



urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana

ISSN: 2175-3369

Pontifícia Universidade Católica do Paraná

Otero, Estevam Vanale; Fodra, Marina Gonçalves  
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, vol. 14, 2022, pp. 1-22  
Pontifícia Universidade Católica do Paraná

DOI: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.014.e20210306>

Disponível em: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=193173030027>

- Como citar este artigo
- Número completo
- Mais informações do artigo
- Site da revista em [redalyc.org](https://www.redalyc.org)

UABEM [redalyc.org](https://www.redalyc.org)

Sistema de Informação Científica Redalyc  
Rede de Revistas Científicas da América Latina e do Caribe, Espanha e Portugal  
Sem fins lucrativos acadêmica projeto, desenvolvido no âmbito da iniciativa  
acesso aberto



# A produção imobiliária residencial na região de São José do Rio Preto 2000-2019: um olhar a partir do Programa Minha Casa Minha Vida

*The residential real estate production in the São José do Rio Preto region 2000-2019: a view from Minha Casa Minha Vida Program*

Estevam Vanale Otero <sup>[a]</sup> , Marina Gonçalves Fodra <sup>[b]</sup> 

[a] Universidade de São Paulo (USP), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, SP, Brasil

[b] Universidade de São Paulo (USP), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, SP, Brasil

**Como citar:** Otero, E. V., & Fodra, M. G. (2022). 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*, 14, e20210306. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.014.e20210306>

## Resumo

Em contraste com as tendências observadas nas grandes metrópoles – em especial aqui considerada a cidade de São Paulo –, os municípios do interior paulista demonstram, no decorrer das duas últimas décadas, uma dinâmica de produção imobiliária notável, que se caracteriza pelo descompasso entre o número de imóveis produzidos e a demanda efetiva por habitação, evidenciando uma significativa superprodução imobiliária. Determinadas características dos municípios no interior do estado – sobretudo cidades médias que conformam polos de influência regional – colaboram para a constituição de seus territórios como áreas de grande atratividade para a atuação do mercado imobiliário, seja em relação à produção de parcelamento do solo, seja em relação ao mercado de habitação voltado ao segmento econômico, promovido pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). O presente artigo objetiva analisar os aspectos que tornam bastante singular a produção nessas cidades, utilizando, para isso, o estudo da produção de empreendimentos imobiliários PMCMV em São José do Rio Preto e municípios vizinhos, que se destacam por apresentarem uma expressiva produção em relação às outras cidades do estado.

**Palavras-chave:** Produção imobiliária. Habitação de interesse social. Programa Minha Casa Minha Vida. Cidades médias.

## Abstract

*In contrast to what we are used to see in urban studies of big cities – here specially considered the city of São Paulo –, the small and medium-sized cities in São Paulo's hinterland have been exhibiting, in the last two decades, a notable real estate production, characterized by an overproduction based in the mismatch between the real estate numbers and the effective demand for housing. Some of the characteristics of these countryside*

EVO é professor, arquiteto e urbanista, doutor em Planejamento Urbano e Regional, e-mail: [estevamotero@yahoo.com](mailto:estevamotero@yahoo.com)  
MGF é graduanda em Arquitetura e Urbanismo, e-mail: [marinafodra@usp.br](mailto:marinafodra@usp.br)

*cities, especially those that conform regional centers, corroborate to the constitution of their territories as an attractive area to the implementation of new housing products, both in form of urban allotments production and in low-income habitational developments promoted by the Minha Casa Minha Vida Program. This article aims to analyze the aspects that contribute to the conformation of such a singular production in these cities, using, for this purpose, the study of the Minha Casa Minha Vida Program real estate production in São José do Rio Preto and neighboring municipalities, which stands out due to the expressive production in comparison to the other cities in São Paulo.*

**Keywords:** Real estate production. Social housing. Minha Casa Minha Vida Program. Medium-sized cities.

## Introdução

A partir de meados dos anos 2000, assistiu-se no Brasil a um expressivo crescimento da construção civil, notadamente da produção imobiliária residencial. Esse processo articulava-se ao crescimento da economia nacional como um todo, expresso nos índices positivos do Produto Interno Bruto (PIB), e refletia tendências macroeconômicas (Mioto *et al.*, 2019).

Esse movimento guardava particularidades, que se articulavam a processos de mudanças nos marcos regulatórios e políticas públicas implementadas no mesmo período. Dispositivos legais voltados ao aumento da segurança jurídica e financeira do setor da construção civil (Ferreira, 2012), bem como medidas destinadas à ampliação do crédito (Fix, 2011; Royer, 2009) conduziram a um expressivo aquecimento da produção, especialmente a partir de 2006.

A essas importantes alterações na esfera da produção somaram-se novas condições socioeconômicas que impactaram a construção civil no âmbito do consumo. A política oficial de valorização do salário-mínimo e a expansão de políticas sociais (Bolsa Família, Benefício de Prestação Continuada, dentre outros), associadas à, já mencionada, expansão econômica – e do emprego –, promoveram um conjunto de mudanças que aumentou a capacidade de consumo das classes trabalhadoras (Pochmann, 2011).

Impulso definitivo à indústria da construção veio em 2009, com a promulgação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Ainda que estruturado a partir do *funding* tradicional da política habitacional brasileira, lastreada no Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), o PMCMV incorporou expressivos subsídios orçamentários para apoiar a produção e consumo da habitação de interesse social (HIS).

Ainda que seja ponto bastante debatido e explorado desde sua promulgação, é importante destacar aqui o papel do programa enquanto política econômica anticíclica, dada a capacidade da construção civil em gerar empregos e renda, bem como mobilizar uma extensa cadeia econômica, em muito semelhante ao observado por Bolaffi (1982) em sua análise do Banco Nacional da Habitação (BNH).

Entretanto, o que nos interessa aqui são, especificamente, os resultados desse processo no território. O duplo movimento representado pela ampliação da capacidade de consumo da população (Néri, 2011; Pochmann, 2011; Singer, 2012) e pela expansão do crédito imobiliário garantiram a ampliação da população solvável e proporcionaram a demanda para a expressiva construção habitacional para o chamado “mercado popular”.

Decorridos pouco mais de dez anos de sua implementação, o PMCMV já foi objeto de intenso escrutínio acadêmico, ensejando grande número de pesquisas que abordavam aspectos do programa: a “necessária” padronização tipológica desvinculada das especificidades sociais ou bioclimáticas locais; os impactos territoriais decorrentes da implantação de empreendimentos nas franjas periurbanas das cidades; a sofisticação dos processos gerenciais envolvidos na produção em massa; a centralização empresarial vinculada à expansão da produção; a imbricação entre as lógicas financeiras e a indústria imobiliária, dentre outros (Cardoso, 2013; Ferreira, 2012; Fix, 2011; Santo Amore *et al.*, 2015; Shimbo, 2010).

No entanto, grande parte das investigações tomam por recorte de estudo os territórios metropolitanos, especialmente os de São Paulo e Rio de Janeiro. Credita-se isso tanto ao fato de que esses territórios concentram parte significativa das demandas habitacionais brasileiras, quanto por terem sido responsáveis por números expressivos de unidades contratadas.

Assim, ficam relativamente a descoberto as lógicas, processos e impactos decorrentes do programa em cidades não metropolitanas. O interior paulista, território em que se observam números expressivos de produção imobiliária, de modo geral, e de contratação de novas unidades do PMCMV, de modo particular, apresenta número relativamente reduzido de estudos sobre esse *boom* imobiliário, cabendo mencionar, dentre os trabalhos relativos a esse contexto, as pesquisas de Lisboa (2019), Abreu (2019) e Meireles (2016).

Preliminarmente, cabe aqui um esclarecimento acerca do que caracterizamos como “interior paulista”. A literatura econômica que analisou a interiorização do desenvolvimento nas décadas de 70 e 80 comumente tratou o processo, em sua dimensão regional, como um negativo da anterior concentração industrial na Região Metropolitana de São Paulo (Cano, 2008; Negri, 1996). Ou seja, era interior o que não era Grande São Paulo. Guardadas as necessárias ressalvas quanto à imprecisão dessa definição, é forçoso reconhecer sua relação com o processo histórico de desenvolvimento urbano e econômico estadual. Para efeitos de nossa investigação, interessa-nos a significativa produção imobiliária em centros urbanos não metropolitanos do estado de São Paulo, mas mesmo essa definição demanda desenvolvimento.

Desde 1988, a Constituição Federal atribuiu a definição do que seria uma Região Metropolitana aos estados, sem o estabelecimento de parâmetros objetivos do que caracterizaria essa aglomeração. Assistiu-se, então, ao fenômeno da multiplicação de territórios assim denominados, guardando pouquíssima relação com o que a literatura urbanística conceitua como tal (Firkowski, 2013; Moura & Hoshino, 2016).

Em novembro de 2021, o estado paulista contava oficialmente com nove Regiões Metropolitanas<sup>1</sup>, abarcando realidades díspares. Entendendo-se que o reconhecimento político-administrativo como metrópole não é expressão de sua condição urbana ou regional, reportamo-nos ao IBGE (2020) para identificar as aglomerações urbanas que, efetivamente, desempenham papéis funcionais metropolitanos na hierarquia da rede urbana brasileira. Assim, o estado de São Paulo contaria com dois territórios metropolitanos: a Grande Metrópole Nacional de São Paulo e a Metrópole de Campinas, esta com limites bem mais restritos que a definição político-administrativa.

Desse modo, o presente artigo tem como foco a produção do espaço urbano nos centros urbanos não metropolitanos do estado, que vem apresentando dados superlativos de produção imobiliária. Objetivamente, são tomados como indicadores dessa produção dados relativos aos novos parcelamentos do solo aprovados na última década, bem como as unidades habitacionais contratadas pelo PMCMV, buscando analisar os aspectos que tornam singular a produção nessas cidades.

O presente artigo divide-se, além desta introdução, em duas outras seções. A seção 2 expõe, em linhas gerais, as características da produção imobiliária em cidades do estado de São Paulo. A partir de uma leitura quantitativa desses dados, destaca-se o interior paulista e, dentre esse universo, a região de São José do Rio Preto, entendida aqui como este município e aqueles seus limítrofes<sup>2</sup>. Esse recorte corresponde à classificação anterior do IBGE como Área de Concentração de População (ACP) de São José do Rio Preto (IBGE, 2016). Desde 2014, no entanto, o IBGE utiliza-se da classificação de Arranjo Populacional (AP)<sup>3</sup>, que, a despeito de avançar na compreensão de dinâmicas regionais, incorpora realidades urbanas muito distintas e com baixo nível de integração das dinâmicas imobiliárias. Assim,

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Municípios de São José do Rio Preto, Mirassol, Bady Bassitt, Guapiaçu e Cedral.

