidade dual, onde o espaço urbano é moldado por forças econômicas que priorizam a maximização do lucro em detrimento do acesso equitativo à moradia.

Nesse cenário, a financeirização transforma o espaço urbano em um mecanismo de acumulação de capital, mediando o acesso à moradia por meio do mercado e o sujeitando às flutuações econômicas globais. Esse processo aprofunda as desigualdades socioespaciais, restringindo o acesso a moradias de qualidade para uma parcela crescente da população. A realidade de São José do Rio Preto não difere de outras cidades brasileiras e globais, que enfrentam a hipermercantilização do solo urbano e a despolitização progressiva da habitação, cada vez mais subordinada aos interesses do mercado.

Fica claro, portanto, que a produção do espaço urbano, especialmente por meio da atuação das grandes incorporadoras, insere-se em uma lógica de mercantilização e financeirização da moradia, onde as decisões urbanísticas são guiadas por interesses de capital. Esse fenômeno, amplamente discutido ao longo da tese, demonstrou que a financeirização da habitação, em vez de garantir o direito à moradia, prioriza o capital, aprofundando as desigualdades socioespaciais e transformando profundamente o tecido urbano das cidades.

No Capítulo 2, intitulado, “*Verticalização e Transformações Urbanas: Impactos Sociais e Econômicos da Moradia Vertical*”, foram analisados os impactos da verticalização como um fenômeno global, cujos efeitos são profundos tanto no tecido urbano quanto no social e econômico. A verticalização, como um processo de urbanização tridimensional, reflete o poder das grandes incorporadoras, que, inseridas em lógicas de acumulação de capital, alteram radicalmente a paisagem urbana e aprofundam as desigualdades sociais.

A análise também abordou como a verticalização modifica as dinâmicas de mobilidade social e territorial nas cidades, evidenciando as disparidades que surgem quando empreendimentos habitacionais são criados para atender às classes médias e altas, enquanto as populações de baixa renda permanecem confinadas a áreas periféricas ou a habitações de menor qualidade e infraestrutura. A expansão das “ilhas verticais”, compostas pelas imponentes torres, embora propiciem a criação de centralidades, essas áreas são frequentemente desconectadas do restante da cidade, agravando desigualdades de acesso a infraestrutura e serviços urbanos. No

contexto local, essa dinâmica foi abordada como um reflexo da concentração de investimentos em zonas privilegiadas, a exemplo de diversos empreendimentos inseridos na Região HB.

O capítulo detalha como o espaço urbano é segmentado não apenas horizontalmente, mas também verticalmente, onde a altura dos edifícios se torna um símbolo de status e poder. Essa “colonização do alto” não é apenas uma expressão de progresso tecnológico e arquitetônico, mas também um reflexo de como as cidades são moldadas pelas dinâmicas de mercado, priorizando a especulação imobiliária em detrimento da coesão social. A verticalização se configura como um fenômeno de distinção social, no qual o acesso às moradias verticais mais bem localizadas é restrito a uma elite financeira, enquanto os demais habitantes são excluídos dessas áreas valorizadas. A verticalização vai muito além da simples construção de edifícios altos; ela representa um processo de reconfiguração urbana que afeta profundamente tanto o espaço quanto a sociedade.

Outro aspecto abordado é a forma como a verticalização altera as lógicas geográficas ligadas à política e à economia das cidades. As moradias em grandes edifícios residenciais tornam-se mercadorias transacionadas globalmente, influenciadas pelos mercados financeiros e pela especulação. Nesse contexto, incorporadoras e investidores buscam maximizar os lucros, explorando ao máximo o potencial de uso do solo, muitas vezes em detrimento das necessidades habitacionais locais. A especulação imobiliária desenfreada contribui para o aumento dos preços dos imóveis, excluindo grandes parcelas da população e resultando em um crescimento da desigualdade social.

A verticalização, portanto, é um fenômeno que, ao mesmo tempo em que responde à crescente demanda por habitação nas cidades, intensifica as divisões entre classes sociais. No caso de São José do Rio Preto, a análise mostra que as áreas mais valorizadas são o foco de empreendimentos verticais *premium*, enquanto as regiões menos valorizadas permanecem à margem dessa dinâmica. A lógica da verticalização, assim, reforça o processo de segregação, ao segmentar o espaço urbano de acordo com o valor do solo e o poder aquisitivo de seus habitantes.

Este capítulo enfatiza que a verticalização faz parte de um processo mais amplo de urbanização neoliberal, no qual as cidades são transformadas em espaços de acumulação de capital. Ao priorizarem o desenvolvimento de moradias voltadas ao mercado financeiro, as cidades perdem sua função primordial de garantir o direito à moradia para todos. A discussão revela que a verticalização, ao alinhar-se às dinâmicas globais de especulação imobiliária,

contribuiu para a hipermercantilização do solo urbano e para a exclusão social, colocando em risco a coesão urbana e a justiça social, em consonância com o que foi abordado no Capítulo 1.

A análise dos impactos da urbanização vertical em São José do Rio Preto revela que o consumo de habitação na cidade transcende a escala local, refletindo a influência territorial que a cidade exerce sobre toda a região noroeste do estado de São Paulo, assim como em estados vizinhos, como o sudoeste de Minas Gerais, o sul de Goiás e o nordeste do Mato Grosso do Sul. Em uma perspectiva global, a cidade se insere na lógica de produção do espaço urbano, onde a habitação é tratada como um ativo financeiro. Esse cenário demonstra como São José do Rio Preto integra um movimento mais amplo das cidades contemporâneas, em que o mercado imobiliário se consolida como um dos pilares da dinâmica urbana e econômica.

No Capítulo 3 “*As Regiões Metropolitanas Paulistas: Contextualização e Moradia Urbana*” foram examinadas as dinâmicas metropolitanas no estado de São Paulo, com ênfase no crescimento populacional e domiciliar, especialmente nas Regiões Metropolitanas de São José do Rio Preto e Ribeirão Preto. Uma das principais discussões realizadas trata da reorganização das regiões metropolitanas no estado, seguindo o arcabouço do Estatuto da Metrópole, que visa integrar e planejar de forma mais coordenada o desenvolvimento urbano. A região de São José do Rio Preto, recentemente incluída como uma Região Metropolitana, reflete essas dinâmicas de crescimento econômico e demográfico, centralizando investimentos e atividades comerciais. Esse novo arranjo metropolitano evidencia a importância de uma governança intermunicipal coordenada, visto que muitos municípios menores dependem fortemente da cidade-sede para o acesso a serviços, infraestrutura e dinamismo econômico.

Entre os principais achados do Capítulo 3 está a aplicação e análise do Índice de Crescimento de Domicílios e População (ICDP), uma métrica que mede a relação entre o crescimento do número de domicílios e o aumento populacional. Esse índice é base para entender o equilíbrio (ou não) entre a oferta habitacional e a demanda gerada pelo crescimento populacional. No caso das Regiões Metropolitanas de São Paulo, o ICDP revelou um descompasso evidente, em regiões como São Paulo (ICDP 5,26), Ribeirão Preto (ICDP 3,6) e Piracicaba (ICDP 3,34), o número de novos domicílios superou amplamente o aumento da população. Esse fenômeno sugere que o mercado imobiliário residencial tem atuado como um influente vetor de expansão urbana, com uma produção habitacional desvinculada das necessidades demográficas.

O elevado ICDP aponta para o protagonismo do setor imobiliário, impulsionado pela hipermercantilização da habitação, que atende prioritariamente aos interesses econômicos em

detrimento de uma resposta mais equilibrada às necessidades habitacionais da população. Isso evidencia um crescimento urbano mais voltado à especulação do que ao atendimento de uma demanda efetiva, reforçando as disparidades socioeconômicas no acesso à moradia.

Outro aspecto relevante identificado foi o aumento do número de Domicílios Particulares Permanentes Ocupados (DPPO) em todas as Regiões Metropolitanas paulistas, que passaram de 10.129.020 em 2010 para 12.909.408 em 2022. Observou-se também a expansão dos Domicílios do Tipo Apartamento, especialmente nas cidades das RMs da Baixada Santista, São Paulo, e nas cidades-sede das regiões metropolitanas de Ribeirão Preto, Campinas, Vale do Paraíba e Litoral Norte, além de São José do Rio Preto.

Nas Regiões Metropolitanas de São José do Rio Preto e Ribeirão Preto, essa oferta de apartamentos permanece concentrada nas cidades-sede, reforçando o papel dessas localidades como polos regionais de desenvolvimento vertical. Esse processo revela uma polarização acentuada, uma vez que muitos dos municípios integrantes das RMs ainda apresentam um estágio incipiente de verticalização. Mesmo nos municípios onde essa dinâmica é um pouco mais presente, a verticalização ainda ocorre de forma pontual e limitada à “escala do lote”.

Essa expressão refere-se ao fato de que, nesses municípios, a verticalização ocorre de forma isolada, em áreas delimitadas, sem que haja uma expansão significativa ou transformadora que impacte o tecido urbano como um todo. A urbanização vertical, portanto, não se consolida de fato, pois é restrita a empreendimentos localizados em áreas específicas, sem promover uma reestruturação urbana abrangente. Como resultado, essa verticalização não altera substancialmente a paisagem urbana ou as dinâmicas socioespaciais, diferentemente do que ocorre nas cidades-sede, onde o fenômeno se consolida em áreas maiores, influenciando de maneira significativa o espaço urbano e a organização territorial.

No contexto da Região Metropolitana de São José do Rio Preto (RMSJRP), observa-se uma disparidade significativa entre a cidade-sede e os municípios integrantes no que diz respeito à regulação e à dinâmica da verticalização. A ausência de Planos Diretores e a carência de disposições legais específicas em grande parte das cidades integrantes à RMSJRP destacam a falta de diretrizes claras para orientar o processo de adensamento vertical, refletindo um cenário de regulação urbana limitada. Essa condição contrasta diretamente com a realidade de São José do Rio Preto, onde a legislação urbana flexibilizou parâmetros construtivos, incentivando a verticalização e consolidando a cidade como polo de investimentos imobiliários.

