

O PODER PÚBLICO MUNICIPAL E O SETOR IMOBILIÁRIO: A produção e apropriação do espaço periurbano em Ribeirão Preto, São Paulo, Brasil

Rose Elaine Teixeira Borges

Coautor: Prof. Dr. Ricardo Siloto da Silva

Universidade Federal de São Carlos - Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana

Orientador: Prof. Dr. Ricardo Siloto da Silva

Mail: rosetborges@yahoo.com.br

RESUMO

O trabalho estuda a atuação do Poder Público Municipal e dos diferentes “agentes”, em especial do setor imobiliário - “O Circuito Secundário de Capital” - no processo de produção e apropriação da “periferia geográfica” na cidade de Ribeirão Preto, no período de 1980 a 2010. O trabalho foi elaborado a partir da análise do processo de planejamento urbano e da gestão pública, e se propôs a verificar a relação entre a evolução dos instrumentos urbanísticos de controle do uso e ocupação do solo, as ações dos agentes produtivos de mercado - Grupo de Desenvolvimento Urbano (associação de construtores, incorporadores e proprietários de terras) – e o resultado dessa interação: a consolidação da “periferia geográfica”. Para isso, foram analisados programas, projetos urbanos e planos diretores, por meio de conceitos e diretrizes utilizados na produção e organização do espaço urbano (padrão de ocupação, diretrizes de crescimento e estrutura urbana), assim como o processo de implantação de loteamentos e condomínios.

Palavras chave: Periferia Geográfica, Circuito Secundário de Capital, Planejamento Urbano

ABSTRACT

This research paper focus on both municipal public authorities and different agents performances, especially housing sector – The Secondary Circuit of Capital -, on the production and appropriation process of geographic peripheries of Ribeirão Preto, from 1980 to 2010. The research has been undertaken based on both urban planning and public sector management analysis. It verifies the relation among the evolution of urban instruments of land’s use and occupation control, market productive agents’ actions (Grupo de Desenvolvimento Urbano – an association of Real State ventures, acquirer companies, and land owners), and, eventually the result of this interaction: the geographic periphery consolidation. To reach this goal, the paper was analyze programs, urban projects and Master Plans - by means of concepts and directives for production and urban space organization (occupation pattern, growing and urban structure guidelines), condominium and developments construction.

Key words: Geographic Periphery, The Secondary Circuit of Capital, Urban Planning

INTRODUÇÃO

“Em nossa concepção, uma ciência das formas de espaço de assentamento deve estar baseada num conhecimento da articulação entre organização social e espaço. Lugares e formas não fazem nada e não produzem nada por si mesmos – somente as pessoas dentro das redes de organização social é que possuem esse poder.” (Gottdiener, 1993: 265)

Até a década de 1930, predominou na sociedade brasileira uma estrutura de desenvolvimento com base no modelo agrário-exportador, caracterizada por um capitalismo predominantemente comercial. Essa estrutura de desenvolvimento foi alterada, conforme (Bonduki, 1998; Rolnik, 1997), com o *“Projeto Nacional Desenvolvimentista da Era Vargas”* ao promover uma política de industrialização com grande intervenção estatal, alterando o padrão de acumulação do capital em função das novas oportunidades proporcionadas pelo desenvolvimento industrial, promovendo uma transformação nas estruturas urbanas das cidades brasileiras.

O desenvolvimento econômico gerado pelo processo de industrialização levou ao rápido crescimento das cidades com a migração campo cidade em busca de novas oportunidades trazendo inúmeros problemas para as cidades uma vez que não possuíam infraestrutura e planejamento urbano, adequados, para absorver esta demanda. Consolidando um padrão urbanístico socioespacial segregado presente nas cidades brasileiras desde as primeiras intervenções higienistas do final do século XIX. A apropriação do espaço na cidade era definida pela condição econômica e social da população, dividindo a cidade em centro e periferia. O centro dotado de infraestrutura e equipamentos urbanos para a população de média e alta renda e a periferia sem condições mínimas de habitabilidade para a população de baixa renda. Conforme Gottdiener (1993:29), *“As mudanças sócio-espaciais na cidade são reguladas pela lógica da acumulação de capital, e o resultado desse processo numa sociedade capitalista é o desenvolvimento desigual e injustiças sociais que são distribuídas tanto espacialmente quanto demograficamente”*.

A elevação dos preços da terra pela ação da especulação imobiliária em função da escassez de áreas na malha urbana consolidada levou à procura de novas áreas caracterizadas por apresentar contiguidade e interface com as delimitações, internas e externas do perímetro urbano estabelecido na legislação municipal: as *“periferias geográficas”* ou *“periurbanas”*. Induzindo a um novo fenômeno urbano: a apropriação destas áreas para a implantação de loteamentos *“fechados”* com controle de acesso e condomínios horizontais e, mais recentemente, verticais destinados à população de renda média e alta com toda infraestrutura, equipamentos urbanos e serviços. Permanecendo, nestas áreas, a produção de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS através de programas governamentais para a população de baixa renda com a persistência dos mesmos problemas em relação à precariedade das condições de urbanidade.

A apropriação das *“periferias geográficas”* das cidades segundo os interesses da valorização imobiliária dos *“agentes”* de produção do espaço urbano resultaram, conforme Corrêa (2005), na produção de espaços segregados com a indução a *“segregação imposta”* pela população de baixa renda e a opção a *“autosegregação”* pela população de média e alta renda. Levando, segundo Dal Pozzo (2011), a um processo de reestruturação das cidades que se caracteriza pela ruptura no tecido urbano – *“fragmentação socioespacial”*, assim como, nas relações de sociabilidade - segregação socioespacial. Para Dal Pozzo (2013:2), *“a cidade é cada vez mais produzida considerando as demandas apresentadas por suas partes e/ou interesses particulares de grupos de indivíduos e, de um modo geral, esboçam-se poucas aberturas no âmbito do desenvolvimento da unidade territorial da cidade.”*. Segundo Dal Pozzo (2011), o processo de fragmentação socioespacial ocorre pela combinação entre segregação socioespacial e novas centralidades urbanas, assim como, por novas práticas espaciais permeadas por mecanismos de controle social e que se difundem no âmbito do uso e consumo da cidade, alterando, conforme Caldeira (2000), o padrão de segregação socioespacial do tipo centro periferia, redefinindo, segundo Sposito (2011), a centralidade urbana, transformando-a em *“centralidade segmentada social e funcionalmente”*.

“Recentes transformações na matriz espaço-tempo da organização social alteram, fundamentalmente, as condições da vida de comunidade local. A segregação espacial de grupos sociais isentou a grande maioria da população da responsabilidade pelo menos afortunado, pois aquela não vive mais na vizinhança. A ação do espaço abstrato fragmenta todos os grupos sociais, e não apenas o menos poderoso, de tal forma que a vida da

comunidade local perde a rua e áreas públicas de comunhão em favor da privacidade do lar. As novas áreas de comunhão são enclausuradas dentro de mundos sociais engendrados pela lógica do consumo – os shopping centers, bares de solteiros, parques de diversão e quintais suburbanos.”
(Gottdiener, 1993: 271)

A partir da problemática apresentada, esta pesquisa tem por objetivo estudar a atuação do Poder Público Municipal e dos diferentes “agentes”, em especial, do setor imobiliário – “O Circuito Secundário de Capital” no processo de produção e apropriação da “periferia geográfica” na cidade de Ribeirão Preto, no período de 1980 a 2010. O estudo está sendo elaborado a partir da análise do processo de planejamento urbano e da gestão pública. Verificando a relação entre a evolução dos instrumentos urbanísticos de controle do uso e ocupação do solo; as ações dos “agentes” produtivos de mercado - Grupo de Desenvolvimento Urbano (associação de construtores, incorporadores e proprietários de terras) – e a consolidação da “periferia geográfica”. Para isso, são analisados programas, projetos urbanos e planos diretores, por meio de conceitos e diretrizes utilizados na produção e organização do espaço urbano (padrão de ocupação, diretrizes de crescimento e estrutura urbana), assim como o processo de implantação de loteamentos e condomínios. E tem por hipótese verificar a atuação do Poder Público Municipal e do setor imobiliário - “O Circuito Secundário de Capital” como indutores da “fragmentação sócioespacial” resultante do processo de produção e apropriação da “periferia geográfica” na cidade de Ribeirão Preto.

