

## **RELAÇÕES ENTRE A EXPANSÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO BRASIL E O DESENVOLVIMENTO (IN)SUSTENTADO DAS CIDADES (2000 – 2009): O CASO DE RIBEIRÃO PRETO - SP.**

**Garrefa, F.**

### **RESUMO**

Este artigo busca analisar as relações entre a expansão da oferta de crédito imobiliário e o desenvolvimento das cidades no Brasil. Os estudos apontam para uma financeirização da política habitacional brasileira convertendo-a em política imobiliária com foco apenas no desenvolvimento econômico. Em Ribeirão Preto, os principais resultados dessa inversão podem ser observados no desenvolvimento recente (2000-2009) da zona sul, onde se observam os seguintes padrões: ocupação dispersa, segregação espacial, inflação dos preços de terra e especulação imobiliária. Tais fenômenos têm ocorrido sem que a legislação ou as políticas desenvolvidas pela prefeitura os acompanhe e os coíba. Os resultados obtidos apontam para uma urgente revisão nos modelos de gestão do território, bem como para a necessidade de elaboração de políticas habitacionais realmente atentas à qualidade de vida, à sustentabilidade ambiental urbana e ao acesso à terra por grupos sociais menos favorecidos, não apenas como instrumento de desenvolvimento econômico.

### **1 INTRODUÇÃO**

Embora sem um consenso, números apontam para um déficit habitacional brasileiro de cerca de 5,8 milhões de moradias (IEPA, 2010). Esse número apresentou inflexão crescente desde os anos 1960 quando a porcentagem da população urbana se inverte com a rural passando de 42% em 1964 para 83% em 2000<sup>1</sup>. Nesse período, algumas políticas habitacionais tentaram sanear o déficit habitacional resultante desse processo de êxodo rural e inchaço das cidades. Entre 1964 e 1986 a política habitacional brasileira esteve baseada no modelo do Banco Nacional de Habitação (BNH). Com a instituição do BNH, inicia-se o processo de financeirização da política habitacional no Brasil, marcado pela perseguição ao déficit de moradias, mas pouco centrado nos impactos urbanos e na qualidade da moradia oferecida. Além disso, os recursos do banco atenderam majoritariamente as camadas com faixa salarial acima de cinco salários mínimos tendo se mostrado incapaz de atender as camadas de mais baixa renda. O modelo do BNH também sofreu críticas por ser centralizador, prevendo soluções homogêneas para um território com grandes particularidades. Os resultados desse modelo centralizado de gestão da política habitacional ficaram explícitos na concentração populacional em regiões metropolitanas, especialmente as do sudeste do país, tendo gerado um modelo urbano com grandes desigualdades legando a formação de territórios de segregação como as favelas e outras áreas de ocupação irregular, comprometendo o meio ambiente urbano em contraste com bolsões de riqueza (Santos, 2003; Maricatto, 2001).

---

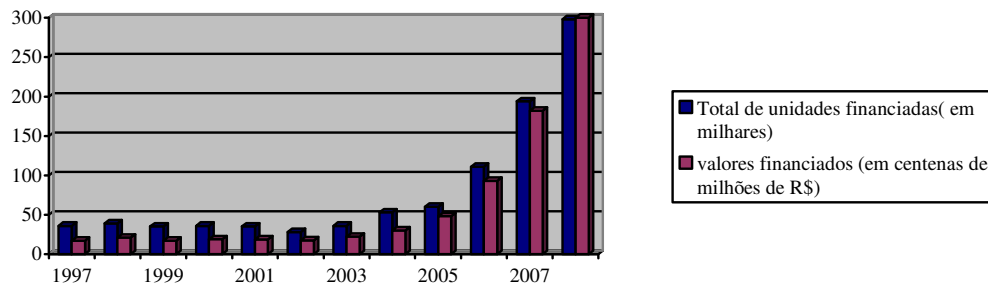
<sup>1</sup> IBGE, Compilação a partir dos censos – 1960, 2000.