Enquanto São José do Rio Preto se beneficia de infraestrutura consolidada e de uma dinâmica econômica que favorece a atratividade mercadológica, os municípios vizinhos enfrentam limitações estruturais e mercadológicas que inibem o desenvolvimento vertical significativo.

Mesmo em cidades como Olímpia e Mirassol, que possuem uma base administrativa mais estruturada, a verticalização ocorre de forma pontual, orientada por interesses econômicos específicos e pela atuação esporádica das empresas da construção civil. No entanto, a ausência de uma demanda constante, associada à oferta de terrenos baratos em relação e à baixa atratividade do mercado imobiliário em relação a cidade-sede, tem limitado a continuidade desses investimentos e restringido a transformação urbana nessas localidades.

Esse cenário evidencia como as condições econômicas, legais e urbanísticas distintas entre a cidade-sede e os municípios da RMSJRP resultam em uma polarização do fenômeno da verticalização, com impactos diretos na configuração espacial e nas dinâmicas socioeconômicas da região.

Portanto, a polarização da verticalização, concentrada em municípios e áreas mais valorizadas e dotadas de infraestrutura, gera uma concentração de riqueza em determinados pontos, ao mesmo tempo em que afasta populações mais vulneráveis para as periferias ou para municípios com menor infraestrutura, perpetuando a desigualdade urbana. Essa dinâmica agrava as disparidades regionais, evidenciando a necessidade de políticas públicas coordenadas que busquem um desenvolvimento urbano mais equilibrado. A gestão territorial integrada, promovida pela organização das regiões metropolitanas, surge como uma possível solução para mitigar esses problemas, desde que ofereçam uma estrutura intermunicipal para o planejamento e a execução de políticas habitacionais.

No Capítulo 4, intitulado “*O espaço da habitação em São José do Rio Preto: Dinâmicas urbanas e influências legislativas no processo de verticalização*”, foram exploradas as transformações no espaço da habitação em São José do Rio Preto, impulsionadas pelas dinâmicas urbanas e pelas influências legislativas. O capítulo destacou a evolução das políticas urbanísticas e seu impacto direto na verticalização da cidade, demonstrando como a revisão das legislações urbanas, especialmente as mudanças ocorridas entre as décadas de 1990 e 2020, influenciaram diretamente o crescimento vertical da cidade, alterando sua morfologia urbana e acentuando a segregação socioespacial.

A principal conclusão deste capítulo é a relação entre a flexibilização das leis de zoneamento e a intensificação do processo de verticalização nas áreas mais valorizadas da cidade, como a Região do Hospital de Base (HB) e a Região Central. Um dos principais achados foi a identificação de como as mudanças nas legislações urbanas, especialmente a partir do Plano Diretor de 1992 e ampliadas no Plano Diretor de 2021, impactaram diretamente o crescimento vertical da cidade. A partir do Plano Diretor de 2021, as políticas de adensamento urbano se tornaram ainda mais permissivas, permitindo o aumento do coeficiente de aproveitamento e incentivando o uso de áreas subterrâneas para estacionamentos e outras áreas específicas, sem que estas fossem contabilizadas na taxa de ocupação ou área construída, ampliando de forma significativa o potencial construtivo. Esse cenário possibilitou que grandes incorporadoras aproveitassem as novas condições para aumentar a densidade habitacional e, conseqüentemente, maximizar seus lucros.

As simulações comparativas realizadas neste capítulo entre o potencial construtivo das legislações de 1992 e 2021 ilustram de maneira clara a transformação do uso do solo urbano, com a revisão em 2021 houve um aumento do potencial construtivo, permitindo, portanto, a construção de edifícios mais altos e com maior densidade especialmente nas áreas com infraestrutura consolidada. A comparação revelou que o potencial construtivo em determinadas zonas da cidade praticamente dobrou e, quando consideradas as áreas não computáveis, esse valor se torna ainda mais expressivo, favorecendo regiões já privilegiadas e gerando impactos em áreas periféricas que, embora menos exploradas, começam a experimentar melhorias em infraestrutura, e a atenção dos empreendedores urbanos e investidores.

A relação entre permissividade legislativa e o capital imobiliário pode ser compreendida por meio do conceito de “desregulamentação regulada” proposto por Aalbers (2016), discutido no Capítulo 1. Essa abordagem revela como o Estado, ao flexibilizar normas e índices urbanísticos, molda a legislação para atender às demandas do mercado imobiliário, promovendo uma expansão seletiva e estratégica. A regulação urbana, alinhada aos interesses das incorporadoras, concentra-se em maximizar a valorização do solo urbano, especialmente em áreas de maior potencial econômico. Esse alinhamento reforça a especulação imobiliária e intensifica a desigualdade na distribuição de oportunidades de desenvolvimento urbano, configurando um cenário em que o planejamento urbano se torna instrumento de acumulação de capital.

Outro ponto importante abordado no Capítulo 4 é a aplicação prática do conceito de “mineração do ar”, discutido por McNeill (2020) e explorado no Capítulo 2. Esse termo se refere

à exploração máxima do potencial construtivo vertical. Em São José do Rio Preto, a revisão de 2021 intensificou esse processo, resultando em construções mais altas e maiores concentrações de unidades habitacionais. Com isso, a verticalização tornou-se uma ferramenta para o mercado imobiliário maximizar o uso do solo urbano, gerando mais lucro e aprofundando a polarização socioespacial.

O Capítulo 4 aponta que o processo de verticalização em São José do Rio Preto foi fortemente influenciado pelas políticas legislativas, que, ao flexibilizarem as normas urbanísticas, beneficiaram principalmente áreas já valorizadas e especuladores imobiliários. A cidade tornou-se um polo de atração para grandes empreendimentos, mas esse processo ocorreu de maneira desigual, excluindo bairros periféricos e aprofundando as disparidades socioeconômicas. A intersecção entre a “desregulamentação regulada” e a “mineração do ar” revela uma tendência global de intensificação da hipermercantilização do espaço urbano, transformando-o em um produto financeiro moldado pelos interesses do capital.

Esse processo de verticalização, diferentemente do que se observava em décadas anteriores, está diretamente ligado à globalização dos mercados imobiliários e à influência do capital externo. Evidentemente que, por se tratar de uma cidade de porte médio paulista, esse fenômeno não ocorre na mesma escala e velocidade que na capital paulista ou em outras cidades globais. Em São José do Rio Preto, a adaptação às lógicas do mercado globalizado é mais gradual, refletindo as especificidades econômicas locais e a capacidade limitada de atração de grandes investimentos em comparação aos grandes centros urbanos. Ainda assim, as práticas de desenvolvimento urbano são influenciadas por essas forças globais, orientando os padrões habitacionais e as decisões sobre onde e como construir, sempre em busca de maior valorização e rentabilidade no setor imobiliário.

Como discutido por Villaça (2005), o ordenamento e a regulação urbana almejados pelos Planos Diretores frequentemente se revelaram ilusórios, uma vez que o que se verificou em diversas cidades, e São José do Rio Preto não foge à regra, foi um descompasso entre o discurso normativo das leis e a prática efetiva conduzida pelos poderes legalmente constituídos e pelos demais agentes. Esses atores, ao explorar o espaço urbano, priorizaram a extração de renda fundiária, muitas vezes em detrimento dos objetivos de ordenamento e racionalidade do uso do solo.

E por fim, o Capítulo 5 “*A conquista do horizonte: Desenvolvimento urbano desigual, concentração e estratificação da moradia verticalizada no espaço intraurbano*” por meio da análise dos documentos de habite-se emitidos para edifícios multifamiliares verticais em nome

de empresas da construção civil entre os anos 2000 a 2022, explorou-se a intensificação do processo de verticalização e da oferta de apartamentos em São José do Rio Preto, destacando a disparidade entre as áreas centrais mais valorizadas e as regiões periféricas da cidade. Um dos pontos centrais foi a análise das tendências de desenvolvimento imobiliário vertical e como a concentração de empreendimentos em determinadas áreas acentua e/ou transforma a morfologia urbana e o perfil habitacional da cidade.

Este capítulo apresentou uma análise detalhada sobre o fenômeno da verticalização em São José do Rio Preto, revelando um processo transformador que se intensificou especialmente a partir de 2010. A verticalização, inicialmente concentrada em áreas centrais, como a Região Central e a Região HB, expandiu-se para regiões periféricas, porém, de forma seletiva e menos expressiva, refletindo as desigualdades socioespaciais e a concentração de investimentos em áreas mais valorizadas. O estudo utilizou uma série de variáveis que permitiram compreender as dinâmicas urbanas associadas a esse processo, além de explorar suas implicações para a estrutura social e econômica da cidade.

Os dados coletados e analisados a partir dos documentos de habite-se, emitidos para empresas da indústria da construção civil, incluem informações sobre o número de empreendimentos de apartamentos licenciados e a Área Total Construída (ATC), revelando um crescimento expressivo nos empreendimentos verticais. Entre 2000 e 2009, predominavam as construções horizontais, representando 60,7% das unidades habitacionais. No entanto, entre 2010 e 2022, ocorreu uma inversão desse padrão, com 83% das novas unidades sendo verticais.

Esse aumento da verticalização está associado a mudanças no mercado imobiliário local, impulsionado por programas como o Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e pela crescente financeirização do setor, que consolidou a presença e atuação de grandes construtoras e incorporadoras e atraiu novos empreendedores urbanos para o cenário local. A transição da predominância de habitações horizontais para verticais, iniciada em 2010 e atingindo seu ápice em 2016, reflete uma mudança nas preferências de empreendedores, investidores e consumidores, indicando uma demanda crescente por apartamentos em edifícios multifamiliares.

A partir dos endereços registrados nos documentos de habite-se, foi possível mapear e georreferenciar todos os empreendimentos licenciados, permitindo a criação de um Sistema de Informações Geográficas (SIG) que fundamentou uma análise espacial detalhada. Esse mapeamento, complementado por mapas de calor (Kernel), revelou padrões de concentração e dispersão dos empreendimentos ao longo da cidade. Ao cruzar esses dados com variáveis

relevantes, como a localização dos empreendimentos, a quantidade de apartamentos e a Área Total Construída (ATC), identificou-se uma correlação direta entre esses fatores e a distribuição da verticalização.

