

## A provisão de novos lotes urbanizados expandindo o município de Ribeirão Preto<sup>1</sup>

### Sessão Temática 05: Direito à cidade e habitação no Brasil

Nos últimos dez anos, Ribeirão Preto foi um dos municípios recordistas em aprovação de novos lotes urbanizados no estado de São Paulo. Esse fato, comparado à gradativa redução das taxas geométricas anuais de crescimento da população, mostra que essa forma de provisão de habitação não corresponde ao crescimento demográfico. Mesmo com uma grande quantidade de terrenos vazios, edifícios desocupados e a diminuição do crescimento populacional, o mercado imobiliário continua produzindo novos lotes urbanos e os municípios continuam sua expansão físico-territorial. Diante desse problema, este artigo busca analisar a produção imobiliária recente dessa cidade e como ela se relaciona com o seu processo de urbanização, enfatizando-se as relações que se estabelecem entre os agentes loteadores e os reflexos dessa intensa atividade imobiliária nas dimensões territorial, econômica e demográfica. Compila dados de uma pesquisa que utilizou três métodos, sendo eles: a análise de base de dados secundários, a pesquisa documental e a pesquisa de campo. Os seus resultados contribuem para o aprofundamento da compreensão sobre os agentes da produção do espaço e as dinâmicas urbanas no interior do estado de São Paulo.

Palavras-chave: mercado imobiliário; habitação; planejamento territorial; dinâmica demográfica.

#### Tradução do título em inglês

**Abstract.** Over the last ten years, Ribeirão Preto has been one of the record-setting municipalities for approving new urbanized lots in the state of São Paulo. This fact, compared to the gradual reduction in the annual geometric rates of population growth, shows that this form of housing provision does not correspond to demographic growth. Even with a large amount of empty land, unoccupied buildings and the decrease in population growth, the real estate market continues to produce new urban lots and municipalities continue their physical-territorial expansion. Faced with this problem, this article seeks to analyze the recent real estate production in that city and how it relates to its urbanization process, emphasizing the relationships that are established between land development agents and the reflections of this intense real estate activity in the territorial, economic dimensions and demographic. It compiles data from a survey that used three methods, namely: secondary data base analysis, documentary research and field research. Its results contribute to a deeper understanding of the agents of space production and urban dynamics in the interior of the state of São Paulo.

Keywords: real estate market; housing; territorial planning; demographic dynamics.

#### Tradução do título em espanhol

**Resumen.** En los últimos diez años, Ribeirão Preto ha sido uno de los municipios con récord en la aprobación de nuevos lotes urbanizados en el estado de São Paulo. Este hecho, frente a la paulatina reducción de las tasas geométricas anuales de crecimiento demográfico, muestra que esta forma de provisión de vivienda no se corresponde con el crecimiento demográfico. Aún con una gran cantidad de terrenos baldíos, edificaciones desocupadas y la disminución del crecimiento poblacional, el mercado inmobiliario continúa produciendo nuevos lotes urbanos y los municipios continúan con su expansión físico-territorial. Frente a esta problemática, este artículo busca analizar la producción inmobiliaria reciente en esa ciudad y cómo se relaciona con su proceso de urbanización, enfatizando las relaciones que se establecen entre los agentes urbanizadores y los reflejos de esta intensa actividad inmobiliaria en el territorio, dimensiones económicas y demográficas. Recopila datos de una encuesta que utilizó tres métodos, a saber: análisis de base de datos secundaria, investigación documental e investigación de campo. Sus resultados contribuyen a una comprensión más profunda de los agentes de producción espacial y dinámicas urbanas en el interior del estado de São Paulo.

Palabras clave: mercado inmobiliario; alojamiento; planificación territorial; dinámica demográfica.

## 1. Introdução

Este artigo aborda o tema da produção imobiliária e da provisão habitacional e tem como problema principal a oferta de novos lotes urbanizados. Nos últimos dez anos, Ribeirão Preto foi o segundo colocado no *ranking* dos municípios recordistas em aprovação de novos terrenos no estado de São Paulo, de acordo com o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB, 2020). Esse fato, comparado à gradativa redução das taxas geométricas anuais de crescimento da população, mostra que essa forma de provisão não corresponde ao crescimento demográfico. Mesmo com uma grande quantidade de terrenos vazios, edifícios desocupados e a diminuição do crescimento populacional, o mercado imobiliário continua produzindo novos lotes urbanos e os municípios continuam sua expansão físico-territorial. Diante desse problema, este artigo busca analisar a produção imobiliária recente dessa cidade e como ela se relaciona com o seu processo de urbanização, enfatizando-se as relações que se estabelecem entre os seus agentes, o arranjo financeiro dessa estrutura e os reflexos dessa intensa atividade imobiliária nas dimensões territorial, econômica e demográfica. Sendo assim, buscamos responder as seguintes questões: quem promoveu essa produção? Quais são suas características? Quais são as relações dessa produção com as dinâmicas urbanas e imobiliárias locais?

O objetivo geral é, portanto, analisar a produção imobiliária recente de novos lotes urbanizados. Os seus resultados podem contribuir para o aprofundamento da compreensão e da interpretação dos agentes da produção do espaço e das dinâmicas urbanas resultantes em cidades do interior do estado de São Paulo. Com isso, busca-se mostrar como os lançamentos de novos empreendimentos na cidade vem expandindo seu espaço urbano e reforçando o padrão desigual de localização das famílias nas diferentes faixas de renda.

Este artigo está estruturado em três itens além das Considerações finais. O primeiro item, a introdução, contextualiza esse problema e apresenta brevemente uma bibliográfica sobre as estruturas de provisão habitacional e a produção do espaço urbano brasileiro. O segundo item trata das dinâmicas urbanas, socioeconômicas e demográficas de Ribeirão Preto e o terceiro item traz a análise da produção imobiliária recente da cidade. Essa análise foi desenvolvida a partir da base de dados secundários elaborada pela Geoimóvel, compatibilizada com alguns dos dados do Graprohhab, abrangendo a produção total, incluindo loteamentos e empreendimentos residenciais horizontais e verticais, com maior foco nas características dos loteamentos.

De acordo com Ball (1983), a “provisão habitacional” é produto de um complexo processo que envolve relações sociais e processos físicos que vão desde questões fundiárias, passando pelas etapas de produção e de venda, chegando-se no uso dessa habitação pelo cliente final. Para sucessivos governos, a provisão de habitação tem sido uma questão primordial e, mesmo tendo abordagem orientada para o mercado, tem grande envolvimento financeiro do Estado (BALL, 1983). De acordo com o autor, as construtoras e incorporadoras ganham relevância nessa estrutura, na medida em que funcionam como “comerciantes-produtores” (BALL, 1983, p. 157), o que lhes confere força econômica aumentando, assim, a sua lucratividade.

Uma habitação só se torna útil quando absorve as características socialmente úteis de um terreno, sendo a mais importante a sua localização. A produção não tem o poder de criar essas características, o que a produção cria é a possibilidade de lucrar com a construção de casas e, para isso, é necessário controlar e reduzir os custos de produção. Para Ball (1983), a investigação a partir da abordagem da produção deve-se concentrar na questão sobre a organização, controle e os métodos dos processos de produção.

De acordo com Harvey (2013), o ambiente construído pode ser encarado como uma “mercadoria geograficamente ordenada, complexa e composta” (HARVEY, 2013, p. 357), no qual, o mercado fundiário, os incorporadores, o Estado e o capital financeiro atuam como coordenadores da

produção dessa mercadoria. Neste artigo, enfatizaremos os proprietários de terra, os loteadores, os incorporadores e Estado e suas relações que possibilitam a provisão de lotes urbanizados.

No contexto nacional no início dos anos 2000, caracterizado pelo *boom* imobiliário e pelo processo de reestruturação imobiliária subsequente, para Lencioni (2014, p. 30) “um fato que guarda muito pouco espaço para polêmica é o de que o capitalismo não é mais o mesmo, uma vez que este se reestruturou para garantir sua reprodução”. É no sentido da instituição de uma reestruturação do capitalismo contemporâneo que se fala também em uma reestruturação imobiliária.

De acordo com Rufino (2013, p. 1), o aumento no número de empreendimentos das mais diversas características e a intensa valorização imobiliária na primeira década do século XXI são indicativos de importantes transformações na produção imobiliária no Brasil, fatores esses que consolidaram “de maneira definitiva a expansão de relações capitalistas no setor”. A partir dos anos 2000, o que vemos, segundo Shimbo (2016), é um “alinhamento inédito entre legislação, instituições públicas, recursos financeiros e cadeia produtiva da construção”, que acaba por colocar “a habitação em outro patamar de acumulação de capital” (p. 119).

Além disso, é importante enfatizar que a reestruturação imobiliária implica na reestruturação do setor como um todo, inclusive no capital nele investido (LENCIONI, 2014). Neste sentido, Rufino (2013) identifica como um dos movimentos que colaboraram para a convergência entre capital financeiro e mercado imobiliário: a abertura de capitais das incorporadoras na bolsa de valores. Há também o poder público como importante agente na viabilização de “um ambiente de negócios em que o segmento imobiliário desponta como um dos mais relevantes setores econômicos nas economias urbanas locais” (OTERO, 2016, p. 13).

A difusão de empreendimentos de larga escala é uma marca deixada na maioria das cidades, com a promoção de blocos de apartamentos padronizados para a população de baixa renda e de condomínios e loteamentos fechados para a população de média e alta renda (SANFELICI; HALBERT, 2015). A geografia da habitação se transformou graças à difusão desses projetos, contribuindo para o espraiamento das cidades devido à mudança dos bairros de população de média e alta renda para fora da área central, assim como os bairros para a população de baixa renda, cada vez mais afastados pela necessidade de terras maiores e mais baratas (SANFELICI; HALBERT, 2015).

Como parte dessa elevação das atividades imobiliárias nos anos 2000, em uma primeira pesquisa exploratória realizada, foi identificada a grande quantidade na produção de lotes urbanizados no interior paulista. Na Tabela 1, a seguir, pode-se observar os vinte municípios paulistas com maior quantidade de unidades aprovadas em parcelamentos do solo urbano no período de 2010 a 2020. Esses dados foram sistematizados pelo Graprohab e organizados pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi-SP). Nesse período de análise, no total, foram aprovados 1.368.376 novos lotes urbanos no Estado de São Paulo, sendo 1.319.378 desses aprovados em municípios situados fora da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) (equivalente a 96,42% da produção).

**Tabela 1.** Aprovação de loteamentos nos municípios paulistas entre 2010 e 2020, por número de unidades – vinte primeiras posições (fonte: elaboração própria com dados do Graprohab apud Secovi-SP. Relatório de Aprovação de Loteamentos – Por Município (2010 a 2020)).

Ranking	Município	Total de unidades aprovadas	Aprovações em relação ao Estado (Em %)
1	São José do Rio Preto	56.554	4,13
2	Ribeirão Preto	24.567	1,80
3	Piracicaba	22.007	1,61
4	Marília	18.196	1,33
5	Indaiatuba	18.039	1,32
6	Franca	17.956	1,31

7	Barretos	17.550	1,28
8	Presidente Prudente	17.002	1,24
9	Araraquara	16.956	1,24
10	Araçatuba	16.456	1,20
11	Votuporanga	15.737	1,15
12	Campinas	15.064	1,10
13	Sorocaba	14.354	1,05
14	Itapetininga	14.210	1,04
15	Birigui	13.134	0,96
16	Salto	12.729	0,93
17	Cotia	12.582	0,92
18	Mirassol	12.539	0,92
19	Sertãozinho	11.973	0,87
20	Leme	11.862	0,87

Dessa forma, como recorte territorial deste artigo, foi selecionado o município de Ribeirão Preto, segundo colocado nesse *ranking*. Embora essa cidade se conforme como polo regional, de grande atratividade econômica no interior paulista, pode ser observada uma gradativa redução da sua taxa geométrica anual de crescimento populacional. Essa redução faz parte de uma tendência nacional da transição demográfica brasileira que teve início nos anos 1930, em consequência do rápido envelhecimento da população e que pode ser explicada, entre outros motivos, pela redução do número de nascimentos resultando em famílias cada vez menores, além da queda da mortalidade (TURRA, 2018). Essa redução de crescimento populacional não se reflete nas atividades imobiliárias que apresentaram, ao contrário, uma intensificação a partir do século XXI. Revela-se, assim uma relação aparentemente paradoxal entre dinâmicas demográficas e imobiliárias, constituindo-se o que se identifica aqui como uma “superprodução imobiliária”.

No entanto, são limitadas as informações a respeito dos empreendimentos aprovados nos relatórios do Graprohab. Sendo assim, para fins de análise e caracterização dessa produção, foram explorados os dados de pesquisa imobiliária fornecida pela Geoimóvel<sup>2</sup>.