<sup>3</sup> O AP de São José do Rio Preto, além dos cinco que compunham a ACP, incorpora os municípios de Bálsamo, Ipiúá, Jaci, Mirassolândia, Neves Paulista, Nova Aliança e Uchoa, todos com menos de 10 mil habitantes.

trabalhamos aqui com a análise da região de Rio Preto em sua correspondência à anterior delimitação da ACP.

Na seção 3, busca-se desenvolver uma análise mais detida do recorte territorial, com especial atenção aos empreendimentos do PMCMV, debruçando-nos sobre as dinâmicas intraurbanas e regionais dessa produção, bem como o perfil dos agentes produtores.

Por fim, nas considerações finais, busca-se retomar as principais discussões e argumentos traçados ao longo do artigo, procurando identificar o que é geral e o que é específico, o que é ordinário e o que é singular dessa produção imobiliária nesse território do interior paulista.

## A produção do espaço urbano no interior paulista no período recente

Como apontado na introdução, parte significativa da produção imobiliária do estado de São Paulo encontra-se fora da Região Metropolitana da capital paulista, destacando-se tanto em números relativos ao porte de cada município quanto em números absolutos (Abreu, 2019; Lisboa, 2019; Otero, 2016). De modo a desenvolver a investigação, deteremo-nos na análise de dois produtos imobiliários que figuram entre os mais representativos ao longo das últimas décadas: o parcelamento do solo, caracterizado por loteamentos abertos e fechados e condomínios horizontais, e empreendimentos do PMCMV, produzidos tanto na tipologia de condomínios horizontais quanto de edifícios verticais.

Para quantificar a produção em termos de parcelamento do solo, foram utilizados dados do Relatório de Aprovação de Loteamentos do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi-SP), a partir de informações do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB), colegiado de órgãos estaduais afeitos ao tema<sup>4</sup>. Os dados da Tabela 1 chamam a atenção para o fato de serem municípios do interior do estado, distantes da capital, aqueles com maior aprovação de loteamentos, evidenciando a grande incidência dessa tipologia em cidades não metropolitanas. Ainda que uma relativamente menor disponibilidade de terra urbanizável no contexto metropolitano de São Paulo possa oferecer pistas sobre as razões dessa territorialização, esse fator apenas não permite explicar essas discrepâncias.

**Tabela 1** - Número de lotes aprovados por município entre 2010 e 2018 – 20 primeiras posições dentre municípios paulistas de todos os portes<sup>5</sup>

	Município	Posição do AP na hierarquia da rede urbana	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
1	<b>São José do Rio Preto</b>	Capital Regional B	2.902	7.910	7.115	3.569	7.171	5.472	5.855	4.182	4.480	<b>48.656</b>
2	<b>Ribeirão Preto</b>	Capital Regional A	894	1.919	1.164	2.287	2.011	814	9.023	2.001	636	<b>20.749</b>
3	<b>Piracicaba</b>	Capital Regional C	2.686	5.031	189	3.349	1.549	2.401	1.262	792	95	<b>17.354</b>
4	<b>Franca</b>	Capital Regional C	2.484	822	1.482	2.591	2.219	4.208	2.105	547	670	<b>17.128</b>

<sup>4</sup> Os dados referentes à aprovação de loteamentos para diversos anos no estado de São Paulo estão disponíveis no site do Secovi-SP, e foram recuperados em 13 de setembro de 2019, em <https://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices>.

<sup>5</sup> A posição na hierarquia da rede urbana foi atribuída de acordo com o Arranjo Populacional (AP) a que o município pertence. À exceção de Mirassol, Bady Bassitt (ambas do AP de São José do Rio Preto) e Cotia (AP de São Paulo), todos os demais municípios constantes na tabela correspondem às cidades-núcleo de seus APs.

5	<b>Araraquara</b>	Capital Regional C	1.956	2.119	2.147	1.877	3.009	1.328	3.063	768	249	<b>16.516</b>
6	<b>Indaiatuba</b>	Centro Sub-Regional A	-	1.106	3.232	2.740	2.219	2.851	2.629	1.213	91	<b>16.081</b>
7	<b>Barretos</b>	Capital Regional C	-	1.157	1.779	1.393	4.297	1.363	1.779	2.750	839	<b>15.357</b>
8	<b>Votuporanga</b>	Centro Sub-Regional B	1.328	1.166	1.594	2.012	580	1.964	2.980	1.678	987	<b>14.289</b>
9	<b>Araçatuba</b>	Capital Regional C	473	1.577	662	1.769	808	1.928	705	5.370	662	<b>13.954</b>
10	<b>Marília</b>	Capital Regional C	1.799	195	3.498	1.743	1.385	773	1.515	1.568	796	<b>13.272</b>
11	<b>Birigui</b>	Centro Sub-Regional B	1.083	-	-	2.099	2.290	2.251	1.266	1.313	1.902	<b>12.204</b>
12	<b>Mirassol</b>	Capital Regional B	1.125	757	-	1.817	5.918	-	-	292	1.317	<b>11.226</b>
13	<b>Sertãozinho</b>	Centro Sub-Regional A	1.162	703	2.172	533	1.473	1.345	689	1.498	1.508	<b>11.083</b>
14	<b>Itapetininga</b>	Centro Sub-Regional A	1.797	480	2.555	125	230	2.045	292	2.010	1.393	<b>10.927</b>
15	<b>Salto</b>	Centro Sub-Regional A	-	540	2.365	1.178	1.470	323	1.874	639	2.270	<b>10.659</b>
16	<b>Leme</b>	Centro Sub-Regional B	-	-	872	3.347	1.920	3.841	-	-	571	<b>10.551</b>
17	<b>Bady Bassitt</b>	Capital Regional B	1.485	1.222	1.179	93	408	2.218	1.817	1.369	559	<b>10.350</b>
18	<b>Sorocaba</b>	Capital Regional B	1.534	825	1.375	2.480	1.041	1.507	475	908	88	<b>10.233</b>
19	<b>Catanduva</b>	Capital Regional C	717	-	388	2.560	2.088	2.773	1.158	70	467	<b>10.221</b>
20	<b>Cotia</b>	Grande Metrópole Nacional	377	3.019	110	-	691	453	371	3.621	1.469	<b>10.111</b>
<b>TOTAL DO ESTADO</b>			<b>77.611</b>	<b>111.236</b>	<b>141.175</b>	<b>155.237</b>	<b>148.221</b>	<b>150.603</b>	<b>133.170</b>	<b>109.763</b>	<b>104.944</b>	<b>1.131.960</b>

Fonte: GRAPROHAB/Secovi-SP – Relatório de Aprovações de Loteamentos por Municípios – 2010 a 2018; IBGE (2020). Elaborada pelos autores (2021).

Outro aspecto que se destaca na observação desses dados é a diferença entre os dois primeiros municípios, São José do Rio Preto e Ribeirão Preto, respectivamente. Enquanto o restante dos dez primeiros colocados apresenta números dentro de uma mesma faixa, entre 13 e 20 mil aprovações, São José do Rio Preto exhibe mais do que o dobro desse número, com mais de 48 mil lotes no período. Além disso, constata-se a presença na lista de dois municípios vizinhos, de porte muito inferior: Mirassol e Bady Bassitt, na 12ª e 17ª posições, respectivamente. Curiosamente, o município de Rio Preto não parece ter sido capaz de absorver essa produção, passando o número de lotes vazios de 44.076, em 2010, para 56.426, em 2018 (Rossi, 2020). A produção de novos parcelamentos, no entanto, seguiu aquecida.

Analisando os produtos imobiliários referentes ao PMCMV, identificou-se a necessidade de organizar a tabela dos municípios com mais contratações no estado de acordo com a produção relativa ao porte de cada município, a fim de eliminar distorções que a análise dos números absolutos apresentaria. A Tabela 2, dessa forma, apresenta os 20 municípios com mais contratações do PMCMV em números absolutos

reorganizados de acordo com a relação de Unidades Habitacionais (UH) contratadas face aos domicílios particulares ocupados em 2010 (IBGE).

De modo a melhor visualizar esses dados, buscamos localizar a produção também territorialmente, a fim de compreender as lógicas de sua distribuição no estado. Assim, a partir de dados fornecidos pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério do Desenvolvimento Regional (SNH/MDR)<sup>6</sup> em agosto de 2020, foi elaborado um mapa que apresenta a produção do PMCMV relativa ao número de domicílios particulares ocupados nos municípios do estado (Figura 1).

