



**ENAN
PUR 2023**
Belém 22 a 26 de maio



Panorama da aprovação de lotes urbanos nas novas regiões metropolitanas do interior paulista

Cristian Roberto Nazareth Lisbôa
Universidade Federal de São Carlos

Luciani Maria Vieira Rocha
Universidade Federal de São Carlos

Carolina Maria Pozzi de Castro
Universidade Federal de São Carlos

Sessão Temática 3: Redes de cidades e a questão metropolitana no Brasil

Resumo. Ao longo dos últimos anos, as cidades médias têm atraído intensa atividade imobiliária, em especial o parcelamento do solo, promovendo muitas vezes uma expansão urbana dispersa, vazios urbanos e segregação socioespacial. São apontadas como razões o estoque de terras maiores, em comparação às grandes cidades, preços mais acessíveis, boas rodovias e infraestrutura, menores custos de vida e de produção. Neste artigo apresentamos um panorama da produção de lotes urbanos no estado de São Paulo, a partir de dados publicados pelo GRAPROHAB, incorporados em SIG, entre 2010 e 2021, tendo como recorte territorial a nova regionalização do estado. Foi possível identificar que o interior do estado concentra a maior produção. A campeã no ranking é São José do Rio Preto, município sede da recente Região Metropolitana, seguida por Ribeirão Preto, município-sede da Região Metropolitana de Ribeirão Preto. Estas duas novas regiões metropolitanas, cujos PDUIs estão em elaboração, totalizam 71 municípios, concentram 5,8% da população e cerca de 19% da aprovação de lotes no estado. A pesquisa aponta semelhanças e contrastes na produção do espaço urbano, considerando a aprovação de lotes nos municípios dessas duas regiões metropolitanas do interior paulista.

Palavras-chave. Aprovação de lotes urbanos; Expansão urbana nas cidades médias; Nova regionalização do Estado de São Paulo; Região Metropolitana de São José do Rio Preto; Região Metropolitana de Ribeirão Preto.

Overview of urban lot approvals in the new metropolitan regions of São Paulo's interior

Abstract. *Over the last few years, medium-sized cities have attracted intense real estate activity, especially land subdivision, often promoting dispersed urban expansion, urban voids, and socio-spatial segregation. The reasons given are the larger land stock compared to large cities, more affordable prices, good roads and infrastructure, lower living and production costs. In this paper we present an overview of the production of urban plots in the state of São Paulo, based on data published by GRAPROHAB, incorporated into GIS, between 2010 and 2021, having as territorial cut out the new regionalization of the state. It was possible to identify that the interior of the state concentrates the largest production. The champion in the ranking is São José do Rio Preto, headquarters city of the recent Metropolitan Region, followed by Ribeirão Preto, headquarters city of the Ribeirão Preto Metropolitan Region. These two new metropolitan regions, whose PDUIs (Integrated Urban Development Plans) are under elaboration, total 71 municipalities, concentrate 5.6% of the population and about 19% of the lot approvals in the state. The research points out similarities and contrasts in the production of urban space, considering the approval of lots in the municipalities of these two metropolitan regions in the interior of São Paulo State.*

Keywords: *Urban land approvals; Urban expansion in medium-sized cities; New regionalization of the State of São Paulo; São José do Rio Preto Metropolitan Region; Ribeirão Preto Metropolitan Region.*

Panorama de la aprobación de lotes en las nuevas regiones metropolitanas del interior de São Paulo

Resumen. *En los últimos años, las ciudades medianas han atraído una intensa actividad inmobiliaria, especialmente la subdivisión de terrenos, promoviendo a menudo la expansión urbana dispersa, los vacíos urbanos y la segregación socioespacial. Las razones que se aducen son el mayor stock de tierra, en comparación con las grandes ciudades, precios más accesibles, buenas carreteras e infraestructuras, menores costes de vida y de producción. En este trabajo presentamos un panorama de la producción de parcelas urbanas en el Estado de São Paulo, a partir de los datos publicados por GRAPROHAB, incorporados en SIG, entre 2010 y 2021, teniendo como recorte territorial la nueva regionalización del estado. Se pudo identificar que el interior del estado concentra la mayor producción. La campeona de la clasificación es São José do Rio Preto, ciudad sede de la reciente Región Metropolitana, seguida de Ribeirão Preto, ciudad sede de la Región Metropolitana de Ribeirão Preto. Estas dos nuevas regiones metropolitanas, cuyos PDUI (Plan de Desarrollo Urbano Integrado) están en elaboración, suman 71 municipios, concentran el 5,6% de la población y cerca del 19% de las aprobaciones de lotes en el estado. La investigación señala similitudes y contrastes en la producción del espacio urbano, considerando la homologación de parcelas en los municipios de estas dos regiones metropolitanas del interior del Estado de São Paulo.*

Palabras clave: *Homologación de parcelas urbanas; Expansión urbana en ciudades medias; Nueva regionalización del Estado de São Paulo; Región Metropolitana de São José do Rio Preto; Región Metropolitana de Ribeirão Preto.*

Introdução

As cidades médias do interior paulista são polos regionais atrativos, sobretudo em consequência de seu desenvolvimento socioeconômico, de sua infraestrutura e acessibilidade, dos fluxos de capitais, mercadorias e de sua população. Somam-se a elevação da renda e a consequente redução da pobreza decorrente das transformações econômicas e sociais vivenciadas nas últimas décadas.

Se comparado às grandes capitais, dispõe de estoque de terras maior de áreas propícias à expansão com valores menores do que os operados na capital e cidades do entorno (Figura 1). Comparando o valor dos terrenos nas cidades da Grande São Paulo com os terrenos localizados no interior, constata-se uma diferença de preço de 50% (ZAP IMÓVEIS, 2007). Além disso, apresentam menores custos de produção, de vida, contam com boa oferta de mão-de-obra, empresas prestadoras de serviços e infraestrutura, como boas rodovias, saneamento e sistemas de comunicação.

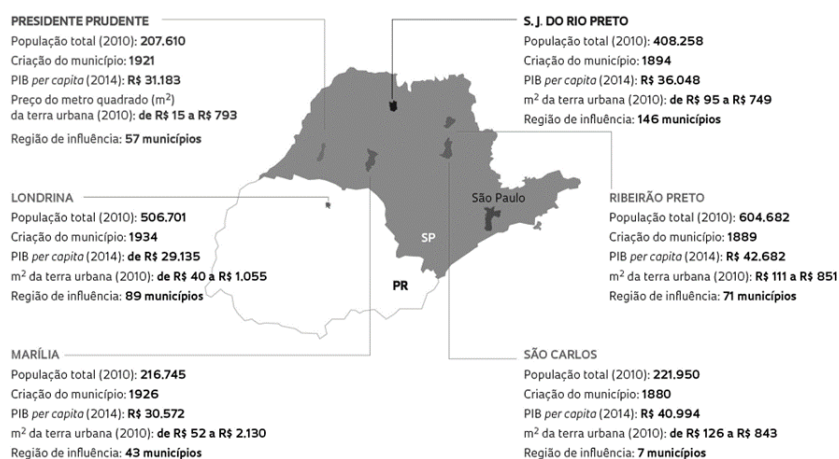


Figura 1. Preço do metro quadrado (m²) da terra urbana em cinco cidades de porte médio paulistas - 2010 (fonte: adaptado de Fioravante, 2017).

São cidades economicamente estruturadas pelos setores de prestação de serviços, comércio, agronegócio e agroindústria, que por sua vez estabelecem uma relação diferente das cidades industriais e, por fim, tem sua estrutura fundiária rural baseada nas pequenas e médias propriedades.

Tais condições, associadas à intensa atividade imobiliária, em especial o parcelamento do solo, promovida por empresas locais e de outras regiões, tem contribuído para a dinamização e ampliação do mercado do solo (LISBÔA, 2019), elemento fundamental para o contínuo fluxo de geração de riqueza, calcado na reprodução da capital e, como defende Harvey (2013, p.538), se valendo da “terra como puro bem financeiro”.

Este movimento foi impulsionado, sobretudo após o início do Programa Minha Casa Minha Vida, instituído em 2009, uma combinação entre políticas anticíclica e habitacional, cujos resultados atingiram níveis e valores muito superiores aos que ocorreram ao longo do período do Banco Nacional da Habitação (BNH), configurando-se como o maior programa configurou-se como o maior programa habitacional da história brasileira (FIX, 2011, MARICATO, 2014).

No estado de São Paulo, desde o início da década de 1990, a implantação de empreendimentos habitacionais, sejam eles loteamentos, desmembramentos, conjuntos habitacionais ou condomínios, passam pelo crivo do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB). Este órgão define critérios claros e objetivos para este tipo de produção no território e seus dados são fontes relevantes para o estudo da produção imobiliária.

Com o objetivo de apresentar o nível de atividade ligada ao parcelamento do solo no estado de São Paulo, este artigo traz a distribuição da aprovação de lotes urbanos, tendo como recorte espacial a nova regionalização estadual, em especial as novas Regiões Metropolitanas do interior: São José do Rio Preto e Ribeirão Preto, verificando o grau de produtividade por município e suas possíveis correlações e semelhanças.

Estas duas regiões apresentam as maiores quantidades de lotes aprovados no estado em comparação com as demais regiões metropolitanas, sendo as únicas localizadas fora da Macrometrópole Paulista. Segundo Pasternak e Bógus (2019) a Macrometrópole Paulista é o território que abriga 50% da área urbanizada do estado, compreendido pela capital, além das regiões metropolitanas de Campinas, do Vale do Paraíba e Litoral Norte, de Sorocaba, da Baixada Santista, de Piracicaba e de Jundiaí.

Além disso, o texto busca analisar a dinâmica da produção de lotes nas Regiões Metropolitanas de São José do Rio Preto e Ribeirão Preto, cujas cidades-sede são as campeãs no ranking estadual, considerados os dados por município, a literatura produzida sobre o tema das cidades médias e especificamente sobre as regiões e os Planos de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) em elaboração.

Para tanto, foram utilizados os dados do GRAPROHAB, no período entre 2010 e 2021, obtidos junto ao Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (SECOVI-SP) por meio do seu setor de Economia e Estatística. Os dados levantados totalizaram 1.472.926 lotes, distribuídos em 581 municípios, do total de 645 do estado. Dentre os municípios sem produção no período estudado, destacam-se os localizados na região litorânea e na porção sul do estado.

As informações da produção total de lotes foram incorporadas em um Sistema de Informação Geográfica (SIG), utilizando o software QGIS. Os dados foram alocados e categorizados em intervalos de classes por quantidade de lotes produzidos, utilizando o método de classificação de valores por Quebras Naturais (*Jenks*), disponibilizado pelo software.

Este método, segundo Peyré-Tartaruga (2009, p.407) “utiliza um algoritmo iterativo, que procura reduzir a variância dentro dos grupos e maximizar a variância entre os diferentes grupos”, ou seja,

pode ser utilizado quando os dados não estão uniformemente distribuídos, ou apresentam diferenças significativas em seus valores.

Deste modo, para a definição dos intervalos de classe nos mapas produzidos, determinou-se uma classificação em seis níveis, os dados foram então hierarquizados em um gradiente de cores vermelho, ou seja, quanto maior a quantidade de lotes registradas, mais escura é a sua cor, para os municípios que não registraram produção a cor estabelecida foi o cinza.

O texto está estruturado em seis seções: Introdução; produção do espaço urbano nas cidades médias do interior; a nova regionalização do estado de São Paulo; panorama da aprovação de lotes pelo GRAPROHAB no estado por região, entre 2010 e 2021; dinâmicas urbanas e aprovação de lotes nas Regiões Metropolitanas de Ribeirão Preto e São José do Rio Preto e considerações finais.

1. Produção do espaço urbano nas cidades médias do interior

A desconcentração econômica e industrial ocorrida nas metrópoles, desde meados da década de 1970 no Brasil, revelou novos padrões de urbanização, fortaleceu a importância das cidades do interior, em especial as cidades médias, como polos de desenvolvimento populacional e econômico.

O processo de dispersão industrial teve implicações na estruturação da rede urbana paulista, alterando as dinâmicas econômicas com maior urbanização e concentração de população urbana nas cidades médias, que apresentam crescimento demográfico maior em relação à Região Metropolitana de São Paulo (FRASCA E CASTRO, 2007).

Ao longo dos últimos anos, estas cidades têm experimentado intensas transformações em sua estrutura intraurbana, cujo cenário é marcado por dinâmicas socioeconômicas e territoriais características. As cidades médias do interior paulista, cuja expansão urbana continua se dando, são objeto de estudo privilegiado, cada qual com suas especificidades que, de modo geral, reproduzem as contradições sociais e ambientais da capital.