## 2. Breve histórico do processo de urbanização e caracterização socioeconômica do município de Ribeirão Preto

Este item tem como objetivo analisar os estudos a respeito da produção do espaço urbano de Ribeirão Preto, bem como elaborar a caracterização socioeconômica dessa cidade, com ênfase nas primeiras décadas do século XXI.

No caso do estado de São Paulo, a estrutura conformada originalmente pelo “complexo cafeeiro” permitiu que o interior paulista tivesse a possibilidade de espraiamento da indústria, o que facilitou a desconcentração industrial direcionada a essa região, contribuindo para a consolidação de suas aglomerações urbanas não-metropolitanas (GOULART; TERCI; OTERO, 2017).

Amplas áreas encontradas nas cidades do interior paulista são favoráveis à criação de novos parcelamentos do solo, expandindo seus tecidos urbanos (OTERO, 2016). Além disso, a escolha do automóvel particular como principal e mais confortável meio de locomoção da população, sobretudo, de média e alta renda, permite que ela more em outras partes das cidades, distantes do centro, o que viabiliza a criação de novos loteamentos e consolidação do “loteamento fechado” como novo produto imobiliário para essa população.

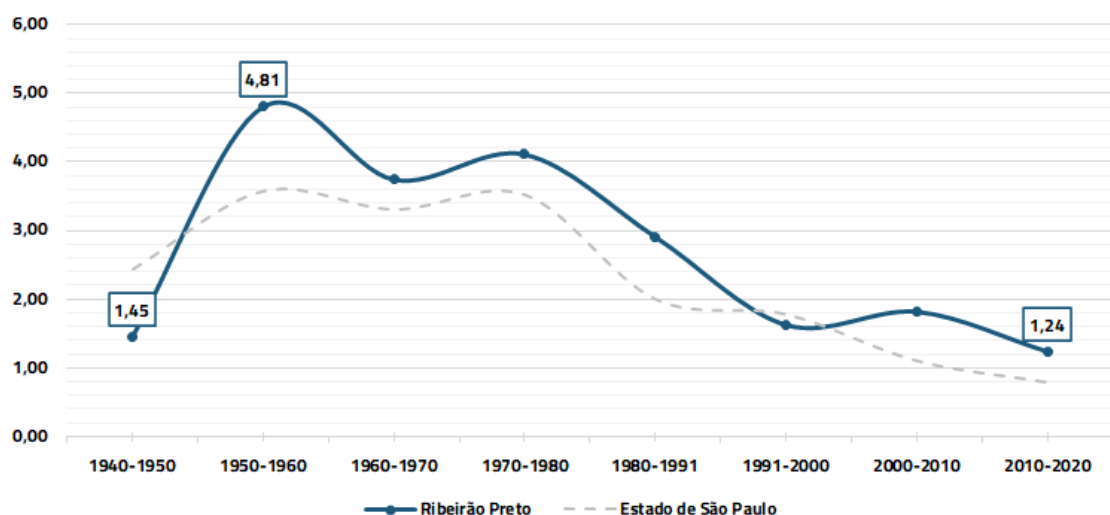
Esse novo produto, que surge no Brasil na década de 1970, funciona como uma autosegregação aliada a uma falsa sensação de segurança e como “a tentativa do capital de produzir e transformar

as localizações em mercadorias” (VILLAÇA, 2001, p. 72). Essa nova tipologia aparenta ser um dos fatores que explica a produção acentuada de lotes urbanos no interior paulista (OTERO, 2016; SOUZA, 2008). A novidade dos anos 2010, com o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), é que esse produto se estendeu às camadas de renda média e baixa.

Ribeirão é sede administrativa de sua Região Metropolitana. Em termos de estrutura administrativa-regional, a Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP), foi criada pela Lei nº 1.290, de 6 de julho de 2016, a Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP) é composta pelo conjunto de 34 municípios<sup>3</sup> e conta com uma população de 1.669.499 habitantes, em que 41% desses são moradores de seu município sede. A região também concentra um PIB de R\$ 66.540.947,4, em que 52% são oriundos de Ribeirão Preto (SEADE, 2018).

Localizado na porção nordeste do estado de São Paulo e com população total de 683.777 habitantes (SEADE, 2020) distribuídos em 650,916 km<sup>2</sup>, está seu município sede, Ribeirão Preto, “historicamente marcado pela segregação socioespacial e, mais recentemente, pela fragmentação social” (ZAMBONI, 2018, p. 40). Desde a sua fundação, a cidade é dividida em duas: com os grupos dominantes construindo sua cidade ao longo do eixo sul, enquanto o eixo norte abriga a população de menor renda. Essa característica foi se consolidando ao longo dos anos graças à legislação municipal, que nos anos 1980 marcou como principal vetor de crescimento do município, o Setor Sul, voltado à elite local. Nessa mesma década, chegam na cidade os chamados “Espaços Residenciais Fechados”, reforçando a lógica segregadora presente na cidade (ZAMBONI, 2018).

Embora Ribeirão Preto se conforme como um polo regional, de grande atratividade econômica no interior paulista, com destaque para o ramo do agronegócio, pode ser observada uma gradativa redução da sua Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População (TGCA), acompanhando a curva da média do estado de São Paulo, como pode ser visto no Gráfico 1. No âmbito das projeções das tendências de crescimento populacional apresentadas pela Fundação Seade (2021), nota-se uma tendência à estabilização da população entre 2035 e 2040, ano em que se presume que atinjam seu máximo de população residente. A partir de então, Ribeirão Preto passa a apresentar declínio populacional.



**Gráfico 1.** Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População (Em % a.a.) – 1940 a 2020 (fonte: elaboração própria a partir de dados do Censo Demográfico (1940-2010); Fundação Seade (2022)).

Posto isso, mesmo com a superprodução imobiliária identificada e sua respectiva queda no âmbito do crescimento populacional, ainda podemos observar, como mostra a Tabela 2, os indicadores

das necessidades habitacionais que revelam que a maior parcela do déficit se concentra na população de mais baixa renda (com renda mensal de até 3 salários mínimos).

**Tabela 2.** Déficit habitacional dos municípios de São José do Rio Preto, Ribeirão Preto e Piracicaba – 2010 (fonte: elaboração própria a partir de dados da FPJ (2010)).

Cód. unidade	Unidade territorial	Déficit Habitacional Total	Déficit Habitacional Total para domicílios com rendimento 0-3 salários-mínimos	Déficit Habitacional Total para domicílios com rendimento 3-6 salários-mínimos	Déficit Habitacional Total para domicílios com rendimento 6-10 salários-mínimos	Déficit Habitacional Total para domicílios com rendimento 10 ou mais salários-mínimos
3542402	Ribeirão Preto	21.814	11.934	3.163	4.190	2.079

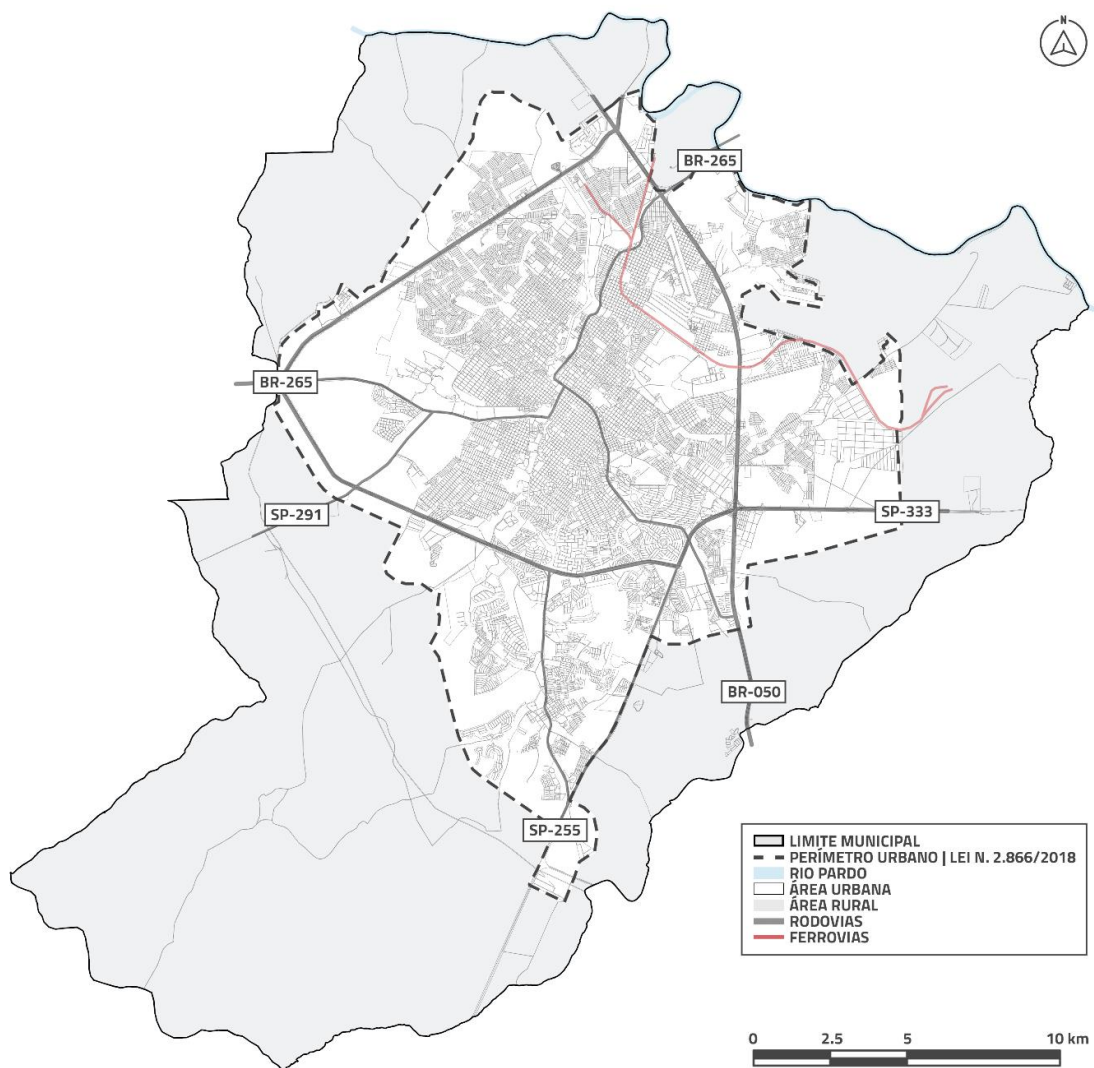
Com a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em 2009, posterior ao estudo realizado pela Fundação João Pinheiro, foram entregues mais de 5 milhões de unidades habitacionais distribuídas por todo país (MINISTÉRIO DA ECONOMIA, 2022).

Em estudo sobre a produção do Programa Minha Casa Minha Vida nas cidades paulistas de São Carlos, Ribeirão Preto e Sertãozinho, Lopes e Shimbo (2015, p.231) constataram que houve um descolamento “entre localização da oferta e distribuição da demanda: há bairros nesses municípios onde a oferta parece exceder a demanda e casos onde a produção não deu conta de suprir o déficit habitacional” (LOPES; SHIMBO, 2015, p. 230). No caso do PMCMV, os autores veem o excedente habitacional produzido como uma possível construção de uma “carteira de imóveis” para proprietários, investidores e incorporadores (LOPES; SHIMBO, 2015).

O que apresentamos a seguir é a análise e um breve histórico do processo de urbanização de Ribeirão Preto a partir da evolução de sua mancha urbana por década. Também são apresentados dados socioeconômicos tabelados e espacializados com a finalidade de nortear as análises que virão no item seguinte.

### 2.1 Dinâmicas demográficas, sociais e econômicas

Como mostra o Mapa 2, o perímetro urbano de Ribeirão Preto, definido pela Lei Complementar nº 2.866 de 03 de maio de 2018, ocupa aproximadamente 273,09 km<sup>2</sup> dos seus 650,92 km<sup>2</sup> de área municipal<sup>4</sup>, correspondendo a 41,95% do território. De acordo com Zamboni (2018), a cidade se localiza em um entroncamento viário que facilita as viagens até a mesma, tanto de seus municípios vizinhos, como de “toda região norte do Estado de São Paulo e sul de Minas Gerais” (p. 60).



**Mapa 2.** Mapa geral de Ribeirão Preto (fonte: elaboração própria com base cartográfica do IBGE (2010); PMRP (2018)).

De acordo com o REGIC (2007), o município era classificado como Capital Regional B, assim caracterizado por sua influência de âmbito regional, por sua capacidade de gestão no nível imediatamente inferior ao das metrópoles e por possuir população média de 435 mil habitantes. No entanto, em nova publicação do estudo no ano de 2018, Ribeirão Preto passa a ser caracterizada como uma Capital Regional A, denominação dada às cidades “com alta concentração de atividades de gestão, mas com alcance menor em termos de região de influência em comparação com as Metrópoles” (REGIC, 2018, p. 11). Nessa nova edição do estudo, a cidade é mencionada como uma das três primeiras cidades no país que não são capitais estaduais que se destacam em termos de atração proporcional de população, juntamente com as cidades de Feira de Santana (BA) e Caruaru (PE), por conta de seu perfil de polo econômico regional no estado de São Paulo.

