



GT – “04”: “Cidades médias e reestruturação urbana: tendências empíricas e desafios teóricos”

REESTRUTURAÇÃO URBANA EM CIDADES MÉDIAS PAULISTAS

Produção do Espaço nas Capitais Regionais B no Século XXI

Autor: Estevam Vanale Otero

Filiação institucional: FAAC/Unesp – campus Bauru

E-mail: e.otero@unesp.br

RESUMO: O artigo em tela objetiva analisar a produção do espaço urbano, especialmente em termos de parcelamento do solo para fins urbanos, em quatro cidades médias paulistas neste início de século, caracterizadas como Capitais Regionais B. Para tanto, busca qualificar essa tipologia urbana de modo a estabelecer uma base de comparação entre realidades territoriais similares. A investigação toma por recorte de análise a aglomeração estabelecida pelos Arranjos Populacionais em mancha urbana contígua, escala em que se expressam com mais clareza os processos de reestruturação urbana que são objeto de investigação neste texto.

Palavras-chave: capitais regionais; parcelamento do solo; produção do espaço urbano

1. INTRODUÇÃO

O objetivo da investigação aqui apresentada é o de analisar a produção do espaço urbano, especialmente em termos de novos parcelamentos do solo para fins urbanos, nas cidades médias paulistas neste início de século, período em que se assistiu a notável crescimento da atividade imobiliária em territórios com essas características.

Resultados colhidos ao longo de investigações anteriores já apontavam que essa expressiva produção do espaço vinha concorrendo para uma reestruturação urbana desses territórios, promovendo um espaço fragmentado e descontínuo (ROSSI; OTERO, 2022; OTERO, 2016).

Essa reestruturação, no entanto, não se circunscreve aos limites municipais das assim chamadas cidades médias – tipologia que carece, de resto, de uma definição conceitual precisa – mas articula os tecidos urbanos de um conjunto de municípios na escala da aglomeração urbana. Nesse sentido, fez-se necessário identificar e analisar os processos que se desenrolaram nesse âmbito, de modo a caracterizar os processos de reestruturação que, mais que romperem radicalmente com as lógicas que moldaram historicamente esses espaços, vêm se sobrepor às clivagens socioterritoriais estabelecidas ao longo do século XX, incorporando novos conteúdos e sentidos ao processo de urbanização.

Para dar cabo desse desafio, o texto está estruturado em três seções articuladas e complementares, além desta introdução e das considerações finais. Na seção intitulada “2. Conceituando as Cidades Médias” procuramos recuperar alguns elementos do debate conceitual travado por meio da literatura científica que se dedicou a conceituar a “cidade média”, buscando identificar os consensos acerca dessa tipologia urbana, de modo a permitir identificar nosso objeto de estudo. Procuramos estabelecer diálogo entre a definição da noção de cidade média com os aspectos funcionais desses municípios em sua posição na hierarquia da rede urbana brasileira. De antemão, anunciamos que identificamos que o papel desempenhado pelas Capitais Regionais no sistema urbano as qualificam como objeto de investigação nesse enquadramento.

Em seguida, na seção “3. Cidades médias paulista e a atividade imobiliária” buscamos expor de que maneira, ao longo do período recente, as Capitais Regionais foram territórios privilegiados da atividade imobiliária. Para tanto, trazemos como indicadores dessa atividade

dados de produção de loteamentos e lotes urbanos e de contratações de unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Na seção “4. Capitais Regionais B e a reestruturação urbana no contexto da aglomeração” tomamos por recorte para análise mais detida as quatro capitais regionais B do estado de São Paulo: Bauru, São José do Rio Preto, São José dos Campos e Sorocaba. As quatro são analisadas na escala da aglomeração definida por seus Arranjos Populacionais em mancha urbana contígua (IBGE, 2016, 2020). Entendemos que nessa escala podemos visualizar com mais clareza os processos de reestruturação e fragmentação urbanas que se processam nesses territórios, especialmente quando analisados os dados referentes à promoção de novos parcelamentos do solo para fins urbanos. O artigo é fechado com a seção “5. Considerações Finais” que, mais que conclusões peremptórias, busca sintetizar as informações colhidas até aqui e indicar caminhos para o estabelecimento de uma agenda de pesquisa.

2. CONCEITUANDO AS CIDADES MÉDIAS

As assim denominadas cidades médias, tanto nacional quanto internacionalmente, converteram-se em importante objeto de estudo a partir dos anos 1970. As atenções dispensadas a esse grupo de cidades decorrem do seu papel no desenvolvimento econômico regional - real ou almejado -, considerado fundamental ao próprio desenvolvimento nacional. Especialmente válido para o contexto da densa rede urbana paulista, as cidades médias converteram-se, a partir de então, no palco do “espraçamento espacial da riqueza nacional” (AMORIM F^o; SERRA, 2001, p. 27), fenômeno que tem relação com os processos da desconcentração produtiva e da interiorização do desenvolvimento, centrados, sobretudo, na expansão do setor secundário, que tomou o interior paulista como vetor privilegiado (CANO, 2008; NEGRI, 1996). As transformações nesse contexto urbano e regional resultaram em novas configurações que caracterizam a rede urbana brasileira no fim do século XX, com a consolidação das aglomerações urbanas não-metropolitanas (IPEA; IBGE; UNICAMP, 2002, p. 40).