**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<sup>7</sup>

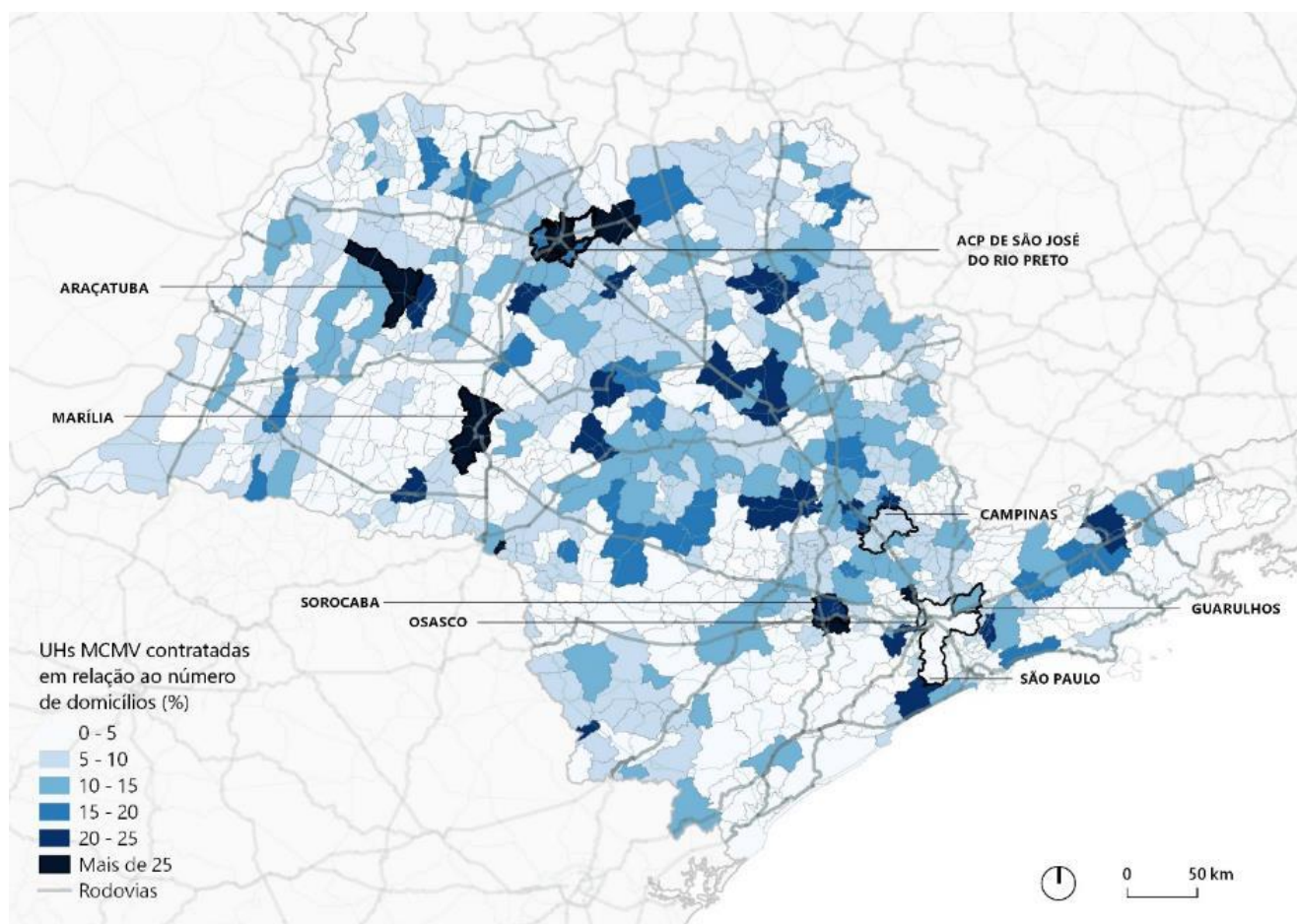
	Município	Posição do AP na hierarquia da rede urbana	Número de domicílios particulares ocupados em 2010	UHs MCMV contratadas entre 2009 e 2018	Relação entre UHs MCMV/domicílios existentes em 2010
1	Araçatuba	Capital Regional C	60.714	16.163	26,62%
2	São José do Rio Preto	Capital Regional B	137.312	36.443	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%

<sup>6</sup> Dados fornecidos pela SNH/MDR em 28 de agosto de 2020, através de solicitação de pedido de Informação realizada por meio do Fala.BR - Plataforma Integrada de Ouvidoria e Acesso à Informação, em <https://falabr.cgu.gov.br/publico/Manifestacao/SelecionarTipoManifestacao.aspx?ReturnUrl=%2f>.

<sup>7</sup> Os municípios de Suzano, Mogi das Cruzes, Guarulhos e Osasco integram o AP de São Paulo. Sumaré pertence ao AP de Campinas.

20	São Paulo	Grande Metrópole Nacional	3.576.864	136.074	3,80%
<b>TOTAL DO ESTADO</b>			<b>12.838.561</b>	<b>1.123.086</b>	<b>8,75%</b>

Fonte: SNH/MDR e Censo Demográfico de 2010 do IBGE. Elaborada pelos autores (2021).



**Figura 1** - Mapa dos municípios do estado de São Paulo com maior contratação de unidades habitacionais PMCMV relativamente ao número de domicílios particulares ocupados por município paulista em 2010. Fonte: SNH/MDR e Censo Demográfico de 2010 do IBGE. Elaborada pelos autores (2021).

Observam-se novamente tendências semelhantes às contidas nos números relativos à aprovação dos loteamentos. Apesar de constarem no topo da listagem em números absolutos, as metrópoles de São Paulo e Campinas perdem terreno quando levamos em consideração o porte dos municípios, evidenciando dinâmicas produtivas menos expressivas em termos relativos do que cidades do interior do estado. Vale notar que municípios vizinhos a São Paulo, como Osasco e Guarulhos, que também se incluem na estrutura urbana da grande metrópole paulistana, aparecem, junto às metrópoles, nas últimas posições desse ranking dos 20 municípios com maior nível de contratação, o que indica que essa tendência de distribuição não se dá em função do porte, do número de habitantes ou do número de domicílios particulares ocupados das cidades, mas de suas particularidades e de sua localização no território e posição na hierarquia da rede urbana<sup>8</sup>.

Já o município de São José do Rio Preto apresenta uma produção expressiva, colocando-se como a segunda cidade com maior produção relativa, embora com menos disparidade em relação às demais em comparação ao caso dos loteamentos. Dada sua forte presença em ambas as tabelas referentes aos dois

<sup>8</sup> Destaca-se a expressiva participação de municípios caracterizados como Capitais Regionais na Tabela 2.



tipos de produtos imobiliários considerados, o município de São José do Rio Preto foi selecionado para um aprofundamento da investigação. Considerando, ainda, a presença dos municípios de Mirassol e Bady Bassitt entre as cidades com maior aprovação de loteamentos, apontando para uma forte dinâmica de produção em escala regional, optou-se por expandir o estudo para além do município-polo, abrangendo, também, seus vizinhos. Para efeito de entendimento e precisão do recorte territorial em análise, quando tratamos desse conjunto de municípios o denominamos ACP-SJRP.

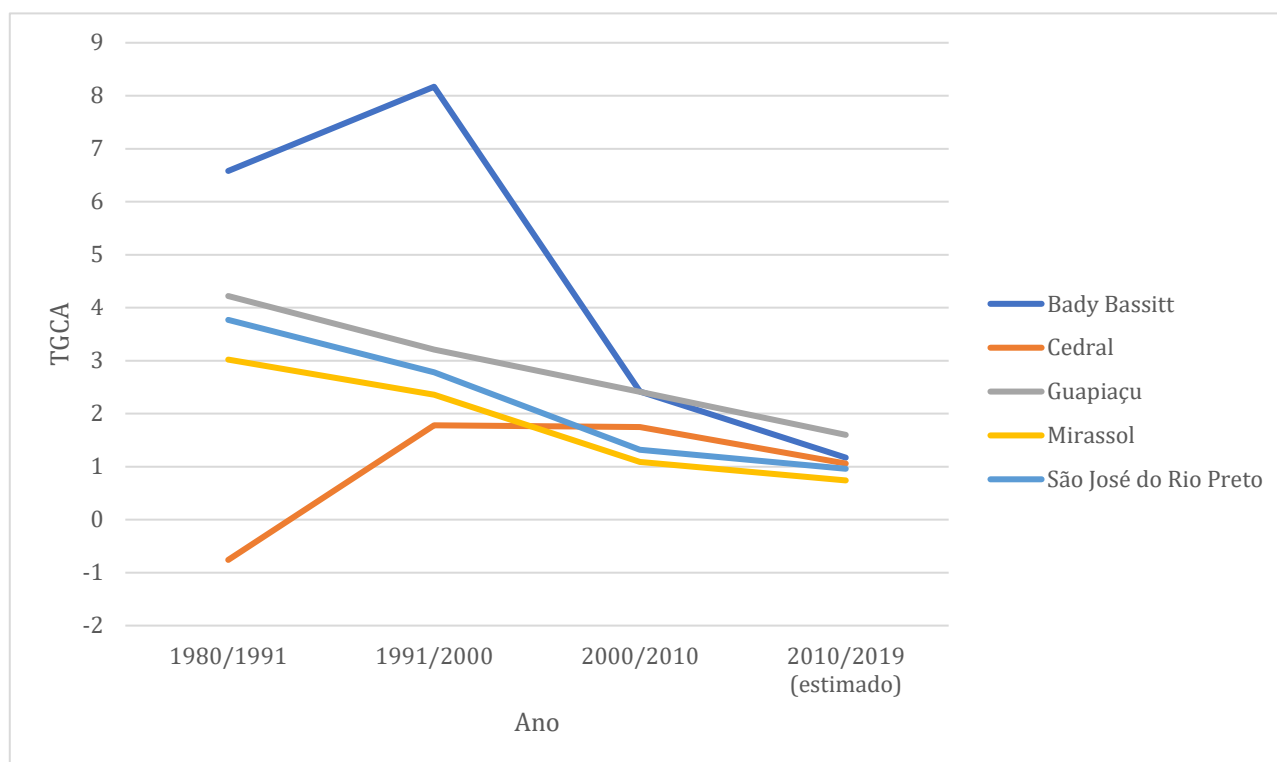
## A produção imobiliária na ACP-SJRP

### Caracterização geral

A área correspondente à antiga denominação de ACP de São José do Rio Preto (IBGE, 2008) é constituída por cinco municípios: São José do Rio Preto, Mirassol, Bady Bassitt, Cedral e Guapiaçu (Figuras 2 e 3). Rio Preto (408.258 habitantes)<sup>9</sup> é a cidade principal, classificada pela Regic 2018 como Capital Regional B, polo de influência econômica e de prestação de serviços em âmbito regional (IBGE, 2020). Bady Bassitt (14.603 habitantes) e Mirassol (53.792 habitantes) acompanham o eixo das rodovias Transbrasiliana e Washington Luiz, respectivamente, sendo as duas cidades com maior índice de urbanização dentre as quatro demais – 93,54% e 97,47%, respectivamente –, e apresentam uma tendência de expansão e conurbação de suas manchas urbanas em direção à cidade-polo. Apesar das áreas urbanas de Guapiaçu (17.869 habitantes) e Cedral (7.972 habitantes) também se localizarem próximas a eixos de rodovias, nota-se uma tendência menos intensa de expansão de Rio Preto em direção a esses municípios, o que, aliado aos dados sobre a produção imobiliária levantados, aponta para uma dinâmica imobiliária muito mais branda em comparação às demais. Questão importante à análise da produção do espaço – e à argumentação desenvolvida em sequência – diz respeito às dinâmicas demográficas recentes nesse território. As cidades analisadas apresentam TGCA declinante ao longo das últimas décadas, não se identificando pressões demográficas que justificassem a aceleração da produção imobiliária (Gráfico 1).