O recorte espacial e temporal dado ao município de Ribeirão Preto vem cobrir uma lacuna essencial dentro da história do seu planejamento urbano e de sua estruturação urbana. Não temos, ainda, de forma consolidada, um documento que apresente criticamente o conhecimento sistematizado sobre o processo de ocupação da “periferia geográfica”, tema fundamental para compreensão do processo de produção e apropriação da cidade. Os debates e discussões decorrentes podem contribuir para ampliar a produção científica sobre o processo de produção e apropriação das cidades e orientar futuras ações do Poder Público no sentido de promover a ocupação do território com desenvolvimento econômico, espacial e social.

A produção social do espaço urbano e a atuação do Poder Público na produção do espaço urbano foram estudados com base nos trabalhos desenvolvidos, entre outros, por (Gottdiener, 1993) que analisa a dinâmica dos processos sociais, a atuação do Estado na construção e manutenção do crescimento da cidade, o papel da ideologia e dos campos semânticos no ofuscamento e mascaramento dos processos reais que atuam na reestruturação do espaço de assentamento e os padrões de organização social responsáveis pela produção do espaço na sociedade moderna, indicando o espaço como uma construção social em todas as suas dimensões; (Harvey, 1992, 2006, 2011) que aponta a presença de vários interesses conflitantes no quadro urbano incluindo, frações do capital identificando as diferentes formas de apropriação do excedente: setor imobiliário, capital financeiro e capital produtivo; (Topalov, 1979) que analisa os componentes do setor imobiliário, esquemas de articulação e manifestações de rentabilidade, destacando conflitos internos entre agentes que protagonizaram o processo imobiliário como os proprietários, “rentistas”^(x), loteadores, construtores, incorporadores, financeiros, etc. e as diferentes formas de apropriação da valorização do solo como a renda fundiária absoluta, diferencial e de monopólio; (Maricato, 2000) que aponta como os modelos Keynesiano e Fordista influenciaram o planejamento urbano ao incorporarem o Estado como a figura central para assegurar o equilíbrio econômico, social e um mercado de massas; e, (Villaça, 1998) que desenvolve o conceito de localização, analisando a relação terra e localização, apontando a construção do vazio como uma etapa estratégica que antecede a localização, esta como produto da urbanização capitalista.

Os conceitos de “Periferia Geográfica”, “espaço periurbano”, “fragmentação” e “segregação socioespacial”, reestruturação urbana e territórios de “autosegregação” e “segregação imposta” foram estudados; entre outros, com base nos trabalhos desenvolvidos por (Caldeira, 2000; Corrêa, 2005; Dal Pozzo, 2011; Sposito, 2011; Vasconcelos, 2013).

A influência da matriz de planejamento urbano modernista funcionalista no planejamento urbano brasileiro foi estudada a partir dos trabalhos elaborados; entre outros, por (Maricato, 2000) que mostra como o processo político e econômico no Brasil construiu uma sociedade desigual e teve no planejamento urbano modernista-funcionalista, importante instrumento de dominação ideológica contribuindo para ocultar a cidade “real” e para a formação de um mercado imobiliário restrito e especulativo. A adoção das políticas Habitacional e Urbana do Sistema Financeiro da Habitação como novo paradigma para a produção da habitação foi estudada; entre outros, com base nos trabalhos desenvolvidos por (Maricato, 2000; Bonduki,

1998; Santos, 1990) que analisam o processo de expansão periférica e apontam a segregação econômica, social e espacial decorrente deste processo.

1 A ATUAÇÃO DO PODER PÚBLICO E DO SETOR IMOBILIÁRIO - “CIRCUITO SECUNDÁRIO DE CAPITAL” NO PROCESSO DE PRODUÇÃO E APROPRIAÇÃO DA CIDADE.

Com o “*Projeto Nacional-Desenvolvimentista da Era Vargas*”, segundo Bonduki (1998), deu-se início a uma política de industrialização com grande intervenção estatal, alterando o padrão de acumulação do capital. A habitação passou a ser vista como condição básica de reprodução da força de trabalho e como elemento na formação ideológica política e moral do trabalhador e, portanto, decisiva na criação do homem “novo”, segundo Rolnik (1997), acrescentou um atributo ao modelo da casa unifamiliar, a propriedade. Nesse sentido, viabilizar o acesso à habitação para os trabalhadores de baixa renda passou a ser fundamental dando origem ao sonho da casa própria, para Bonduki (1998:88), “*melhorar as condições de moradia passou a ser confundido com a obtenção da casa própria individual, o espaço privilegiado da família e do lar, a prova concreta de que o trabalhador também se beneficiaria do desenvolvimento do país*”

A expansão periférica foi, para Bonduki (1998), a solução adotada para reduzir o custo de produção da habitação e viabilizar o acesso à casa própria para os trabalhadores, apesar de muitos críticos alertarem para a “*deseconomia urbana*” em função dos custos de urbanização, transportes e infraestrutura que seriam necessários para garantir o assentamento residencial.

Este cenário foi reforçado, segundo Maricato (1996), com a adoção pelo Brasil da matriz de planejamento urbano modernista-funcionalista que incorporou o Estado como a figura central para assegurar o equilíbrio econômico e social e um mercado de massas, atribuindo ao Estado o “*papel*” de portador da racionalidade, que evitaria as disfunções do mercado, como o desemprego e asseguraria o desenvolvimento econômico e social. A importação dos padrões do chamado “*primeiro mundo*” na evolução do urbanismo e do planejamento urbano no Brasil foi definido, por Maricato (2000), como “*matriz postiza*” contribuindo para que as cidades brasileiras fossem marcadas pela modernização incompleta ou excludente resultando em “*as idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias*”. Modelo que consolidou-se com o Plano Nacional de Habitação (PNH), o Banco Nacional da Habitação (BNH) e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) com a instituição da Lei Federal nº 4.380 de 1964 ao estabelecer um novo paradigma para a política habitacional e urbana no Brasil.

A incorporação desta política habitacional e urbana para implantação dos conjuntos habitacionais nas cidades brasileiras contribuiu, segundo Bonduki (1998), para agravar os problemas urbanos uma vez que partia do pressuposto que deveriam ser de grandes dimensões e localizados no extremo da periferia deixando, segundo Santos (1990), espaços vazios nos interstícios das cidades, estendendo a área urbanizada gerando custos elevados na implantação da infraestrutura e de equipamentos sociais, abrindo espaço para a especulação fundiária, uma vez que os proprietários de terra e capitalistas das atividades de promoção imobiliária e construção são um grupo real de poder e de definição das realizações orçamentárias municipais, conforme Maricato (2000:157), “*é a valorização das propriedades fundiárias ou imobiliárias o motor que move e orienta a localização dos investimentos públicos, especialmente na circulação viária*” já que a lógica do seu traçado não estava apenas na necessidade de melhorar os transportes, mas na dinâmica de abrir novas frentes para o mercado imobiliário. O Estado, segundo Bezzon (2002), deslocou seus investimentos produzindo infraestrutura e sistema viário sempre servindo às classes dominantes, onde a distribuição destes serviços de abastecimentos aconteceu segundo os interesses do mercado imobiliário de acordo com a valorização diferencial do uso do solo.