Ainda que parte expressiva da literatura que trata dos processos de desconcentração produtiva no Brasil e sua relação com os centros urbanos dedique-se à compreensão de seus papéis enquanto espaços de expansão industrial, as cidades médias vão desempenhar funções muito mais complexas, destacando-se “como pontos de prestação de serviços em escala

regional” (CASTELLO BRANCO, 2007, p. 90), polos de articulação de suas redes urbanas. Em decorrência, passam a adquirir relevância como centros de consumo, mais que em termos de espaços de produção (SPÓSITO *et al.*, 2007). A partir dos anos 1980, especialmente, identifica-se uma ampliação significativa do peso do setor de serviços na economia na economia urbana dessas cidades (GOULART *et al.*, 2014).

Nesse contexto, é preciso destacar que contemporaneamente a produção – e o consumo – do próprio espaço urbano nessas cidades vem se convertendo numa das dinâmicas centrais às suas economias locais, com profundas implicações na (re)estruturação de seus espaços intraurbanos (OTERO, 2016). A ampliação da atividade imobiliária relaciona-se tanto às transformações no quadro do desenvolvimento capitalista nacional – e global – quanto a determinantes eminentemente locais, em que se constituíram coalizões de interesse de modo a promover a “máquina de crescimento” local (LOGAN; MOLOTCH, 2007).

Cabe, contudo e de antemão, uma necessária circunscrição da categoria “cidade média”, a fim de estabelecer suas particularidades e características fundamentais. Spósito (2001) já observava que essa caracterização, de modo geral, atinha-se fundamentalmente a bases empíricas, resultando mais numa “noção” acerca desse perfil de cidade do que na construção de um “conceito” sólido e universal (SPÓSITO, 2001, p. 613).

Contribuindo ao debate, Amorim Fº e Serra (2001) identificaram que a caracterização da cidade média seria dinâmica, com definições múltiplas e variáveis no tempo e no espaço. Dados os desequilíbrios e desigualdades inter-regionais brasileiras, resultado do processo histórico de ocupação do território, são diminutas – se não inexistentes – as possibilidades de estabelecer uma definição única e homogênea de cidade média para todo o país.

Nesse sentido, a caracterização enquanto cidade média prescindiria de uma definição conceitual universal ou totalizante, uma vez que “a busca da apreensão da diversidade parece ser um dos caminhos a serem percorridos” para a caracterização dessa tipologia urbana (SPÓSITO, 2001, p. 627). Ainda assim, é necessário estabelecer alguns parâmetros mínimos para termos uma não mais precisa desse objeto.

Conforme Trindade Jr. (2011), as cidades médias seriam caracterizadas como

aquelas que assumem um determinado papel na estrutura urbana regional como centro sub-regional, não sendo simplesmente centros locais, mas núcleos urbanos com capacidade de polarizar e influenciar um número

significativo de cidades menores e articular relações de toda ordem. Funcionam, assim, como anteparos e suportes às metrópoles regionais, não compondo junto com estas uma unidade funcional contínua e/ou contígua” (TRINDADE JR., 2011, p. 136).

Deduz-se daí que o que vai definir a cidade média é o “seu papel enquanto espaço relacional no contexto regional em que se insere” (TRINDADE JR., 2011, p. 144). Complementarmente, Castello Branco (2007) as caracteriza como “nós da rede urbana [que] servem a sua área de influência como pontos de prestação de serviços em escala regional” (CASTELLO BRANCO, 2007, p. 90).

Balizando-nos pelos critérios estabelecidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em sua caracterização da rede urbana nacional, entendemos que a escala geográfica que melhor exprime essa noção de intermediação entre os grandes centros e os pequenos municípios, estabelecendo-se enquanto “nós” articuladores na prestação de serviços em seus espaços regionais, seriam as Capitais Regionais, ao menos no contexto da rede urbana paulista. Estas representam o segundo nível hierárquico da rede urbana, subordinadas apenas às metrópoles, definindo-se como “centros urbanos com alta concentração de atividades de gestão, mas com alcance menor em termos de região de influência em comparação com as Metrópoles” (IBGE, 2020, p.11).

Spósito (2001) também destaca a importância dos aspectos funcionais, relacionados ao seu papel regional e ao “potencial de comunicação e articulação proporcionado por suas situações geográficas, tendo o consumo papel mais importante que a produção na estruturação dos fluxos que definem o papel intermediário dessas cidades” (SPÓSITO, 2001, p. 635).

Para a devida compreensão acerca dos processos de reestruturação em curso em cidades com essas características, é fundamental apreender a relevância que o consumo – e ressalte-se, a produção – do próprio espaço urbano adquire em suas economias locais.

Conforme nota Melazzo, essa reestruturação decorre do fato de que as

dinâmicas da urbanização no Brasil são cada vez mais extensas, complexas e diversas. Novas configurações territoriais são produzidas, redefinindo os sistemas e redes urbanos, intensificando interações e aglomerações espaciais, re-hierarquizando as cidades e impactando-as internamente por meio de distintos processos, em múltiplas dimensões e a partir de diferentes escalas geográficas (MELAZZO, 2012, p. 161).