---

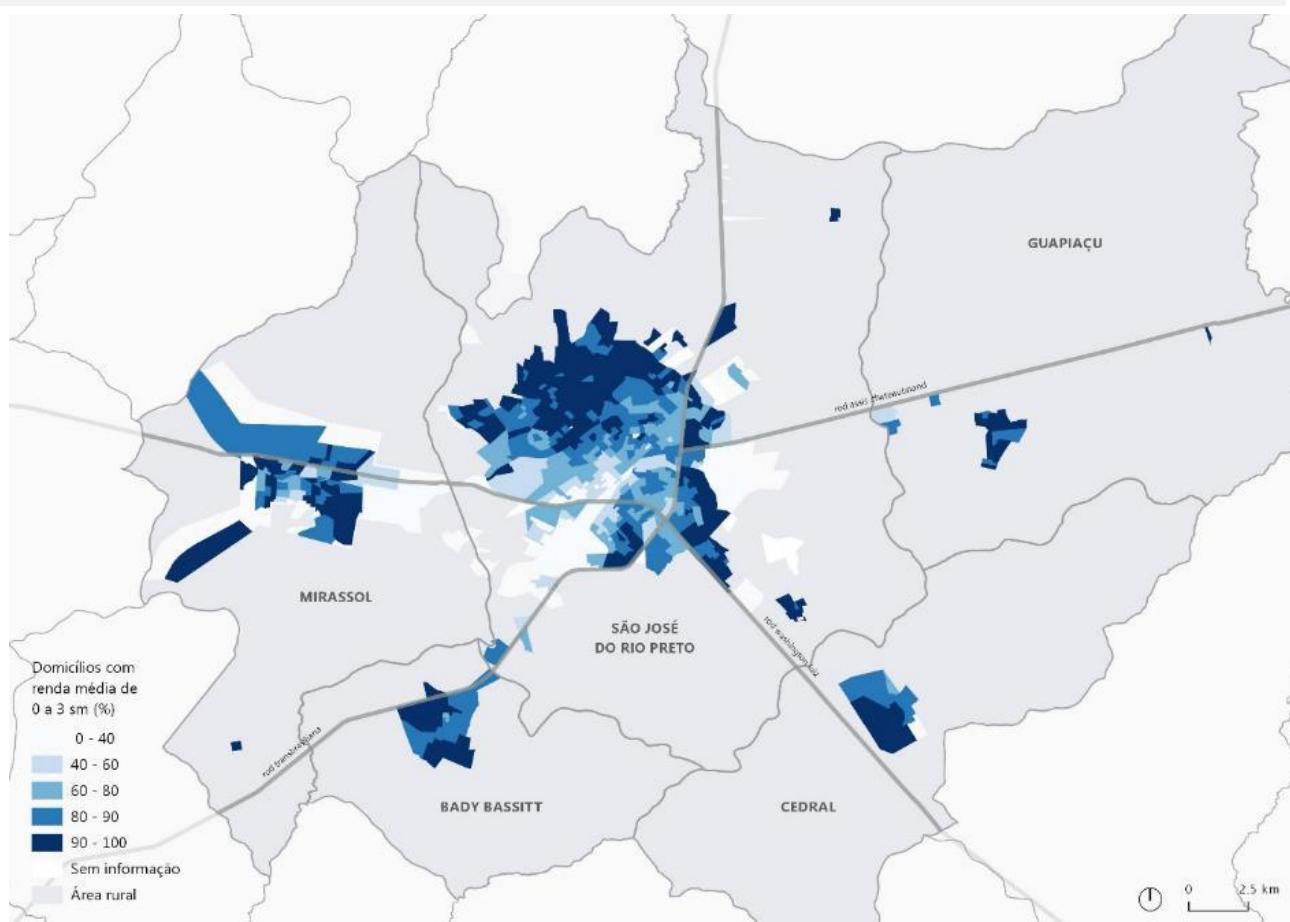
<sup>9</sup> Os dados populacionais das cidades analisadas têm por fonte o Censo Demográfico de 2010 do IBGE.

**Gráfico 1** - Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População (TGCA) nos municípios da ACP-SJRP (% a.a.) – 1980 a 2019

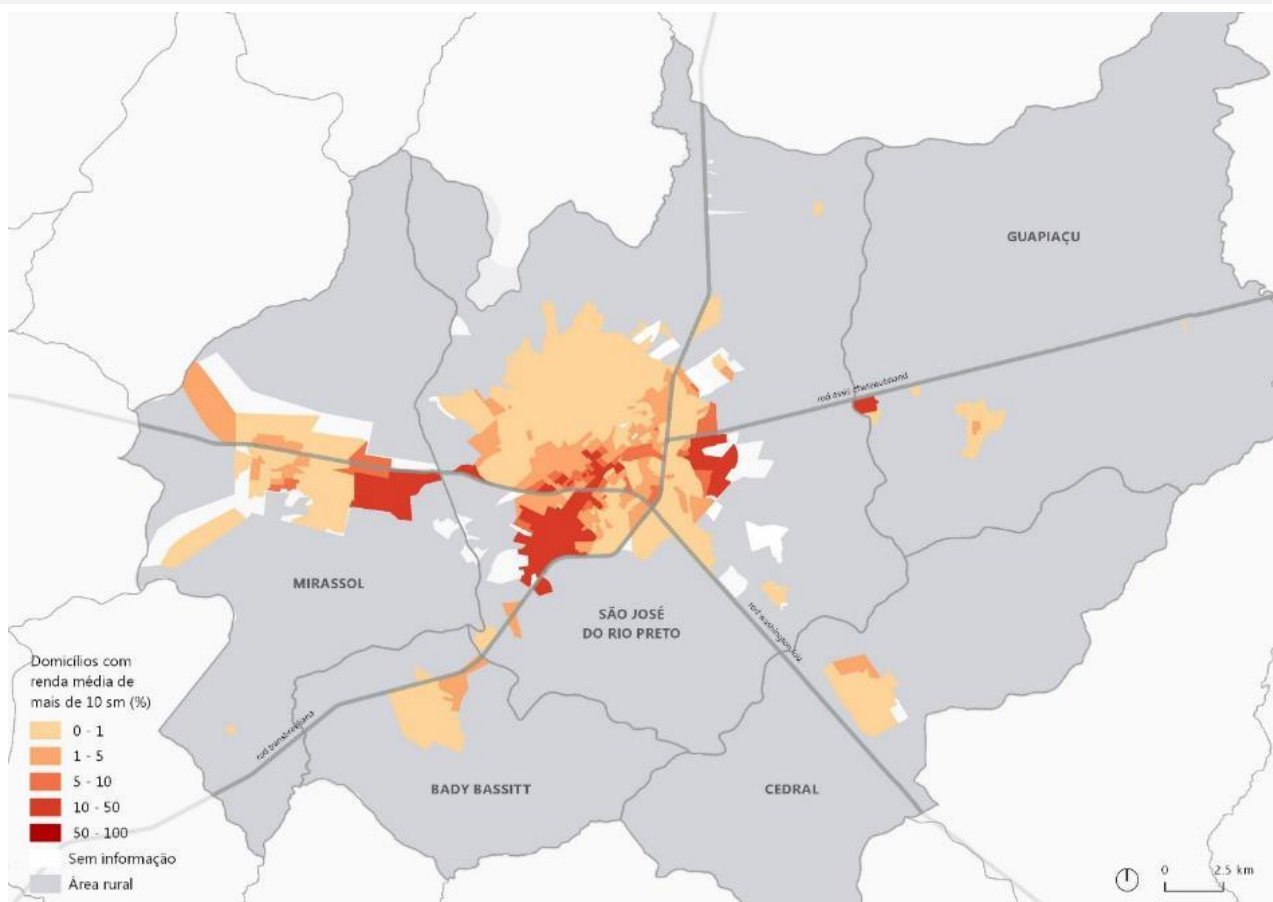
Fonte: IMP/Seade. Elaborado pelos autores (2021).

A estruturação urbana de Rio Preto pode ser visualizada a partir de diversos indicadores socioeconômicos e espaciais, influenciando as dinâmicas regionais de uso e ocupação do solo. A partir dos mapas de concentração de domicílios com renda até três (Figura 2) e mais de dez salários mínimos (Figura 3), utilizados aqui como síntese dos padrões socioespaciais, é possível caracterizar a estruturação espacial da cidade a partir da oposição entre as regiões ocupadas pelas populações de maior e menor renda (eixo sudoeste, a partir do centro, ao longo da rodovia Transbrasiliana, e a porção norte/noroeste, respectivamente).

Embora os demais municípios tenham áreas urbanas reduzidas e, portanto, uma segregação territorial menos definida, verifica-se a tendência de implantação de empreendimentos destinados a setores de alta renda em direção a São José do Rio Preto, especialmente em Mirassol, acompanhando o eixo da rodovia Washington Luiz, mas também em Bady Bassitt, ao longo da rodovia Transbrasiliana. Essas tendências evidenciam a forte dinâmica regional da estruturação urbana dos municípios da ACP-SJRP, que ultrapassa os limites municipais e se mantém em uma relação subordinada à estrutura da cidade-polo e aos eixos rodoviários, elementos centrais na estruturação do território interiorano, condicionando a oferta dos produtos imobiliários de maneira diferenciada.



**Figura 2** - Concentração de domicílios com renda entre zero e três salários mínimos nas áreas urbanas dos municípios da ACP-SJRP por setor censitário. Fonte: Censo Demográfico de 2010 do IBGE. Elaborada pelos autores (2021).



**Figura 3** - Concentração de domicílios com renda superior a dez salários mínimos nas áreas urbanas dos municípios da ACP-SJRP por setor censitário. Fonte: Censo Demográfico de 2010 do IBGE. Elaborada pelos autores (2021).