A análise mostrou que a verticalização se expandiu para regiões como Bosque, Represa e Cidade da Criança a partir de 2010, refletindo novas estratégias de desenvolvimento urbano com a exploração de áreas alternativas às centrais. No entanto, essa expansão foi desigual, as regiões mais valorizadas atraíram a maior parte dos investimentos, enquanto as áreas periféricas continuaram a receber empreendimentos de menor gabarito e padrão.

A Planta Genérica de Valores (PGV) Predial e Territorial, que reflete o valor da terra, foi essencial para analisar a valorização imobiliária e a distribuição dos empreendimentos verticais. Em áreas de maior PGV, como a Região HB, observou-se uma concentração de edifícios de maior gabarito, incluindo os empreendimentos mais altos da cidade. Essa região, que conta com infraestrutura consolidada e proximidade de serviços essenciais, como hospitais, centros comerciais e escolas, atraiu a maior parte dos investimentos em construções verticais.

Além disso, constatou-se que cerca de 70% dos projetos licenciados entre 2010 e 2022 nessa região incluíam garagens subterrâneas, um indicador de valorização que reflete tanto o custo e especialização na sua implementação quanto a demanda por comodidades que aumentam o valor dos imóveis, indicando o padrão elevado de vida nessas áreas.

Outras variáveis, como o rendimento nominal médio mensal dos responsáveis pelos domicílios, foram cruciais para entender as disparidades socioespaciais. Regiões com maior poder aquisitivo, como a HB e a Central, concentraram o maior número de apartamentos de alto padrão, enquanto áreas periféricas, apresentaram um desenvolvimento modesto ou nulo, com unidades menores voltadas para o segmento econômico. Observou-se que a área média dos apartamentos varia significativamente entre as regiões, sendo maior nas áreas centrais e mais valorizadas e menor nas periféricas, refletindo a adaptação do mercado imobiliário às demandas e perfis socioeconômicos da população.

A idade média dos responsáveis pelos domicílios também foi uma variável relevante para compreender o perfil dos moradores. Nas áreas centrais e adjacentes, incluindo partes das Regiões Central e HB, onde a infraestrutura urbana é mais consolidada e diversificada, o rendimento médio dos habitantes é elevado e há a presença de edifícios de gabarito alto. Nesses locais, a idade média dos responsáveis pelos domicílios varia entre 45 e 55 anos, indicando uma população mais madura e em tese financeiramente estável.

Em contraste, regiões de maior verticalização recente, como Bosque e Céu, além de Vila Toninho e Talhado, são habitadas por uma população mais jovem, com responsáveis pelos domicílios com idade média de até 35 anos. Essas áreas oferecem moradias mais acessíveis, atraindo assim uma população jovem e de menor renda, o que tem incentivado a construção de conjuntos habitacionais de quatro pavimentos, voltados para os estratos sociais com rendimentos entre 2 e 3 salários-mínimos.

As análises de mobilidade urbana também revelaram desafios significativos para a cidade. A alta taxa de motorização foi identificada como um fator crítico no planejamento urbano, resultando em uma crescente dependência do transporte individual motorizado. A falta de um sistema de transporte público eficiente agrava problemas de trânsito e poluição e limita o acesso de populações de baixa renda às áreas mais centrais e valorizadas, onde se concentram os empreendimentos voltados a uma população amplamente motorizada.

Por fim, a estratificação da moradia verticalizada evidencia como o processo de verticalização não se distribui de maneira homogênea pelo território urbano. As áreas centrais concentram empreendimentos de maior gabarito e valorização imobiliária, enquanto as regiões periféricas abrigam construções mais simples, voltadas para o segmento habitacional econômico. Essa diferenciação espacial reforça a segregação socioeconômica, acentuando a polarização entre áreas de alta, média e baixa renda.

Dessa forma, ao longo da tese, todas as hipóteses formuladas foram investigadas e confirmadas. A *Hipótese 1*, que relaciona as mudanças legislativas à facilitação e ao incentivo à verticalização, foi amplamente validada. As alterações nas legislações urbanas criaram novas oportunidades para o capital imobiliário, concentrando o crescimento em áreas de maior valorização e promovendo a verticalização em detrimento de um desenvolvimento urbano mais equilibrado. Esse padrão reforça desigualdades já existentes e estabelece novas centralidades urbanas, alterando a morfologia de São José do Rio Preto de maneira significativa.

A *Hipótese 2*, sobre a estratificação da verticalização na cidade-sede, também foi corroborada pelas análises. Verificou-se que a verticalização de alto padrão e grande porte está concentrada nas áreas mais valorizadas, enquanto, nas regiões periféricas, a verticalização é limitada a empreendimentos de menor gabarito e voltados para o “padrão econômico.” Esse processo acentua a segregação socioeconômica e espacial, dificultando o acesso à habitação acessível nas áreas centrais e contribuindo para um processo de exclusão urbana.

Por fim, a *Hipótese 3*, que investigou a concentração da verticalização na cidade-sede e a expansão pontual nas cidades vizinhas da região metropolitana de São José do Rio Preto, foi corroborada pelas análises. O fenômeno da verticalização tem, de fato, se ampliado para além da cidade-sede, mas de forma seletiva e limitada, ainda restrito à “escala do lote.” Em cidades como Olímpia e Mirassol, onde se observou um aumento considerável no número de apartamentos, com a presença inclusive de empresas de capital aberto, esse processo permanece incipiente, ainda distante do nível de consolidação da cidade-sede.

Dessa forma, a polarização observada no espaço intraurbano de São José do Rio Preto reflete-se também na escala regional. A verticalização nas cidades vizinhas ocorre de modo pontual e ainda não representa um padrão de transformação urbana consolidado. Embora este movimento inicial tenha levado à construção de edificações verticais, o processo continua limitado e não configura a mesma intensidade e estrutura que se verifica em São José do Rio Preto. Essa dinâmica de verticalização limitada e pontual é semelhante ao que se observa em outras regiões metropolitanas do estado de São Paulo, onde as cidades-sede concentram o desenvolvimento vertical robusto e estruturado.

Apesar das contribuições significativas deste estudo para o entendimento da verticalização em São José do Rio Preto, é fundamental reconhecer algumas limitações que influenciaram o alcance da pesquisa.

A opção por trabalhar exclusivamente com os dados de habite-se foi motivada por sua confiabilidade e relevância para compreender a consolidação da verticalização no contexto local. Contudo, essa escolha restringiu a análise ao estágio final das edificações, deixando de capturar as etapas iniciais do processo construtivo, incluindo a relação entre o previsto e o realizado nas fases de planejamento e execução, bem como os impactos imediatos das alterações legislativas promovidas pelo Plano Diretor de 2021.

A integração de dados de alvarás de construção pode ampliar essa análise, permitindo uma compreensão mais abrangente sobre a implementação das mudanças urbanísticas e suas implicações no desenvolvimento imobiliário. Estudos futuros poderiam complementar essa abordagem ao incluir dados que explorem as etapas iniciais e intermediárias do processo construtivo.

Adicionalmente, a ausência de informações essenciais, como os dados atualizados do Censo de 2022 e informações específicas sobre empreendimentos verticais fornecidas por consultorias imobiliárias para a Região Metropolitana de São Paulo, limitou a abrangência da

análise. A falta de detalhes sobre a população residente nos edifícios verticais e suas dinâmicas de ocupação também restringiu uma visão mais ampla dos impactos socioespaciais da verticalização.

No que se refere ao banco de terras, embora reconhecido como uma estratégia fundamental para o planejamento urbano, a ausência de dados detalhados sobre a quantidade e a extensão dos terrenos reservados pelas empresas limitou uma análise mais aprofundada desse aspecto. Estudos anteriores, como os de Shimbo (2010), Fix (2011) e Santos (2013), foram utilizados como referência para evidenciar a relevância dos bancos de terras no controle e valorização do solo urbano. Essas pesquisas demonstraram como grandes incorporadoras mantêm e expandem seus estoques de terras, frequentemente monopolizando áreas estratégicas e impactando os valores imobiliários e a dinâmica de ocupação territorial. Estudos futuros poderiam investigar mais detalhadamente o papel estratégico desses ativos na organização urbana e na especulação imobiliária em São José do Rio Preto.

A complexidade das dinâmicas socioeconômicas associadas à verticalização reforça a necessidade de abordagens metodológicas complementares. A realização de entrevistas com residentes, empreendedores e planejadores urbanos pode oferecer novas perspectivas, aprofundando a análise sobre os efeitos sociais, econômicos e espaciais da verticalização. Embora a análise quantitativa deste estudo tenha evidenciado padrões de segregação e concentração de empreendimentos verticais, especialmente nas áreas centrais e valorizadas do município, abordagens qualitativas podem capturar de forma mais rica as transformações culturais, comportamentais e territoriais associadas ao “viver vertical”.

A partir das conclusões deste estudo, emergem várias possibilidades para pesquisas futuras. Uma linha promissora seria investigar as implicações socioeconômicas da verticalização, analisando como a concentração de riqueza em áreas verticalizadas afeta a distribuição de serviços públicos, áreas verdes, opções de lazer e a qualidade de vida dos moradores. Além disso, comparar São José do Rio Preto com outras cidades de porte médio que também enfrentam processos de verticalização pode ajudar a identificar padrões comuns e variáveis contextuais que influenciam esse fenômeno em diferentes cenários urbanos. Essas investigações podem contribuir significativamente para o debate sobre a verticalização e subsidiar políticas públicas mais inclusivas e sustentáveis.

Além disso, a necessidade de explorar políticas públicas alternativas, que promovam um desenvolvimento urbano mais inclusivo e sustentável, torna-se cada vez mais urgente. Estudos que investiguem a eficácia de intervenções urbanas, como a regulamentação do uso do

solo, o controle de preços imobiliários e a promoção de habitação de interesse social em áreas centralizadas, podem oferecer soluções práticas para os desafios identificados neste trabalho. Um planejamento urbano mais equilibrado, que considere não apenas os interesses do mercado, mas priorize o bem-estar social e a sustentabilidade ambiental, é essencial para a construção de uma cidade mais justa.