Spósito (2007) observou que as cidades médias, no período recente, vêm atravessando “mudanças significativas, oferecendo-se elementos para se reconhecer uma reestruturação e não apenas estruturação de seus espaços urbanos”, identificando que, a despeito de semelhanças em relação às metrópoles “no que tange aos interesses que as determinam, [...] diferem significativamente no que diz respeito às estruturas urbanas geradas” (SPÓSITO, 2007).

Para uma necessária distinção entre essa tipologia de cidades frente às metrópoles, cabe circunscrever o recorte territorial a ser tomado como objeto de análise. Em primeiro lugar, é fundamental nos reportarmos ao próprio entendimento do conceito de metrópole, uma vez que a delegação de sua definição aos governos estaduais pela Constituição Federal de 1988 levou a que essa categoria proliferasse pelo território nacional, sem maiores preocupações se estas atenderiam aos critérios definidos pela literatura urbanística (MOURA; HOSHINO, 2016; FIRKOWSKI, 2013). Isso levou a situações paradoxais, em que os estados de Santa Catarina e Paraíba são cobertos quase que integralmente por regiões metropolitanas, ou que o estado de São Paulo apresenta, em 2024, nove regiões metropolitanas reconhecidas por leis estaduais¹, algumas das quais abrangem nossos recortes analisados, caso de São José do Rio Preto, São José dos Campos e Sorocaba. Procuraremos apontar para a inadequação dessa definição nesses casos.

Segundo o estudo Regiões de Influência de Cidades 2018 (IBGE, 2020), mais recente análise sobre a evolução da hierarquia da rede urbana brasileira, o estado de São Paulo apresenta duas aglomerações metropolitanas: a Grande Metrópole Nacional de São Paulo e a Metrópole de Campinas, situadas no primeiro nível hierárquico da rede. As demais “metrópoles” paulistas, institucionalmente reconhecidas, enquadram-se na categoria de Capitais Regionais, em um de seus três subníveis hierárquicos. Não se ignora o fato de que muitas dessas cidades articulam aglomerações urbanas de porte considerável, envolvendo processos de conurbação e contiguidade em estágios bastante diversos. Esse ponto nos interessa sobretudo uma vez que entendemos que é justamente nessa escala da aglomeração, aqui caracterizada como “não-

¹ As RMs de São Paulo, Campinas, Baixada Santista, Vale do Paraíba e Litoral Norte, Sorocaba, Ribeirão Preto, São José do Rio Preto, Piracicaba e Jundiaí.

metropolitana”, que se identificam com mais clareza os processos de reestruturação urbana que se desenvolvem nas cidades médias paulistas.

Para proceder à investigação, entendemos que a escala adequada de análise dessas Capitais Regionais paulistas se dá no âmbito do Arranjo Populacional (AP) que a define (IBGE, 2020, 2016). No bojo de um conjunto recente de pesquisas pudemos identificar que nos municípios que apresentam manchas urbanas contíguas ou em processo de conurbação no contexto dos APs, se verifica uma integração desse mercado imobiliário, com alinhamento referente tanto aos preços da terra quanto aos níveis de produção do espaço (OTERO; FODRA, 2022; ROSSI; OTERO, 2022). Interessa-nos analisar essa produção para além dos limites políticos e administrativos dos municípios individualmente. Em vista disso, nos valem da categoria Arranjo Populacional (AP), a qual emprega a “noção de integração, medida pelos movimentos pendulares para trabalho e estudo ou a contiguidade urbana, que assim sintetizam os vários processos envolvidos” para caracterizar dinâmicas regionais de concentração urbana (IBGE, 2016, p. 19).

3. CIDADES MÉDIAS PAULISTAS E A ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

Objetivando analisar a existência de processos de reestruturação urbana nas cidades médias paulistas, procuraremos demonstrar de que modo a produção do espaço urbano, sob diferentes modalidades, foi bastante expressiva nesses territórios nesse início de século, concorrendo para processos de reestruturação.

Como primeiro aporte empírico tomamos os dados fornecidos pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (Graprohab)², colegiado de órgãos estaduais voltados aos aspectos urbanos e ambientais, acerca do parcelamento do solo no estado de São Paulo entre 2010 e 2022, expressos na Tabela 1. Aí podemos identificar, dentre os vinte municípios que mais aprovaram novos lotes urbanos no período de recorte, a presença significativa de Capitais Regionais.

² Dados disponibilizados em <<https://www.habitacao.sp.gov.br/habitacao>>. Acesso em 23 de abril de 2024.

De modo a complementar os dados expressos tabela 1, ilustrando, por um lado, a magnitude da produção imobiliária em termos quantitativos nas Capitais Regionais paulistas e, por outro, demonstrando a expressividade dessa atividade em termos de impactos relativos, trazemos tabela com dados referentes ao número de unidades habitacionais (UHs) contratadas no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). A Tabela 2 traz dados dos 20 municípios que mais contrataram UHs entre 2009 e 2018, organizados em ordem decrescente relativamente ao seu estoque residencial ocupado em 2010. Novamente, chama a atenção a expressiva presença das Capitais Regionais nessa lista.