“ a produção da habitação, inserida no modo de produção capitalista, faz do espaço edificado uma mercadoria, que demanda tempo de produção e execução de serviços considerável e para tanto uma concentração de recursos, de capital que mantenha sua produção, e está necessariamente locada em terreno urbano. ... há estreita relação entre o “Estado e o urbano”, enfocando a reprodução do capital imobiliário e a discussão sobre a formação dos preços da terra.” (Bezzon, 2002: 56)

Para Gottdiener (1993), a articulação entre as intervenções do Estado e o setor imobiliário – “*circuito secundário de capital*” - é responsável pela produção social do espaço. LeFebvre (1972), aponta que o “*circuito secundário de capital*”, longe de ser um meio acidental pelo qual o capital decidiu solucionar seus problemas de acumulação passou a ser um modo essencial de atividade de investimento para a economia

capitalista, Villaça (1999), acrescenta *“que no caso das metrópoles, além dos grupos locais, o capital imobiliário e as empreiteiras contam sempre na definição dos investimentos que não obedecem a nenhum plano”*. Para Rolnik (2010) *“A moradia foi parte fundamental de um circuito de valorização imobiliária, integrante do processo de unificação dos mercados financeiros globais e de desregulamentação destes”*. Conforme Bezzon (2002), as cidades não são apenas lugar de aplicação do excedente de capital, são agentes diretos deste processo, determinados em competir na atração de novos investidores em seu espaço. O Capital, segundo Villaça (1998), não produz terra fabrica *“vazio”* na produção de novas localizações e de consolidação da cidade. O vazio é produzido com o intuito de conseguir novas localizações onde o capital possa se reproduzir.

“A terra é sempre um investimento atraente, graças ao seu caráter flexível e aos incentivos produzidos pelas relações vigentes de produção – é continuamente transferida de dono e reestruturada à medida que o circuito secundário retira capital de outras formas de investimento que ajudam diretamente a produtividade industrial. Conseqüentemente, a forma que o espaço de assentamento assume não é necessariamente benéfica a qualquer um, com exceção dos que lucram no setor imobiliário.”
(Gottdiener, 1993:268)

Quando se compra um terreno adquire-se, segundo Villaça (1998), terra e localização. A construção do vazio pode ser entendida como uma etapa estratégica que antecede a localização, como produto da urbanização capitalista. Vazio urbano é, conforme Topalov (1979), terra equipada na forma de lotes ou, sobretudo, na de glebas, construídas ou não. Com esse produto à disposição do capital de promoção, sem investimentos privados em equipamentos de infraestrutura, sobra mais para ser repartido entre o lucro líquido da promoção e o preço do terreno. Para Maricato (1996), há um paradoxo que articula legislação, arbitrariedade e exclusão social, em que a ocupação do solo é informalmente consentida pelo Estado em função da articulação entre legislação, mercado e renda imobiliária. Segundo (Gottdiener, 1993:269), *“o desenvolvimento sócio-espacial é tanto um produto do Estado quanto do setor privado”*.

2 A ATUAÇÃO DO PODER PÚBLICO E DO SETOR IMOBILIÁRIO - “CIRCUITO SECUNDÁRIO DE CAPITAL” NO PROCESSO DE PRODUÇÃO E APROPRIAÇÃO DA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO.

O núcleo urbano da cidade de Ribeirão Preto surgiu em 1856 através de uma *“operação imobiliária”*, formado por terras doadas pelos posseiros para a Igreja Católica uma vez que, registradas como patrimônio eclesiástico, garantiam a posse das terras, segundo Lages (1996) *“Sacrossanta aliança entre o céu e o latifúndio”*. O núcleo urbano iniciou-se *“entre Rios”*, ou melhor, *“intra rios”*, região de solo fértil favorecendo a produção cafeeira impulsionada com a implantação da Companhia Mogiana de Estrada de Ferro em 1883 levando o operariado a morar próximo dos galpões de armazenamento e das primeiras fábricas instaladas ao longo dos trilhos dando origem aos primeiros bairros populares ao norte da cidade enquanto na área central concentravam-se os fazendeiros e comerciantes marcando, segundo Migliorini (1997), o início do desenvolvimento econômico da cidade estabelecendo uma geografia excludente desde o início do processo de urbanização da cidade.

O desenvolvimento baseado nas atividades do complexo cafeeiro no final do século XIX conduziu a cidade a um grande crescimento econômico levando os investidores à procura de novos investimentos, conforme Migliorini (1997:68), *“foi um período de grande importância para o desenvolvimento da cidade, cujos habitantes, alguns bastante abastados, procuravam novas formas para investir seu dinheiro. Assim tem início a atividade imobiliária na cidade”*.

A instalação no início do século XX das primeiras indústrias na cidade, as Cervejarias Companhia Paulista e Companhia Antarctica, próximas à Estação da Companhia Mogiana de Estrada de Ferro, contribuíram de forma fundamental para o desenvolvimento urbano da cidade gerando empregos, contribuindo para a formação de mão de obra especializada formada por imigrante e precursora dos investimentos imobiliários na cidade mesmo durante a crise iniciada em 1929.

Com a crise do complexo cafeeiro a indústria da construção civil, passou a ser uma alternativa de investimento, inclusive entre os imigrantes com suas indenizações em busca de novos investimentos, segundo Migliorini (1997), estes investimentos foram responsáveis por lançar as bases do que viria a tornar-se a base da economia local, uma cidade prestadora de serviços. Predominando na cidade de Ribeirão Preto até a década de 1930, assim como em toda sociedade Brasileira, o desenvolvimento

econômico com base no modelo agrário-exportador, caracterizado por um capitalismo predominantemente comercial.

A partir da década de 1930 a cidade cresceu e expandiu-se ao norte para a população de baixa renda e na área central para a população de média e alta renda com o redirecionamento dos investimentos para a construção civil. A partir da década de 1940 extrapolou os limites da área central em direção a zona sul com os loteamentos Vila recreio, Vila Guanabara, Sumaré e Vila Paulista para a população de renda média e com os loteamentos Alto da Boa Vista e Sumaré destinados a população de renda alta. Na década de 1950 com a instalação da Faculdade de Medicina a cidade destacou-se no cenário nacional como centro de pesquisa e educação impulsionando, ainda, mais o setor terciário transformando a cidade em um polo regional.

O rápido crescimento da cidade levou o engenheiro José de Oliveira Reis a elaborar em 1945 o primeiro Plano Diretor para Ribeirão Preto, segundo Farias (2003), o Plano estruturava-se basicamente em propostas de zoneamento, de um sistema viário constituído por vias radiais e perimetrais e áreas verdes com as parkways dos rios da cidade. No ano de 1960, o Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto foi aprovado junto à Câmara Municipal através da Lei Municipal nº 914 na administração do prefeito Alfredo Condeixa Filho com a finalidade urbanística e visando a extensão, sistematização e embelezamento.

Na gestão do prefeito Welson Gasparini foi criado em 1965, através da Portaria Municipal nº 85, o Conselho Municipal de Urbanismo e Habitação – CMUH que tinha como objetivo reunir pesquisas, trabalhos e projetos originais dentro das modernas teorias de urbanismo e elaborou o Plano Diretor de Urbanização com o slogan de “*Ribeirão Preto do Futuro*”. Alinhado com o Plano de Metas do governo de Juscelino Kubitschek – “*50 anos em 5*”- o Plano foi implantado parcialmente tendo como principal finalidade o sistema viário, abertura de grandes avenidas e o alargamento de ruas, o espaço do automóvel.