A expressão do processo de urbanização, segundo Sposito e Chatel (2015), é o movimento de concentração dos homens e das atividades em um lugar, a cidade, que passa a atrair mais pessoas e atividades. Segundo as autoras, esse processo é movido por duas dinâmicas, a concentração e a dispersão ao mesmo tempo, pois se amplia combinando setores de alta concentração com outros de baixa concentração e vazios urbanos, tendo a possibilidade de locomoção como fator que possibilita a dispersão.

Seguindo ainda com Sposito & Chatel (2015), em estudo desenvolvido para observar a expansão urbana a partir das formas dos aglomerados, as autoras concluem que os tecidos urbanos estão se espalhando de modo significativo no Brasil, fato que tem os interesses fundiários e imobiliários na produção do espaço urbano como causa importante.

Para Abramo (2007), a característica das cidades modernas é a configuração mista, atribuindo ao modelo de cidade mediterrâneo o intensivo uso do solo, que se configura como uma cidade compacta; e ao modelo anglo-saxão a configuração da cidade difusa com baixa densidade e uso do solo extensivo.

Segundo o autor, nas cidades latino-americanas, a produção da cidade concilia as duas formas, configurando-se como uma cidade COM-FUSA. A expansão urbana simultaneamente difusa e compacta seria explicada pelas estratégias do mercado na criação de produtos diferenciados que alimentam o desejo de compra em públicos diversos.

Pesquisas anteriores classificam como dispersa e excludente a característica da produção do espaço urbano das cidades médias ao longo dos últimos anos. Em São José do Rio Preto (Bueno, 2003, Teodózio, 2008 e Lisbôa, 2019) e em Ribeirão Preto (Silva, 2017 e Zamboni, 2018)

identificam que a ocupação do solo por diferentes tipos de parcelamento gerou vazios urbanos e promoveu urbanização fragmentada na área rural.

Analisando a estruturação dos tecidos urbanos das cidades médias, Otero (2016) em Bauru, Piracicaba, São José do Rio Preto e, Zamboni (2019) em Ribeirão Preto, concluem que houve uma acelerada expansão urbana a partir dos anos 2000, movida pelos interesses imobiliários com a oferta de empreendimentos voltados a públicos variados, com força suficiente para moldar a legislação e os valores da terra, impactando nos fluxos e dinâmicas urbanas.

Segundo os autores, essa facilidade da mobilidade do transporte rodoviário de passageiros, em transporte coletivos e principalmente individual, foi o que garantiu viabilidade à implantação de empreendimentos do tipo condomínios e loteamentos fechados que levaram ao espraiamento dos tecidos urbanos.

Para Polidoro *et al.* (2012), os limites do perímetro urbano são alterados conforme o interesse de agentes privados na produção do espaço, que se dá de modo desigual, promove segregação socioespacial e possibilita a especulação imobiliária. O custo para a manutenção das infraestruturas urbanas fica com o poder público.

Estudando o processo de expansão urbana da cidade de Londrina, o autor verificou a existência dos fenômenos de dispersão e distribuição ineficiente de infraestrutura, levando a uma desigual qualidade de vida para a população no território.

De acordo com Sposito e Chatel (2015), há uma tendência à dispersão no processo de urbanização nas cidades de porte médio. Esta tendência é mais evidente que nas grandes metrópoles, os interesses que orientam a expansão são os mesmos, no entanto há estoque de terras mais baratas.

Para as autoras são os interesses fundiários e imobiliários, estimulados pela facilidade de transporte e comunicação que fazem a cidade expandir o território mais do que demograficamente, criando áreas distantes, mas ainda com possibilidade de acesso.

Segundo Villaça (1998) o espaço intraurbano é estruturado fundamentalmente pelas condições de deslocamento do ser humano, como no deslocamento casa/trabalho, casa/compras, casa/lazer e casa/saúde, enquanto a estruturação do espaço regional e os arranjos de municípios por rede de influência são derivados da facilidade e necessidade do deslocamento de cargas e serviços de maior complexidade que somente as maiores cidades oferecem.

No caso dos arranjos urbanos do interior, as pequenas cidades estabelecem as duas relações apontadas por Villaça (1998), tendo as estradas como conexão, funcionam como um bairro residencial mais afastado, dependendo significativamente da cidade sede de uma região para encontrar trabalho, comércio e diversos serviços de média e alta complexidade.

Nesses arranjos, em geral, enquanto a cidade polo é a que mais cresce, à medida que novos investimentos são implantados, as cidades limítrofes também registram ganhos populacionais significativos, enquanto as cidades mais distantes caracterizam-se como áreas expulsórias de população, desenhando uma desigualdade regional que se expressa nos indicadores de desenvolvimento, assim como no crescimento populacional, conforme afirmam Dedecca, Montali e Baeninger (2009), ao estudar o polo econômico no entorno de São José do Rio Preto.

A promoção da cooperação de diferentes níveis de governo em uma região, de modo a aperfeiçoar a aplicação dos recursos públicos a ela destinados, tornaria possível promover a redução das desigualdades sociais e regionais, essa é a premissa apregoada pela organização das regiões administrativas em uma instância intermediária entre o estado e os municípios.

A gestão urbana na Constituição Federal é atribuída aos municípios, indicando que o plano diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. A Constituição Federal traz também as diretrizes para a governança interfederativa, atribuindo ao estado a possibilidade de instituir, mediante lei complementar, regiões metropolitanas, aglomerações

urbanas e microrregiões, constituídas por agrupamentos de municípios limítrofes, para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum (Brasil, 1988).

A política urbana municipal foi regulamentada pelo Estatuto da Cidade, Lei 10.257 de 2001, onde o processo de elaboração ou revisão do plano diretor foi obrigado a incorporar a dimensão da participação da sociedade. No texto da lei o planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões é definido como um dos instrumentos da política urbana (Brasil, 2001).

Somente em 2015, o Estatuto da Metrópole, Lei 13.089 de 2015, trouxe a regulamentação para a gestão interfederativa conforme apregoado pela Constituição de 88, adotando a mesma obrigatoriedade de garantir a participação da sociedade no processo de planejamento (Brasil, 2015).

Segundo o Estatuto da Metrópole, as regiões metropolitanas e as aglomerações urbanas devem definir as Funções Públicas de Interesse Comum (FPIC) e elaborar o PDUI (Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado). O PDUI é, segundo a lei, um processo permanente de planejamento participativo para a construção de um instrumento de viabilização econômico-financeira e gestão, com diretrizes para o desenvolvimento territorial estratégico e projetos estruturantes de uma região.

O PDUI de cada região deve definir o conjunto de ações e políticas para a solução de problemas ou desenvolvimento de potenciais identificados, que possam trazer desenvolvimento a todos os municípios. Quanto às microrregiões, cabe a decisão do colegiado de gestão adotar ou não a implementação do PDUI.

A gestão de uma região administrativa regional que caminhe no sentido da diminuição das desigualdades regionais, demanda a incorporação do conceito de cooperação entre os municípios, o que traz alguma dificuldade mediante a disparidade de recursos técnicos e financeiros entre as cidades integrantes de uma região.

Salata e Ribeiro (2022) relatam que as regiões metropolitanas brasileiras apresentam em geral um quadro de miséria crônica e extrema desigualdade social, afirmando que os modelos de gestão nas experiências das regiões metropolitanas não conseguiram romper com a lógica de acumulação de riqueza e miséria convivendo lado a lado, o território urbano dessas cidades é permeado por profundas barreiras aos direitos basilares, desde o acesso a infraestrutura e serviços públicos de qualidade, a oferta de habitação adequada aos altos índices de violência urbana

Os autores afirmam que as desigualdades nesses territórios assumem métricas desproporcionais, vide a desigualdade de renda média vigente nas metrópoles brasileiras, onde o rendimento médio de R\$ 7.582,75 dos 10% mais ricos, é 19,1 vezes superior ao rendimento médio de R\$396,10 da população que representa os 40% mais pobres.

Os avanços no planejamento, na gestão e na governança das RMs, segundo Costa (2019), passam pela articulação de diversos fatores, que podem configurar um ambiente favorável ou não ao desenvolvimento regional. Neste contexto a mobilização e existência de debates em torno da gestão compartilhada das FPICs traz muitos desafios e são fundamentais para a construção dos PDUIs como planos efetivos para o desenvolvimento de todas as cidades de uma região.

Após a promulgação do Estatuto da Metrópole, algumas novas regiões metropolitanas foram criadas e os estados avançam da elaboração dos PDUIs das regiões já existentes, atendendo às exigências da nova lei: estar formalizadas e delimitadas, mediante lei complementar estadual; ter estrutura de governança interfederativa própria; e ter seu PDUI aprovado por meio de lei estadual.

De acordo com Costa (2019) muitas das RMs buscaram se (re)estruturar, revisando suas leis instituintes e elaborando seus PDUIs, mas no quadro geral são poucas as regiões que já aprovaram o seu plano de desenvolvimento.

Algumas novas regiões foram criadas nos últimos anos, principalmente no estado de São Paulo e Paraná, hoje totalizam 77 regiões metropolitanas em todo o Brasil, sendo que poucas têm o seu PDUI elaborado e aprovado. O prazo previsto de 3 anos para aprovação dos PDUIS no Estatuto da Metrópole foi revogado em 2018 pela Lei 13.683, de junho de 2018 (Brasil, 2018), o que pode ter reduzido o ritmo dos estados na adequação dos planos. Segundo Costa (2019), menos de 30% das RMs iniciaram seus processos de elaboração de PDUIs.

O estado de São Paulo propôs uma nova regionalização com a delimitação de novas regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e regiões de estado ou microrregiões. Os PDUIs estão sendo elaborados pelos técnicos da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), contratada pela Secretaria de Desenvolvimento Regional do estado de São Paulo (SDR), para realizar os PDUIs das regiões metropolitanas e das aglomerações urbanas, novas e existentes.

Os processos são publicizados de maneira online, com divulgação de documentos produzidos, cronograma de audiências públicas, que ocorrem presencialmente e são transmitidas ao vivo. A população pode também enviar propostas pelo site de cada região.

As novas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas no interior do estado de São Paulo, como todas as outras, tem um grande desafio na construção de uma governança que garanta o desenvolvimento com diminuição das desigualdades regionais. Com a rede urbana composta pela maioria de pequenos municípios que mantém uma dependência significativa do município maior.

Segundo Braga e Pateis (2003) mais de dois terços dos 73 municípios, criados nos sete primeiros anos da década de 1990, possuíam população inferior a cinco mil habitantes em 2003. As estimativas de população enviadas ao TCU em 2021, apontam que 1429 municípios possuem população inferior a cinco mil habitantes. Estimativas populacionais de 2020, apontam que, na recém-criada RM de São José do Rio Preto, 23 dos 31 municípios integrantes (61%) têm menos de 10.000 habitantes (IBGE, 2021 e SEADE, 2021).

Os planos de desenvolvimento prometem trazer propostas para o fortalecimento das centralidades urbanas nos pequenos municípios, capazes de promover diversificação de emprego, comércio, serviços públicos e privados, habitação e equipamentos coletivos, cultura e lazer. Além disso, propõem-se a orientar a ocupação urbana, melhorar a distribuição das atividades no território, garantir abastecimento de água e conservação ambiental.

A implantação da nova regionalização do estado ainda está em trâmite, sendo debatida em cada região e incorporando sugestões, inclusive de alteração das divisas regionais, com a inclusão ou exclusão de municípios. Desta forma, a nova regionalização proposta pelo estado de São Paulo apresentada a seguir, considera os documentos publicados pelo governo do estado até o momento.

2. A nova regionalização do estado de São Paulo

A nova regionalização administrativa proposta pelo governo estadual de São Paulo, segundo relatório da Fundação SEADE, foi fruto de estudo que considerou a análise da atratividade dos municípios, o grau de interação e o fluxo migratório entre eles, com objetivo de fomentar o desenvolvimento socioeconômico regional e aperfeiçoar a integração entre as gestões e entidades públicas estadual e municipais, bem como sociedade civil e o governo do estado de São Paulo (SEADE, 2021).

A proposta para a nova divisão territorial procurou manter a divisão atual das regiões do estado, respeitando as regiões metropolitanas e aglomerações urbanas existentes e, utilizando como referência para as novas regiões, os limites das regiões administrativas, as regiões de governo e as sugestões colhidas pelos técnicos da Secretaria de Desenvolvimento Regional nas audiências públicas promovidas pelo estado no processo.

Segundo o relatório estadual (SEADE, 2021) a metodologia utilizada teve como base os estudos e dados produzidos pelo Seade e pelo IBGE: o Projeto Dispersão Urbana (SEADE, FAU/USP e

FAPESP), que estudou os deslocamentos pendulares entre os municípios, sob a coordenação do Prof. Nestor Goulart Reis; o Estudo da Rede Urbana Paulista (SEADE), que propõe uma hierarquia dos centros urbanos pelo grau de centralidade; e o REGIC 2018 - Pesquisa Região de Influência das Cidades (IBGE) que classifica os municípios pelo grau de atratividade e níveis de interação.