Com a Constituição Federal de 1988, os municípios ganharam autonomia e responsabilidade quanto à formulação e execução de suas políticas de planejamento urbano. Posteriormente, em 2001 com a promulgação da lei federal 10257 (Estatuto da Cidade) os capítulos 182 e 183 da Constituição foram regulamentados formando um conjunto de instrumentos visando o controle do desenvolvimento urbano e o estabelecimento da função social da propriedade.

Apesar dessa descentralização nas tomadas de decisão quanto ao planejamento urbano, os recursos para colocar em prática as políticas habitacionais nos municípios continuaram centralizadas, sendo oriundos principalmente da Caixa Econômica Federal, Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT) ou Fundo de Garantia por tempo de Serviço (FGTS). Novamente, assistiu-se à formulação de políticas habitacionais desvinculadas das decisões locais, gerando um descompasso entre a alocação de recursos para o financiamento da habitação e as políticas de desenvolvimento urbano dos municípios.

Em 1997, foi instituído o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), abrindo possibilidade para uma confusão (proposital?) de termos. Financiamento habitacional ou imobiliário? O primeiro aponta para o apoio a uma política habitacional, ainda que precária, e o segundo, indistintamente se destina ao financiamento de imóveis, seja ele um shopping center, um terreno ou uma unidade habitacional. O SFI conferiu maior segurança para o setor financeiro privado na concessão de crédito imobiliário ao restabelecer a alienação fiduciária e criar companhias securitizadoras de créditos imobiliários. Além disso, também promoveu melhorias no ambiente institucional no sentido de preservar o direito dos investidores, desburocratização do registro de imóveis, e padronização de contratos e métodos de avaliação de imóveis (Royer, 2009).

Os resultados dessa política não tardaram a aparecer, e a ampliação do crédito imobiliário (não somente habitacional) foi vertiginosa, com um pondo de inflexão a partir de 2004 (Fig.1).



**Fig. 1 Evolução dos valores e unidades financiadas no âmbito do SFH.** Fonte: Bacen, estatísticas básicas do SFH. Adaptado de Royer (2009).

A partir daí passa a haver uma inversão no mercado de crédito imobiliário. Serão os bancos quem passarão a buscar empreendimentos imobiliários para financiar, e não o contrário<sup>2</sup>. Os bancos passaram a contar com setores de crédito imobiliário, alguns até com

<sup>2</sup> Em entrevista a um grande empreendedor imobiliário de Ribeirão Preto afirmou: “antes, tínhamos de ajoelhar para pedir financiamento dos empreendimentos e os juros eram muito caros além das exigências absurdas. Agora, recebo dois bancos por dia querendo se associar a algum empreendimento. Não é mais empréstimo, o banco participa do risco como parceiro”. (empreendedor pediu para não ser identificado, entrevista em 03/12/2008).

departamento de projetos visando viabilizar negócios imobiliários diretamente<sup>3</sup>. A viabilidade dos negócios também passou a ser avaliada precariamente, chegando em alguns casos a uma sobre-oferta de imóveis, que não contribuiu para a diminuição de preços, mas na desvalorização de bairros pré-existentes e ainda não completamente adensados ou dos centros urbanos, que bruscamente perderam sua atratividade.

Dessa forma, a política habitacional passa a alimentar a financeirização crescente da cidade, contribuindo para o estabelecimento de uma cadeia industrial imobiliária, que envolve diversos agentes como os incorporadores, os financiadores, os construtores e os vendedores. Essa cadeia produtiva acabou por configurar um produto imobiliário, largamente financiado pelo sistema que em tese deveria amparar uma política habitacional. Esse sistema beneficiou os agentes do mercado imobiliário em detrimento da qualidade de vida e do acesso à terra urbana por grupos menos favorecidos, ampliando as características negativas da produção capitalista do espaço (Harvey, 2005).