Tabela 1 – Número de lotes aprovados por município entre 2010 e 2022 – vinte primeiras posições no estado de São Paulo

	Município	Posição na hierarquia da rede urbana 2018	Total (em nº de lotes)	Aprovações em relação ao Estado (em %)
1	São José do Rio Preto	Capital regional B	64.300	4,03
2	Ribeirão Preto	Capital regional A	30.132	1,88
3	Indaiatuba	Centro sub-regional A	25.683	1,61
4	Piracicaba	Capital regional C	24.356	1,52
5	Araçatuba	Capital regional C	21.548	1,35
6	Marília	Capital regional C	21.471	1,34
7	Campinas	Metrópole	20.007	1,25
8	Franca	Capital regional C	19.980	1,25
9	Itapetininga	Centro sub-regional A	19.574	1,22
10	Presidente Prudente	Capital regional C	19.416	1,21
11	Araraquara	Capital regional C	19.356	1,21
12	Barretos	Capital regional C	19.085	1,19
13	Votuporanga	Centro sub-regional B	16.215	1,01
14	Salto	Centro sub-regional A	15.207	0,95
15	Ibitinga	Centro sub-regional B	14.959	0,93
16	Sorocaba	Capital regional B	14.687	0,92
17	Birigui	Centro sub-regional B	14.173	0,88
18	Cotia	Grande Metrópole Nacional	14.068	0,88
19	Sertãozinho	Centro sub-regional A	13.406	0,84
20	Mirassol	Capital regional B	12.846	0,80
TOTAL DO ESTADO			1.595.135	100%

Fonte: Graprohhab; IBGE, 2020. Organizado por Ana Crosara, 2024.

Gostaríamos de destacar a sobreposição dos municípios que aparecem nas duas tabelas em posição de destaque, especialmente as Capitais Regionais. Ainda que o porte populacional seja elemento a ser considerado ao analisarmos a posição de relevo dessas cidades, chama a atenção o impacto relativo da contratação de UHs frente aos estoques residenciais ocupados expressos na Tabela 2.

Tabela 2 – Relação entre as unidades contratadas do PMCMV nos 20 municípios com mais contratações entre 2009 e 2018 e o número de domicílios particulares ocupados em 2010, organizada em ordem decrescente

	Município	Posição do Arranjo Populacional na hierarquia da rede urbana	Número de domicílios em 2010	UHs PMCMV contratadas entre 2009 e 2018	Relação entre UHs PMCMV / domicílios existentes em 2010
1	Araçatuba	Capital Regional C	60.714	16.163	26,62%
2	São José do Rio Preto	Capital Regional B	137.312	36.443	26,54%
3	Marília	Capital Regional C	68.764	18.140	26,38%
4	Sorocaba	Capital Regional B	178.871	43.788	24,48%
5	Araraquara	Capital Regional C	68.788	16.669	24,23%
6	Americana	Capital Regional C	67.729	15.818	23,35%
7	Ribeirão Preto	Capital Regional A	195.531	44.392	22,70%
8	Piracicaba	Capital Regional C	112.813	25.067	22,22%
9	Suzano	Grande Metrópole Nacional	74.801	16.034	21,44%
10	Bauru	Capital Regional B	109.947	22.860	20,79%
11	São Carlos	Capital Regional C	71.733	14.364	20,02%
12	Sumaré	Metrópole	73.534	14.374	19,55%
13	Franca	Capital Regional C	97.839	18.497	18,91%
14	Mogi das Cruzes	Grande Metrópole Nacional	116.468	17.294	14,85%
15	Jundiaí	Capital Regional C	118.334	14.764	12,48%
16	São José dos Campos	Capital Regional B	189.587	22.709	11,98%
17	Guarulhos	Grande Metrópole Nacional	360.800	36.283	10,06%
18	Campinas	Metrópole	348.503	32.215	9,24%
19	Osasco	Grande Metrópole Nacional	201.994	15.414	7,63%
20	São Paulo	Grande Metrópole Nacional	3.576.864	136.074	3,80%
TOTAL DO ESTADO			12.838.561	1.123.086	8,75%

Fonte: SNH/MDR³, Censo Demográfico 2010 e IBGE, 2020 *apud* Otero; Fodra, 2022.

³ Dados fornecidos via Lei de Acesso à Informação pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério do Desenvolvimento Regional (SNH/MDR).

Com relação ao parcelamento do solo, exposto na Tabela 1, aparecem em posição de destaque o município de São José do Rio Preto, Capital Regional B que com menos de 1% da população estadual foi responsável por mais de 4% de todos os novos lotes aprovados no período. Faz-se necessário apontar, ainda, a presença de Mirassol na 20ª posição da lista, além de Bady Bassitt, na 24ª posição. Ambas compõem o Arranjo Populacional de Rio Preto em mancha urbana contígua, indício significativo sobre a integração de seus mercados fundiários, em que os níveis de produção se alinham na escala da aglomeração urbana.

Ainda que o caso do AP de São José do Rio Preto apresente muitas excepcionalidades dada a magnitude de variados índices de atividade imobiliária, podemos identificar níveis profundos de integração dos mercados imobiliário e fundiário nos municípios que compõem as manchas urbanas contíguas de diversas aglomerações urbanas não-metropolitanas. Na seção seguinte exploraremos os dados referentes a essa produção com foco nas Capitais Regionais B do estado de São Paulo – Bauru, São José do Rio Preto, São José dos Campos e Sorocaba – tomando por recorte as aglomerações representadas por seus Arranjos Populacionais em mancha urbana contígua.