No primeiro Censo Demográfico em que estão disponíveis os dados de população urbana e rural, Ribeirão Preto já era um município predominantemente urbano, com 60% da população residindo em área urbana em 1940. No período entre 1950 e 1960, o contingente populacional da cidade tem um aumento de aproximadamente 60% e um grau de urbanização de 81%. Nesse período, de acordo com Zamboni (2018), a cidade recebeu nove novas indústrias de grande porte, explicando assim o aumento da população por conta do processo de migração, bem como o aumento da taxa de urbanização. A partir desse período o município apresenta um crescimento populacional vertiginoso, passando de 147.361 habitantes em 1960 para 436.682 habitantes no

Censo Demográfico de 1991, a partir desse período há arrefecimento na taxa geométrica de crescimento anual da população (IBGE, 1940-2010; Fundação Seade, 2021). Em 2010, ano do último Censo disponível, o município contava com 604.682 habitantes, sendo 99,7% destes residentes em área urbana, grau de urbanização que se mantém nas projeções populacionais fornecidas pela Fundação Seade.

Para Zamboni (2018), as décadas de 1980 a 2010 marcaram:

a consolidação de Ribeirão Preto como polo regional, no que diz respeito, principalmente, ao setor terciário (comércio e prestação de serviços como educação e saúde), constituindo a principal matriz de atração da cidade. No entanto, vale dizer que esse considerável aumento populacional foi marcado pela acentuação da exclusão social. (p. 73)

No contexto estadual, o PIB do município (de aproximadamente 34 milhões de reais em 2018) corresponde a uma participação que vem aumentando gradualmente, de 1,34% em 2002 para 1,55% em 2018 e, de acordo com o IBGE (2010), a cidade possui o 10º maior PIB de São Paulo. Dessa forma, podemos observar que o elevado PIB per capita do município (de aproximadamente 51 mil reais em 2018), um pouco superior à média estadual (de aproximadamente 50 mil reais em 2018), não representa uma maior distribuição de renda, fato esse evidenciado pelo Índice de Gini da cidade (de 0,5458 em 2010), ou seja, ainda que a produtividade do trabalho associada à produção de riquezas mantenha-se em patamares elevados isto não representa uma maior equidade nas formas como estes ganhos são apropriados socialmente. Resulta deste indicador os traços de uma cidade com um dinamismo econômico, porém, com notadas desigualdades estruturais.

Os indicadores apresentados evidenciam os traços dinâmicos do município de Ribeirão Preto em relação à rede urbana paulista, sendo esta uma cidade que concentra importantes indicadores demográficos e socioeconômicos. No entanto, se torna necessário observar as resultantes espaciais concretas desses indicadores e essa análise será apresentada a seguir a partir do processo de evolução da mancha urbana de Ribeirão Preto e de sua recente distribuição de renda e densidade demográfica.

## 2.2 Dinâmicas urbanas

Desde o final do século XIX, com a implantação da linha férrea, é possível observar o surgimento da divisão da cidade nos dois extremos que serão apresentados no decorrer da análise, uma vez que a região do outro lado da linha férrea foi destinada aos imigrantes. Essa dinâmica dá início ao processo de divisão do local de moradia no município entre os setores norte e sul (BARCELLA, 2017; MIGLIORINI, 1997; ZAMBONI, 2018).

Até o ano de 1952, estava em vigor no município o Código de Obras Arthur Saboya que incluía diretrizes para a construção civil e parcelamento do solo e dividia a cidade em zona central, urbana, suburbana e rural, documento esse que evidenciada, de acordo com Migliorini (1997), uma hierarquização de áreas que já evidenciavam a conduta de aumentar o adensamento da área central. Na região sul da cidade, a partir do ano de 1950, foram implantados loteamentos ao longo da Avenida Presidente Vargas que ligava a cidade à capital do Estado, como novos locais de moradia da população de mais alta renda. Dessa forma, para Zamboni (2018), esse eixo foi se consolidando como vetor de crescimento de Ribeirão Preto, uma vez que também faz a ligação dessa nova área com o centro histórico. A partir dessa década é identificada uma quantidade vertiginosa de novos loteamentos implantados, praticamente dobrando a área urbana da cidade.

O chamado Plano de Vias, elaborado a partir da década de 1960, e as poucas leis que operavam nos bairros residenciais da população de mais alta renda, facilitaram a aprovação de novos loteamentos em áreas mais afastadas do centro urbano e, dessa forma, Ribeirão Preto expandiu sua área urbana seguindo os investimentos imobiliários. Esses loteamentos foram implantados ao longo das vias radiais (que ligam o Anel Viário à área central) e próximos às vias perimetrais que conformam o Anel Viário (FIGUEIRA, 2013; MIGLIORINI, 1997; ZAMBONI, 2018).



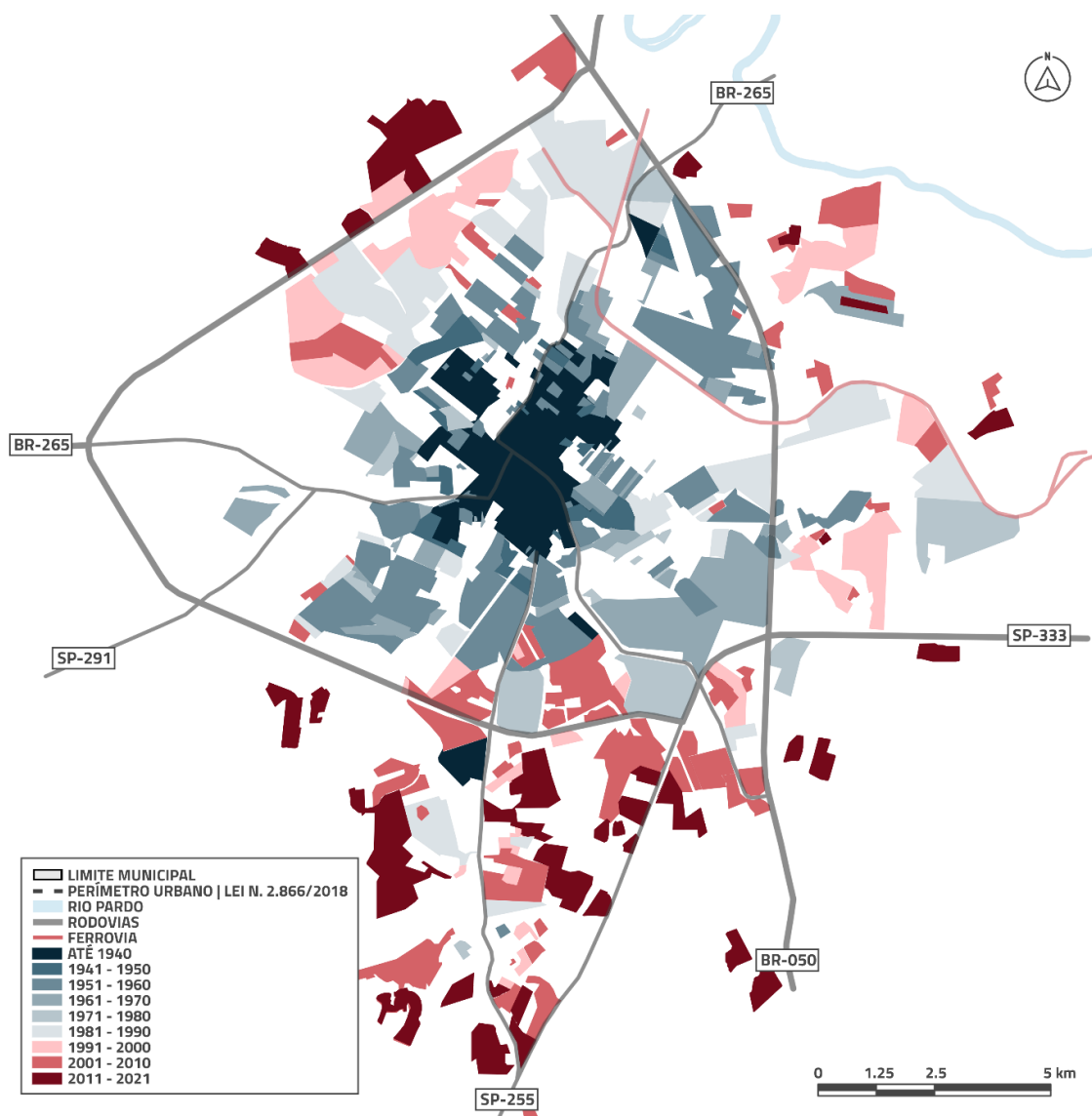
Foi nesse período que município aprovou o Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Integrado, Lei nº 3.346, de 28 de setembro de 1977, e apresentou pela primeira vez em legislação municipal as questões referentes à regulamentação de “espaços residenciais fechados” e a chamada “Área de Expansão Urbana”. Segundo Zamboni (2018), a partir de 1980 foram instituídos os primeiros loteamentos fechados de Ribeirão Preto, tendo como localidade, especialmente, a região sul da cidade com acesso fácil ao Anel Viário e à Rodovia José Fregonesi. Não por coincidência, são inaugurados nos anos 1980, dois grandes centros comerciais nessa mesma região: o Ribeirão Shopping e o Novo Shopping. Assim sendo, os anos 1980 marcam o começo do processo de “valorização” do vetor sul da cidade. Barcella (2019) explica, em pesquisa sobre os agentes imobiliários envolvidos nas delimitações desses vetores de valorização das cidades, que a chamada “valorização” não é espontânea e sim produzida. Essa escolha, que contou com o envolvimento de agentes do mercado imobiliário local, do poder público e proprietários de terras resulta, nos períodos seguintes, em um impulsionamento dos negócios imobiliários locais gerando grandes mudanças estruturais na cidade. Tal fato ficará mais evidente a frente, quando tratarmos da criação e atuação do Grupo de Desenvolvimento Urbano de Ribeirão Preto, o GDU.

Contribuindo com o processo de segregação socioespacial já em andamento, nesse período foram implantados pela COHAB-RP, conjunto habitacionais na região norte da cidade para atender às famílias com renda mensal de até três salários mínimos. Distantes da infraestrutura necessária e dos equipamentos urbanos, essa implantação gerou diversos problemas para Ribeirão Preto, que em 1980, contava com 80.032 habitantes residentes nesses conjuntos habitacionais, ou seja, uma população correspondente a 18,33% do seu contingente populacional total (MELO, 2017; IBGE, 1991; ZAMBONI, 2018).

Vale ressaltar outro fato que exemplifica a atuação dos agentes do mercado como figuras que desenham a cidade de Ribeirão Preto, a “Área de Expansão Urbana”, definida pela Lei nº 3.346/1977 mencionada anteriormente, se refere ao território que se situe a até 2.000 metros do perímetro urbano, além de determinar que haja “prolongamento natural da área urbana” e aprovação do Incra, para que sejam aprovados parcelamentos do solo nessas áreas. Em outras palavras, para Zamboni (2018, p. 84), essa área se “configura como território a localidade onde o uso do solo pode ser rural ou urbano, dependendo das intenções de seu proprietário e condicionantes mencionadas, abrindo possibilidade para a realização de parcelamentos urbanos em áreas externas ao perímetro urbano”. A esse respeito é possível fazer uma análise crítica dessa legislação enquanto instrumento, o que para Lascoumes e Le Galès (2007 apud ZAMBONI; HORIQUINI; SCUSSEL, 2022, p. 4) denominam como ‘instrumentação urbana’, já que na prática o que se apresenta na cidade de Ribeirão Preto são os agentes do mercado imobiliário desenhando a cidade a seu gosto com o aparelhamento de um catálogo de instrumentos regulatórios (ZAMBONI; HORIQUINI; SCUSSEL, 2022).

De acordo com Zamboni (2018), que estudou a fundo cada um desses instrumentos em Ribeirão Preto, a chamada “zona de expansão” foi sucessivamente ampliada por diversas leis. A autora cita um conjunto de leis que, uma após a outra, foram criando dezenas de novas “Zonas de Expansão Urbana” abrangendo as áreas delimitadas por suas antecessoras. Além disso, segundo Mocchi (2020), entre os dois Planos Diretores da cidade (promulgados em 2003 e 2018), o perímetro urbano foi ampliado em 88%.

Como observado no Mapa 3, de expansão da mancha urbana, os empreendimentos ficavam localizados em sua maioria na área urbana circundada pelo Anel Viário até a década de 1980. É a partir de 1990 que os novos loteamentos são implantados para além do Anel Viário e em sua maioria concentrados no Setor Sul. Vale destacar ainda, como veremos no item a seguir, que essa produção se compõe majoritariamente por loteamentos fechados.