Com base nos estudos de deslocamentos pendulares foram definidos **três grupos de eficiência migratória**: grupo 1- municípios com pendularidade negativa, que são aqueles tipicamente “exportadores” de população (municípios “dormitórios”); grupo 2 - municípios com pendularidade positiva, que são aqueles tipicamente “importadores” de população e grupo 3 - municípios com pendularidade positiva intensa, que são aqueles fortemente “importadores” de população (SEADE, 2021).

Na caracterização de cada região são indicadas a porcentagem de municípios classificados em cada um dos três grupos. Esses dados auxiliaram na compreensão da lógica da interação em uma região em torno de um município polo, dado pela pesquisa REGIC (IBGE, 2018) que revela a hierarquia da rede urbana brasileira.

Por meio da análise dos níveis de interação regional, das divisões administrativas atuais e a contribuição dos municípios em audiências, a Nova Regionalização do Estado de São Paulo (SEADE, 2021), propõe na configuração atual 32 unidades regionais enquadradas em três níveis:

- Região de Estado (RE) - Microrregião, pequena interação regional
- Aglomeração Urbana (AU) - de pequena a média interação regional
- Região Metropolitana (RM) - de média a grande interação regional)

Entre as regiões, sete permanecem como estão por serem aglomerações urbanas e regiões metropolitanas já constituídas formalmente, outras passam de aglomeração urbana a região metropolitana. Arranjos populacionais com menor grau de interação regional passam a ser regiões de estado ou microrregiões, assumindo a divisão das regiões de estado, sub-regionais das regiões administrativas atuais, definindo assim a nova regionalização do estado (Figura 2).

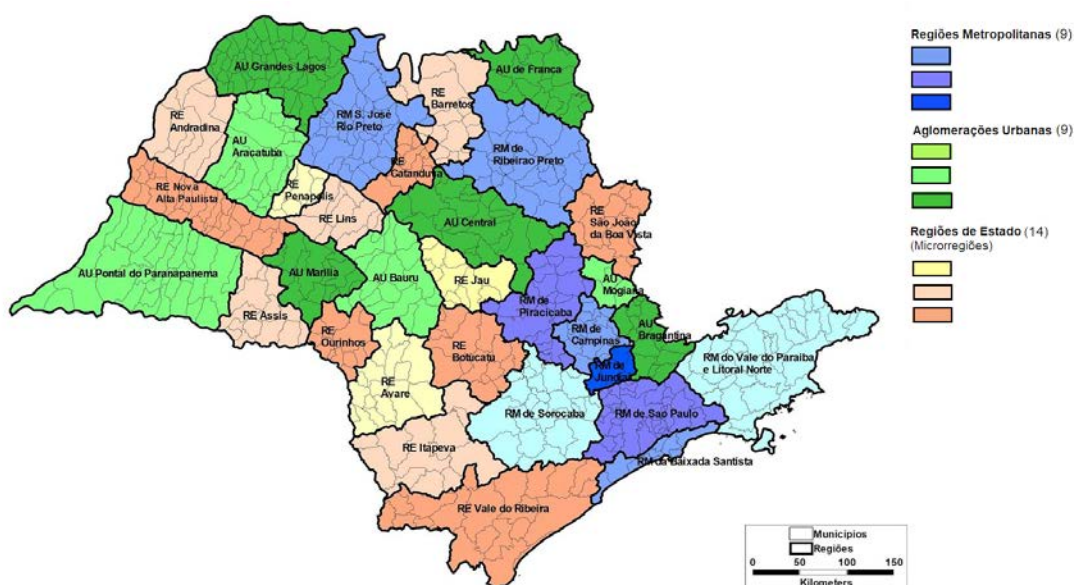


Figura 2. Nova Regionalização do estado de São Paulo (fonte: adaptado de SEADE, 2021).

O projeto de lei complementar nº 14, de 31 de março de 2022, que oficializa a nova regionalização proposta pelo executivo, está em trâmite na Câmara Legislativa do Estado de São Paulo e propõe:

- Regiões Metropolitanas (nove RMs): Baixada Santista; Campinas; Piracicaba; Ribeirão Preto; São José do Rio Preto; Grande São Paulo; Sorocaba; Vale do Paraíba e Litoral Norte; Jundiaí;

- Aglomerações Urbanas (nove AUs): Franca; Araçatuba; Bauru; Bragantino; Central; Grandes Lagos; Marília; Mogiana; Pontal do Paranapanema;
- Regiões de Estado /Microrregiões (14 REs): Andradina, Assis; Avaré; Barretos; Botucatu; Catanduva; Itapeva; Jaú; Lins; Nova Alta Paulista; Ourinhos; Penápolis; São João da Boa Vista; Vale do Ribeira.

Até o momento já estão concluídos os PDUIs das Regiões Metropolitanas de São Paulo, Campinas, Sorocaba, Ribeirão Preto, Piracicaba, Jundiaí, Vale do Litoral Norte e Baixada Santista. Os demais estão em elaboração. Quanto às aglomerações urbanas, apenas o PDUI de Franca está concluído.

Em linhas gerais, os PDUIs propõem um ordenamento territorial por meio do macrozoneamento regional, diretrizes e ações estratégicas para o desenvolvimento. Entre os diversos temas discutidos estão a localização de áreas adequadas para habitação e distribuição equitativa da infraestrutura no processo de expansão urbana (SÃO PAULO, 2021).

Como contribuição ao mapeamento das ações de parcelamento do solo e consequente expansão urbana dos municípios, esta pesquisa buscou trazer a distribuição da aprovação de lotes urbanos entre 2010 e 2021, para cada uma das novas regiões em todo o estado, baseada nos dados do GRAPROHAB, dedicando mais atenção às Regiões Metropolitanas do interior, São José do Rio Preto e Ribeirão Preto, cujas sedes são as cidades com maior produção em todo o estado.

3. Panorama da aprovação de lotes pelo GRAPROHAB no estado por região, entre 2010 e 2021

A base de dados utilizada refere-se às aprovações de loteamento realizadas pelo GRAPROHAB no período de 2010 a 2021.

Este intervalo de tempo, de acordo com Fix, 2011, Sígolo, 2014, Lisbôa, 2019 e Mito *et al.*, 2019, apresentam importantes e diferentes fases do mercado imobiliário brasileiro, a nível nacional. A primeira fase foi motivada pelas políticas anticíclicas federais inauguradas com o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) em 2007 e ampliados pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em 2009, com alto nível de produção a partir de 2010.

Segundo os autores, a partir de 2013 percebe-se uma desaceleração, em um cenário de recessão econômica e crise política, instaurados sobretudo após 2015. Com uma leve retomada em 2019 e uma nova queda com os impactos da pandemia do COVID-19 nos anos 2020 e 2021, que, segundo Bonduki (2022), implicaram em consequências diretas na produção, oferta e consumo da habitação, uma vez que a residência ampliou sua função para acomodar as atividades laborais e sociais.

De acordo com os dados do GRAPROHAB, ao longo de 11 anos, foram aprovados 1.472.926 lotes, em 581 dos 645 municípios do estado de São Paulo. Analisando a distribuição destes valores ao longo do período de estudo (Figura 3) é possível observar o processo de ampliação e redução das aprovações, bem como, observar que os ciclos de aprovação de lotes no estado, seguem a tendência vigente no cenário macroeconômico nacional.

A partir de 2010, os valores são superados ano após ano, atingindo o pico em 2013, com mais de 157 mil lotes produzidos, um aumento de 125,54%. Posteriormente inicia-se um processo de desaceleração, com uma breve recuperação em 2015, entretanto, segue em queda até o ano de 2018, uma redução de 33,28% em relação ao pico em 2013. Ressalta-se que o volume registrado em 2018 ainda é superior ao vigente em 2010, e muito próximo ao patamar vigente em 2011.

Por fim, no último triênio, o ano de 2019 experimentou uma expansão significativa no quantitativo de lotes aprovados, em um momento de estabilização do mercado e das reduções nas taxas de juros para o financiamento imobiliário, foi seguido por quedas subsequentes, cujas causas podem

guardar relações com a pandemia do COVID-19, iniciada em março de 2020 no Brasil, cujas consequências produziram impactos diretos e indiretos nas aprovações de projetos.

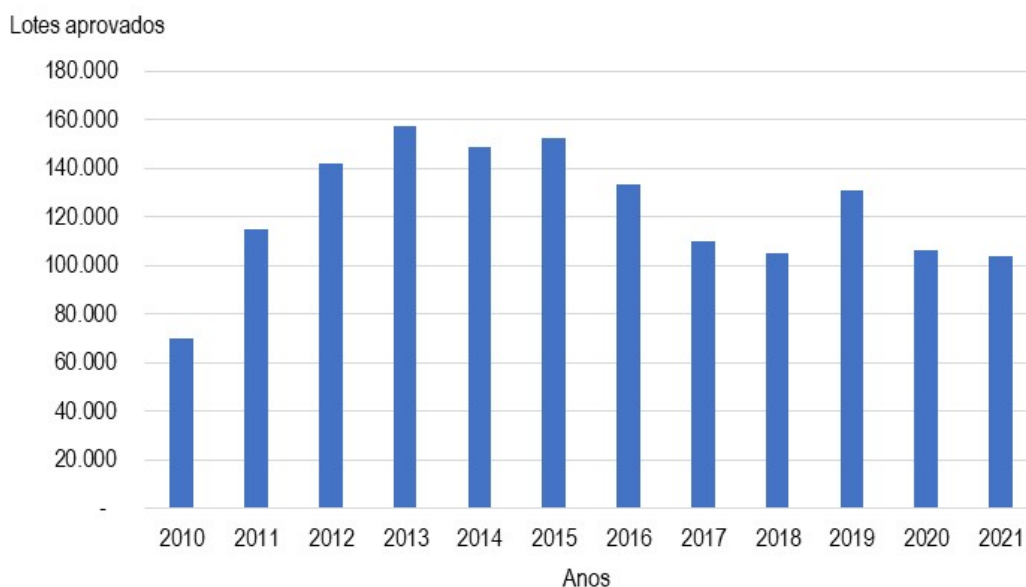


Figura 3. Aprovação de lotes pelo GRAPROHAB entre 2010 e 2021 (fonte: elaborado pelos autores com dados do GRAPROHAB).

Com relação a distribuição desta produção pela perspectiva da nova regionalização proposta pelo estado, o mapeamento geral da aprovação de lotes (Figura 4) revela que as regiões com maior produção de lotes urbanos estão no interior do estado, na Região Metropolitana de Ribeirão Preto (143.003 lotes) e na Região Metropolitana de São José do Rio Preto (140.784 lotes).

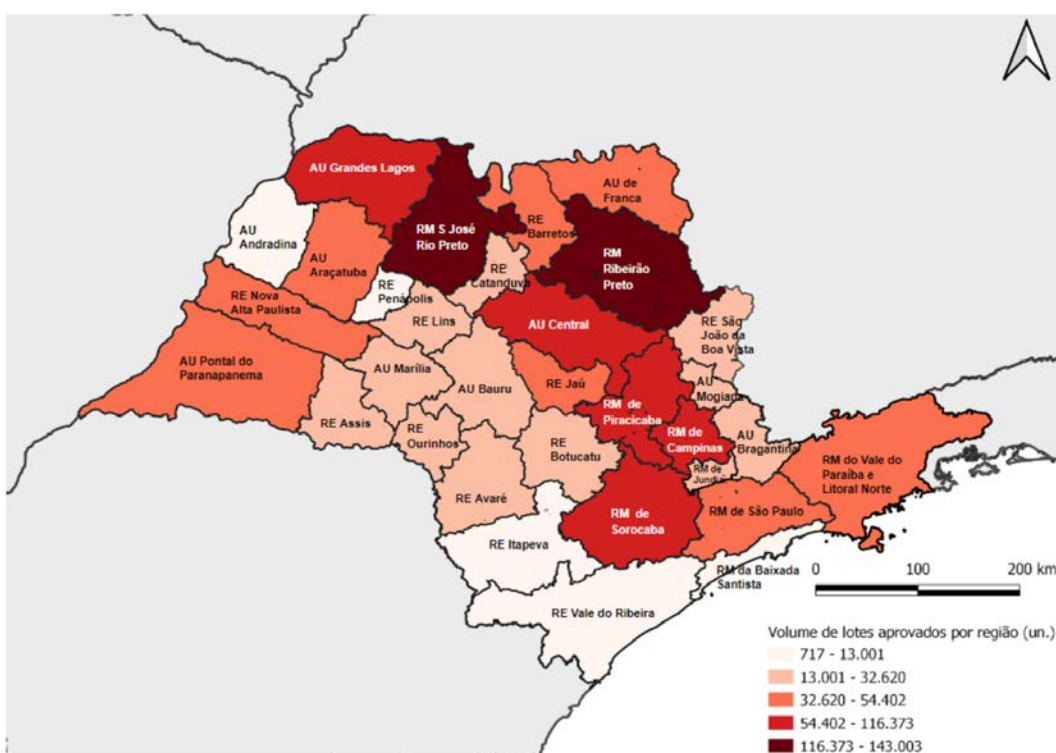


Figura 4. Distribuição de lotes urbanos aprovados no estado de São Paulo, entre 2010 e 2021 (fonte: elaborada pelos autores com dados do GRAPROHAB).