As implicações sociais e políticas desse processo de verticalização são complexas e multifacetadas. A concentração de empreendimentos em áreas valorizadas tem exacerbado a segregação socioespacial, criando um abismo entre diferentes estratos da população. O acesso a moradias de qualidade e bem localizadas permanece restrito às classes mais altas, enquanto a população de baixa renda é deslocada para áreas mais distantes ou para outros municípios, onde a infraestrutura urbana é deficitária e o acesso a serviços essenciais é limitado. Esse fenômeno fragmenta o tecido urbano e reforça desigualdades, pressionando o poder público a adotar políticas mais inclusivas e equitativas.

Embora a verticalização ofereça oportunidades para o adensamento e modernização do espaço urbano, e tenha se consolidado como uma estratégia central de desenvolvimento em São José do Rio Preto, suas consequências sociais, econômicas e ambientais precisam ser geridas para assegurar um crescimento mais inclusivo. As análises espaciais e as correlações com variáveis socioeconômicas e territoriais mostram que o atual modelo de urbanização favorece a concentração de riqueza e aprofunda as desigualdades sociais. Portanto, políticas públicas voltadas para a redistribuição de investimentos e a melhoria da infraestrutura nas áreas periféricas são essenciais para garantir que o crescimento urbano seja sustentável e equitativo.

Conclui-se que a verticalização em São José do Rio Preto reflete profundas transformações enfrentadas pelas cidades contemporâneas, especialmente em um contexto de globalização, financeirização do espaço urbano e hipermercantilização da moradia. Este estudo evidenciou que, embora a verticalização possa trazer benefícios em termos de eficiência no uso do solo e desenvolvimento econômico, ela também acarreta desafios significativos, como a ampliação das desigualdades socioeconômicas e a segregação socioespacial. Acredita-se que as reflexões aqui apresentadas possam contribuir para o debate sobre o papel da verticalização no desenvolvimento habitacional e urbano, bem como orientar a formulação de políticas públicas mais equitativas e sustentáveis.

REFERÊNCIAS

- AALBERS, M. Regulated deregulation. In: SPRINGER, S.; BIRCH, K.; MACLEAVY, J. **Handbook of Neoliberalism**. Londres: Routledge, 2016. Cap. 48, p. 11.
- AALBERS, M. Financial geography III: The financialization of the city. **Progress in Human Geography**, v. 44, n. (3), p. 595-607, 2020. ISSN <https://journals-sagepub-com.ez31.periodicos.capes.gov.br/doi/full/10.1177/0309132519853922>.
- 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.
- AALBERS, M. B.; CHRISTOPHERS, B. Centring Housing in Political Economy. **Housing, Theory and Society**, Sweden, 27 Aug. 2014. 373-394.
- AALBERS, M. B.; ROLNIK, R.; KRIJNEN, M. The Financialization of Housing in Capitalism's Peripheries. **Housing Policy Debate**, n. 4, p. 481-485, Jul. 2020.
- ABRAINC. **Evolução do preço m² vendido por cidade - Capitais e Interior SP**. ABRAINC. São Paulo, p. 20. 2023.
- 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.
- AGEMCAMP; EMPLASA. **Relatório IV - Caderno Preliminar de Propostas**. Governo do Estado de São Paulo. Campinas, p. 310. 2018.
- AIQS. The hidden cost of high-rise. **Built Environment Economist**, Sidney, p. 08-14, Mar 2020. ISSN 2652-4023.
- AKAISHI, A. G. **A herança mercantil: os entraves dos imóveis ociosos no centro de São Paulo**. 2022. São Paulo: Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2022.
- ALESP. Aprovado na Alesp, governo cria o 1º Distrito Turístico do Estado de São Paulo, em Olímpia. **Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo**, 2021. Disponível em: <<https://www.al.sp.gov.br/noticia/?id=427213>>. Acesso em: 19 Out. 2023.

AL-KODMANY, K. The Visual Integration of Tall Buildings: New Technologies and the City Skyline. **Journal of Urban Technology**, v. 20, n. 2, p. 25-44, 2013.

ALVES, J. E. D. Brasil tem famílias menores, diversas, plurais e complexas. **#Colabora**, 2023. Disponível em: <<https://projctocolabora.com.br/ods4/brasil-tem-familias-menores-diversas-plurais-e-complexas/>>. Acesso em: 07 Mar. 2024.

ALVES, M. R.; CAMARGO, C. M. D.; CARDOZO, L. C. Questões da verticalização urbana na França e no Brasil: Projeto Highrise, microescalas e narrativas. **Risco Revista De Pesquisa Em Arquitetura E Urbanismo (Online)**, São Paulo, v. 18, p. 138-166, 2020.

AMARAL, C. A. L. V. D. Derivativos: o que são e a evolução quanto ao aspecto contábil. **Revista Contabilidade & Finanças**, São Paulo, 32, maio/agosto 2003. 71-80.

ANAC. **Advanced Air Mobility - Panorama e perspectiva**. Agência de Aviação Civil. Brasília, p. 35. 2023.

APPERT, M. Les nouvelles tours de Londres comme marqueurs des mutations d'une métropole globale. **Observatoire de la société britannique**, 2011. 105-122.

APPERT, M.; HURÉ, M.; LANGUILLON, R. Gouverner la ville verticale: Entre ville d'exception et ville ordinaire. **Géocarrefour**, Fev 2017.

ARANTES, L. **Almanaque da História de São José do Rio Preto**. São José do Rio Preto: Jornal Bom Dia, 2006.

ARCHDAILY. Edifício Montelena / Königsberger Vannucchi. **Archdaily**, 2024. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/1012610/edificio-montelena-konigsberger-vannucchi>>. Acesso em: 10 Ago. 2024.

ARUNDEL, R.; HOCHSTENBACH, C. The spatial polarization of housing markets and wealth accumulation. **Urban Geography**, 2020. 497-523.

ATHIÉ; WOHNATH. Athié Wohnrath. **Quem Somos**, 2024. Disponível em: <<https://www.athiewohnrath.com.br/quem-somos/>>. Acesso em: 31 Ago. 2024.

ATKINSON, R. Necrotecture: Lifeless Dwellings and London's Super-Rich. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 43, n. 1, p. 2-13, 2019.

BALL, M. Markets and the Structure of the Housebuilding Industry: An International Perspective. **Urban Studies**, v. 40, n. 5-6, p. 897-916, 2003.

BRENNER, N.; MARCUSE, P.; MAYER, M. Cities for people, not for profit. **City Analysis of Urban Change, Theory, Action**, v. 13, n. 2-3, p. 176-184, Sep 2010.

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.

CALÇAS, M. S. Riopretense sofre nos horários de pico. **Diário da Região**, 2012. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/cidades/riopretense-sofre-nos-horarios-de-pico-1.529093>>. Acesso em: 05 Ago. 2024.

CARVALHO, R. Cada vez mais vertical, Rio Preto ganha dois novos prédios por mês. **Diário da Região**, 2021. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/cidades/riopreto/cada-vez-mais-vertical-rio-preto-ganha-dois-novos-predios-por-mes-1.801101>>. Acesso em: 05 Mai. 2024.

CARVALHO, R. Rio Preto é a 2ª cidade do País em taxa de motorização. **Diário da Região**, 2022. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/cidades/riopreto/rio-preto-e-a-2-cidade-do-pais-em-taxa-de-motorizac-o-1.1004802>>. Acesso em: 13 Jul. 2024.

CARVALHO, R. Custo de vida menor e rápido acesso 'incham' cidades ao redor de Rio Preto. **Diário da Região**, 2023. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/cidades/regiao/custo-de-vida-menor-e-rapido-acesso-incham-cidades-ao-redor-de-rio-preto-1.1038344>>. Acesso em: 13 Mar 2024.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 2000.

CASTELLS, M.; BORJA, J. As cidades como atores políticos. **Novos Estudos - CEBRAP**, São Paulo, v. 45, p. 152-166, 1996.

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. M. P. D.; SÍGOLO, L. M. A oferta residencial na retração imobiliária da metrópole paulistana nos anos 2000. **Cadernos Metrópole**, v. 24, n. 53, p. 225-255, 2022.

CAVENAGHI, A. J. São José do Rio Preto fotografado: imagética de uma experiência urbana (1852-1910). **Revista Brasileira de História**, São Paulo, v. 23, n. 46, p. 147-169, 2003.

CBIC. PIB Brasil e Construção Civil. **CBIC**, 2023. Disponível em: <<http://www.cbicdados.com.br/menu/pib-e-investimento/pib-brasil-e-construcao-civil>>.

Acesso em: 13 mai. 2023.

CBN. Em um ano, Rio Preto lançou 56 novos condomínios. **CBN GRANDES LAGOS**, 2023. Disponível em: <<http://www.cbnrp.com.br/noticias/em-um-ano-rio-preto-lancou-56-novos-condominios>>. Acesso em: 08 jun. 2023.

CBO. **Trends in the Distribution of Family Wealth, 1989 to 2019**. Congressional Budget Office. Washington, p. 53. 2022.

CHOI, W. Y. K.; CHAN, A. H.; CHAN, A. K. Producing ‘luxury’ housing: Developers’ strategies and housing advertisements in Hong Kong (1961–2011). **Urban Studies**, Londres, v. 57, n. 16, p. 3252-3280, 2020.

CITYREALTY. 12 NYC residential buildings with acclaimed in-house restaurants. **City Realty**, 2022. Disponível em: <<https://www.cityrealty.com/nyc/market-insight/features/great-listings/12-nyc-residential-buildings-acclaimed-in-house-restaurants/34181>>. Acesso em: 02 Set. 2023.

