

O ESPAÇO URBANO DESIGUAL: O CASO DA ZONA SUL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

Luiz Henrique Mateus Lima¹

Universidade de São Paulo,
São Paulo, São Paulo, Brasil
Email: luizlimahm@gmail.com

Resumo

São José do Rio Preto é uma cidade que traz em sua história ações de diferentes agentes produtores do espaço, cujas políticas possibilitaram que o urbano fosse apropriado de modo diferenciado. Dessa forma, o acesso passou a ser definido de acordo com fatores como a condição econômica dos cidadãos. Assim, as melhores áreas foram destinadas a quem podia pagar pela localização privilegiada, enquanto que, para os outros, restaram as periferias, cujas melhorias ocorrem de forma mais lenta. Contudo, o recorte territorial deste trabalho mostra que, em uma mesma porção, a zona Sul, nós podemos observar que essas diferenças estão visíveis, pois nesta área valorizada e marcada pelas presenças de condomínios de luxo e *shopping centers* existem loteamentos populares implantados há duas décadas que sequer contam com as obras de infraestrutura esperadas. Nesse contexto, com o espaço urbano apropriado de maneira desigual, surgem processos como a segregação socioespacial, promovendo um afastamento visível entre os diferentes segmentos da população. O objetivo deste artigo é analisar a questão das desigualdades existentes em São José do Rio Preto, tendo como base uma área específica que traz contradições visíveis.

Palavras-chave: São José do Rio Preto; agentes produtores do espaço; segregação socioespacial.

THE UNEVEN URBAN SPACE: THE CASE OF THE SOUTH ZONE OF SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

Abstract

São José do Rio Preto is a city that has in its history actions of different agents, whose policies made it possible for the urban to be appropriated in a different way. Thus, access is defined according to factors such as the economic condition of the citizens. Thus, the best areas are intended for those who can afford the prime location, while for others, the peripheries remain, whose improvements occur more slowly. However, the territorial outline of this paper shows that, in the same portion, the South Zone, we can see that these differences are visible, because in this area valued and marked by the presence of gated communities and shopping malls there are popular allotments implemented two decades ago that do not even count on the expected infrastructure works. In this context, with the unequally appropriated urban space, processes such as socio-spatial segregation arise, promoting a visible distance between different segments of the population. The objective of this paper is to analyze the issue of inequalities in São José do Rio Preto, based on a specific area that brings visible contradictions.

Keywords: São José do Rio Preto; agents; sócio-spatial segregation.

¹ Doutorando do Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana da Universidade de São Paulo (USP).

EL ESPACIO URBANO DESIGUAL: EL CASO DE LA ZONA SUR DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

Resumen

São José do Rio Preto es una ciudad que trae en su historia las acciones de diferentes agentes productores de espacio, cuyas políticas hicieron posible que la ciudad se apropiara de una manera diferente. Por lo tanto, el acceso ahora se define de acuerdo con factores como la condición económica de los habitantes de la ciudad. Por lo tanto, las mejores áreas están destinadas a aquellos que pueden pagar la ubicación privilegiada, mientras que para otros, las periferias permanecen, cuyas mejoras ocurren más lentamente. Sin embargo, el esquema territorial de este trabajo muestra que, en la misma porción, la Zona Sur, podemos ver que estas diferencias son visibles, porque en esta área valorada y marcada por la presencia de condominios de lujo y centros comerciales hay asignaciones populares implementadas hace dos décadas que ni siquiera cuentan con las obras de infraestructura esperadas. En este contexto, con el espacio urbano desigualmente apropiado, surgen procesos como la segregación socioespacial, promoviendo una distancia visible entre los diferentes segmentos de la población. El objetivo de este trabajo es analizar el tema de las desigualdades en São José do Rio Preto, en base a un área específica que trae contradicciones visibles.

Palabras-clave: São José do Rio Preto; agentes productores de espacio; segregación socioespacial.

Introdução

Ao analisar o espaço urbano, Carlos (2008, p. 50) destaca que o “primeiro aspecto que chama a atenção quando se observa a paisagem urbana é o choque de contrastes, das diferenças”. Nesse contexto, a forma com que as diferentes áreas da cidade são apropriadas pelos cidadãos trazem à tona as desigualdades de acesso.

Desde os primeiros projetos de planejamento elaborados na década de 1950, a produção do espaço urbano de São José do Rio Preto ocorre de uma forma em que as diferenças entre as diferentes zonas vão sendo cada vez mais reforçadas e se tornam facilmente identificáveis, em especial as tradicionais disparidades entre as zonas Norte, onde vivem os cidadãos mais pobres, e Sul, onde estão localizados os bairros mais valorizados e, principalmente, os condomínios fechados exclusivos. Contudo, existem contradições em uma mesma área, onde empreendimentos habitacionais sem o básico de infraestrutura são implantados na vizinhança dos condomínios em vivem os cidadãos mais abastados. Nesse contexto, os diferentes agentes econômicos estão diretamente envolvidos na produção do espaço urbano em São José do Rio Preto, recorte territorial deste artigo. Essas ações realizadas resultam em processos como a segregação socioespacial, por exemplo. Segundo Corrêa (2011, p. 43), a produção do espaço resulta da participação de “agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais

próprias”. Entre alguns dos principais agentes citados pelo autor, estão os proprietários fundiários, os agentes imobiliários e o Estado.

No espaço urbano estes agentes atuam na produção de empreendimentos destinados à moradia, por exemplo, trabalhando em parceria. Contudo, conforme já foi ressaltado, eles também são responsáveis pelas desigualdades existentes nas cidades. Na questão da moradia, a localização é frequentemente definida de acordo com o segmento que deverá ocupar os bairros, loteamentos, condomínios etc. Assim, os projetos habitacionais populares tendem a ser implantados em áreas mais distantes, em especial nas distantes periferias, locais em que as condições são mais precárias e também onde as melhorias ocorrem de maneira mais lenta. Por outro lado, os projetos de condomínios fechados ocupam as terras mais valorizadas, próximas às principais vias de acesso, onde a infraestrutura é completa e frequentemente ocorrem manutenções.

A cidade capitalista, segundo Harvey (2016, p. 150), é “construída como uma obra de arte por si só, com uma arquitetura fabulosa e de significados icônicos conflitantes”. Nesse contexto, grandes edifícios modernos, *shopping centers* e condomínios fechados residenciais contrastam com as favelas ocupadas por moradias construídas de forma improvisada. Dessa forma, nesta “obra de arte” que é a cidade capitalista, muitas vezes existem vários defeitos sérios que são visíveis a olho nu, ou seja, não precisa ser um especialista para encontrá-los. Estas “obras de arte” estão frequentemente borradas, quebradas, com problemas de continuidade, degradação etc.

O objetivo deste artigo é analisar a questão das desigualdades existentes em São José do Rio Preto. Focaremos principalmente no caso da zona Sul desta cidade, uma área valorizada que nos últimos anos vem atraindo investimentos em empreendimentos de alto padrão, mas que também traz um problema sério identificado nos loteamentos Auferville I, II, III e IV, implantados há duas décadas, mas que foram abandonados pelos proprietários que deram início às obras. O resultado é que até hoje as poucas famílias que vivem neste local sequer contam com pavimentação, energia elétrica, abastecimento de água, tratamento de esgoto etc. Tudo isso ocorre em um mesmo setor onde estão situados grandes condomínios luxuosos, *shopping centers* e hipermercados, inclusive com alguns recém-implantados, numa área em que a realidade é completamente diferente.

Com este artigo, buscamos lançar luz sobre as ações dos agentes econômicos, responsáveis por transformar o urbano em um mosaico composto por áreas bastante desiguais. A escolha de São José do Rio Preto se baseia na importância que esta cidade tem

no estado de São Paulo, tornando-a inclusive a mais importante aglomeração urbana da região Noroeste paulista, polo dos mais variados serviços². A partir deste trabalho, esperamos preencher algumas lacunas acerca dos processos que se desenvolveram, além de fazer uma contribuição para outros estudos sobre esta cidade.

Como procedimentos metodológicos, foram feitos trabalhos de campo nas Avenidas Anísio Haddad, Juscelino Kubitschek e nos loteamentos Auferville mencionados acima, realizando um exercício de observação e descrição das situações existentes nesses locais. Este procedimento, segundo Boni e Quaresma (2005, p. 71), faz “com que o observador tenha um contato mais direto com a realidade”. Além disso, foram feitos levantamentos fotográficos durante as atividades.