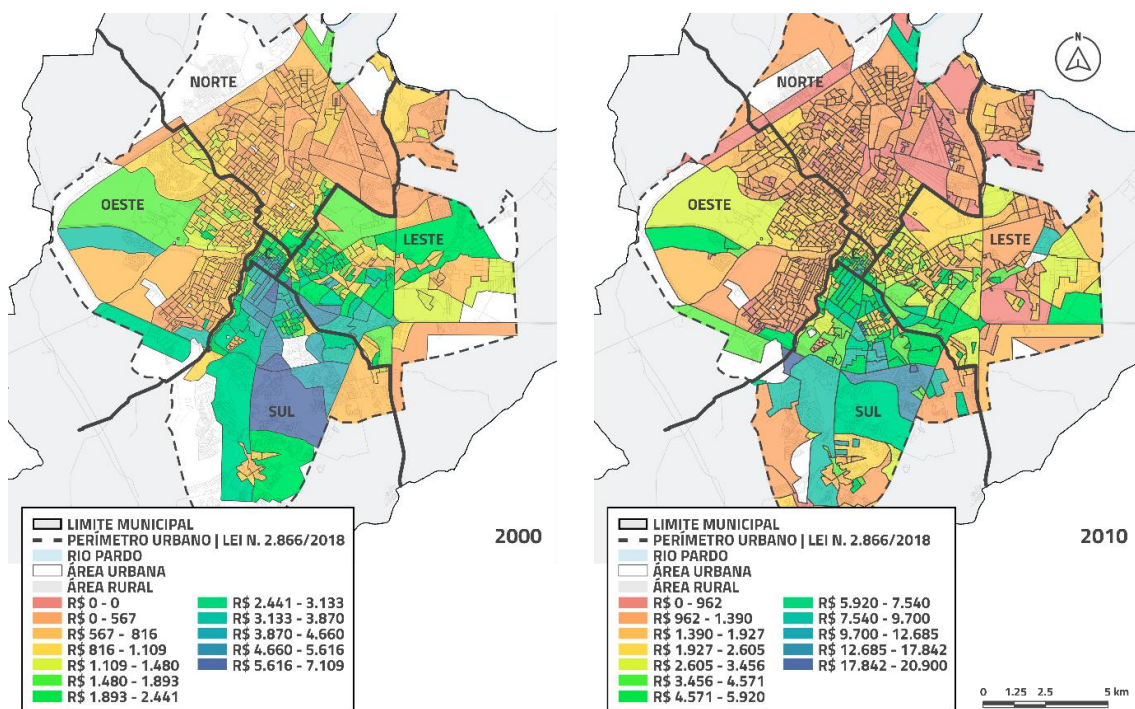
**Mapa 3.** Evolução da mancha urbana de Ribeirão Preto – Até 2021 (fonte: elaboração própria a partir de dados do Censo Demográfico; Geoimóvel (2021); Graprohab (2020); PMRP; ZAMBONI, 2018).

Nesse período é imprescindível citar a atuação do Grupo de Desenvolvimento Urbano (GDU), inclusive na determinação do Setor Sul como vetor de valorização do município. De acordo com o Entrevistado 3 (Diretor Executivo de Incorporadora de Ribeirão Preto), o GDU foi fundado em 1992, com o objetivo de desenvolver o projeto do Jardim Santa Ângela (projeto de abertura da Av. João Fiúsa) e, de acordo com Barcella (2019, p. 4), “atuar junto ao poder público municipal no “desenvolvimento urbano” da cidade de Ribeirão Preto”. Sobre esse empreendimento, de acordo com Zamboni (2018), a ideia inicial era a construção de uma nova unidade do Colégio Santa Úrsula, já que a Associação da Irmãs Ursulinas possuía essas terras. Ao buscar a construtora Hochtief do Brasil com o intuito de viabilizar a obra, foram definidos que seriam construídos dois “condomínios horizontais sem construção”, além de 25 lotes para a construções de edifícios verticalizados, da venda desses lotes sairia o capital necessário para a execução da nova unidade do colégio. Nesse contexto, o GDU foi formado como uma parceria com outras empresas de âmbito local para a viabilização da execução da infraestrutura necessária (ZAMBONI, 2018). O Entrevistado acrescenta que a execução desse projeto deu início a uma nova etapa na produção vertical da cidade, já que o mesmo se localiza fora do Quadrilátero Central da cidade, onde estão localizados todos os outros projetos de edifícios altos.

Vale ressaltar que, de acordo com o Entrevistado 3, durante sua atuação o GDU urbanizou entre 3 e 4 milhões de metros quadrados no Setor Sul da cidade. Esse dado corrobora com os dados apresentados por Melo (2017) e sistematizados por Zamboni (2018), que apontam que, entre os anos de 2000 e 2004, o GDU implementou aproximadamente 3.465.368 metros quadrados divididos em quatro grandes empreendimentos: o Nova Aliança, o Nova Aliança Sul, o Jardim Botânico e o Jardim Olhos D'Água. Todos esses se referiam a áreas rurais antes de suas aprovações e todos são localizados no Setor Sul de Ribeirão Preto. A empresa encerrou suas atividades em 2012 após o falecimento de um dos sócios.

Posto isso, notamos que é vasta a bibliografia que apontará uma divisão social entre os extremos da cidade de Ribeirão Preto dividida entre as regiões norte e sul, marcada por uma desigual condição de acesso aos diferentes serviços urbanos, como vimos nos estudos de Zamboni (2018), Barcella (2019), Migliorini (1997), Garcia (2013), Figueira (2013) e Abreu (2014).

As marcas dessa desigualdade estão, portanto, delineadas pelas posições opostas ocupadas pelo local de residência dos diferentes segmentos de renda, agravada pelas condições precárias de circulação e acesso aos espaços da cidade. Desse modo, esses aspectos podem ser analisados a partir da espacialização de indicadores socioeconômicos, como a distribuição de renda e a densidade demográfica. Esses aspectos nos ajudarão a definir os padrões de localização residencial da cidade. Para tanto, no Mapa 4, organizamos a partir de dados dos Censos Demográficos de 2000 e 2010, as informações inerentes à distribuição do rendimento médio mensal dos responsáveis por domicílios no município.

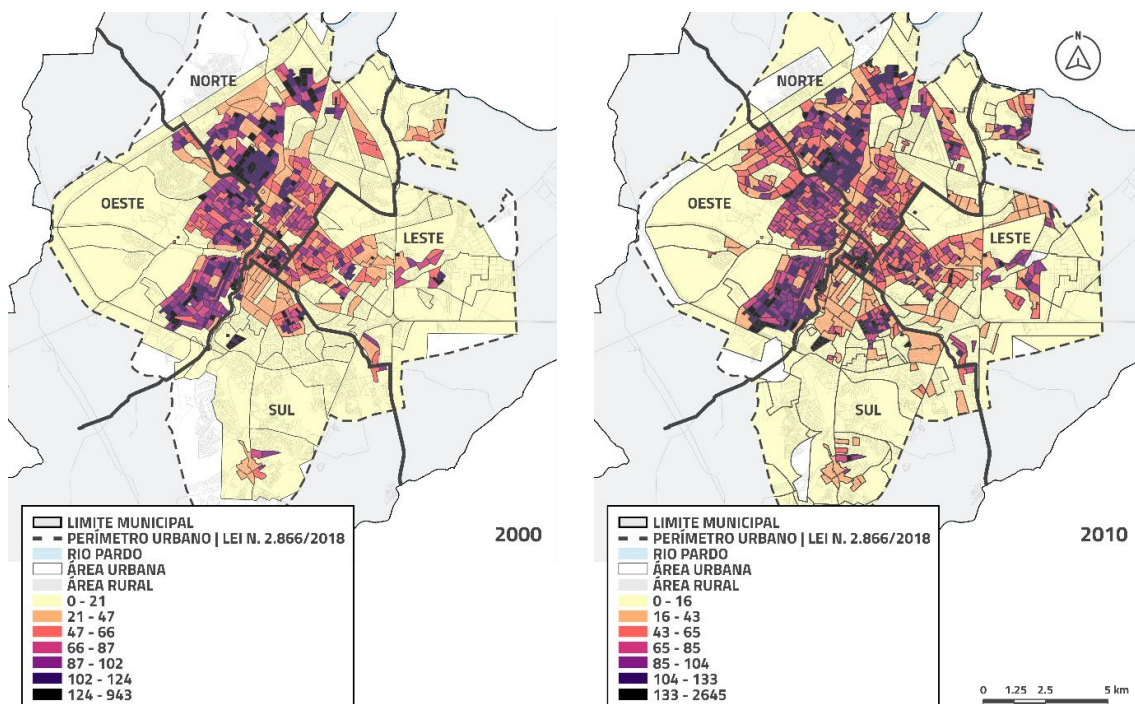


Baseado na representação comparada entre os anos de 2000 e 2010, podemos identificar com clareza a divisão entre as concentrações dos responsáveis com as maiores e menores médias de rendimento em determinados setores, bem como é possível identificar a localização desses grupos entre os períodos de análise. Dessa forma, é possível observar que em 2000, com exceção da área central e o Setor Sul da cidade – nas quais estão concentradas as famílias de mais alta renda –, as outras regiões da cidade, principalmente a porção Norte, concentra os responsáveis com rendimento médio de até R\$ 1.109 ou o equivalente a 7,3 salários mínimos nesse ano. É possível

notar como a concentração da população pertencente aos estratos mais altos de renda se deslocou da área central e proximidades de Ribeirão Preto em direção ao Setor Sul.

Dessa maneira, são evidentes os deslocamentos das famílias de mais baixa renda para as porções norte da cidade. Como vimos anteriormente, essa concentração reforça um padrão de localização espacial historicamente definido a partir da implantação dos grandes conjuntos habitacionais nesta zona da cidade. Não obstante, fica evidente a formação de grandes setores, principalmente aqueles localizados ao Sul da cidade, com baixa ocorrência destes chefes de família, demarcase, com isso, a formação de duas cidades, uma a Norte e outra ao Sul (ABREU, 2019; BARCELLA, 2017; ZAMBONI, 2019).

Para além da análise sobre os deslocamentos das famílias na cidade de Ribeirão Preto, quando analisamos comparativamente a distribuição de renda na cidade com sua densidade demográfica, apresentada pelo Mapa 5, destacam-se as diferenças nos padrões do tipo de habitações em que essa população reside. Na porção norte, estão concentradas as mais altas densidades demográficas do município, coincidindo com as regiões das menores médias de rendimento como apresentado anteriormente. Da mesma forma, no Setor Sul é possível notar as mais baixas densidades populacionais, evidenciando ainda como os empreendimentos destinados a esses estratos de renda são muito maiores em termos de suas extensões territoriais e abrigando um número muito menor de habitantes. Contudo, vale ressaltar que a numerosa implantação de novos empreendimentos no Setor Sul entre 2010 e 2021 (como mostrado no Mapa 6) não está contabilizada nesse Censo, o que deve acarretar mudanças nos resultados apresentados pelos Censos Demográficos que virão.



**Mapa 5.** Densidade demográfica de Ribeirão Preto – 2000 e 2010 (fonte: elaboração própria a partir de dados do Censo Demográfico, 2000 e 2010; PMRP).

Para Melazzo (2019), as desigualdades socioespaciais, tais como as apresentadas nesse artigo em relação a cidade de Ribeirão Preto, são uma importante chave analítica para a compreensão das cidades, já que permitem a particularização de outras realidades urbanas. Além disso, para o autor, estudar as desigualdades faz entender como se dá a própria divisão social do espaço, cuja produção é comandada através da captura das rendas fundiárias urbanas.

O esforço em realizar essa caracterização socioeconômica e análise da produção do espaço urbanos de Ribeirão Preto demonstrou como mesmo sob influências regionais e nacionais, a

cidade apresenta suas especificidades no âmbito da conformação de sua estrutura urbana. Como bem apontam Spósito (2001) e Otero (2016), ao invés de buscar encontrar conceitos universais, a busca pela compreensão das diversidades e particularidades dessas cidades parece ser um caminho a ser trilhado na definição dessas como objeto de estudo. De todo modo, nessa análise foi possível identificar as dinâmicas urbanas em questão que serão, no próximo item, confrontadas com sua dinâmica imobiliária.

### **3. Lançamentos de novos lotes urbanizados: uma análise sobre a produção imobiliária entre 2006 e 2021**

Este item tem como objetivo identificar, mapear e analisar as características da produção imobiliária de Ribeirão Preto no período entre 2006 e 2021, além de identificar os agentes que promovem essa produção. A estrutura deste item é dividida em duas partes. Primeiro é descrita a metodologia utilizada para a análise de base de dados secundários da Geoimóvel (2021), apresentando as categorias de análise selecionadas, o método utilizado para verificação de alguns dados e a compatibilização desses com os dados do Graprohab (2021) já explorados previamente. Em seguida, temos o desenvolvimento de uma análise sobre a provisão de lotes na cidade quanto à quantidade total de unidades lançadas no período, os padrões na qual se enquadram e a identificação dos agentes envolvidos nessa produção.

