



# PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NAS CAPITAIS REGIONAIS B PAULISTAS NO SÉCULO XXI: “LOTEAMENTOS FECHADOS” E REESTRUTURAÇÃO URBANA (PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E REGIONAL)

**Estevam Otero**

FAAC/Unesp | e.otero@unesp.br

**Ana Luíza Mói Crosara**

FAAC/Unesp | ana.crosara@unesp.br

**Giuliano Gonzales**

FC/Unesp | giuliano.gonzales@unesp.br

**Luma Rocha Dourado**

FAAC/Unesp | luma.r.dourado@unesp.br

**Paula de Melo Galafazzi**

FAAC/Unesp | p.galafazzi@unesp.br

---

## Sessão Temática 01: Produção do Espaço Urbano e Regional

---

**Resumo:** O presente artigo objetiva analisar a produção recente de “loteamentos fechados” em quatro arranjos populacionais em mancha urbanizada contígua de Capitais Regionais B paulistas – Bauru, São José do Rio Preto, São José dos Campos e Sorocaba, contextos em que a produção dessa tipologia vem sendo expressiva no século XXI. Abarcando um universo de 14 municípios, o estudo busca identificar os impactos dessa produção imobiliária em processos de reestruturação urbana desenvolvidos nas aglomerações urbanas polarizadas por esses centros regionais. Procedeu-se à investigação da localização dos novos empreendimentos em sua relação com os padrões históricos de segregação, buscando identificar os impactos dessa produção na (re)configuração das centralidades. Os resultados particulares foram cotejados de modo a identificar lógicas comuns e especificidades de cada contexto, a fim de ampliar a compreensão sobre as dinâmicas contemporâneas de produção do espaço urbano no interior paulista.

**Palavras-chave:** capitais regionais; produção imobiliária; reestruturação urbana; loteamentos fechados; centralidades.

## REAL ESTATE PRODUCTION IN SÃO PAULO'S REGIONAL CAPITALS B IN THE 21ST CENTURY: "GATED COMMUNITIES" AND URBAN RESTRUCTURING

**Abstract:** *This article aims to analyze the recent production of "gated communities" in four population arrangements in contiguous urbanized areas of São Paulo's Regional Capitals B - Bauru, São José do Rio Preto, São José dos Campos and Sorocaba, contexts in which the production of this typology has been significant in the 21st century. Covering a universe of 14 municipalities, the study seeks to identify the impacts of this real estate production on urban restructuring processes developed in the urban agglomerations polarized by these regional centers. The location of new developments was investigated in relation to historical patterns of segregation, seeking to identify the impacts of this production on the (re)configuration of centralities. The results were compared to identify common logics and the specificities of each context, in order to increase our understanding of the contemporary dynamics of urban space production in São Paulo State.*

**Keywords:** *regional capitals; real estate production; urban restructuring; gated communities; centralities.*

---

## PRODUCCIÓN INMOBILIARIA EN LAS CAPITALES REGIONALES B DE SÃO PAULO EN EL SIGLO XXI: "URBANIZACIONES CERRADAS" Y REESTRUCTURACIÓN URBANA

**Resumen:** *Este artículo busca analizar la producción reciente de "urbanizaciones cerradas" en cuatro arreglos poblacionales en áreas urbanizadas contiguas de las Capitales Regionales de São Paulo - Bauru, São José do Rio Preto, São José dos Campos y Sorocaba -, donde la producción de esta tipología ha sido significativa en el siglo XXI. Abarcando 14 municipios, el estudio busca identificar los impactos de esta producción inmobiliaria en los procesos de reestructuración urbana desarrollados en las aglomeraciones urbanas polarizadas por estos centros regionales. Se investigó la localización de los nuevos emprendimientos en relación con los patrones de segregación, buscando identificar los impactos de esta producción en la (re)configuración de las centralidades. Los resultados particulares se han cotejado para identificar las lógicas comunes y las especificidades de cada contexto, para ampliar nuestra comprensión de las dinámicas contemporáneas de producción del espacio urbano en São Paulo.*

**Palabras clave:** *capitales regionales; producción inmobiliaria; reestructuración urbana; urbanizaciones cerradas; centralidades.*

## INTRODUÇÃO

Aquelas cidades que ocupam uma posição intermediária na hierarquia da rede urbana paulista, caracterizando-se como nós articuladores na prestação de serviços em seus espaços regionais (IBGE, 2016), vêm se destacando na produção do espaço urbano ao longo do período recente. Essa produção, no entanto, não se constrange aos seus limites municipais, abarcando as aglomerações urbanas por elas polarizadas, no âmbito de seus arranjos populacionais em mancha urbanizada contígua, apontando para uma ampla integração de seus mercados fundiários e imobiliários e promovendo uma profunda reestruturação desses territórios (Otero *et al.*, 2024).

O conjunto de cidades que nos propomos analisar aqui são caracterizadas como Capitais Regionais B no estado de São Paulo (IBGE, 2020), territórios em que se observou ao longo das últimas três décadas um significativo parcelamento do solo, resultando em expansão de suas áreas urbanizadas de forma dispersa e fragmentada. Nesse mesmo período vão se firmar os “loteamentos fechados” como produto privilegiado ofertado pelos mercados imobiliários locais, orientados ao consumo dos estratos de mais alta renda e alterando profundamente as características das “periferias” dessas cidades, constituindo-se no “ambiente de novas práticas socioespaciais, marcadas pela fragmentação, pela seletividade socioespacial e justificadas pelo espectro da (in)segurança urbana” (Spósito, 2009, p.50). O contínuo espraiamento da urbanização vem borrando continuamente as distinções entre a *cidade* e a *não-cidade*, concorrendo para a reestruturação desses territórios (Spósito, 2013).

Esses “loteamentos fechados”, espaços residenciais de acesso restrito, habitados pelos segmentos de alta renda e controlados por dispositivos de monitoramento e segurança, vêm redefinindo as noções de centralidade e as relações de segregação socioespacial nas novas periferias urbanas, implantando a “sua forma mais avançada e complexa de expressão, a fragmentação socioespacial, [que] são, contraditoriamente, os processos que negam e redefinem a centralidade” (Spósito, 2013, p. 138). Essa redefinição da centralidade em sua vinculação com a produção imobiliária recente nas Capitais Regionais B paulistas é elemento particularmente importante neste estudo, para o que necessitamos de uma definição mais precisa dessa noção.

Ao investigarem a centralidade nas cidades médias paulistas, Spósito e Góes (2013) identificam o centro como as áreas onde se verifica uma maior concentração de atividades econômicas, sociais, políticas e culturais. Os “fluxos que afluem ao centro e dele efluem, assim como as representações que sobre essas áreas se constituem” (Spósito; Góes, 2013, p. 121) vão caracterizar essas porções do território como centralidades nos seus espaços intraurbanos.

Essa identificação da centralidade é, porém, dinâmica, uma vez que essa concentração e esses fluxos se configuram em relação à estrutura intraurbana e aos processos de produção do espaço urbano. Como destaca Villaça (2001), “nenhuma área é ou não é centro; como fruto de um processo – movimento – torna-se centro” (Villaça, 2001, p. 238). Ao analisar a

estrutura intraurbana de grandes metrópoles nacionais Villaça relaciona a centralidade aos espaços residenciais dos estratos de alta renda. Nos territórios aqui objeto de nossa análise, essa relação também se estabelece, ainda que ali a suburbanização das elites e a fragmentação socioespacial venham gerando novas dinâmicas que relativizam a relação dialética entre centro e não-centro, desafiando uma definição/separação rígida entre centro e periferia. Como mostra Spósito (2013), as novas lógicas que se impõem na cidade a partir da difusão dos “loteamentos fechados” como espaço de moradia dos grupos mais abastados, acaba por diluir a própria ideia de uma centralidade única e amplamente reconhecível, dado que “ela não coincide mais, no plano social, porque não há mais o que é central tanto para uns como para outros” (Spósito, 2013, p.140).

A expansão da mobilidade individual pelo uso do automóvel – do qual as cidades aqui analisadas são particularmente dependentes, sendo essencial para a vida nos “loteamentos fechados” nelas implantados – reorganiza os fluxos urbanos e exige infraestrutura compatível com essa lógica. Em um cenário de crescente segregação em “enclaves fortificados” (Caldeira, 2000), a relação dos moradores desses territórios com a cidade ocorre entre fragmentos distintos: o “condomínio”, o shopping center, a escola particular, o hipermercado, entre outros. Como veremos adiante, há uma articulação bastante estreita entre a localização dos “loteamentos fechados” e infraestruturas logísticas de alta capacidade, especialmente rodovias.

Essa fragmentação socioespacial também se expressa em uma “separação social do consumo”, na qual shoppings e hipermercados constituem-se enquanto centralidades ao concentrarem, em espaços compactos com grande suporte para automóveis individuais, uma diversidade de comércio, serviços e equipamentos culturais, tornando-se em grande medida independentes com relação à cidade “aberta”.

A localização desses grandes equipamentos terciários segue um padrão similar ao das áreas residenciais de alta renda, estabelecendo uma relação de interdependência. Assim, a proliferação dessas novas centralidades, formadas por grandes empreendimentos privados e autônomos em relação à cidade preexistente, contribui para ampliar a fragmentação socioespacial nas cidades onde esse processo ocorre, processo particularmente visível nos nossos estudos de caso.

Nosso objetivo aqui é o de analisar de que modo a proliferação dos “loteamentos fechados”, tipologia amplamente difundida pelo interior paulista nesse início de século, vem concorrendo para uma ampliação da fragmentação urbana e, dialeticamente, contribuindo à reestruturação desses territórios, com a redefinição das centralidades. Para tanto, tomamos como recorte geográfico de estudo as quatro Capitais Regionais B paulistas, abarcando os municípios que compõem seus arranjos populacionais em mancha urbanizada contígua: Bauru (Bauru e Piratininga), São José do Rio Preto (Bady Bassitt, Cedral, Guapiaçu, Mirassol e São José do Rio Preto), São José dos Campos (Caçapava, Jacareí e São José dos Campos) e Sorocaba (Alumínio, Araçoiaba da Serra, Sorocaba e Votorantim).

Este artigo divide-se em três seções, além desta Introdução. A seção dois, intitulada “Estratégias Metodológicas”, busca sintetizar o percurso das ações empreendidas para proceder à análise dos recortes territoriais e temporais específicos; a seção três, denominada “Estruturação e Reestruturação Urbanas nas Capitais Regionais B Paulistas” expõe os casos específicos de cada uma das aglomerações estudadas, caracterizando-as em termos econômicos, demográficos e urbanos, com especial destaque à produção dos “loteamentos fechados” aprovados entre 2000 e 2022. Em seguida, na seção quatro, intitulada “Dinâmicas Compartilhadas nos Processos de Reestruturação Urbana”, discutimos em chave analítica o conjunto das experiências relatadas, buscando sistematizar os achados da investigação de modo a identificar lógicas comuns aos casos em tela. O artigo se encerra com as Considerações Finais, em que se apontam necessários desdobramentos aos resultados aqui expostos, apontando para a construção de uma agenda de pesquisa.

## **ESTRATÉGIAS METODOLÓGICAS**

O primeiro passo da investigação consistiu em traçar um abrangente quadro das dinâmicas econômicas, sociais, demográficas e urbanas dos quatro recortes espaciais da pesquisa. Para isso foram colhidas informações sobre evolução populacional e econômica desses arranjos populacionais, tendo por base dados censitários e estudos diversos do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Os indicadores relativos à estrutura do emprego em perspectiva histórica nesses municípios tiveram por fonte a RAIS – Relação Anual de Informações Sociais, do Ministério do Trabalho e Emprego. De modo complementar, foram utilizadas, como fontes secundárias, teses, dissertações e pesquisas variadas dedicadas ao estudo do processo de urbanização das diversas realidades geográficas. Os resultados da coleta foram interpretados à luz da literatura urbanística de referência.

As informações oriundas de dados censitários foram espacializadas utilizando-se de software QGIS, por setor censitário, para o conjunto de cada arranjo populacional em mancha urbana contígua, de modo a identificar a clivagem socioespacial por nível de renda domiciliar – produto incorporado a este artigo. Outros mapas temáticos foram desenvolvidos na pesquisa, a fim de caracterizar a infraestrutura e condição domiciliar nesses territórios, ainda que não tenham sido incorporados objetivamente ao presente texto. Os dados têm origem no Censo Demográfico 2010, uma vez que não foram disponibilizadas informações completas do Censo de 2022.