Evidencia-se assim o *modus operandi* da política habitacional no Brasil, baseada na ampliação indiscriminada dos recursos destinados ao financiamento imobiliário (não necessariamente habitacional). A visão é apenas econômica, com os gestores públicos justificando essa postura pelo aumento no emprego, na renda e na “evolução” das cidades. No entanto, nessa política não há lugar para se pensar na qualidade do habitat, na sustentabilidade ambiental urbana e no acesso à terra por grupos menos favorecidos.

O mesmo modelo verificado nas regiões metropolitanas pode ser verificado nas cidades médias, algumas atuando como sede de regiões administrativas ou pólos regionais de comércio e serviços como no caso de Ribeirão Preto. Dessa forma, entender essa lógica de desenvolvimento urbano ancorado na financeirização de uma política habitacional é um dos objetivos deste artigo, que pretende analisar o caso da cidade de Ribeirão Preto, buscando relacionar a expressiva ampliação do crédito imobiliário ao modelo urbano produzido no período entre 2000 – 2009. A metodologia adotada na pesquisa envolve o cruzamento de dados entre a evolução do volume de financiamento imobiliário e a expansão dos empreendimentos imobiliários e seu rebatimento na cidade de Ribeirão Preto. Para tal os itens pesquisados e analisados foram:

- (a) Política habitacional brasileira e os valores alocados no crédito imobiliário na cidade no período 2000-2009
- (b) Evolução da mancha urbana destacando-se os empreendimentos habitacionais do período, sua localização e os perfis de deslocamentos necessários à sua população.
- (c) Padrões espaciais urbanos adotados e evolução dos preços de terra nos empreendimentos da amostragem.
- (d) Verificação das densidades urbanas antes e depois do período estudado e dos novos perfis de deslocamento dos moradores nos empreendimentos da amostragem.
- (e) A evolução dos padrões demográficos de Ribeirão Preto.
- (f) Entrevistas qualitativas com moradores e agentes imobiliários.
- (g) Análise da legislação de uso e ocupação do solo e código ambiental do município.

---

<sup>3</sup> Diretor de crédito imobiliário de um banco paulista em entrevista disse que a idéia de criar um setor de projetos imobiliários nasceu da dificuldade de utilizar os recursos disponíveis pelas vias normais de mercado, ou seja, financiando algum empreendimento tocado por uma construtora ou incorporadora. “Tivemos que fazer nós mesmos, caso contrário não cumpriríamos as metas de financiamento estipuladas pelo banco”. (diretor pediu para não ser identificado, entrevista em 03/09/2008).

O artigo mostra que a política habitacional brasileira não se atentou para o impacto da ampliação no crédito imobiliário no desenvolvimento das cidades, contribuindo para a aceleração de padrões insustentáveis de cidade. Os principais resultados que nos permitem tecer estas conclusões foram o crescimento imobiliário em descompasso com o crescimento populacional da cidade, gerando sobre oferta de imóveis e a desvalorização das zonas centrais urbanas. Por outro lado a adoção de um modelo disperso de urbanização utilizando como padrão os condomínios fechados periféricos, modelos de negação à cidade e a consequente ampliação dos gastos energéticos com os deslocamentos dos moradores. Os resultados obtidos apontam por um lado para uma urgente revisão nos modelos de gestão do território, bem como para a elaboração de políticas habitacionais realmente atentas às necessidades de moradia, e não apenas como instrumento de desenvolvimento econômico.

## **2 O CASO DE RIBEIRÃO PRETO**

### **2.1 Ribeirão Preto e seu desenvolvimento físico**

Situada a trezentos quilômetros de São Paulo e contando com 563 mil habitantes em 2009 (IBGE,2009), Ribeirão Preto é uma cidade focada no setor terciário, vocação estimulada pela fundação da Faculdade de Medicina da Universidade de São Paulo em 1951. Desde então se intensificou a consolidação da cidade como pólo regional de prestação de serviços médicos, educacionais e comerciais.