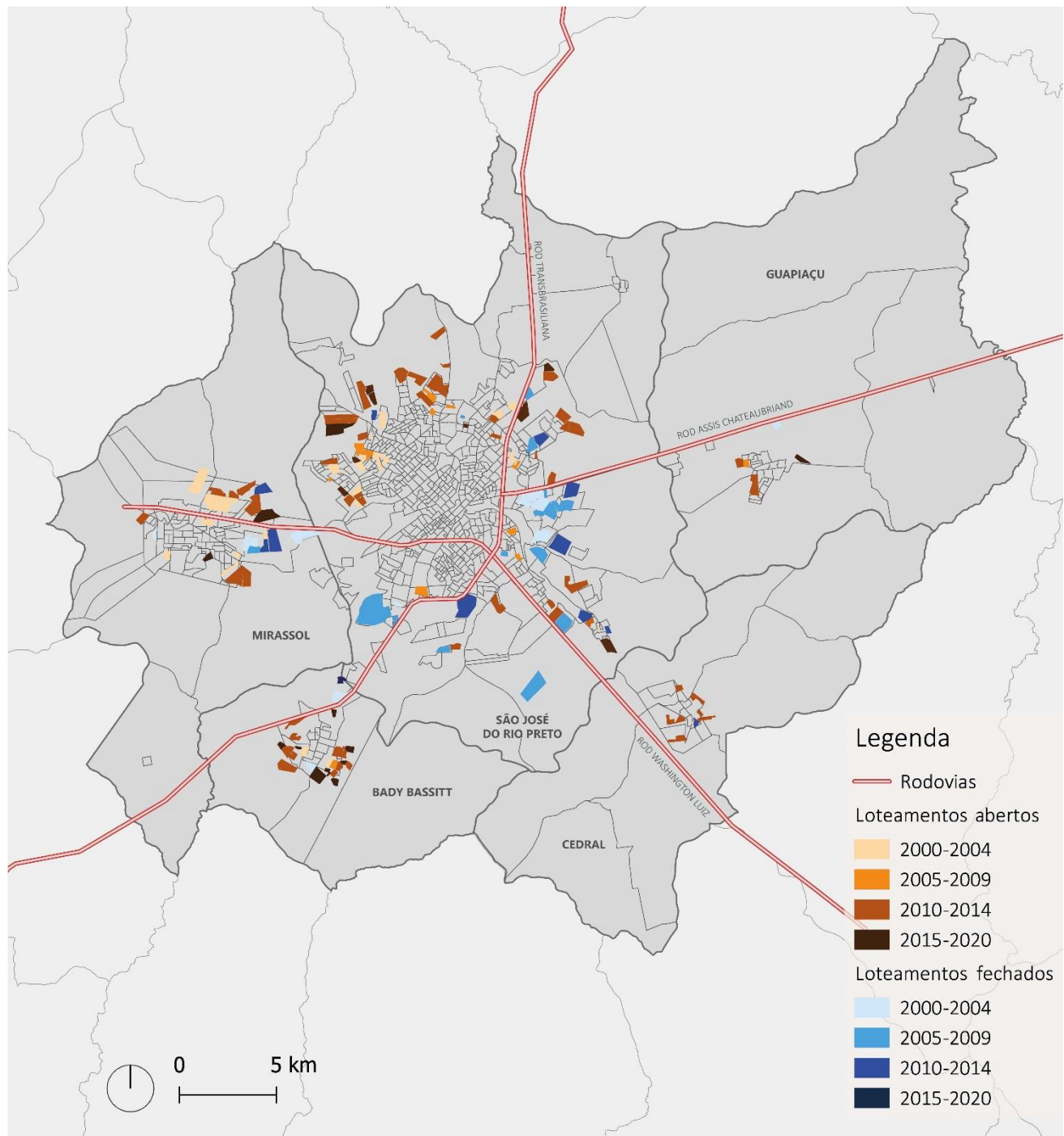
### Produção imobiliária na ACP-SJRP – 2000-2019

De modo esquemático, mas com o intuito de permitir a apreensão das lógicas que estruturam a produção do espaço urbano na ACP-SJRP, podemos identificar duas grandes regiões de acordo com os padrões locacionais dos diferentes estratos de renda, e sua relação com os distintos produtos imobiliários ofertados em cada uma delas: tomando o centro de Rio Preto como referência, a sudoeste, desenvolvendo-se acompanhando as rodovias Washington Luís e Transbrasiliana, vamos encontrar as concentrações das populações de alta renda; em um arco a norte e noroeste, localizam-se os segmentos de baixa renda, região em que, historicamente, vão ser implantados os conjuntos habitacionais populares construídos na cidade (Otero, 2016).

Cabe destacar que esse padrão de estruturação e segregação intraurbana, historicamente construído, obedece a lógicas e determinações similares àquelas identificadas para as metrópoles brasileiras por Villaça (2001). No entanto, novos produtos imobiliários vêm promovendo a reestruturação desse território. A leste da mancha urbana encontra-se um complexo de loteamentos fechados na forma de “enclaves fortificados” (Caldeira, 2000). O sucesso desses empreendimentos<sup>10</sup>, implantados em uma porção da cidade não ocupada espontaneamente pela elite local, evidencia o processo de reestruturação urbana que vem ocorrendo no município, responsável por alterar as formas de ocupação e de segregação socioespacial (Otero, 2016; Rossi, 2020). Tais conclusões podem ser melhor observadas,

<sup>10</sup> No caso da região leste de São José do Rio Preto, destacam-se os empreendimentos realizados pelo Grupo Encalso Damha, um “conglomerado empresarial que atua nas áreas de Engenharia Civil, Agronegócios, Concessão de Energia e Empreendimentos Imobiliários”, segundo descrição no próprio site da empresa. Recuperado em 20 de abril de 2021, de [www.damha.com.br/encalso-damha/](http://www.damha.com.br/encalso-damha/)

complementarmente ao mapa da Figura 3, na espacialização dos loteamentos abertos e fechados implantados na ACP-SJRP ao longo dos últimos 20 anos (Figura 4).



**Figura 4** - Loteamentos abertos e fechados aprovados na ACP-SJRP entre 2000 e 2020 (1º semestre). Fonte: GRAPROHAB/Secovi (apud Rossi, 2020).

A localização dos loteamentos fechados, em sua maioria inseridos nas porções sudoeste e leste, em glebas nas franjas da malha urbana, apontam para uma necessária redefinição do conceito de periferia a partir de uma inversão das lógicas de inserção urbana dos empreendimentos imobiliários destinados à alta renda. Se antes a ocupação do espaço urbano se dava a partir da oposição entre territórios de alta e baixa renda inseridas em regiões claramente distintas, nas últimas décadas vemos emergir uma segregação social espacialmente próxima, fenômeno que caracteriza inúmeras cidades latino-americanas (Sabatini et al., 2004), na medida em que se utiliza de dispositivos físicos e tecnológicos para traçar uma

espécie de “muralha” entre os diferentes estratos sociais, por meio dos chamados “enclaves fortificados” (Caldeira, 2000).

A construção desses “enclaves” de moradia, independentes do entorno e voltados para dentro de si, possibilitam certa desvinculação desse produto imobiliário de sua localização no espaço urbano. No entanto, demandam infraestrutura rodoviária em sua dependência do transporte individual por automóvel, em que o edificado se conecta mais diretamente à estrada que à cidade (Spósito & Góes, 2013). Capacitados a construir empreendimentos de alta renda em terrenos menos valorizados do que aqueles localizados na porção da cidade historicamente ocupada pelas elites, os agentes do mercado imobiliário apropriam-se da tipologia de condomínios e loteamentos fechados e passam a investir em empreendimentos de alta renda em regiões distantes, nas franjas urbanas, vendidos como um produto capaz de oferecer maior segurança, conforto e qualidade de vida a seus moradores (Lisbôa, 2019; Otero, 2016; Rossi, 2020).

Apesar desse processo de reestruturação urbana e o crescente aumento de loteamentos fechados, comum a diversas outras cidades do interior paulista, ser de grande interesse analítico para a compreensão da produção imobiliária nesses municípios, no recorte aqui estabelecido ele nos interessa especialmente pelo que não se altera: a localização da população de baixa renda e, consequentemente, dos imóveis a ela destinados. Assim como os conjuntos habitacionais construídos na segunda metade do século XX, os empreendimentos do PMCMV inserem-se em sua quase totalidade na região norte e noroeste de Rio Preto, frequentemente em terrenos nos limites ou até além do perímetro urbano. Nos tópicos seguintes, nos aprofundaremos nesses aspectos referentes à produção do PMCMV e sua relação com o território.

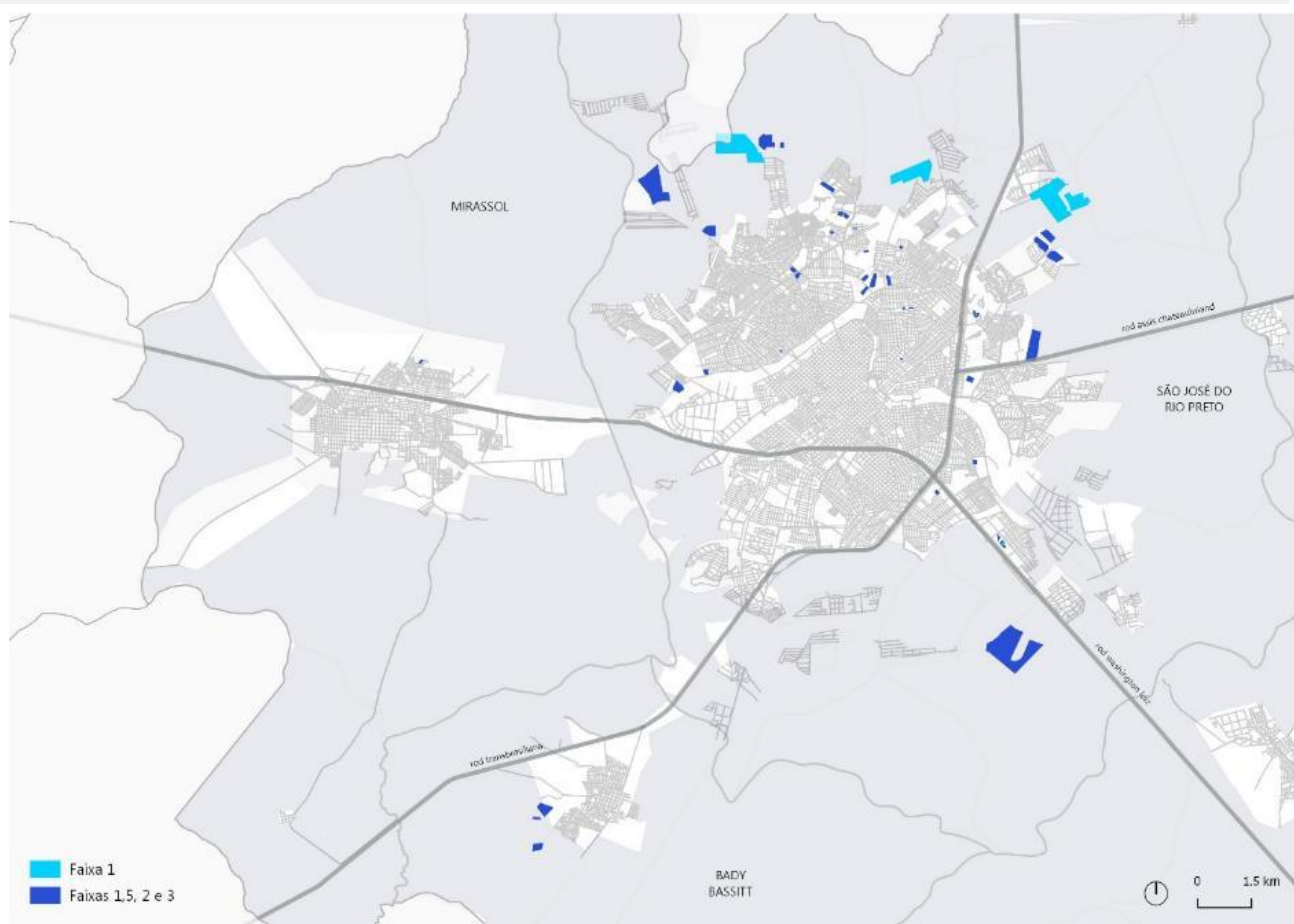
### Perfil da produção do PMCMV na ACP-SJRP