Apreendidos os elementos estruturantes e condicionantes da organização intraurbana dessas aglomerações, procedeu-se ao levantamento dos loteamentos aprovados pelo Grapohab - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, órgão do governo do Estado de São Paulo. Esse órgão disponibiliza em seu site os registros de parcelamentos do solo aprovados desde 1991. Nessa base de dados constam os empreendimentos em termos de localização, número de lotes, área do empreendimento e ano de aprovação, dentre outras informações. Ainda que tenhamos verificado inconsistências na base, o que nos levou a

complementar as informações por meio da consulta a fontes dos governos municipais, a opção por sua utilização deve-se, por um lado, a sua abrangência e, por outro, à recorrente desorganização das bases municipais, devido a limitações institucionais ou desinteresse na implementação de um controle efetivo do território local. Os loteamentos aprovados em nosso recorte temporal identificados nesta etapa foram georreferenciados por meio de buscas baseadas no endereço registrado na listagem do Graprohab, além de consultas ao Google Maps e OpenStreetMap. Em alguns poucos casos, como nos municípios de Jacareí e São José dos Campos, havia plataformas georreferenciadas com os perímetros dos loteamentos aprovados, o que facilitou o processo. Assim, foi possível aprofundar a análise das dinâmicas imobiliárias contemporâneas, observando suas interações e impactos na escala das aglomerações urbanas locais.

Um terceiro passo envolveu a leitura e interpretação espacial da estrutura e concentração de empregos formais em cada AP. Para tal foram selecionados dados referentes a vínculos de empregos da RAIS, para os anos correspondentes aos Censos Demográficos de 2000, 2010 e 2022. Optou-se pelo acesso dos dados organizados no site Base dos Dados ([basedosdados.org](http://basedosdados.org)), uma organização não-governamental sem fins lucrativos e *open source*, que oferece as tabelas organizadas com os dados desejados e acessível através de consultas SQL, pois as tabelas estão armazenadas no BigQuery, serviço de armazenamento do Google.

Foram selecionadas as informações referentes a todos os catorze municípios estudados referentes aos campos: ano, sigla\_uf, id\_municipio, quantidade\_vinculos\_ativos, natureza\_estabelecimento, tamanho\_estabelecimento, tipo\_estabelecimento, cnae\_1, subsetor\_ibge e cep, o que permitiu realizar a análise em termos de: 1) número de trabalhadores (vínculos); 2) setores da economia (CNAE, natureza, tipo e subsetor ibge); e 3) localização (CEP e município). Após a primeira filtragem foi verificado que o primeiro ano em que se encontravam disponíveis informações sobre CEP dos estabelecimentos era 2014. Dada a pertinência da informação para os objetivos da pesquisa esse ano foi incorporado no levantamento. Os CEPs dos estabelecimentos foram convertidos em informação georreferenciada por meio da API CEP Aberto, gratuita, e que converte a informação em latitude e longitude do centroide do CEP. Para 2014 os estabelecimentos com CEP representavam 100% da amostra, enquanto para 2022 atingia 99,98%, permitindo espacializar praticamente a totalidade dos vínculos formais nesses territórios. Com a informação dos vínculos georreferenciados, foram aplicadas as funções do Plotly e desenvolvidos mapas de densidade, permitindo a produção de mapas temáticos apresentando a concentração de vínculos empregatícios no setor terciário para 2014 e 2022.

O mapeamento da concentração dos empregos terciários formais, tomada como *proxy* para a identificação das centralidades, objetivou identificar possíveis tendências de deslocamento articuladas ao deslocamento espacial dos grupos locais de alta renda, movimento fortemente vinculado contemporaneamente à fragmentação do território promovida pela expansão dos

“loteamentos fechados”, concorrendo à reestruturação urbana das aglomerações representadas pelos APs dessas Capitais Regionais.

## **ESTRUTURAÇÃO E REESTRUTURAÇÃO URBANAS NAS CAPITALS REGIONAIS B PAULISTAS**

Os casos específicos de cada um dos APs em mancha urbanizada contígua – Bauru, São José do Rio Preto, São José dos Campos e Sorocaba – serão analisados individualmente, complementada em seguida por uma interpretação que busque as tendências gerais e particularidades de cada aglomeração urbana.

### **ARRANJO POPULACIONAL DE BAURU**

O Arranjo Populacional (AP) de Bauru, constituído em mancha urbanizada contígua, é composto pelos municípios de Bauru e Piratininga, que juntos contabilizavam uma população de 394.254 habitantes em 2022 (IBGE, 2016; Seade Censo 2022), representando um crescimento demográfico de 19,96% em relação ao ano de 2000. Do total de habitantes, 96% residiam em Bauru, evidenciando o peso demográfico do município na composição do AP. No mesmo ano, foram registrados 178.440 domicílios no arranjo.

A cidade de Bauru, município núcleo do AP e sede de região administrativa, possui uma localização estratégica no centro do estado de São Paulo, atuando como um relevante entroncamento ferroviário e rodoviário. O município está interligado a importantes rodovias como a Marechal Rondon (SP-300), que conecta Jundiaí e a capital paulista até a divisa com o Mato Grosso do Sul; a Engenheiro João Batista Cabral (BR-369), que estabelece ligação com o norte do Paraná; e a Comandante João Ribeiro de Barros (SP-225/BR-369), que proporciona acesso entre Jaú e Marília.

Em termos econômicos, com base em estudo do IBGE (2016), o perfil econômico do AP de Bauru é marcado pelo destaque no setor de serviços, que representava 60,3% do Produto Interno Bruto (PIB), seguido pelo setor industrial, que contribui com apenas 18,5% do PIB.

Além disso, também é válido destacar como a estrutura econômica da região reflete-se na composição do emprego local. Focando nos dois municípios que integram o Arranjo Populacional de Bauru, destaca-se a predominância do setor terciário no mercado de trabalho. Em 2022, os empregos formais nesse setor, incluindo os relacionados à administração pública, corresponderam a 88,19% dos vínculos empregatícios, somando 433.542 postos de trabalho ativos. Esse dado representa um aumento em relação ao ano de 2000, quando o setor terciário abrangia 80,83% dos empregos formais, totalizando 211.224 vínculos.

Apesar de que um aumento numérico tenha se apresentado no período, o emprego na indústria perdeu participação relativa na estrutura do emprego formal dos municípios do Arranjo Populacional, passando de 42.716 postos em 2000 (16,35% dos vínculos) para 53.304

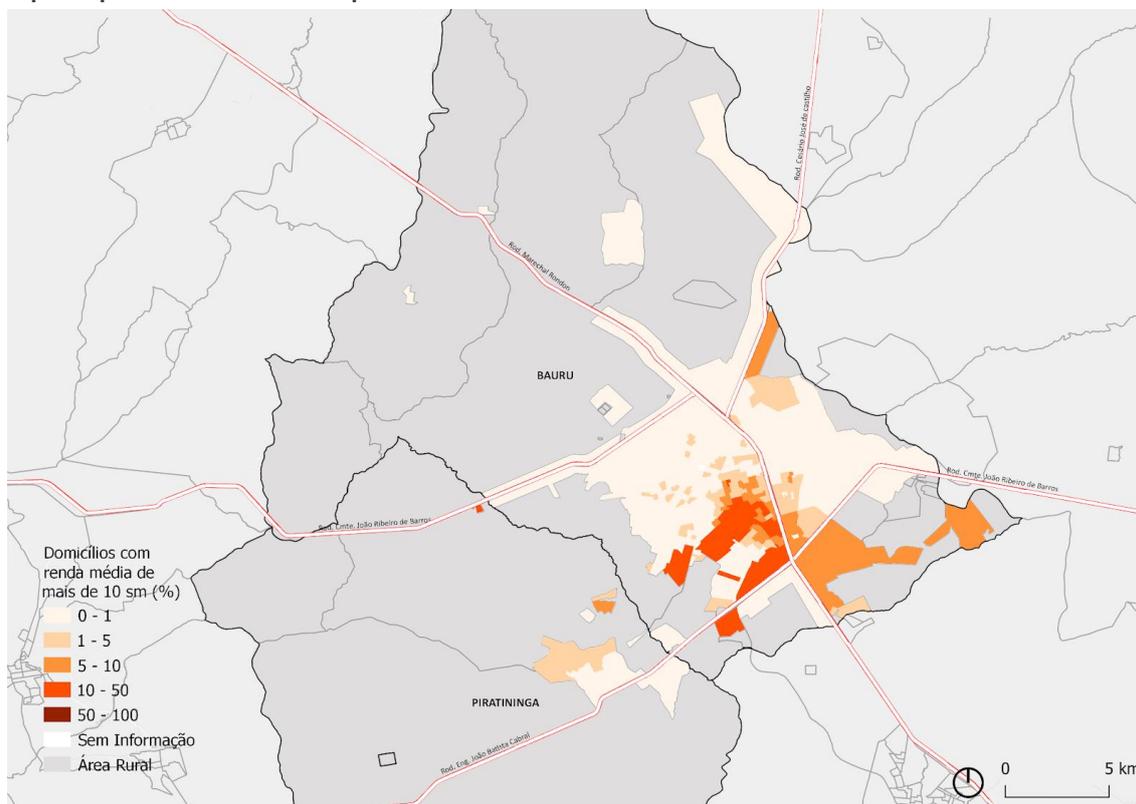
em 2022 (10,84%) (Rais/MTE). Os dados evidenciam a centralidade do setor terciário tanto na economia quanto na geração de renda na região, reforçando sua importância como um polo prestador de serviços em escala regional (IBGE, 2020), mostrando a articulação urbana desse AP.

Durante a segunda metade do século XX, a expansão urbana do Arranjo Populacional de Bauru consolidou um padrão evidente de segregação socioespacial, refletindo dinâmicas históricas de estruturação urbana. A partir da década de 1960, Bauru passou por uma explosão imobiliária impulsionada pela expectativa de crescimento econômico e atração de indústrias (Losnak, 2004). Esse processo resultou na criação de loteamentos direcionados às populações de baixa renda em áreas afastadas da mancha urbana consolidada, o que gerou vazios urbanos, desarticulação do tecido urbano e ampliação das distâncias dentro do município (Otero, 2016). Esse padrão de ocupação foi reforçado, nas décadas subsequentes, pela implantação de habitações de interesse social do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) nessas mesmas regiões periféricas.

Em contraste, a consolidação e expansão dos loteamentos voltados às classes mais abastadas em Bauru se intensificou a partir dos anos 1960, com destaque para a região centro-sul da cidade. Loteamentos como o Jardim Estoril começaram a se configurar como áreas de prestígio e exclusividade a partir da década de 1980 (Capelozza, 2014; Alves, 2001), atraindo a preferência das classes de maior renda devido à localização privilegiada e proximidade com a Rodovia Marechal Rondon. Esse movimento consolidou a região como um espaço diferenciado e reforçou a segregação socioespacial na cidade, enquanto o crescimento urbano avançou nas décadas seguintes, incluindo uma expansão ao município de Piratininga, majoritariamente a oeste da Rodovia Engenheiro João Batista Cabral. Tal padrão reflete uma dinâmica de urbanização estruturada, em parte, pela infraestrutura viária e pelos empreendimentos de alto padrão, evidenciando uma dualidade no desenvolvimento urbano de Bauru (Faria, 1988; Otero, 2016).

Ao analisar a expansão territorial do Arranjo Populacional de Bauru, verifica-se uma marcante clivagem socioespacial, ilustrada no mapa da figura 1. Esse mapa revela que a população com renda superior a 10 salários-mínimos se concentra na região centro-sul de Bauru, nas proximidades da Rodovia Marechal Rondon, bem como a oeste da Rodovia Engenheiro João Batista Cabral, no município de Piratininga. Isso destaca a importância dos eixos rodoviários como fator determinante para a escolha residencial dessa parcela da população que, juntamente ao mercado imobiliário, moldam a espacialização urbana nesses dois municípios.