Em seguida vêm as Regiões Metropolitanas de Campinas (116.373 lotes), Sorocaba (109.444 lotes) e Piracicaba (102.547 lotes) e dois Aglomerados Urbanos em destaque, AU Central (88.426 lotes) e AU Grandes Lagos (74.933 lotes). Nota-se uma menor dinâmica nas Regiões de Estado de Andradina (13.001 lotes), Penápolis (10.121 lotes), Itapeva (8.734 lotes) e Vale do Ribeira

(3.629 lotes) A Região Metropolitana da Baixada Santista (717 lotes) registrou a menor produção (Figura 5).

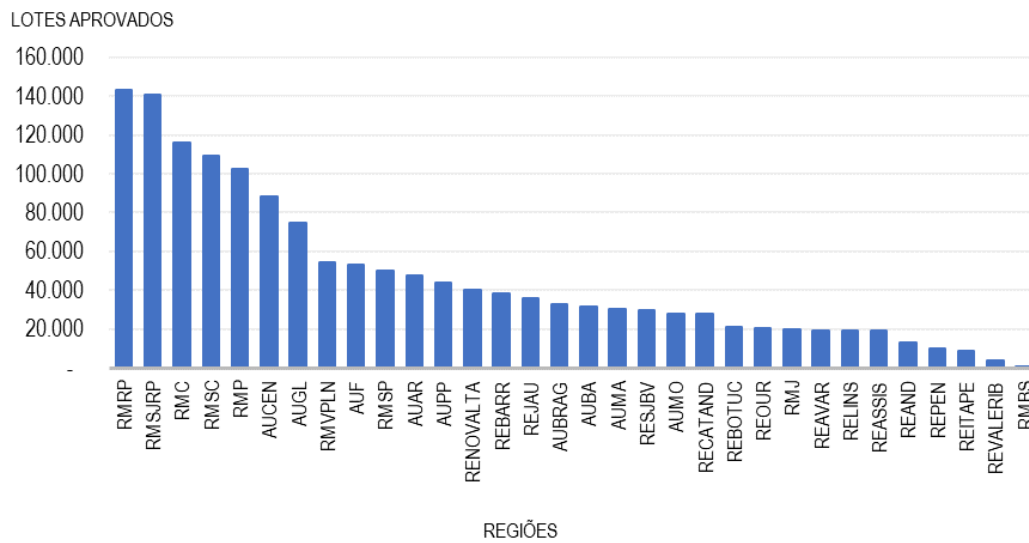


Figura 5. Número de lotes aprovados por região no estado de São Paulo, entre 2010 e 2021 (fonte: elaborada pelos autores com dados do GRAPROHAB).

Na escala municipal (Figura 6) o município de São José do Rio Preto teve a maior produção de lotes urbanos no período analisado, seguido de outros também no interior do estado. Chama atenção que alguns municípios no sul do estado, no litoral e em algumas localidades na porção centro-oeste do território, não tiveram nenhum processo de aprovação pelo GRAPROHAB no período analisado.

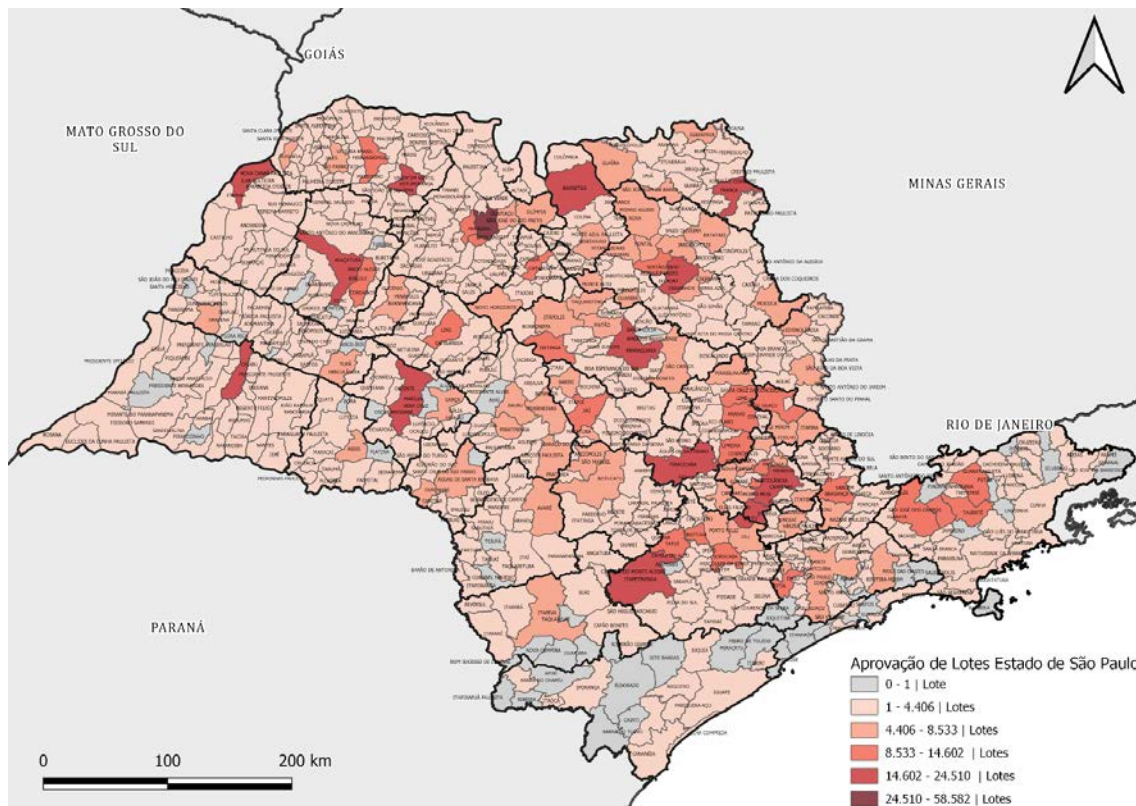


Figura 6. Produção de lotes urbanos aprovados no GRAPROHAB nos municípios do estado de São Paulo no período entre 2010 e 2021. (fonte: elaborada pelos autores com dados do GRAPROHAB).

Ressalta-se que o fato de alguns municípios não terem loteamentos aprovados não significa necessariamente que nenhum processo de parcelamento ocorreu, pois alguns empreendimentos não são elegíveis para o processo de aprovação no GRAPROHAB, cabendo assim uma investigação nas localidades específicas para determinar com maior amplitude a ocorrência de loteamentos.

Na regulamentação dada pelo Decreto 52.053/2007, cabe ao GRAPROHAB a possibilidade de dispensa da análise pelo Colegiado, a partir de uma análise prévia de grupo técnico interno, o que não desobriga o proprietário de atender às demais disposições da legislação vigente (GRAPROHAB, 2012).

As dez cidades com os maiores quantitativos registrados pelo GRAPROHAB, ao todo somam 241.620 lotes, cerca de 17% da produção estadual, são municípios que apresentam uma produção constante ao longo do tempo, conforme a Figura 7.

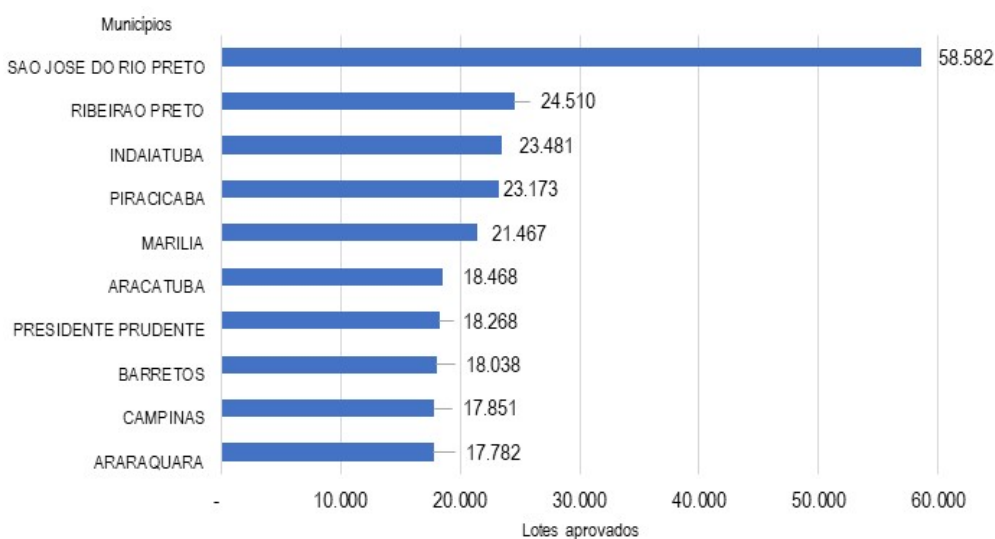


Figura 7. Lotes urbanos nas dez cidades com maior aprovação no período entre 2010 e 2021. (fonte: elaborada pelos autores com dados do GRAPROHAB).

Entre essas dez cidades, em geral, são as sedes que concentram a maior produção de lotes na região, como é o caso de São José do Rio Preto (58.582 lotes), Ribeirão Preto (24.510 lotes), Piracicaba (23.173 lotes), Marília (21.467 lotes), Aracatuba (18.468 lotes), Presidente Prudente (18.038 lotes), Barretos (18.038 lotes), e Araraquara (17.782). Já Indaiatuba (23.481 lotes), que é integrante da Região Metropolitana de Campinas, supera a produção da sede Campinas (17.851).

Nota-se que as cidades mais próximas da capital, com exceção de Campinas, não figuram entre as dez com maior aprovação de lotes urbanos. Na Região Metropolitana de São Paulo, o destaque vai para a cidade de Cotia (13.762 lotes), na 18ª posição no quadro geral, estando a capital São Paulo (7.304 lotes) na 51ª posição no quadro geral.

Por outro lado, na capital se concentra a maior quantidade de unidades habitacionais protocoladas, assim como nas cidades próximas. O Quadro 1 apresenta dados do GRAPROHAB em ranking com as dez cidades de maior quantidade protocolada de lotes urbanos e de unidades habitacionais, no período de 1991 até os dias atuais.

Percebe-se que são as mesmas cidades que se destacam nos protocolos para os dois tipos de empreendimentos em todo o estado. Considerando este período maior, a cidade de São José do Rio Preto também se posiciona como a primeira colocada na quantidade de lotes protocolados, figurando também entre as dez cidades com mais unidades habitacionais protocoladas, agora em nona posição.

A mesma inversão de posições no ranking ocorre com a cidade de Ribeirão Preto, em terceira posição no protocolo de lotes e em oitava posição no protocolo de unidades habitacionais.

No caso da cidade de São Paulo, a inversão é no sentido contrário, figurando em sétimo lugar entre as dez colocadas no que diz respeito ao quantitativo de lotes protocolados e, no mesmo período, apresentando disparadamente o maior quantitativo em protocolos de unidades habitacionais. De modo semelhante, Guarulhos em décimo lugar em protocolos de lotes, figura em segundo no protocolo de unidades habitacionais, porém com menor diferença para as demais cidades.

Quadro 1. comparativo entre lotes urbanos e unidades habitacionais protocolados no GRAPROHAB entre 1991 e 2022 (fonte: GRAPROHAB, 2022)

10 Municípios com maior quantidade de lotes protocolados		10 Municípios com maior quantidade de Unidades Habitacionais protocoladas	
São José do Rio Preto	134.743	São Paulo	579.289
Sorocaba	92.474	Guarulhos	78.488
Ribeirão Preto	82.519	Campinas	63.334
Campinas	70.983	Sorocaba	50.335
Franca	68.827	Jundiaí	43.327
Piracicaba	68.654	Piracicaba	40.376
São Paulo	62.311	São José dos Campos	37.582
São José dos Campos	51.482	Ribeirão Preto	35.133
Jundiaí	31.686	São José do Rio Preto	30.757
Guarulhos	16.080	Franca	7.665
TOTAL		TOTAL	
679.759		966.286	

Obs. Os dados foram obtidos do portal de dados e estatísticas do GRAPROHAB.