#### *3.1 Métodos adotados para a análise de base de dados secundários*

Como bem apontam Abreu e Amorim (2014), uma particularidade nos estudos que tratam do mercado imobiliário é a falta de transparência e fácil acesso a informações atualizadas. De acordo com os autores, esse fato favorece “a existência de informações para poucos (incorporadores, loteadores etc.) e, conseqüentemente, sobrelucros em suas operações e estratégias especulativas em períodos e áreas determinadas” (p. 299). Mesmo nas prefeituras municipais e nos Cartórios de Registros de Imóveis, o que se identifica é certa escassez das informações registradas, bem como difícil acesso as mesmas. Dessa forma, uma das soluções encontradas foi obter, de forma onerosa, o banco de dados de pesquisa imobiliária da Geoimóvel (2021) que contém informações atualizadas e organizadas em um grande conjunto de variáveis, possibilitando analisar um recorte temporal significativo.

Foram obtidos os dados referentes ao lançamento de imóveis na cidade, no período entre 2006 e 2021, e esses dados são organizados, em sua base no programa Microsoft Excel, em mais de 70 categorias, dentre as quais foram selecionadas para essa análise as seguintes: código no mapa, empreendimento, endereço, cidade, data de lançamento, tipologia, grupo incorporador e número total de unidades.

A categoria código no mapa se refere a um arquivo de extensão KML (Keyhole Markup Language) que armazena dados geográficos associados ao Google Earth obtido em conjunto com a base Excel e a utilização desse código permitiu a espacialização dos empreendimentos.

Nas categorias denominadas como empreendimento, endereço, cidade, data de lançamento e número total de unidades são apresentadas essas características de cada um dos empreendimentos, possibilitando a filtragem e sistematização da análise geral. Quando se trata do tipo de produto, a categoria tipologia permite identificar quais tipologias são mais ofertadas em cada região das cidades, como o predomínio da horizontalização ou verticalização em determinadas áreas, bem como as variáveis referentes à metragem e número total de unidades, permitem identificar o porte desses empreendimentos. Nessa categoria, os empreendimentos são divididos em quatro tipos, sendo eles: residenciais verticais, residenciais horizontais, comerciais, flat/hotel e loteamentos e, para fins de diferenciação, a tipologia "loteamento" é a definição dada para a comercialização de lotes (sem edificações) e a tipologia "residencial horizontal" é dada para a comercialização de casas (lote + construção). Nesse trabalho, daremos enfoque nos empreendimentos categorizados como “loteamentos” na base de dados.

Por fim, se tratando dos agentes, na categoria grupo incorporador está indicado, de acordo com a Geoimóvel (2021), o incorporador principal responsável pelo lançamento do empreendimento. Nessa categoria, quando o incorporador principal está classificado como “investidor particular”, significa que o mesmo se refere a uma Pessoa Jurídica, que criou um CNPJ apenas para o lançamento do empreendimento, porém não se trata de uma incorporadora ou construtora. Vale ressaltar que nessa categoria a base de dados em questão concentra tanto os nomes das incorporadoras, como das construtoras e das loteadoras, não havendo diferenciação dentre essas.

Após a seleção dos dados a serem utilizados para a análise, foi necessário explorar a base bruta a fim de identificar eventuais erros ou *outliers* que pudessem enviesar os resultados. Para isso, os dados apresentados foram confrontados com os projetos dos loteamentos disponibilizados pela Prefeituras Municipais das três cidades de estudo. Desse modo, foi possível verificar a implantação dos loteamentos, a quantidade de unidades, a localização dos mesmos e ainda categorizar a produção entre loteamentos abertos e fechados.

Além disso, os dados fornecidos pela Geoimóvel (2021) foram compatibilizados com os dados do Graprohab (2021), com a finalidade de completar as informações e incluir loteamentos que não foram apresentados pelo primeiro. Vale ressaltar que essa compatibilização foi feita apenas para elaboração do mapa de localização e demarcação dos loteamentos, pois outras informações não estão disponíveis na base de dados do Graprohab. O Graprohab (2021) fornece as informações divididas em: município, data da aprovação, nome do empreendimento, área média do lote por m<sup>2</sup> e número de unidades. Dessa forma, se identificou a necessidade de realizar essa compatibilização, principalmente, no âmbito da espacialização da produção imobiliária recente.

Com foco na análise da produção de unidades em loteamentos, além das características principais, foi possível analisar a produção fazendo sua diferenciação em dois tipos de produto: os loteamentos abertos e os fechados. Sendo assim, foi possível compreender qual modalidade apresenta maior quantidade de unidades lançadas ao longo do tempo e sua espacialização no espaço urbano.

Quanto ao período de análise, para o período total considerado nesse artigo (2006 a 2021), foram também considerados dois momentos diferentes: o primeiro entre 2006 e 2013 e o segundo entre 2014 e 2020, seguindo a proposta apresentada por Shimbo, Bardet e Baravelli (2022). No entanto, no decorrer da análise também serão apresentados os possíveis eventos locais, como aprovação de planos por exemplo, que influenciaram nessa produção, já que as circunstâncias econômicas nacionais e a imobiliárias locais influenciam nessas dinâmicas, bem como apontam Abreu e Amorim (2014):

pode-se ter situações em que a macroconjuntura econômica imponha um ritmo mais acelerado à circulação dos ativos no mercado imobiliário, ou simplesmente à compra e venda de imóveis, em contrapartida a períodos de baixa liquidez ou mesmo de arrefecimento no mercado imobiliário. Há também situações particulares em que o mercado imobiliário local possa impingir um ritmo aos negócios, demandando ao pesquisador a atenção com relação a essas especificidades que, inclusive, necessariamente não estão articuladas às anteriores. Mais que isso, é importante ter em mente a articulação escalar destes processos, e qual peso exerce cada uma destas “forças” na variação temporal dos negócios e das ofertas imobiliárias (p. 302).

O primeiro momento (2006-2013) compreende o ciclo do crescimento do mercado imobiliário brasileiro, onde houve a articulação entre os profissionais do setor imobiliário e o mercado de capitais no Brasil. Destaca-se que nesse período, no ano de 2009, foi lançado o Programa Minha Casa, Minha Vida pelo governo Lula. Com a crise global de 2008, o PMCMV surge com o objetivo de estimular a “produção imobiliária e de infraestrutura e atrair capital financeiro internacional” (SHIMBO; BARDET; BARAVELLI, 2022, p.2, tradução nossa) .

O segundo momento se inicia com a recessão econômica do país em 2014 e é marcado pela reconfiguração das estratégias das empresas imobiliárias para sobreviver à crise num contexto em que, mesmo anterior a esse período, já se apresentava falta de mão de obra, equipamentos e

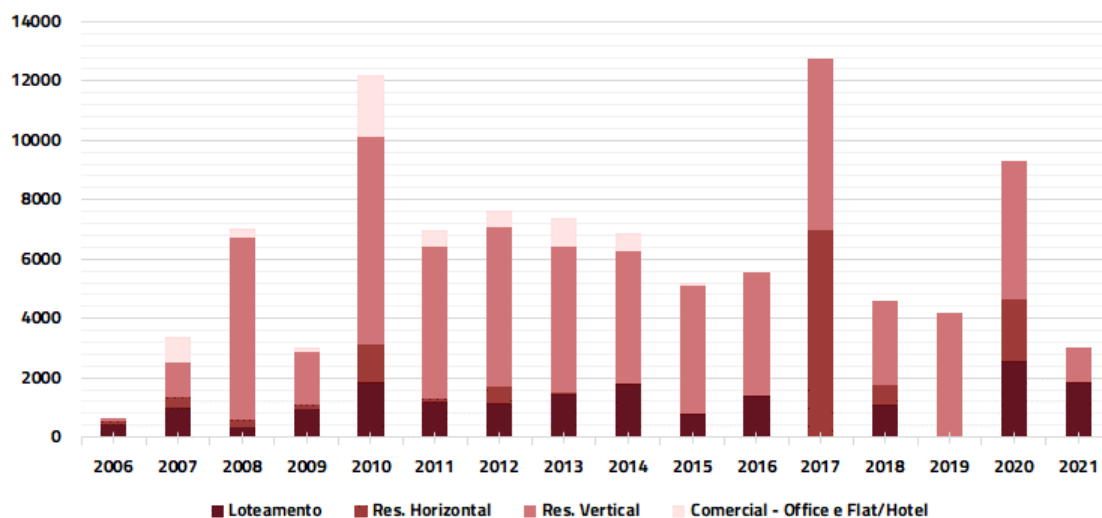
materiais. O resultado, de acordo com Shimbo, Bardet e Baravelli (2022), foi uma significativa diminuição dos lançamentos residenciais nesse período e a consolidação do campo das incorporadoras que sobreviveram à crise.

Vale ressaltar que, de acordo com a Geoimóvel (2021), mesmo a coleta de dados tendo início no ano de 2006, a base passou a ficar mais sólida e completa a partir do ano de 2010. Dessa forma, os dados do período entre 2006 e 2009 foram mantidos, como será possível observar nas tabelas, gráficos e mapas. Porém, para fins de análise sobre os picos de aprovação, períodos de declínio de lançamentos ou elevação, foi dado enfoque nos dados coletados a partir de 2010.

Em seguida, temos o desenvolvimento de uma análise geral da produção imobiliária de Ribeirão Preto quanto à quantidade total de unidades lançadas no período, quanto às tipologias dessas unidades e são apresentados dados referentes à provisão de lotes apresentando a espacialização dessa produção, além dos agentes, estoque, divisão entre unidades em loteamentos abertos e fechados e metragem das unidades.

### 3.2 Os loteamentos lançados em Ribeirão Preto: principais características dos empreendimentos lançados no período

Partindo para uma caracterização geral da produção, de acordo com a Geoimóvel (2021) e considerando o total de unidades em todas as tipologias no período de estudo, foram lançadas 99.676 unidades em Ribeirão Preto (entre residenciais verticais, residenciais horizontais, comerciais, flat/hotel e loteamentos). Observando o Gráfico 2 a seguir, podemos identificar os ciclos e os picos de lançamentos de novas unidades em cada município, considerando as tipologias informadas em suas respectivas datas de lançamento.



**Gráfico 2.** Novas unidades lançadas em Ribeirão Preto, por tipologia – 2006 a 2021 (fonte: elaboração própria a partir de dados da Geoimóvel (2021)).

Entre os dois períodos, observa-se que o lançamento de unidades em residenciais horizontais triplicou, porém houve estabilidade na produção de unidades em loteamentos e ligeira queda em residenciais verticais. O lançamento total de unidades em Ribeirão Preto também teve um aumento, de aproximadamente 6,65% entre os períodos.

Uma possível explicação para o fato de algumas tipologias da produção terem aumentado seus lançamentos é que, no segundo período, mesmo com a diminuição geral dos lançamentos por parte das empresas, as produtoras do segmento das unidades para a população de baixa renda continuaram com grande oferta (SHIMBO; BARDET; BARAVELLI, 2022). Mais adiante essa hipótese será confrontada com os dados de participação dos agentes produtores dessas unidades.

Além disso, o que se observa a princípio seria certo desvio da tendência da diminuição da produção no segundo período, posto o grande número de lançamentos no ano de 2017, com 12.373 unidades lançadas. No entanto, nesse ano o que se observa é o lançamento de 5.746 unidades verticais e 6.991 novas casas lançadas em um único empreendimento residencial horizontal, o chamado Vida Nova Ribeirão. Considerando esse pico de lançamentos, pode-se relacionar esse dado com a contratação de unidades do Programa Minha Casa Minha Vida que teve, nesse mesmo ano, 8.928 novas unidades contratadas pela Faixa 2, de acordo com o Ministério do Desenvolvimento Urbano (2021). Dos 74 empreendimentos lançados nesse ano, apenas 1 se refere a um residencial horizontal: o Vida Nova Ribeirão, responsável por toda a produção de quase 7 mil unidades habitacionais com classificação do tipo econômico; os outros 73 empreendimentos se referem a residenciais verticais. Retomando a primeira pesquisa exploratória realizada, utilizando os dados do Grapohab (2019), é importante destacar que o município de Ribeirão Preto, cairia para 6ª posição no ranking das cidades com maior número de produção de novas unidades se fosse desconsiderado da relação as unidades do empreendimento Vida Nova Ribeirão.