**Figura 1 – AP de Bauru em mancha urbana contígua - Mapa da concentração de domicílios com renda média per capita superior a 10 S.M. em 2010 por setor censitário.**



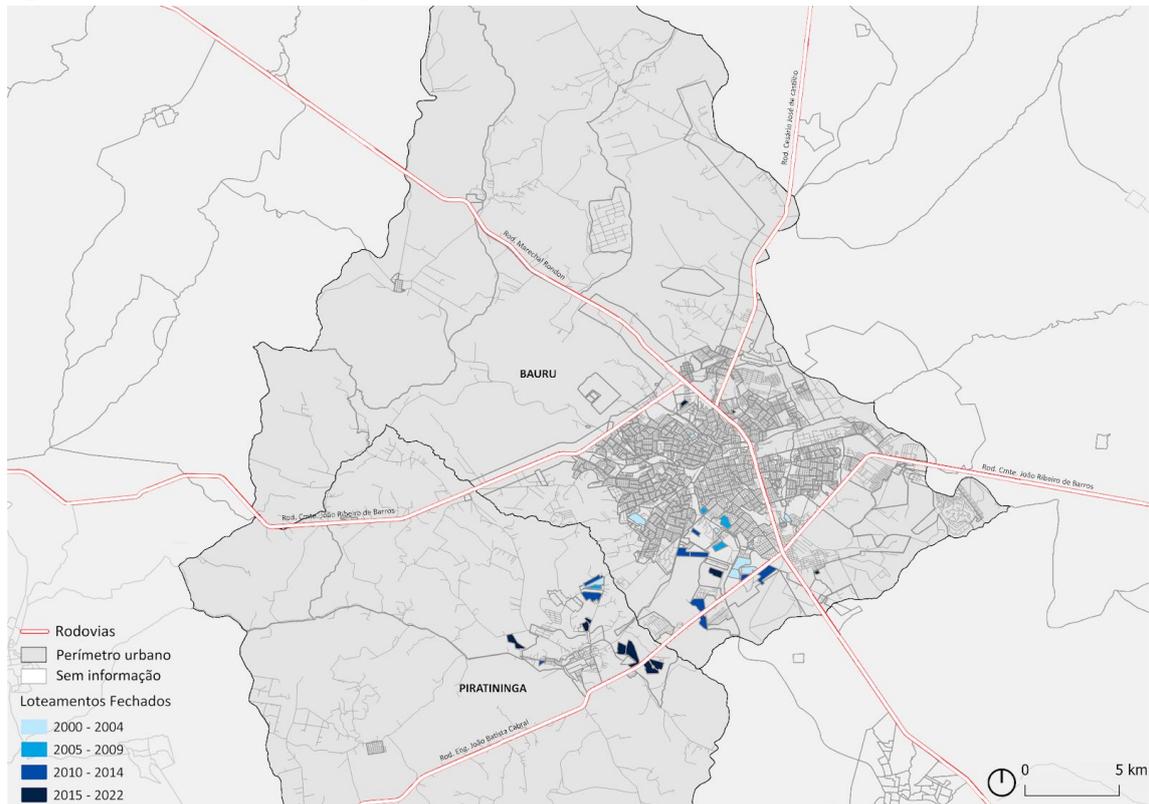
Fonte: IBGE, 2010. Elaborado por Ana Luiza Mói Crosara

A produção do espaço urbano no AP se destaca nas primeiras décadas do século XXI, especialmente por meio da implantação de novos loteamentos. Embora a população da região não tenha apresentado um crescimento expressivo no período analisado, a produção imobiliária teve um aumento significativo, aparentemente se desvinculando da demanda efetiva por habitação. Nesse contexto, a cidade de Bauru, que concentrava 96% da população do AP em 2022, foi responsável por 66% dos lotes aprovados dentro da área, enquanto Piratininga aprovou 6.562 novos lotes no período de 2000 a 2022, tendo uma população de 15.108 habitantes nesse último ano. Destaca-se, nesse cenário, a expressiva produção de loteamentos em Piratininga, que, além de atender à sua demanda interna, também funcionou como uma extensão do processo de valorização e ocupação territorial liderado por Bauru. Assim, observa-se uma dinâmica de integração entre os mercados fundiário e imobiliário dessa região, pautada por uma lógica de valorização e acumulação, muitas vezes em detrimento das necessidades sociais da população local.

Para analisar os processos de reestruturação urbana nesse arranjo, focaremos na tipologia dos "loteamentos fechados", voltados para a população de maior renda. Nesse contexto, vê-se que, entre 2000 e 2022, o município de Bauru aprovou aproximadamente 5.872 lotes nesse formato, o que representa 37% do total de lotes aprovados no período. Já em Piratininga, foram aprovados cerca de 4.306 lotes em loteamentos fechados,

correspondendo a 67% do total de lotes produzidos na cidade. Esses dados evidenciam a expressiva produção de "loteamentos fechados" em Piratininga, reforçando a tendência de valorização e segmentação espacial no município. Observa-se no mapa da figura 2 a correlação entre a localização dos estratos com renda superior a 10 salários-mínimos e a implantação dos "loteamentos fechados".

**Figura 2 – Loteamentos fechados aprovados no AP de Bauru entre 2000 e 2022.**

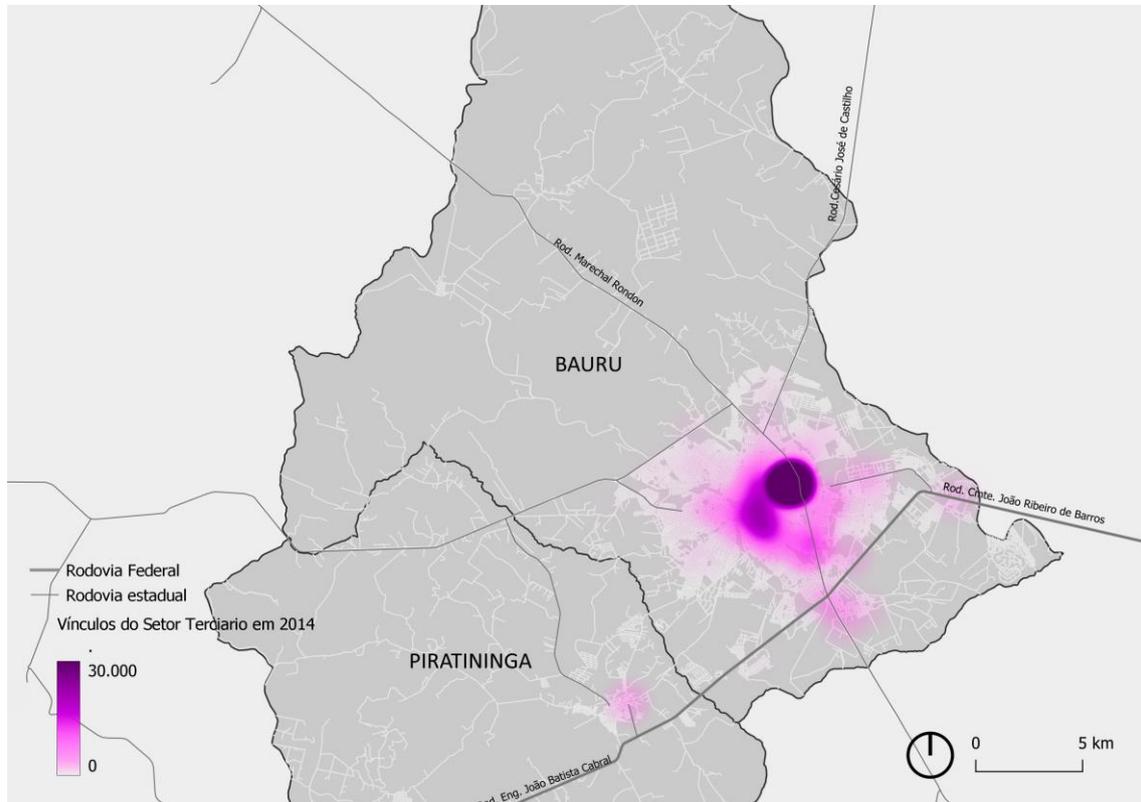


Fonte: Grapohab. Elaborado por Ana Luiza Mói Crosara.

Além de evidenciar a integração dos mercados imobiliário e fundiário no Arranjo Populacional de Bauru, o objetivo é analisar como a dinâmica imobiliária tem influenciado o processo de reestruturação urbana, com especial atenção para a formação de novas centralidades e deslocamento de atividades. Para isso, utiliza-se como indicador a distribuição espacial dos vínculos empregatícios, com base nos dados de 2014 e 2022, para identificar possíveis mudanças nas concentrações de empregos ao longo do tempo e sua relação com a implantação de novos empreendimentos imobiliários. Como é possível observar nos mapas das Figuras 3 e 4, a comparação entre as duas datas, ainda que limitada a oito anos, permite visualizar uma tendência de deslocamento das áreas de maior concentração de empregos, apontando para a criação de novas centralidades urbanas e a maneira como essas áreas se associam à expansão da produção imobiliária, com singela redução da concentração de postos de trabalho no setor terciário na região central e sua expansão no vetor centro-sul.

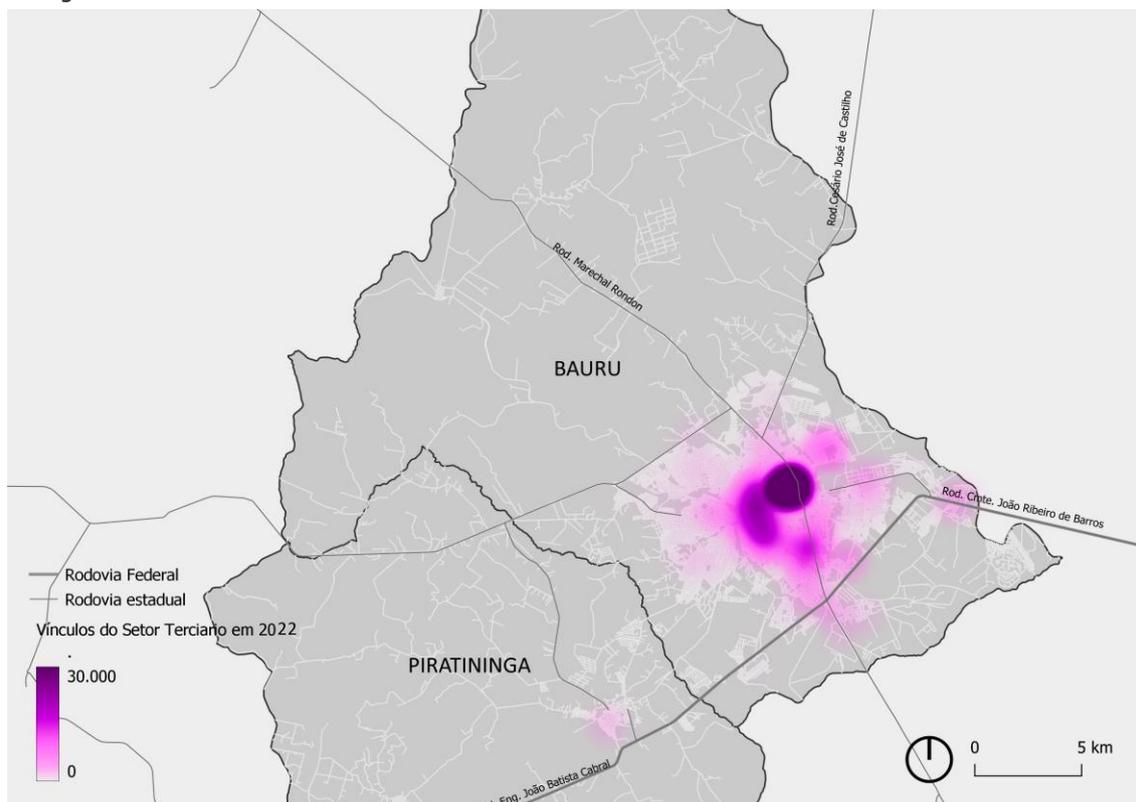
Destaque-se que esse movimento já era verificável desde os anos 1980, como apontado anteriormente.

**Figura 3 – Mapa da concentração de vínculo empregatícios formais no setor terciário no AP em mancha urbana contígua de Bauru - 2014**



Fonte: Rais. Elaborado por Giuliano Gonzales. Editado pelos autores.

Figura 4 – Mapa da concentração de vínculo empregatícios formais no setor terciário no AP em mancha urbana contígua de Bauru - 2022



Fonte: Rais. Elaborado por Giuliano Gonzales. Editado pelos autores.

## ARRANJO POPULACIONAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

O Arranjo Populacional de São José do Rio Preto (AP-SJRP) é composto por 12 municípios<sup>1</sup> que, em seu conjunto, abrigavam 662.766 moradores em 2022 (IBGE, 2016; Seade Censo 2022). Isso representou um crescimento demográfico de 37% em relação à população do mesmo contexto em 2000. Desses, 91% residem nos cinco municípios do arranjo que estabelecem relações de contiguidade em suas manchas urbanas: Bady Bassitt, Cedral, Guapiaçu, Mirassol e São José do Rio Preto. Nesse recorte específico, sobre o qual desenvolveremos análise mais detida, identificou-se uma população de 605.319 residentes em 2022, crescimento de cerca de 38% em relação à população de 2000: 482.570 habitantes. Também para o ano de 2022, contavam-se 274.442 domicílios nos cinco municípios do AP em mancha urbana contígua (Seade Censo 2022).

Em estudo desenvolvido pelo IBGE (2016), tomando por referência dados do biênio 2010-2011, traçou-se o perfil econômico do Arranjo Populacional de São José do Rio Preto por setores econômicos. Aparece em posição destacada o setor de serviços, representando dois terços da economia do arranjo (68,1%), seguido da indústria, representando 18,7% do PIB regional.

Essa característica da economia regional também se reflete, como esperado, na composição do emprego nesse contexto. Tomando o recorte dos cinco municípios que compõem o AP em

mancha urbana contígua, nosso objeto de investigação, identificou-se uma expressiva preponderância dos empregos no setor terciário. Os empregos formais no setor terciário, incluídos aqueles vinculados à administração pública, representavam 88,19% dos vínculos empregatícios (433.542 empregos ativos) no ano de 2022 para esse recorte. Isso representou uma evolução em relação a 2000, em que este setor representava 80,83% do total de empregos formais (211.224 vínculos ativos). Embora tenha apresentado ligeiro crescimento em termos numéricos nesse período, o emprego na indústria perdeu relevância na composição do emprego formal nos municípios do arranjo em mancha urbana contígua, passando de 42.716, em 2000 (16,35% dos vínculos), para 53.304, em 2022 (10,84%) (Rais/MTE). Os números demonstram a relevância do terciário tanto na economia como na geração de renda nesse território, apontando para a sua importância enquanto centro prestador de serviços em escala regional (IBGE, 2020), elemento que caracteriza essa tipologia urbana, articulada em torno das Capitais Regionais (Castello Branco, 2007; Spósito, 2001).