4. CAPITAIS REGIONAIS B E A REESTRUTURAÇÃO URBANA NO CONTEXTO DA AGLOMERAÇÃO

A fim de analisar as quatro aglomerações urbanas não-metropolitanas, objeto de estudo mais acurado aqui, resumiremos algumas informações demográficas e socioeconômicas, de forma a balizar as interpretações acerca da atividade imobiliária recente e seu papel na reestruturação urbana dessas cidades. Para tanto, tomaremos como indicador o parcelamento do solo para fins urbanos nesses municípios. Quando nos referirmos aos APs aqui, sempre estaremos nos reportando à aglomeração em mancha urbana contígua.

O AP de Bauru apresentou, no Censo Demográfico de 2022 uma população de 394.254 habitantes, sendo 379.146 residentes em Bauru e 15.108, em Piratininga. O AP de São José do Rio Preto em mancha contígua atingiu 605.319 habitantes, sendo 480.393 em Rio Preto, 27.260 em Bady Bassitt, 12.618 em Cedral, 21.711 em Guapiaçu e Mirassol, segundo maior município do conjunto, com 63.337 residentes. O AP de São José dos Campos (SJC) atingiu 1.033.531

peças, sendo 697.054 em SJC, 240.275 em Jacareí e 96.202 em Caçapava. Já o AP de Sorocaba em mancha contígua saltou para 901.349 habitantes, distribuídos da seguinte maneira: Sorocaba, com 723.682 habitantes; Alumínio, 17.301; Araçoiaba da Serra, 32.443, e Votorantim, com 127.923 pessoas. Nas figuras 1 a 4 podemos observar a clivagem socioterritorial dos APs em mancha urbana contígua das quatro Capitais Regionais B paulistas, por meio da concentração de domicílios com renda média per capita superior a 10 S.M. em 2010, por setor censitário.

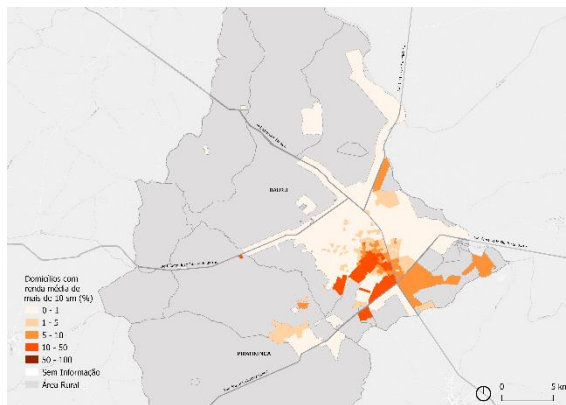


Figura 1 – AP de Bauri em mancha contígua - Mapa da concentração de domicílios com renda média per capita superior a 10 S.M. em 2010 por setor censitário. Fonte: IBGE, 2010. Elaborado por Ana Luiza Crosara.

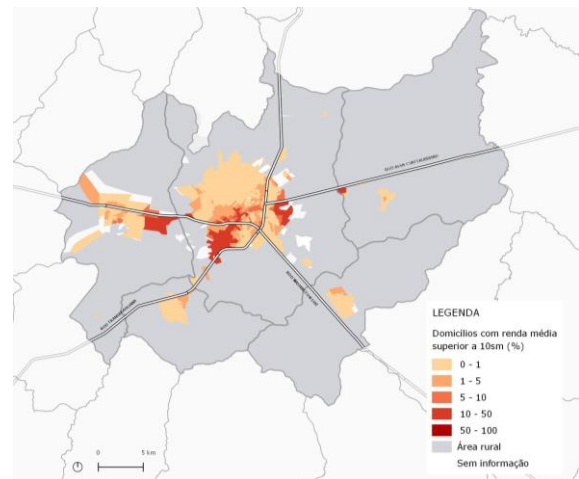


Figura 2 – AP de São José do Rio Preto em mancha contígua - Mapa da concentração de domicílios com renda média per capita superior a 10 S.M. em 2010 por setor censitário. Fonte: IBGE, 2010. Elaborado por Marina Fodra.

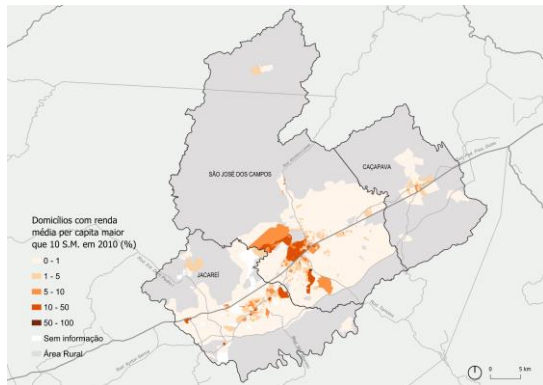


Figura 3 – AP de São José dos Campos em mancha contígua - Mapa da concentração de domicílios com renda média per capita superior a 10 S.M. em 2010 por setor censitário. Fonte: IBGE, 2010. Elaborado por Luma Rocha Dourado.

