



## **AS LÓGICAS ECONÔMICAS DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM INDAIATUBA/SP (2001- 2018)**

*The Economic Logics of Urban Space Production in Indaiatuba/SP 2001- 2018*

*Las Lógicas Económicas de la Producción del Espacio Urbano en  
Indaiatuba/SP 2001-2018*

OTERO; SEGALLA; SANTOS

Estevam Vanale Otero<sup>1</sup>, Renata Segalla<sup>2</sup> e Ingrid Rosa dos Santos<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Unesp, Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação, Bauru/SP, Brasil. E-mail: e.otero@unesp.br.  
Autor de Correspondência

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0374-4457>

<sup>2</sup> Geógrafa, Mestre em Engenharia Urbana, Indaiatuba/SP, Brasil. E-mail: arq.rsegalla@gmail.com.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7673-4471> Recebido: data; Aceito: data; Publicado: data

<sup>3</sup> Arquiteta e Urbanista, Mestre em Geografia, Indaiatuba/SP, Brasil. ingridrosads@gmail.com.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2532-9059>

Recebido em 09 de novembro de 2022; Aceito em 05 de janeiro de 2023; Publicado em 12 de abril de 2023.

DOI: <https://doi.org/10.26512/2236-56562023e45628>

## RESUMO

O presente artigo investiga a produção do espaço urbano ao longo das duas últimas décadas em Indaiatuba, município de porte médio que se destaca dentre os de maior produção de lotes urbanos do estado de São Paulo no período recente. A investigação dedica particular interesse ao estudo dos loteamentos urbanos implantados na cidade, distinguindo, para efeito da pesquisa, os empreendimentos em “loteamentos abertos” e “loteamentos fechados”. A territorialização dos empreendimentos possibilitou a identificação de distintas lógicas locacionais, articuladas ao perfil socioeconômico dos setores em que se implantaram, tanto em relação às ocupações pré-existentes quanto ao mercado consumidor que se buscava atingir. Para tanto, partiu-se da compreensão do processo histórico de estruturação urbana do território indaiatubano, a fim de identificar de que maneira este condiciona o desenvolvimento imobiliário contemporâneo. A caracterização dessa produção superlativa frente às demandas efetivas por solo urbano no município, em que o aumento da oferta se fez acompanhar de um aumento da vacância de lotes, demandou investigação específica voltada à análise do comportamento dos preços da terra urbanizada no município. Para tanto, foram realizados levantamentos acerca da evolução do preço da terra urbanizada entre os anos de 2001 e 2018, buscando verificar de que maneira a abundância de lotes afetou os preços de comercialização. Os valores contabilizados permitiram a identificação dos preços médios da terra em cada um dos quatro setores de planejamento oficiais do município, cotejando-se sua evolução a índices de correção monetária selecionados. Buscou-se, com isso, verificar o papel desempenhado pelo espaço urbano enquanto reserva de valor, procurando apreender as características específicas dessa produção no contexto das transformações do capitalismo contemporâneo, assim como o papel econômico que desempenha a expressiva produção de lotes urbanos nessa cidade do interior paulista.

**Palavras-Chave:** produção imobiliária; parcelamento do solo; cidades de porte médio.

## ABSTRACT

This paper investigates the production of urban space over the last two decades in Indaiatuba, a medium-sized municipality that stands out among those with the largest production of urban lots in the state of São Paulo. The research

OTERO; SEGALLA; SANTOS

dedicates particular interest to the study of the urban settlements implemented in the city, distinguishing, for research purposes, the developments into "open settlements" and "gated communities". The territorialization of the developments made it possible to identify different locational logics, articulated to the socioeconomic profile of the sectors in which they were implemented, both in relation to pre-existing occupations and to the consumer market they were trying to reach. To this end, we sought to understand its historical process of urban structuring, in order to identify how it conditions contemporary real estate development. The characterization of this superlative production in relation to the effective demand for urban land in the city, in which the increase in supply was accompanied by an increase in the vacancy rate, required a specific investigation focused on the analysis of the behavior of urban land prices in the city. To this end, studies were conducted on the evolution of urban land prices between 2001 and 2018, in an attempt to verify how the abundance of lots affected trading prices. The values registered allowed the identification of average land prices in each of the four official planning sectors of the municipality, comparing their evolution to selected monetary correction indexes. The aim of this study was to verify the role played by urban space as a reserve of value, in an effort to understand the specific characteristics of this production in the context of contemporary capitalist transformations, as well as the economic role played by the significant production of urban lots in this city in the São Paulo State hinterland.

**Keywords:** real estate production; land parcelling; medium-sized cities

## RESUMEN

Este trabajo investiga la producción de espacio urbano en Indaiatuba en las últimas dos décadas. Indaiatuba es una ciudad intermedia que se destaca entre las de mayor producción de parcelaciones del suelo urbano en el Estado de São Paulo en el período reciente. La investigación dedica especial interés al estudio de las urbanizaciones implantadas en la ciudad, distinguiendo, a efectos de investigación, las parcelaciones en "urbanizaciones abiertas" y "urbanizaciones cerradas". La territorialización de los emprendimientos permitió identificar lógicas de ubicación diferenciadas, articuladas al perfil socioeconómico de los sectores donde se implantaron, tanto en relación a las ocupaciones preexistentes como al mercado consumidor al que pretendían llegar. Para ello, se comprendió el proceso histórico de estructuración urbana del territorio de Indaiatuba para identificar cómo condiciona el desarrollo inmobiliario contemporáneo. La caracterización de esta producción superlativa frente a las demandas efectivas de suelo urbano en el municipio, en que el aumento de la oferta fue seguido por un aumento de la vacancia de lotes, exigió investigaciones específicas centradas en el análisis del comportamiento de los precios del suelo urbanizado en el municipio. Para ello, se realizaron encuestas sobre la evolución del precio del suelo urbanizado entre los años 2001 y 2018, buscando verificar cómo la abundancia de lotes afectaba los precios de comercialización. Los valores registrados permitieron identificar los precios medios del suelo en cada uno de

OTERO; SEGALLA; SANTOS

los cuatro sectores de planeamiento oficial del municipio, comparando su evolución con índices de corrección monetaria seleccionados. El objetivo fue verificar el papel desempeñado por el espacio urbano como reserva de valor, en un intento de comprender las características específicas de esta producción en el contexto de las transformaciones del capitalismo contemporáneo, así como el papel económico desempeñado por la importante producción de parcelas urbanas en esta ciudad del interior del estado de São Paulo.

**Palabras clave:** producción inmobiliaria; parcelación del suelo; ciudades intermedias.

## 1. Introdução

Objeto de vasta investigação acadêmica e expressiva produção bibliográfica, o boom imobiliário que se abateu sobre as cidades brasileiras ao longo das últimas décadas expressou-se de formas variadas, coerente à diversidade de contextos urbanos e regionais que compõe a rede urbana brasileira. Dedicou-se especial atenção às relações e imbricações entre imobiliário e finanças, característica que marca o capitalismo contemporâneo (HARVEY, 2013), o que representou um foco destacado na incorporação imobiliária e nas empresas da construção civil de capital aberto (BOTELHO, 2007; ROYER, 2009; SHIMBO, 2010; FIX, 2011; SANFELICI, 2013). Sobretudo a partir da promulgação da Lei Federal 11.499/2009, que instituiu o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), a análise da política habitacional federal hegemoniza as atenções acadêmicas, dada a magnitude quantitativa da produção oriunda do programa (SANTO AMORE et al, 2015; CARDOSO, 2013; FERREIRA, 2012).

A investigação centrada nas empresas de capital aberto e na incorporação imobiliária privilegiou, em larga medida, a análise da produção que teve as metrópoles brasileiras como palco. Dada a expressividade do fenômeno metropolitano no Brasil, territórios que concentram parte significativa da população e dos problemas urbanos brasileiros, restou a descoberto o estudo das manifestações desse boom imobiliário em contextos não-metropolitanos (LISBÔA, 2019; ABREU, 2019; MEIRELES, 2016); além disso, foram relativamente limitadas as análises que se desenvolveram sobre um produto representativo dessa explosão na produção do espaço urbano, especificamente, os novos parcelamentos dos solo para fins urbanos, que vão ser implantados em larga escala ao longo das duas últimas décadas, especialmente nas cidades de porte médio (OTERO, ROSSI, 2022; OTERO; CREPALDI, 2019; LEONELLI, CAMPOS, 2018).

O presente trabalho busca analisar as características dessa produção de loteamentos urbanos no interior paulista no período recente, procurando apreender as características específicas dessa produção no contexto das

OTERO; SEGALLA; SANTOS

transformações do capitalismo contemporâneo, bem como o papel que desempenha a expressiva e altamente superavitária produção de lotes urbanos no contexto interiorano.

Especial atenção será dedicada à análise do caso de Indaiatuba, município paulista com cerca de 260 mil habitantes, inserido na Região Administrativa de Campinas, localizado a aproximadamente 100 km a noroeste da capital, às margens da rodovia Santos Dumont (Figura 1).



**Figura 1.** Localização do município de Indaiatuba no estado de São Paulo, com as subdivisões e identificação das Regiões Administrativas do Estado. Organizado pelos autores.

A cidade figurou na 6<sup>a</sup> posição no ranking de aprovação de lotes no estado de São Paulo ao longo do período 2010 a 2018, enquanto ocupava apenas a 31<sup>a</sup> posição em termos populacionais em âmbito estadual no ano de 2021 (IBGE, 2021). Cabe adiantar que parte significativa dessa produção restou desocupada, tendo-se ampliado o número de lotes vagos a par da ampliação da produção. Foram implantados no município, entre 2002 e 2019, um total de 32.493 novos lotes urbanos, segundo dados da Prefeitura Municipal de Indaiatuba (PMI). No mesmo período, o número de lotes vazios cresceu pouco menos de 20%, chegando a 25.222 nesse último ano, denotando um relativo descolamento entre

OTERO; SEGALLA; SANTOS

a produção e a capacidade de absorvê-la pela sociedade local. Como observou Lessa (1981), o parcelamento do solo no Brasil apresenta como característica o papel de prestar-se a reserva de valor, não sendo orientada sua produção pelo seu valor de uso. A hipótese levantada pelo economista há quatro décadas orientou a investigação ora apresentada.

Para tanto, interessa-nos analisar a produção de lotes urbanos em Indaiatuba não apenas quantitativamente, mas também, e sobretudo, de acordo com as diferentes tipologias de loteamentos que foram implantadas ao longo dos últimos 20 anos. Essencialmente, serão analisados os empreendimentos de “loteamentos abertos” e “loteamentos fechados”, espacializando-os de modo a verificar as distintas estratégias locacionais relacionadas às diferentes tipologias, bem como ao perfil socioeconômico dos setores em que se implantaram. Interessa-nos, ainda, avaliar de que modo se valorizaram, ao longo do tempo, as distintas tipologias e localizações, procurando apreender as lógicas que orientam tanto a produção quanto o consumo da mercadoria lote urbano no município, em suas particularidades, num contexto de expressiva produção estadual.

Metodologicamente, a pesquisa teve como ponto de partida a revisão bibliográfica acerca do processo histórico de urbanização de Indaiatuba, em busca de compreender as dinâmicas que conformaram a estruturação urbana do município, condicionando o desenvolvimento imobiliário contemporâneo. Esse entendimento possibilitou a apreensão das características da produção de loteamentos urbanos ao longo do século XXI, permitindo interpretar as diferentes estratégias locacionais para implantação das tipologias de loteamentos urbanos “abertos” e “fechados”, de acordo com o público consumidor a que se voltavam. Realizou-se uma sistematização da produção realizada entre 2001 e 2018, por meio de informações disponibilizadas pela PMI e pelo Grupo de Análise de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (Graprohab), organizados pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis

OTERO; SEGALLA; SANTOS

Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi-SP)<sup>1</sup>, caracterizando os parcelamentos em termos de perfil do empreendimento, entre “abertos” e “fechados”, número de lotes disponibilizados e, por fim, territorializando essa produção de modo a identificar as frentes de expansão imobiliária do município.