Na década de 1960 foram implantados os loteamentos Ribeirão a sudoeste, Lagoinha e Jardim Independência ao norte e Monte Alegre a oeste. Na década de 1970, com a Lei Municipal nº 3346/77, começaram a surgir na cidade os condomínios fechados em áreas externas ao perímetro urbano da cidade. No mesmo período, também, foi aprovada a Lei Municipal nº 3274/77 durante a gestão de Antônio Duarte Nogueira que estimulou a construção de edifícios altos no “*Quadrilátero Central*” em detrimento das demais áreas da cidade, na década de 1980, com a Lei Municipal nº 4889/86 durante a gestão de João Gilberto Sampaio (1983 a 1988) este instrumento urbanístico, também, foi aplicado em outros bairros fora do “*Quadrilátero Central*”, estimulando o processo de verticalização, definindo novos corredores verticais, principalmente, ao sul e sudoeste estimulando a implantação de grandes empreendimentos como o Ribeirão Shopping e o Novo Shopping, entre outros.

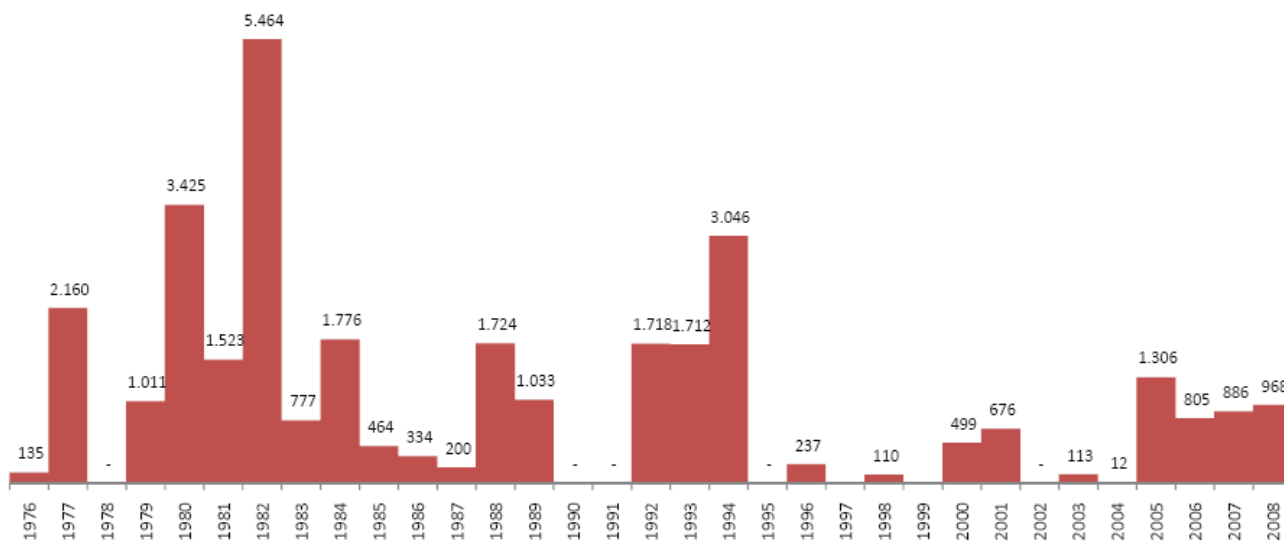


Gráfico 1 – Unidades Produzidas pela COHAB/RP em Ribeirão Preto

Fonte: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/cohab/i08principal.php>. Acesso em: 20 de fevereiro. 2014.

Na década de 1970 foi fundada a Companhia Habitacional de Ribeirão Preto – COHAB-RP atuando, conforme Bezzon (2002), como a grande estruturadora de uma imensa periferia formada por inúmeros conjuntos habitacionais abrangendo toda a zona norte da cidade de leste a oeste ultrapassando o perímetro

urbano da cidade. Mostrando que na cidade de Ribeirão Preto, os parâmetros adotados para a implantação dos conjuntos habitacionais não foram diferentes das demais cidades brasileiras. Conforme Gráfico 1, podemos observar a intensa atuação do Poder Público através da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP) com a implantação de 32.114 unidades habitacionais, perfazendo um total de 128.456 habitantes, o que representava 23% da população de 547.000 habitantes, segundo dados do IBGE de 2010. No entanto, chama a atenção o número de unidades implantadas nas décadas de 1970 e 1980 que corresponde ao período de vigência do Banco Nacional de Habitação, de 20.026 unidades habitacionais em áreas periféricas da cidade, perfazendo um total de 80.104 habitantes, o que representava 18% da população de 434.142 habitantes, segundo dados do IBGE de 1990, trazendo inúmeros problemas para a cidade decorrente desse processo de ocupação periférica que começam a ser tratados de forma pontua através de legislação específica somente a partir de 1987 com as Leis Municipais nºs 5085 e 5164 que regulamentaram edificações e atividades comerciais e prestação de serviços nos conjuntos habitacionais.

Com a crise do petróleo na década de 1970 o Programa Proálcool trouxe um novo ciclo de desenvolvimento urbano e rural para a cidade de Ribeirão Preto com a implantação de usinas de cana de açúcar e destilarias de álcool, definindo uma elite de industriais, formada na sua maioria por antigos fazendeiros, sendo a grande investidora do mercado imobiliário local.

“O processo de acumulação urbana está diretamente associado ao poder público através da necessidade de implantação de melhorias urbanas com obras públicas de abastecimento, saneamento, arruamentos, infra-estrutura em geral, que agregam valor a terra urbana. A cidade se expande aliada a iniciativa privada com novos loteamentos, construções de edifícios residenciais, comerciais e industriais, transformando a propriedade urbana em meio de produção de renda fundiária como capital, gerando novos meios de investimentos especulativos.” (Bezzon, 2002:195)

Na década de 1990 a gestão do prefeito Antônio Palocci Filho utilizou o modelo “Edge City” como referência para o desenvolvimento da cidade. Onde, conforme Garreau (1991), ocorre a formação de uma “nova fronteira”, além dos subúrbios, com a implantação de centro de trabalho e também de residências em locais periféricos com a formação de novos núcleos urbanos articulados às redes de infraestrutura de fácil acesso com meios de transporte rápidos e eficientes. Nesse sentido, estruturou a Secretaria de Planejamento, aprovou o Plano Diretor da cidade com a Lei Complementar nº 501/1995, incorporando os conceitos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, assim como, instrumentos do Estatuto da Cidade (que ainda encontrava-se em trâmite no Congresso Nacional) e apresentou o Projeto Ribeirão 2001 – Ações Estratégicas para o Desenvolvimento. Cabe salientar, que o Plano Diretor foi aprovado apenas dez anos depois, em 2004, e que muitos instrumentos urbanísticos importantes, ainda, aguardam sua regulamentação.

O Plano Diretor apresentou diretrizes de produção e organização do espaço físico com o intuito de planejar adequadamente a ocupação do espaço urbano e a integração social. Disciplinando o uso e a ocupação do solo, indicando vetores de crescimento e adensamento, assim como, parâmetros urbanísticos. Nesse sentido, o Plano Diretor apresentou no Capítulo IV, Seção III, Artigo 8, os Vetores de Crescimento; na Seção IV, Artigo 9, a Estrutura Urbana; na Seção V, Artigo 14, os Instrumentos Urbanísticos Complementares; e, na Seção VI, Artigo 15, os Programas de Urbanização.