A espacialização dos empreendimentos do PMCMV contratados por Pessoa Jurídica (PJ) nos cinco municípios de nosso recorte foi o ponto de partida de nossa análise. Na Figura 5 são apresentados os empreendimentos contratados até o ano de 2019, divididos entre os pertencentes à Faixa 1, que caracterizam uma produção de HIS, e os Faixa 1,5, 2 e 3, que se enquadram enquanto “habitação social de mercado” (Shimbo, 2010).

A produção imobiliária destinada à população de menor renda, como se observa na Figura 5, mantém-se concentrada na porção norte de Rio Preto, em oposição aos produtos imobiliários residenciais de alta renda tanto em sua centralidade tradicional quanto na forma de loteamentos fechados dispersos pelo espaço urbano. Comparativamente à Figura 4, é possível observar que a localização dos empreendimentos do PMCMV coincide com a tendência de implantação dos loteamentos abertos na região.

Além disso, cabe destacar a diferença entre a implantação dos empreendimentos Faixa 1 e Faixas 1,5, 2 e 3. Enquanto boa parte dos empreendimentos voltados às faixas superiores do programa apresentam uma melhor localização no espaço urbano, inseridos dentro da malha urbana consolidada, em edifícios verticais e com menos unidades por empreendimento, todas as unidades habitacionais Faixa 1 referem-se a grandes complexos horizontais no limite – ou até além – da malha urbana, com um considerável número de unidades por empreendimento. Enquanto os loteamentos fechados voltados à alta renda, inseridos nas periferias geográficas do espaço urbano, são acompanhados de uma infraestrutura viária que os conectam às centralidades – usualmente também voltados à população de alta renda –, os habitantes das unidades do PMCMV Faixa 1 são “depositados” em grandes loteamentos monofuncionais, providos apenas da infraestrutura básica e distante dos postos de trabalho, comércio, equipamentos públicos e, de maneira geral, de tudo que constitui a cidade.





**Figura 5** - Empreendimentos do PMCMV com produção contratada por PJ na ACP-SJRP entre 2009 e 2019. Fonte: SNH/MDR. Elaborada pelos autores (2021).

Para além da localização, outra diferença patente entre as distintas faixas é o número de unidades habitacionais contratadas. Mais da metade do total das unidades do PMCMV concentra-se na Faixa 2 do programa – que, junto às Faixas 1,5 e 3, consolida-se como o segmento de grande preferência do mercado, em oposição à habitação de interesse social (Faixa 1), contratada apenas no município de Rio Preto. Na Tabela 3, é possível notar essa distinção a partir dos números de UHs contratadas nos cinco municípios estudados.

**Tabela 3** - Número de UHs do PMCMV contratadas nos municípios da ACP-SJRP entre 2009 e 2018 divididos por faixa de renda

Município	Faixa 1	Faixa 1,5	Faixa 2	Faixa 3	Total
Bady Bassitt	-	362	1.125	146	1.633
Cedral	-	-	390	96	486
Guapiaçu	-	-	427	64	491
Mirassol	-	-	2.099	539	2.638
São José do Rio Preto	6.555	1.406	20.680	7.802	36.443

Fonte: SNH/MDR. Elaborada pelos autores (2021).

Os dados apresentados na Tabela 3 permitem identificar a contradição entre o PMCMV enquanto política habitacional e o perfil da produção que é realizada sob o selo do programa. Enquanto a produção privilegia as faixas de renda superiores, o déficit habitacional – cuja redução é (ou deveria ser) o principal objetivo de uma política pública de habitação – concentra-se na população com renda de até três salários mínimos, atendida pela Faixa 1. Cabe uma avaliação, então, sobre o impacto efetivo do programa na redução do déficit habitacional dos municípios. Se à parcela da população com menor acesso à moradia é

destinada uma porcentagem mínima do número total de unidades do programa, a quem o PMCMV atende? Se não pela busca pelo suprimento do déficit, como se orienta sua produção?

A Tabela 4 demonstra o descolamento entre a demanda efetiva por moradia (déficit habitacional) e a produção de empreendimentos imobiliários (número de unidades contratadas). Em todos os municípios da ACP-SJRP, a relação entre UHs contratadas e déficit habitacional relativa à Faixa 1 mostrou-se muitas vezes inferior à das faixas superiores, especialmente nas cidades nas quais houve produção de UHs contratadas por Pessoa Jurídica (Bady Bassitt, Mirassol e São José do Rio Preto). Ainda que esses números não expressem uma correlação exata por conta da lacuna temporal entre o ano dos dados do déficit municipal e o período de contratação das unidades do PMCMV, ela aponta para uma questão importante: tomada apenas a produção do PMCMV, esta foi significativamente superior às demandas locais, ainda mais se considerado que no período o parcelamento do solo também foi expressivo.

**Tabela 4** - Relação entre as unidades do PMCMV contratadas entre 2009 e 2018 e o déficit habitacional em 2010 nos municípios da ACP-SJRP<sup>11</sup>

Município	Faixa de renda	Déficit total em 2010	Unidades contratadas	Relação entre unidades contratadas/déficit 2010 (%)
Bady Bassitt	Faixa 1	302	-	0
	Faixa 1,5 e 2	78	1.587	2.034,61
	Faixa 3	78	146	187,18
	Total	483	1.633	338,09
Cedral	Faixa 1	102	-	0
	Faixa 1,5 e 2	22	390	1.772,73
	Faixa 3	49	96	195,92
	Total	203	486	239,41
Guapiaçu	Faixa 1	339	-	0
	Faixa 1,5 e 2	54	427	790,74
	Faixa 3	133	64	48,12
	Total	562	491	87,37
Mirassol	Faixa 1	844	-	0
	Faixa 1,5 e 2	290	2.099	723,79
	Faixa 3	194	539	277,83
	Total	1.434	2.638	183,96
São José do Rio Preto	Faixa 1	8.585	6.555	76,35
	Faixa 1,5 e 2	1.753	22.089	1.260,07
	Faixa 3	2.528	7.802	308,62
	Total	14.149	36.443	257,56

Fonte: Déficit Habitacional no Brasil 2010 – Fundação João Pinheiro e SNH/MDR. Elaborada pelos autores (2021).

Coadunando-se às observações de Ferreira et al. (2019), mais que responder às necessidades habitacionais existentes, o PMCMV alinhou-se aos interesses do setor da construção civil, articulados aos objetivos governamentais à época enquanto estratégia econômica. Os resultados objetivos dessa política transparecem dos dados nacionais e regionais: mesmo após a contratação de mais de 5 milhões de UHs pelo PMCMV (SNH/MDR), este, quantitativamente, manteve-se relativamente estável, alterando-se, porém, a estrutura de sua composição. Entre 2009 e 2016, a participação do componente “ônus excessivo com aluguel” elevou-se, passando a representar dois terços do déficit na região sudeste (FJP, 2021, 2012), o que demanda ações que não passam pela produção de novas UHs.

<sup>11</sup> Nessa tabela foram consideradas tanto as contratações por Pessoa Jurídica quanto por Pessoa Física. Além disso, para efeito de análise das contratações frente ao déficit existente em 2010, a produção enquadrada na Faixa 1,5 foi contabilizada em conjunto com a Faixa 2, assim como na análise territorial dessa produção, na qual a Faixa 1,5 foi agregada às faixas superiores do programa, dada sua estreita relação tanto tipológica quanto em termos locais.



## Os agentes produtores do PMCMV na ACP-SJRP

Para além da apreensão das lógicas gerais de produção e inserção urbana dos empreendimentos do PMCMV, os dados fornecidos pela SNH/MDR possibilitaram também a exploração de aspectos relativos aos agentes responsáveis pela produção das unidades habitacionais do programa. Especialmente no que se refere às faixas superiores, o estudo dos agentes imobiliários mostra-se fundamental, uma vez que, como vimos, sua produção é voltada aos interesses e sujeita aos movimentos do mercado.

A fim de compreender as características dos agentes produtores, analisaremos as unidades habitacionais contratadas por Pessoa Jurídica, referentes aos empreendimentos de maior escala encabeçados por empresas do setor da construção civil. Vale destacar que, devido às diferenças na modalidade de financiamento e no nicho mercadológico em que se inserem, optamos por realizar a análise separadamente para a Faixa 1 e para as Faixas 1,5, 2 e 3, apresentadas nas Tabelas 5 e 6, respectivamente.

**Tabela 5** - Construtoras proponentes e número de unidades habitacionais Faixa 1 do PMCMV contratadas nos municípios da ACP-SJRP entre 2009 e 2019<sup>12</sup>

Construtora	Natureza jurídica	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Haus	Sociedade Empresária Limitada	2.491	-	-	2.508	-	-	-	-	-	-	-	4.999
Realiza	Sociedade Empresária Limitada	-	-	-	-	1.300	-	-	-	-	-	-	1.300
Hugo	Sociedade Empresária Limitada	256	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	256
<b>Total</b>		2.747	0	0	2.508	1.300	0	0	0	0	0	0	6.555

Fonte: SNH/MDR; Receita Federal. Elaborada pelos autores (2021).