Buscou-se compreender o papel desempenhado pela mercadoria lote urbano num contexto de aparente superprodução e ampliação da ociosidade. Para tanto, foi desenvolvida análise acerca da evolução do preço da terra urbanizada entre os anos de 2001 e 2018, verificando de que maneira a abundância de lotes impactou seu preço. Por meio do levantamento de 47.814 anúncios de comercialização de lotes publicados no período de estudo no Jornal Tribuna de Indaiá, em consulta às edições do primeiro domingo de cada mês<sup>2</sup>, identificou-se o preço médio anual da terra urbanizada, em R\$/m<sup>2</sup>, sistematizados conforme os setores de planejamento do município e tipologia de parcelamento. A fim de evitar distorções no cálculo do preço unitário foram considerados apenas lotes vazios, sem nenhuma benfeitoria, com finalidade exclusivamente urbana; isso levou à exclusão de lotes com mais de 1.000 m<sup>2</sup>, caracterizados como chácaras e sítios de recreio. Anúncios da mesma propriedade ao longo de edições seguidas foram computadas a cada registro, uma vez que não prejudicavam a interpretação dos dados, focada na análise das médias anuais. A ampla base de dados permitiu boa confiabilidade estatística, diluindo especificidades de lotes dotados de vantagens locacionais muito particulares.

Com isso foi possível analisar a evolução dos preços da terra em cada um dos setores de planejamento, possibilitando sua comparação não apenas em termos de valores absolutos, em R\$/m<sup>2</sup>, entre si, mas também, em sua comparação relativa aos índices de correção monetária e taxas de remuneração de investimentos ao longo do período. Para tanto, toma-se por referência o Índice

---

<sup>1</sup> O Secovi-SP disponibiliza dados referentes à aprovação de loteamentos por município a partir do ano de 2010, com periodicidade anual. Disponível em: <<https://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices>>. Acesso em 23 de março de 2020.

<sup>2</sup> Sempre que possível foram utilizados os anúncios presentes na edição do primeiro domingo de cada mês. Na falta desses anúncios por algum motivo, como feriados, foram utilizados os anúncios veiculados no domingo subsequente.

OTERO; SEGALLA; SANTOS

Geral de Preços de Mercado, elaborado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e a variação da taxa CDI (Certificado de Depósito Interbancário), principal referência para remuneração de aplicações em renda fixa, a partir de informações do Banco Central<sup>3</sup>. Procurou-se verificar a evolução dos preços fundiários de modo a identificar seu possível papel enquanto reserva de valor.

O artigo em tela estrutura-se em três seções articuladas e complementares. Na primeira seção, denominada “O processo de urbanização de Indaiatuba no contexto da interiorização do desenvolvimento”, é recuperado o processo histórico de urbanização do município, objetivando compreender os determinantes históricos da presente estruturação urbana e sua influência na dinâmica imobiliária contemporânea. Na segunda, “O parcelamento do solo em Indaiatuba no século XXI”, procede-se à análise da produção de novos loteamentos urbanos ao longo dos anos de 2001 a 2018, quantificando-a e espacializando-a de acordo com as tipologias implantadas. Essa produção é contextualizada frente à conjuntura estadual no período.

Na terceira seção, intitulada “O papel econômico da terra urbanizada”, desenvolve-se análise acerca da evolução do preço da terra no município conforme os setores de planejamento, procurando demonstrar o papel dessa mercadoria enquanto investimento e reserva de valor, mais que um valor de uso. Por fim, é desenvolvida síntese das discussões e aponta-se para construção de uma agenda de pesquisa para investigar a produção do espaço urbano em contextos não-metropolitanos.

## **2. O processo de urbanização de Indaiatuba no contexto da interiorização do desenvolvimento**

A despeito de se encontrarem indícios de ocupação de colonos na região que hoje se configura como Indaiatuba desde fins do século XVIII, o

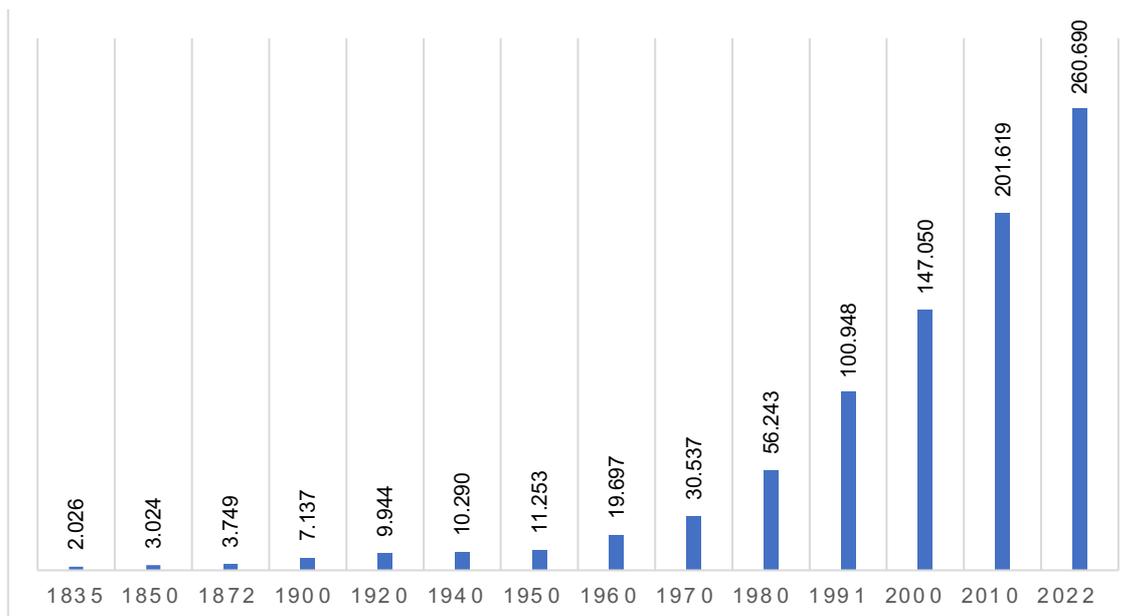
---

<sup>3</sup> Os índices foram coligidos utilizando-se da Calculadora do Cidadão, ferramenta disponibilizada pelo Banco Central. Disponível em: <<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADA0/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=1>>. Acesso em 06 de outubro de 2022.

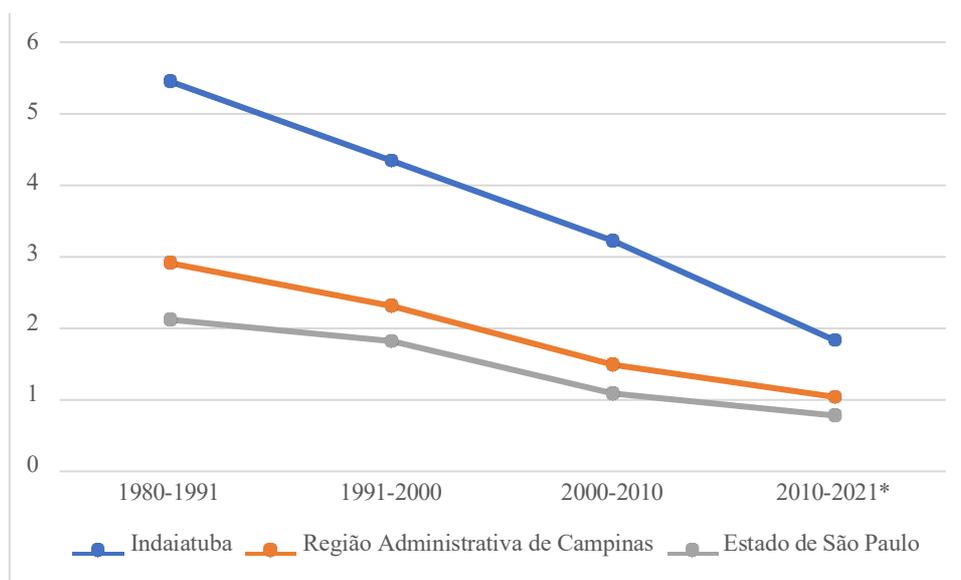
OTERO; SEGALLA; SANTOS

desenvolvimento urbano do povoado tardou a desenrolar-se. Elevada à categoria de Freguesia, em 1830 (Decreto Imperial de 09 de dezembro de 1830) e de Vila de Itu, em 1859 (Lei Provincial nº12, de 24 de março de 1859), Indaiatuba permaneceu um núcleo populacional pouco significativo ainda por longo tempo, vinculada sua economia aos ciclos do açúcar e do café por todo o século XIX. Mesmo a chegada dos trilhos da Companhia Ytuana à vila pouco modificou a dinâmica da urbanização em seu território.

Em 1906 foi alçada à categoria de cidade (Lei Estadual nº1.038, de 19 de fevereiro de 1906), ainda que este fato pouco tenha impulsionado seu desenvolvimento urbano. Em 1920 instalou-se o primeiro Parque Industrial, ao longo dos trilhos da ferrovia e a leste do núcleo urbanizado, esboçando um início de industrialização, setor que, ao fim daquele século, seria o motor da economia local. Ainda assim, a população urbana do município só ultrapassou aquela moradora da área rural em meados dos anos 1950, chegando a 13.507 residentes urbanos em 1960 (IBGE, 2011). Esse cenário de relativa estagnação demográfica e econômica começou a se alterar a partir de então. Sua população urbana praticamente dobra de tamanho a cada década até 1991 (Gráfico 1). Desde então, apesar de uma redução nos ritmos desse crescimento, segue mantendo uma taxa geométrica de crescimento anual da população (TGCA) em valores acima das médias estadual e de sua região administrativa (IMP/Seade), conforme vemos no Gráfico 2.

**Gráfico 1.** Evolução da população total de Indaiatuba 1835- 2022

Fonte: CARVALHO, 2009; IBGE. Organizado pelos autores.

**Gráfico 2.** Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População – Estado de São Paulo, Região Administrativa de Campinas e Indaiatuba – 1980-2021<sup>4</sup>

Fonte: IMP/Seade. Organizado pelos autores.

Sua população foi estimada, para 2021, em cerca de 260 mil habitantes, 99% dos quais residem na área urbana, caracterizando-a como um município de

<sup>4</sup> Os valores do gráfico foram obtidos da plataforma “Informações dos Municípios Paulistas” da Fundação Seade (IMP/Seade). Os dados para 2021 são estimados. Disponível em: <<http://www.imp.seade.gov.br/frontend/#/>>. Acesso em 06 de outubro de 2022.

OTERO; SEGALLA; SANTOS

porte médio. Como podemos ver no Gráfico 1, o crescimento da população a partir dos anos 1960 é exponencial.

Esse crescimento acelerado a partir das décadas de 1960 e 70 vincula-se a dinâmicas econômicas nacionais e regionais e que vão impactar diretamente no desenvolvimento subsequente do município. O processo de desconcentração industrial e interiorização do desenvolvimento, ganhando impulso a partir da década de 1970, torna a porção do interior paulista onde se localiza Indaiatuba um de seus territórios privilegiados (AZZONI, 1986; CANO, 2008). Grandes investimentos estaduais em infraestrutura logística serão fundamentais a essa expansão industrial (TAVARES, 2015). Em 1950 teve início a construção do aeroporto de Viracopos, internacionalizado em 1960, um dos principais terminais aeroportuários de carga do país. Em 1970 tiveram início as obras da rodovia Santos Dumont, ligação entre os municípios de Campinas e Sorocaba, duplicada em 1991. Em 1978 inaugurou-se a rodovia dos Bandeirantes, conectando a capital paulista à região de Campinas. Todas essas infraestruturas logísticas conferiram a Indaiatuba uma condição privilegiada em termos locais, e foram decisivas ao impulso da urbanização que se desenrolou em paralelo.