Como quase todas as cidades brasileiras de médio porte, Ribeirão Preto apresentou padrões de urbanização dispersa desde os anos 1970, com a segregação clara entre zona norte - constituída em grande parte por conjuntos habitacionais promovidos pelo BNH – e sul, configurada para as camadas de mais alta renda. Em ambos os casos o desenvolvimento da malha urbana foi tentacular, propiciando a formação de inúmeros vazios.

Nos anos 1980 o desenvolvimento imobiliário voltado às camadas de mais alta renda aconteceu por meio da verticalização do centro da cidade, em um processo que envolveu a demolição de vários casarões antigos do período áureo do café (final do século XIX e início do XX) (Migliorini,1997).

O primeiro vetor a levar a expansão das camadas populacionais de alta renda na direção sul foi o Ribeirão Shopping em 1981, implantado nas terras da fazenda Aliança<sup>4</sup>. Embora delineado, o desenvolvimento em direção àquela área foi insipiente até os anos 2000, coincidindo com as alterações nos padrões de financiamento imobiliário trazida com a introdução do Sistema Financeiro Imobiliário, que como vimos favoreceu o financiamento indiscriminado de empreendimentos imobiliários<sup>5</sup>.

O shopping center operou como imã propulsor da região sul, estabelecendo uma nova área de centralidade, especialmente após sua expansão em 1999 quando praticamente dobrou de tamanho, em uma operação que já contava com os auspícios do Sistema Financeiro

---

<sup>4</sup> Os bairros Ribeirão e City Ribeirão, voltados a parcelas de alta renda já haviam sido loteados, mas sua ocupação ainda era insipiente no início dos anos 1980.

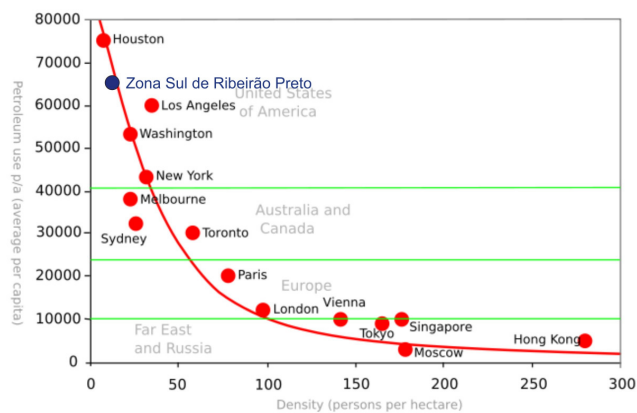
<sup>5</sup> Este artigo analisa a produção da cidade para as camadas de mais alta renda. Frisa, no entanto que a expansão do crédito imobiliário atingirá a emergente classe C e em 2009 com o Programa Minha Casa Minha Vida do governo federal maciçamente as classes D e E. Nesses casos o processo parece ser bem semelhante ao ocorrido nas classes mais altas: financiamento sem política habitacional que vise o bem estar e a qualidade de vida da população. Os resultados ainda estão por ser analisados em outra pesquisa, mas já se mostram importantes.

Imobiliário<sup>6</sup>. A partir daí assistiu-se à transferência gradual do setor bancário situado junto ao centro para o eixo da Avenida Presidente Vargas. Na esteira do Shopping, diversos empreendimentos comerciais sofisticados tomaram corpo naquela via. Houve ainda a abertura da extensão da Avenida João Fiúsa que se tornou um eixo habitacional verticalizado se estendendo até o anel viário configurado como um setor de habitação verticalizada e comércios com as faixas adjacências tomadas predominantemente por condomínios fechados.