Neste recorte temporal é possível observar que os municípios do interior, ainda que apresentem quantidades menores do que as observadas na capital para o protocolo de unidades habitacionais, os valores informados pelo GRAPROHAB são relevantes, e conseqüentemente os configuram como importantes polos de produção imobiliária nos dois tipos de empreendimentos.

Assim como afirmam Sposito e Chatel (2015), percebe-se uma tendência ao espraiamento dos tecidos urbanos nas cidades médias do interior, que ocorre através de novos parcelamentos. Por outro lado, estas mesmas cidades apresentam significativo interesse imobiliário também para empreendimentos edilícios, já apontado por Otero (2016) no estudo dos casos de São José do Rio Preto, Bauru e Piracicaba.

No período de análise observou-se que as cidades de São José do Rio Preto e de Ribeirão Preto são as únicas fora da macrometrópole paulista entre as dez com mais protocolos no GRAPROHAB, tanto em lotes como em unidades habitacionais. Estas cidades figuram também como únicas fora da macrometrópole entre os vinte maiores PIBs do Estado de São Paulo, segundo dados do SEADE (2019), Ribeirão Preto em décimo primeiro lugar e São José do Rio Preto em décimo sexto.

No cômputo geral, tendo como recorte as novas regiões propostas pelo estado, ainda em tramitação, registrou-se maior quantidade de lotes aprovados nas Regiões Metropolitanas de Ribeirão Preto e de São José do Rio Preto. Ainda que o protagonismo seja das cidades-sede, outros municípios tiveram quantidade significativa de lotes aprovados, principalmente os limítrofes.

O entorno dessas duas cidades tem assistido a um aumento da dinâmica imobiliária nos últimos anos, com algumas similaridades conforme apontam Sposito e Chatel (2015) e Otero (2016). Para compreender as semelhanças e diferenças entre as duas regiões, buscou-se observar as relações entre os municípios e as sedes analisando as características apontadas pelos PDUIs, principalmente relacionadas à configuração urbana que possam ter contribuído para a produção do espaço urbano.

Como contribuição para a leitura da atividade de expansão urbana dos territórios municipais, a pesquisa buscou trazer a espacialização da aprovação de lotes em cada município destas duas regiões.

4. Dinâmicas urbanas nas Regiões Metropolitanas de Ribeirão Preto e São José do Rio Preto

A delimitação das novas regiões considerou, além dos estudos iniciais, as expectativas político-sociais da sociedade civil e dos entes participantes, cujas demandas foram identificadas por meio das audiências públicas regionais e incorporados à nova divisão territorial.

A delimitação adotada para o estudo está baseada nas leis de criação das regiões e seus PDUIs, o de Ribeirão já concluído e o de São José do Rio Preto em fase final.

A Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP), criada por meio da Lei Complementar nº 1.290, de 06 de julho de 2016 (ALESP, 2021), é composta por 34 municípios, totalizando uma população de 1.669.499 habitantes.

A cidade de Ribeirão Preto é a única cidade que não é uma capital a ser classificada como uma Capital Regional A no estudo da região de influência das cidades, o REGIC (IBGE, 2018). Por apresentar um elevado grau de centralidade urbana, com intensos fluxos de pessoas e mercadorias, sua influência se estende por uma rede urbana de 81 municípios, sendo que 61% dos municípios têm mais de 20.000 habitantes e 23,5% menos de 10.000 habitantes.

De acordo com o PDUI, Ribeirão Preto exerce forte influência na região, se destacando em função de seu papel de prestador de serviços e comércio regionais, enquanto Sertãozinho concentra atividade industrial, sendo um polo regional que se estende para além da RM, com significativa contribuição em relação à dinâmica econômica regional (SÃO PAULO, 2021).

O documento afirma que, em função desta complementaridade, percebe-se a configuração de um incipiente vetor de expansão, equilibrando a alta rentabilidade da terra agrícola a uma tendência de conurbação entre estes municípios.

A Região Metropolitana de São José do Rio Preto (RMSJRP), criada pela Lei Complementar nº 1.359, de 24 de agosto de 2021 (ALESP, 2021), agrupa 37 municípios, totalizando uma população de 914.867 habitantes.

No estudo da região de influência das cidades (IBGE, 2018), é possível observar que a rede urbana de São José do Rio Preto tem maior dependência da sede em comparação à rede urbana de Ribeirão Preto.

A cidade de São José do Rio Preto no REGIC (IBGE, 2018) é considerada uma Capital Regional B, exercendo influência sobre 134 municípios, considerando todas as conexões da rede urbana, sendo que mais de 50% dos municípios têm menos de 10.000 habitantes. Nesta análise são considerados diversos fatores, como dependência tanto econômica quanto da oferta de serviços.

Comparando as duas regiões percebe-se que ambas estendem sua conectividade para outros estados, e possuem uma boa rede de infraestrutura de transporte e logística, no entanto a Região de São José do Rio Preto tem ligações diretas com mais municípios pequenos. Os municípios do entorno, na maioria (62%) com menos de 10 mil habitantes, têm como principal atividade econômica a agroindústria, dependendo fortemente de Rio Preto em todas as áreas do comércio e serviços, principalmente em educação e saúde.

O panorama territorial apresentado nos PDUIs das duas regiões demonstra que existe uma desigualdade regional expressa pelos indicadores de desenvolvimento. O diagnóstico feito na Região Metropolitana de Ribeirão Preto indica maior necessidade de mitigação das desigualdades regionais, para aumentar o dinamismo econômico, principalmente em alguns municípios como Taquaral, Serra Azul e Santa Cruz da Esperança, que têm alto peso do setor público no valor adicionado ao PIB (SÃO PAULO, 2022).

Em relação à expansão urbana os documentos do PDUI, apontam que dos 34 municípios da RM de Ribeirão Preto, 22 devem revisar ou elaborar seus planos diretores e mapas de ordenamento territorial, sendo que apenas Ribeirão Preto possui diretrizes voltadas às questões regionais, como a segurança hídrica, por exemplo, observando que o município de Sertãozinho tem sua expansão caminhando para a conurbação com o município sede. Entre os municípios os únicos que delimitam ZEIS, são Ribeirão Preto, Sertãozinho, Jaboticabal, Batatais, Brodowski e Pitangueiras, o plano chama atenção para a sede onde muitas áreas dedicadas à provisão habitacional estão fora do tecido urbano.

Para a RM de São José do Rio Preto, o PDUI indica grande desigualdade do potencial de arrecadação com receitas próprias entre os municípios, revelando que apenas a sede e os cinco municípios mais próximos à São José do Rio Preto estão acima da média de R\$ 1.147,00 per capita da região: Cedral, São José do Rio Preto, Mirassol, Bady Bassitt, Olímpia e Adolfo. Segundo o PDUI a localização geográfica e importantes rodovias, explicam o resultado, chamando atenção para o caso de Olímpia, que possui boa arrecadação própria devido ao turismo (SÃO PAULO, 2022).

Em relação à expansão urbana, os documentos do PDUI (SÃO PAULO, 2022), apontam que a maioria dos municípios da RM de S.J. Rio Preto cria áreas de expansão urbana e promove alteração do perímetro urbano sem ordenamento territorial e sem previsão de implementação de infraestrutura nessas áreas. A provisão de áreas verdes é feita conforme os interesses de parcelamento de novas áreas, não possuindo um plano de conjunto. O plano indica que o município de Guapiaçu, por exemplo, prevê uma grande expansão urbana na direção do município sede com as limitações apontadas e uma significativa fragilidade nos indicadores de insegurança hídrica.

O fenômeno da expansão urbana das cidades sedes das Regiões Metropolitanas de Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e as cidades vizinhas caminham para a configuração de conurbação.

Na Região de Ribeirão Preto, a expansão da mancha urbana ocorre mediante a produção de novos empreendimentos habitacionais e industriais, ao longo dos eixos rodoviários, da cidade-sede com os municípios do entorno, principalmente Sertãozinho e Jardinópolis (Figura 7). O processo de conurbação ocorre paulatinamente, em função da alta rentabilidade agrícola (SÃO PAULO, 2022).

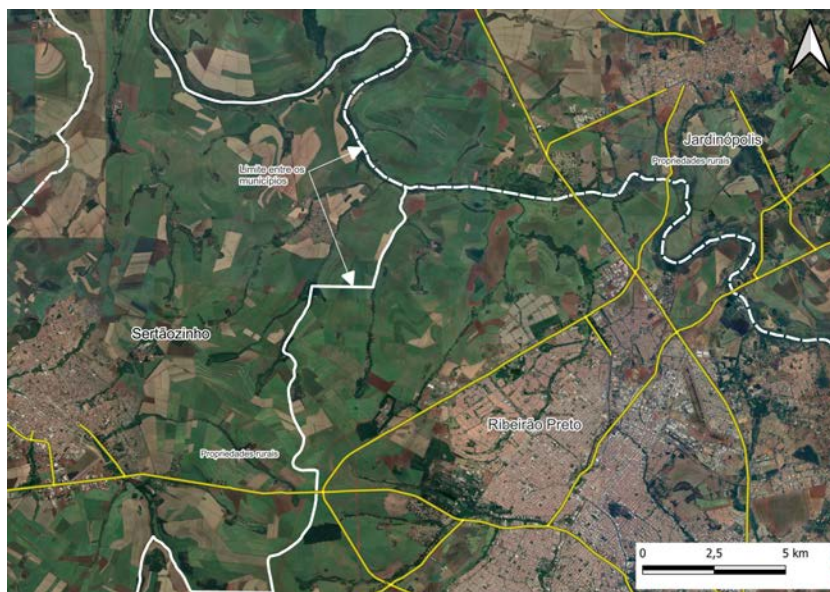


Figura 7. Processo de conurbação entre Ribeirão Preto, Sertãozinho e Jardinópolis (fonte: Google Earth, 2022, editada pelos autores).

No caso da região de São José do Rio Preto, o mesmo ocorre com o crescimento da ocupação urbana de Cedral, Bady Bassit e Mirassol, que se aproximam de Rio Preto. Em média o tempo de deslocamento das cidades mais populosas, a uma distância média de 40 Km até Rio Preto, é de quarenta minutos. As cidades vizinhas, Mirassol, Bady Bassit e Guapiaçu, ficam a dez ou quinze minutos de distância.

O processo de conurbação entre as cidades de São José do Rio Preto e Mirassol (Figura 8), tem avançado principalmente pela implantação de condomínios fechados, destinados aos estratos de renda superior.

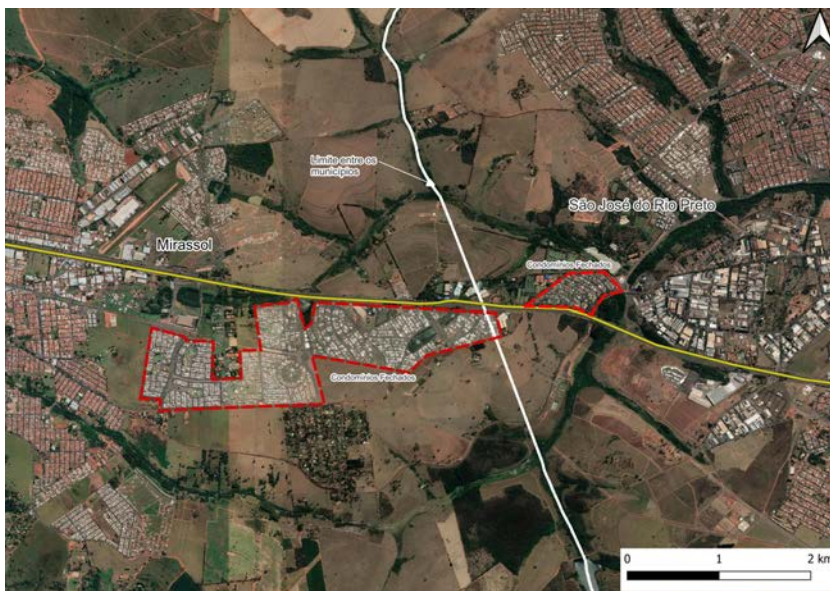


Figura 8. Conurbação entre Mirassol e São José do Rio Preto (fonte: Google Earth, 2022, editada pelos autores).

Ao longo das duas últimas décadas, as Regiões Metropolitanas Ribeirão Preto e de São José do Rio Preto, apresentam bons indicadores urbanos e socioeconômicos, com um cenário dinâmico em relação ao mercado imobiliário, conforme apontam os dados do GRAPROHAB (2022), sendo que as cidades sede são as mais dinâmicas, com atividade ascendente verificada nos municípios mais próximos, interligados por uma rede de rodovias, a poucos minutos de distância.