A revisão bibliográfica foi pautada em obras que abordem os agentes e processos que promovem as desigualdades existentes nas cidades, além de pesquisas acadêmicas sobre São José do Rio Preto. Por fim, realizamos uma entrevista com a Secretária da Habitação, Fabiana Zanquetta de Azevedo, e com a Assessora Especial, Viviane Leão da Silva Onishi. Para a coleta de informações complementares, consultamos jornais e *sites* especializados.

A apropriação desigual na zona Sul de São José do Rio Preto

Fundada em 1852, Rio Preto só passou a ter um papel mais central no estado no século seguinte, mais especificamente após a chegada da Estrada de Ferro Araraquarense. Durante os anos em que foi “ponta de trilhos”, a cidade se desenvolveu. Nesse contexto, Nogueira (1952, p. 47-8) ressalta que:

Com a chegada da via férrea, em 1912, é que, na realidade, começou o progresso de São José do Rio Preto. O progresso citadino, de certa forma, com o aumento da população flutuante e a vinda de novos moradores, e, acima de tudo, uma considerável melhoria no problema do transporte em geral, que acarretou, também, um surto de desenvolvimento no sentido rural e regional, com a facilidade trazida pela ferrovia ao escoamento dos produtos e recebimento de mercadorias dos grandes centros.

A cidade ficou na posição de “ponta de trilhos” durante mais de uma década, e foi nesse período que os investimentos chegaram e houve um aumento populacional. Monbeig (1984, p. 348) salienta que “se Rio Preto se manteve, mais de dez anos, na condição de estação terminal, foi por causa de dificuldades financeiras, de modificações no estatuto da

² Atualmente, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), São José do Rio Preto conta com uma população de 456.245 habitantes.

Companhia de estrada de ferro”. Além disso, o autor menciona que “uma pausa prolongada da ferrovia favorece um desbravamento da função urbana”.

Somente a partir da década de 1930 que a ferrovia avançou para os municípios vizinhos, começando por Mirassol, que hoje, principalmente a partir da expansão territorial urbana de São José do Rio Preto, faz com que as duas cidades estejam cada vez mais próximas. Contudo, com as melhorias ocorridas durante os anos em que foi “ponta de trilho”, após o reinício do avanço da estrada de ferro Rio Preto manteve o seu papel de capital regional. Monbeig (1984, p. 349) ressalta que esta “era a solidez de Rio Preto firme bastante, para que não sofresse concorrência”, em uma época que “entravam em linha os primeiros caminhões, e estendiam ainda em maior escala o raio de ação de uma cidade, cujo renome não padecia dúvidas, no sertão”.

A manutenção dessa função de polo regional ocorreu pelo fato da cidade concentrar funções importantes no estado. Vasconcelos (1992, p. 35) salienta que, além de ter sido estação final da ferrovia durante anos, Rio Preto foi absorvendo “importantes funções urbanas e centralizando serviços diferenciados, incluindo os serviços financeiros-bancários, de uma fortíssima frente de expansão cafeeira do estado de São Paulo”.

Nesse período, Rio Preto passou também por um processo de urbanização. Contudo, o primeiro projeto de planejamento ocorreu somente no final da década de 1950, quando a administração municipal da época contratou o arquiteto Heitor José Eiras Garcia, que na época trabalhava para a prefeitura municipal de São Paulo, para fazer um estudo sobre a cidade. Teodózio (2008, p. 66-7) ressalta que:

Em março de 1957, o arquiteto apresentou à Câmara a primeira Lei de Zoneamento de São José do Rio Preto, discutido entre os vereadores em Sessão Ordinária, em 7 de maio do mesmo ano, e aprovada em Sessão Extraordinária, em 11 de fevereiro de 1958, convocada imediatamente à Sessão Ordinária, especialmente para votar o projeto 57/57 do Executivo, que tratava do “zoneamento urbano e suburbano de São José do Rio Preto”. A Lei nº 535, sancionada em 25 de fevereiro de 1958 pelo prefeito Alberto Andaló, se originou fora da administração pública, pela atuação de um consultor externo.

Todavia, na década seguinte a administração municipal fez alterações pontuais na Lei nº 535, aprovada em 1958. Essas mudanças, que ocorreram nos primeiros anos da ditadura, favoreceriam a especulação imobiliária. Segundo Teodózio (2008, p. 113), em 1965, a “Lei de Zoneamento de São José do Rio Preto foi revisada e favoreceu a atuação especulativa da iniciativa privada”.

A nova Lei de Zoneamento – nº 1.143/1965 – ampliou o perímetro urbano, regularizou loteamentos, eliminou as exigências de infraestrutura de água, esgoto e pavimentação das ruas para novos loteamentos – tarefa que passou a ser atribuída à administração pública – e atribuiu ao loteador a designação das dimensões dos lotes e da classificação da zona do futuro empreendimento.

Essas modificações na antiga Lei praticamente deram início a uma prática que foi exercida durante vários anos em Rio Preto: a produção de loteamentos precários que eram implantados visando somente o lucro. Os promotores imobiliários implantavam esses empreendimentos pensando principalmente na quantidade, mas deixavam de lado a preocupação com os moradores, que teriam que viver em áreas marcadas pela precariedade.

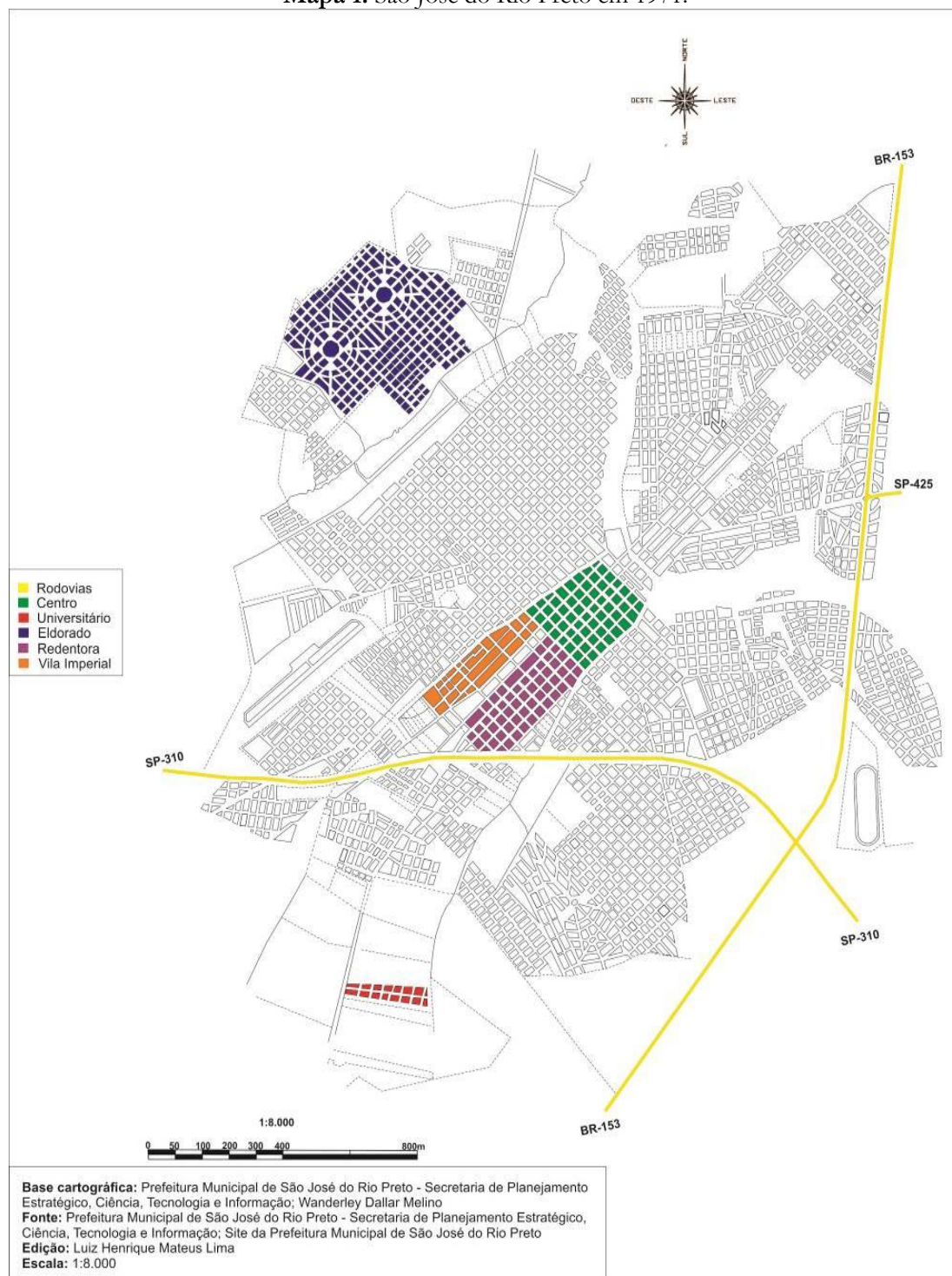
Nessa época, Rio Preto estava passando também por um processo de expansão urbana. Desde a década de 1950, com a área central ocupada principalmente pelas famílias mais abastadas, os cidadãos pobres eram direcionados para novos bairros localizados em setores mais distantes em direção às zonas Norte-Noroeste-Nordeste, como, por exemplo, o Eldorado, implantado em 1954 nas terras da antiga Fazenda Piedade.