No Artigo 8, o Setor Sul, é definido como Vetor de Crescimento da área urbanizada de Ribeirão Preto, limitado pelo vale do Ribeirão Preto, Vale do Retiro do Saudoso e pela Rodovia Antônio Machado Sant’ Anna e parte do setor Oeste. Estabelecendo, também, no Parágrafo 2º o eixo estruturado pelo prolongamento dos corredores comerciais formados pelas avenidas Independência, Presidente Vargas e Adelino Perdizza como vetor principal da expansão urbana do Município e no Parágrafo 3º os eixos estruturados pela Rodovia Antônio Machado Sant’ Anna a sudeste e pelas avenidas Casper Líbero e Patriarca a sudoeste, como vetores secundários da expansão urbana do Município. Ver Mapa 1.

É importante destacar, nesse período, o Grupo de Desenvolvimento Urbano – GDU (associação de construtores, incorporadores e proprietários de terras), uma empresa de urbanização privada que atua fortemente nesta região da cidade até hoje, sempre aliado ao poder público independentemente das posições do poder local, com empreendimentos que funcionam como âncoras de atração planejadas junto ao capital privado que geram a expansão da cidade. Elevando o valor da terra e se tornam o grande filão imobiliário da cidade.

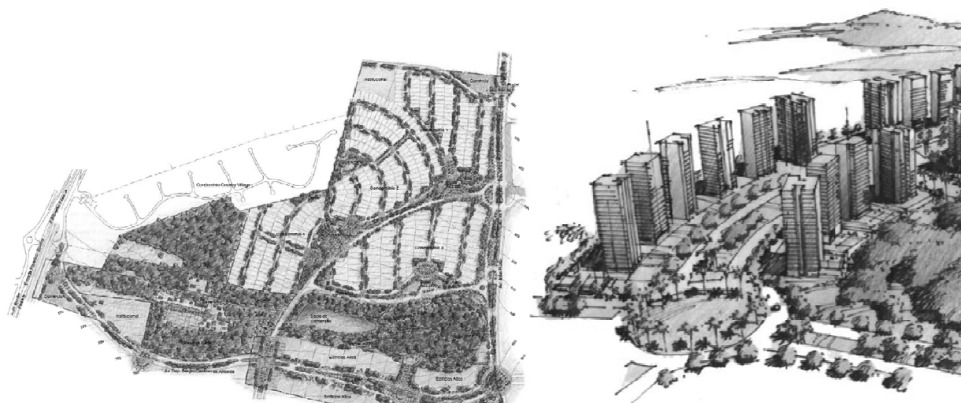
“...esta região tem se fortalecido fortemente com a inserção de equipamentos urbanos, como shopping center, espaços de lazer e esportes, centros empresariais e a configuração de inúmeros condomínios fechados, tornando-se a área nobre da cidade com o preço da terra elevando-se vertiginosamente a cada novo investimento, público e privado. É nesse setor que estão sendo locadas as âncoras de desenvolvimento, que associadas às UOP - Unidades de Ocupação Planejadas, formam o grande filão imobiliário sendo objeto de desejo das classes média alta e alta renda.”
(Bezzon, 2002:95)

O artigo 9 estabeleceu que a cidade seria estruturada com base na organização de Unidades de Ocupação Planejadas – UOP que seriam localizadas e subdivididas no tecido urbano segundo os condicionantes impostos pelos fatores ambientais, pelo sistema de circulação e facilidades para implantação das infraestruturas. Definindo como Unidades de Ocupação – UOP porções de áreas intraurbanas autossustentáveis do ponto de vista das necessidades básicas do cidadão, caracterizadas pelo uso misto e densidades de ocupações diferenciadas.

Nesse sentido, o poder público iria através do instrumento da parceria com a iniciativa privada ocupar os vazios intraurbanos para implantar as Unidades de Ocupação – UOP no tecido da cidade. No entanto, esta parceria, segundo (Bezzon, 2002:96), *“não irá beneficiar a cidade como um todo e sim as áreas ou a região de maior valor econômico, de maior valorização da terra. Nas áreas que atendem a população de baixa renda, a iniciativa privada irá produzir loteamentos urbanizados, como opção para esta faixa populacional nos mesmos moldes dos modelos oficiais, produzidos pelos órgãos estatais e federais, alimentando o processo de periferação do espaço urbano, em locais cada vez mais distantes, com dificuldades de acesso, serviços urbanos e equipamentos sociais.”*

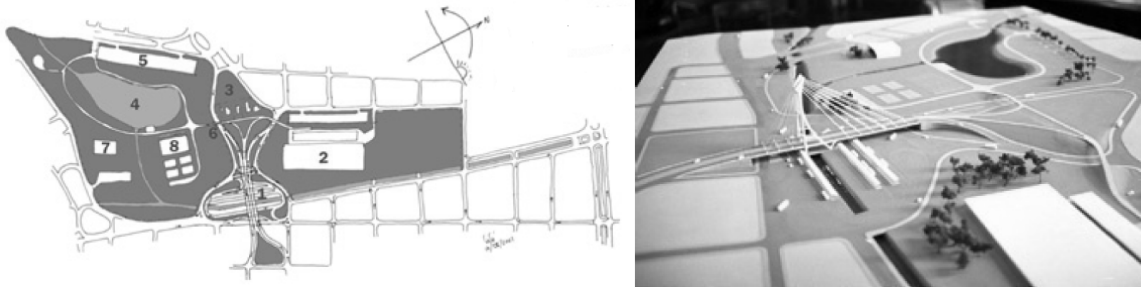
Os instrumentos urbanísticos complementares necessários para a implementação da política de produção e organização do espaço como as operações urbanas, a transferência do direito de construir, o solo criado e a outorga onerosa do direito de construir, o fundo de desenvolvimento urbano, o parcelamento ou edificação compulsória, a taxaço progressiva e a desapropriação, entre outros foram estabelecidos no artigo 14, no entanto, muitos destes instrumentos, ainda, aguardam sua regulamentação para serem utilizados.

As Operações Urbanas foram elaboradas em parceria com a iniciativa privada de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor assim como pelos projetos apresentados no Projeto Ribeirão 2001 – Ações Estratégicas para o Desenvolvimento em três regiões da cidade, definidas como: “Área Periférica de Alta Renda”, “Eixo Sul”: Operação Ancorada – Jardim Nova Aliança; “Área Periférica de Baixa Renda”, “Eixo Norte”: Operação Lotes Urbanizados – Ribeirão Verde; e, “Área do Quadrilátero Central”, Operação de Revitalização – Projeto Vale dos Rios. Mas apenas para a “Área Periférica de Alta Renda”, “Eixo Sul” onde há forte atuação do mercado imobiliário, ver figuras 1 e 2, e para a “Área do Quadrilátero Central” é que estas são especializadas com propostas de projeto, ver figuras 3, 4 e 5. Ficando, desta forma, a “Área Periférica de Baixa Renda”, “Eixo Norte” sem nenhuma referência, parâmetros e ou critérios projetuais continuando a ser ocupada com a reprodução do padrão utilizado pela COHAB-RP desde sua implantação na década de 1970.



Figuras 1 e 2: “Área Periférica de Alta Renda”, “Eixo Sul”, Projeto Jardim Fazenda Olhos D’Água

Fonte: BEZZON, José Carlos. O planejamento para o desenvolvimento local em cidades globais brasileiras: em direção ao novo *modus operandi* de gestão e produção da cidade. Tese de Doutorado apresentada ao Departamento de Arquitetura da Escola de Engenharia de São Carlos, da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2008.



Figuras 3 e 4: “Área Periférica de Alta Renda”, “Eixo Sul”, “Área do Quadrilátero Central”, Operação de Revitalização- Projeto Vale dos Rios.