CMRJ. Plano Diretor é aprovado em 1ª discussão e volta à pauta em agosto. **Câmara Municipal do Rio de Janeiro**, 2023. Disponível em: <<http://www.camara.rio/comunicacao/noticias/1615-plano-diretor-e-aprovado-em-1-discussao-e-volta-a-pauta-em-agosto>>. Acesso em: 08 Jun. 2023.

CONKLIN, J. N. et al. Villains or scapegoats? The role of subprime borrowers in driving the U.S. housing boom. **Journal of Financial Intermediation**, v. 51, 2022.

CROSBY, A. Financialized gentrification, demoviction, and landlord tactics to demobilize tenant organizing. **Geoforum**, jan. 2020. 184-193.

CWERNER, S. B. Vertical Flight and Urban Mobilities: the Promise and Reality of Helicopter Travel. **Mobilities**, v. 1, n. 2, p. 191-215, 2006.

DAMASCENA, B. Investimento estrangeiro impulsiona mercado imobiliário do litoral brasileiro. **Estadão**, 2023. Disponível em: <<https://imoveis.estadao.com.br/loteamento-urbano/investimento-estrangeiro-impulsiona-mercado-imobiliario-do-litoral-brasileiro/>>.

Acesso em: 23 Jul. 2023.

DAMASCENA, B. Tamanho médio dos imóveis lançados em São Paulo é 96 m², segundo levantamento. **ESTADÃO IMÓVEIS**, 2023. Disponível em:

<<https://imoveis.estadao.com.br/noticias/tamanho-medio-dos-imoveis-lancados-em-sao-paulo-e-96-m%C2%B2-segundo-levantamento/>>. Acesso em: 08 Ago. 2024.

DIPLAN; SEMPLAN. **Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto - 1993**. Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto, p. 105. 1993.

DOURADO, E. M. B. As regiões metropolitanas do Estado de São Paulo / Metropolitan areas in the State of São Paulo. **Revista de administração em saúde**, São Paulo, v. 7, n. 29, p. 138-146, out-dez 2005.

EIC FEDERATION. COVID-19 and the Global Construction Business. **Europe International Contractors**, 2021. Disponível em: <<https://www.eic-federation.eu/covid-19-and-global-construction>>. Acesso em: 15 Jun 2024.

ELIAS, D. GLOBALIZAÇÃO, AGRICULTURA E URBANIZAÇÃO NO BRASIL. **ACTA Geográfica**, Boa Vista, p. 13-32, Mar. 2013.

ESTEVES, J. C. **Urbanidade e vitalidade nos espaços públicos em novas áreas residenciais verticalizadas**: estudo de casos em Londrina - PR e Ribeirão Preto - SP. São Carlos: Tese (Doutorado) Programa de Pós Graduação em Engenharia Urbana - Universidade Federal de São Carlos, 2022.

FARHA, L.; PORTER, B. Commodification over community: financialization of the housing sector and its threat to SDG 11 and the right to housing. In: ADAMS, B., et al. **Spotlight on Sustainable Development 2017 - Reclaiming policies for the public**. Beirut/Bonn/Ferney-Voltaire/Montevideo/New York/Penang/Rome/Suva: [s.n.], 2017. Cap. 11, p. 105-116.

FELDMAN, S. **Planejamento e zoneamento São Paulo: 1947-1972**. São Paulo: Edusp, FAPESP, 2005.

FERNANDEZ, R.; HOFMAN, A.; AALBERS, M. B. London and New York as a safe deposit box for the transnational wealth elite. **Environment and Planning A: Economy and Space**, v. 48, n. 12, p. 2443-2461, 2016.

FERREIRA, J. S. W. **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos**. 1. ed. São Paulo: FUPAM, 2012.

FIPE. **Panorama Regional Região Metropolitana de Ribeirão Preto (P5)**. FIPE/Secretaria de Desenvolvimento Regional. São Paulo, p. 171. 2021a.

FIPE. **Diagnóstico Região Metropolitana de Ribeirão Preto (P7)**. FIPE/Secretaria de Desenvolvimento Regional. São Paulo, p. 47. 2021b.

FIPE. **REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO: Produto 1 – Plano de Trabalho**. Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas/ Secretaria de Desenvolvimento Regional do Estado de São Paulo. São Paulo, p. 46. 2022a.

FIPE. **REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO: Produto 2,3 e 4**. São Paulo: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas/ Secretaria de Desenvolvimento Regional do Estado de São Paulo, 2022b.

FIPE. **REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO: Produto 5 – Panorama regional**. Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas/ Secretaria de Desenvolvimento Regional do Estado de São Paulo. São Paulo, p. 220. 2022c.

FIPE. **Índice Fipezap+ - Locação residencial**. FIPE. São Paulo, p. 24. 2022d.

FIRKOWSKI, O. L. C. F. Metrôpoles e Regiões Metropolitanas no Brasil: conciliação ou divórcio? In: FURTADO, B. A.; KRAUSE, C.; FRANÇA, K. C. B. **Território metropolitano, políticas municipais: por soluções conjuntas de problemas urbanos no âmbito metropolitano**. Brasília: Ipea, 2013. p. 21-51.

FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Campinas: Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) - IE-Unicamp, 2011.

FORREST, R.; KOH, S. Y.; WISSINK, B. **Cities and the super-rich: Real estate, elite practices, and urban political economies**. Hong Kong: Palgrave Macmillan, 2017.

FRANCISCO, A. Contribuição à história da urbanização de São José do Rio Preto-SP. **Tópos**, v. 5, n. 1, p. 119-142, 2011.

FRANCISCO, A. M. **Arquitetura e cidade: Habitação vertical em São José do Rio Preto - SP**. São Paulo: Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), 2007.

FRANCISCO, A. M.; FERNANDES, M. O PARQUE SETORIAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E A CONFORMAÇÃO DE UM SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS NA CIDADE CONTEMPORÂNEA. **Revista Tópos**, v. 6, n. (1), p. 130–148, 2012.

GARCIA, H. J. E. **São José do Rio Preto: Relatório sobre estudo de urbanização da cidade**. São José do Rio Preto. 1958.

GEHL, J. **Cidades para pessoas**. São Paulo: Perspectiva, 2015.

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

GOTTLIEB, S. C.; FREDERIKSEN, N. Deregulation as socio-spatial transformation: Dimensions and consequences of shifting governmentalities in the Danish construction industry. **Environment and Planning C: Politics and Space**, v. 38(3), p. 484–502, 2020.

GRAHAM, S. Luxified skies: How vertical urban housing became an elite preserve. **City**, v. 19, n. 5, p. 618–645, 2015.

GRAHAM, S.; HEWITT, L. Getting off the ground: On the politics of urban verticality. **Progress in Human Geography**, v. 37, n. 1, p. 72-92, Feb. 2013.

GRUBBAUER, M. The high-rise office tower as a symbol of globalization. In: GUGGENHEIM, M.; SÖDERSTRÖM, O. **Re-shaping Cities: How Global Mobility Transforms Architecture and Urban Form**. 1ª. ed. Londres: Routledge, 2009.

GUEDES, M. C.; CANTUÁRIA, G. Sustainable High Rise Buildings in Urban Zones. In: SAYIGH, A. **Sustainable high rise buildings in urban zones. Advantages, challenges and global case studies**. Switzerland: Springer International, 2017. p. 93-102.

HALBERT, L.; ATTUYER, K. Introduction: The financialisation of urban production: Conditions, mediations and transformations. **Urban Studies**, v. 53, n. 7, p. 1347-1361, 2016.

HARRIS, A. Vertical urbanisms: Opening up geographies of the three-dimensional city. **Progress in Human Geography**, v. 39, n. 5, p. 601-620, 2015.

HARVEY, D. **Condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 1993.

HARVEY, D. **O novo imperialismo**. São Paulo: Edições Loyola, 2003.

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.

HIRAYAMA, Y. Selling the Tokyo Sky: Urban Regeneration and Luxury Housing. In: FORREST, R.; KOH, S. Y.; WISSINK, B. **Cities and the Super-Rich: Real Estate, Elite Practices, and Urban Political Economics**. New York: Palgrave Macmillan, 2017. Cap. 10, p. 189-208.

HISTORIC ENGLAND. **Tall Buildings: Historic England Advice**. Historic Engalnd. Swindon, p. 42. 2022.

IACOVIELLO, M. Housing Wealth and Consuption. **The Federal Reserve Board, International Finance Discussion Papers**, Washington, v. 1027, 2011. Disponível em: <<https://www.federalreserve.gov/pubs/ifdp/2011/1027/ifdp1027.htm>>. Acesso em: 03 jul 2023.

IBGE. Cidades e estados do Brasil. **IBGE**, 2010a. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 29 Fev. 2024.

IBGE. Downloads. **Áreas Urbanizadas**, 2019. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/redes-geograficas/15789-areas-urbanizadas.html?=&t=downloads>>. Acesso em: 20 Out. 2023.

IBGE. PAIC - Pesquisa Anual da Indústria da Construção. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**, 2021a. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/industria/9018-pesquisa-anual-da-industria-da-construcao.html?edicao=36968&t=downloads>>. Acesso em: 12 Set. 2023.

IBGE. PAIC 2019: indústria da Construção mostra avanço de Serviços especializados e queda em Obras de infraestrutura. **AGÊNCIA IBGE NOTÍCIAS**, 2021b. Disponível em: <<https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/30973-paic-2019-industria-da-construcao-mostra-avanco-de-servicos-especializados-e-queda-em-obras-de-infraestrutura>>. Acesso em: 12 Set. 2023.

IBGE. **Áreas Urbanizadas do Brasil 2019**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

IBGE. Regiões Metropolitanas, Aglomerações Urbanas e Regiões Integradas de Desenvolvimento. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**, 2022. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/divisao-regional/18354-regioes-metropolitanas-aglomeracoes-urbanas-e-regioes-integradas-de-desenvolvimento.html?=&t=sobre>>. Acesso em: 07 Out. 2023.

IBGE. População e domicílios | Primeiros resultados. **Censo Demográfico**, 2023. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/22827-censo-demografico-2022.html?edicao=37225&t=resultados>>. Acesso em: 09 Mar. 2024.