O rápido crescimento da urbanização demandou a elaboração do primeiro plano diretor do município. Coordenado por Jorge Wilhelm, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), aprovado em 1969, fato que foi decisivo para a presente configuração de Indaiatuba. Em 1973 foi implantado o Distrito Industrial, a sul da mancha urbana e às margens do que viria a ser a rodovia Santos Dumont; na década subsequente teve início a implantação do Jardim Morada do Sol, maior e mais populoso assentamento popular do município, nas imediações do Distrito Industrial, também a sul.

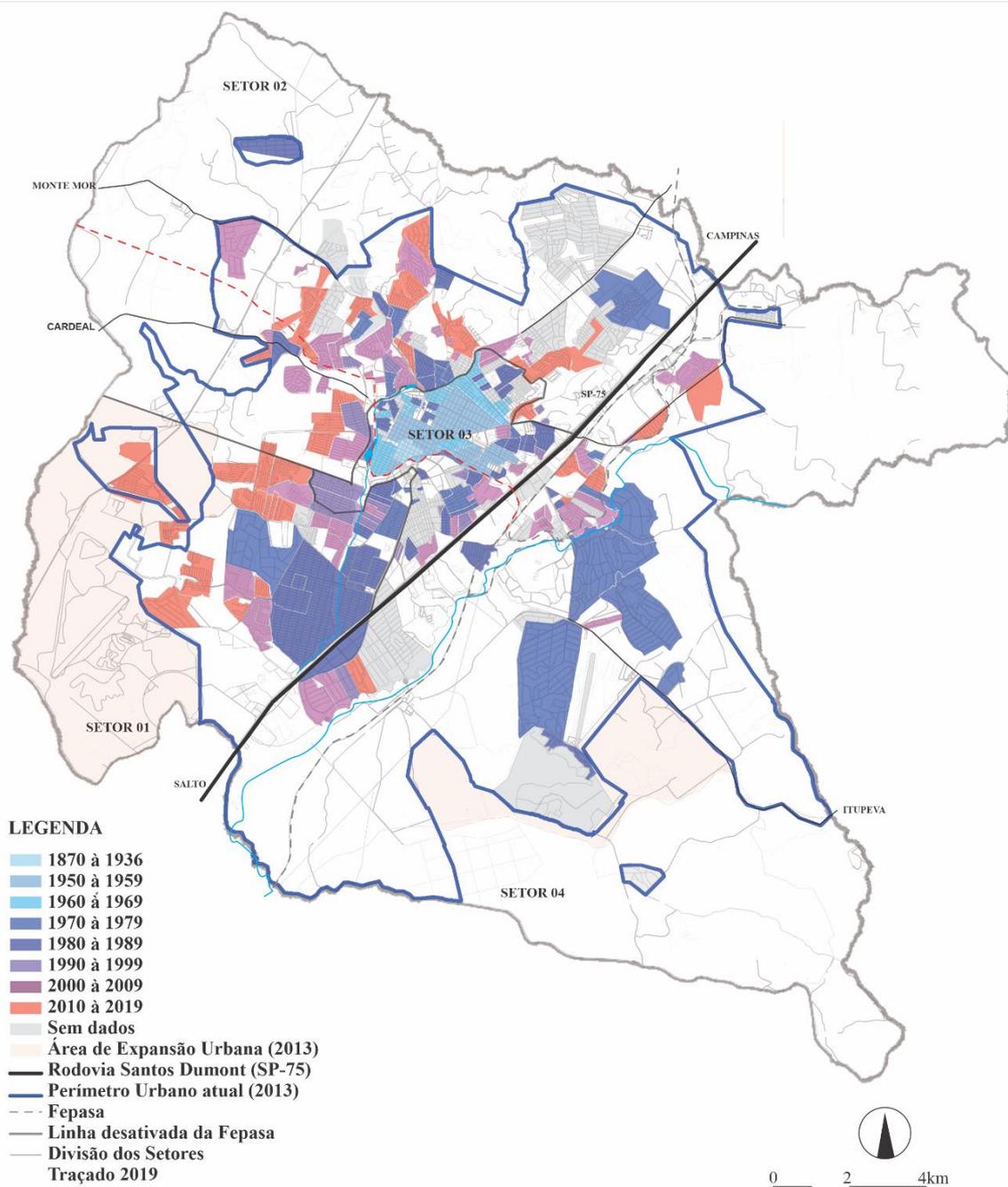
A implantação de ambos, desconexos à malha urbana consolidada, concorreu para a fragmentação e descontinuidade do território. Tendo atingido a marca de 80 mil habitantes em meados dos anos 1980, o que o PDDI previa ocorrer apenas no ano 2000, a cidade expandia-se de forma desordenada, demandando correções de rota em seu planejamento (ARAÚJO, 2019, p.75). O intenso componente migratório na expansão populacional era já incompatível

OTERO; SEGALLA; SANTOS

com a estrutura urbana legada por aquele plano diretor. A partir de 1989 teve início a elaboração do projeto urbano do Parque Ecológico, valendo-se das faixas preservadas do córrego Barnabé, que atravessa a cidade de norte a sul. Foi realizada sua despoluição, represamento e a implantação de ampla área de lazer pontuada por equipamentos públicos; secundando o parque, implantou-se a avenida Eng. Fábio Roberto Barnabé, estrutura viária que conecta os bairros e o Distrito Industrial ao centro, rearticulando a malha urbana do município. Configurava-se, assim, a estrutura territorial indaiatubana que condiciona sua urbanização até os dias correntes, estabelecendo quatro setores oficialmente reconhecidos com relativa homogeneidade socioeconômica e urbanística, e que serão analisados em detalhe em seguida. Podemos visualizar a expansão da urbanização ao longo dos últimos 150 anos no Mapa 1.

Ainda que o ritmo de crescimento populacional venha se arrefecendo, a produção do espaço urbano, notadamente por meio da implantação de novos parcelamentos do solo, vem num crescente (MARINHO, 2017). Conforme Araújo (2019, p. 90), entre 2000 e 2017 a área urbanizada ampliou-se em 27,84 km<sup>2</sup>, um aumento de 56,1%, contribuindo à fragmentação do território. Parte significativa dessa produção refere-se a empreendimentos qualificados como “loteamentos fechados”, voltados aos estratos de mais alta renda da população. Essa produção expressiva e fragmentada, que será objeto de análise mais acurada no tópico seguinte, foi amplamente apoiada pelos poderes públicos locais por meio da explosiva expansão do perímetro urbano no século XXI (Mapa 2), que mais que dobrou a área passível de urbanização no município.

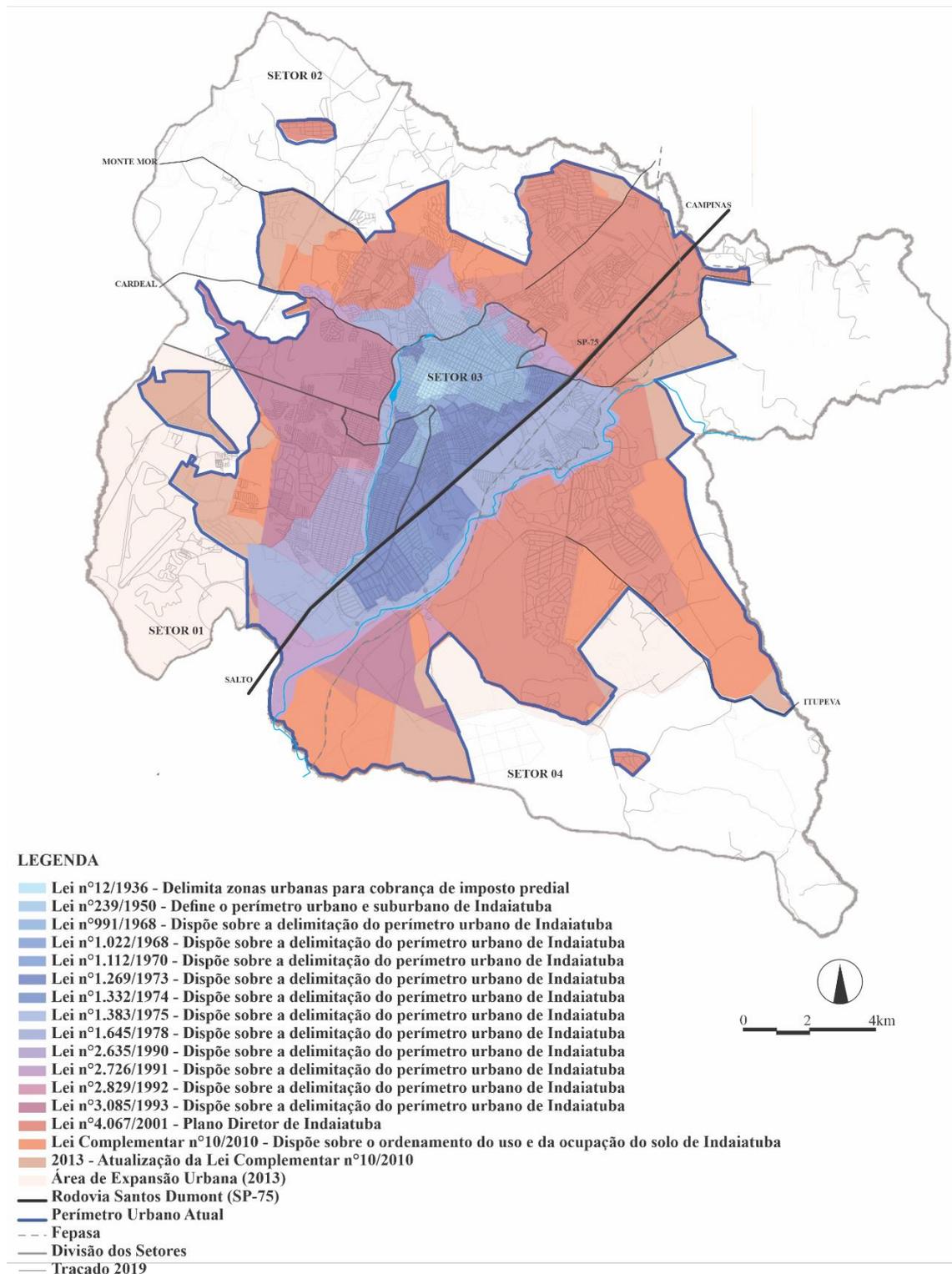
Mapa 1. Evolução da Mancha Urbana de Indaiatuba – 1870-2019



Fonte: PMI<sup>5</sup>. Organizado pelos autores.

<sup>5</sup> Os mapas 1 e 2 foram desenvolvidos pelos autores a partir de consultas a bases fornecidas pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba e ao acervo do Arquivo Municipal “Nilson Cardoso de Carvalho”, sendo sistematizadas nos mapas aqui apresentados.

Mapa 2. Evolução do Perímetro Urbano de Indaiatuba – 1936-2022



Fonte: PMI. Organizados pelos autores.

### 3. O parcelamento do solo em Indaiatuba no século XXI

Conforme dados disponibilizados pelo Graprohab e organizados pelo Secovi-SP, entre 2010 e 2018, foram produzidos 1.131.960 novos lotes urbanos em todo o estado de São Paulo. Os números totais superlativos, contudo, mascaram informações que nos interessam por demonstrarem particularidades regionais na distribuição dessa produção. Na tabela 1 podemos visualizar os 25 municípios responsáveis pelos maiores valores de produção no período, bem como a posição destes na hierarquia da rede urbana brasileira. Como primeiro ponto de destaque, a expressiva presença de cidades no segundo e terceiro níveis da hierarquia urbana brasileira, com pouca expressividade dos municípios metropolitanos (IBGE, 2020). Chamamos a atenção, ainda, para o município de Indaiatuba, 6<sup>a</sup> colocada no ranking estadual.