Mais importante aglomeração urbana do norte paulista, o AP encontra-se cerca de 450 km distante da capital do estado, sendo importante centro de articulação da malha rodoviária. Na cidade de São José do Rio Preto temos o cruzamento da Rodovia Washington Luís (SP-310) com a Rodovia Transbrasiliana (BR-153), importantes eixos viários nacionais e, nesse caso específico, elementos estruturantes da organização intraurbana dos municípios da aglomeração, orientando e condicionando os produtos imobiliários implantados ao longo das últimas décadas, como veremos a seguir.

Ao longo da segunda metade do século XX a expansão urbana do município de São José do Rio Preto consolidou um claro padrão de segregação. A partir dos anos 1970, por meio da implantação de empreendimentos voltados à população de mais baixa renda por loteadores e construtores particulares ou cooperativas habitacionais, promoveu-se a concentração desses estratos sociais nas regiões norte e nordeste da cidade (Vasconcelos, 1992). A partir dos anos 1980 a administração municipal toma a região norte como território para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, tendência que perdurou no século XXI, em que se identifica a implantação dos conjuntos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) nessa mesma região (Otero, 2016).

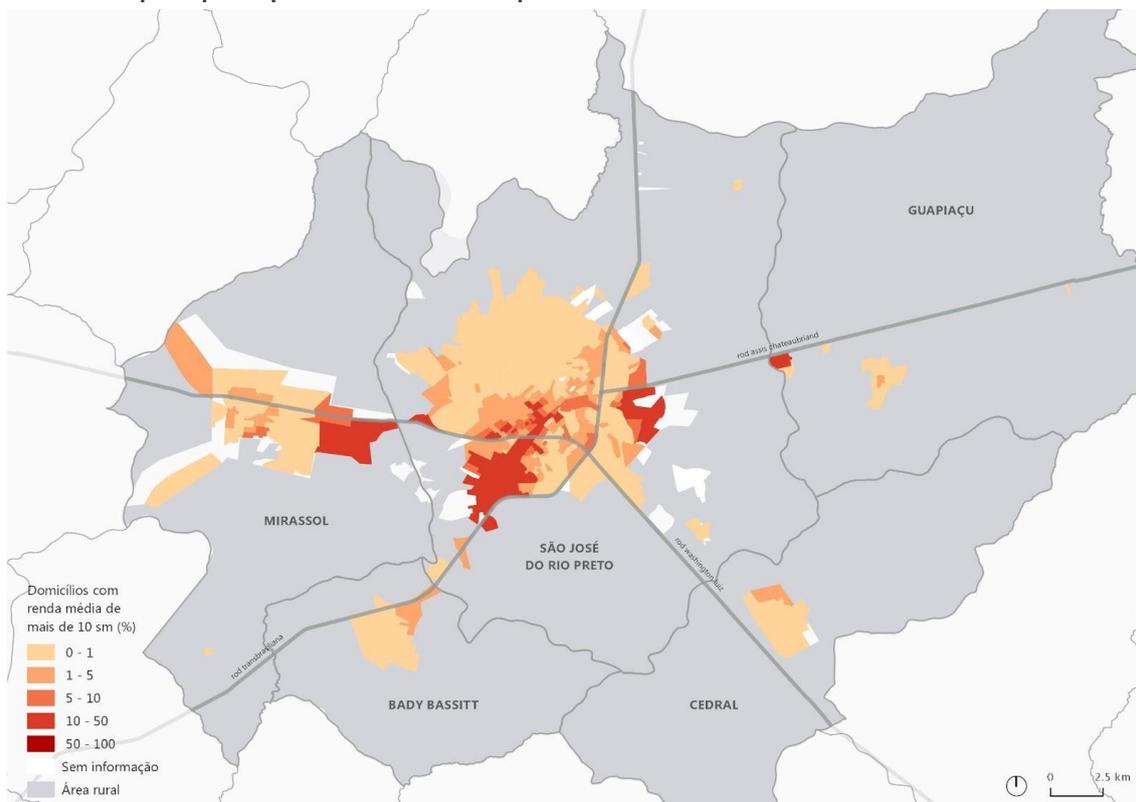
Em paralelo, assistiu-se à intensificação e especialização da ocupação voltada às atividades comerciais e de serviços na área central, a partir da década de 1970, acompanhada da verticalização residencial orientada aos segmentos de maior poder aquisitivo, tanto na área central quanto na Vila Redentora, localizada ao sul desta, delimitada pela rodovia Washington Luis, na década seguinte. Como aponta Vasconcelos (1992), o único ponto comercial “nobre” fora da área central era o Rio Preto Shopping Center, localizado na região sul, onde a partir do fim dos anos 1980 se conformaria o vetor de expansão dos “loteamentos fechados”, concentrando-se nessa porção do território os segmentos de mais alta renda, definindo uma tendência que perduraria pelas décadas seguintes. Esse shopping center, o primeiro da

região, constituiu-se como uma “âncora” ao desenvolvimento imobiliário da região, na qual o grupo que o administrava tinha interesses, uma vez que era proprietário de grandes glebas no entorno do empreendimento (Vasconcelos, 1992, p. 147). A análise específica sobre a cidade de Rio Preto se justifica, pois, maior cidade da aglomeração analisada, sua estrutura urbana influencia e condiciona a produção imobiliária contemporânea nos municípios do arranjo em mancha urbanizada contígua, concorrendo para a reestruturação urbana em âmbito regional, como mostraremos adiante.

Essa dinâmica de ocupação do espaço urbano, constituindo claros padrões de segregação, produziu uma clivagem socioterritorial em que se identifica o perfil de renda das distintas porções do território, desdobrando-se numa segmentação também do mercado imobiliário. Como vemos no mapa da Figura 5 a região centro-sul do município de São José do Rio Preto, especialmente a sul da rodovia Washington Luís, concentra os domicílios com renda per capita superior a 10 salários-mínimos. Outro ponto a destacar é a concentração de domicílios com esse perfil na porção leste de Mirassol, articulando-se a esse mesmo eixo rodoviário, e a leste da área urbanizada de Rio Preto, porção que concentra complexo de loteamentos fechados no município implantados por um mesmo grupo empresarial (Otero, 2016).

Nas primeiras décadas do século XXI este recorte geográfico notabilizou-se por uma intensa produção de espaço urbano, mais especificamente de novos parcelamentos do solo para fins urbanos. Entre 2010 e 2020, Rio Preto foi recordista no estado de São Paulo na aprovação de novos lotes urbanos, entre cidades de todos os portes populacionais. Mirassol, município que contava com menos de 50 mil residentes em 2000, aparece na 18ª posição no ranking estadual no mesmo período (Otero et. al., 2024). A fim de dimensionar essa produção e qualificar sua abrangência é importante salientar que, abrigando 79% da população dessa aglomeração, Rio Preto foi responsável por “apenas” 62% dos novos lotes aprovados. Esse dado permite visualizar a integração das dinâmicas fundiária nesse recorte; em Bady Bassitt foram aprovados 12.580 novos lotes entre 2000 e 2020, com uma população de 27.260 habitantes em 2022. Observa-se que a produção não se vincula, objetivamente, às necessidades locais isoladas desses municípios.

Figura 5 – AP de São José do Rio Preto em mancha urbana contígua - Mapa da concentração de domicílios com renda média per capita superior a 10 S.M em 2010 por setor censitário.

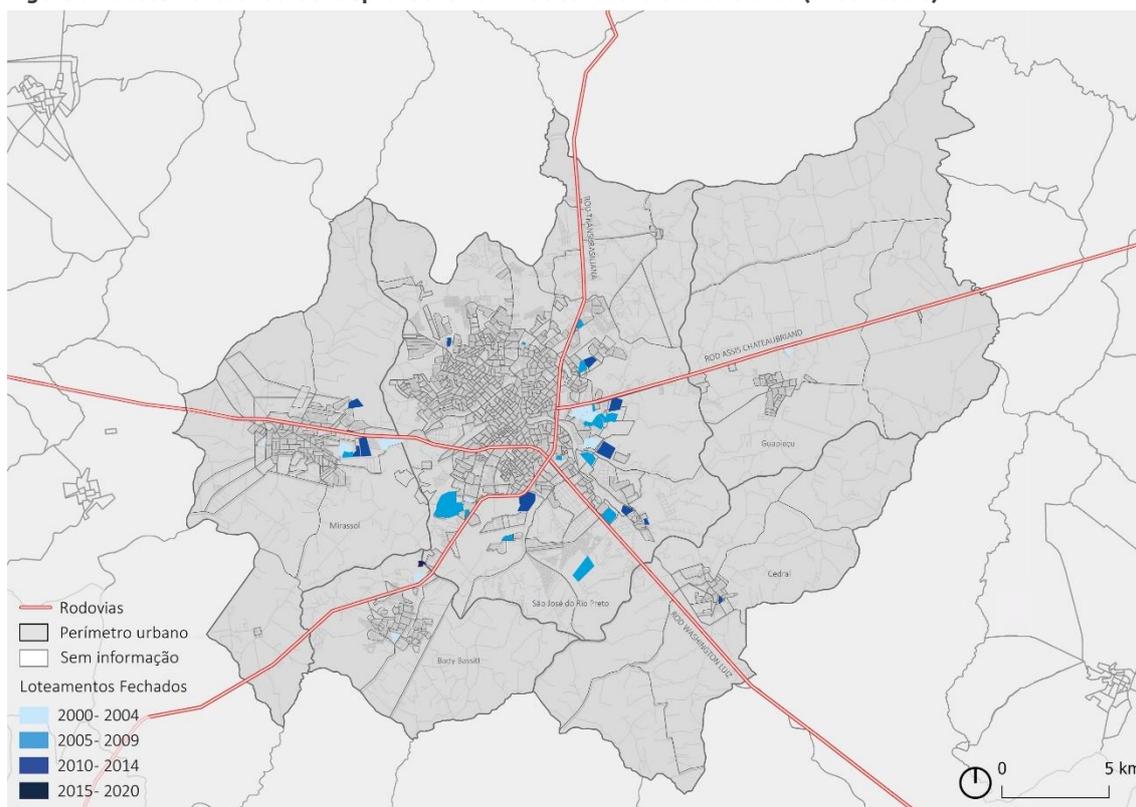


Fonte: IBGE, 2010. Elaborado por Marina Fodra.

Para proceder à análise acerca dos processos de reestruturação urbana nesse arranjo vamos nos ater à tipologia dos “loteamentos fechados”, orientada aos consumidores de mais alta renda. Nesses termos, foram aprovados em Rio Preto, entre 2000 e 2020, ao menos 12.594 lotes em “loteamentos fechados”, correspondendo a 19% do total. Em Mirassol essa proporção chegou a 27,5% dos lotes aprovados no período, representando 4.839 lotes dessa tipologia. Como podemos observar no mapa da Figura 6, há uma estreita relação entre os padrões de autosegregação dos estratos de mais alta renda e essa tipologia imobiliária no AP de Rio Preto ao longo dos últimos 20 anos.

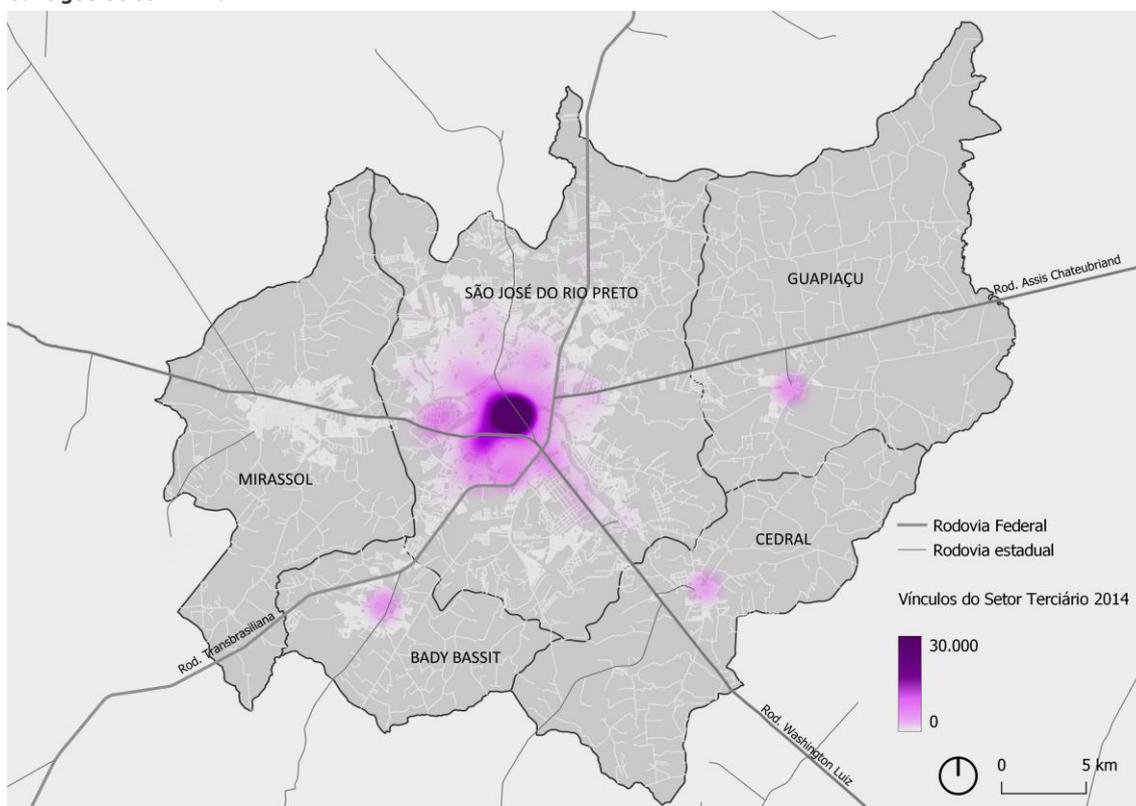
Além de destacar a integração do mercado imobiliário e fundiário no âmbito do AP em mancha contígua, objetiva-se identificar de que maneira a dinâmica imobiliária vem impactando a estrutura urbana, especialmente em termos de deslocamento/constituição de centralidades. Para tanto, utilizamos como *proxy* de identificação das centralidades no AP a espacialização da concentração dos vínculos empregatícios nesse recorte. Comparamos os dados territorializados para os anos de 2014 e 2022, buscando evidências de deslocamento das concentrações de empregos no período e de que modo se articulariam à produção de novos empreendimentos imobiliários. Como vemos nos mapas das Figuras 7 e 8, observa-se uma tendência de deslocamento dos empregos terciários no sentido do vetor sul do AP.