A área central, entre as décadas de 1960 e principalmente 1970, passou por um processo de reestruturação, em que foi se tornando ocupada principalmente por novos edifícios residenciais e por estabelecimentos comerciais. Algumas casas mais antigas foram substituídas por novas construções e as famílias mais abastadas passaram a migrar para os novos bairros em direção à zona Sul, como, por exemplo, a Vila Redentora e a Vila Imperial. Na década de 1970, o bairro Universitário estava localizado nos limites da zona Sul, já avançando pela zona rural. Nos anos seguintes, com a expansão territorial urbana de Rio Preto, era inevitável que ele fosse ultrapassado. Abaixo, o Mapa 1 mostra a localização dos bairros citados.

Sobre a distribuição espacial da população, Vasconcelos (1992, p. 137) destaca, tendo como base a década de 1980, os principais rumos da população que eram definidos de acordo com a sua condição financeira. Vale lembrar que essa distribuição espacial já ocorria em São José do Rio Preto desde décadas anteriores. Assim, o autor ressalta que a “população pobre da cidade está sendo alocada [...] na região Norte da área urbana, numa ampla franja periférica limitada pelos eixos Noroeste e Nordeste a partir do Centro”. Por outro lado, os cidadãos mais abastados se deslocaram inicialmente para uma “área que abrange alguns setores da região Central da cidade e do bairro da Redentora” e,

posteriormente, estes segmentos ocuparam “uma extensão deste setor, para além da rodovia Washington Luiz, na faixa Sudoeste-Sul”.

Mapa 1. São José do Rio Preto em 1971.



O Mapa acima mostra que, nesta época, a extensão da zona Sul de Rio Preto estava bastante limitada aos arredores da SP-310. Os cidadãos mais abastados ainda se

concentravam principalmente nas proximidades da porção central, onde o acesso às principais áreas da cidade era mais fácil. Contudo, em 1974 a realidade tende a mudar com a instalação do primeiro condomínio fechado – Bourganville – e com a chegada dos investimentos em melhorias das vias de acesso que ligavam o Centro ao extremo Sul, onde esses enclaves seriam implantados nos anos seguintes. Todavia, um detalhe deu início a prática de construir esses modelos de projetos habitacionais em Rio Preto. Segundo Barroso (2010, p. 115), como se tratava de um “empreendimento localizado na zona rural da cidade, os moradores começaram a ter problemas com a invasão de animais silvestres, o que provocou o fechamento do loteamento por muros”. Para se ter uma ideia da localização, usaremos o Mapa 1 apresentado acima, onde o Bourganville foi implantado mais ao Sul do bairro Universitário, último bairro nessa direção, ou seja, em uma área mais distante e que estava passando por um período inicialmente lento de urbanização.

Com a implantação do Bourganville, foi questão de tempo até que os promotores imobiliários seguissem a tendência e multiplicassem o número de empreendimentos nessa porção da cidade. O segundo condomínio foi lançado em 1978, por exemplo, quatro anos depois do Bourganville. Hoje, já existem mais de vinte condomínios fechados em Rio Preto, a maioria deles localizados na zona Sul, mas também existem outros nas zonas Leste e Nordeste, conforme será mostrado adiante.

Esses modelos de empreendimentos ajudam a criar novas centralidades nas zonas em que são instalados. Frequentemente são inaugurados vários estabelecimentos comerciais nos arredores, como, por exemplo, supermercados, hipermercados, *shopping centers*, farmácias, lojas de roupas. Além disso, atraem também clínicas médicas, academias, escolas, escritórios etc. Uma outra questão é que, por serem condomínios de alto padrão, as áreas em que são implantados contam com várias melhorias que são realizadas pela prefeitura e pela própria incorporadora como contrapartidas. Sobre essa questão, Volochko (2015, p. 110) salienta que os “condomínios localizados em determinada região podem constituir uma centralidade e atrair o comércio, outros empreendimentos e melhorias urbanas para esse local”. Todavia, o autor ressalta que outro dos resultados é que esse modelo de enclave “valoriza o lugar, levando ao encarecimento dos preços dos imóveis, potencialmente expulsando os moradores em situação de maior pobreza”.

A questão da valorização é importante, pois, com a chegada dos condomínios e dos novos estabelecimentos, a tendência é que o valor do metro quadrado dessas regiões aumente, fazendo com que exista uma certa exclusividade, ou seja, os cidadãos menos

abastados dificilmente terão condições de viver nessas áreas, e isso significa que para eles restarão as regiões periféricas, principalmente nos locais em que as obras de melhorias chegam de maneira diferente do que observamos nos arredores dos condomínios, por exemplo. Acerca desta questão, Singer (1982, p. 27) argumenta que o uso do solo para a habitação “distingue vantagens locacionais, determinadas principalmente pelo maior ou menor acesso a serviços urbanos”.

Segundo Carlos (2015, p. 28), apesar de ser produzido de forma socializada, o “espaço urbano, enquanto trabalho social materializado, é apropriado de forma diferenciada pelo cidadão”. Nesse contexto, a autora ressalta que:

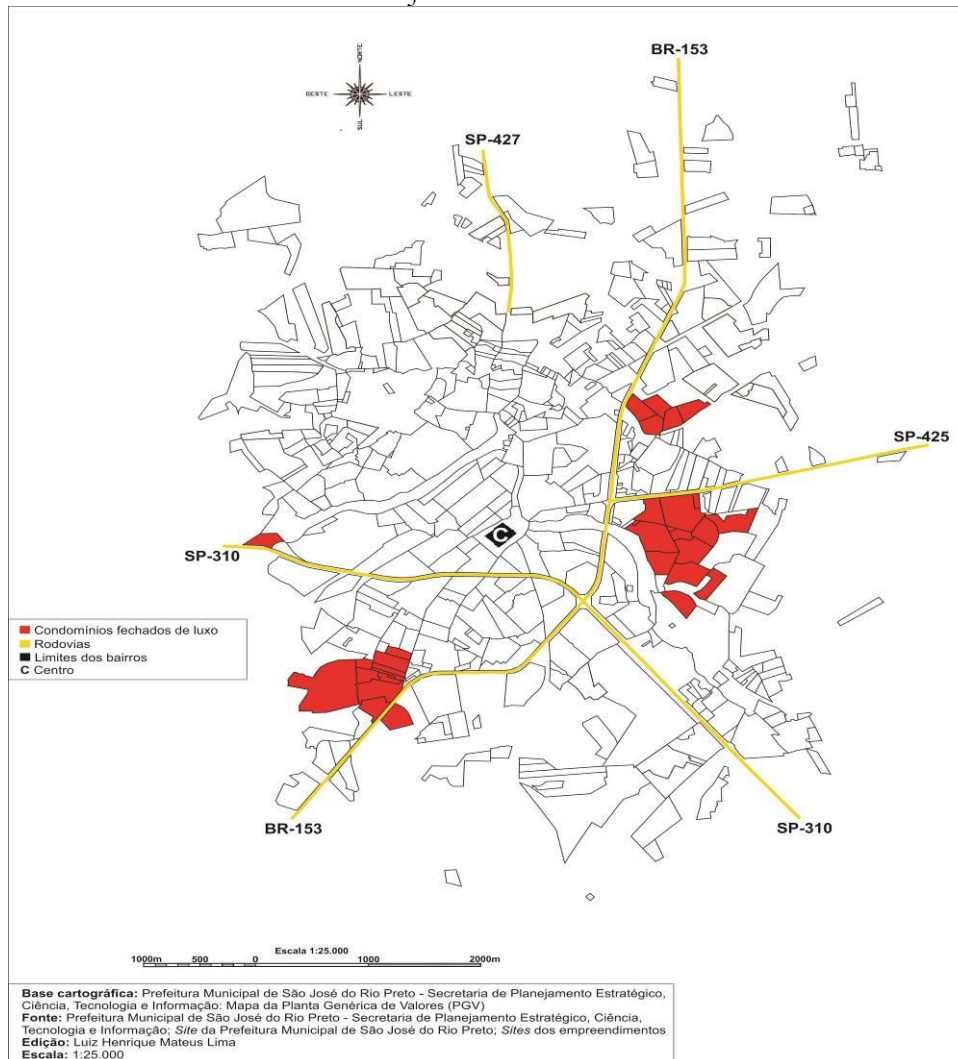
Os fatores que se ligarão à formação do preço vinculam-se, principalmente, à inserção de certa área no espaço urbano global, tendo como ponto de partida a localização do terreno, [...] a acessibilidade em relação aos lugares ditos privilegiados (escolas, *shopping*, centros de saúde, de serviços, lazer, áreas verdes etc.), o acesso à infraestrutura existente (água, luz, esgoto, asfalto, telefone, vias de circulação, transporte).

Nessa forma de urbanização capitalista, cuja terra urbana é vista como uma mercadoria, quem dispõe de melhores condições financeiras tem vantagens que possibilitam viver nas melhores localizações das cidades; por outro lado, para os menos abastados a solução é se deslocar para regiões em que as condições são inferiores e se adaptar da maneira que for possível, aguardando pelas benfeitorias.

Abaixo, será apresentado o Mapa que mostra onde estão localizados os condomínios fechados de luxo em Rio Preto. É importante ressaltar que demos preferência aos empreendimentos horizontais, que ocupam áreas mais extensas.

O Mapa 2, a seguir, dá uma ideia de como esses empreendimentos são implantados nas cidades. A tendência, pelo menos em Rio Preto, é que eles sejam inseridos próximos uns aos outros em locais periféricos, o que resulta na formação de alguns conjuntos de enclaves nas diferentes zonas da cidade. Todavia, Sposito (2004, p. 133) adverte que a própria localização dos condomínios em áreas periféricas traz a necessidade de “repensar do significado conceitual do próprio conceito de periferia urbana que está associado, nas cidades brasileiras, à pobreza e à precariedade de meios de consumo coletivo”. Conforme a autora destaca, a localização “periférica é, contudo, também concentrada, ou seja, eles não se encontram em todo o ‘anel’ periférico urbano, mas em setores dessa periferia que são os melhores equipados”.

Mapa 2. Localização dos condomínios fechados em São José do Rio Preto.



Conforme ressaltado anteriormente, com a chegada desses projetos, novos estabelecimentos dos mais variados segmentos acompanham o caminho da valorização e se instalam nas proximidades. Outra questão é relativa a valorização do solo urbano nos arredores, que contribui para uma seletividade, ou seja, são empreendimentos mais exclusivos que condizem com a realidade da vizinhança, por exemplo. É importante lembrar que os primeiros condomínios fechados de Rio Preto datam da década de 1970 na zona Sul, o que fez com que eles “desbravassem” essas áreas que até então ainda eram ocupadas por propriedades rurais, direcionando a expansão urbana nesta direção.

Os condomínios trazem melhorias e valorização para determinadas áreas do espaço urbano, mas também contribuem para a identificação de alguns processos que mostram como as cidades estão cada vez mais marcadas pelas desigualdades. A segregação socioespacial é criada e frequentemente reforçada nesses locais. Segundo Castells (1983, p.

250), esse processo pode ser entendido inicialmente a partir da “organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas”. Nesse contexto, a formação de pequenos conjuntos em diferentes zonas da cidade que são compostos por enclaves de luxo trazem à tona a segregação existente em Rio Preto, visto que, internamente, eles são homogêneos, mas a relação com os bairros nos arredores tende a ser marcada pelas diferenças, especialmente referentes à renda.

Carlos (2018, p. 27) salienta que esse processo “aparece no cenário moderno como característica fundamental da produção do espaço contemporâneo cujos fundamentos repõem as bases sobre as quais se apoia o capitalismo”, ou seja, “propriedade privada, concentração de riqueza, hierarquia social numa sociedade de classes”. Nesse contexto, a autora ressalta que o principal resultado da segregação é a “contradição à reunião, que é o sentido da prática urbana, porta de entrada para a compreensão da condição urbana hoje”.

Em síntese, se, por um lado, conforme Lefebvre (2008, p. 20) argumenta inicialmente, o “espaço urbano torna-se o lugar do encontro das coisas e das pessoas”, por outro lado, o mesmo autor descreve a segregação como o oposto do urbano, ou seja, como um processo que tenta “acabar com os conflitos separando os elementos no terreno” (p. 157).

A produção de projetos imobiliários fechados para a população mais abastada é hoje uma das realidades mais notáveis das cidades contemporâneas. A proliferação desse modelo de empreendimento, vigiado por câmeras e seguranças contratados, que simulam um ambiente agradável e que representam a “cidade ideal”, mas que também segregam os cidadãos, é algo que se tornou normal na paisagem das cidades. Dessa forma, as interações entre os cidadãos vêm se tornando cada vez mais limitadas. Sobre isso, Sennett (2018, p. 249) ressalta que a forma “mais disseminada internacionalmente de novos empreendimentos residenciais é a comunidade cercada e fechada dentro de um muro delimitador”. Segundo o autor, o resultado desse tipo de moradia “é que os moradores isolados não se sentem muito estimulados pelas condições externas; as trocas entre diferentes comunidades raciais, étnicas e de classe são fracas”.

Porém, Sposito (2013, p. 70) pontua outra característica comum observada nesse modelo de projeto imobiliário, ou seja, o fato de serem implantados em “descontínuo ao tecido urbano consolidado e estarem, pelo menos na fase de ocupação, muito distantes dos centros principais, bem como de outros equipamentos públicos e privados”.