Fonte: BEZZON, José Carlos. O planejamento para o desenvolvimento local em cidades globais brasileiras: em direção ao novo *modus operandi* de gestão e produção da cidade. Tese de Doutorado apresentada ao Departamento de Arquitetura da Escola de Engenharia de São Carlos, da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2008.

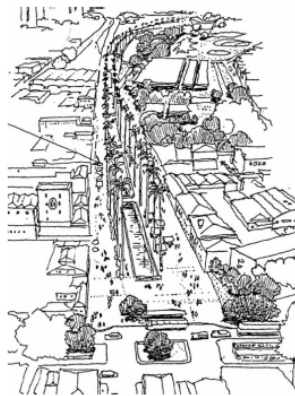


Figura 5: “Área Periférica de Alta Renda”, “Eixo Sul”, “Área do Quadrilátero Central”, Operação de Revitalização – Reurbanização avenida Jerônimo Gonçalves.

Fonte: BEZZON, José Carlos. O planejamento para o desenvolvimento local em cidades globais brasileiras: em direção ao novo *modus operandi* de gestão e produção da cidade. Tese de Doutorado apresentada ao Departamento de Arquitetura da Escola de Engenharia de São Carlos, da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2008.

Os Programas de Reestruturação e Renovação Urbana, Estruturação Urbana e Dinamização Urbana definidos no Artigo 15 propõem a redefinição das condições de uso e ocupação do solo, a implantação de infraestrutura básica e o estímulo à dinamização urbana. Estabelecendo, na Subseção I, Artigo 16, Programa de Reestruturação e Renovação Urbana, a necessidade de operações urbanísticas que promovessem a revitalização do espaço urbano; a criação de áreas de equipamentos de uso público; a restauração de edificações e sítios de valor histórico; o incentivo ao uso habitacional; o ordenamento do sistema local de transportes; e, o desenvolvimento do potencial turístico. Nesse sentido, foi definido no Artigo 17 o Projeto de Revitalização do Centro Histórico e das zonas de preservação de sítios; o Projeto de reestruturação dos subcentros de bairros e do comércio de âmbito local; e, a revitalização das áreas degradadas.

O Projeto Ribeirão 2001 trouxe três projetos que faziam parte das ações estratégicas para o desenvolvimento urbano, dentro de uma proposta de renovação urbana: o Projeto Vale dos Rios; ; a FAS – Fábrica de Equipamentos Sociais; e, as BACs – Base de Apoio Comunitário. O Projeto Vale dos Rios, composto pela Estação Central do Vale, terminal urbano de transporte coletivo; pela reurbanização do Parque Maurílio Biagi; e, pela idealização de um centro de cultura e lazer, a ser implantado no prédio da atual rodoviária. A FAS – Fábrica de Equipamentos Sociais, unidade de produção de equipamentos urbanos como creches, escolas, postos policiais, bancas de revistas, cabines públicas, terminais de ônibus, etc. e, também, um centro de pesquisa tecnológico para a construção civil. As BACs – Base de Apoio Comunitário, centros comunitários localizados nos bairros, que abrigam terminal de ônibus, espaço para atividades sociais, bibliotecas e posto policial. No entanto, o projeto Vale dos Rios foi implantado parcialmente com a reurbanização do Parque Maurílio Biagi e da avenida Jerônimo Gonçalves; a FAS – Fábrica de

Equipamentos Sociais chegou a funcionar mas foi desativada; e, das cinquenta unidades previstas das BACs – Base de Apoio Comunitário apenas cinco foram construídas e somente uma está em funcionamento atualmente.

O artigo 18, Subseção II, estabeleceu que o Programa de Estruturação Urbana seria implantado em áreas de ocupação rarefeita e integradas ao tecido urbano através da implantação de atividades econômicas, do uso habitacional e de ações que assegurassem o equilíbrio ambiental com projetos habitacionais em áreas de risco prevendo em sua estruturação e consolidação o tratamento específico quanto à erosão e drenagem; projetos de preservação de áreas para drenagem, escoamento e tratamento de esgotos sanitários como, também, a destinação e reciclagem de resíduos sólidos; projetos de Parques Lineares de Fundo de Vale; e, uma política de desenvolvimento industrial.

O artigo 20, Subseção II, estabeleceu que o Programa de Dinamização Urbana seria implantado em áreas cujos atributos ambientais fossem propícios ao desenvolvimento de atividades turísticas e de lazer com a indicação de projetos para a Lagoas do Peri e do saibro; Morros do Cipó e da Vitória; Parque do Morro de São Bento; Parque Maurílio Biagi; Parque Permanente de Exposições; Pedreiras das avenidas Santa Luzia e do Café; Bacia do Rio Pardo; Revitalização do Centro Histórico; Sistema de Parques Lineares de Fundo de Vales e Parque Linear Ulysses Guimarães.

No Capítulo VII, a Política de Desenvolvimento Social foi apresentada dos Artigos 98 a 102, a Política de Habitação na Seção I, dos Artigos 103 ao 106 e suas diretrizes na Subseção I, Artigos 107 e 108. O Artigo 101 do Capítulo VII estabeleceu que a política de Desenvolvimento Social do Executivo seria implementada com ampla participação da sociedade civil organizada, através da representação legal nos Conselhos Setoriais, no Fórum da Cidade, no Conselho Municipal de Urbanismo, no Conselho Municipal de Orçamento, e no Conselho Municipal de Habitação, e demais canais existentes, garantindo a atuação democrática no processo político decisório de elaboração e implementação do planejamento municipal.

A Política de Habitação, apresentada na Seção I, Artigo 105, propôs amenizar o fenômeno de segregação econômico-social, especialmente no que se refere ao acesso à moradia e ao uso do espaço urbano, estimulando a integração física e humana no processo de desenvolvimento das funções sociais da cidade, conforme definido na Seção I, Artigo 106, através da execução de programas de construção de moradias populares; da promoção do acesso a lotes urbanizados, dotados de infraestrutura básica, garantindo redes de fornecimento d' água e de energia elétrica, de esgotamento sanitário, coleta de lixo, limpeza e pavimentação das vias públicas, transporte coletivo, creches, escolas, unidades de saúde e de segurança, áreas verdes e de lazer e comércio, com ênfase ao fornecimento direto do produtor. Nesse sentido apresentou na Subseção I, Artigo 107, diretrizes como: a regularização dos loteamentos irregulares, possibilitando a ocupação legal dos lotes; a urbanização e regularização fundiária de favelas e de loteamentos de baixa renda, passíveis de receberem tais regulamentações; a implantação de lotes urbanizados e de moradias populares; incentivo à participação da iniciativa privada e do desenvolvimento dos programas habitacionais destinados à população de baixa renda. Estabelecendo no artigo 108 os instrumentos básicos para a realização da política habitacional como: a declaração e a delimitação de áreas de especial interesse social para preempção ou desapropriação; a concessão do direito real de uso; os incentivos e isenções da legislação fiscal; o incentivo ao desenvolvimento de consórcios, cooperativas habitacionais e mutirões autogestionários de iniciativa de comunidades de baixa renda; e o fundo da moradia popular FIN-MORAR. No entanto, muitos destes instrumentos, ainda, aguardam sua regulamentação para serem utilizados.

No entanto, observamos que a ação do poder público, ainda, reproduziu o mesmo padrão de ocupação estabelecido pelos programas da Companhia Habitacional de Ribeirão Preto - COHAB-RP e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU para a produção da habitação. Implantando conjuntos habitacionais assim como lotes urbanizados nas áreas periféricas da cidade sem infraestrutura e equipamentos urbanos adequados como o Conjunto Professor Antônio Palocci – Lotes urbanizados implantados a XX km do centro da cidade. Salientamos, no entanto, intervenções do Poder Público em assentamentos precários e ou loteamentos irregulares, através de projetos de urbanização e regularização fundiária, lotes urbanizados e Mutirão. Ver Tabela 1.