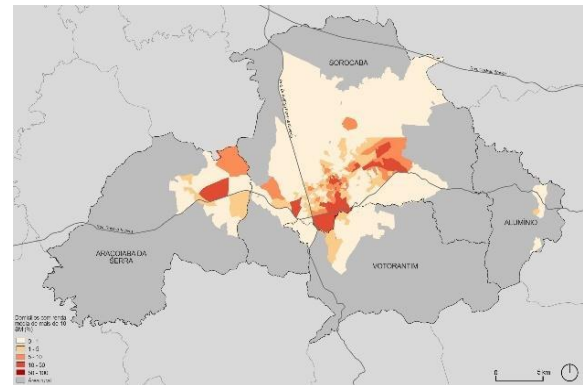


Figura 4 – AP de Sorocaba em mancha contígua - Mapa da concentração de domicílios com renda média per capita superior a 10 S.M. em 2010 por setor censitário. Fonte: IBGE, 2010. Elaborado por Paula Galafazzi.

No AP de Bauru observa-se uma expressiva concentração na porção centro-sul do território, atingindo os limites do município com Piratininga (Figura 1), municípios que se articulam fortemente por meio da ligação rodoviária representada pela Rod. Eng. João Batista Cabral (SP-225). Os indicadores de parcelamento do solo permitem visualizar uma forte integração de seus mercados fundiários: entre 2000 e 2022 foram aprovados 67 novos parcelamentos do solo nesse AP, sendo 37 em Bauru (12.856 lotes) e 30 em Piratininga (6.562 lotes) (Graprohab). Este último município, convém recordar, apresentava cerca de apenas 15 mil habitantes em 2022. Essa produção, em verdade, orienta-se ao mercado consumidor bauruense – e regional – como se pode observar na propaganda de comercialização do empreendimento de alto padrão Guestier Residencial Boutique, localizado em Piratininga e articulado à porção centro-sul de Bauru por meio da SP-225 (Figura 5).

O AP de Rio Preto (figura 2) também apresenta uma forte clivagem socioterritorial, em que a porção centro-sul do município de Rio Preto concentra os domicílios de mais alta renda, mancha que se espalha e se articula aos municípios vizinhos por meio das rodovias Washington Luis (SP-310) e Transbrasiliana (BR-153). Entre 2000 e 2020 (1º semestre) foram aprovados 105.049 novos lotes no AP, sendo 65.230 em Rio Preto. O dado é revelador da integração dos mercados fundiários locais, uma vez que o município-núcleo, com 80% da população e sendo um dos recordistas na produção de novos parcelamentos, foi responsável por “apenas” 62% dos novos lotes, com destaque para Bady Bassitt (12.580 lotes) e Mirassol (17.582), com os

restantes em Cedral e Guapiaçu, em torno de cinco mil em cada uma (ROSSI, 2020). Ao longo da rodovia Washington Luis, eixo de conurbação entre Rio Preto e Mirassol, dentro dos limites desta vamos encontrar inúmeros empreendimentos de alto padrão, notadamente “loteamentos fechados”, como o Terras Alphaville Mirassol e o Golden Park, em cuja página de divulgação se lê que “o empreendimento tem acesso rápido e fácil pela Rodovia Washington Luís (SP-310) [...], próximo a shoppings, escolas, restaurantes e principais avenidas de São José do Rio Preto”⁴, denotando a relação de integração entre os mercados.



GUESTIER I
Bauru e Região

SAIBA MAIS

LOTES: 499

ÁREA TOTAL LOTEADA:

459.566,95m²

LOCALIZAÇÃO: Rodovia

Engenheiro João Batista Cabral
(Bauru-Piratininga), Km 244

Obras em Andamento

Figura 5 – Divulgação do empreendimento de alto padrão Guestier I, em Piratininga/SP. Disponível em <<https://residencialguestier.com.br/>>. Acesso em 05/07/24.

No caso do AP de São José dos Campos em mancha urbana contígua, a rodovia Presidente Dutra (BR-116) é elemento estruturador do território, articulando a mancha conurbada dessas cidades de sudoeste a nordeste. Observa-se uma concentração de domicílios

⁴ Página do empreendimento Golden Park. Disponível em <<https://www.setpar.com.br/bairros/golden-park-residence/>>. Acesso em 05/07/24.

de mais alta renda na porção central de São José, expandindo-se a leste, no sentido de Jacareí, reflexo da implantação de “loteamentos fechados” ao longo das últimas décadas em ambos os municípios. Caçapava não apresenta setores de concentração de alta renda expressivos (Figura 3). Entre 2000 e 2022 foram implantados 71 novos loteamentos nesse AP, representando pouco menos de 50 mil lotes, sendo 56 em São José (24.226 novos lotes), 15 em Jacareí (9.247) e 30 em Caçapava (16.125) (Graprohab). Percebe-se que, apesar de contar com dois terços da população, São José foi responsável por pouco menos da metade da produção de novos lotes na aglomeração.