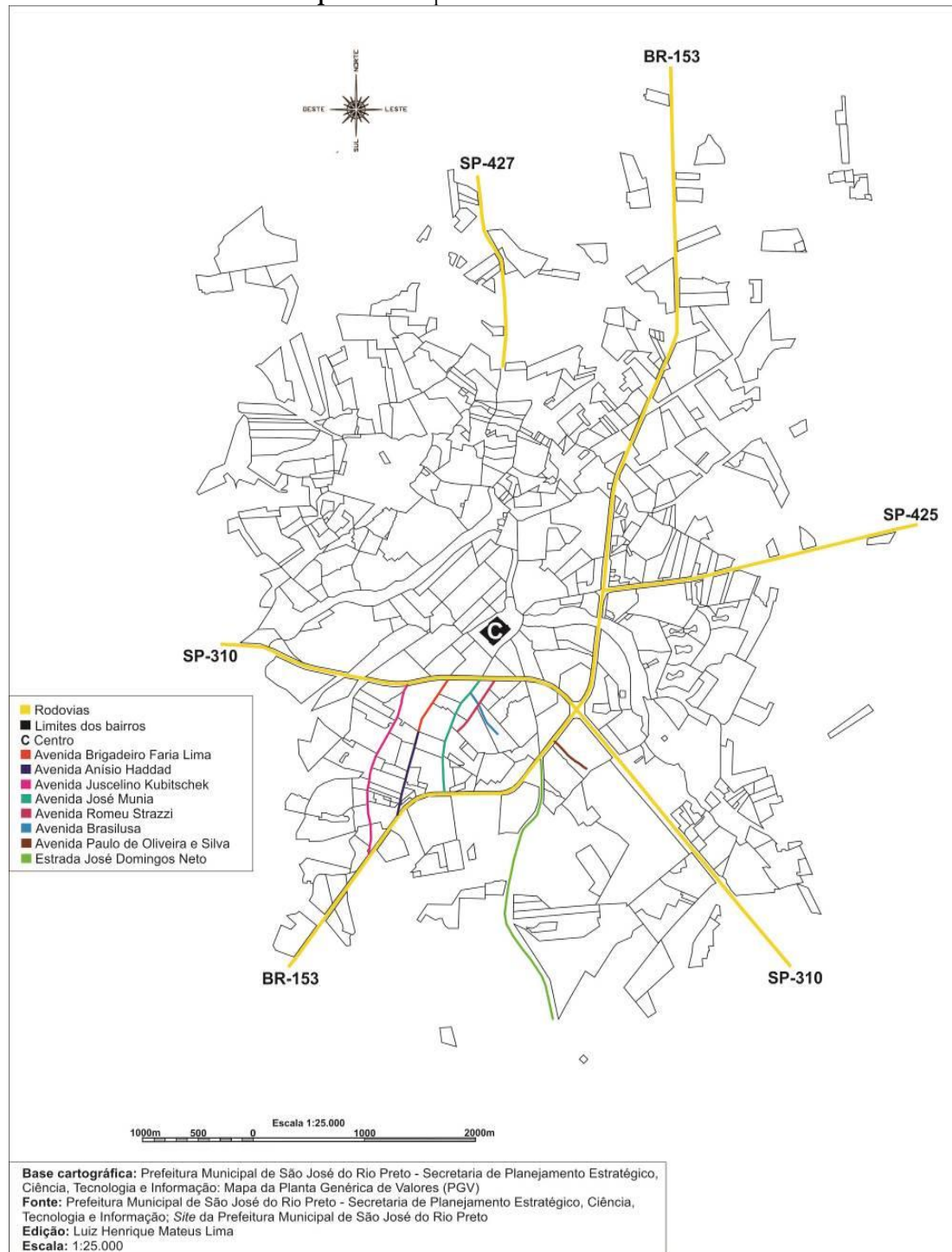
Todavia, os muros, as cercas elétricas e as câmeras de vigilância afastam os cidadãos de diferentes segmentos, mas não rompem completamente as interações entre eles. Um dos exemplos é que, por mais que as famílias de maior poder aquisitivo se autossegreguem nesses espaços, eles continuam dependendo dos cidadãos mais pobres, cujo exemplo principal ocorre no caso das diaristas que trabalham nas casas. Não à toa, em frente a cada condomínio são construídos pontos de ônibus que levam e trazem as trabalhadoras, e há sempre um horário específico do dia em que eles estão lotados.

No decorrer deste trabalho, focaremos em trazer as contradições existentes em São José do Rio Preto, em especial na zona Sul. Para isso, primeiro faremos considerações sobre algumas localidades específicas, como, por exemplo, as regiões dos principais condomínios fechados horizontais, que estão situados em duas avenidas principais que são servidas por infraestrutura completa que frequentemente são implantadas por empresas que atuam diretamente no setor imobiliário da cidade. Em seguida, trataremos o caso dos loteamentos Auferville, que há quase 20 anos estão abandonados, em uma situação precária em que as poucas famílias que ainda vivem lá sequer podem fazer obras em suas casas, pois todo o empreendimento foi embargado pela justiça.

Começaremos com os arredores dos condomínios. Na página a seguir, o Mapa 3 trará a localização das principais avenidas da zona Sul de Rio Preto. Para este primeiro tópico, os principais eixos visitados nos trabalhos de campo foram as avenidas Anísio Haddad, onde foi implantado o primeiro condomínio fechado, em 1974, e que nas décadas seguintes viu a multiplicação desses empreendimentos. Em seguida, partiremos para a avenida Juscelino Kubitschek, que vem passando por um processo de valorização a partir do lançamento de projetos de alto padrão. Um primeiro detalhe a se destacar é em como esses eixos vem sendo bem-cuidados, em especial a partir da realização de obras de pavimentação, duplicação de vias e também na construção e manutenção de áreas de lazer que favorecem principalmente as famílias que vivem nos condomínios das redondezas. Essas obras frequentemente são realizadas por empresas que atuam principalmente no ramo imobiliário e que investem em empreendimentos nessas áreas.

Os arredores das avenidas Anísio Haddad e Juscelino Kubitschek são compostos praticamente por condomínios residenciais e empresariais. No caso da segunda avenida, por exemplo, nos últimos anos o valor do metro quadrado vem passando por um aumento decorrente da implantação do *shopping* Iguatemi Rio Preto, na saída da cidade, ao lado da rodovia BR-153 em uma localização estratégica.

Mapa 3. Principais avenidas na zona Sul.



Começando pela Anísio Haddad, um primeiro detalhe que chama a atenção é na conservação da avenida. Existe um extenso canteiro central (Figura 1) que se estende por toda a avenida, e que inclusive se trata de uma área revitalizada e preservada pelas administrações dos condomínios Débora Cristina e Green Palm (Figura 2).

Figura 1. Canteiro central da avenida Anísio Haddad.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 2. Placa fixada no canteiro central da Avenida Anísio Haddad.



Fonte. Acervo do autor.

Novamente, destacamos a preservação e a manutenção do canteiro central e da própria avenida. É uma área que conta com infraestrutura impecável, bem sinalizada e com pavimentação bem cuidada. Além disso, está em construção um complexo empresarial chamado Georgina Business Park (Figura 3), que conta com investimento de R\$ 500 milhões. Segundo reportagem do jornal *Diário da Região*, os investimentos citados acima darão origem a um empreendimento que reunirá doze torres comerciais³. A incorporadora responsável pela construção é a HDauff Empreendimentos Imobiliários, criada pelo empresário rio-pretense José Hawilla (1943-2018), mais conhecido como J. Hawilla⁴.

A HDauff, além de ser responsável pelo Georgina Business Park, também investiu na duplicação da avenida Anísio Haddad (Figura 4). Essas obras costumam ser incluídas nos pacotes de contrapartidas que cada empresa precisa cumprir para obter a autorização para implantar os seus empreendimentos na cidade.

Figura 3. Georgina Business Park.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 4. Anúncio da duplicação.



Fonte. Acervo do autor.

³ Marival Correa, “J. Hawilla deixa legado para Rio Preto e Interior de SP”, *Diário da Região*, 26/05/2018. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/conteudo/2018/05/cidades/1107977-j-hawilla-deixa-legado-para-rio-preto-e-interior-de-sp.html>. Acesso em: 11 jul. 2019.

⁴ O empresário trabalhou principalmente no ramo de marketing esportivo ao criar e empresa Traffic, que comercializava direitos de transmissão de campeonatos de futebol. Criou também a TV TEM, emissora afiliada da Rede Globo nas regiões Noroeste, Central e Sul do estado de São Paulo.

Apesar das obras do complexo empresarial estarem em andamento, os arredores da avenida Anísio Haddad não vêm recebendo grandes investimentos em empreendimentos como ocorre atualmente na Juscelino Kubitschek, por exemplo. Essa área passou por muitas obras há alguns anos atrás, em especial entre as décadas de 1970 e 1990, quando os condomínios fechados, o Riopreto Shopping, um hospital e um campus universitário foram implantados. As grandes obras no momento são somente o Georgina Business Park e a duplicação da avenida. As entradas dos condomínios de luxo se destacam pela beleza. São sempre bem arborizadas, bem conservadas, durante a noite bem iluminadas e bem sinalizadas; contam com a presença de pontos de ônibus próximos etc., todavia, marcam presença também as guaritas, as câmeras de vigilância e as cancelas que são usadas para limitar o acesso a moradores e a visitantes autorizados. Somente a entrada do Bourganville é mais modesta, em especial por ser o mais antigo da cidade. No entanto, assim como acontece nos outros enclaves, algumas casas podem chegar a custar mais de R\$ 3 milhões.

Figura 5. Green Palm.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 6. Débora Cristina.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 7. Village Flamboyant.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 8. Bourganville.



Fonte. Acervo do autor.