Apesar desse fato, vemos os dados seguindo a tendência evidenciada pela divisão dos períodos. Em 2010, se conforma o pico de aprovações no primeiro período com o lançamento 12.205 novas unidades. A partir desse ano, é identificada uma queda significativa da produção total, principalmente a partir de 2015, apresentando dois picos de aprovação em 2017 e 2020. Esses anos possuem alta produção por conta de dois empreendimentos lançados em 2017, da classificação do tipo econômico, que somam mais de 8.111 unidades habitacionais e, em 2020, há os lançamentos de dois grandes empreendimentos horizontais econômicos de uma parceria da Urba com a MRV e o Grupo WTB de Ribeirão Preto.

Com a finalidade de compreender por quem essa produção foi promovida e financiada, a análise a seguir parte da identificação dos agentes envolvidos nessa produção. Considerando o número total de unidades lançadas, a partir da análise dos dados obtidos através da Geoimóvel (2021), foi possível definir os agentes incorporadores envolvidos no lançamento de novas unidades em loteamentos, como veremos a seguir.

As tabelas apresentadas mostram o *ranking* dos 10 grupos incorporadores que mais lançaram unidades em loteamentos na cidade de Ribeirão Preto. Um primeiro aspecto que merece atenção nessa análise é a concentração da participação dos lançamentos nos primeiros colocados dos *rankings*. Como podemos observar na Tabela 3, o Grupo WTB detém 18,81% dos lançamentos de novos lotes e a Perplan e a Stefani Nogueira, 8,69 e 8,02%, respectivamente.

**Tabela 3.** Grupos incorporadores responsáveis pelo lançamento de loteamentos em Ribeirão Preto, por número de unidades – 2006 a 2021 (fonte: elaboração própria a partir de dados da Geoimóvel (2021)).

<i>Ranking</i>	Grupo incorporador	Total de unidades	Participação no total de unidades
1	GRUPO WTB	3.359	18,81%
2	PERPLAN URBANIZAÇÃO E EMPREENDIMENTOS	1.552	8,69%
3	STEFANI NOGUEIRA URBANIZAÇÃO	1.433	8,02%
4	GAFISA S/A*	1.381	7,73%
5	PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES*	1.248	6,99%
6	PEREIRA ALVIM CONSTRUTORA	1.116	6,25%
7	SAID EMPREENDIMENTOS	973	5,45%
8	NS CONSTRUTORA E INCORPORADORA	692	3,87%
9	BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO	563	3,15%
10	GRUPO ENGEP	554	3,10%



Outros grupos incorporadores

4.988

27,93%

Obs. \*Empresas de Capital Aberto.

Entre os dez grupos incorporadores que mais lançaram novos lotes na cidade, foram identificadas duas empresas de capital aberto: a Gafisa e a PDG Realty. No município de Ribeirão Preto a maioria das empresas da listagem possui sede na própria cidade, sendo elas: Grupo WTB, Perplan, Stéfani Nogueira Urbanização, Pereira Alvim Construtora, Said Empreendimentos e Bild. Ainda vale ressaltar que todas essas empresas têm atuação municipal, estadual ou regional, sendo apenas a Perplan de atuação nacional. As outras empresas (Gafisa, NS Construtora e Incorporadora, PDG Realty e Grupo ENGEPI) possuem atuação nacional.

Fundado em 1999, o Grupo WTB tem sede em Ribeirão Preto e é classificado como uma Sociedade Empresária Limitada em sua natureza jurídica. A empresa, que possui entre 11-50 funcionários, trabalha com loteamentos, condomínios residenciais, complexos de torres comerciais, complexos de lazer e equipamentos públicos.

De acordo com as informações disponibilizadas no endereço virtual da empresa, ela é responsável pelo desenvolvimento de 26 empreendimentos imobiliários de Ribeirão Preto e região. Entre eles, está o empreendimento Vila do Golfe, fruto de uma parceria da empresa com a Vila do Ipê Empreendimentos em 1999. Esse empreendimento consiste em um complexo com mais de 3,2 milhões de m<sup>2</sup> e 1,5 milhões de m<sup>2</sup> de áreas verde.

O Grupo WTB é responsável por 18,81% dos lançamentos de novos lotes no período de estudo. Divididos em 10 empreendimentos produzidos, os dois com maior quantidade de novas unidades são os loteamentos abertos: Reserva Santa Iria, com 1.104 unidades em fase de obras; e o loteamento chamado Reserva Regatas, com um total de 729 terrenos ainda em fase de lançamento; ambos lançados em 2021 e com padrão “não informado”. Esses dois empreendimentos são fruto da parceria entre o Grupo WTB, a Urba e a MRV. Nessa modalidade de produto imobiliário, os terrenos são comercializados pela Urba e as casas comercializadas pela MRV. Vale ressaltar que no Reserva Santa Iria, a Urba – que pertence ao grupo MRV – possuía apenas 16 lotes para venda e o uso implantado deveria ser industrial, o restante das unidades são de casas comercializadas pela MRV mesmo esse empreendimento estando categorizado como loteamento na base de dados da Geoimóvel (2021). Dessa forma, considerando o Reserva Regatas, lançado em 2021 e já completamente vendido, como o loteamento com maior número de unidades, o mesmo é composto por lotes a partir de 171 m<sup>2</sup> em um empreendimento aberto com área total de quase 576 mil m<sup>2</sup>. Esse loteamento está localizado no Setor Norte de Ribeirão Preto, região em que historicamente são localizados os empreendimentos destinados à população de mais baixa renda no município.

Se considerarmos apenas os loteamentos fechados, o grupo incorporador responsável pela maior quantidade de unidades lançadas é a Stéfani Nogueira. De acordo com o folder institucional da empresa, a Stéfani Nogueira Urbanização, Incorporação e Construção foi fundada em 1981 e tem sede na cidade de Ribeirão Preto. Sua natureza jurídica é classificada como um Sociedade Empresária Limitada. A empresa conta com mais de 80 empreendimentos entregues, distribuídos em mais de 20 cidades de 4 estados no Brasil. Sua área de atuação é na incorporação e construção de edifícios residenciais, loteamentos e obras comerciais, contando com mais de 20 mil unidades lançadas.

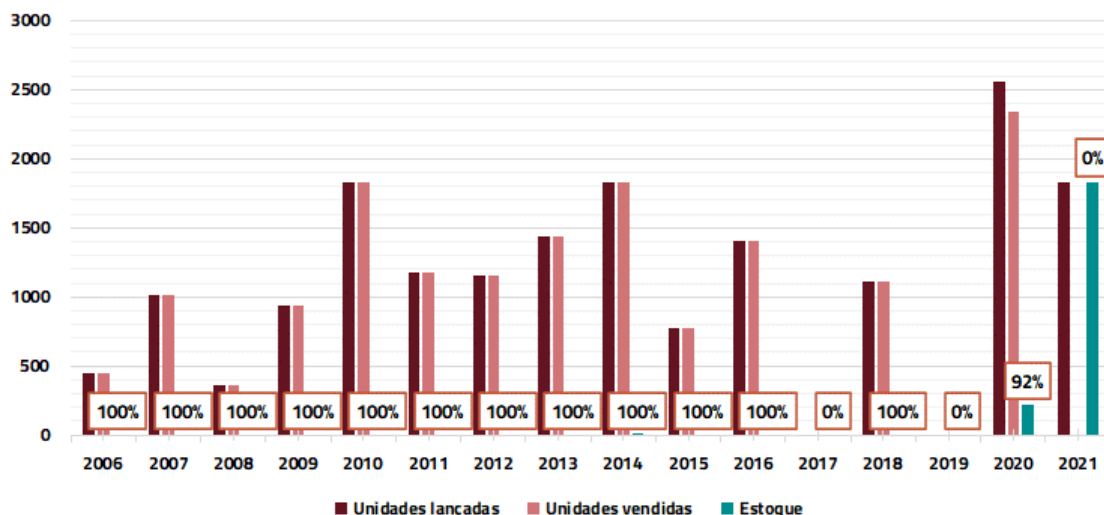
Em loteamentos fechados, essa incorporadora e construtora soma 1.433 unidades em quase 700 mil m<sup>2</sup> de terreno. Dessas, 1.052 unidades pertencem aos complexos San Marco e San Marco II. Cada um deles são divididos em um conjunto de 3 loteamentos fechados e, como veremos adiante, todos esses empreendimentos se localizam no Setor Sul de Ribeirão Preto.

Posto isso, destaca-se que na provisão de novos lotes, os três primeiros colocados se referem a empresas menores e de atuação local ou regional. Esse fato evidencia que na produção dessa

tipologia, as maiores participações são de empresas que já possuem atuação local e não de grandes empresas (incluindo empresas de capital aberto). As grandes empresas concentram sua produção no lançamento de unidades em residenciais horizontais e verticais, como mostram os dados da Geoimóvel (2021).

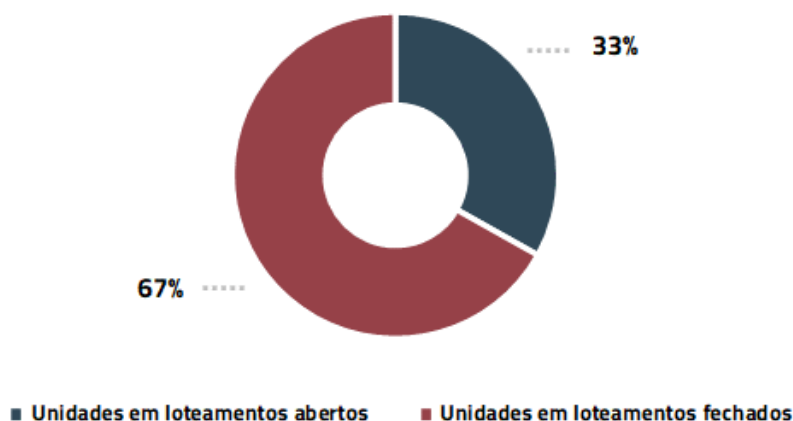
No caso de Ribeirão Preto, esse predomínio de empresas locais nos lançamentos de loteamentos se explica pelo fato de que a maior parte dessas empresas tem como sócios-proprietários pessoas que atuam em seus setores desde o final da década de 1980 (ZAMBONI, 2018). Dessa forma, essas empresas de atuação local transmitem maior confiança no momento de fechar parcerias com os proprietários de terra e, além da confiança, a possibilidade de negociação que as empresas de fora não são capazes de oferecer. Ainda de acordo com a autora, nesse tipo de parceria, o proprietário da terra continua como proprietário durante todo o processo de desenvolvimento dos empreendimentos. Além disso, a grande diferença de percentual entre os primeiros e segundos colocados nos rankings apresentados, mostra a grande concentração da produção em um reduzido número de agentes.

O Gráfico 3 mostra o total de unidade lançadas em loteamentos no município de Ribeirão Preto no período de 2006 a 2021, assim como o número de unidades que foram vendidas, o estoque e o índice de absorção. A partir desse gráfico, é possível notar como o lançamento de unidades em loteamentos tem alta taxa de absorção, sendo a mesma de 100% em praticamente todo o período de análise. Nos anos de 2020 e 2021, por se tratar do período mais recente do banco de dados, é esperado que o índice de absorção será inferior, dado o pouco tempo decorrido para comercialização dos empreendimentos.



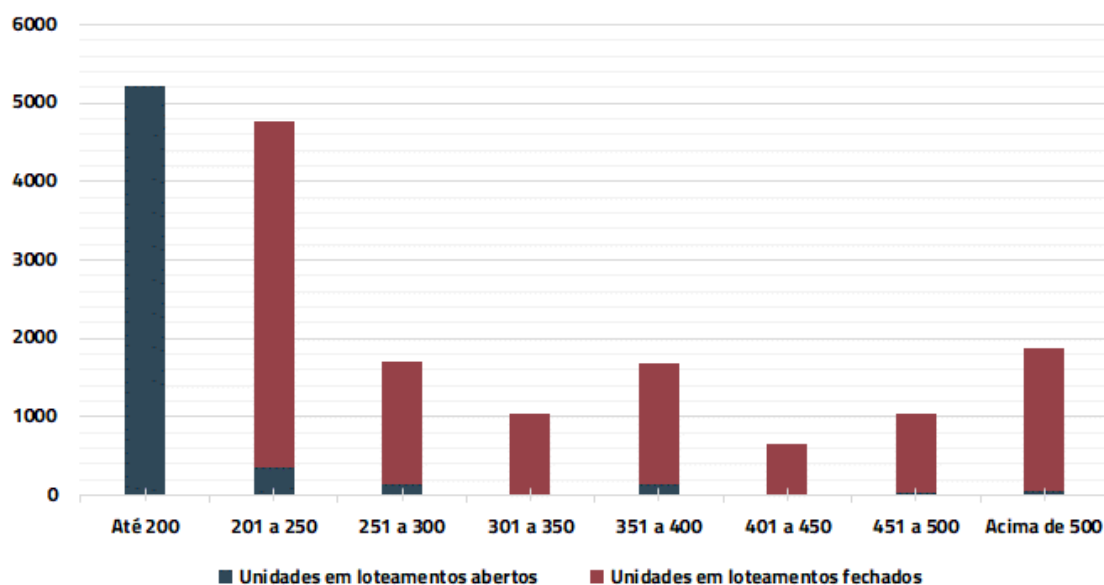
**Gráfico 3.** Total de unidades lançadas, unidades vendidas e unidades em estoque – 2006 a 2021 (fonte: elaboração própria a partir de dados da Geoimóvel (2021)).