**Tabela 6** - Construtoras proponentes e número de unidades habitacionais Faixas 1,5, 2 e 3 do PMCMV contratadas nos municípios da ACP-SJRP entre 2009 e 2019

Construtora	Natureza jurídica	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
MRV	Sociedade Anônima Aberta	-	608	768	2.944	-	272	1.428	1.065	960	384	1.004	9.433
Pacaembu	Sociedade Anônima Fechada	-	-	-	-	-	-	1.498	312	1.227	1.157	91	4.285
RNI	Sociedade Anônima Aberta	-	1.086	1.044	-	501	-	-	-	-	320	-	2.951
Living	Sociedade Empresária Limitada	-	384	-	-	-	410	-	-	-	-	-	794
Menin	Sociedade Empresária Limitada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200	193	393
Mello	Sociedade Empresária Limitada	-	-	-	-	-	-	-	-	166	139	-	305
BRNPAR	Sociedade Empresária Limitada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94	209	303

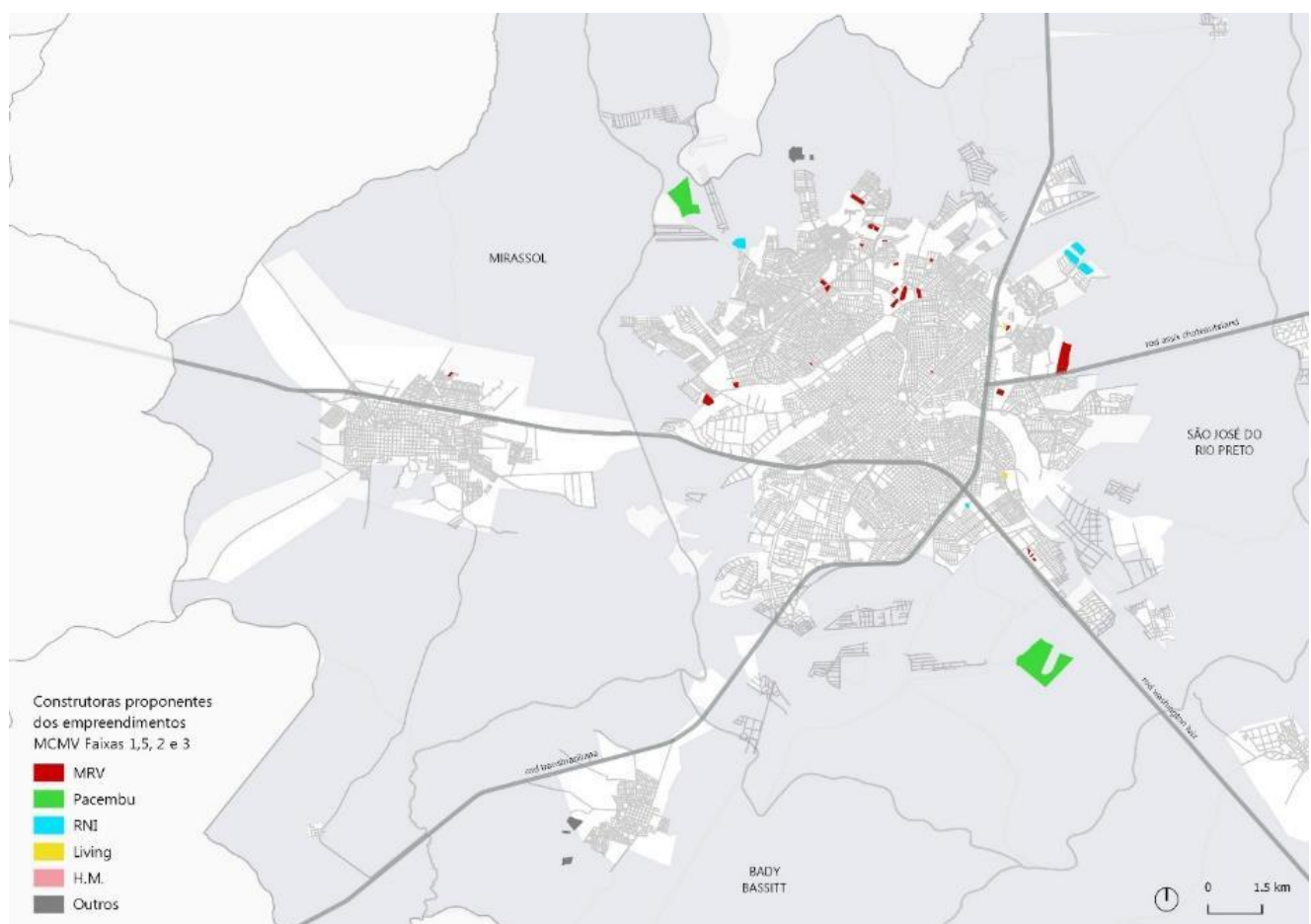
<sup>12</sup> Tanto na Tabela 5 quanto na Tabela 6, a natureza jurídica das empresas foi retirada do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral disponível no site da Receita Federal a partir de consulta de CNPJ.

H.M.	Sociedade Anônima Fechada	-	236	-	-	-	-	-	-	-	-	-	236
Tarraf	Sociedade Empresária Limitada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	162	-	162
<b>Total</b>		0	2.314	1.812	2.944	501	682	2.926	1.377	2.187	2.456	1.497	18.862

Fonte: SNH/MDR; Receita Federal. Elaborada pelos autores (2021).

Comparando as Tabelas 5 e 6, fica clara a maior aderência do mercado às faixas superiores do programa, não apenas em número de unidades produzidas, mas também no número de empresas atuando em cada segmento. Além de não haver nenhuma empresa que tenha atuado em ambos os segmentos, percebe-se também uma diferença temporal: enquanto a maior parte das unidades Faixa 1 foram contratadas no início da década, nas primeiras duas fases do programa, as unidades 1,5, 2 e 3 distribuem-se mais homogeneamente ao longo do tempo, com aumento do número de empresas atuantes a partir de 2017. Apesar da preponderância quantitativa na produção por empresas de capital aberto, a diversificação ao final da década se deu pela maior participação de empresas de natureza jurídica diversa.

As 6.555 UHs Faixa 1 contratadas em Rio Preto distribuem-se entre apenas cinco empreendimentos, os quais apresentam tipologias e localizações no espaço urbano muito semelhantes entre si, independentemente da construtora proponente. Já as Faixas 1,5, 2 e 3 apresentam uma maior diversidade locacional (Figura 5), característica que varia de acordo com seus agentes promotores (Figura 6).

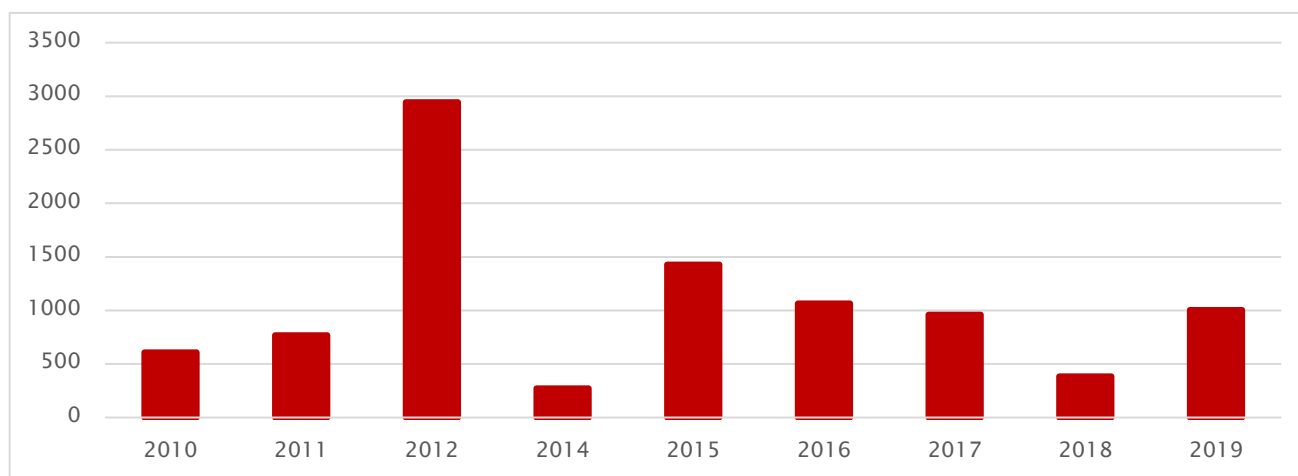


**Figura 6** - Empreendimentos Faixas 1, 5, 2 e 3 do PMCMV contratados por PJ na ACP-SJRP entre 2009 e 2019, identificados por construtora. Fonte: SNH/MDR. Elaborada pelos autores (2021).

Superando largamente as demais, a MRV apresenta um grande número de empreendimentos dispersos pelo território, relativamente bem inseridos na malha urbana da região norte do município de Rio Preto. Em oposição, a Pacaembu, segunda maior produtora, construiu um número pequeno de empreendimentos com grande número de UHs, na tipologia de loteamentos horizontais urbanos, guardando forte semelhança com os empreendimentos Faixa 1. Já os empreendimentos da RNI, em números de UHs menos expressivos, inserem-se em um meio termo entre os anteriores, com loteamentos horizontais no limite do perímetro urbano, porém com dimensões menores e em terrenos menos afastados do que os da Pacaembu.

Diante de tais observações, destacam-se as especificidades dos empreendimentos da MRV, que, juntos, representam 50% das UHs Faixas 1, 5, 2 e 3, ainda que cada um contenha um número relativamente pequeno de UHs<sup>13</sup>. As significativas diferenças locais dos produtos da MRV face às demais construtoras parece relacionar-se à aquisição prévia de um banco de terras mantido em estoque pela empresa, estratégia disseminada entre as grandes construtoras de capital aberto (Fix, 2011). Para essa suposição – visto que até o momento não foi possível investigar a questão da propriedade fundiária na ACP-SJRP –, contribuem também as tendências temporais de atuação da empresa, com uma presença marcante na primeira metade da década seguida de uma gradual desaceleração, possivelmente relacionada à exaustão de seu estoque de terras (Gráfico 2), acompanhada da tendência de espraiamento dos empreendimentos (Figura 7), passando a cobrir municípios vizinhos que, até o ano de 2018, não haviam recebido nenhum empreendimento. Fica marcada, assim, além da dimensão regional das dinâmicas da produção imobiliária, a centralidade da questão (do preço) da terra para a viabilização da mercadoria habitação.