Na avenida Juscelino Kubitschek, a situação é semelhante. Existem os condomínios fechados luxuosos, assim como há também um canteiro central que se

estende por toda a extensão da via urbana. Próximo a esse canteiro, existem pistas de caminhada que são utilizadas durante todo o dia por quem vive nos arredores, assim como existem áreas de lazer bem arborizadas que contam com aparelhos de ginástica, bancos etc. É normal ver pais brincando com os filhos e outras pessoas se exercitando nesses locais, principalmente durante a manhã e no final da tarde (Figuras 9 e 10). Em alguns casos, essas áreas são usadas até mesmo para ensaios fotográficos. Contudo, da mesma forma que acontece na Anísio Haddad, essas áreas de lazer são “patrocinadas” por empresas ou associações de moradores que cuidam da criação e manutenção (Figuras 11 e 12).

Figura 9. Pista de caminhada.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 10. Área verde.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 11. Placa de conservação.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 12. Placa de conservação.



Fonte. Acervo do autor.

Sobre essa questão, Giddens (2002, p. 154) ressalta que, na cidade, a “natureza” ainda sobrevive como áreas verdes cuidadosamente conservadas”, mas, conforme o autor continua:

em sua maior parte essas áreas são artificialmente construídas – na forma de parques, áreas de recreação e assim por diante. Criam-se jardins, cuidam-se de árvores e cultivam-se plantas domésticas; mas tudo isso é parte do ambiente criado, e só é natural na medida em que depende de processos e não só da manufatura humana. A cidade moderna é de longe a série mais extensiva e intensivamente artificial de cenários para a atividade dos homens que jamais existiu.

No âmbito da produção do espaço urbano, os agentes envolvidos nessas práticas em muitos casos precisam destruir para construir. Por um lado, as áreas verdes que existiam anteriormente são substituídas por novos projetos habitacionais, empresariais, comerciais etc., mas, ao mesmo tempo, são criados também novos parques para serem funcionais às necessidades dos cidadãos que irão viver ou trabalhar nesses locais. Conforme Giddens (1991, p. 72, grifos do autor) salienta em outra obra, os seres humanos vivem “num *ambiente criado*, um ambiente de ação que, é claro, é físico, mas não é mais apenas natural”⁵. As áreas de lazer que existem na Juscelino Kubistchek e na Anísio Haddad – nesta em menor número – foram construídas principalmente para se adequar aos condomínios que existem nos arredores dessa zona em expansão. Contudo, é importante ressaltar que no interior desses empreendimentos fechados, que simulam a cidade ideal, também existem locais para lazer que são criados para as famílias que não querem se afastar da vigilância e da proteção dos artefatos de segurança intramuros, mesmo vivendo em um setor da cidade que, por concentrar os cidadãos de rendimentos mais elevados, tende a ser mais policiado do que em outros setores destinados às camadas mais populares.

A seguir, trataremos uma questão que difere completamente do que foi tratado até agora. Trataremos o caso dos loteamentos Auferville, que, aproveitando a discussão acima, foram implantados em um local que, mesmo sendo de preservação natural, foi modificado para receber o empreendimento, e esse foi apenas um dos problemas que envolveram esse projeto desde o início.

A contradição: o caso Auferville

Quando se fala dos agentes produtores do espaço, em especial do urbano, existem poucos obstáculos que impedem que eles cumpram os seus objetivos. A natureza, por exemplo, se torna um problema que deve ser resolvido, e assim são realizadas ações que canalizam rios, derrubam árvores, drenam pântanos etc., e assim vão se formando os “ambientes criados”, conforme foi visto acima a partir de Giddens (1991; 2002). Sobre essa questão, Harvey (2011, p. 151-2) ressalta que o “ambiente natural” é um objeto frequente de transformação, o que faz com que quase nada de “natural” exista mais, já que praticamente tudo já foi modificado. Além disso, para o autor, ainda que muitos agentes atuem na produção e reprodução do espaço, o Estado e o capital são os principais, dessa forma, segundo o autor, a paisagem geográfica “está em perpétua evolução, em parte sob o

⁵ O autor destaca ainda que “não somente o ambiente construído das áreas urbanas, mas a maioria das outras paisagens também se torna sujeita à coordenação e controle humanos” (p. 72).

impulso das necessidades especulativas de acumulação adicional (incluindo a especulação sobre a terra) e, só secundariamente, tomando em conta as necessidades das pessoas”.

Para os agentes, em especial quando falamos daqueles envolvidos com o setor imobiliário, o lucro é o mais importante, o que faz valer a pena as ações. Dessa forma, eles têm os meios para obter os fins desejados. No caso dos loteamentos Auferville I, II, III e IV, localizados no extremo Sul, os obstáculos naturais que supostamente impediriam as obras foram superados sem grandes preocupações, já que o poder público trabalhou a favor dos incorporadores⁶. Os empreendimentos foram implantados entre os anos de 1998 e 1999. Segundo Bueno (2003, p. 156), os quatro loteamentos no extremo Sul:

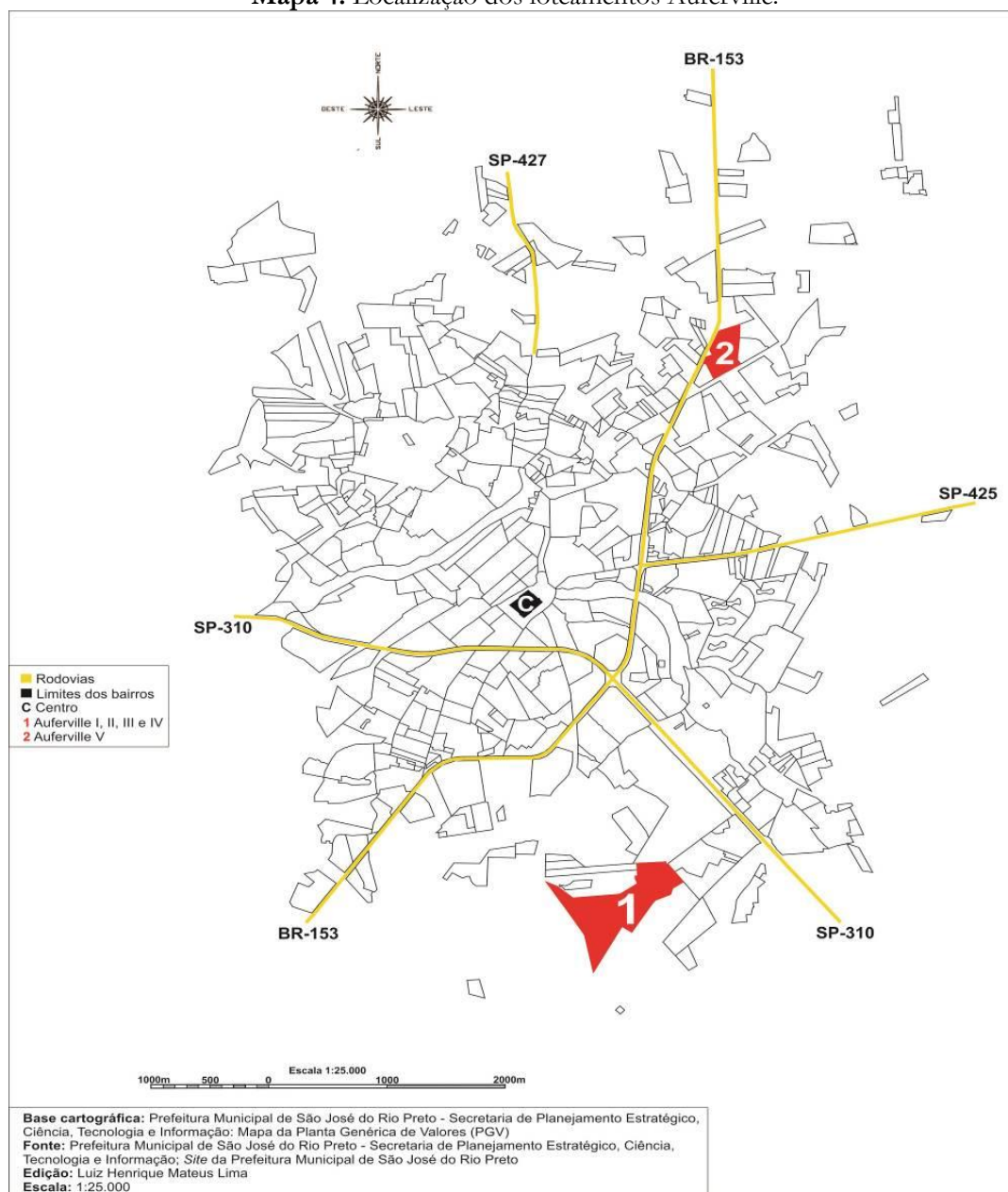
[...] se localizam em uma área que foi considerada pelo Plano Diretor Urbano como de Preservação Ambiental. A extensão do perímetro urbano na direção das áreas de preservação foi fruto de um longo embate público que mobilizou setores organizados da comunidade. Apesar da Lei do Plano Diretor não permitir a urbanização nessas áreas e da manifestação pública de associações de bairros, IAB [*Instituto de Arquitetos do Brasil*] e Sociedade dos Engenheiros, a Câmara aprovou essa extensão e viabilizou a implantação dos loteamentos.