Após a análise da produção de loteamentos em aspectos gerais, viu-se a necessidade de realizar uma diferenciação entre empreendimentos abertos e fechados, já que há uma conseqüente diferença em termos de preço e localização, por exemplo. Como vimos no item anterior, os padrões de distribuição das famílias pelo território das cidades mudam de acordo com a renda e esse fato impacta na análise da metragem quadrada das unidades e da espacialização dos empreendimentos em cada município. Isto posto, no Gráfico 4 temos o número total de unidades lançadas em loteamentos divididas em unidades em loteamentos abertos e fechados. O que se identifica é aproximadamente 67% das unidades estão localizadas dentro de empreendimentos fechados.



**Gráfico 4.** Participação das unidades lançadas em loteamentos abertos e fechados no total da produção de Ribeirão Preto – 2006 a 2021 (fonte: elaboração própria a partir de dados da Geoimóvel (2021)).

Corroborando com os dados apresentados a partir dos mapas de densidade demográfica da cidade e sua distribuição de renda, como vimos, nos locais onde há maior densidade demográfica, estão localizadas as famílias de menor renda e nos locais onde estão as menores densidades, estão localizadas as famílias de rendas mais altas. A partir do Gráfico 5, nota-se uma considerável diferença entre a média da metragem quadrada que é destinada às unidades de loteamentos abertos e fechados.



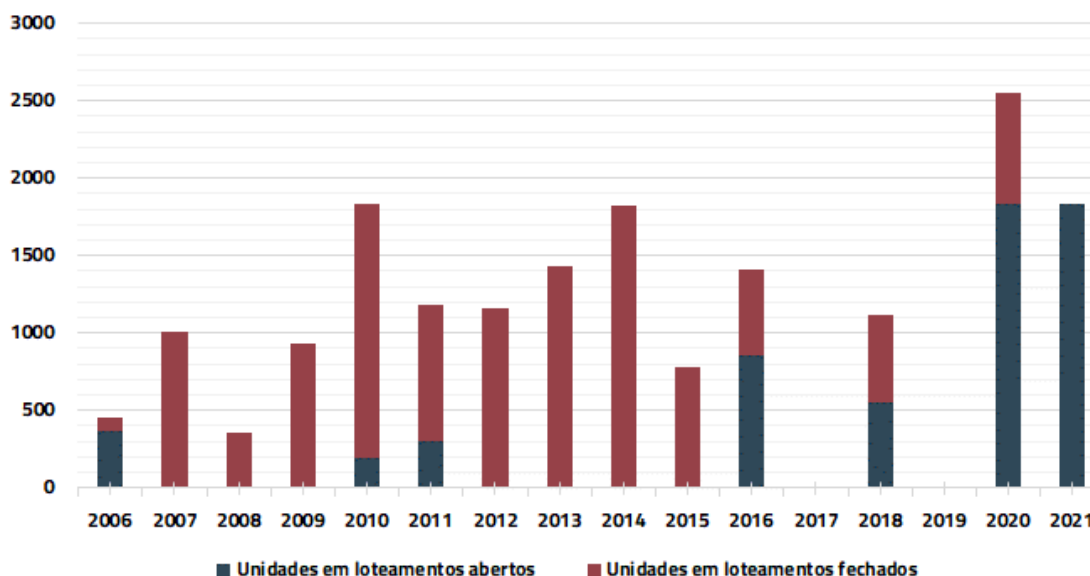
**Gráfico 5.** Unidades lançadas por metragem quadrada (m<sup>2</sup>) em loteamentos abertos e fechados – 2006 a 2021 (fonte: elaboração própria a partir de dados da Geoimóvel (2021)).

Esse fato é evidenciado nas entrevistas realizadas, em que o Entrevistado 1 (Presidente de Loteadora de Ribeirão Preto) afirma que os empreendimentos fechados são projetados no formato de grandes “master plans”, em áreas acima de 1 milhão de m<sup>2</sup>. De acordo com esse entrevistado, a empresa realiza empreendimentos que possuem grandes extensões de áreas verdes, parques e áreas reservadas para “bolsões residenciais”. Ainda para tratar desse fator, mesmo que se aplique para a produção de residenciais verticais, de acordo com o Entrevistado 3 (Diretor Executivo de Incorporadora de Ribeirão Preto), a incorporadora possui um empreendimento de alto padrão, desenvolvido em um terreno de 160 mil m<sup>2</sup>:

Tem uma área verde muito generosa que permitiu que a empresa produzisse, para vocês terem uma ideia, vinte terrenos onde nenhum apartamento, nenhum apartamento, é de fundo, ou seja, você não tem nenhum apartamento que olha para outro apartamento. A menor distância que existe no [nome do empreendimento], entre uma sacada de um apartamento e a outra sacada do outro apartamento, é oitenta metros, um quarteirão de distância entre uma sacada e a outra sacada contando os recuos, as áreas verdes, o sistema viário. (Entrevistado 3 - Diretor Executivo de Incorporadora de Ribeirão Preto, 2021)

Essas informações mostram a preocupação dos agentes do mercado imobiliário em oferecer os produtos destinados à população de mais alta renda em empreendimentos com áreas muito maiores, o que culmina na baixa densidade identificada nessas regiões. Outra informação que confirma essa hipótese se refere às quantidades de unidades lançadas por m<sup>2</sup>. É notável que a maioria dos empreendimentos de loteamentos abertos é composta de unidades de até 200 m<sup>2</sup> (o equivalente a 86% da produção) e de 201 a 250 m<sup>2</sup> (9,8% da produção em loteamentos abertos), metragens essas que são priorizadas por conta do preço final do terreno, enquanto as unidades lançadas em loteamentos fechados possuem maior diversidade de área conforme o empreendimento em que estão inseridos.

Como identificado, aproximadamente 67% das unidades estão localizadas dentro de empreendimentos fechados. Essa participação poderia ser ainda maior, já que nos anos de 2020 e 2021, há algumas exceções como é o caso do Reserva Santa Iria, mencionado anteriormente. Esse empreendimento, lançado em 2021 e composto por 1.104 unidades (Gráfico 6) se refere a um empreendimento da Urba Loteamentos, empresa de desenvolvimento urbano do Grupo MRV. No Reserva Santa Iria, a Urba tinha disponíveis somente 16 lotes para uso industrial, porém, na base de dados, todos os lotes do empreendimento foram contabilizados na categoria “loteamento”.



**Gráfico 6.** Total de unidades lançadas em loteamentos abertos e fechados anualmente – 2006 a 2021 (fonte: elaboração própria a partir de dados da Geoimóvel (2021)).

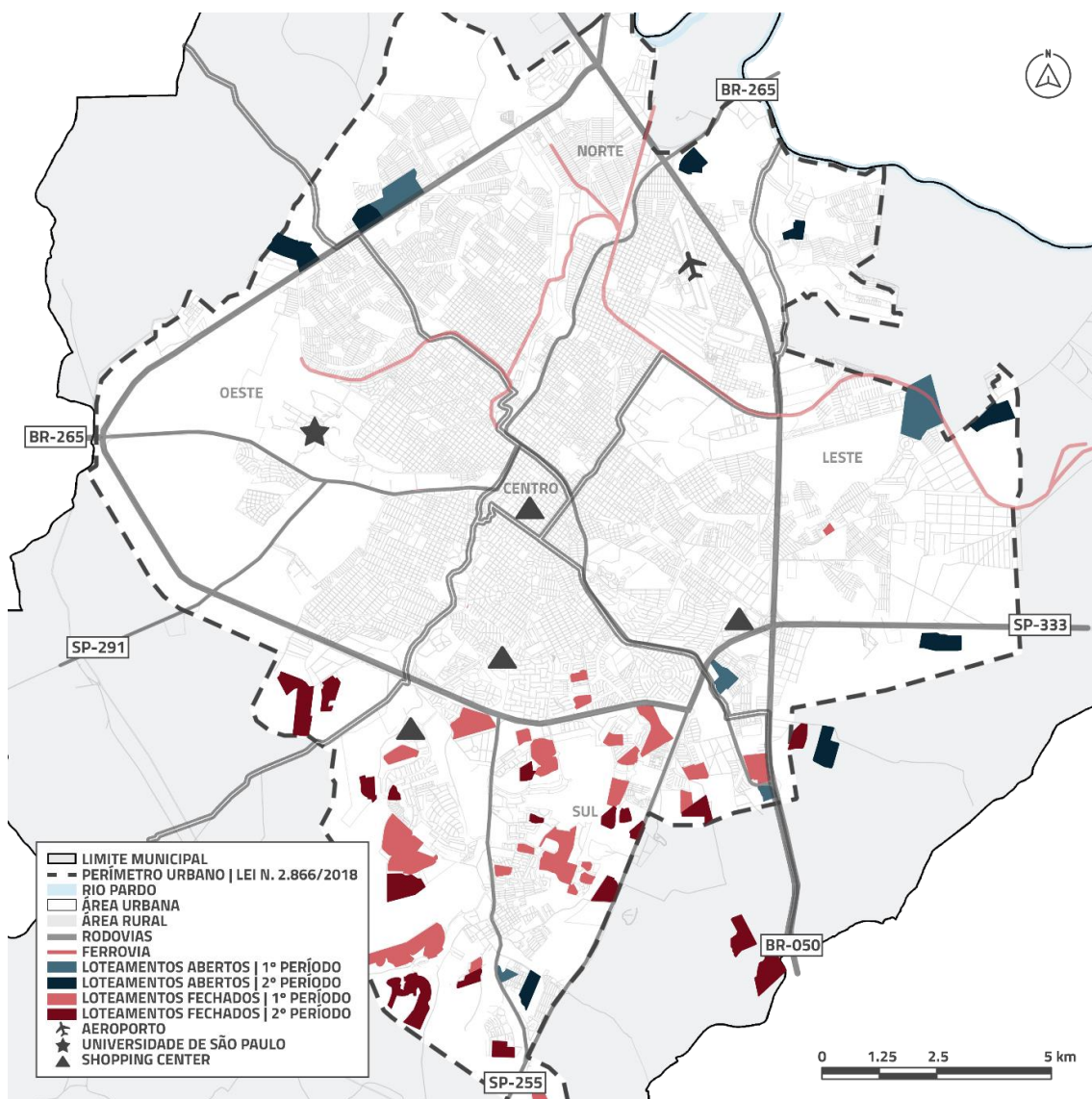
Fora isso, no primeiro período temos um pico de aprovações de loteamentos no ano de 2010. Nesse ano foram lançados os loteamentos fechados Alphaville e Alphaville II, que como mostrado no item que analisa os agentes e já identificado por Zamboni (2018), apenas esse empreendimento e mais um, o Buona Vitta, são de responsabilidade de empresas de fora da cidade. Esses dois empreendimentos foram promovidos pela construtora e incorporadora Gafisa e possuem 809 terrenos, com áreas entre 450 e 470 m<sup>2</sup> e as áreas de seus empreendimentos somam cerca de 750 mil m<sup>2</sup> de extensão territorial. Além desse empreendimento, o Jardim San Marco da construtora e incorporadora Stéfani Nogueira, compõe esse pico de lançamentos, com 649 unidades de 300 m<sup>2</sup> em uma área de 263 mil m<sup>2</sup>.

De acordo com Abreu (2016, p. 10), é a partir da segunda metade da década de 2000 que se intensifica a consolidação do Setor Sul como “setor geográfico diferenciado em relação aos demais”, em consequência da velocidade com que foram produzidos novos empreendimentos verticais e horizontais para novas residências. O autor ainda afirma que “trata-se de uma área na qual as características arquitetônicas e urbanísticas não se reproduzem no conjunto da cidade, expressando afastamento no conteúdo social e acentuação das diferenças sociais e econômicas em seu interior” (ABREU, 2016, p. 10). Além disso, como descrito por Zamboni (2018), esse setor da cidade concentrou a maior quantidade de novos lançamentos imobiliários e o maior número de viabilizações de loteamentos fechados entre o final de 1980 e 2015.

Ainda segundo a autora, esse setor da cidade teve sua produção viabilizada graças à legislação urbanística local que escolheu beneficiar a criação de bairros estritamente residenciais “com uma clara exclusão de significativa parte dos grupos sociais da cidade” (ZAMBONI, 2018, p. 174). A “evolução” desse produto imobiliário partiu das chácaras de recreio que já existiam em Ribeirão na década de 1930, esse loteamento era implantado em áreas rurais e posteriormente fechado. Em seguida, a partir de 1960, os chamados “condomínios de lotes” já eram identificados na cidade e permaneceram até meados da década de 1990 e foi a partir do final da década de 1980 que os loteamentos fechados passaram a ser lançados com maior intensidade a partir de 2000.