**Tabela 1.** Número de lotes aprovados por município entre 2010 e 2018 – vinte e cinco primeiras posições no estado de São Paulo

	<b>Município</b>	<b>Posição do Arranjo Populacional na hierarquia da rede urbana</b>	<b>Total</b>
<b>1</b>	<b>São José do Rio Preto</b>	Capital Regional B	<b>48.656</b>
<b>2</b>	<b>Ribeirão Preto</b>	Capital Regional A	<b>20.749</b>
<b>3</b>	<b>Piracicaba</b>	Capital Regional C	<b>17.354</b>
<b>4</b>	<b>Franca</b>	Capital Regional C	<b>17.128</b>
<b>5</b>	<b>Araraquara</b>	Capital Regional C	<b>16.516</b>
<b>6</b>	<b>Indaiatuba</b>	Centro Sub-Regional A	<b>16.081</b>
<b>7</b>	<b>Barretos</b>	Capital Regional C	<b>15.357</b>
<b>8</b>	<b>Votuporanga</b>	Centro Sub-Regional B	<b>14.289</b>
<b>9</b>	<b>Araçatuba</b>	Capital Regional C	<b>13.954</b>
<b>10</b>	<b>Marília</b>	Capital Regional C	<b>13.272</b>
<b>11</b>	<b>Birigui</b>	Centro Sub-Regional B	<b>12.204</b>
<b>12</b>	<b>Mirassol</b>	Capital Regional B	<b>11.226</b>
<b>13</b>	<b>Sertãozinho</b>	Centro Sub-Regional A	<b>11.083</b>
<b>14</b>	<b>Itapetininga</b>	Centro Sub-Regional A	<b>10.927</b>
<b>15</b>	<b>Salto</b>	Centro Sub-Regional A	<b>10.659</b>
<b>16</b>	<b>Leme</b>	Centro Sub-Regional B	<b>10.551</b>
<b>17</b>	<b>Bady Bassitt</b>	Capital Regional B	<b>10.350</b>

<b>18</b>	<b>Sorocaba</b>	Capital Regional B	<b>10.233</b>
<b>19</b>	<b>Catanduva</b>	Capital Regional C	<b>10.221</b>
<b>20</b>	<b>Cotia</b>	Grande Metrópole Nacional	<b>10.111</b>
<b>21</b>	<b>Presidente Prudente</b>	Capital Regional C	<b>9.027</b>
<b>22</b>	<b>Campinas</b>	Metrópole	<b>8.695</b>
<b>23</b>	<b>São João da Boa Vista</b>	Centro Sub-Regional A	<b>8.596</b>
<b>24</b>	<b>Taubaté</b>	Capital Regional B	<b>8.339</b>
<b>25</b>	<b>Ibitinga</b>	Centro Sub-regional B	<b>8.271</b>

Fonte: Relatório de Aprova es de Loteamentos - Por Município de 2010 a 2018, organizado pelo Secovi-SP; IBGE, 2020 apud Otero; Rossi, 2022. Organizado pelos autores.

Cabe, inicialmente, um breve esclarecimento acerca da caracteriza o do conceito de “metrópole” aqui utilizado. Utilizamos a defini o estabelecida pelo IBGE (2020) que reconhece duas metr poles no estado de São Paulo: a Grande Metrópole Nacional de São Paulo e a Metrópole de Campinas. Essa defini o contrasta com aquela estabelecida pelo estado enquanto ente federativo, que tem desde a Constitui o de 1988 a atribui o de instituir suas regiões metropolitanas. Isso levou ao reconhecimento político-administrativo de nove regiões metropolitanas em São Paulo, abarcando realidades urbanas as mais diversas e que não correspondem às características de um efetivo aglomerado metropolitano (FIRKOWSKI, 2016; MOURA; HOSHINO, 2013).

Outro ponto a destacar refere-se ao fato de que 22 dos municípios listados representam as cidades-núcleo de seus arranjos populacionais (AP) ou são municípios isolados. As exce es são Mirassol e Bady Bassitt, que integram a AP de São José do Rio Preto, e Cotia, integrante da AP da Grande Metrópole Nacional de São Paulo. O IBGE (2016) utiliza-se da “no o de integra o, medida pelos movimentos pendulares para trabalho e estudo ou a contiguidade urbana, que assim sintetizam os vários processos envolvidos” para caracterizar as concentra es urbanas que definem os arranjos populacionais (IBGE, 2016, p. 19). Ainda que esteja incluída na circunscric o político-administrativa da Região Metropolitana de Campinas (RMC) instituída pelo governo do estado de São

OTERO; SEGALLA; SANTOS

Paulo, Indaiatuba não integra nenhum AP, ou seja, não compõe o conjunto urbano que o IBGE identifica como MetrÓpole de Campinas.

De modo complementar, pesquisas desenvolvidas pelo Núcleo de Estudos da População (NEPO), da Unicamp, mostram a singularidade e diversidade do contexto urbano estabelecido como RMC, em que,

(...) em relação às demais regiões metropolitanas, Campinas apresenta uma estrutura urbana com características próprias, em que a tendência de concentração populacional no município-sede é bem menos marcada, resultando em uma conformação da rede urbana mais equilibrada, com a presença de centros secundários de atividade econômica e com expressivo contingente populacional (BAENINGER, 2001, p.326).

Baeninger (2001, p.341) aponta que Gonçalves e Semeghini (1987) já identificavam que

à diferença do que se verifica em muitas regiões metropolitanas do país, ali não se estabeleceu a configuração de um polo desenvolvido com um conjunto de ‘satélites’ (...) Ao contrário, mercê, por um lado, de seu dinamismo no crescimento industrial e na atração das empresas modernas e, por outro, das potencialidades de uma importante base agrícola, puderam os municípios da área manter feições econômicas e sociais próprias que interagem com o centro regional, integrando-se ao seu dinamismo (GONÇALVES; SEMEGHINI, 1987 apud BAENINGER, 2001, p.341).

Com base nessas considerações, isso nos possibilita analisar seu processo de urbanização e, sobretudo, suas dinâmicas de produção e consumo do espaço urbano, de modo particular e isolado, uma vez que ainda que influenciada por dinâmicas regionais, guarda razoável autonomia dos processos metropolitanos. Desse modo, utilizaremos da classificação estabelecida pelo IBGE (2020), por a considerarmos mais rigorosa e coerente com a interpretação a que se dedica o presente texto.

Detendo-nos no caso específico da produção de loteamentos urbanos em Indaiatuba no século XXI, conforme informações da PMI e do Graprohab, verificamos que foram aprovados 82 novos parcelamentos do solo, sendo 34 “abertos” e 48 “fechados”, totalizando 32.493 lotes, conforme observamos na Tabela 2.

**Tabela 2.** Loteamentos aprovados em Indaiatuba entre 2002 e 2019 – por ano de aprovação, número de lotes e tipologia

<b>ANO</b>	<b>REFERÊNCIA</b>	<b>SETOR</b>	<b>NOME DO LOTEAMENTO</b>	<b>LOTES</b>	<b>TIPOLOGIA</b>
2002	1	02	Jardim Bela Vista	<b>614</b>	Aberto
	2	02	Jardim Cidade Jardim	<b>200</b>	Aberto
	3	02	Jardim Portal das Acácias	<b>214</b>	Aberto
	4	03	Jardim Valença	<b>267</b>	Aberto
	5	02	Vila Borghese	<b>46</b>	Fechado
	6	02	Jardim Esplanada II	<b>804</b>	Aberto
	7	02	Jardim Residencial da Villa Suíça	<b>118</b>	Fechado
	8	02	Vila Residencial Avaí	<b>35</b>	Fechado
	9	04	Jardim Portal de Itaici	<b>225</b>	Fechado
2003	10	03	Jardim Esplendor	<b>130</b>	Fechado
	11	02	Jardim Portal dos Ipês	<b>172</b>	Fechado
	12	03	Vila Mariana	<b>76</b>	Aberto
	13	02	Jardim Reserva Bom Viver Indaiá	<b>493</b>	Fechado
	14	01	Jardim Paulista	<b>503</b>	Aberto
	15	02	Jardim Residencial Santa Clara	<b>289</b>	Fechado
2004	16	02	Loteamento Residencial Beira da Mata	<b>80</b>	Fechado
	17	03	Jardim Belo Horizonte	<b>542</b>	Aberto
	18	01	Jardim Colonial	<b>613</b>	Aberto
	19	02	Jardim Amstalden Residence	<b>155</b>	Fechado
	20	01	Jardim Paulista II	<b>1025</b>	Aberto
	21	02	Jardim Figueira	<b>25</b>	Fechado
	22	04	Jardim dos Lagos	<b>160</b>	Fechado
2005	23	04	Loteamento Green View Village	<b>63</b>	Fechado
	24	02	Vila Residencial Green Park	<b>64</b>	Fechado
2006	25	04	Loteamento Villaggio di Itaici	<b>474</b>	Fechado
	26	02	Jardim Residencial Terra Nobre	<b>99</b>	Fechado
	27	01	Jardim Portal do Sol	<b>614</b>	Aberto
	28	02	Jardim Maison Du Parc	<b>273</b>	Fechado
	29	04	Jardim Residencial Alto de Itaici	<b>238</b>	Fechado
	30	02	Jardim Residencial Helvetia Park II	<b>81</b>	Fechado
2007	31	02	Jardim Maringá	<b>149</b>	Fechado
	32	01	Jardim Paulistano	<b>177</b>	Aberto
2008	33	02	Jardim Residencial Helvetia Park III	<b>45</b>	Fechado
	34	04	Vila Florença	<b>137</b>	Aberto
	35	04	Jardim Vista Verde	<b>442</b>	Fechado
	36	02	Conjunto Habitacional Veredas da Conquista	<b>108</b>	Aberto
	37	02	Jardim Quintas da Terracota	<b>378</b>	Fechado
	38	03	Vila Verde	<b>136</b>	Aberto