A criação da Lei Municipal nº 7.032/98 definitivamente tornou viável a implantação dos loteamentos mesmo em área de preservação, assim, segundo Santos (2013, p. 136), foi incluída, no perímetro urbano, “uma vasta área considerada como região de segurança sanitária segundo o Plano Diretor, por ser responsável pelo abastecimento da cidade”. Mas os problemas só estavam começando.

A implantação dos loteamentos foi bastante complicada desde o início. Conforme Bueno (2003, p. 178-9) ressalta, a prefeitura exigiu, apoiada em Lei, que o interessado “penhorasse bens fora do loteamento para a garantia de sua exequibilidade”, mas o “loteador se recusou e apresentou como garantia a própria gleba”. Por conta desses problemas iniciais, o Secretário de Obras da época recusou-se a assinar o alvará que autorizaria que os loteamentos fossem implantados. Dessa forma, o autor salienta que o prefeito “chamou a si a reponsabilidade, assinou o alvará e aprovou o loteamento”. O Mapa 4 mostra, abaixo, a localização dos cinco loteamentos Auferville.

⁶ Um dos loteamentos Auferville está localizado na zona Norte de Rio Preto, mas ele não fará parte deste artigo, que trata apenas da zona Sul. Todavia, a sua localização será mostrada no mapa confeccionado, na página seguinte.

Mapa 4. Localização dos loteamentos Auferville.



Conforme foi destacado anteriormente, a implantação do Auferville foi repleta de contratempos, e um dos principais foi após o início das obras, quando o empresário responsável pelo projeto, Áureo Ferreira (1940-2004), passou por uma crise financeira e abriu falência, resultando num início de abandono das obras, que não receberam a infraestrutura necessária, conforme a Secretária da Habitação destacou em uma entrevista que nos foi concedida⁷. Todavia, apesar de aparentar ser um empreendimento irregular por

⁷ Esta entrevista foi realizada com a Secretária da Habitação, Fabiana Zanquetta de Azevedo, e com a Assessora Especial, Viviane Leão da Silva Onishi, no dia 20/03/2019.

conta da situação precária, ele está dentro da lei e foi autorizado pela prefeitura a ser implantado.

O Auferville é regular. Se você pegar a matrícula, ele é regular. O que aconteceu? No meio do caminho, o loteador abriu falência e não implantou a infraestrutura. Foi isso que aconteceu. E a garantia desse loteamento não foi dada fora dele, foi dado dentro, ou seja, os lotes que são garantias que a prefeitura poderia vender para fazer o que o loteador deveria ter feito, está dentro do loteamento. Você não tem valor agregado. Hoje tem uma decisão judicial; a gente tem um prazo para dotar esse loteamento de infraestrutura, que é de três anos. O nosso papel hoje é de mapear o Auferville.

(Fabiana Zanquetta de Azevedo, Secretária da Habitação de São José do Rio Preto, 20/03/2019)

A decisão judicial citada pela entrevistada ocorreu em dezembro de 2018, quando, segundo reportagem⁸ do *Diário da Região*, o juiz da 1ª Vara da Fazenda, Adilson Araki Ribeiro, exigiu que os loteamentos fossem adequados e recebessem as obras de infraestrutura, e para isso a prefeitura de Rio Preto teria esse prazo de três anos.

É importante ressaltar que a justiça já vinha aplicando punições nos proprietários dos loteamentos desde o início das obras. Em 2001, por exemplo, o *Diário da Região*⁹ noticiou que os juízes da 7ª Vara Cível de Rio Preto, Luiz Fernando Cardoso Dal Poz, e da 4ª Vara Cível, Zurich Oliva Costa Netto, atenderam pedido do promotor Fernando Dobbert e concederam liminares que embargavam as obras no empreendimento. Os principais motivos para a ação eram as obras inexistentes de infraestrutura e a possibilidade de poluição do Córrego dos Macacos, que existe entre os loteamentos e que é responsável também por parte do abastecimento na cidade.

Além dos loteamentos que foram embargados, as multas por realizar obras sem autorização também eram frequentes no início. Azevedo (2004, p. 239) cita, por exemplo, que:

[...] as primeiras autuações foram em julho de 1998, por impedir a regeneração da vegetação considerada de preservação permanente e pela abertura de canais de drenagem, secando a área da nascente que deságua no Córrego dos Macacos. No ano de 2000, entre tantas outras multas, o

⁸ Vinícius Marques, “Ultimato para solução nos cinco Auferville”, *Diário da Região*, 07/12/2018. Disponível em: https://www.diariodaregiao.com.br/conteudo/2018/12/politica/rio_preto_e_regiao/1132247-ultimato-para-solucao-nos-cinco-auferville.html. Acesso em: 12 jul. 2019.

⁹ Helena Tannus Bichara, “Juiz embarga mais 4 loteamentos do Auferville”, *Diário da Região*, 12/12/2001. Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/conteudo/cidades/juiz-embarga-mais-4-loteamentos-do-auferville-1.638208.html>. Acesso em: 12 jul. 2019.

empreendedor foi multado por desviar o curso do Córrego dos Macacos sem autorização de órgãos ambientais.

O proprietário do empreendimento faleceu em 2004, fazendo com que os familiares vivos herdassem os problemas do Auferville, e vale lembrar que, durante mais de uma década, houve uma disputa entre familiares e prefeitura para decidir quem teria que arcar com as obras de infraestrutura. No meio desta disputa estão os poucos moradores que ainda vivem no loteamento e fazem o possível para se adequar em um lugar onde falta tudo: não tem tratamento de esgoto; o abastecimento de água é feito por caminhão pipa disponibilizado pelo Serviço Municipal Autônomo de Água e Esgoto (SeMAE); praticamente não existe pavimentação e a energia elétrica de poucas casas só é possível pois as famílias puxam cabos de algumas fazendas nos arredores e pagam uma taxa mensal para os proprietários.

Uma das poucas conquistas das famílias foi a decisão da justiça de suspender a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que até então era realizada normalmente. A decisão favorável foi obtida a partir da Lei Complementar nº 492, de 25 de novembro de 2015, aprovada em maio de 2016, cuja autoria foi do vereador Fábio Marcondes. A Lei se apoia nas exigências do Código Tributário Nacional, onde a cobrança do IPTU é legal apenas em empreendimentos que sejam implantados em áreas que contem com o básico de infraestrutura, como, por exemplo, abastecimento de água, tratamento de esgoto ou rede de iluminação pública, o que não ocorre no Auferville (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 2016).

Abaixo, algumas fotos dos loteamentos Auferville III serão apresentadas e, em seguida, algumas considerações serão feitas sobre o que foi visto nos trabalhos de campo realizados no interior do empreendimento.

Figura 15. Entrada do Auferville III, na zona Sul.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 16. Obra abandonada no interior do Auferville III.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 17. Obra abandonada no interior do Auferville III.



Fonte. Acervo do autor.

Figura 18. Locais cobertos pela vegetação no interior do Auferville III.



Fonte. Acervo do autor.