O mapeamento feito em 2009 permite observar o desenvolvimento dessa nova centralidade. Nota-se um grande desenvolvimento imobiliário após 2000, coincidente com a expansão do crédito imobiliário (Fig. 3). No período 2000 – 2009 foram implantados 6 novos loteamentos além de 49 condomínios fechados (Tabela 1). Também se verificou o adensamento de loteamentos de períodos anteriores, mas com baixa ocupação até os anos 2000.

O Padrão de ocupação foi bastante disperso configurando uma densidade habitacional bruta de 11,3 Hab./Ha. Os loteamentos e condomínios fechados estruturam-se ao longo de dois eixos, o Contorno viário sul e a continuação da Avenida Presidente Vargas, via de ligação com o distrito Bonfim Paulista. A partir dessas vias ligam-se os empreendimentos, sem conexão direta entre si, formando um padrão de ocupação bastante fragmentado elevando-se assim os custos infra-estruturais e energéticos a partir das maiores distâncias a serem percorridas pelos moradores.

Newman e Kenworthy (1999) em uma referência às formas de ocupação do território relacionam as densidades urbanas aos gastos energéticos para o transporte, concluem que quanto menor a densidade habitacional urbana, maior o gasto energético (petróleo) envolvido nos deslocamentos. Comparada às cidades estudadas pelos autores, nota-se que a zona sul de Ribeirão Preto está entre as mais insustentáveis formas de desenvolvimento, com densidade próxima à de cidades como Houston ou Los Angeles (Fig. 2).



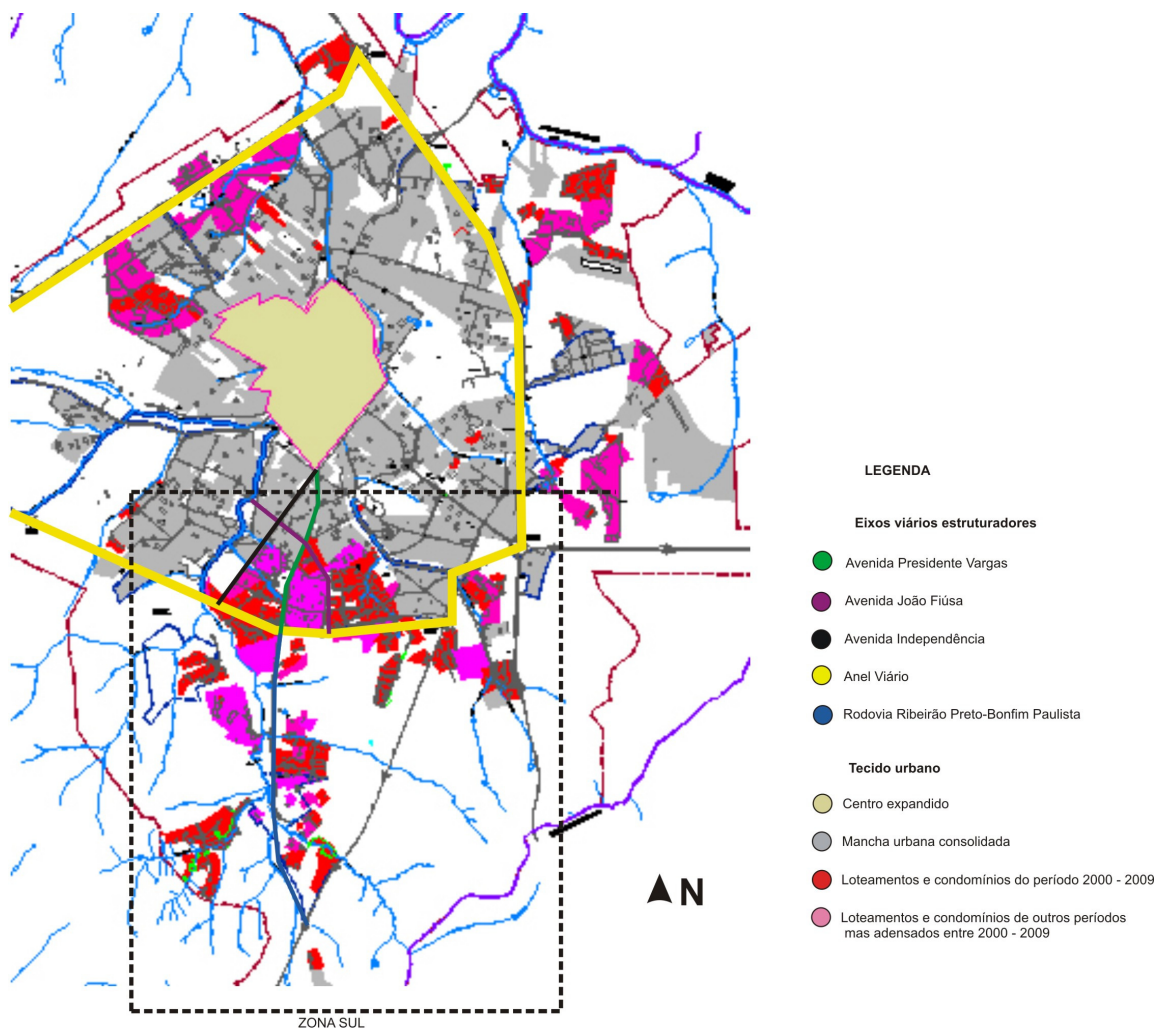
**Fig. 2 Relações entre densidade habitacional e consumo de petróleo.** Fonte: Gráfico a partir dos estudos de Newman e Kenworthy (1999). Seguindo a lógica do gráfico, a posição da zona sul de Ribeirão Preto considerando-se sua densidade habitacional bruta de 11,3 Hab./Ha.