**Figura 6 – Loteamentos fechados aprovados no AP de SJRP entre 2000 e 2020 (1º semestre).**



Fonte: Grapohab. Elaborado por Ana Luiza Mói Crosara a partir de Rossi; Otero, 2022.

**Figura 7 – Mapa da concentração de vínculo empregatícios formais no setor terciário no AP em mancha urbana contígua de SJRP - 2014**



Fonte: Rais. Elaborado por Giuliano Gonzales. Editado pelos autores.

**Figura 8 – Mapa da concentração de vínculo empregatícios formais no setor terciário no AP em mancha urbana contígua de SJRP - 2022**



Fonte: Rais. Elaborado por Giuliano Gonzales. Editado pelos autores.

## ARRANJO POPULACIONAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

O Arranjo Populacional (AP) de São José dos Campos congrega seis municípios<sup>2</sup> que, em seu conjunto, abrigavam 1.057.242 moradores em 2022 (IBGE, 2016; Seade Censo 2022). Isso representou um crescimento demográfico de 27% em relação à população do mesmo contexto em 2000. Desses, 97,7% residem nos três municípios do arranjo que estabelecem relações de contiguidade em suas manchas urbanas: Caçapava, Jacareí e São José dos Campos. Nesse recorte específico, sobre o qual desenvolveremos análise mais detida, identificou-se uma população de 1.032.741 residentes em 2022, crescimento de cerca de 28,3% em relação à população de 2000: 805.336 habitantes. Também para o ano de 2022, contavam-se 422.140 domicílios nos cinco municípios do AP em mancha urbanizada contígua (Seade Censo 2022).

Em estudo desenvolvido pelo IBGE (2016), tomando por referência dados de 2010 e 2011, traçou-se o perfil econômico do Arranjo Populacional de São José dos Campos por setores econômicos. Aparece em posição destacada o setor da indústria com 44,6%, seguido dos serviços representando 34,6% do PIB regional.

Ainda assim, o perfil do emprego vincula-se mais fortemente ao setor de serviços, com predominância no terciário. Em 2022, os empregos formais nesse setor, incluindo aqueles na

administração pública, representavam 83,58% dos vínculos empregatícios, totalizando 841.024 empregos ativos. Esse dado indica um aumento em relação ao ano 2000, quando o setor terciário correspondia a 71,13% dos empregos formais (450.320 vínculos ativos). Apesar de um crescimento numérico durante o período analisado e de sua significativa contribuição para o PIB do AP - o que é particular deste em específico -, o emprego na indústria, embora tenha aumentado em termos absolutos, perdeu participação relativa no total de empregos formais, passando de 128.516 vínculos em 2000 (20,30%) para 132.048 em 2022 (13,12%) (RAIS/MTE). Esses dados reforçam a importância do setor terciário para a economia e a geração de renda na região, destacando seu papel como centro de prestação de serviços em escala regional.

O AP está situado a cerca de 78 km da capital do estado e a 345 km do Rio de Janeiro, sendo uma posição estratégica que o destaca como um importante ponto de conexão da malha rodoviária. Em São José dos Campos, a Rodovia Federal Presidente Dutra (BR-116) se destaca como um dos principais eixos viários do país, influenciando significativamente a organização urbana dos municípios da região e moldando o desenvolvimento imobiliário nas últimas décadas, como abordaremos a seguir. Outra importante via de acesso à capital paulista é a Rodovia Carvalho Pinto, que se conecta com a Rodovia Ayrton Senna. Além disso, a ligação com o litoral paulista é facilitada pela Rodovia dos Tamoios.

A expansão urbana possui forte ligação com a presença das vias de transporte não apenas no AP como no Vale do Paraíba como um todo e foi impulsionada por investimentos estaduais e federais. O município de maior expressão nesse contexto é o de São José dos Campos e sua atuação é protagonista na expansão da região.

São José dos Campos (SJC) foi, durante o século XX, uma cidade conhecida pelo tratamento à tuberculose, tendo até 1977 a condição de prefeitura sanitária. Essa condição possibilitou que o município investisse principalmente em infraestrutura e saneamento básico, primordiais para a atração de investimentos industriais (Buonomo, 2011). Esses investimentos foram impulsionados pela instalação do CTA (Centro Técnico de Aeronáutica) e ITA (Instituto de Tecnologia e Aeronáutica), em conjunto com a inauguração da Rodovia Presidente Dutra, na década de 1950, possibilitando um acesso expresso entre as capitais Rio de Janeiro e São Paulo, cujos centros industriais se encontravam saturados (Buonomo, 2011).

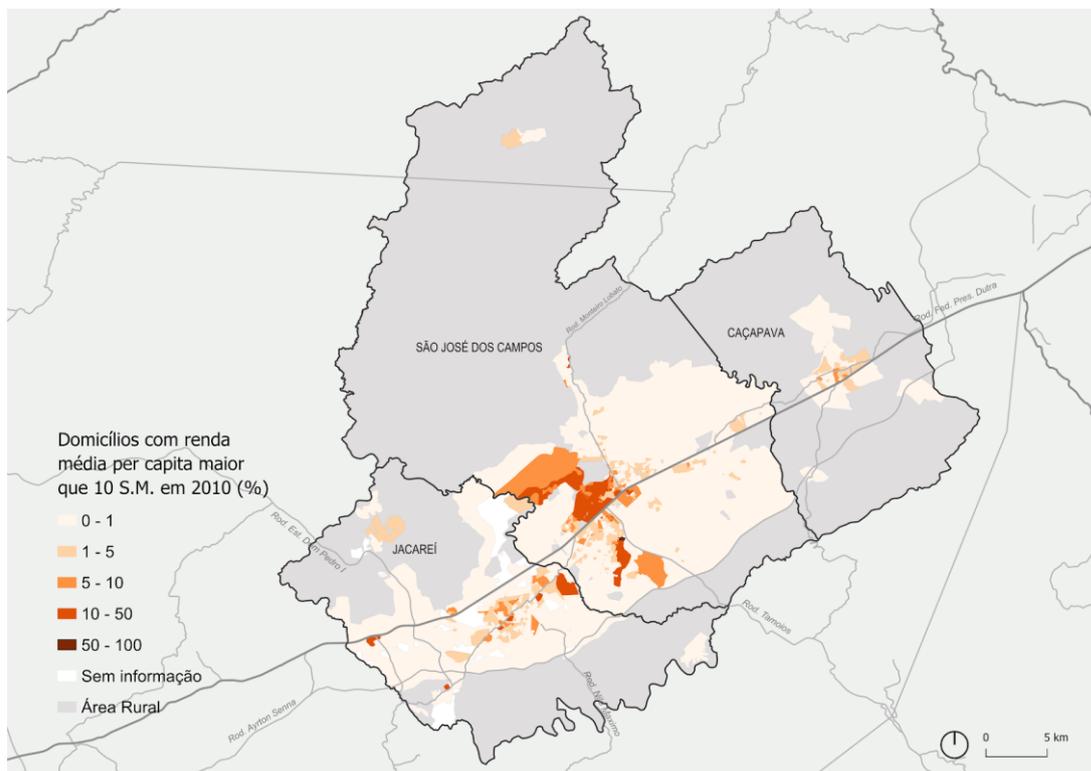
A Via Dutra possui papel essencial na conformação do território urbano do AP, servindo como eixo estruturador da mancha urbanizada. Ao impulsionar loteamentos que ultrapassavam os núcleos urbanos buscando proximidade com as indústrias, "criou-se uma verdadeira faixa industrializada, intercalada por loteamentos residenciais sem qualquer infraestrutura. Além disso, muitas vezes invadia áreas produtivas da Zona Rural de maneira esparsa e descontínua" (Costa, 2007, p. 86).

Já em 1970, 20 anos após a inauguração da Dutra, Caçapava, Jacareí e SJC, bem como Taubaté e Pindamonhangaba, possuíam interligação urbana através da rodovia e as margens já estavam ocupadas por núcleos dispersos ao longo do eixo (Reis Filho, 2006 *apud* Costa,

2007). Atualmente essa estrutura se mantém e as periferias das cidades se encontram formando uma mancha urbana contígua. Além disso a presença das Rodovias Carvalho Pinto e Tamoios também influenciaram a expansão urbana: a primeira, no início da década de 2000, apresentava núcleos dispersos de ocupação com grandes vazios urbanos; já a segunda não atraiu tanta ocupação, devido à tangência com o CTA e barreiras geográficas.

A clivagem socioterritorial do AP, resultado dessa expansão, é observada a partir de 1984 quando começam a surgir loteamentos clandestinos ao norte do município (Costa, 2007) região com menor concentração de domicílios com alta renda per capita por domicílio em 2010. Já a oeste e centro de SJC observa-se a presença expressiva de domicílios com renda per capita superior a 10 salários-mínimos, bem como a presença de “loteamentos fechados” de alto padrão (Figuras 9 e 10) - como o Urbanova -, enquanto a região sul do município foi se expandindo por meio de loteamentos irregulares atraídos pelo baixo valor da terra.

**Figura 9 – AP de São José dos Campos em mancha urbana contígua - Mapa da concentração de domicílios com renda média per capita superior a 10 S.M em 2010 por setor censitário.**



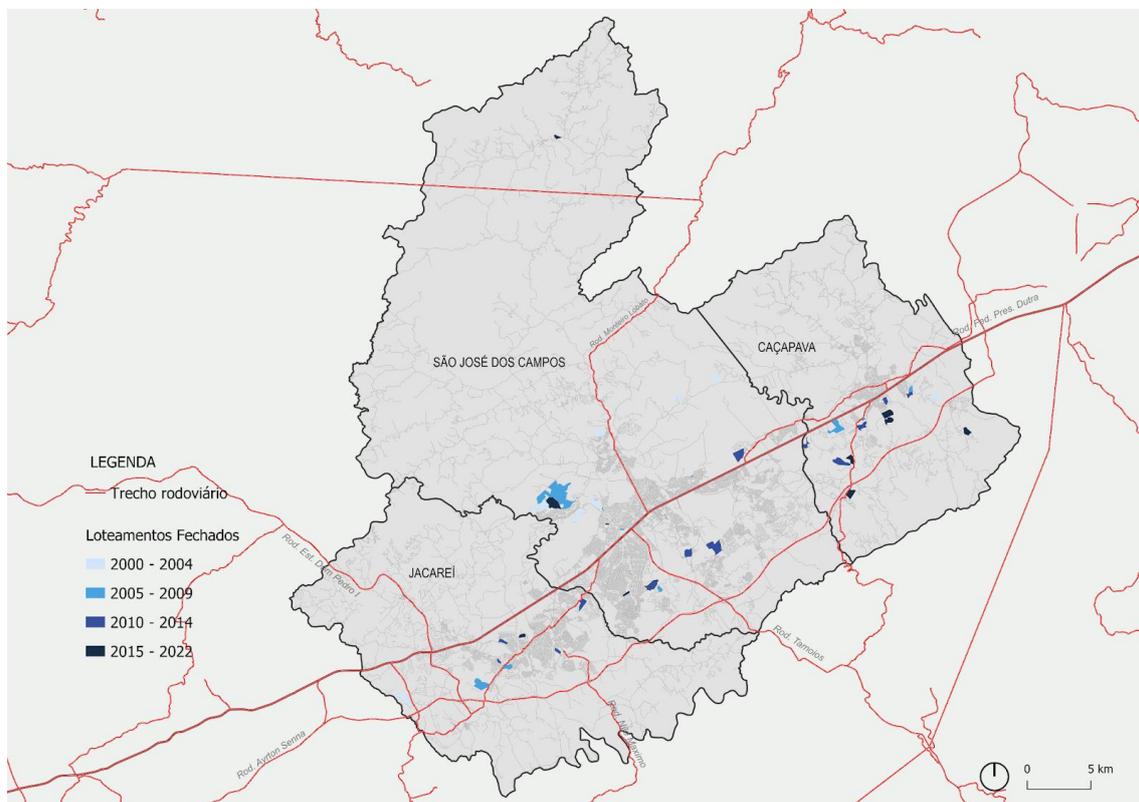
Fonte: IBGE, 2010. Elaborado por Luma Dourado.