## OTERO; SEGALLA; SANTOS

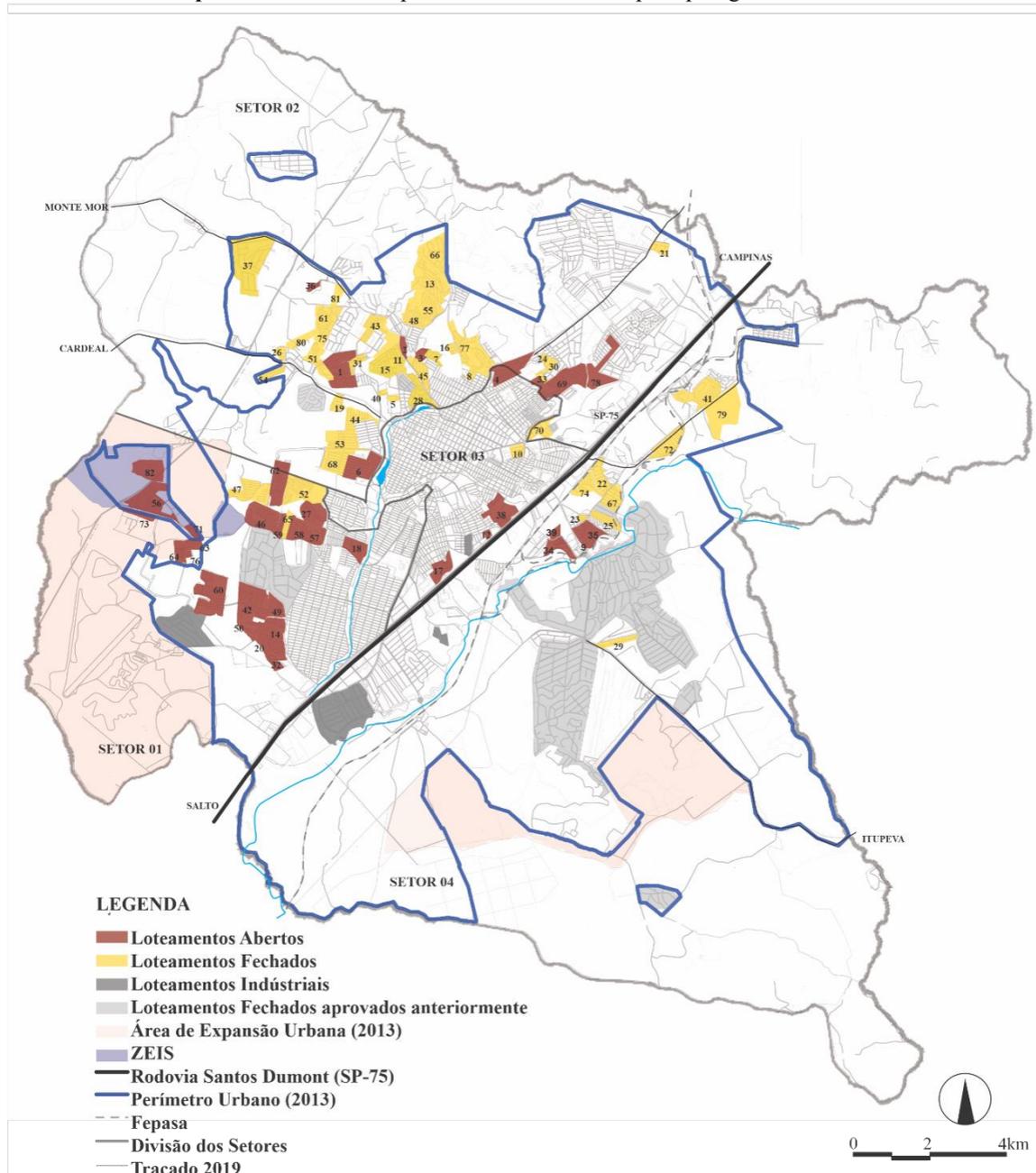
	39	04	Jardim Turim	<b>116</b>	Aberto
	40	02	Vila panorama	<b>49</b>	Fechado
2009	41	04	Jardim Indaiatuba Golf	<b>163</b>	Fechado
	42	01	Jardim dos Colibris	<b>1448</b>	Aberto
2011	43	02	Jardim Montreal Residence	<b>731</b>	Fechado
2012	44	02	Jardim Residencial Maria Dulce	<b>375</b>	Fechado
	45	02	Jardim Residencial Duas Marias	<b>235</b>	Fechado
	46	01	Jardim Residencial Veneza	<b>850</b>	Aberto
	47	01	Jardins do Império	<b>1014</b>	Fechado
2013	48	02	Jardim Bréscoa	<b>597</b>	Fechado
	49	01	Jardim União	<b>482</b>	Aberto
	50	01	Jardim das Maritacas	<b>282</b>	Aberto
	51	02	Jardins di Roma	<b>254</b>	Fechado
	52	01	Jardim Park Real	<b>948</b>	Fechado
	53	02	Jardim Residencial Dona Lucilla	<b>486</b>	Fechado
	54	02	Jardim Residencial Viena	<b>273</b>	Fechado
	55	02	Jardim Mantova	<b>390</b>	Fechado
	56	01	Parque Campo Bonito	<b>1259</b>	Aberto
2014	57	01	Jardim Moriyama	<b>300</b>	Aberto
	58	01	Jardim Monte Carlo	<b>523</b>	Aberto
	59	01	Jardim Barcelona	<b>198</b>	Aberto
	60	01	Parque Residencial Sabias	<b>1463</b>	Aberto
	61	02	Jardim Laguna	<b>225</b>	Fechado
2015	62	01	Jardim Residencial Nova Veneza	<b>1056</b>	Aberto
	63	01	Jardim dos Tucanos	<b>139</b>	Aberto
	64	01	Jardim das Andorinhas	<b>330</b>	Aberto
	65	01	Jardim Toscana	<b>221</b>	Fechado
2016	66	02	Reserva Petrus	<b>165</b>	Fechado
	67	04	Jardim Piemonte	<b>401</b>	Fechado
	68	02	Jardim Residencial Maria José	<b>610</b>	Fechado
2017	69	02	Loteamento Park Gran Reserve	<b>1081</b>	Fechado
	70	02	Park Meraki	<b>198</b>	Fechado
	71	01	Jardim Bem Te Vi	<b>178</b>	Aberto
	72	04	Residencial Evidências	<b>452</b>	Fechado
	73	01	Jardim das Gaivotas	<b>285</b>	Aberto
	74	04	Jardim Residencial London Park	<b>303</b>	Fechado
	75	02	Jardim Residencial Milano	<b>295</b>	Fechado
2018	76	01	Jardim Beija Flor	<b>151</b>	Aberto
2019	77	02	Parque Villa dos Pinheiros	<b>322</b>	Fechado
	78	02	Jardim Casablanca	<b>753</b>	Aberto
	79	04	Parque Reserva Santa Maria	<b>356</b>	Fechado
	80	02	Jardim Belmonte	<b>151</b>	Aberto
	81	02	Jardim Residencial Belle Vista	<b>91</b>	Aberto

	82	01	Parque Barnabé (Smart City)	2030	Aberto
--	----	----	-----------------------------	------	--------

Fonte: PMI; Graprohab. Organizado pelos autores.

Bastante expressiva em termos quantitativos, tanto em relação ao número de empreendimentos quanto o de lotes produzidos, os produtos ofertados em cada porção do território indaiatubano no período recente obedeceram a determinantes fortemente vinculados ao seu processo histórico de urbanização.

Conforme classificação oficial da PMI, o Setor de Planejamento 03 corresponde à porção mais central do tecido urbano, encontrando-se em boa parte já ocupada no início dos anos 1980 e apresentando alto grau de consolidação. Por essas características, apresentava, nesse início de século, poucas áreas disponíveis a novos parcelamentos do solo, restringindo-se a cinco os lançamentos de novos parcelamentos na área, todos da primeira década do século, totalizando 1.151 lotes. Podemos visualizar a espacialização dos empreendimentos no período no Mapa 3.

**Mapa 3.** Loteamentos implantados em Indaiatuba por tipologia – 2002-2019

Fonte: PMI; Graprohab. Elaborado pelos autores.

O Setor de Planejamento 04 encontra-se a leste da área urbanizada, na margem oposta da rodovia Santos Dumont. Caracteriza-se pela presença de propriedades agrícolas, numa transição entre as áreas urbana e rural. Foram implantados 13 novos loteamentos para fins urbanos, sendo 11 deles da tipologia “loteamento fechado”. Quando analisados em função do total de lotes, essa proporção dos fechados se faz ainda mais expressiva: dos 3.530 novos lotes

OTERO; SEGALLA; SANTOS

urbanos desse Setor, 92,83% encontravam-se dentro dos “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 2000). Outra observação importante acerca das tipologias de parcelamento do solo para fins urbanos do Setor 03 diz respeito ao fato de ali se encontrarem loteamentos caracterizados por “chácaras de lazer”, segunda residência e moradias de veraneio.

Em termos de expressividade da produção o Setor 01, localizado a sudoeste da mancha urbana, aparece na sequência com números significativos. Aí foram implantados 24 loteamentos, perfazendo um total de 16.089 novos lotes. Caracterizado historicamente como um território ocupado socioeconomicamente pelos estratos de mais baixo poder aquisitivo da sociedade local, os empreendimentos adotaram o perfil de “loteamentos abertos”, tendo 86,43% dos novos lotes desse Setor apresentado esse perfil tipológico. Os únicos três empreendimentos de perfil “fechado” localizam-se na porção norte, na divisa com o Setor 02, este sim caracterizado pela expressiva implantação de “loteamentos fechados”.

O Setor 02, a noroeste do centro e na margem direita do Parque Ecológico, apresentou o maior número de lançamentos. 40 novos loteamentos foram implantados, totalizando 11.723 novos lotes. Desse universo, 80% dos empreendimentos e 75% dos lotes eram de “enclaves fortificados”. Destaque-se o fato de que a proporção de lotes abertos supera, em números, aquela feita em termos de empreendimentos. De modo similar, no Setor 01, com muito menos empreendimentos implantados, observa-se quantidade muito mais relevante de lotes produzidos. Isso se deve ao fato de os lotes em “loteamentos fechados”, de modo geral, apresentarem maiores dimensões, com “rendimento” unitário inferior ao dos loteamentos abertos.

Um elemento importante à análise que segue diz respeito à capacidade da sociedade local de absorver essa produção. Para tanto, cumpre observar o comportamento da vacância de lotes ao longo do período. Em 2000, segundo dados da PMI, Indaiatuba contava com 21.169 lotes vazios. Com variações ao longo dos anos subsequentes, esse indicador atinge seu valor máximo em 2014, com um total de 28.085, declinando a partir de então até atingir a cifra de 25.222

OTERO; SEGALLA; SANTOS

terrenos vazios em 2019, valor cerca de 20% superior ao de duas décadas antes. Podemos inferir, a partir dos dados, que parte significativa da produção não foi efetivamente consumida enquanto valor de uso, mantendo-se elevados os estoques de lotes desocupados no município. Isso nos interessa na medida em que pode auxiliar na interpretação do comportamento do preço da terra urbanizada no município ao longo do período de estudo. Na seção seguinte será analisado de maneira aprofundada o perfil da produção imobiliária em cada Setor de Planejamento, observando-se o comportamento do preço da terra em cada um deles.

#### **4. O papel econômico da terra urbanizada**

##### **4.1 Setor 01**

A área que compõe o Setor 01 é formada por cinquenta e sete bairros que se encontram na porção sudoeste da cidade. Apresenta duas regiões de ocupação distintas, uma mais consolidada, integrada à malha urbana e caracterizada pela presença de bairros populares, a exemplo do já citado Morada do Sol, e outra, situada na fronteira de expansão, composta por empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, reflexo recente do processo de urbanização.

Esse descompasso no tempo e na morfologia da ocupação geraram mudanças nas condições de acesso à centralidade urbana e seus equipamentos, tendo a parte mais antiga sido incorporada na década de 1990 por meio de grandes obras urbanas, como o sistema viário que integra o complexo do Parque Ecológico. O acesso disperso pela Rodovia Santos Dumont (SP-75) faz a ruptura dos bairros residenciais com o distrito industrial, enquanto a área mais nova, localizada no extremo oeste do setor, ainda está em fase de incorporação ao tecido urbano.

Até a década de 1970 o Setor 01 apresentava características rurais, uma vez que a quase totalidade da mancha urbana de Indaiatuba estava circunscrita à atual área central (Setor 03). A partir desse momento, loteamentos fechados de chácaras de recreio, principalmente voltados para o uso de fim de semana,

OTERO; SEGALLA; SANTOS

começaram a surgir, como é o caso do Condomínio Lagos de Shanadú, implantado isoladamente neste setor em 1976<sup>6</sup>.

A região foi palco da implantação, entre fins dos anos 1970 até meados dos anos 1990, de uma série de conjuntos habitacionais do CDHU<sup>7</sup>, bem como da implantação de grandes bairros populares de natureza quase que exclusivamente residenciais, destinados aos estratos de mais baixa renda, reforçados por políticas públicas que visavam a ocupação a partir de programas de financiamento habitacional e distribuição gratuita de lotes<sup>8</sup> em loteamentos urbanizados, quando atendidos alguns critérios para a seleção. Fomentou-se rapidamente um grande movimento de periferização na região, baseado na autoconstrução<sup>9</sup>.

Um segundo momento da urbanização foi impulsionado pelo PMCMV. Dentre os dez empreendimentos entregues entre 2010 e 2020, oito estão localizados no Setor, sendo sete partes do mesmo núcleo habitacional, o Parque Campo Bonito, anunciado como o “maior projeto habitacional do interior de São Paulo” pela construtora Jacitara<sup>10</sup>.