**Gráfico 2** - Distribuição das unidades do PMCMV contratadas anualmente nos 32 empreendimentos construídos pela MRV na ACP-SJRP entre 2009 e 2019



Fonte: SNH/MDR. Elaborado pelos autores (2021).

<sup>13</sup> A MRV contratou, no período considerado, 9.433 UHs distribuídas em 32 empreendimentos, com uma média de aproximadamente 295 UHs/empreendimento. Já a Pacaembu e a RNI apresentam, respectivamente, médias de 1.428,3 e 983,6 UHs/empreendimento (SNH/MDR).



**Figura 7** - Empreendimentos Faixas 1,5, 2 e 3 do PMCMV com produção contratada por PJ na ACP-SJRP entre 2009 e 2019, identificados por ano de contratação. Fonte: SNH/MDR Regional. Elaborada pelos autores (2021).

## Considerações finais

Como discutido ao longo do artigo, as cidades da ACP-SJRP vêm se caracterizando por uma expressiva atividade imobiliária ao longo das duas últimas décadas, sem correspondência com pressões demográficas, nem o perfil da produção volta-se ao déficit habitacional verificável no território. Tanto em termos de produção de novos lotes urbanizados quanto de unidades prontas do PMCMV, a oferta ultrapassa largamente a demanda efetiva por moradia, em um fenômeno singular e apenas aparentemente paradoxal.

Nesse sentido, é importante lançar luz sobre o fato fundamental de que, mais que moradias – ou terra urbanizada –, o que se produziu em larga escala foi a mercadoria espaço urbano, amplamente comercializada e consumida, como atestam os dados que mostram uma continuidade de longo prazo nos níveis de atividade imobiliária.

Isso coaduna-se à afirmação de Shimbo (2010), ao destacar que

[...] a habitação social transformou-se, de fato, num mercado. Ou, em outras palavras, o mercado imobiliário descobriu e constituiu um nicho bastante lucrativo: a incorporação e a construção de unidades habitacionais com valores até duzentos mil reais, destinadas para famílias que podem acessar os subsídios públicos ou não – mas que necessariamente acessam o crédito imobiliário (p. 341-342).

Embora central para a compreensão das dinâmicas de produção e consumo das unidades PMCMV na ACP-SJRP, entretanto, apenas essa conclusão não é capaz de explicar satisfatoriamente todas as características percebidas ao longo deste estudo. Assim, frente aos dados, análises e tendências

apresentadas ao longo deste artigo, foram, a princípio, buscadas explicações que pudessem responder às peculiaridades encontradas no estudo da produção oriunda do PMCMV, especialmente no que se refere à incongruência entre a produção habitacional e os índices demográficos dos municípios. O que poderia explicar uma produção de habitação numericamente superior à aparente capacidade de ocupação desses produtos – o que, no limite, tenderia ao colapso?

Em primeiro lugar, cabe chamar atenção para a distinção entre a demanda de compra dos produtos imobiliários produzidos e a demanda efetiva para uso. Se não há, em termos demográficos, uma demanda pelo uso desses produtos enquanto moradia, parece vir ocorrendo, ainda assim, sua comercialização, o que justifica a contínua e crescente produção. Depreende-se daí, portanto, que, embora não haja uma necessidade premente por moradia – ao menos das camadas solváveis –, há um mercado consumidor da mercadoria habitação.

Se a compra não parece encontrar correspondência às demandas pelo seu valor de uso enquanto moradia, parece ser o valor de troca que fundamenta a aquisição, em que a moradia e a terra urbanizada tenderiam a ser tratadas sob a ótica de um ativo financeiro. A mercadoria habitação teria sua produção e comercialização orientadas, assim, pela expectativa de valorização futura, tornando-se um investimento de longo prazo e seguro, ainda que de baixa liquidez.

Dentre as conclusões do estudo, cabe chamar atenção ao perfil funcional na hierarquia da rede urbana das cidades que se destacam na produção imobiliária. Não nos parece casual a observação de níveis elevados de produção do espaço urbano nas Capitais Regionais do estado, centros polarizadores em âmbito regional na oferta de serviços. Destaca-se ainda que essa produção, no caso da ACP-SJRP, não se encerra nos limites do município-polo, mas abarca municípios vizinhos, em profunda articulação com a infraestrutura rodoviária. Uma questão que escapa ao escopo do presente estudo, mas que deriva de seus resultados, envolve o dimensionamento de em que medida a oferta de produtos imobiliários volta-se ao mercado consumidor polarizado regionalmente por essas cidades, o que demandaria um redimensionamento desse mercado, ponto a ser investigado em pesquisas futuras.

Evidentemente, essas conclusões, ainda que parciais, apontam para um cenário em que o acesso à cidade se torna ainda mais difícil às camadas de baixa renda, mesmo em um contexto de expressiva produção imobiliária.

## Declaração de disponibilidade de dados

O conjunto de dados que dá suporte aos resultados deste artigo está disponível no SciELO DATA e pode ser acessado em <https://doi.org/10.48331/scielodata.3JMN LZ>

## Referências

- Abreu, M. (2019). *Produção imobiliária e os espaços da financeirização: entre o abstrato da riqueza financeira e o concreto da cidade produzida* (Tese de doutorado). Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.
- Bolaffi, G. (1982). Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In E. Maricato (Org.), *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Alfa-Ômega.
- Caldeira, T. (2000). *Cidade de muros*. São Paulo: Edusp.
- Cano, W. (2008). *Desconcentração produtiva regional do Brasil 1970-2005*. São Paulo: Ed. Unesp.
- Cardoso, A. L. (Org.). (2013). *O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais*. Rio de Janeiro: Letra Capital.

- Ferreira, G. G., Calmon, P., Fernandes, A. S. A., & Araújo, S. M. V. G. (2019). Política habitacional no Brasil: uma análise das coalizões de defesa do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social versus o Programa Minha Casa, Minha Vida. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 11, e20180012. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.001.A004>
- Ferreira, J. S. W. (Coord.). (2012). *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano*. São Paulo: Labhab; Fupam.
- Firkowski, O. (2013). Metrópoles e Regiões Metropolitanas no Brasil: conciliação ou divórcio? In B. A. Furtado, C. Krause, & K. C. B. França (Orgs.), *Território metropolitano, políticas municipais: por soluções conjuntas de problemas urbanos no âmbito metropolitano*. Brasília: Ipea.
- Fix, M. (2011). *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil* (Tese de doutorado). Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.
- Fundação João Pinheiro - FJP. (2012). *Déficit Habitacional no Brasil - 2009*. Belo Horizonte: FJP.
- Fundação João Pinheiro - FJP. (2021). *Déficit Habitacional no Brasil - 2016-2019*. Belo Horizonte: FJP.
- Informações do Municípios Paulistas - IMP/Seade. Crescimento da População. São Paulo: Fundação Seade - Sistema Estadual de Análise de Dados. Recuperado em 02 de fevereiro de 2020, de <http://www.imp.seade.gov.br/frontend/#/tabelas>.
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. (2008). *Regiões de Influência das Cidades - 2007*. Rio de Janeiro: IBGE. Recuperado em 14 de fevereiro de 2020, de [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br)
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. (2010). *Censo Demográfico - 2010*. Rio de Janeiro: IBGE. Recuperado em 29 de janeiro de 2020, de [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br)
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. (2016). *Arranjos Populacionais e Concentrações Urbanas do Brasil*. Rio de Janeiro: IBGE. Recuperado em 6 de março de 2020, de [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br)
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. (2020). *Regiões de Influência das Cidades - 2018*. Rio de Janeiro: IBGE. Recuperado em 12 de agosto de 2020, de [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br)
- Lisbôa, C. R. N. (2019). *A produção residencial por empresas privadas: sua influência no território urbano de São José do Rio Preto/SP de 2000 a 2015* (Dissertação de mestrado). Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos.
- Meireles, E. (2016). *Provisão do Programa "Minha Casa Minha Vida" em São José do Rio Preto - SP: inserção, adequação urbana e socioeconômica de empreendimentos habitacionais* (Tese de doutorado). Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos.
- Mioto, B., Castro, C. M. P., & Sígolo, L. M. (2019). Expansão e desaceleração do mercado privado formal de moradia a partir dos anos 2000 na Região Metropolitana de São Paulo. *Cadernos Metrópole*, 21(44), 253-280. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2019-4411>
- Moura, R., & Hoshino, T. (2016). Estatuto de la Metrópolis: perspectivas y desafíos para la (des)gobernanza metropolitana brasileña. In A. Orellana, F. Link, & J. Noyola (Orgs.), *Urbanización planetaria y la reconstrucción de la ciudad* (Vol. 1, p. 217-246). Santiago: RII Editores; Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC.
- Negri, B. (1996). *Concentração e Desconcentração Industrial em São Paulo (1880-1990)*. Campinas: Ed. Unicamp.
- Néri, M. (2011). *A Nova Classe Média: o lado brilhante da base da pirâmide*. São Paulo: Saraiva.
- Otero, E. V. (2016). *Reestruturação urbana em cidades médias paulistas: a cidade como negócio* (Tese de doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- Pochmann, M. (2011). *Nova Classe Média? O trabalho na base da pirâmide social brasileira*. São Paulo: Boitempo.
- Rossi, M. V. S. (2020). *Superprodução do espaço urbano no interior paulista: a ACP de São José do Rio Preto 2000-2020* (Relatório de iniciação científica). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

- Royer, L. O. (2009). *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas* (Tese de doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- Sabatini, F., Cáceres, G., & Cerda, J. (2004). Segregação residencial nas principais cidades chilenas: tendências das três últimas décadas e possíveis cursos de ação. *Revista de Estudos Regionais e Urbanos*, 45, 60-74.
- Santo Amore, C., Shimbo, L. Z., & Rufino, M. B. C. (Orgs.) (2015). *Minha Casa... e a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em Seis Estados Brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital.
- Shimbo, L. Z. (2010). *Habitação social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro* (Tese de doutorado). Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos.
- Singer, A. (2012). *Os Sentidos do Lulismo: reforma gradual e pacto conservador*. São Paulo: Companhia das Letras.
- Spósito, M. E. B., & Góes, E. M. (2013). *Espaços Fechados e Cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial*. São Paulo: Ed. Unesp.
- Villaça, F. (2001). *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Fapesp; Studio Nobel.

---

**Editor responsável:** Paulo Nascimento Neto

Recebido: 15. set. 2021

Aprovado: 13. abr. 2022