Entre os anos de 2000 e 2005, é identificado um momento de mudança entre os tipos de produtos imobiliários ofertados na cidade. Para Zamboni (2018), a aprovação de “condomínios de lotes” se tornou impraticável com a proibição de registro pelo Oficial de Registro de Imóveis de 2005. A partir de então, os loteamentos fechados surgem como novo produto.

Como mostra o Mapa 27, praticamente todos os loteamentos fechados do período de estudo foram implantados no Setor Sul de Ribeirão Preto, apresentando distâncias acentuadas e alguns, inclusive, extrapolando o perímetro urbano da cidade. No outro extremo da cidade, temos a localização dos poucos loteamentos abertos lançados, tendo sua localização próxima ao empreendimento Vida Nova Ribeirão e alguns localizados no Setor Leste.



**Mapa 6.** Localização dos loteamentos abertos e fechados lançados por período, em Ribeirão Preto – 2006 a 2021 (fonte: elaboração própria a partir de dados da Geoimóvel (2021); Graprohab (2021) e PMRP (2022)).

#### 4. Considerações finais

Como vimos, foi realizada uma caracterização socioeconômica, uma análise da produção da produção imobiliária recente do município de Ribeirão Preto com enfoque nos lançamentos de loteamentos. Essa cidade, que se configura como sede-administrativa de sua Região Metropolitana e se constitui como um importante polo regional com inserção estratégica no contexto estadual, ao mesmo tempo em que possui grande atratividade econômica no interior do estado, segue a tendência nacional do arrefecimento da Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População.

Na contramão, o que foi apresentado é uma elevada quantidade de lançamentos de unidades habitacionais em diferentes tipologias de produtos imobiliários. No período entre 2006 e 2021, Ribeirão lançou 99.676 novas unidades habitacionais. Com foco na produção de loteamentos, e levando em consideração a diferenciação entre os loteamentos abertos e fechados, chama atenção o fato de praticamente toda a produção dessa tipologia em Ribeirão Preto ocorrer em empreendimentos fechados, correspondente a 67% da produção.

Também foi possível identificar as dinâmicas intraurbanas, territorializando-se esses empreendimentos lançados nas cidades. Tomando as desigualdades sociais como chave analítica para compreensão das cidades, tal qual descrito por Melazzo (2019), foi apresentada a divisão social do espaço desse município.

Em Ribeirão Preto, há uma clara divisão da cidade em dois extremos: o Setor Norte e o Setor Sul. Ao Norte se concentram a população de menor renda e grande parte das unidades habitacionais do PMCMV em residenciais verticais e horizontais. Enquanto no extremo oposto, ao Sul está concentrada a população dos maiores estratos de renda e praticamente toda a produção de loteamentos fechados, de edifícios de escritórios e shoppings centers do município. Outro fator que marca a clara divisão da cidade é que mesmo possuindo lançamentos de novos empreendimentos verticais de classificação do tipo econômico espalhados por todas as regiões da cidade, os edifícios verticais de outros padrões não são lançados no Setor Norte.

Quanto aos agentes que promoveram essa produção, destaca-se que no âmbito do lançamento de novos terrenos, os três primeiros colocados se referem a empresas menores e de atuação local ou regional, evidenciando a maior participação de empresas menores e de origem local em relação a grandes empresas nessa tipologia. As grandes empresas concentram sua produção no lançamento de unidades em residenciais horizontais e verticais.

Por fim, o que se apresenta ao analisar os lançamentos recentes de novos lotes urbanizados, percebe-se como essa produção reforça cada vez mais o padrão desigual de localização das famílias, segundo as faixas de renda, em extremos opostos das cidades.

## 5. Referências

ABREU, M. A. de. Diferenciando o espaço e produzindo cidades: lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR. **GeoTextos**, vol. 12, n. 1, p. 77-104, julho, 2016.

ABREU, M. A. de. **Diferenciando o espaço e produzindo cidades**: lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Faculdade de Ciência e Tecnologia, Presidente Prudente, 2014.

ABREU, M. A. O mercado habitacional confiscado pelas finanças: uma análise a partir dos certificados de recebíveis imobiliários. In: SHIMBO, L.; RUFINO, B. (org.). **Financeirização e estudos urbanos na América Latina**. Rio de Janeiro: Editora Letra Capital, 2019. p. 233-259.

ABREU, M. A. de; AMORIM, W. V. O estudo do mercado imobiliário em cidades médias: procedimentos para a coleta e sistematização dos dados. **Geo UERJ**. Rio de Janeiro – Ano 16, n. 25, v. 21, p. 297-323, 2º semestre de 2014. ISSN: 1415-7543 E-ISSN: 1981-9021. DOI: <http://dx.doi.org/10.12957/geouerj.2014.10403>

BALL, M. **Housing Policy and Economic Power**: the political economy of owner occupation. Londres: Ed. Routledge, 1983.

BARCELLA, B. L. As relações entre alguns agentes imobiliários e o planejamento urbano em cidades médias: expansões territoriais urbanas pensadas e planejadas como vetores de expansão e valorização imobiliária. In: Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação em Geografia, XIII, 2019, São Paulo. **Anais Eletrônicos**, 2019.

BARCELLA, B. L. O mercado fundiário em Ribeirão Preto/SP: processos e agentes, preços e localizações. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 18, n. 62, p. 161-173, junho, 2017.

FIGUEIRA, T. M. B. **Produto social da cidade contemporânea**: análise dos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão do subsetor sul de Ribeirão Preto/SP. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo e Área de Concentração em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo). Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2013.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional municipal no Brasil 2010**. Centro de Estatística e Informações. Belo Horizonte, 2013.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional municipal no Brasil 2015**. Diretoria de Estatística e Informações. Belo Horizonte: FJP, 2018.

GARCIA, V. E. **Do Santo? Ou de quem... Ribeirão Preto**: gênese da cidade mercadoria. Tese (Doutorado do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo e Área de Concentração em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo). Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2013.

GOULART, J.; TERCI, E.; OTERO, E. **Desenvolvimento e planejamento urbano em cidades médias**. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017.

HARVEY, David. **Os Limites do Capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Arranjos Populacionais e Concentrações Urbanas do Brasil**. 2016. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/bibliotecacatalogo?view=detalhes&id=299700#:~:text=Como%20resultado%2C%20foram%20identificados%20294,m%C3%A9dias%20e%20grandes%20concentra%C3%A7%C3%B5es%20urbanas.>>. Acesso em: 05 de out. de 2022.

IBGE. **Regiões de influência das cidades: 2007**. IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Coordenação de Geografia. Rio de Janeiro, p. 201. 2008.

IBGE. **Regiões de influência das cidades: 2018**. IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Coordenação de Geografia. Rio de Janeiro, p. 192. 2020.

LENCIONI, Sandra. Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. **EURE** (Santiago) [online]. 2014, vol.40, n.120, pp.29-47. Disponible en: <[https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612014000200002&lng=es&nrm=iso](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612014000200002&lng=es&nrm=iso)>. ISSN 0250-7161. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612014000200002>

LOPES, João; SHIMBO, Lúcia. Projeto e produção da habitação na região central do estado de São Paulo: condições e contradições do PMCMV. In: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (org.). **Minha casa... e a cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. 1 ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

MELO, R. E. B. de. **Ações pública e privada no processo de ocupação de Ribeirão Preto**: do Núcleo Antônio Prado a atuação do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano. Tese (Doutorado em Engenharia Urbana). Universidade Federal de São Carlos. São Carlos, 2017.



MIGLIORINI, V. L. B. **Padrões de desempenho do uso e ocupação do solo na previsão e controle do adensamento de áreas intra-urbanas**. Tese (Doutorado em Engenharia de Construção Civil e Urbana). Universidade de São Paulo: Escola Politécnica/USP. São Paulo, 1997.

MINISTÉRIO DA ECONOMIA; SECRETARIA ESPECIAL DA FAZENDA; SECRETARIA DE AVALIAÇÃO, PLANEJAMENTO, ENERGIA E LOTERIA. **Relatório de avaliação: Programa Minha Casa Minha Vida, 2020**. Disponível em: <https://www.gov.br/cgu/pt-br/assuntos/noticias/2021/04/cgu-divulga-prestacao-de-contas-do-presidente-da-republica-de-2020/relatorio-de-avaliacao-pmcmv.pdf>. Acessado em: 10 ago 2022.

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

RIBEIRÃO PRETO, Prefeitura Municipal de. Secretaria de Planejamento e Gestão Pública **Revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**. Produto 3: Diagnóstico Socioeconômico. São Paulo, 2019.

RUFINO, M. B. Reestruturação do Setor Imobiliário e Mudanças no Padrão Espacial de Reprodução do Capital: a produção imobiliária como elemento central na reconfiguração das cidades brasileiras. In: XV Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional - ENANPUR, Recife. v. 15, n. 1, 2013. **Anais do XV ENANPUR**, Recife: 2013.

SANFELICI, D.; HALBERT, L. Financial markets, developers and the geographies of housing in Brazil: a supply-side account. **Urban Studies**, [s.l.], v. 53, n. 7, p. 1465-1485, 19 jun. 2015.

SHIMBO, L.; BARDET, F.; BARAVELLI, J. (2022) The financialisation of housing by numbers: Brazilian real estate developers since the Lulist era, **Housing Studies**, 37:6, 847-867, DOI: 10.1080/02673037.2022.2033175

SHIMBO, L. Z. **O concreto do capital: os promotores do valor imobiliário nas cidades brasileiras**. Tese (Livre docência) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2020. 219p.

SHIMBO, L. Z. Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. **Novos Estudos CEBRAP**, São Paulo, Centro Brasileiro de Análise e Planejamento - CEBRAP, n. 105, p. 119-133, 2016. Disponível em: < <http://novosestudos.uol.com.br/v1/contents/view/1639> > DOI: 10.25091/S0101-3300201600020007.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Fobópole: o medo generalizado e a militarização da questão urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

TURRA, Cássio M. Os ajustes inevitáveis da transição demográfica no Brasil. In: ANDRADE, Mônica; ALBUQUERQUE, Eduardo. **Alternativas para uma crise de múltiplas dimensões**. Belo Horizonte: CEDEPLAR – UFMG, 2018. p. 284 - 307.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

ZAMBONI, D. P. **A territorialidade do capital: da fazenda ao condomínio, desenhando a cidade**. Tese (Doutorado do Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Gestão do Território). Universidade Federal do ABC. Santo André, 2018.

ZAMBONI, D. P.; HORIQUINI, C. M.; SCUSSEL, V. N. Um retrato do planejamento urbano em Ribeirão Preto para além do Plano Diretor: a instrumentação da política urbana por leis complementares e decretos. In: **Anais do XIX Encontro Nacional da ANPUR**. 2022. 22 a 27 maio de 2022. Disponível em: <[https://www.sisgeenco.com.br/anais/enanpur/2022/arquivos/GT3\\_SEM\\_601\\_679\\_20211215125142.pdf](https://www.sisgeenco.com.br/anais/enanpur/2022/arquivos/GT3_SEM_601_679_20211215125142.pdf)>. Acesso em: 20 de setembro de 2022.

---

<sup>1</sup> Este trabalho apresenta resultados parciais da pesquisa “Superprodução imobiliária expandindo cidades: a provisão de lotes urbanizados em São José do Rio Preto, Ribeirão Preto e Piracicaba”, em desenvolvimento em nível de mestrado no Programa de Pós-Graduação do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP). Trabalho realizado com apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP), processo nº 2021/01515-0.

<sup>2</sup> A Geoimóvel – empresa que monitora os dados de lançamentos imobiliários em mais de 552 municípios brasileiros – mantém e disponibiliza (de forma onerosa) um banco de dados espacial e relacional dos empreendimentos imobiliários lançados, com informações divididas em mais de 70 categorias.

<sup>3</sup> De acordo com a Lei Complementar nº 1.290, de 06 de julho de 2016, integram a Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP) os 34 municípios: Altinópolis, Barrinha, Batatais, Brodowski, Cajuru, Cássia dos Coqueiros, Cravinhos, Dumont, Guariba, Guataparã, Jaboticabal, Jardinópolis, Luís Antônio, Mococa, Monte Alto, Morro Agudo, Nuporanga, Orlandia, Pitangueiras, Pontal, Pradópolis, Ribeirão Preto, Sales Oliveira, Santa Cruz da Esperança, Santa Rita do Passa Quatro, Santa Rosa de Viterbo, Santo Antônio da Alegria, São Simão, Serra Azul, Serrana, Sertãozinho, Taiúva, Tambaú e Taquaral.

<sup>4</sup> A área (em km<sup>2</sup>) do perímetro urbano de Ribeirão Preto foi calculada a partir do arquivo digital do município fornecido pela PMRP.