Mais de 18 mil lotes na modalidade “loteamentos abertos” foram disponibilizados na franja urbana. Desse total, 75,5% estão restritos a 21 novos empreendimentos abertos implantados neste setor, dispersos até o limite com a cidade de Salto.

Três empreendimentos na modalidade “loteamentos fechados”, voltados para estratos de renda média, destacam-se no Setor: Jardins do Império<sup>11</sup> (2012) Jardim Park Real (2013) e Jardim Toscana (2015). Lindeiros ao setor O2, somam um pouco mais de dois mil lotes, com metragem média de 150m<sup>2</sup>.

---

<sup>6</sup> Para o recorte analisado não foram considerados os lotes com mais de 1.000m<sup>2</sup> que, neste setor, correspondem exclusivamente ao condomínio Lagos de Shanadú.

<sup>7</sup> São eles: Vila Brigadeiro Faria Lima I (1978), Vila Brigadeiro Faria Lima II (1980) e Vila Brigadeiro Faria Lima III (1984) que, em seu conjunto, são popularmente conhecidos como CECAP; além desses, registre-se o Jardim Juscelino Kubitschek (1987) e o Conjunto Habitacional João Piolli (1996).

<sup>8</sup> Lei n°2218 de 13 de maio de 1986 que “Dispõe sobre concessão do direito real de uso e alienação de terrenos destinados a implantação de Núcleo Habitacional Popular”.

<sup>9</sup> O Decreto Municipal n°2.081 de 19 de março de 1980 instituiu o bairro Jardim Morada do Sol.

<sup>10</sup> Informação veiculada pela construtora Jacitara Holding na publicação “Campo Bonito Comemora o Seu Primeiro Ano”. 17 nov.2016. Disponível em: <https://www.jacitara.com.br/blog/2016/11/17/campo-bonito-comemora-primeiro-ano/>. Acesso em: jun.2020.

<sup>11</sup> Informação veiculada pela construtora Jacitara Holding na publicação “Campo Bonito Comemora o Seu Primeiro Ano”. 17 nov.2016. Disponível em: <https://www.jacitara.com.br/blog/2016/11/17/campo-bonito-comemora-primeiro-ano/>. Acesso em: jun.2020.

Desse modo, a região manteve seu perfil majoritariamente residencial e dedicado ao segmento social de baixa renda sem, no entanto, preservar essas características em relação ao valor fundiário da terra. Concentra, em seus eixos comerciais, uma gama de serviços independentes, incluindo um shopping center implantado em 2011, definindo para a região a característica de subcentralidade, contribuindo para a contínua valorização da terra.

A fim de compreender as dinâmicas da comercialização dos “lotes urbanos” no Setor 01, realizou-se um levantamento dos anúncios veiculados nos classificados de compra e venda do Jornal Tribuna de Indaiá entre janeiro de 2001 e junho de 2018, considerando sempre a edição do primeiro domingo de cada mês ou a subsequente, quando necessário, resultando na coleta e sistematização de 44.694 anúncios no período para todo o município, com o objetivo de chegar aos preços médios anuais do metro quadrado de terra (R\$/m<sup>2</sup>), conforme podem ser observados no Gráfico 3.

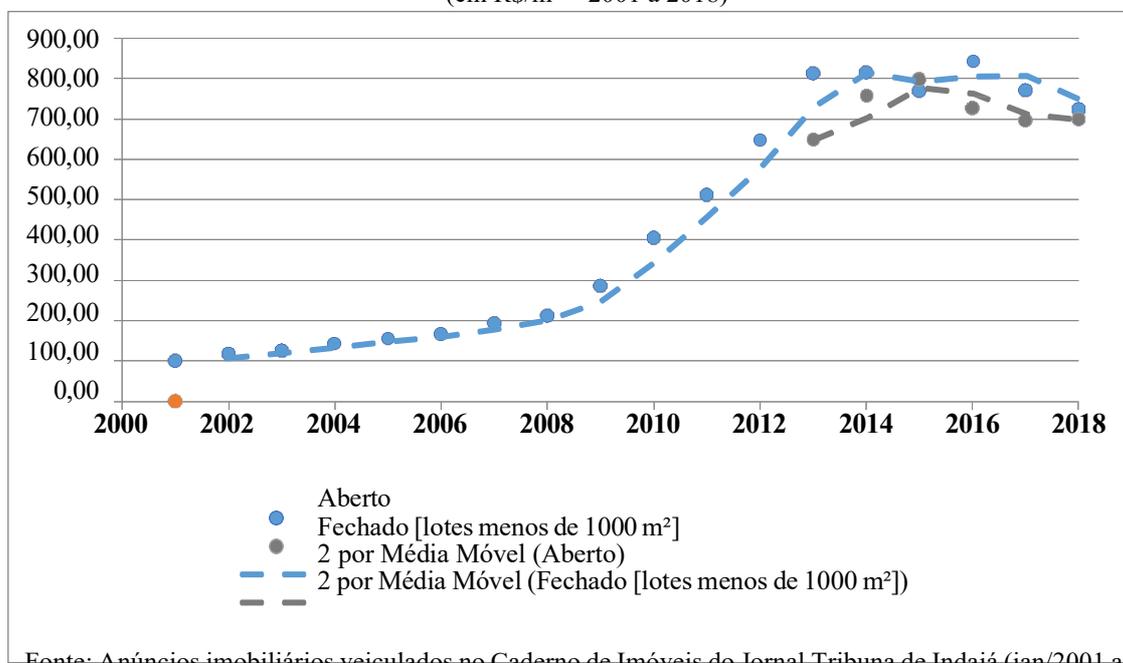
A partir do Gráfico 3, acompanhamos a variação de preços dos “lotes urbanos” no decorrer dos dezoito anos de análise. Os dados são expressos em real por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>) no eixo vertical e as variações de acordo com os anos na horizontal. De acordo com o gráfico, podemos aferir que no Setor 01 são comercializadas duas tipologias distintas: os lotes convencionais em “loteamentos abertos”, e os lotes em “loteamentos fechados”, com anúncios de vendas datados a partir de 2013.

Vale aqui a ressalva que, na modalidade “loteamentos abertos” no início do período em estudo, o setor apresentava o segundo menor valor por metro quadrado, porém ascende mais que quaisquer outros setores comparativamente. Como pode ser observado, o valor manteve-se crescente a partir de 2008, quando os valores tiveram uma alta expressiva em torno de 280% até o ano de 2013. Para efeito de comparação, a inflação acumulada no período segundo o IGP-M foi de 43,63%, enquanto a correção decorrente da taxa CDI correspondeu a 77,09%. Ou seja, a rentabilidade do investimento em terra urbanizada superou, em muito, aplicações financeiras tradicionais nesses anos. Essa valorização tem correlação com o período de implantação dos primeiros projetos do PMCMV na cidade e

OTERO; SEGALLA; SANTOS

com o anúncio de diversas obras e investimentos na região. A partir de 2013 segue-se período de estabilidade dos preços e leve queda a partir de 2017.

**Gráfico 3.** Evolução do preço médio anual de comercialização de lotes urbanos por tipologia – Setor 01 (em R\$/m<sup>2</sup> – 2001 a 2018)



Fonte: Anúncios imobiliários veiculados no Caderno de Imóveis do Jornal Tribuna de Indaiá (jan/2001 a jun/2018). Elaborado pelos autores.

Os loteamentos fechados representam uma alternativa de compra recente no Setor 01, surgidas a partir de 2013, com valores menores em média de 20% em relação ao preço do metro quadrado dos lotes abertos, sem apresentar variações significativas ao longo do período. As localizações dos empreendimentos abertos e fechados no Setor 01 podem ser observados no Mapa 3.

#### 4.2 Setor 02

A área que compõe o Setor 02 possui noventa e sete bairros e se encontra na porção noroeste da cidade. Apresenta em sua composição três tipologias de ocupação divididas em loteamentos abertos, loteamentos fechados e chácaras de recreio com uso principal de lazer aos finais de semana.

A área antes composta por grandes fazendas, apresenta uma localização privilegiada em relação ao centro de Indaiatuba, datando de forma dispersa os primeiros loteamentos do final da década de 1970, mas foi somente com a

OTERO; SEGALLA; SANTOS

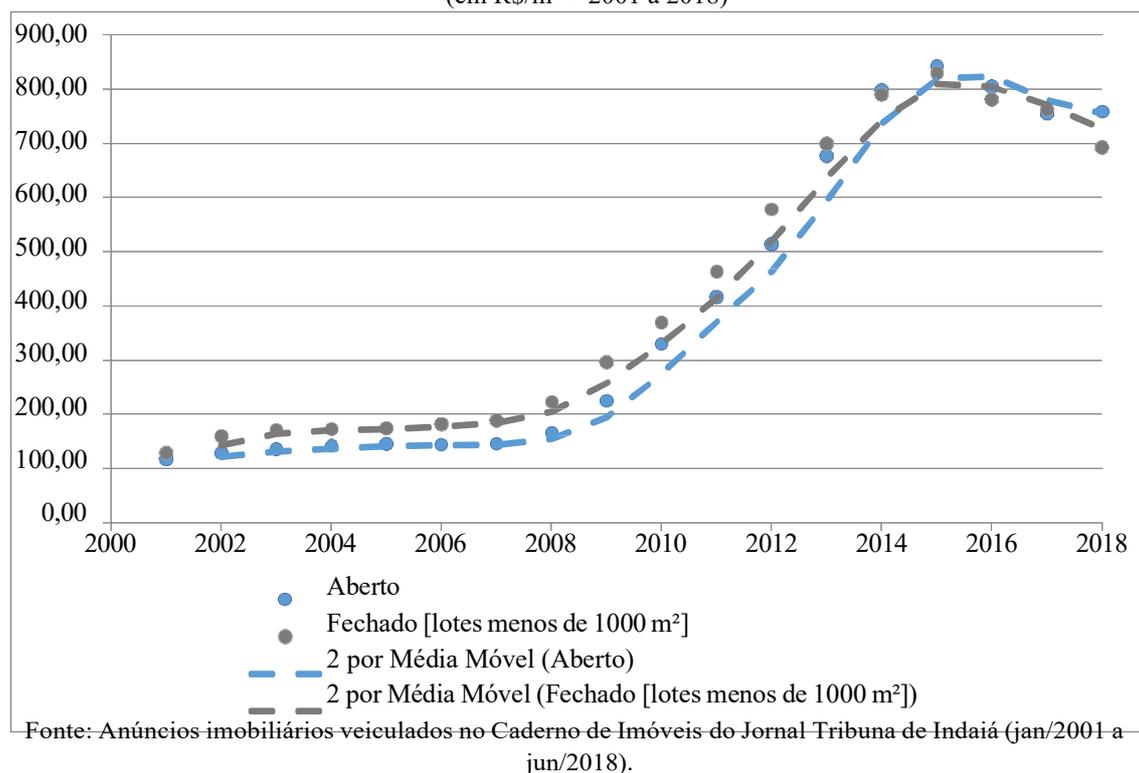
implantação do projeto Parque Ecológico (1992), idealizado pelo arquiteto Ruy Ohtake, que a área rapidamente se consolidou como uma das localizações dos estratos de alta renda da cidade, concentrando diversos condomínios antes dos anos 2000. Esse Setor adquire importância administrativa por abrigar a nova sede da Prefeitura Municipal, instalada em 2002. A maior parte dos loteamentos fechados desse período são extensões do tecido urbano consolidado, enquanto os loteamentos abertos e chácaras se afastam em direção às franjas da cidade.

Nas primeiras décadas do século XXI, o que se vê é uma proliferação de diversos empreendimentos de alto e médio padrão. Dos 48 loteamentos fechados aprovados no período analisado, 34 estão no Setor 02. Inversamente ao Setor 01, a predominância dos loteamentos fechados apresenta quase 30 mil lotes em empreendimentos fechados, beneficiados pelo rápido acesso a outros pontos da cidade, estabelecendo um padrão de renda mais alto.