As fotos acima dão uma ideia de como os loteamentos estão precarizados. No Auferville III, algumas casas foram abandonadas ainda na fase de obras há vários anos, e hoje, ao caminhar pelas ruínas no loteamento, a impressão que fica é a de estar em uma cidade fantasma. Poucas pessoas são avistadas nas ruas durante o dia e provavelmente nenhuma durante a noite, considerando-se que a falta de iluminação aumenta a insegurança. Em algumas ruas, o mato já cobriu tudo, fazendo com que não dê para saber onde começa um lote e termina o outro; inclusive, é frequente avistar animais trafegando pelas ruas sem calçamento. Nas poucas áreas em que existe resquícios de pavimentação, a grama começa a nascer nos buracos formados no asfalto por conta da falta de manutenção. Além disso, em sua maioria, os postes de luz não estão conectados a nada e para pegar o transporte público as pessoas precisam esperar em uma área descoberta em frente à Estrada Vicinal José Domingos Neto, já que é impossível o transporte adentrar nos loteamentos sem sinalizações. As condições pioram em alguns locais que se tornaram depósitos para diferentes tipos de lixo, que vão desde material orgânico à até mesmo caixas de papelão, plásticos e, inclusive, foi possível avistar uma televisão velha descartada.

Segundo Rodrigues (2007, p. 75), a desigualdade socioespacial “demonstra a existência de classes sociais e as diferentes formas de apropriação da riqueza produzida”. Nesse contexto, a autora destaca que é “visível, até para os olhares mais desatentos, a ‘oposição’ entre áreas ricas e áreas pobres”.

As desigualdades são facilmente visíveis em um mesmo setor – zona Sul – onde ao mesmo tempo em que determinadas localidades recebem empreendimentos de alto padrão e que empresas cuidam da segurança, da urbanização, da preservação e manutenção do asfalto, das áreas verdes e de lazer, nós temos também quatro bairros que foram abandonados há quase duas décadas pelos incorporadores, e cujos moradores ainda

precisarão esperar pelo menos mais três anos até que algo seja resolvido, sendo que a disputa na justiça entre poder público e familiares do proprietário, já falecido, impede que as melhorias ocorram.

Considerações finais

No âmbito do espaço urbano, se destacam as desigualdades existentes. Nesse contexto, as contradições são notadas a partir das diferentes formas com que os cidadãos se apropriam do espaço urbano. Assim, quem dispõe de melhores condições financeiras pode escolher viver em áreas mais valorizadas, onde há infraestrutura disponível e proximidade às escolas, supermercados, *shopping centers* etc.; por outro lado, para os cidadãos mais pobres restam as áreas para onde as suas condições financeiras são mais adequadas, ou seja, as zonas em que as terras são desvalorizadas, com pouca ou nenhuma infraestrutura, geralmente nas distantes periferias cujos bairros são marcados pela precariedade. Em síntese, o espaço urbano tende a ser produzido, pelos diferentes agentes, de forma excludente, e apropriado da mesma maneira.

Em São José do Rio Preto, especialmente no recorte territorial da zona Sul, nas áreas mais valorizadas que estão próximas ao Riopreto Shopping, ao Iguatemi Rio Preto, aos supermercados, às principais avenidas, escolas e demais estabelecimentos que atuam em vários segmentos, foram implantados os condomínios fechados de luxo a partir da década de 1970 até o presente. Dessa forma, nas décadas que se passaram, essa área recebeu boa parte dos cidadãos mais ricos, que se concentraram não só nos enclaves, mas também em outros bairros tradicionais que acabaram se tornando bastante homogêneos ao longo das décadas. Este setor continua recebendo frequentes investimentos de empresas que lançam seus projetos habitacionais, comerciais ou empresariais de alto padrão e, em decorrência disso, investem também em obras de melhorias, como, por exemplo, duplicação e pavimentação de avenidas, além da criação e preservação de áreas verdes etc. A valorização nesta porção da cidade aumenta o preço do metro quadrado ao mesmo tempo que a torna limitada a certos segmentos, excluindo dos arredores quem não tem condições de arcar com os custos de viver em uma área bem servida dos principais serviços.

Todavia, na mesma zona Sul, mas em uma localização mais distante, quatro loteamentos embargados há vários anos ficam fora das vistas dos demais cidadãos. Esse é o caso do Auferville. Durante quase duas décadas após o seu lançamento, início das vendas

e posterior falência da empresa responsável pelo empreendimento, os poucos moradores ainda aguardam que as obras de infraestrutura prometidas no início sejam realizadas e, enquanto isso, eles tentam se adequar às condições da falta de energia, ausência de um serviço de tratamento de água e esgoto, coleta de lixo etc. Além disso, o acesso ao centro da cidade, por exemplo, é feito por uma estrada vicinal cujas condições estruturais são bem diferente das vias de acesso mais conservadas, duplicadas e bem sinalizadas que existem na região dos condomínios. Nos próximos três anos, prazo dado pela justiça para que os loteamentos sejam adequados, essa situação pode acabar mudando, resta saber se será para melhor.

Em síntese, na cidade contemporânea, o espaço é produzido de forma desigual, tendo como conteúdo principal a segregação, que nega o urbano como local de reunião e traz como característica o afastamento entre os cidadãos.

Referências

AZEVEDO, Abílio Moacir de. **Territorialidade e plano diretor em São José do Rio Preto**. Rio Claro, 2004. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Rio Claro.

BARROSO, Luiz Fernando de Lemos. **Expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados em São José do Rio Preto**. São Carlos, 2010. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Programa de Pós-graduação em Engenharia Urbana, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos.

BONI, Valdete; QUARESMA, Sílvia Jurema. Aprendendo a entrevistar: como fazer entrevistas em Ciências Sociais. *Revista Eletrônica dos Pós-Graduandos em Sociologia Política da UFSC*. v. 2, nº 1, p. 68-80, 2005.

BUENO, José Carlos de Lima. **A expansão física de São José do Rio Preto – 1980 a 2000**. 2003. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (re) produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

_____. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. In: CARLOS, A. F. A. (org.) **Crise Urbana**. São Paulo: Contexto, 2015.

_____. Geografia crítica-radical e a teoria social. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SANTOS, César Simoni; Alvarez, Isabel Pinto (orgs.). **Geografia urbana crítica: teoria e método**. São Paulo: Contexto, 2018.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CORREIA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão *et al.* **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

GIDDENS, Anthony. **As consequências da modernidade**. São Paulo: Editora Unesp, 1991.

_____. **Modernidade e identidade**. Rio de Janeiro: 2002.

HARVEY, David. **O enigma do capital: e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011.

_____. **17 contradições e o fim do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2016.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008.

MONBEIG, Pierre. **Pioneiros e fazendeiros de São Paulo**. São Paulo: Editora Hucitec, 1984.

NOGUEIRA, Carlos Rodrigues. **São José do Rio Preto 1852– 1945: apontamentos para a história do grande município paulista**. São Paulo: s.n., 1952.

RODRIGUES, Arlete Moyses. Desigualdades socioespaciais – a luta pelo direito à cidade. **Cidades**. vol. 4, nº 6, p. 73-88, 2007.

SANTOS, Alessandra Cristina dos. **Mudanças e permanências na política urbana e o seu papel na produção do espaço urbano desigual: Estudo de São José do Rio Preto – SP**. Campinas, 2013. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas.

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO. Câmara Municipal. **Notícias 2016**. Disponível em: <http://www.riopreto.sp.leg.br/noticias/confira-a-integra-do-acordao-que-isentou-moradores-do-auferville-de-iptu>. Acesso em: 13 jul. 2019.

SENNETT, Richard. **Construir e habitar: ética para uma cidade aberta**. Rio de Janeiro: Record, 2018.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. **Investigaciones Geográficas**. nº 54, p. 114-139, 2004.

_____. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORREIA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (orgs.). **A cidade contemporânea: segregação socioespacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

TEODÓZIO, Delcimar Marques. **Do sertão à cidade: planejamento em São José do Rio Preto dos anos 50 aos anos 2000.** São Carlos, 2008. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos.

VASCONCELOS, Luiz Antônio Teixeira. **Desenvolvimento econômico e urbanização nas regiões administrativas de São José do Rio Preto e Araçatuba.** Campinas, 1992. Dissertação (Mestrado em Economia) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas.

VOLOCHKO, Danilo. Nova produção das periferias urbanas e reprodução do cotidiano. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.). **Crise Urbana.** São Paulo: Contexto, 2015.

Submetido em: agosto de 2019.

Aceito em: outubro de 2019.