Embora o crescimento populacional na região não tenha sido expressivo durante o período analisado, a produção imobiliária aumentou de forma significativa, indicando um possível descolamento em relação à demanda efetiva por habitação. De acordo com o Graprohhab, São José dos Campos, que concentrava 65,8% da população do AP em 2022, respondeu por 45,5% dos lotes aprovados. Caçapava, com uma população de 96.117 habitantes em 2022, a menor

dentre os municípios estudados, aprovou 16.125 novos lotes entre 2000 e 2022, correspondendo a 31% da produção total. Jacareí foi responsável por 23,5% dessa produção, com 12.216 lotes. A expressiva criação de loteamentos em Caçapava reflete o avanço do processo de valorização e ocupação territorial impulsionado por São José dos Campos. Essa relação é evidenciada na posição desses loteamentos, que se articula ao centro do núcleo do AP, mais que ao centro de cada cidade (Figura 10). Isso denota uma integração dos mercados fundiário e imobiliário na região, estruturados espacialmente pela rodovia Dutra.

Para analisar os processos de reestruturação urbana nesse contexto, focaremos na tipologia dos "loteamentos fechados", voltados para consumidores de alta renda. Em Caçapava, entre 2000 e 2020, foram aprovados pelo menos 7.190 lotes em loteamentos fechados, representando 15,6% do total de loteamentos identificados no AP<sup>3</sup>, superando em 710 unidades o número de lotes em loteamentos abertos. Nos outros municípios, embora a quantidade de lotes em empreendimentos fechados seja menor do que em empreendimentos abertos, ainda é significativa. Em São José dos Campos, por exemplo, foram identificados 17.256 lotes em 33 loteamentos abertos e 6.435 lotes em 21 empreendimentos fechados. Já em Jacareí, apesar de ter uma população quase três vezes maior que Caçapava, foi mapeada uma quantidade semelhante de lotes em empreendimentos abertos, distribuídos em 9 loteamentos. Quanto aos loteamentos fechados, Jacareí aprovou 2.094 lotes, divididos em 8 empreendimentos.

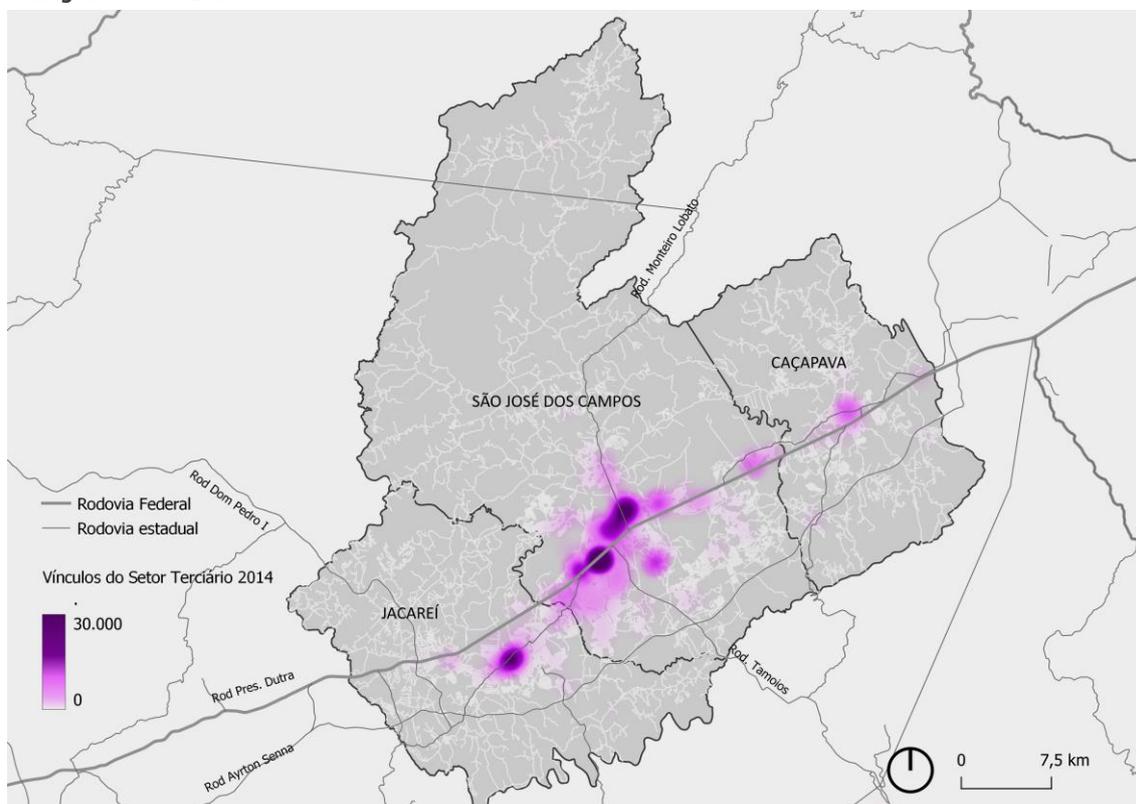
**Figura 10 – Loteamentos fechados aprovados no AP de SJC entre 2000 e 2022.**



Fonte: Graprohab. Elaborado por Luma Rocha Dourado.

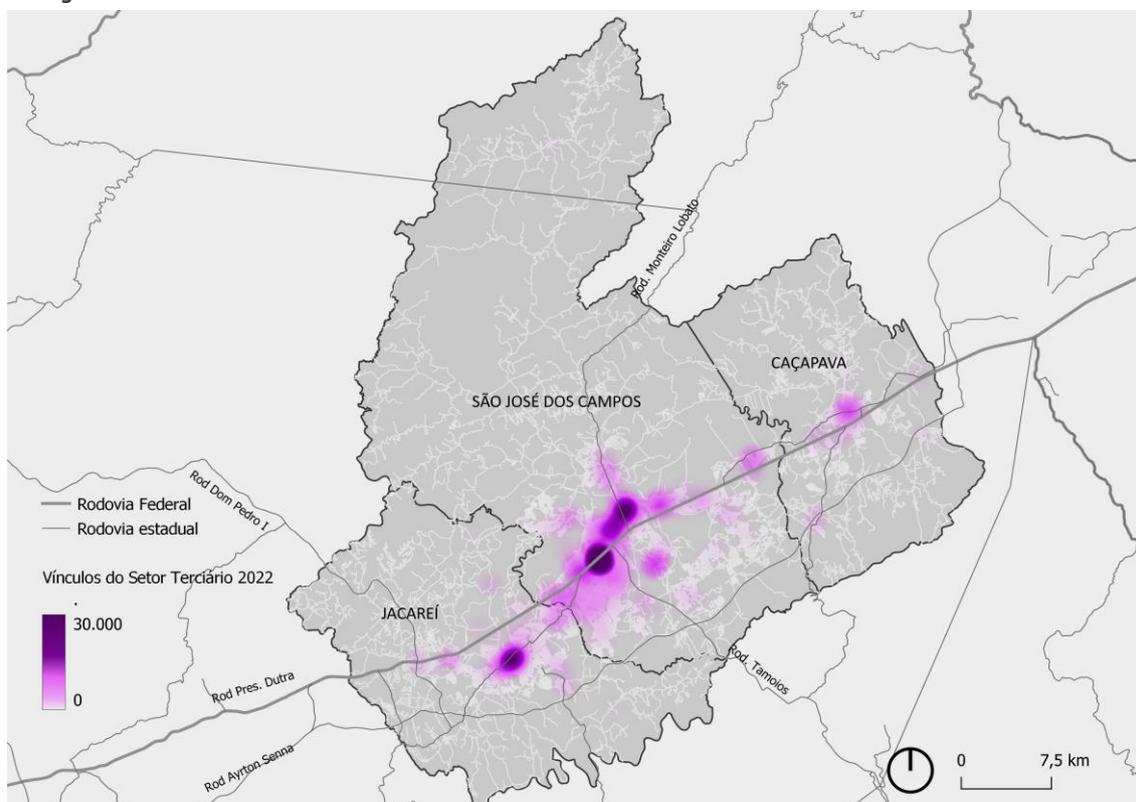
Além de analisar a integração entre os mercados imobiliário e fundiário na área contígua do AP, o estudo busca entender como a dinâmica imobiliária está afetando a estrutura urbana, especialmente em relação ao surgimento e deslocamento das centralidades. Para isso, utilizamos a concentração de vínculos empregatícios no setor terciário como *proxy* para identificar essas centralidades. Foram comparados os dados territoriais de 2014 e 2022, com o objetivo de encontrar evidências de mudanças nas concentrações de empregos e entender como essas alterações se conectam com o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários. Como vemos nos mapas das Figura 11 e 12, nesse AP, diferentemente dos demais abordados neste artigo, não se observa claramente uma mudança de distribuição dos empregos. Em 8 anos há o reforço da centralidade em São José dos Campos. Embora ainda necessite de estudos complementares, a estagnação pode ser explicada devido às características topográficas e ambientais da região do Vale do Paraíba – representado pelo vale fluvial e pelo caráter industrial e militar historicamente marcante do AP (Costa, 2007). Neste caso, a estrutura do AP, diferentemente dos demais, é linear e acompanha a rodovia Presidente Dutra, o que pode indicar um constrangimento à expansão radial em setores de círculo da mancha urbana (Villaça, 2001), comum aos demais arranjos.

**Figura 11 – Mapa da concentração de vínculo empregatícios formais no setor terciário no AP em mancha urbana contígua de SJC - 2014**



Fonte: Rais. Elaborado por Giuliano Gonzales. Editado pelos autores.

Figura 12 – Mapa da concentração de vínculo empregatícios formais no setor terciário no AP em mancha urbana contígua de SJC - 2022



Fonte: Rais. Elaborado por Giuliano Gonzales. Editado pelos autores.

## ARRANJO POPULACIONAL DE SOROCABA

O Arranjo Populacional (AP) de Sorocaba é composto por cinco municípios<sup>4</sup> que, em conjunto, possuem 945.097 habitantes (IBGE, 2016; Seade Censo 2022), o que representa um crescimento demográfico de 43% em relação à população em 2000. Dos municípios, 4 se apresentam em mancha urbanizada contígua: Sorocaba, Alumínio, Araçoiaba da Serra e Votorantim, recorte este que trabalharemos na análise. O AP em mancha contígua apresentava uma população de 901.349 habitantes em 2022, crescimento de 44% em relação à população no ano 2000 (624.461). Além disso, o número de domicílios no AP também teve crescimento: de 170.194 domicílios, em 2000, para 384.104, em 2022 (Seade População).

No que diz respeito à economia do AP, o setor de serviços é o mais representativo, traço comum aos demais APs, respondendo por 40,3% do PIB regional, excluindo os serviços de administração pública. Em seguida, destaca-se o setor industrial, com uma participação de 33,4%, evidenciando a continuidade da sua importância na economia local (IBGE, 2016).