IBGE. 1.1 - Domicílios recenseados por espécie. **Censo Demográfico**, 2023a. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/22827-censo-demografico-2022.html?edicao=37225&t=resultados>>. Acesso em: 29 Fev. 2024.

IEA. Banco de Dados. **Preços de Terras Agrícolas**, 2024. Disponível em: <<http://www.iea.agricultura.sp.gov.br/out/precosdeterraagricolas.php>>. Acesso em: 13 Nov. 2024.

ISRAEL, L. Faixa 3 do Minha Casa Minha Vida libera financiamento de até R\$ 350 mil. **Diário da Região**, 2023. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/economia/riopretoeregiao/faixa-3-do-minha-casa-minha-vida-libera-financiamento-de-ate-r-350-mil-1.1256226>>. Acesso em: 05 Mai. 2024.

ISRAEL, L. Grupo Emais celebra 25 anos com o lançamento do Ecoviva Vista Bela em Rio Preto. **Diário da Região**, 2024. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/economia/riopretoeregiao/bodas-de-prata-com-novidade-1.1953582>>. Acesso em: 05 Mai. 2024.

JENCKS, C. **The Language of Post-Modern Architecture**. New York: Rizzoli, 1977.

JORGE, M. D. A. Verticalização acelera, e São Paulo já possui mais apartamentos do que casas. **Jornal da Unesp**, 2022. Disponível em: <<https://jornal.unesp.br/2022/02/01/verticalizacao-acelera-e-sao-paulo-ja-possui-mais-apartamentos-do-que-casas/>>. Acesso em: 21 abr. 2023.

KLINK, J.; SOUZA, M. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 19, n. 39, p. 379-406, ago. 2017.

KOHL, S. More Mortgages, More Homes? The Effect of Housing Financialization on Homeownership in Historical Perspective. **Politics & Society**, v. 46, n. 2, p. 177–203, 2018.

LABDESIGN.TV. K NIGSBERGER VANNUCCHI ARQUITETOS | ARQUITETURA PAULISTA, série da AsBEA SP. **LABDESIGN.TV**, 2023. Disponível em: <<https://labdesign.tv/#:~:text=A%20K%C3%B6nigsberger%20Vannucchi%2C%20I%C3%A4nder%20no,constru%C3%A7%C3%B5es%20em%20todo%20o%20pa%C3%ADs.>>. Acesso em: 13 Jul. 2024.

LAPAVITAS, C. The financialization of capitalism: ‘Profiting without producing’. **City**, v. 17, n. 6, p. 792-805, Dec. 2013.

- LEES, L. Planetary gentrification and urban (re)development. **Urban Development Issues**, v. 61, p. 5-13, 2019.
- LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 2002.
- LEFEBVRE, H. **A produção do espaço**. [S.l.]: Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000), 2006.
- LEHRER, U.; MARCH, L. Vertical urbanism: high-rise buildings and public space. **Yhdyskuntasuunnittelu-Lehti**, v. 57, n. 4, p. 37-42, 2019.
- LEME, E. **Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto**. 15ª. ed. São José do Rio Preto: Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação, 2000.
- LENCIONI, S. A METAMORFOSE DE SÃO PAULO: o anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, jan./jun. 2011. 133-148.
- LENCIONI, S. Metropolização. **Revista GEOgrafia**, Niterói, v. 22, n. 48, p. 173-178, 2020.
- LEVIN, A. Estatuto da Metrópole (Lei nº 13.089/2015) e plano de desenvolvimento urbano integrado: instrumentos para a execução das políticas públicas metropolitanas. **Cadernos Jurídicos da Escola Paulista da Magistratura**, São Paulo, v. 20, n. 51, p. 71-91, 2019.
- LIMA, C. D. A.; MONASTERIO, L. **FAR Regulations and the Spatial Size of Brazilian Cities**. [S.l.]: SSRN, 2022.
- LIMA, R. N. D. D.; FERREIRA, A. R.; FRANÇA, C. D. A. **NOTA TÉCNICA Nº 02/2020**. NÚCLEO ESPECIALIZADO DE HABITAÇÃO E URBANISMO/ Defensoria Pública do Estado de São Paulo. São Paulo, p. 39. 2020.
- LIMA, V. The financialization of rental housing: Evictions and rent regulation. **Cities**, v. 105, n. 102787, Oct 2020.
- LIONG, J. T. et al. Space Grabs: Colonizing the Vertical City. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 44, n. 6, p. 1072-1082, Sep. 2020.
- LISBÔA, C. R. N. **A PRODUÇÃO RESIDENCIAL POR EMPRESAS PRIVADAS: SUA INFLUÊNCIA NO TERRITÓRIO URBANO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/ SP DE 2000 A 2015**. São Carlos: Dissertação (Mestrado) Programa de Pós Graduação em Engenharia Urbana - Universidade Federal de São Carlos, 2019.

LISBÔA, C. R. N.; CASTRO, C. M. P. D. A valorização territorial e predial em São José do Rio Preto entre os anos 2009 a 2017. **II Simpósio Nacional de Gestão e Engenharia Urbana, Blucher Engineering Proceedings**, Porto Alegre, 6, 2019. 376-383.

LISBÔA, C. R. N.; ROCHA, L. M. V.; CASTRO, C. M. P. D. PANORAMA DA APROVAÇÃO DE LOTES URBANOS NAS NOVAS REGIÕES. **ENAMPUR**, BELÉM, p. 50-100, mai 2023.

LITSEK, F. C. A.; RIBEIRO, T. F. O Termo Territorial Coletivo e a gestão comunitária da terra. **Observatório das Metrópoles**, 2021. Disponível em: <<https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/o-termo-territorial-coletivo-e-a-gestao-comunitaria-da-terra/>>. Acesso em: 08 Jul. 2023.

LOGAN, J. R.; MOLOTCH, H. L. **Urban fortunes: the political economy of place**. Berkeley: University of California Press, 1987.

MADDEN, D. J. Poor man's penthouse. **City**, v. 16, n. 3, p. 377-381, 2012.

MADDEN, D.; MARCUSE, P. **In defense of housing: the politics of crisis**. New York: Verso, 2016.

MARICATO, E. É a questão urbana, estúpido! **Le Monde Diplomatique**, Ago. 2013. Disponível em: <<https://diplomatique.org.br/e-a-questao-urbana-estupido/>>. Acesso em: 01 Mar. 2023.

MARQUES, F. Praça Cívica, apenas um sonho. **Diário da Região**, 2021b. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/opiniaio/riopretoemfoco/praca-civica-apenas-um-sonho-1.803509>>. Acesso em: 05 Ago. 2024.

MARQUES, V. Justiça nega pedido e libera audiências do Plano Diretor em Rio Preto. **Diário da Região**, 2020a. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/politica/justica-nega-pedido-e-libera-audiencias-do-plano-diretor-em-rio-preto-1.24344>>. Acesso em: 08 Mai 2024.

MARQUES, V. Aprovado, Plano Diretor projeta Rio Preto como uma cidade vertical. **Diário da Região**, 2020b. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/politica/aprovado-plano-diretor-projeta-rio-preto-como-uma-cidade-vertical-1.23650>>. Acesso em: 08 Mai. 2024.

MARRARA, T. **Estatuto da metrópole: lei 13.089/2015 comentada**. Ribeirão Preto: FDRP-USP, 2021.

MARSHALL, C. Pruitt-Igoe: the troubled high-rise that came to define urban America – a history of cities in 50 buildings, day 21. **The Guardian**, 2015. Disponível em: <<https://www.theguardian.com/cities/2015/apr/22/pruitt-igoe-high-rise-urban-america-history-cities>>. Acesso em: 25 Ago. 2023.

MCNEILL, D. The volumetric city. **Progress in Human Geography**, v. 44, n. 5, p. 815-831, 2020.

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.

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.

MEYER, R. M. P. Atributos da metrópole moderna. **São Paulo em perspectiva**, São Paulo, v. 14, n. 4, p. 3-9, 2000.

MIRELLA, L. Construtora MRV espera crescimento de 20% em 2021 em Rio Preto. **Diário da Região**, 2021. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/economia/construtora-mrv-espera-crescimento-de-20-em-2021-em-rio-preto-1.788898>>. Acesso em: 05 Mai 2024.

MIRELLA, L. Mercado imobiliário de Rio Preto mantém um ritmo aquecido neste ano. **Diário da Região**, 2022. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/economia/riopretoeregiao/mercado-imobiliario-de-rio-preto-mantem-um-ritmo-aquecido-neste-ano-1.1014605>>. Acesso em: 05 Mai. 2024.

MONBEIG, P. **Pioneiros e fazendeiros de São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1984.

MONTÈS, C.; APPERT, M.; DROZDZ, M. Enjeux de l'exploration culturelle des hauteurs urbaines. **Géographie et cultures**, v. 102, p. 5-14, 2017.

MOREIRA, F. G. P. et al. Between Laws and Trends: Unraveling the Dynamics of Vertical Housing Units' Development under Institutional Forces in the Brazilian Amazon. **Buildings**, v. 14(3), n. 727, 2024.

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.