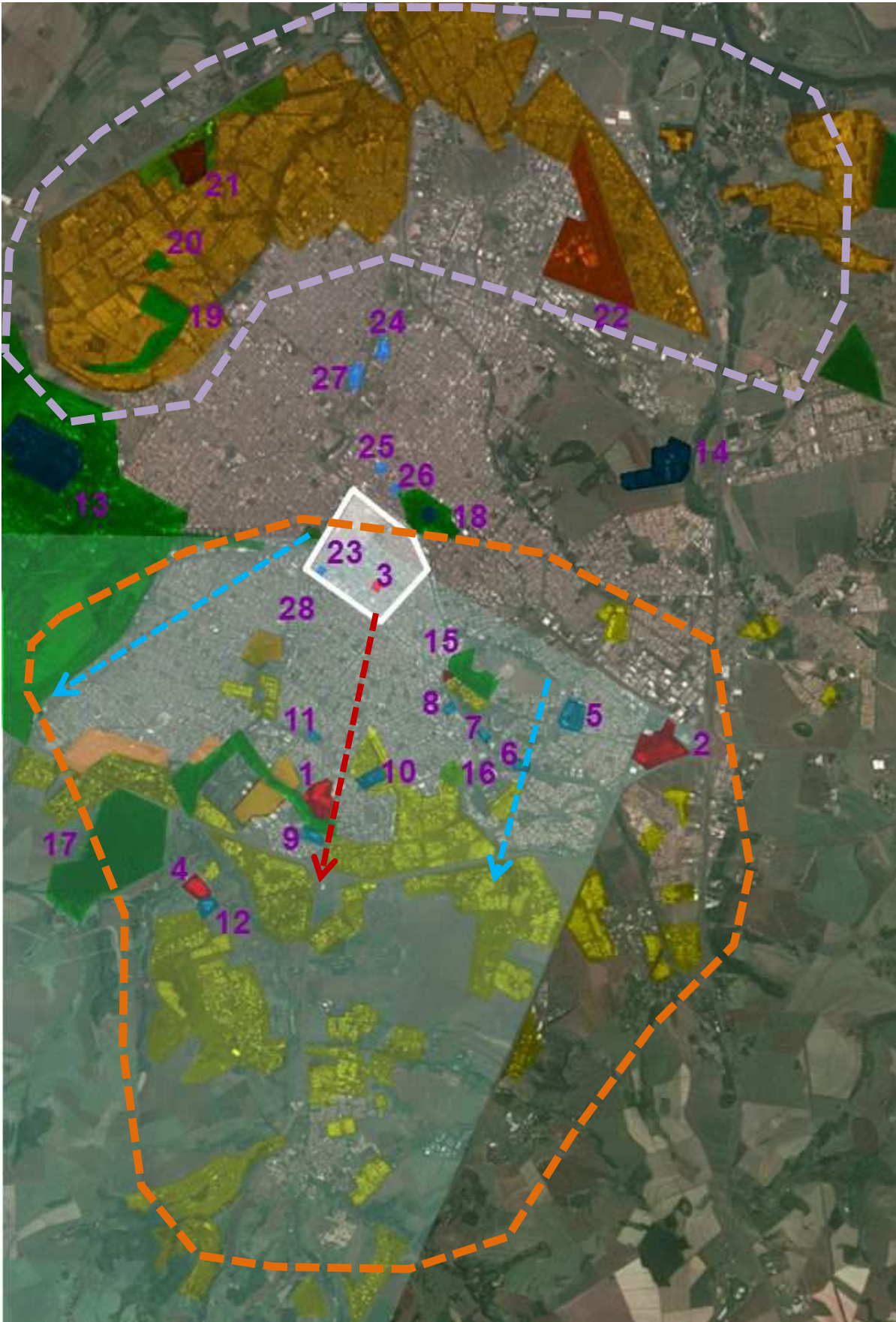
A partir da década de 1990 o processo de ocupação da “Periferia Geográfica” na cidade de Ribeirão Preto se consolidou com a “Área Periférica de Baixa Renda” – “Eixo Norte” e a “Área Periférica de Alta Renda” – “Eixo Sul”. A “Área Periférica de Alta Renda” – “Eixo Sul” com os novos corredores verticais em função dos vetores sul, sudoeste e sudeste, vetores de crescimento da cidade com a implantação de grandes

empreendimentos comerciais, como o hipermercado Wall-Mart e o hipermercado da construção Leroy Merlin inaugurados em 1999, o Novo Shopping inaugurado em 2000 e o Parque da Cidade – Curupira localizados no eixo sudeste; a Universidade Paulista em 1997 localizada no eixo sul; e, o Shopping Santa Úrsula em 2000 localizado no setor sul do “*Quadrilátero Central*”, entre outros que atraíram para seu entorno diversos loteamentos abertos à especulação, elevando o valor da terra tornando-se o grande filão imobiliário da cidade. A “*Área Periférica de Baixa Renda*” – “*Eixo Norte*” com a reprodução do modelo padronizado e segregador, de paisagem urbana estéril, que vinha sendo produzido pelos Órgãos Públicos: Federal, através do SFH/BNH, Estatal, através da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU e Municipal, através da Companhia Habitacional de Ribeirão Preto - COHAB – RP. Ver Mapa 1.

Intervenções do poder público em assentamentos precários e ou loteamentos irregulares				
Ano	Nome	Ação/intervenção	Local	Nº Unidades
2012	Conjunto Jardim Dr. Paulo Gomes Romeu	Remoções	Curva de Ruído Aeroporto Ribeirão Preto	179
2010	Favela Monte Alegre	Programa Moradia Legal (Reurbanização Assentamento Precário)	Monte Alegre	330
2008 / 2009	Conjunto Jardim Dr. Paulo Gomes Romeu	Programa Moradia Legal I - IV	Monte Alegre	88
2009	Conjunto Jardim Dr. Paulo Gomes Romeu	Programa Moradia Legal VI	Jd. Aeroporto	29
2009	Conjunto Jardim Dr. Paulo Gomes Romeu	Programa Moradia Legal V	Barragem Santa Tereza	14
2005 a 2008	Conjunto Jardim Paiva I	Mutirão (1ª a 9ª etapa)	Jardim Paiva	974
2008	Jardim Progresso	Urbanização e regularização fundiária	Jardim Progresso	-
2005a 2007	Conjunto Professor Antônio Palocci	Lote urbanizado	Ribeirão Verde	1100

Tabela 1 - Intervenções do poder público em assentamentos precários e ou loteamentos irregulares. Fonte: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/cohab/i08principal.php>. Acesso em: 20 de fevereiro. 2014.

O Plano Diretor colocou a questão da valorização das áreas com mais infraestrutura urbana, indicou a reorganização de toda a estrutura física da cidade e a preocupação com uma política habitacional mais justa e menos segregada, no entanto, percebemos que as propostas especificadas no Vetor de Crescimento “*Área Periférica de Alta Renda*” - “*Eixo Sul*” definido pelo Plano Diretor e detalhado no Projeto Ribeirão 2001 – Ações Estratégicas para o Desenvolvimento Urbano se concretizaram, enquanto na “*Área Periférica de Baixa Renda*” – “*Eixo Norte*” o padrão de ocupação continuou sendo o mesmo. Consolidando na cidade uma “*Periferia Geográfica*” definida pela “*Área Periférica de Alta Renda*” - “*Eixo Sul*” e “*Área Periférica de Baixa Renda*” - “*Eixo Norte*”. Observamos que as ações do Poder Público local aliado ao poder econômico sobre o território, ao longo das últimas décadas, vêm construindo sua expansão territorial na exclusão social e na segregação espacial.