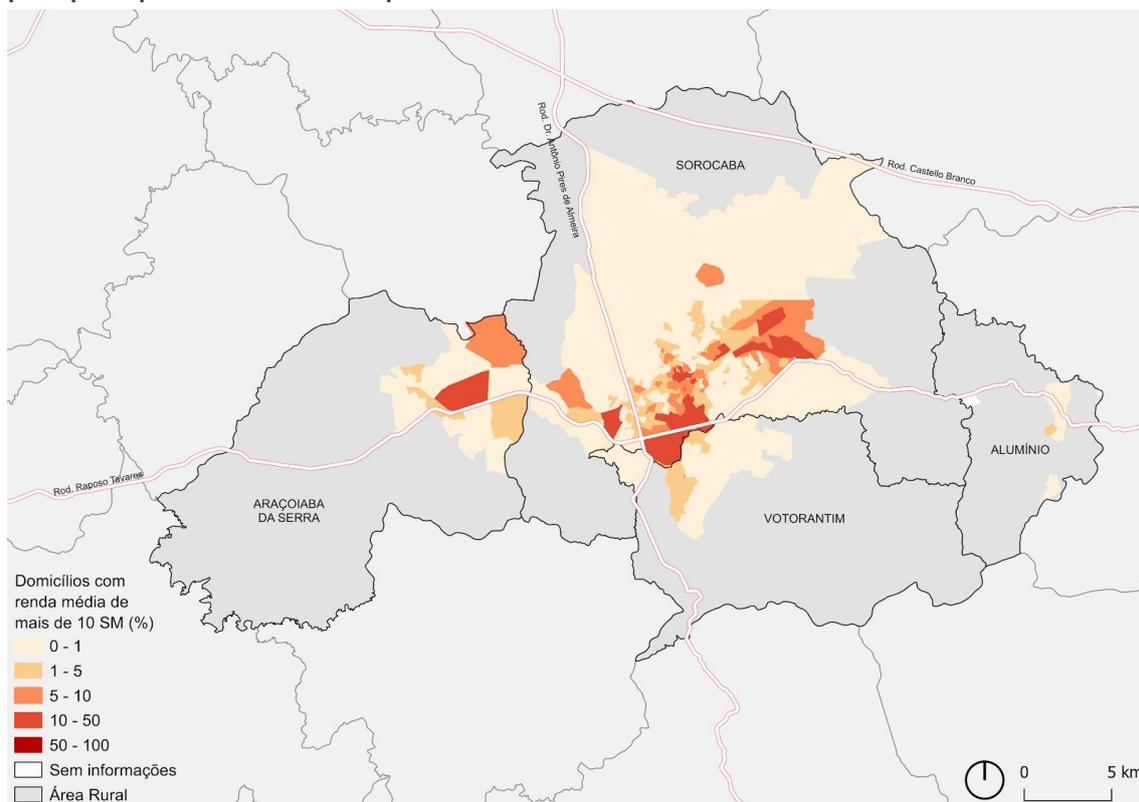
Tais características econômicas se apresentam na composição de empregos da região também, sendo que em 2022 os empregos no setor terciário (conjugando serviços e administração pública) representavam 75,9% dos vínculos empregatícios (726.206 em números absolutos), um aumento expressivo se comparado ao ano de 2000, de 274%

(264.292 vínculos empregatícios). Esse aumento ocorre concomitantemente com a diminuição da importância dos setores industriais na região, que em 2000 representavam 15,28% (49.664 em números absolutos) dos vínculos ativos, caindo em 2022 para 12,71% do total de empregos (88.300 vínculos). Tal como foi visto nos outros APs, o setor terciário é o mais relevante economicamente e segue em uma tendência de crescimento, destacando o território como polo prestador de serviços em escala regional.

O caráter territorial e econômico do AP é muito influenciado pela malha rodoviária regional ao buscar conectar as cidades do interior paulista com a capital do estado, que se encontra a aproximadamente 98 km da cidade-polo de Sorocaba. A principal ligação se dá pela Rodovia Raposo Tavares (SP-270), que atravessa os quatro municípios aqui analisados; pela Rodovia Santos Dumont (SP-075), ligação com a metrópole de Campinas e eixo estruturador no sentido Norte-Sul dos municípios de Sorocaba e Votorantim; e a Rodovia Castello Branco (BR-374), que também estrutura os eixos de expansão atuais da cidade de Sorocaba a norte.

No decorrer do século XX consolidou-se um padrão de segregação urbana que orientou a construção de conjuntos habitacionais e loteamentos voltados a uma população de mais baixa renda em regiões periféricas da cidade, áreas carentes de infraestrutura e serviços urbanos. Concomitantemente, um eixo de expansão de loteamentos fechados e condomínios de alto padrão orientou-se para a porção sul do território sorocabano em direção a Votorantim, configurando uma conurbação urbana entre as cidades. Esse movimento veio acompanhado da implantação de grandes equipamentos comerciais, como os shoppings centers, como o Panorâmico Power Center e o Iguatemi Esplanada.

**Figura 13 – AP de Sorocaba em mancha urbana 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 de Melo Galafazzi.

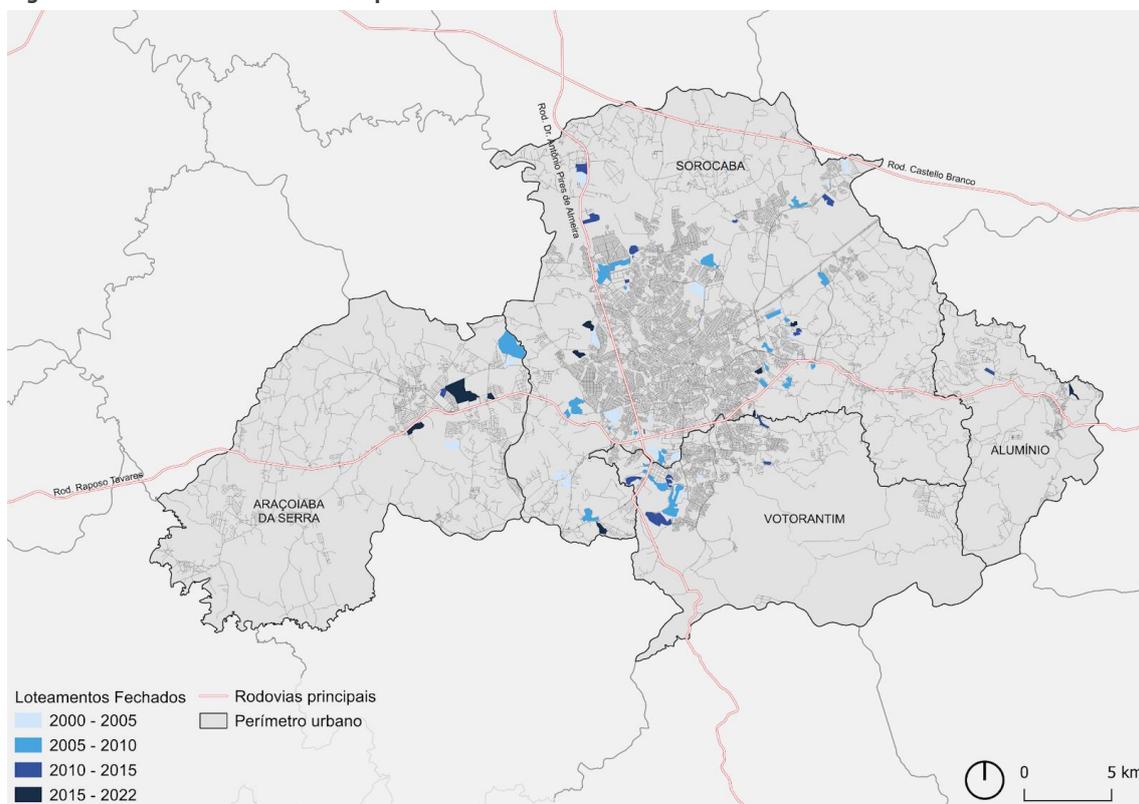
Essa dinâmica se refletiu numa clivagem socioterritorial que se vê refletida na estruturação urbana da cidade, como demonstrado na Figura 13. A Rodovia Raposo Tavares aparece como orientador desse vetor de expansão, agrupando as riquezas na região centro-sul de Sorocaba, transbordando para o município de Votorantim, expandindo-se para leste do município de Sorocaba, em região de “chácaras de lazer”, terminologia que consta do próprio Plano Diretor do município. Destaca-se também o município de Araçoiaba da Serra, a oeste, que apresenta concentração de domicílios com renda per capita superior a 10 salários-mínimos ao longo do mesmo eixo viário, com uma grande concentração da tipologia de “loteamentos fechados” (Figura 13).

O AP de Sorocaba vem se destacando pela intensa produção imobiliária no início do século XXI. Entre 2000 e 2022, no AP foram aprovados 209 loteamentos, totalizando 73.548 lotes. Alumínio, o menor município do recorte, que contava com uma população de 16.839 habitantes em 2010, assistiu à aprovação de 1.177 novos lotes. Em Araçoiaba da Serra foram aprovados 4.603 novos lotes. Sorocaba foi palco da aprovação de 57.115 lotes entre 2000 e 2022. Finalmente, Votorantim aprovou 10.653 novos lotes no período.

Também é relevante ressaltar a preponderância da tipologia de loteamentos fechados em relação à totalidade de empreendimentos construídos no AP. Em Alumínio foram 810 lotes em “loteamentos fechados”, 68% do total no município. Em Araçoiaba da Serra, foram 2.152

lotes, proporcionalmente 46% de todos os lotes aprovados no período. Na cidade de Sorocaba foram aprovados ao menos 17.196 lotes em loteamentos fechados no período 2000 a 2022, correspondendo a 30% dos total de lotes aprovados. Já em Votorantim, estes representaram 4.541 lotes, correspondendo a 42% do total. Como pode ser observado na Figura 14, os padrões locais dos novos "loteamentos fechados" implantados no período vão orientar-se às regiões historicamente ocupadas pelos estratos de mais alta renda o que, no presente caso, estabelece uma articulação com a infraestrutura rodoviária representada pela rodovia Raposo Tavares.

**Figura 14 – Loteamentos fechados aprovados no AP de Sorocaba entre 2000 e 2022.**

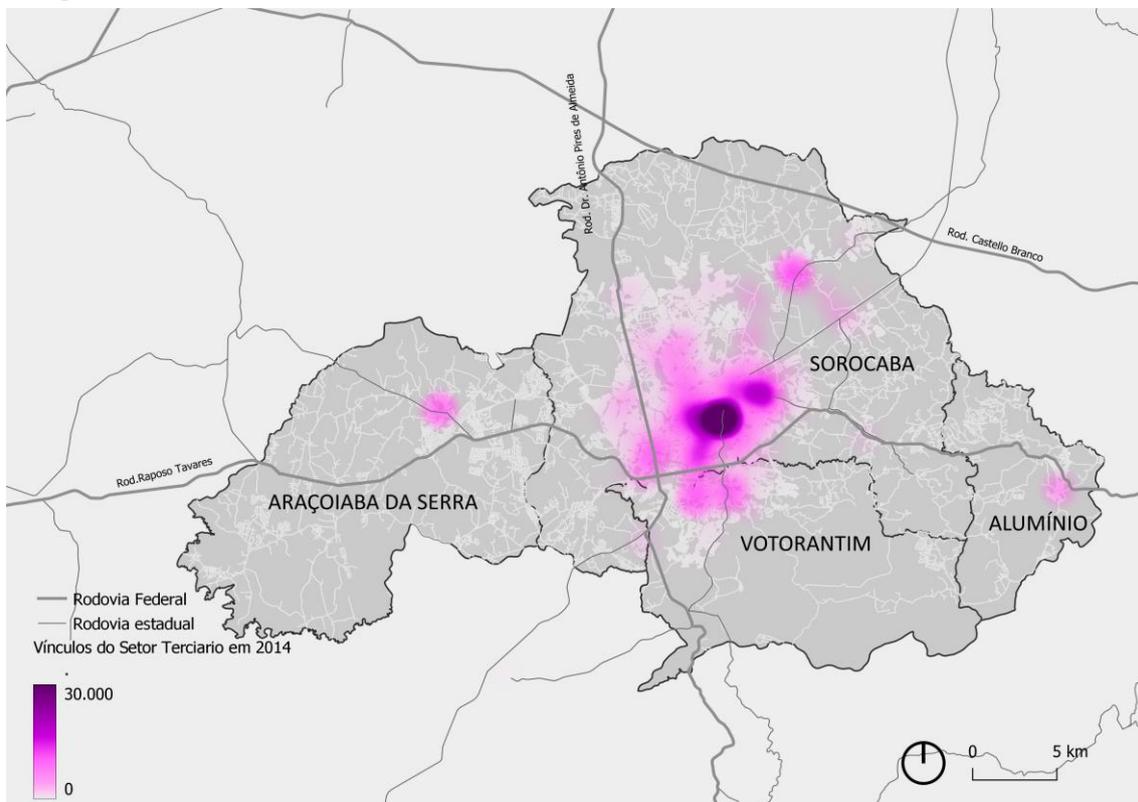


Fonte: Grapohab. Elaborado por Paula de Melo Galafazzi.

Essa expressiva produção imobiliária em termos de novos parcelamentos do solo provocou a expansão da mancha urbanizada, de forma articulada e integrada na escala da aglomeração urbana, em níveis bastante superiores àqueles passíveis de serem identificados com relação às aparentes necessidades por moradia. Interessa-nos, aqui, analisar em que medida essa produção concorreu para a promoção da reestruturação dessa área urbanizada. Mais especificamente, buscaremos identificar os impactos dessa produção no deslocamento das centralidades no território, articulados dialeticamente pelos "loteamentos fechados" e a concentração de postos de trabalho no setor terciário.