- NETHERCOTE, M. Theorising vertical urbanisation. **City**, v. 22, n. 5-6, p. 657-684, 2018.
- NETHERCOTE, M. Melbourne's vertical expansion and the political economies of high-rise residential development. **Urban Studies**, v. 56, n. 16, p. 3394-414, 2019.
- NETHERCOTE, M. **Inside High-Rise Housing: Securing Home in Vertical Cities**. Bristol: Bristol University Press, 2022.
- NEW LONDON ARCHITECTURE; KNIGHT FRANK. **London Tall Buildings Survey 2020**. New London Architecture (NLA). Londres, p. 110. 2020.
- NORRIS, M.; LAWSON, J. Tools to tame the financialisation of housing. **New Political Economy**, 2022.
- OLÍMPIA. Olímpia inaugura o maior resort multipropriedade do Brasil. **Notícias**, 2021. Disponível em: <<https://www.olimpia.sp.gov.br/portal/noticias/0/3/5265/olimpia-inaugura-o-maior-resort-multipropriedade-do-brasil>>. Acesso em: Out. 19 2023.
- OLIVEIRA, J. Semcid entrega a Prefeitura o projeto de novo zoneamento para o Município. **Secretaria da Cidade**, 2023. Disponível em: <<https://site.sorriso.mt.gov.br/noticia/semcid-entrega-prefeitura-o-projeto-de-novo-zoneamento-para-o-municipio-64f094fa00d2a>>. Acesso em: 23 Out. 2023.
- OSCSNY. **Meltdown: The Housing Crisis and its Impact on New York State's Local Governments**. Office of the NEW YORK STATE COMPTROLLER. New York, p. 27. 2008.
- 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.
- OZER, M. There's No Place Like Home: The Commodification of Housing in London and Its Effects on the Right to Housing and to the City. **King's College London Law School Graduate Student Research Paper**, London, p. 35, 15 jun. 2020.
- PALLUDETO, A. W. A.; FELIPINI, A. R. Panorama da literatura sobre a financeirização (1992-2017): uma abordagem bibliométrica. **Economia e Sociedade**, 28 Mai. 2019. 313-337.
- PARIS, C. The Super-Rich and Transnational Housing Markets: Asians Buying Australian Housing. In: FORREST, R.; KOH, S. Y.; WISSINK, B. **Cities and the Super-Rich: Real Estate, Elite Practices, and Urban Political Economics**. New York: Palgrave Macmillan, 2017. Cap. 4, p. 63-84.

PENHA FILHO, C. A. **Contribuição para análise do Programa Minha Casa Minha Vida: um estudo do programa em São José do Rio Preto - SP.** Campinas: Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia, 2015.

PENHA FILHO, C. A. **Estratégias e Dinâmica de Acumulação das Incorporadoras Listadas (2010/2018).** Campinas: Tese (Doutorado) Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Econômico do Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas, 2020.

PIKETTY, T. **O Capital no século XXI.** Rio de Janeiro: Intrínseca, 2014.

PIRES, T. Como o mercado imobiliário ajudou a transformar Rio Preto em capital da região. **Diário da Região**, 2023. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/classificados/imoveis/como-o-mercado-imobiliario-ajudou-a-transformar-rio-preto-em-capital-da-regi-o-1.1057312>>. Acesso em: 23 Jul. 2023.

PROJETO TTC. Na Reta Final da Revisão do Plano Diretor, Prefeitura do Rio Apresenta Emendas para Alterar o Texto, Sob Intensas Críticas da Sociedade Civil. **Rio on Watch**, 2023. Disponível em: <<https://rioonwatch.org.br/?p=67263>>. Acesso em: 08 Jul. 2023.

PUSH. Direção: F. GERTTEN. Produção: M. JANGARD. Intérpretes: L. FARHA; S. SASSEN; S. STIGLITZ e R. SAVIANO. [S.l.]: WG FILM. 2019.

QUEIROZ, M. M. et al. Impacts of epidemic outbreaks on supply chains: mapping a research agenda amid the COVID-19 pandemic through a structured literature review. **Annals of Operations Research**, v. 319, p. 1159-1196, Jun. 2020.

RABAN, J. **Hunting Mister Heartbreak: A Discovery of America.** New York: Edward Burlingame Books/HarperCollins Publishers, 1991.

RIBEIRO, L. C. D. Q. **CIDADE, NAÇÃO E MERCADO: desafios societários da reforma urbana no Brasil.** Rio de Janeiro: Letra Capital, v. 2, 2018.

RIBEIRO, L. C. D. Q.; RIBEIRO, M. G. **Tendências da organização econômica dos espaços metropolitanos do Brasil.** Rio de Janeiro: Observatório das Metrôpoles, 2009.

RIO PRETO SHOPPING. o shopping. **Rio Preto Shopping**, 2024. Disponível em: <<https://www.riopretoshopping.com.br/shopping>>. Acesso em: 03 Abr. 2024.

RIZZATTI, M. et al. Mapeamento da COVID-19 por meio da densidade de Kernel. **Metodologias E Aprendizado**, v. 3, p. 44-53, 2020.

RNI. RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2023. **ESTADÃO RI**, 2024. Disponível em: <https://estadaori.estadao.com.br/wp-content/uploads/2024/03/rni-negocios-imobiliarios-sa-balanco-2024-03-21_01-37-05.pdf>. Acesso em: 12 Out. 2024.

ROLNIK,. **Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROLNIK, R. Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 37.3, p. 1058-66, May 2013.

ROLNIK, R. Ainda as contradições do Plano Diretor de São Paulo. **Rádio USP**, 2023. Disponível em: <<https://jornal.usp.br/radio-usp/ainda-as-contradicoes-do-plano-diretor-de-sao-paulo/>>. Acesso em: 08 Jul. 2023.

RONCAYOLO, M. **Les grammaires d'une ville (essai sur la genèse des structures urbaines à Marseille)**. Paris: EHESS, 1996.

ROSSI, A. **A Arquitetura da Cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

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, B. B. C.; BORGES, I.; COLPANI, B. s grandes incorporadoras no novo ciclo de expansão imobiliária (2017-2022): modelando a cidade-investimento na reconcentração da produção em São Paulo. In: RUFINO, B.; BORGES, I.; NAKAMA, V. **Financeirização e metropolização do espaço: imobiliário e infraestrutura sob domínio de grandes grupos econômicos**. Rio de Janeiro: Carta Capital, 2023. p. 278-311.

RUTLAND, T. The Financialization of Urban Redevelopment. **Geography Compass**, 2010. 1167–1178.

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, 2013.

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.

SANTOS, A. C. D. **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. **A urbanização brasileira**. São Paulo: HUCITEC, 1993.

SÃO PAULO. Plataforma Digitais dos PDUIs. **Plano de Desenvolvimento Integrado**, 2016. Disponível em: <<https://pdui.sp.gov.br/>>. Acesso em: 11 Out. 2023.

SÃO PAULO. **Código de Obras e Edificações Ilustrado**. Prefeitura de São Paulo. São Paulo, p. 158. 2017.

SÃO PAULO. Distritos Turísticos. **Secretaria de Turismo e Viagens**, 2021. Disponível em: <<https://www.turismo.sp.gov.br/onepage/distritos-turisticos>>. Acesso em: 19 Out. 2023.

SASSEN, S. **Expulsions: Brutality and Complexity in the Global Economy**. Cambridge: Belknap Press, 2014.

SAVAGE, M.; BAGNALL, G.; LONGHURST, B. **Globalisation and Belonging**. London: Sage, 2005.

SAVILLS. **What price the world? Trends in international real estate trading**. Savills World Research. London, p. 23. 2016.

SAVILLS. Value of global real estate rises 5% to \$326.5 trillion. **SAVILLS NEWS**, 2021. Disponível em: <[https://www.savills.co.uk/insight-and-opinion/savills-news/319145-0/value-of-global-real-estate-rises-5--to-\\$326.5-trillion](https://www.savills.co.uk/insight-and-opinion/savills-news/319145-0/value-of-global-real-estate-rises-5--to-$326.5-trillion)>. Acesso em: 21 jul. 2023.

SAVILLS. Global real estate universe in comparison, 2022. **Savills**, 2023. Disponível em: <<https://www.savills.com/impacts/market-trends/the-total-value-of-global-real-estate-property-remains-the-worlds-biggest-store-of-wealth.html>>. Acesso em: 03 Nov. 2023.

SAYRE, R. New York's Empire State Of Mind: The Colonization Of 'Up' Part I. **3 Quarks Daily**, 2011. Disponível em: <<https://3quarksdaily.com/3quarksdaily/2011/02/new-yorks-empire-state-of-mind-the-colonization-of-up-part-i.html>>. Acesso em: 29 Jul. 2023.

SCHARAGGER, R. The Perils Of Land Use Deregulation. **Virginia Public Law and Legal Theory Research Paper**, Virginia, v. 2021-11, Apr. 2021.

SCHINDLER, S. Governing the Twenty-First Century Metropolis and Transforming Territory. **Territory, Politics, Governance**, v. 3, n. 1, p. 7-26, Aug. 2014.

SEADE. SEADE PIB. **PIB Municipal**, 2021a. Disponível em: <<https://pib.seade.gov.br/municipal/>>. Acesso em: 14 Out. 2024.

SEADE. Economia. **SEADE MUNICÍPIOS**, 2021b. Disponível em: <<https://municipios.seade.gov.br/economia/>>. Acesso em: 14 Out. 2024.

SEADE. Painel. **SEADE CENSO 2022**, 2023. Disponível em: <<https://censo2022.seade.gov.br/>>. Acesso em: 10 Out. 2023.

SEADE. SEADE CENSO 2022. **População**, 2023a. Disponível em: <<https://censo2022.seade.gov.br/>>. Acesso em: 26 Fev. 2023.

SEADE. SEADE CENSO 2022. **Domicílios**, 2023b. Disponível em: <<https://censo2022.seade.gov.br/domicilios/>>. Acesso em: 26 Fev. 2023.

SECOVI-SP. Apartamentos ganham protagonismo em Rio Preto. **Secovi SP**, 2022. Disponível em: <<https://www.secovi.com.br/noticias/apartamentos-ganham-protagonismo-em-rio-preto/15718>>. Acesso em: 21 abr. 2023.

SEDURB. **DIAGNÓSTICO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO E EXPANSÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE SANTOS - DINÂMICA IMOBILIÁRIA**. Secretaria de Desenvolvimento Urbano. Santos, p. 36. 2021.

SEMPPLAN. **Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto - 2011**. Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto. 2011.

SEMPPLAN. **Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto - 2016**. Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto, p. 93. 2016.

SEMPPLAN. **Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto - 2021**. Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto, p. 109. 2021.

SEMPPLAN. **Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto - 2022**. Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto, p. 109. 2022.

SEMPPLAN. **Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto - 2023**. Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto, p. 113. 2023.

SEMPPLAN. **Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto - 2001**. Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto, p. 125. 2001.

SENATRAM. Frota de Veículos - 2024. **Ministério dos Transportes**, 2024. Disponível em: <https://www.gov.br/transportes/pt-br/assuntos/transito/conteudo-Senatran/F_Frota_por_UF_Municipio_ANO_FAB_MOD_Maio_2024.xlsx>. Acesso em: 13 Jul. 2024.