A quantidade de lotes aprovados nas duas regiões tem um valor próximo para o período de análise, no entanto a maior responsabilidade no cômputo geral difere bastante. Enquanto a RM de São José do Rio Preto, com 140.784 lotes aprovados, tem a sede com a maior aprovação (41.61%), na RM de Ribeirão Preto com 141.565 lotes aprovados, a sede responde com uma parcela menor (17,14%) em relação ao total. No tocante a distribuição dos dados inerentes a cada município integrante das regiões, é possível verificar certas convergências nas dinâmicas e algumas características próprias, as quais serão discutidas a seguir.

4.1 - Aprovação de lotes nas Regiões Metropolitanas de Ribeirão Preto e São José do Rio Preto

A Região Metropolitana de Ribeirão Preto conta com 9,7% do total estadual, um total de 143.003 lotes aprovados. A maior quantidade de lotes aprovados está concentrada no município-sede (24.510 lotes), no entanto, outros municípios da região tem quantidades significativas de lotes aprovados, como Sertãozinho, por exemplo (Figura 9).

Em um segundo conjunto de municípios com mais aprovações de lotes, estão Sertãozinho (13.882), Jardinópolis (8.533), Mococa (7.842), Monte Alto (7.597), Batatais (6.988), Pitangueiras (6.360 lotes) e Cravinhos (5.757 lotes). Um terceiro conjunto, composto por Morro Agudo (5.309 lotes), Guariba (5.307 lotes), Serrana (4.691 lotes) e Pontal (4.596 lotes). Estas cidades são responsáveis por 70,9% do total de lotes aprovados.

Apenas Ribeirão Preto e Sertãozinho registram aprovações ao longo de todo o período. Nos municípios cujos portes demográficos inferiores a 20.000 habitantes os quantitativos de aprovações atingem menos de 1% dos lotes aprovados, como é o caso de Serra Azul, Guatapar, São Simão, Santa Cruz da Esperança e Cássia dos Coqueiros.

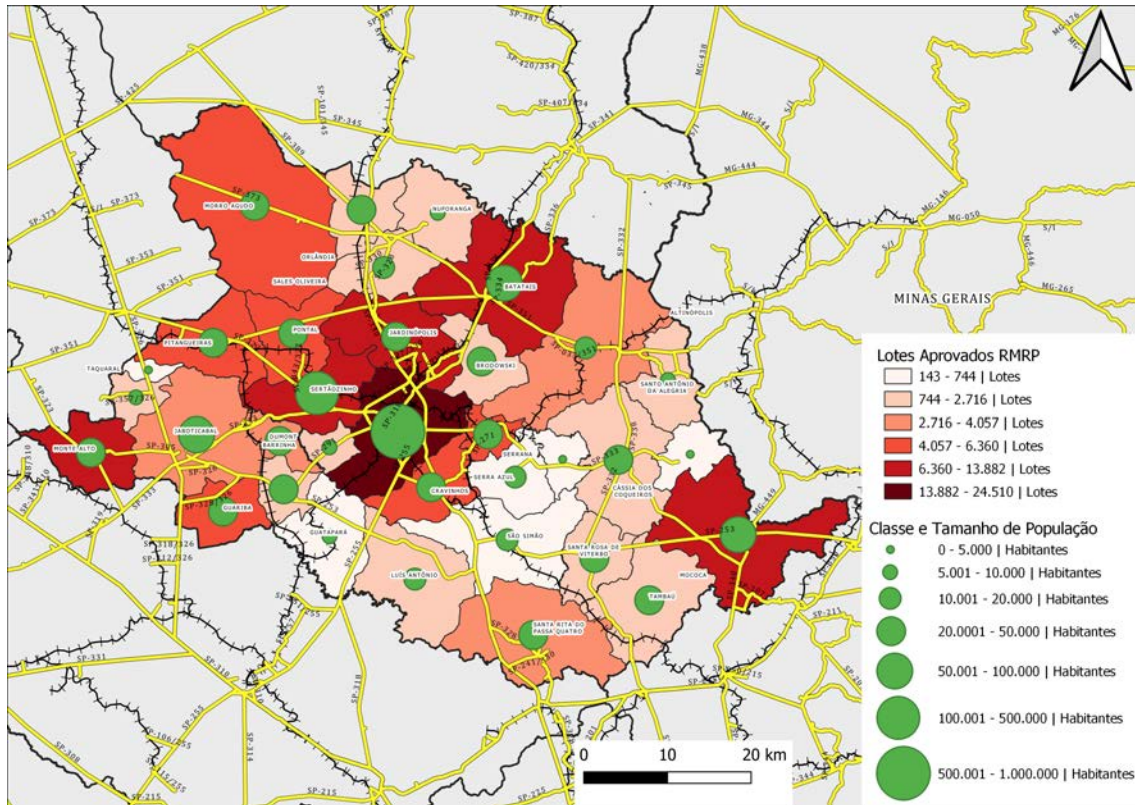


Figura 9. Panorama da aprovao de lotes nos municípios da Região Metropolitana de Ribeirão Preto - 2010 a 2021 (fonte: elaborada pelos autores com dados do GRAPROHAB e SEADE, 2021).

A Figura 10 demonstra o registro de aprovao de lotes ao longo do período de estudo para os seis municípios com maior produo.

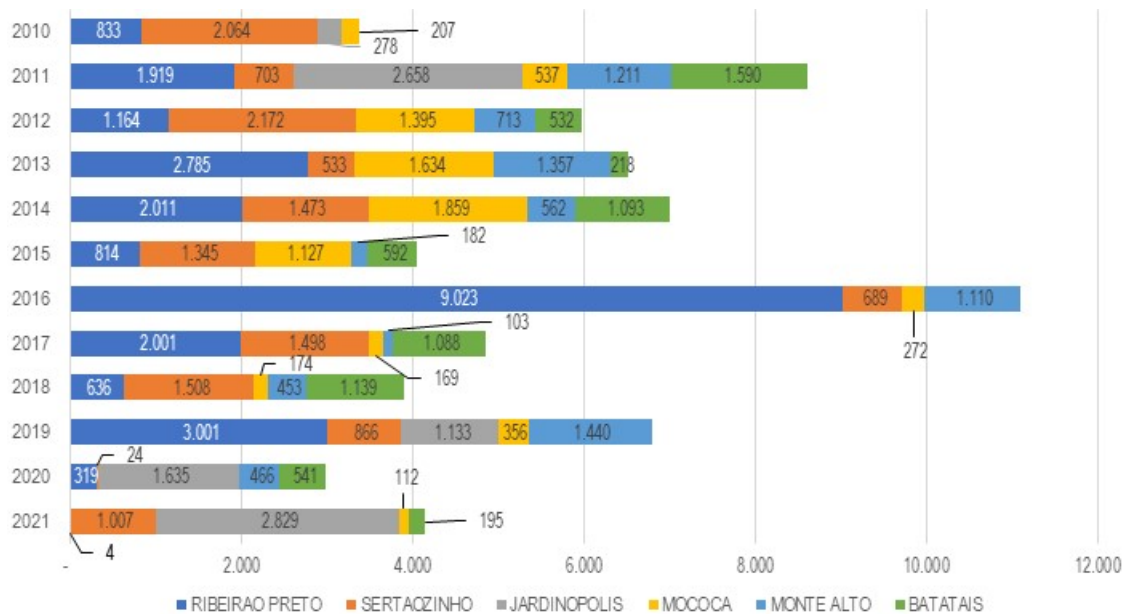


Figura 10. Aprovao de lotes nos seis municípios com maior produo na Região Metropolitana de Ribeirão Preto - 2010 a 2021 (fonte: elaborada pelos autores por meio dos dados do GRAPROHAB).

Na RMRP, ainda que Sertãozinho esteja sob a influência de Ribeirão Preto e compartilhe algumas funções socioeconômicas com a sede, por ser um polo agroindustrial regional, o município tem assumido um papel preponderante no desenvolvimento econômico e urbano na sub-região, fato este, que apresenta a segunda posição na quantidade de lotes aprovados, corroborando essa condição emergente.

A implantação de loteamentos em direção a Ribeirão Preto tem expandido sua área urbanizada e conseqüentemente, criado um vetor de crescimento, com vistas a futura conurbação com o município-sede (SÃO PAULO, 2021).

A RMRP é servida por diversos e importantes eixos rodoviários estaduais, dentre eles a Via Anhanguera (SP-330), que conecta a região a capital e ao Triângulo Mineiro, às rodovias Atílio Balbo (SP-332), Mário Donegá (SP-292), que interligam a cidade de Ribeirão Preto à respectivamente Sertãozinho e Pradópolis, bem como importantes vias que conectam a outras cidades do interior paulista.

A boa infraestrutura, associada ao intenso uso do automóvel como principal meio de transporte, favorece o aumento da pendularidade na região e, conseqüentemente, influenciado a expansão urbana das cidades do entorno de Ribeirão Preto, que se desenvolvem principalmente ao longo das rodovias em direção a cidade-sede.

A condição de “cidade-dormitório” tem maior relevância em alguns municípios da RMRP. Dados do IBGE (2015), apontam que boa parte dos habitantes dos municípios de Serrana, Cravinhos, Jardinópolis, Brodowski, Serra Azul e Santa Cruz da Esperança trabalham ou estudam em outros municípios do arranjo populacional de Ribeirão Preto, conforme expresso pelo Quadro 2.

O quadro demonstra também os lotes aprovados, revelando que os municípios menores, apesar da grande pendularidade registrada, apresentam baixo dinamismo na oferta de novos loteamentos. Por outro lado, Sertãozinho, na segunda posição quanto à aprovação de lotes, não figura entre os municípios com maior pendularidade no levantamento do IBGE, sendo considerado como um município isolado, com certa independência do município sede (IBGE, 2015). Já Ribeirão Preto tem o maior número de pessoas em migração no arranjo, sem representar percentual significativo em relação ao total.

Quadro 2. Pendularidade migratória e lotes aprovados no arranjo populacional da região de Ribeirão Preto - 2010

Arranjos Populacionais de Ribeirão Preto	População	Pessoas que trabalham e estudam em outros municípios do arranjo	Pendularidade %	Lotes aprovados (un.)
Serrana (SP)	38.878	7.723	19,9%	4.691
Serra Azul (SP)	11.256	2.069	18,4%	744
Cravinhos (SP)	31.691	5.738	18,1%	5.757
Santa Cruz da Esperança (SP)	1.953	289	14,8%	156
Jardinópolis (SP)	37.661	5.385	14,3%	8.533
TOTAL	747.228	46.128		

Obs. elaborado pelos autores a partir de dados do IBGE, 2015 e GRAPROHAB

Destaca-se o caso de Jardinópolis, cuja aprovação de lotes ocupa a terceira posição na RM e, segundo informações da prefeitura, tanto o crescimento demográfico quanto o aumento da taxa de urbanização do município ocorrem “pela influência da pressão urbana da cidade de Ribeirão Preto” (JARDINÓPOLIS, 2017, p.23).

Esta constatação também é apresentada por Nasser (2005), afirmando que o conceito de cidade-dormitório está incutido na população, pois reconhecem que a cidade, sobretudo os novos bairros,

servem apenas para o descanso, e o restante das atividades cotidianas ocorrem em Ribeirão Preto.

No caso da Região Metropolitana de São José do Rio Preto, que apresentou o segundo maior quantitativo de lotes aprovados no período em questão, 9,5% do total estadual (140.784 lotes), o efeito dormitório das cidades no entorno da sede também é bastante evidente, com uma distribuição dos lotes aprovados um pouco diferente da região vizinha.

Os valores para a região mantêm a concentração de aprovação de lotes no município-sede, porém demonstram maior assimetria entre os trinta e sete municípios integrantes, com participação significativa apenas das cidades mais próximas (Figura 11).