Há, portanto, uma conversão de terra rural em urbana, para uso exclusivamente residencial, restringindo o uso comercial às margens do Parque Ecológico. Concomitante ao período de superprodução e dispersão desse setor urbano, tem-se a alteração do perímetro e das normas de uso e ocupação do solo.

Assim como para o Setor 01, uma análise dos valores de comercialização dos “Lotes Urbanos” foi feita para o Setor 02 a partir dos anúncios de compra e venda do Jornal Tribuna de Indaiá entre janeiro de 2001 e junho de 2018. O setor foi responsável por expressivos 52% dos anúncios. Podemos observar os preços médios anuais do metro quadrado de terra urbanizada (R\$/m<sup>2</sup>) no Gráfico 4. As curvas de tendência são estabelecidas a partir das médias móveis de dois anos e, como já mencionado, foram descartados os lotes em empreendimentos fechados com mais de 1.000 m<sup>2</sup>, por representarem chácaras de recreio, distorcendo a análise.

**Gráfico 4.** Evolução do preço médio anual de comercialização de lotes urbanos por tipologia – Setor 02 (em R\$/m<sup>2</sup> – 2001 a 2018)



De acordo com o gráfico, pode-se aferir que até 2013, há pouca diferença entre os valores de venda entre os loteamentos abertos e fechados considerados dentro do recorte para a análise, com um leve predomínio da valorização dos loteamentos fechados sobre os abertos e, após 2013, ocorre uma ligeira inversão deste cenário.

Os lotes de tipologia aberta estão localizados principalmente às margens ou muito próximos do Parque Ecológico e apresentam metragens médias de 300m<sup>2</sup>, e são um dos principais produtos do setor, com valores de m<sup>2</sup> elevados o bastante para superar, entre 2014 e 2017 o valor praticado em loteamentos fechados.

Os lotes de tipologia fechada com menos de 1000m<sup>2</sup> correspondem a 32 dos 34 loteamentos aprovados no período analisado e exibem um comportamento quanto à valorização parecida com os loteamentos abertos por apresentarem características de localização semelhantes.

Observa-se relativa estabilidade dos preços da terra em ambas as tipologias ao longo dos anos 2000. Aproximadamente a partir de 2007 os preços

OTERO; SEGALLA; SANTOS

começam a evoluir em velocidade crescente, atingindo o ponto mais alto em 2015. É importante recordar a conjuntura econômica nesse intervalo de tempo para auxiliar-nos na compreensão desse movimento. É nesse momento que se assiste a uma ampliação da capacidade de consumo da população (SINGER, 2012; POCHMANN, 2011; NÉRI, 2011), acompanhada da expansão do crédito imobiliário (ROYER, 2009).

Nesse intervalo os lotes abertos valorizaram-se 576%, e os fechados em 440%. No mesmo intervalo de tempo, a variação do IGP-M correspondeu a 77,39% e o rendimento do CDI a 148,44%. Novamente a terra urbanizada demonstrou-se uma mercadoria segura e de alta rentabilidade, ainda que de baixa liquidez, ao menos para quem conseguiu desmobilizar seus “ativos” antes da queda dos preços verificada a partir de 2016.

#### 4.3 Setor 03

O Setor 03 incorpora os bairros de ocupação mais antiga da cidade. Contempla mais 111 loteamentos e uma diversidade de usos, do residencial ao industrial, bem como o centro histórico que teve seu processo de urbanização tipicamente português datado nos séculos XVIII e XIX.

Na década de 1920 o núcleo urbano se expandiu timidamente para incluir as primeiras experiências fabris que tinham como principal matéria prima o beneficiamento de madeiras (SANTOS, 2018, p.34), sendo que esse marco industrial se estende até a atualidade.

No início da década de 1950, o centro urbano ganhou novos contornos e um novo parcelamento de terras, com a demarcação do bairro Cidade Nova representando um modelo urbanização dedicado a atender os operários industriais. Somando este movimento com a internacionalização do Aeroporto de Viracopos em Campinas em 1960<sup>12</sup>, Indaiatuba chegou à marca acanhada de 19.697 habitantes.

---

<sup>12</sup> Portaria Ministerial nº756/1960.

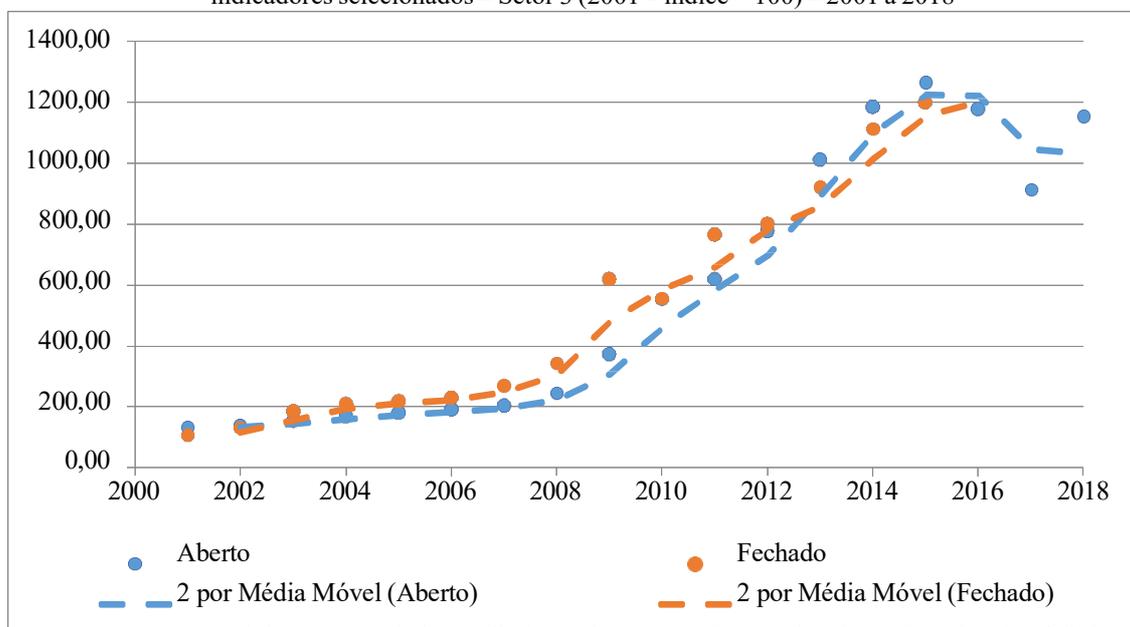
OTERO; SEGALLA; SANTOS

A explosão demográfica a partir da década de 1960 altera as dinâmicas de urbanização do setor, ponto articulador de toda a malha urbana, com os melhores acessos e infraestrutura facilitadora para a concentração dos comércios e serviços.

As áreas limites do Setor, localizadas nas proximidades do Parque Ecológico, só vieram a ser loteados posteriormente à década de 1990. Dadas as singularidades decorrentes da condição de centralidade a área manteve-se historicamente como um espaço valorizado, ocupado majoritariamente pelos estratos de média e alta rendas.

O levantamento dos anúncios relativos aos “Lotes Urbanos” do Setor 03 foi realizado através dos classificados de compra e venda do Jornal Tribuna de Indaiá entre janeiro de 2001 e junho de 2018. A tipologia de loteamentos abertos contou com anúncios para todos os anos, enquanto que a tipologia de loteamentos fechados teve 2015 como seu ano final. Os anúncios desse setor contabilizaram 11.272 lotes, pouco mais de 25% do total coletado, e desta forma obteve-se resultado do valor dos preços médios anuais do metro quadrado de terra (R\$/m<sup>2</sup>) deste setor, observado no Gráfico 5.

**Gráfico 5.** Variação anual do preço médio dos lotes urbanos, conforme tipologia, comparativamente a indicadores selecionados – Setor 3 (2001 – índice = 100) – 2001 a 2018



Fonte: Anúncios imobiliários veiculados no Caderno de Imóveis do Jornal Tribuna de Indaiá (jan/2001 a jun/2018).

OTERO; SEGALLA; SANTOS

Do gráfico obtido a partir dos anúncios coletados, nota-se que a tipologia de loteamentos fechados tem uma valorização maior comparada com loteamentos abertos, acumulando um aumento equivalente a 1000% em seu valor durante todo o intervalo. Deve-se ressaltar que a oferta de terras nesta área é restrita, sendo que no período analisado foram implantados 5 loteamentos, sendo 3 abertos, 1 industrial e apenas 1 fechado, o Jardim Esplendor, que concentrou parte dos anúncios dessa tipologia.

À semelhança do Setor 02, neste também se observa intensa curva de elevação dos preços a partir de 2007 após relativa estabilidade, atingindo o pico em 2015. Os lotes abertos valorizaram-se 615%, enquanto os fechados tiveram aumento de 441%, nesse intervalo específico.

#### 4.4 Setor 04

O Setor 04 composto por 52 loteamentos, compreende toda a porção a leste da Rodovia Santos Dumont (SP-75). Esse território apresenta dois tipos de ocupação distintos: a industrial e a voltada para loteamentos de vocação “rural” ou para lazer aos finais de semana.

Os registros mais antigos do parcelamento do solo neste setor remontam à década de 1970, quando é aprovada a lei 1274/1973 que implementou o Distrito Industrial na área lindeira à rodovia, nas proximidades da divisa com os municípios de Salto e Campinas. Posteriormente, a lei 1439/1976 ofereceu estímulos aos empresários na forma de doação de terras para ocupação da área por indústrias pesadas, com a intenção de corrigir o zoneamento urbano definido pelo Plano de 1969, transferindo o antigo distrito (Setor 03).

No correr da década de 1980, implantou-se o loteamento Jardim Oliveira Camargo, voltado para uma população de baixa renda. Isolado, apartado da malha urbana, uma vez que o entorno apresentava de um lado, o distrito industrial e, de outro, um modelo de ocupação de “loteamentos fechados de chácaras e sítios de recreio”<sup>13</sup>. Trata-se da conversão da terra rural em urbana,

---

<sup>13</sup> Lei municipal 2.168/85 – dispõe sobre o parcelamento de áreas de áreas não urbanas para fins de chácaras e sítios de recreio, com área mínima 1000m<sup>2</sup>.

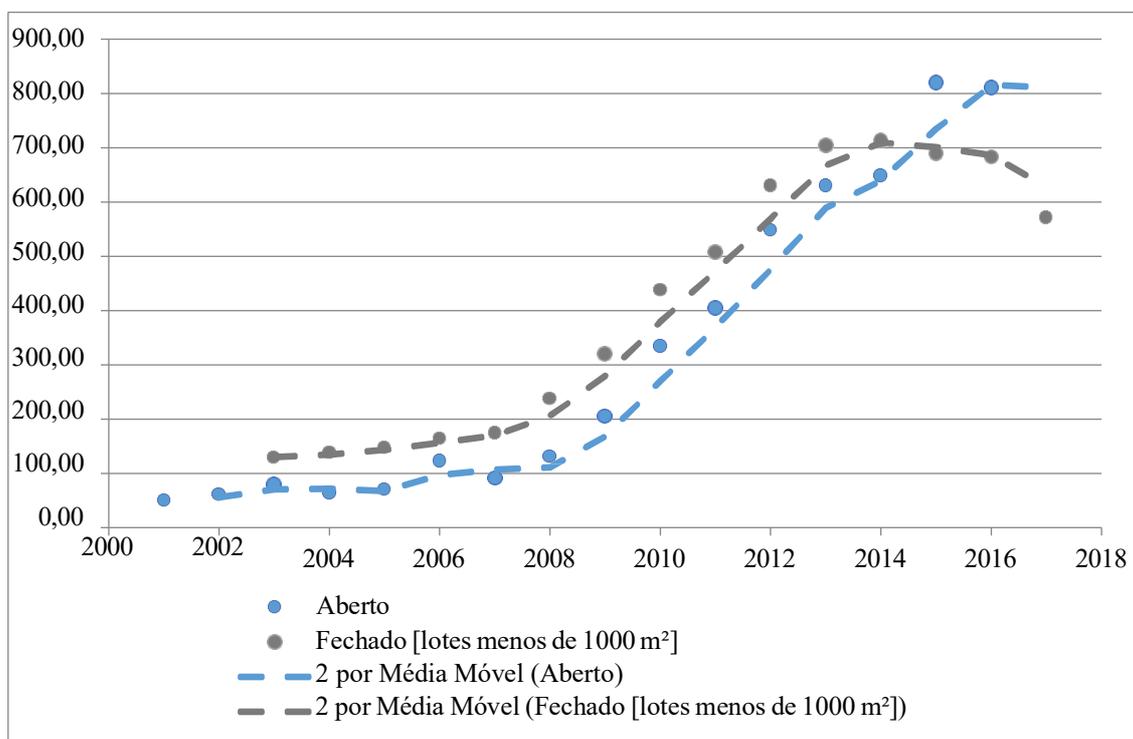
OTERO; SEGALLA; SANTOS

impulsionada pelas terras do mosteiro do Itaiçi, concentrando na mesma porção territorial uma população de renda mais alta.