Já no AP de Sorocaba em mancha contígua a concentração de domicílios de alta renda apresenta-se na porção centro-sul do município de Sorocaba, desenvolvendo-se ao longo do eixo da rodovia Raposo Tavares (SP-270) a leste, dentro dos limites de Sorocaba, e a oeste, em conurbação com Araçoiaba da Serra. Essa concentração é resultado espacial da implantação de “loteamentos fechados” ao longo das últimas décadas (Figura 4). Como podemos observar na Figura 6, propaganda veiculada pelo “loteamento fechado” Lago Azul, empreendimento de alto padrão em Araçoiaba da Serra, indica-se como referência a proximidade à centralidade de Sorocaba. Sorocaba foi um dos recordistas na implantação de loteamentos no início do século XXI. Entre 2000 e 2022 foram implantados 135 novos loteamentos nesse município (53.462 lotes), em meio a 192 no conjunto do AP. A segunda posição nesse período foi ocupada por Votorantim, com 37 novos loteamentos (10.284 lotes), seguida de Araçoiaba da Serra (17 loteamentos, 3.512 lotes) e Alumínio (3 loteamentos, 6.039 lotes).

Em comum a todos esses casos, observa-se uma articulação dos mercados fundiários na escala da aglomeração urbana, estruturados fundamentalmente por meio das ligações rodoviárias que conectam as cidades que compõem a aglomeração, especialmente no que se refere às formas de deslocamento dos estratos de mais alta renda. A relação que os moradores desses territórios estabelecem com a cidade também se dá entre fragmentos do território: o “loteamento fechado”, o shopping center, o colégio particular ou o hipermercado, como se pode observar na própria divulgação desse tipo de empreendimento (Figura 6).



Figura 6 – Divulgação do empreendimento de alto padrão Lago Azul, em Araçoiaba da Serra/SP. Disponível em <<https://www.lagoazul.com.br/home/>>. Acesso em 05/07/24.

A opção pelo automóvel individual, que viabiliza a moradia em empreendimentos desse tipo, torna imprescindível sua implantação associada às proximidades com as melhores infraestruturas de mobilidade, de modo a garantir condições de acessibilidade no território.

O que é próximo é, de fato, aquilo que está mais acessível a esse tipo de transporte [o automóvel], quando individual, pois ele potencializa os deslocamentos urbanos e o direito de escolha de trajetos a serem percorrido e de horários em que eles se realizarão (SPÓSITO; GÓES, 2013, p. 127).

Desse modo, as novas dinâmicas decorrentes da produção imobiliária recente vão resultar num

processo que não é mais apenas de segregação socioespacial, nela incluída as iniciativas de autosegregação. Trata-se do aprofundamento das desigualdades, negando as possibilidades de diálogo entre as diferenças, o que justifica a adoção da noção de fragmentação socioespacial, tanto no que se refere a sua dimensão sociopolítica [...] como em sua dimensão socioeconômica (SPÓSITO, 2013, p. 142).

A magnitude dessa produção imobiliária no período recente, articulada de modo objetivo às infraestruturas de conexão rodoviária e integrando os mercados fundiários na escala

da aglomeração urbana não-metropolitana, vem concorrendo decisivamente à reestruturação das cidades aqui analisadas.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A expressiva produção imobiliária que se observa nas Capitais Regionais, notadamente em termos de parcelamento do solo para fins urbanos, só pode ser devidamente apreendida ao ser analisada na escala do Arranjo Populacional em mancha urbana contígua. Nesse recorte territorial se desenvolvem processos articulados que promovem alinhamento de seus mercados fundiários, sempre em relação à(s) centralidade(s) do município núcleo do AP.

Essa articulação estrutura-se a partir dos eixos rodoviários que conectam e organizam os fluxos no âmbito da aglomeração. Por meio deles são promovidos empreendimentos imobiliários que se apropriam dos diferenciais de localização relacionados aos tempos de deslocamento estabelecidos pela “separação social do consumo” dentro da aglomeração – incluído aí o consumo do próprio espaço urbano –, especificamente aqueles voltados aos estratos de mais alta renda.

A escala dessa produção, especialmente aquela que se dá nos pequenos municípios incluídos nos APs guardam pouquíssima relação com suas demandas locais, mas respondem ao mercado consumidor estabelecido no âmbito da aglomeração, do que decorre que os preços fundiários no AP se alinham a relações estabelecidas ao município-núcleo (ROSSI; OTERO, 2022).

Ainda que possamos observar processos de reestruturação urbana nos municípios-núcleo, é nas pequenas cidades conurbadas que se identificam dinâmicas profundas a alterar radicalmente a organização de seus territórios; por outro lado, ao estabelecer a escala do AP como frente de expansão, o mercado imobiliário promove alterações significativas na lógica de produção do espaço, ainda que condicionada pelos processos históricos que estruturaram o tecido urbano do município-núcleo.

Compreendido o papel funcional desses Arranjos Populacionais enquanto polos prestadores de serviços em escala regional, é importante aprofundar a compreensão acerca do imobiliário nessa oferta. Os níveis de produção ao longo das décadas recentes em muito

extrapola suas demandas locais aparentes – tanto no município-núcleo quanto nos demais membros da aglomeração. Seria essa produção reflexo de uma demanda que se estabelece na escala da rede urbana polarizada pelo AP, orientando-se essas mercadorias imobiliárias e fundiárias a um mercado forâneo? Assim, ainda que a produção do espaço esteja condicionada à escala da aglomeração, seu mercado consumidor estaria estabelecido geograficamente num campo mais amplo? Esse mercado consumidor ampliado busca que valores de uso desses imóveis? Ou seriam seus valores de troca que estão sendo buscados enquanto investimentos?