SENO, R. M. **São José do Rio Preto e o patrimônio edificado:** urbanismo, arquitetura e fisionomia da cidade (1920 – 1960). Campinas: Dissertação (mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias, Pós-Graduação em Urbanismo, 2018.

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.

SINDICONET. Verticalização de SJC - Nova Lei de zoneamento permite prédios de até 42 andares. **Sindiconet**, 2023. Disponível em: <<https://www.sindiconet.com.br/informese/verticalizacao-de-sjc-noticias-mercado>>. Acesso em: 23 Out. 2023.

SJRP. **Lei 3.933, de 15 de setembro de 1986. O coeficiente e aproveitamento de ocupação na área central compreendida entre as ruas Pedro Amaral, Independência, Avenida Alberto Andaló e Bady Bassitt, parte da Zona 4, passa a ser Índice 5 o Coeficiente e 50% a TO.** Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto. 1986.

SJRP. **Lei. 4.642, de 12 de fevereiro de 1990. Fica proibida a construção de prédios de apartamentos, com mais de um pavimento, no bairro residencial Romano Calil.** Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto. 1990a.

SJRP. **Lei 4.676, de 26 de maio de 1990. Fica permitida a construção de residência multifamiliares, obedecida a Lei nº 3504/84.** Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto. 1990b.

SJRP. **Lei 5135, de 24 de dezembro 1922. Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.** Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto. 1992.

SJRP. **Altera a Lei 5135/92, mantidas todas as suas demais disposições.** Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto. 1995.

SJRP. **Lei 7.490, de 30 de junho de 1999..Proíbe a construção multi-familiar e comercial com mais de dois pavimentos no quadrilátero compreendido pelas rua Pedro Amaral, Avenida Andaló, rua Independência e avenida Bady Bassitt.** Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto. 1999a.

SJRP. **Lei 7.491, de 30 de junho de 1999. Revoga os itens 5 e 6 do artigo 13, da lei 5.135/92 que prevê o tratamento como Z-10 das Avenidas Andaló/ Munia / Faria Lima, Juscelino Kubitscheck.** Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto. 1999b.

SJRP. **Lei 8.017, de 30 de junho de 2000. Altera redação do Artigo 2º da Lei 7491/99.** Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto. 2000a.

SJRP. **Lei 8.125, de 25 de setembro de 2000. Autoriza a construção de edifício-garagem no quadrilátero central da cidade.** Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto. 2000b.

SJRP. **Lei 11.277, de 11 de dezembro de 2012. Revoga em todos seus termos a Lei Municipal nº 8.017, de 30 de junho de 2000.** Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto. 2012.

SJRP. **Lei 11.585, de 15 de outubro de 2014. Altera a redação do Artigo 1º da Lei 11.277, de 11 de dezembro de 2012.** Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto. 2014.

SJRP. **Lei 13.709, de 14 de janeiro de 2021. Dispõe sobre o Zoneamento e as regras para o Uso e Ocupação do Solo no Município de São José do Rio Preto e dá outras providências.** Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto, p. 98. 2021.

SJRP. Região Metropolitana de São José do Rio Preto é aprovada pela Assembleia Legislativa. **Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto**, 2021. Disponível em: <<https://www.riopreto.sp.gov.br/regiao-metropolitana-de-sao-jose-do-rio-preto-e-aprovada-pela-assembleia-legislativa/#:~:text=O%20Projeto%20de%20Lei%20Complementar,conselho%20de%20desenvolvimento%20da%20regi%C3%A3o.>>. Acesso em: 11 Out. 2023.

SKLAIR, L. Iconic architecture and capitalist globalization. **City: analysis of urban trends, culture, theory, policy, action**, v. 10, n. 01, p. 21-47, 2006.

SMA. **ZEE Baixada Santista: zoneamento ecológico-econômico – setor costeiro da Baixada Santista**. Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo. São Paulo, p. 106. 2013.

SMDU. **Entenda as regras de PUOS de São Paulo**. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. São Paulo, p. 98. 2014.

SMITH, N. Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. **Journal of the American Planning Association**, v. 45, n. 4, p. 538-548, 1979.

SMOLKA, M. O.; MALERONKA, C. Building Rights and Municipal Finance – The Experience of São Paulo, Brazil. **URBANET**, 2019. Disponível em: <<https://www.urbanet.info/building-rights-and-municipal-finance-sao-paulo-brazil/>>. Acesso em: 17 Mai. 2024.

SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

SORENSEN, A. Building world city Tokyo: Globalization and conflict over urban space. **The Annals of Regional Science**, v. 37, p. 519–531, Aug. 2003.

SOUZA, G. O. C. **Parecer sobre a Nova Regionalização do Estado Região de Estado (Microrregião) de Penápolis**. SEADE. São Paulo, p. 99. 2022.

SOUZA, M. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: HUCITEC/ EDUSP, 1994.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. Grandes grupos econômicos, consumo e redefinição de centralidade urbana em cidades médias. 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. 107-131.

STATISTA. Gross value added of the real estate sector in the United Kingdom from 1990 to 2022. **Statista**, 2023. ISSN https://stats.oecd.org/Index.aspx?DatasetCode=SNA_TABLE1. Disponível em: <<https://www.statista.com/statistics/760134/real-estate-sector-gross-value-added-in-the-uk/>>. Acesso em: 13 mai. 2023.

STEADMAN, P. Density and Built Form: Integrating ‘Spacemate’ with the Work of Martin and March. **Environment and Planning B Planning and Design**, v. 41, n. 2, p. 341-358, Apr. 2014.

STEPHENS, M. Mortgage Market Deregulation and its Consequences. **Housing Studies**, v. 22, p. 201-220, 2007.

TARRAF. **DUO JK Magazine**. Tarraf Empreendimentos. São José do Rio Preto, p. 58. 2018.

TARRAF. Borghese Boulevard 2: novo lançamento TARRAF em Rio Preto. **TARRAF**, 2022. Disponível em: <<https://tarraf.com.br/blog/financas-e-investimentos/borghese-boulevard-2-novo-lancamento-tarraf-em-rio-preto>>. Acesso em: 25 Ago. 2024.

TARRAF. Empreendimentos. **Tarraf**, 2023a. Disponível em: <<https://tarraf.com.br/empreendimentos>>. Acesso em: 08 Set. 2023.

TARRAF. Tarraf Square: maior empreendimento imobiliário da história de Rio Preto! **Empreendimentos**, 2023b. Disponível em: <<https://tarraf.com.br/blog/empreendimentos/tarraf-square-maior-empreendimento-imobiliario-da-historia-de-rio-preto>>. Acesso em: 31 Ago. 2024.

TAUNAY, A. D. E. **Céus e Terras do Brasil (Viagens de Outrora; Paisagens Brasileiras)**. São Paulo: Melhoramentos, 1948.

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.

THEMED ENTERTAINMENT ASSOCIATION. **Theme Index and Museum Index: The Global Attractions Attendance Report**. TEA/AECOM. [S.l.], p. 44. 2023.

TOPALOV, C. **La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis**. Cidade do México: Edicol, 1979.

TRF4. Portal Unificado da Justiça Federal da 4ª Região. **JFRS condena ex-gerente da Caixa e cinco pessoas em ação envolvendo fraude em financiamentos**, 2019. Disponível em: <https://www.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=noticia_visualizar&id_noticia=24892>. Acesso em: 22 jun. 2023.

UEDA, G. S. **Verticalização das cidades brasileiras: uma desconstrução do espaço social**. São Carlos: Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de São Carlos, 2014.

UEDA, P. R. S. **O papel da produção da habitação social em São José do Rio Preto na consolidação do dispositivo Zona Norte**. São Carlos: Tese (doutorado) - Universidade Federal de São Carlos, 2021.

UN HABITAT. **World Cities Report 2022: Envisaging the Future of Cities**. United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). Nairobi, p. 422. 2022.

UNITED NATIONS. **Report of the Special Rapporteur on Adequate Housing as a Component of the Right to an Adequate Standard of Living, and on the Right to Non-discrimination in This Context**. UN Human Rights Council. New York, p. 22. 2017.

UNITED NATIONS. **World Urbanization Prospects: The 2018 Revision**. Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2019). New York, p. 1-126. 2019.

VALENCIA, N. Miguel Lawner sobre guetos verticais: "A precariedade habitacional agora se estende à classe média". **Archdaily**, 2017. Disponível em: <archdaily.com.br/br/882920/miguel-lawner-sobre-guetos-verticais-a-precariade-habitacional-agora-se-estende-a-classe-media>. Acesso em: 25 Ago. 2023.

VASCONCELOS, L. A. T. **Desenvolvimento economico e urbanização nas regiões administrativas de São Jose do Rio Preto e de Araçatuba**. Unicamp: Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia, 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.

VITAL, G. Rio Preto cresce para o alto. **Diário da Região**, 2021. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/classificados/imoveis/rio-preto-cresce-para-o-alto-1.21931>>. Acesso em: 05 Mai. 2024.

WEBER, R. **From Boom to Bubble. How Finance Built**. Chicago: University of Chicago Press, 2015.

WEINSTOCK, L. R. **Introduction to U.S. Economy: Housing Market**. Congressional Research Service (CRS). Washington, p. 3. 2023.

WIJBURG, G. The de-financialization of housing: towards a research agenda. **Housing Studies**, v. 8, p. 1276-1293, Apr 2020.

WIJBURG, G.; AALBERS, M. B.; HEEG, S. The Financialisation of Rental Housing 2.0: Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation. **Antipode**, v. 50, n. 4, p. 1098-1119, 2018.

ZANETTI; FOLHAPRESS. Folha de São Paulo. **Condomínio-fantasma**, 2015. Disponível em: <<https://fotografia.folha.uol.com.br/galerias/40079-condominio-fantasma>>. Acesso em: 18 Fev. 2024.

ZWAN, N. V. D. Making Sense of Financialization. **Socio-Economic Review**, n. 12, p. 99-129, January 2014.