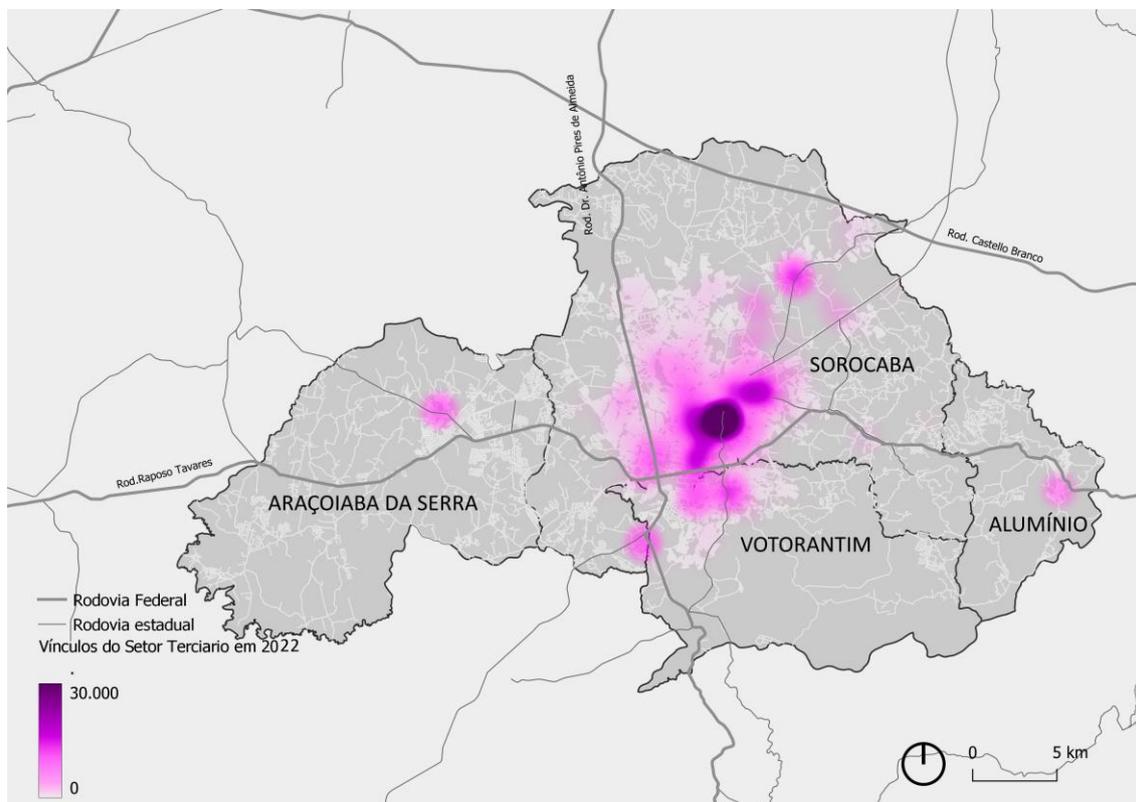
Comparando-se os dados territorializados da concentração de vínculos empregatícios nos setores terciário nos anos de 2014 e 2022 (Figuras 15 e 16), percebe-se um deslocamento das concentrações desses postos de trabalho em direção à zona sul, área historicamente estabelecida como zona de concentração da população de mais alta renda da cidade de Sorocaba e, mais recentemente, como frente de expansão da tipologia “loteamento fechado”, indicando uma tendência de deslocamento de centralidades acompanhando o movimento de expansão imobiliária nas últimas décadas.

**Figura 15 – Mapa da concentração de vínculo empregatícios formais no setor terciário no AP em mancha urbana contígua de Sorocaba - 2014**



Fonte: Rais. Elaborado por Giuliano Gonzales. Editado pelos autores.

Figura 16 – Mapa da concentração de vínculo empregatícios formais no setor terciário no AP em mancha urbana contígua de Sorocaba - 2022



Fonte: Rais. Elaborado por Giuliano Gonzales. Editado pelos autores.

## DINÂMICAS COMPARTILHADAS NOS PROCESSOS DE REESTRUTURAÇÃO URBANA

Os quatro estudos de caso apresentados permitem identificar algumas regularidades e padrões nas lógicas que regem a produção do espaço contemporâneo nesses contextos; ao mesmo tempo, algumas singularidades de cada caso podem ser identificadas.

Em primeiro lugar é importante destacar que a atividade imobiliária ultrapassa largamente as demandas aparentes por espaço urbano em todos esses municípios, com especial relevância aos níveis de produção nas menores cidades de cada aglomeração. Os indicadores demográficos dos últimos censos não apontam para um crescimento populacional significativo desses centros urbanos. O que estaria condicionando, então, essa aparente superprodução imobiliária? É nossa hipótese que os níveis de produção imobiliária só podem ser devidamente apreendidos ao abarcar a escala do AP em mancha urbanizada contígua.

Ao analisarmos a tipologia “loteamento fechado” nesses APs, mercadoria orientada aos estratos de mais alta renda de suas sociedades locais, foi possível inferir que essa produção se articula à cidade-polo de cada arranjo, respondendo às lógicas históricas que a estruturaram. Desse modo, verifica-se uma correspondência dos novos empreendimentos aprovados e implantados na escala do AP de forma coerente às suas clivagens

socioterritoriais e às dinâmicas imobiliárias da centralidade regional. Desse modo, observa-se uma profunda integração dos mercados fundiário e imobiliário locais, coordenados a partir da cidade-polo.

Um segundo elemento a ser destacado nessa análise é a grande importância das infraestruturas rodoviárias na expansão dos “loteamentos fechados” e na integração dos mercados fundiários. A rodovia Engenheiro João Batista Cabral (BR-369), no caso do AP de Bauru; as rodovias Washington Luís (SP-310) e Rodovia Transbrasiliana (BR-153), no AP de SJRP; a rodovia Presidente Dutra (BR-116), no AP de SJC; e a rodovia Raposo Tavares (SP-270) no AP de Sorocaba convertem-se em elementos estruturadores da aglomeração, infraestruturas-chave para a expansão imobiliária em cada um desses territórios.

O binômio automóvel particular-loteamento fechado vai alimentar o processo de fragmentação do território nesse momento, modificando os fluxos e estabelecendo novas relações com a cidade pré-existente e com as novas centralidades que surgem como demandas dessa nova lógica de viver e de circular: shopping centers e grandes hipermercados, com seus grandes pátios de estacionamento, ofertam a infraestrutura necessária a essa nova lógica.

Aqui interessa identificar de que maneira essa mercadoria que se consolidou no período recente – o “loteamento fechado” – vem impactando a própria configuração das centralidades nesses territórios. Tomamos como *proxy* de leitura de centralidades o mapeamento da concentração de empregos formais no setor terciário da economia em cada um dos APs, para os anos de 2014 e 2022. Ainda que os oito anos de intervalo sejam limitados para identificar mudanças significativas, barreira imposta pelas informações disponíveis, algumas considerações podem ser feitas. Nos casos de Bauru, São José do Rio Preto e Sorocaba foram identificados deslocamentos na concentração dos empregos, a par do deslocamento dos empreendimentos, na mesma direção. O que surpreende é o fato desse movimento já ter se tornado visível em tão curto período.

O caso do AP de São José dos Campos apresenta peculiaridades. É notável a importância estrutural da rodovia Presidente Dutra, que cruza e organiza a mancha urbanizada de sudoeste a nordeste. A rodovia corre paralela ao rio Paraíba do Sul, elemento natural que impõe um significativo constrangimento à urbanização. Além disso, ao longo da rodovia encontram-se implantados grandes equipamentos industriais e institucionais, como a Revap – Refinaria Henrique Lage, o ITA – Instituto Tecnológico da Aeronáutica e o INPE – Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais. O que chama a atenção no caso desse AP é a “aparente” liberdade dos empreendedores nas escolhas locacionais dos “loteamentos fechados” no período recente, em que estes vão ser implantados largamente em Caçapava, outrora cidade destinada a mercadorias voltados a estratos de mais baixa renda. Nossa interpretação, no entanto, vincula essa expansão a nordeste desse produto, por um lado, à existência de terras mais baratas nessa porção do AP, permitindo maior extração de renda e, por outro, à relação de acessibilidade estabelecida pela própria rodovia, elemento central à definição das

localizações dos novos empreendimentos. Desse modo, ainda que se verifiquem particularidades nesse caso quanto às decisões locacionais dos empreendedores, essa produção obedece às mesmas determinantes vistas nos demais casos, mostrando-se relevante a relação com a centralidade regional por meio da conexão rodoviária.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O artigo em tela apresenta resultados parciais de um conjunto de pesquisas voltado à análise da produção do espaço no interior paulista, mais especificamente nas Capitais Regionais B, palcos de uma expressiva atividade imobiliária no período recente. Essa produção vem promovendo uma ampla reestruturação desses territórios, não se restringendo aos limites municipais dessas cidades, mas articulando o mercado de terras na escala da aglomeração urbana de seus respectivos Arranjos Populacionais, notadamente naquelas cidades que estabelecem relações de contiguidade entre suas manchas urbanizadas.

Os resultados aqui expostos permitem identificar que esse mercado imobiliário se articula na escala da aglomeração, tendo como referência a centralidade regional definida pela cidade-polo. Desse modo, compreender as relações estabelecidas entre essas cidades coloca-se como um desafio do conhecimento, para o que este trabalho espera ter contribuído ao seu desvendamento.

O atual estágio das conclusões aqui apresentadas permite estabelecer uma agenda de pesquisa que julgamos pertinente ao entendimento dessas dinâmicas, ensejando o desenvolvimento de investigações futuras.

Acreditamos que a análise articulada entre as dinâmicas econômicas e a atividade imobiliária – enquanto parte expressiva dessa dinâmica – aporta pistas promissoras para a análise dos casos estudados. A investigação das dinâmicas do emprego, especialmente do setor terciário, quando analisada em perspectiva histórica e espacial, pode permitir visualizar o avanço de processos de reestruturação urbana e suas lógicas em cada contexto.

Além disso, acreditamos que é de fundamental importância compreender quem são e quais as formas de atuação dos agentes produtores do espaço urbano. Se a produção se descola das demandas aparentes por espaço urbano nesses territórios, faz-se necessário investigar de que maneira os interesses desses agentes vêm impulsionando a urbanização, reestruturando o espaço e viabilizando grandes ganhos econômicos. Com o avanço das investigações, esperamos contribuir para a ampliação da compreensão do processo de urbanização no Brasil contemporâneo a partir desses territórios específicos.

## REFERÊNCIAS

- ALVES, J.X.S. **Voçorocas do Poder Público**: na lei, na forma e gestão urbana da “cidade sem limites”. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – FAU-USP. São Paulo, 2001.
- BUONOMO, D.O. **PLANO DIRETOR E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**. 2011. 101 f. Monografia (Especialização em Gestão Pública Municipal) – ITFPR. Curitiba, 2011.
- CALDEIRA, T. **Cidade de Muros**. São Paulo: Edusp; Ed. 34, 2000.
- CAPELOZZA, A.C.A. “Produção Habitacional no Processo de Urbanização de Bauru (1950-2010): a estruturação da cidade a partir das habitações populares e de alta renda”. In: **Anais do III Enanparq**. São Paulo: Mackenzie; PUCCampinas, 2014.
- 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.
- COSTA, P.E.O. **Legislação urbanística e crescimento urbano em São José dos Campos**. Dissertação (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – FAU-USP. São Paulo, 2007.
- FARIA, C.A.C. **Desenvolvimento Econômico e Urbanização**: estudo de caso de Bauru - 1960/85. Trabalho de Conclusão de Curso (Economia). Campinas: IE/Unicamp, 1988.
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Regiões de Influência das Cidades - 2018**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Arranjos Populacionais e Concentrações Urbanas do Brasil**. Rio de Janeiro: IBGE, 2016.
- LOSNAK, C. **Polifonia urbana**: imagens e representações – Bauru 1950-1980. Bauru: Edusc, 2004.
- OTERO, E. **Reestruturação urbana em cidades médias paulistas**: a cidade como negócio. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – FAU-USP. São Paulo, 2016.
- OTERO, E.; CROSARA, A.L.M.; DOURADO, L.R.; GALAFAZZI, P.M. “Produção do Espaço e Atividade Imobiliária em Aglomerações Urbanas Não-Metropolitanas do Estado de São Paulo, Brasil”. In: **Anais do XVIII Seminário Internacional de la RII**. Bahía Blanca: RII, 2024.
- 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), 2022, v. 20, p. 1-18.

SEADE. **Seade Censo 2022**. Disponível em <https://censo2022.seade.gov.br/>. Recuperado em 25 de março de 2024.

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. Urbanização Difusa e Cidades Dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas. *In*: [REIS, N.G.] (Org.). **Sobre Dispersão Urbana**. São Paulo: Via das Artes, 2009.

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; GÓES, E.M. **Espaços Fechados e Cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Ed. Unesp, 2013.

VASCONCELOS, L.A.T. **Desenvolvimento Econômico e Urbanização nas Regiões Administrativas de São José do Rio Preto e de Araçatuba**. Dissertação (Mestrado em Economia). Campinas: IE/Unicamp, 1992.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Nobel, 2001.

## NOTAS

---

<sup>1</sup> Bady Bassitt, Bálamo, Cedral, Guapiaçu, Ipiguá, Jaci, Mirassol, Mirassolândia, Neves Paulista, Nova Aliança, São José do Rio Preto e Uchoa.

<sup>2</sup> Caçapava, Jacareí, Jambeiro, Monteiro Lobato, Santa Branca e São José dos Campos.

<sup>3</sup> Dos 52.032 lotes aprovados que constam na base de dados do GRAPROHAB, o presente estudo identificou e espacializou 45.943 lotes no AP em 99 loteamentos, do total de 108 listados. A diferença pode ser creditada por loteamentos aprovados que não foi possível identificar devido a endereços incompletos, bem como loteamentos não implantados. O mapeamento reporta-se apenas a loteamentos efetivamente implantados até novembro de 2024.

<sup>4</sup> Alumínio, Araçoiaba da Serra, Salto de Pirapora, Sorocaba e Votorantim.