Os resultados da pesquisa apontam para um conjunto de questões cujas respostas escapam ao escopo da presente investigação. No entanto, sinalizam para a constituição de uma agenda de pesquisa que toma as Capitais Regionais B do interior paulista como objeto de investigação privilegiado.

6. REFERÊNCIAS

- AMORIM Fº, O. & SERRA, R.V. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional. *In: ANDRADE, T.A. & SERRA, R.V. Cidades Médias Brasileiras*. Rio de Janeiro: IPEA, 2001.
- CANO, W. *Desconcentração produtiva regional do Brasil 1970-2005*. São Paulo: Ed. Unesp, 2008.
- CASTELLO BRANCO, M.L. Algumas considerações sobre a identificação de cidades médias. *In: SPÓSITO, M.E. (Org.). Cidades Médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007.
- FIRKOWSKI, O. Metrôpoles e Regiões Metropolitanas no Brasil: Conciliação ou Divórcio? *In: Furtado, B.A., Krause, C., França, K.C.B. (Org.). Território metropolitano, políticas municipais: por soluções conjuntas de problemas urbanos no âmbito metropolitano*. Brasília: Ipea, 2013.
- GOULART, J.O.; TERCI, E.T.; OTERO, E.V. *Processos Contemporâneos de Desenvolvimento Urbano em Cidades Médias: Estatuto da Cidade, expansão imobiliária, engrenagem econômica e dinâmica decisória político-institucional [2001-2011]*. Relatório Final (Projeto de Pesquisa). Bauru: Universidade Estadual Paulista, 2014.
- IBGE. *Arranjos Populacionais e Concentrações Urbanas do Brasil*. Rio de Janeiro: IBGE, 2016. Disponível em: <www.ibge.gov.br>. Acesso em 06 de março de 2020.
- IBGE. *Regiões de Influência das Cidades - 2018*. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponível em: <www.ibge.gov.br>. Acesso em 12 de agosto de 2020.

- IPEA; IBGE; UNICAMP. *Caracterização e tendências da rede urbana do Brasil – Redes Urbanas Regionais: Sudeste – Vol 5*. Brasília: IPEA, 2002.
- LOGAN, J.; MOLOTCH, H. *Urban Fortunes: the political economy of place*. Los Angeles: University of California Press, 2007.
- MELAZZO, E.S. Marília: especialização industrial e diversificação do consumo. Trajetórias de uma cidade média. In: SPÓSITO, M.E.; ELIAS, D.; SOARES, B.R. (Orgs.). *Agentes Econômicos e Reestruturação Urbana e Regional: Chillán e Marília*. São Paulo: Outras Expressões, 2012.
- MOURA, R.; HOSHINO, T. Estatuto de la Metrópolis: perspectivas y desafíos para la (des)governanza metropolitana brasileña. In: ORELLANA, A.; LINK, F.; NOYOLA, J. (Org.). *Urbanización planetaria y la reconstrucción de la ciudad*. Santiago: RII Editores; Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC. V. 1, 2016, p. 217-246.
- NEGRI, B. *Concentração e Desconcentração Industrial em São Paulo (1880-1990)*. Campinas: Ed. Unicamp, 1996.
- OTERO, E. Reestruturação urbana em cidades médias paulistas: a cidade como negócio. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: FAU USP, 2016.
- OTERO, E.; FODRA, M. G. A produção imobiliária residencial na região de São José do Rio Preto 2000-2019: um olhar a partir do Programa Minha Casa Minha Vida. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 14, p. 1-22, 2022.
- ROSSI, M. V. S.; OTERO, E. Produção do espaço urbano na região de São José do Rio Preto 2000-2020: a terra como investimento. *Risco: Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (on line)*, v. 20, p. 1-18, 2022.
- SPÓSITO, M.E.B. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. In: SPÓSITO, M.E.B. (Org.). *Urbanização e cidades: perspectivas geográficas*. Presidente Prudente: FCT/Unesp, 2001.
- SPÓSITO, M.E.B. A Produção do Espaço Urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A.F.A.; SOUZA, M.L.; SPÓSITO, M.E.B. (Orgs.). *A Produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2013.
- SPÓSITO, M.E.B. Reestruturação Urbana e Segregação Socioespacial no Interior Paulista. *Revista Scripta Nova, Vol. XI, núm. 245 (11), 1 de agosto de 2007*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 2007. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24511.htm>>. Acesso em 19 de maio de 2014.
- SPÓSITO, M.E.B.; ELIAS, D.; SOAREAS, B.; MAIA, D.; GOMES, E. O Estudo das Cidades Médias Brasileiras: uma proposta metodológica. In: SPÓSITO, M.E. (Org.). *Cidades Médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007.
- SPÓSITO, M.E.B.; GÓES, E.M. *Espaços Fechados e Cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial*. São Paulo: Ed. Unesp, 2013.

TRINDADE JR., S.C. Cidades Médias na Amazônia Oriental: das Novas Centralidades à Fragmentação do Território. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais* V. 13, Nº 2 / Novembro de 2011, p. 135-151.