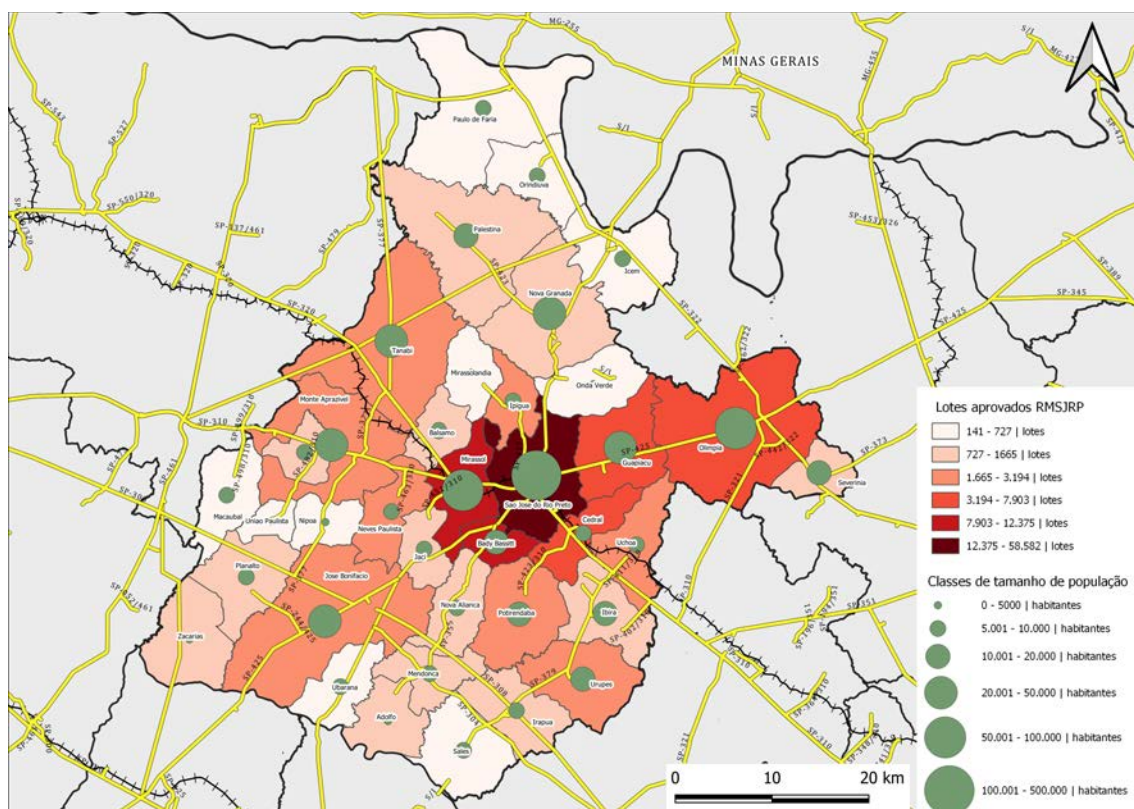


Figura 11. Panorama da aprovação de lotes nos municípios da Região Metropolitana de São José do Rio Preto - 2010 a 2021 (fonte: elaborada pelos autores com dados do GRAPROHAB e SEADE, 2021).

São José do Rio Preto é a responsável pelo elevado quantitativo de aprovação de lotes na RM, com 58.582 lotes, cerca de 42% do valor total. Em um segundo conjunto, figuram Mirassol com 12.375 lotes (8,7%) e Bady Bassitt com 11.158 lotes (7,9%), o terceiro conjunto é composto pelas cidades de Olímpia com 7.903 lotes (5,6%) e Guapiaçu com 4.914 lotes (3,5%) e Cedral com 3.820 lotes (2,7%), os citados municípios, totalizam 70% dos valores informados para esta Região Metropolitana.

Observando o processo de aprovação de lotes ao longo do período analisado, foi possível verificar que à exceção de São José do Rio Preto e Bady Bassitt, as aprovações não são constantes ano após ano, havendo diversas lacunas, principalmente nos municípios com menor porte demográfico. Cidades cujo intervalo populacional está entre os 5.001 a 10.000 habitantes, como Paulo de Faria, Orindiúva e Ubarana também apresentam baixas somas e vários anos sem nenhuma aprovação de lotes, como é o caso de União Paulista, que apresenta a menor população e o menor PIB desta RM, registrando aprovação de lotes apenas em 2019.

Apesar de Olímpia apresentar valores consideráveis quanto às aprovações de lotes, a cidade, ao longo da última década, tem apresentado uma dinâmica imobiliária calcada no apoio às atividades de turismo de lazer e entretenimento e, conseqüentemente, aos indivíduos que são atraídos pelas

oportunidades de trabalho e de investimento imobiliário. Ainda que a população se desloque para cidade-sede em função do comércio, dos estudos ou para tratamento médico, o fato de estar distante cerca de 50 km de São José do Rio Preto, atenua o efeito “cidade-dormitório”.

A Figura 12 demonstra a aprovação de lotes ao longo do período analisado para os seis municípios com maior aprovação de lotes.

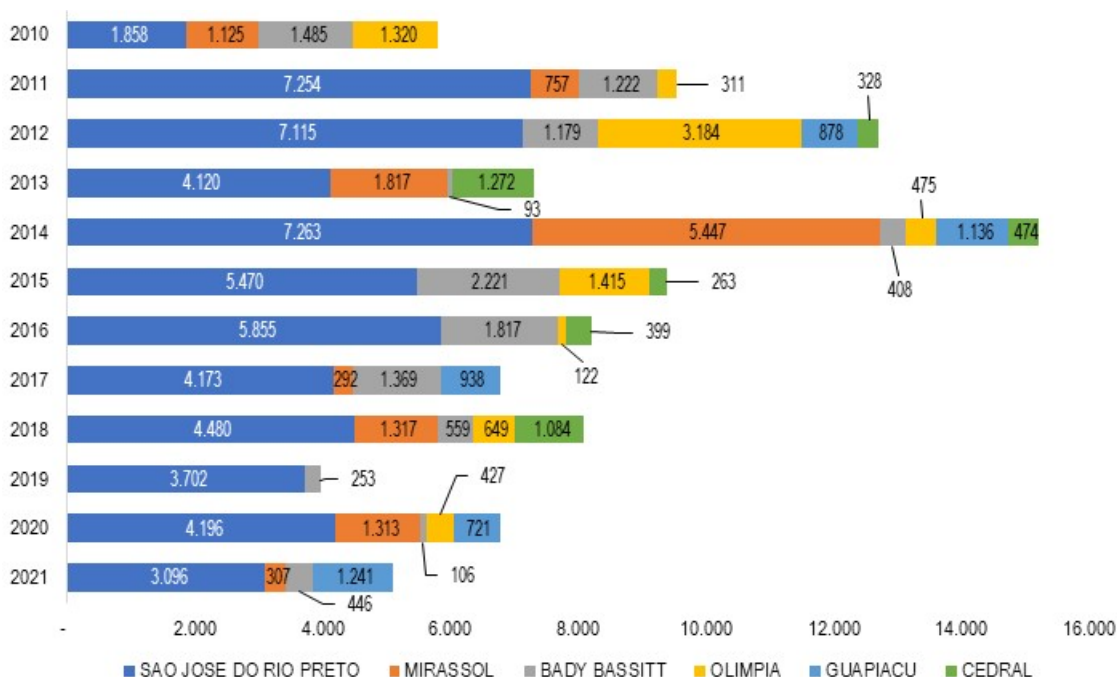


Figura 12. Aprovação de lotes nos seis municípios com maior produção na Região Metropolitana de São José do Rio Preto - 2010 a 2021 (fonte: elaborada pelos autores com dados do GRAPROHAB).

Destacam-se os eixos rodoviários como importantes elementos de conexão entre os municípios da região, sendo as principais a rodovia federal Transbrasiliana (BR-153) e as estaduais Assis Chateaubriand (SP-425) e Washington Luiz (SP-310), esta última sendo um importante eixo de desenvolvimento que conecta Limeira a Mirassol, desempenhando assim um papel fundamental para o deslocamento de pessoas e mercadorias na porção noroeste do estado.

Cerca de 50.000 pessoas se deslocam diariamente nos municípios, sobretudo em direção a São José do Rio Preto, que é o principal indutor da mobilidade pendular (IBGE, 2015). No arranjo populacional de São José do Rio Preto, em função de suas características regionais, há um grande fluxo diário da população dos arredores, que vem à cidade para trabalhar, estudar, buscar o comércio, serviços médicos e outros, que estimulam grande movimentação também no mercado imobiliário.

Nos últimos anos é possível verificar o desenvolvimento do mercado imobiliário dos municípios do entorno, pelo fato de apresentarem imóveis à preços mais acessíveis do que os vigentes em São José do Rio Preto, e por serem servidos por uma malha rodoviária estruturada, que favorece a mobilidade baseada no uso do automóvel. Como resultado percebe-se a expansão urbana dessas localidades e a ampliação do fluxo migratório.

O Quadro 3 apresenta os maiores índices de pendularidade migratória no arranjo populacional de São José do Rio Preto, no qual é possível observar que em quatro municípios (Bady Bassitt, Ipiranga, Cedral e Jaci) mais de 20% da população realiza deslocamentos pendulares.

A cidade sede apresenta a maior quantidade de pessoas em movimentação pendular, no entanto representam proporção pequena em relação ao total da população. As demais cidades apresentadas no quadro, apresentam percentuais que vão dos 14,3% aos 19,7%.

O quadro exibe também o número de lotes aprovados nestes municípios, revelando um cenário de cidades-dormitório onde os maiores percentuais de pendularidade conjugam-se a significativos valores de aprovação de lotes na RM, como é o caso de Bady Bassitt, Cedral, Guapiaçu e Mirassol. Cidades como Ipiruá, Jaci, Bálsamo ou Nova Aliança apesar de apresentarem alto percentual de pendularidade, não apresentam a mesma dinâmica imobiliária.

Quadro 3. Pendularidade migratória e lotes aprovados no arranjo populacional da região de São José do Rio Preto – 2010

Arranjos Populacionais de São José do Rio Preto	População	Pessoas que trabalham e estudam em outros municípios do arranjo	Pendularidade (%)	Lotes aprovados (un.)
São José do Rio Preto	408.258	20.046	4,91	58.582
Mirassol (SP)	53.792	7.817	14,5	12.375
Bady Bassitt (SP)	14.603	4.108	28,1	11.158
Guapiaçu (SP)	17.869	3.540	19,8	4.914
Cedral (SP)	7.972	1.723	21,6	3.820
Bálsamo (SP)	8.160	1.606	19,7	1.382
Neves Paulista (SP)	8.772	1.540	17,6	2.389
Uchoa (SP)	9.471	1.355	14,3	2.190
Ipiruá (SP)	4.463	1.254	28,1	2.973
Jaci (SP)	5.657	1.206	21,3	979
Nova Aliança (SP)	5.891	1.156	19,6	1.422
Mirassolândia (SP)	4.295	759	17,7	514
Total	549.203	46.110		

Obs. elaborado pelos autores a partir de dados do IBGE, 2015 e GRAPROHAB

Conforme afirmam Teodózio (2008) e Silva (2017), a produção e o consumo do espaço urbano nas cidades de porte médio de São José do Rio Preto e Ribeirão Preto, no decorrer dos últimos anos está intrinsecamente relacionada às questões comerciais provenientes da transformação do solo rural em urbano e, conseqüentemente, de seu parcelamento, condição esta que tem sido amplamente difundida para os municípios vizinhos, por meio de investimento em obras viárias (VILLAÇA, 1998).

O processo de expansão urbana mantém uma característica de espraiamento, conforme apontam estudos atuais para os municípios-sedes, como apresentado em Zamboni (2018) e Lisbôa (2019), com empreendimentos que buscam atender públicos de renda específicos, em muitos casos afastados da malha urbana da cidade.

Segundo Lisbôa (2019), entre 2000 e 2015 foram lançados 121 empreendimentos em Rio Preto, destacando-se 60 com a tipologia de loteamentos e condomínios horizontais implantados nas franjas da cidade, promovendo dispersão e fragmentação urbana.

Os principais centros urbanos da macrometrópole paulista estão saturados, tornando a terra escassa, o que conseqüentemente eleva o seu preço, inviabilizando a produção de lotes urbanos e amplia a produção da habitação via incorporação imobiliária, sobretudo, por meio da verticalização e com unidades habitacionais cada vez menores, conforme demonstrado no estudo de MIOTO et. al, 2019.

Ao mesmo tempo, segundo Lisbôa (2019), no caso de São José do Rio Preto e Silva (2017), para Ribeirão Preto, determinados locais do território das cidades sede são ocupados com maior adensamento habitacional e infraestrutura urbana deficiente, onde se expressa a maior desigualdade social, suscitando as mesmas questões comuns aos processos de expansão da urbanização de outras cidades médias.

5 - Considerações finais

O panorama da aprovação de lotes urbanos no estado de São Paulo feito na perspectiva na nova regionalização demonstrou que, ao longo das últimas décadas, o consumo da terra urbana nas cidades integrantes à macrometrópole paulista está mais voltado à incorporação imobiliária e consequentemente à produção de unidades habitacionais, do que propriamente à promoção de lotes urbanos.

As Regiões Metropolitanas de Ribeirão Preto e São José do Rio Preto são os destaques nas aprovações de lotes no estado de São Paulo no período estudado entre 2010 e 2021.

As cidades de São José do Rio Preto e de Ribeirão Preto, são as únicas fora da macrometrópole paulista que figuram entre as dez com mais protocolos no GRAPROHAB, tanto em lotes como em unidades habitacionais, revelando assim um mercado imobiliário dinâmico e voltado às características intraurbanas das cidades médias discutidas.