Objeto de análise dessa pesquisa, após os anos 2000, surgem os loteamentos fechados e abertos com lotes menores e características mais “urbanas”, instalados nos interstícios dos condomínios mais antigos e tradicionais, próximos à rodovia, com acesso facilitado.

Face à análise da variação do preço da terra urbana e ao recorte de metragens dos lotes, o Setor 04 foi o que menos apresentou volume de anúncios em comparação com os demais e, no ano de 2018, não foram registrados anúncios para a região. Tomando como referência o total dos anúncios compilados, este setor correspondeu a apenas a 8% dos anúncios totais. Assim como nos demais setores, o levantamento dos anúncios relativos aos “Lotes Urbanos” do Setor 04, foi realizado por meio dos classificados de compra e venda do Jornal Tribuna de Indaiá entre janeiro de 2001 e junho de 2018, considerando sempre a edição do primeiro domingo de cada mês, obtendo como resultado do valor dos preços médios anuais do metro quadrado de terra (R\$/m<sup>2</sup>) deste setor o gráfico 6.

**Gráfico 6.** Variação anual do preço médio dos lotes urbanos, conforme tipologia, comparativamente a indicadores selecionados – Setor 4 (2001 – índice = 100) – 2001 a 2018



Fonte: Anúncios imobiliários veiculados no Caderno de Imóveis do Jornal Tribuna de Indaiá (jan/2001 a jun/2018).

A partir do gráfico identifica-se no Setor O4 a superioridade da valorização dos lotes nos terrenos de tipologia aberta, com alta substancial a partir de 2008. Entre este ano e 2015, ano em que se registraram os maiores preços, ultrapassando os lotes em empreendimentos fechados, os lotes abertos apresentaram um aumento de 627%; os fechados, no mesmo intervalo, avançaram 289% nos seus preços. Ambos os índices superaram largamente a variação da inflação ou aplicações financeiras tradicionais no período.

## 5. Considerações Finais

A pesquisa em tela permitiu identificar a intensa produção do espaço urbano no município de Indaiatuba nas primeiras décadas do século XXI, notadamente em termos de novos parcelamentos do solo para fins urbanos, destacando-se o território nos rankings estaduais desse indicador.

O comportamento dos preços dessa mercadoria, como procuramos demonstrar, não se vinculou a demandas objetivas pelo seu valor de uso. A existência de um persistente estoque de lotes vazios ao longo de todo o período de estudo – inclusive, crescente nesse decurso de tempo – pouca relação apresentou frente aos preços de comercialização.

Pelo contrário, observou-se que as flutuações no preço parecem obedecer mais a conjunturas econômicas mais amplas que às dinâmicas e demandas locais. A ascensão dos preços, num intervalo aproximado entre os anos de 2007 e 2015, coincide com uma conjuntura econômica nacional favorável, com ampliação da renda da população, momento que se fez acompanhar de expansão do crédito imobiliário, ao que se soma os efeitos do PMCMV.

Ainda que os produtos – e preços fundiários – apresentem diferenças marcantes entre cada Setor de Planejamento de Indaiatuba, decorrentes de seus distintos perfis socioeconômicos de ocupação, fruto de seu processo histórico de urbanização, em todos é verificável um alinhamento nas tendências de valorização do solo.

OTERO; SEGALLA; SANTOS

Essa valorização, de acordo com os índices aqui coligidos e comparados com referências de investimento financeiro, permite-nos inferir que o comportamento dos preços aponta para o direcionamento de capitais para o consumo de terra urbanizada enquanto investimento. A evolução dos preços aponta, inclusive, a enorme superioridade dessa “aplicação” frente a outras, ao menos no período 2007/2008-2014/2015. Destaque-se que aqui só se analisa a valorização referente à comercialização dos lotes e não sua rentabilidade quando da conversão das terras rurais em urbanas, processo que permite ganhos muito mais pronunciados aos empreendedores.

Nesse sentido, a terra assume um caráter fundamentalmente de investimento, em que “seu preço [é] determinado tal como os ativos financeiros, ou seja, pelo valor presente das rendas futuras esperadas” (FIX; PAULANI, 2019, p.639), descolando-se completamente das relações entre oferta e demanda da mercadoria nesse contexto local, e mesmo guardando pouca relação com as necessidades habitacionais locais.

Este texto busca contribuir à compreensão das dinâmicas de produção e consumo do espaço urbano em contextos urbanos não-metropolitanos, a partir da análise do caso particular de Indaiatuba, sem ter a pretensão de oferecer respostas definitivas ou generalizáveis a distintos contextos urbanos. Fundamentalmente, parece-nos que esta pesquisa oferece pistas à construção de uma agenda de pesquisa que se debruce com atenção a territórios com essas características, que demandam mais pesquisas e ferramental teórico adequado a essas realidades urbanas.

### **Financiamento:**

Esta pesquisa não recebeu nenhum financiamento externo.

### **Agradecimentos:**

Dedicamos um agradecimento para Jéssica Esgaravati, Karen Joventino, Carlos Joventino, Deborah Santos, Fernanda Maciel, Laura Gardini e Daniela Aristides, por prestarem ajuda indispensável na coleta e catalogação dos anúncios de jornal.

## **6. Referências Bibliográficas**

ABREU, M. **Produção imobiliária e os espaços da financeirização: entre o abstrato da riqueza financeira e o concreto da cidade produzida.** Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente. 2019. 162p.

OTERO; SEGALLA; SANTOS

ARAÚJO, L. S. **Produção do espaço na cidade de Indaiatuba (SP): análise do processo de valorização da terra urbana no período de 2000 a 2017**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências da Universidade Estadual de Campinas, Campinas. 2019. 143p.

AZZONI, C. **Indústria e Reversão da Polarização no Brasil**. São Paulo: IPE, 1986.

BAENINGER, R. Região Metropolitana de Campinas: Expansão e Consolidação do Urbano Paulista. In: HOGAN, D. J.; CARMO, R. L.; CUNHA, R. L. P.; BAENINGER, R. (Org.). **Migração e Ambiente nas Aglomerações Urbanas**. Campinas: Núcleo de Estudos de População - NEPO/UNICAMP, 2001. p. 321-350.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume, 2007.

BRASIL. **Portaria Ministerial nº756**, de 19 de outubro de 1960.

CALDEIRA, T. **Cidade de Muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34, 2000.

CANO, W. **Desconcentração produtiva regional do Brasil 1970-2005**. São Paulo: Ed. Unesp, 2008.

CARDOSO, A. L. (Org.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARVALHO, N. C. **Cronologia Indaiatubana**. Indaiatuba: Fundação Pró-Memória de Indaiatuba, 2009.

FERREIRA, J. S. W. (Coord.). **Produzir Casas ou Construir Cidades? Desafios para um novo Brasil urbano**. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

FIRKOWSKI, O. Metrôpoles e Regiões Metropolitanas no Brasil: Conciliação ou Divórcio? In: FURTADO, B. A., KRAUSE, C., FRANÇA, K. C. B. (Org.). **Território metropolitano, políticas municipais: por soluções conjuntas de problemas urbanos no âmbito metropolitano**. Brasília: Ipea, 2013.

FIX, M. A. B. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Tese (Doutorado em Economia) – Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas, Campinas. 2011. 263p.

FIX, M. A. B.; PAULANI, L. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. **Revista de Economia Política**, vol. 39, nº 4 (157), outubro-dezembro, p. 638-657, 2019. <https://doi.org/10.1590/0101-31572019-2954>

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

INDAIATUBA. **Lei Municipal 2.218**, de 13 de maio de 1986.

INDAIATUBA. **Lei municipal 2.168**, de 17 de outubro de 1985.

IBGE. **Regiões de Influência das Cidades - 2018**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

IBGE. **Arranjos Populacionais e Concentrações Urbanas do Brasil**. Rio de Janeiro: IBGE, 2016.

LEONELLI, G. C. V.; CAMPOS, E. F. R. Leis expansivas para a expansão urbana: Campinas sem limites. **Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 10 (supl 1), p. 36-48, 2018. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.010.SUPL1.AO03>

LESSA, C. **A Crise Urbana e o Circuito Imobiliário**. Salvador, 1981. Mimeo.

LISBÔA, C. R. N. **A produção residencial por empresas privadas: Sua influência no território urbano de São José do Rio Preto/SP de 2000a 2015**. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) - Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia da Universidade Federal de São Carlos, São Carlos. 2019. 273p.

MARINHO, M. J. **A expansão urbana murada, legislação de loteamento e áreas públicas em Indaiatuba**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual de Campinas, Campinas. 2017. 188p.

MEIRELES, E. **Provisão do Programa “Minha Casa Minha Vida” em São José do Rio Preto – SP: inserção, adequação urbana e socioeconômica de empreendimentos habitacionais**. Tese (Doutorado em Engenharia Urbana) - Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia da Universidade Federal de São Carlos, São Carlos. 2016. 263p.

## OTERO; SEGALLA; SANTOS

MOURA, R.; HOSHINO, T. Estatuto de la Metrópolis: perspectivas y desafíos para la (des)governanza metropolitana brasileña. In: ORELLANA, A.; LINK, F.; NOYOLA, J. (Org.). **Urbanización planetaria y la reconstrucción de la ciudad**. Santiago: RII Editores; Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, 2016. p. 217-246.

NÉRI, M. **A Nova Classe Média: o lado brilhante da base da pirâmide**. São Paulo: Saraiva, 2011.

OTERO, E. V.; ROSSI, M. V. S. 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 (Online)**, 20, 1-18. <https://doi.org/10.11606/1984-4506.risco.2022.194678>

OTERO, E. V.; CREPALDI, B. A Terra como Ativo Financeiro: superprodução e consumo do espaço urbano em Piracicaba no século XXI. In: XVIII Enanpur – Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (ANPUR), 18, 2019, Natal. **Anais do XVIII ENA**. Natal: ANPUR; UFRN, 2019. ISSN: 1984-8781.

POCHMANN, M. **Nova Classe Média?: o trabalho na base da pirâmide social brasileira**. São Paulo: Boitempo, 2011.

ROYER, L. O. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo. 2009. 194p.

SANFELICI, D. M. **A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil**. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo. 2013. 307p

SANTO AMORE, C.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Orgs.). **Minha Casa... e a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em Seis Estados Brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SANTOS, I. R. **Requalificação Urbana: Um estudo do Jardim Morada do Sol**. Monografia (Título da Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Centro Universitário Nossa Senhora do Patrocínio, Salto, 2018. 215 p.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, São Carlos. 2010. 361p.

SINGER, A. **Os Sentidos do Lulismo: reforma gradual e pacto conservador**. São Paulo: Companhia das Letras, 2012.

TAVARES, J. C. **Polos urbanos e eixos rodoviários no estado de São Paulo**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Carlos. 2015. 211p.