Mapa 1 – “Área Periférica de Alta Renda” - “Eixo Sul” e
“Área Periférica de Baixa Renda” - “Eixo Norte” – Uso do Solo
Fonte: www.maps.google.com.br com interferência da autora

Legenda: Uso do solo


 "Área Periférica de Alta Renda" - "Eixo Sul"

 "Área Periférica de Baixa Renda" - "Eixo Norte"

 Centro da cidade de Ribeirão Preto

 Residencial - Conjunto Habitacional de Interesse social - "Área Periférica de Baixa Renda" - "Eixo Norte"

 Residencial - Loteamento e Condomínios horizontal e vertical - "Área Periférica de Alta Renda" - "Eixo Sul"

 Institucional

 Comércio

 Prestação de Serviço

 Área Verde

 Setor sul - vetor de crescimento da área urbanizada de Ribeirão Preto

 Vetor principal da expansão urbana do Município de Ribeirão Preto

 Vetores secundários da expansão urbana do Município de Ribeirão Preto

Legenda: Equipamentos urbanos

1 – Ribeirão Shopping

2 – Novo Shopping

3 – Shopping Santa Úrsula

4 – Shopping Iguatemi

5 – UNAERP - Universidade de Ribeirão Preto

6 – UNISEB COC – Centro Universitário

7 – Unidade Ribeirânia SEB COC

8 – COC Unidade Portugal

9 – UNIP – Universidade Paulista

10 – Colégio Santa Úrsula

11 – Liceu Albert Sabin – unidade I

12 – Liceu Albert Sabin – unidade II

13 – CAMPUS USP – Universidade de São Paulo

14 – CAMPUS Centro Universitário Moura Lacerda

18 – Parque municipal do Morro do São Bento

19 – Parque Rubem Cione

20 – Parque Tom Jobim

21 – Parque Aquático MAGIC GARDENS

22 – Aeroporto Leite Lopes

23 – Sociedade Recreativa de Ribeirão Preto

24 – Clube Ipanema

25 – Palestra Itália Esporte Clube

26 – Centro Universitário Moura Lacerda

27 – Faculdade Anhanguera

28 – Parque da Pedreira Santa Luzia

15 – Parque Prof. Dr. Luiz Roberto Jábali (CURUPIRA)

16 – Parque Dr. Luiz Carlos Raya

17 – Estação Ecológica de Ribeirão Preto Mata sta. Teresa

CONCLUSÃO

O estudo do processo de planejamento urbano e da gestão pública através da evolução dos instrumentos urbanísticos de controle do uso e ocupação do solo (programas, projetos urbanos, legislação específica e planos diretores) e das ações dos “agentes” produtivos de mercado – Grupo de Desenvolvimento Urbano (associação de construtores, incorporadores e proprietários de terras) nos mostra que a atuação do Poder Público Municipal aliada ao setor imobiliário - “O Circuito Secundário de Capital”, ao longo das últimas décadas, consolida o processo de ocupação da “periferia geográfica” na cidade de Ribeirão Preto definido pela “Área Periférica de Alta Renda” - “Eixo Sul” e “Área Periférica de Baixa Renda” – “Eixo Norte”, construindo sua expansão territorial na exclusão social e na segregação espacial resultando na “fragmentação sócioespacial”.

BIBLIOGRAFIA

Artigos, Livros, Periódicos, Dissertações e Teses:

- BEZZON, J. C. (2002). *Política e planejamento urbano da cidade de Ribeirão Preto no período de 1983 a 2002: análise crítica do modelo de verticalização periférica e informática*. Dissertação de Mestrado - Departamento de Arquitetura da Escola de Engenharia de São Carlos. USP. São Carlos.
- BONDUKI, N. (1998). *Origens da Habitação Social: arquitetura moderna, lei do inquilinato e a difusão da casa própria*. São Paulo. Estação Liberdade / FAPESP.
- CALDEIRA, T. P. R. (2000). *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Edusp.
- CORRÊA, R. L. (2005). *O espaço urbano*. São Paulo: Ática.
- DAL POZZO, C. F. (2013). *Análise das práticas espaciais em Presidente Prudente, Marília e São Carlos, no Estado de São Paulo*. Reencuentro de Saberes Territoriales Latinoamericanos. 14 EGAL. Encontro de Geógrafos da América Latina.
- DAL POZZO, C. F. (2011). *Territórios de autossegregação e de segregação imposta: fragmentação socioespacial em Marília e São Carlos. Presidente Prudente*. Dissertação de Mestrado - Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP.
- FARIA, R. S. (2003). *Ribeirão Preto, uma cidade em construção: o discurso da higiene, beleza e disciplina na modernização entre rios (1895 – 1930)*. Dissertação de Mestrado – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas. Universidade Estadual de Campinas.
- GARREAU, J. *Edge City. Life on the new frontier*. New York: Doubledat.
- GOTTDIENER M. (1993). *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: EDUSP.
- LAGES, J.A. (1996). *Ribeirão Preto: da Figueira à Barra do Retiro. Povoamento por entrantes mineiros na primeira metade do século XIX*. Ribeirão Preto: VGA Editora.
- HARVEY D. (2011). *O enigma do capital*. São Paulo: Boitempo.
- _____ (2006). *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Boitempo.
- _____ (1992). *A condição Pós Moderna*. São Paulo: Loyola.
- LAGES, J. A. (1996). *Ribeirão Preto: da Figueira à Barra do Retiro. Povoamento por entrantes mineiros na primeira metade do século XIX*. Ribeirão Preto: VGA Editora.
- LEFEBVRE, H. (1972). *O pensamento marxista e a cidade*. Lisboa: Udisseia.
- MARICATO, E. (2000). *As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias, in: A cidade do pensamento único - Desmanchando consensos*. São Paulo: Editora Vozes.
- _____ (1996). *Metrópole na periferia do capitalismo*. São Paulo: Hucitec.
- MIGLIORINI, V. L. B. (1997). *Os padrões de desempenho do uso e ocupação do solo na previsão e controle do adensamento de áreas intraurbanas*. Tese de Doutorado - Departamento de Engenharia de Construção Civil e Urbana da Escola Politécnica da USP. São Paulo.
- ROLNIK, R. (1997). *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp.
- SANTOS, M. (1994). *A urbanização brasileira*. São Paulo: Hucitec.
- SANTOS, M. (1990). *Metrópole corporativa fragmentada. O caso de São Paulo*. São Paulo: Nobel.
- SPOSITO, M. E. B. (2011). *A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais*. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, _____ (Orgs.). *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. (Orgs.). São Paulo: Contexto, 123-145.
- TOPALOV C. (1979). *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*. Mexico: Edicol.
- VASCONCELOS P.A., CORREA R.L., PINTAUDI S. M. (orgs.) (2013). *A cidade contemporânea – segregação espacial*. São Paulo: Contexto.
- VILLAÇA, F. (1998). *O espaço intraurbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel.

_____ (1999). *Efeitos do espaço sobre o social na metrópole brasileira*. In: *Metrópole e globalização*. São Paulo: Dedesp.

Fontes eletrônicas:

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. Disponível em:
<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/painel/painel.php?codmun=354890>. Acesso em: 11 junho. 2013.
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO. Disponível em:
<http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/i28principal.php>. Acesso em: 20 fevereiro. 2014.
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO. Disponível em:
<http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/cohab/i08principal.php>. Acesso em: 20 fevereiro. 2014.