Os municípios-sede exercem forte influência nas RMs, sendo uma referência para os municípios da região, polarizando investimentos, comércio e serviços, gerando grande migração pendular nos territórios sob suas influências. Por essa razão apresentam a maior contribuição no somatório de lotes aprovados, no entanto percebe-se que na Região Metropolitana de Ribeirão Preto, ocorre uma maior distribuição da quantidade de lotes aprovados entre os municípios integrantes da região, enquanto na Região Metropolitana de São José do Rio Preto, a cidade-sede concentra quase 50% da aprovação total de lotes, com poucos núcleos apresentando valores expressivos.

Os dados revelaram a ocorrência de boom imobiliário em Ribeirão Preto especificamente no ano de 2016, enquanto em São José do Rio Preto o fenômeno se deu entre os anos de 2011 e 2016, de maneira mais uniforme, apresentando pequena queda na aprovação de lotes em 2013. O fenômeno é observado neste mesmo período para todo o estado. Em linhas gerais, a baixa da aprovação sofreu influência das turbulências políticas e sociais desde 2015, agravadas pelo efeito da pandemia COVID-19.

Foi possível observar que em municípios com portes demográficos inferiores a 20.000 habitantes os quantitativos de aprovações atingem baixos percentuais, como é o caso dos municípios de Serra Azul, Guataporã, São Simão, Santa Cruz da Esperança e Cássia dos Coqueiros na Região Metropolitana de Ribeirão Preto e nos municípios de Ubarana, Orindiúva, União Paulista e Paulo de Faria, pertencentes à Região Metropolitana de São Paulo, demonstrando que são pouco integrados à dinâmica imobiliária regional.

Em geral os municípios que tiveram a aprovação de lotes alavancada, são aqueles que conjugam as condições de divisa com a cidade-sede, estão inseridos no eixo rodoviário principal, possuem dinâmicas populacionais, socioeconômicas ou estruturais com melhores condições para o desenvolvimento de um mercado imobiliário ativo.

Como resultado as regiões assistem a uma expansão urbana horizontal das sedes e de seu entorno, conforme apontado por Otero (2016), Silva (2017) e Lisbôa (2019), trazendo as consequências verificadas no processo de expansão das cidades médias, onde a produção do espaço urbano ocorre de maneira dispersa, por diferentes tipos de parcelamento com prevalência de interesses econômicos, promovendo desigualdades sociais, conforme afirmam Reis (2015) e Sposito e Chatel (2015).

Esta desigualdade é apontada nos PDUIs das duas regiões, em cada um dos municípios integrantes e entre os municípios com as sedes. Os planos procuram identificar as áreas potenciais para o desenvolvimento regional e discutir ações estratégicas para a diminuição das desigualdades.

Com relação aos PDUIs, acredita-se que por estarem ainda em desenvolvimento e terem sido elaborados por equipes distintas, os documentos não apresentam linguagem única, trazendo dificuldade na comparação entre as regiões em alguns quesitos, como por exemplo a aprovação

de lotes, por exemplo. Enquanto o PDUI da RM de São José do Rio Preto traz um gráfico de lotes aprovados, o da RM de Ribeirão traz uma tabela de loteamentos aprovados, apresentando ligeira divergência com os dados obtidos.

Os resultados da pesquisa revelam que as características do mercado de terras associado às transformações em curso, apontam para um aumento da expansão urbana das cidades mais dinâmicas das duas regiões analisadas, por meio da aprovação significativa de lotes, principalmente em Sertãozinho e Jardinópolis, na RM de Ribeirão Preto e, Bady Bassitt e Mirassol, na RM de São José do Rio Preto.

As cidades-sede, Ribeirão Preto e São José do Rio Preto, exibem também uma ampliação do mercado imobiliário residencial privado por meio da produção de unidades habitacionais em edificações multifamiliares verticais, apresentando assim a tendência das cidades da macrometrópole paulista.

Por fim, a consolidação da nova regionalização do estado, associada ao processo de elaboração participativa dos PDUIs e da elaboração ou revisão dos Plano Diretores dos municípios integrantes das novas regiões metropolitanas, trazem a possibilidade de maior articulação regional, sob a coordenação do estado e municípios, entre os diversos agentes envolvidos na (re)produção do espaço urbano e da moradia, cujo protagonismo tem sido delegado aos empreendedores urbanos locais e aos novos agentes articulados ao capital financeiro e seus diversos mecanismos.

Referências

ALESP. **PLC 14 /2022 de 01 de abril de 2022**. Estabelece diretrizes para a Organização e Gestão Regional do Estado e cria as Aglomerações Urbanas de Araçatuba, Bauru, Bragantino, Central, Grandes Lagos, Marília, Mogiana e Pontal do Paranapanema, e as Microrregiões de Andradina, Assis, Avaré, Barretos, Botucatu, Catanduva, Itapeva, Jaú, Lins, Nova Alta Paulista, Ourinhos, Penápolis, São João da Boa Vista e Vale do Ribeira, e dá outras providências. Assembleia Legislativa do estado de São Paulo, 2022.

ALESP. **PLC 15 /2021 de 22 de maio de 2021**. Projeto de lei Complementar que cria a Região Metropolitana de São José do Rio Preto. Assembleia Legislativa do estado de São Paulo, 2021.

ALESP. **Lei Complementar n.º 1.290, de 06 de julho de 2016**. Cria a Região Metropolitana de Ribeirão Preto e dá providências correlatas. Diário Oficial do Estado de São Paulo. São Paulo, SP, p.1. 07 jul. 2016.

ABRAMO, Pedro. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 9, n. 2, p. 25–25, 2007.

BRAGA, Roberto; PATEIS, Carlos da Silva. Criação de municípios: uma análise da legislação vigente no Estado de São Paulo. **Revista de Geografia da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul**, p. 7-14, 2003.

BRASIL. Estatuto da Metrôpole. Lei n. 13.089, de 12 de janeiro de 2015. **“Institui o Estatuto da Metrôpole, altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências”**.

BRASIL. Estatuto da Cidade. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”**. 2001.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Presidência da República, 1988.

BONDUKI, Nabil. A cidade e a pandemia: impactos e mudanças. In: RIBEIRO, L. C. Q., et al. **Metrôpole e Pandemia: presente e futuro**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022. Cap. 3, p. 75-100.

BUENO, José Carlos de Lima. **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.

COSTA, Marco Aurélio. O Estatuto da metrópole e o quadro metropolitano brasileiro: uma lei em implementação, uma revisão da norma e uma reflexão sobre cenários possíveis. 2019. Disponível em: <http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/9667/1/BRUA21_Ensaio11.pdf>

DEDECCA, Claudio. MONTALI, Lilia. BAENINGER, Rosana. **Regiões Metropolitanas e Polos Econômicos do Estado de São Paulo: desigualdades e indicadores para as Políticas Sociais, Estudos Regionais, Região Metropolitana de São Paulo**. FINEP/NEPP/NEPO/IEUNICAMP, 2009.

FIORAVANTI, Carlos. A vida entre muros - Condomínios fechados e shopping centers acentuam a separação socioespacial em cidades médias. **Revista Pesquisa FAPESP**, São Paulo, v. 18, n. 254, p. 78-83, abril 2017.

FRASCA, Paula Andrea; DE CASTRO, Carolina Maria Pozzi. GT2-1067 Caracterização e Inserção da RA Central do Estado de São Paulo no Campo dos Estudos Urbanos e Regionais. **Anais ENANPUR**, v. 12, n. 1, 2007.

FIX, Mariana. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Campinas: Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) - IE-Unicamp, 2011.

GRAPROHAB. **Cartilha de orientações de projeto de dispensa de análise** / GRAPROHAB – São Paulo: Secretaria de Estado da Habitação, 2012. Disponível em: <http://www.habitacao.sp.gov.br/downloads-graprohab/cartilha_dispensa_analise.pdf>

GRAPROHAB - Dados e estatísticas do GRAPROHAB. **GRAPROHAB**, 2022. Disponível em: <<http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?Id=74>>. Acesso em: 8 dez 2022.

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

IBGE. **Regiões de Influência das Cidades**. 2018. Rio de Janeiro: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, 2018.

IBGE. **Arranjos populacionais e concentrações urbanas no Brasil** / IBGE, Coordenação de Geografia. - 2. ed. - Rio de Janeiro. IBGE, 2015

IBGE. **Base de informações do Censo Demográfico 2010**: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. IBGE, 2010.

IBGE. **Estimativas da População 2021**: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. IBGE, 2021.

JARDINÓPOLIS. **Plano Municipal de Saneamento Básico: Serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana e manejo de águas pluviais e sistema de coleta e disposição final dos resíduos sólidos**. Jardinópolis: 2017. 307 p. Disponível em: jardinopolis.sp.gov.br/arquivos/pmsb_jardinopolis_29011944.pdf. Acesso em: 07 dez. 2022

LISBÔA, Cristian Roberto Nazareth. **A produção residencial por empresas privadas: sua influência no território urbano de São José do Rio Preto/ SP de 2000 a 2015**. São Carlos: UFSCar (Dissertação de Mestrado), 2019.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2014.

MIOTO, Beatriz; CASTRO, Carolina Maria Pozzi de; SÍGOLO, Leticia Moreira. Expansão e desaceleração do mercado privado formal de moradia a partir dos anos 2000 na Região Metropolitana de São Paulo. **Cadernos Metrôpole**, v. 21, p. 253-280, 2019.

NASSER, Sérgio Daniel. "Saí do céu e entrei no inferno": migrações e transformações no interior de São Paulo – Jardinópolis - (1990-2005). 2005. 57 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em História) -Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2005.

OTERO, Estevam Vanale. **Reestruturação urbana em cidades médias paulistas: a cidade como negócio**. São Paulo: FAU / Universidade de São Paulo (Tese de Doutorado), 2016.

PASTERNAK, Suzana e BÓGUS, Lucia Maria Machado. Macrometrópole paulista: estrutura sócio-ocupacional e tipologia dos municípios - mudanças na primeira década dos anos 2000. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 21, n. 2, p. 431-450, 2019.

POLIDORO, Maurício; DE LOLLO, José Augusto; BARROS, Mirian Vizintim Fernandes. Urban sprawl and the challenges for urban planning. **Journal of Environmental Protection**, v. 3, n. 09, p. 1010-1019, 2012.

REIS, Nestor Goulart. Dispersão urbana e modernização capitalista. **Revista Cidades**, v. 12, n. 21, 2015.

SALATA, André Ricardo; RIBEIRO, Marcelo Gomes. **Boletim Desigualdade nas Metrôpoles**. Porto Alegre/RS, n. 09, 2022. Disponível em: <<https://www.observatoriodasmetrosoles.net.br/>>

SÃO PAULO. **PANORAMA REGIONAL REGIÃO METROPOLITANA DE RIBEIRÃO PRETO (P5)**. Secretaria de Desenvolvimento Regional do Estado de São Paulo, 2021.

SÃO PAULO. **PANORAMA REGIONAL REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (P5)**. Secretaria de Desenvolvimento Regional do Estado de São Paulo, 2022.

SEADE. **Nova Regionalização do estado de São Paulo**. Governo do Estado de São Paulo. Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados, SEADE, 2021.

SÍGOLO, Letícia Moreira. **O boom imobiliário na metrópole paulistana: o avanço do mercado formal sobre a periferia e a nova cartografia da segregação socioespacial**. São Paulo: Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2014.

SILVA, Bruno Leonardo Barcella. Entre o geral e o particular: comparação entre os mercados fundiários das cidades de Ribeirão Preto (SP) e São Carlos (SP). **Geografia e Pesquisa**, v. 11, n. 1, 2017.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; CHATEL, Cathy. Forma e expansão urbanas no Brasil: fatos e hipóteses. Primeiros resultados do banco de dados BRASIPOLIS. **Revista Cidades**, v. 12, n. 21, 2015.

PEYRÉ-TARTARUGA, Iván Gerardo. Análise espacial da centralidade e da dispersão da riqueza gaúcha de 1970 a 2000: notas preliminares. **Ensaio FEE**, v. 30, 2009.

TEODÓZIO, Delcimar Marques. **Do sertão à cidade: planejamento urbano em São José do Rio Preto dos anos 50 aos anos 2000**. 2008. Tese de Doutorado. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). São Carlos: EESC/USP.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. Studio Nobel, 1998.

ZAP IMÓVEIS. **ZAP em Casa**, 2007. Disponível em: <<https://revista.zapimoveis.com.br/metro-quadrado-varia-ate-r-150/>>. Acesso em: 06 mar. 2018.

ZAMBONI, Débora Prado. **A territorialidade do capital: da fazenda ao condomínio, desenhando a cidade**. Tese (Doutorado em Planejamento e Gestão do Território). Santo André: UFABC, 2018.