<sup>6</sup> Expansão financiada por fundos de pensão estatal e bancos privados. A área construída do shopping passa de 38 para 68 mil m<sup>2</sup> (GARREFA,2002).

**Tabela 1 Loteamentos e condomínios fechados empreendidos entre 2000 e 2009 em Ribeirão Preto.**

Tipo de empreendimento	Quantidade	População estimada
Condomínios fechados	49	11.500
Loteamentos	06	18.320
Condomínios fechados ou loteamento de período anterior, mas adensados entre 2000 e 2009	12	13.540
Totais	67	43.360

Fonte: Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto - Mapa de loteamentos por data. Adaptado pelo Autor.



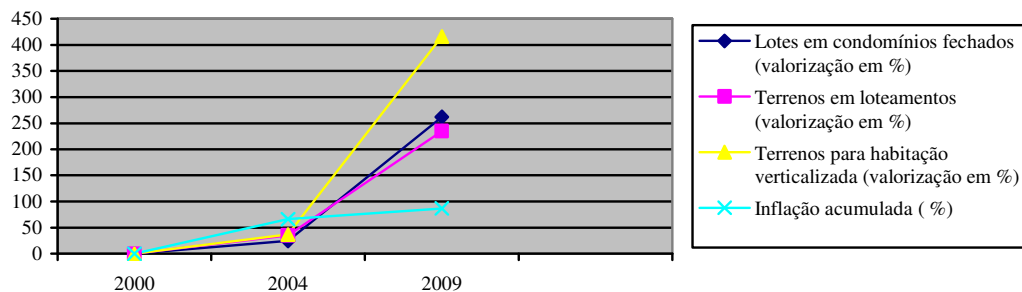
**Fig. 3 Mapa da evolução urbana de Ribeirão Preto, destacando os loteamentos e condomínios fechados do período 2000 – 2009.** Fonte: Mapa de Loteamentos por data da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, 2009. Adaptado pelo autor.

## 2.2 Valorização imobiliária, e construção além da demanda.

Esse processo de financeirização do mercado imobiliário em Ribeirão Preto foi marcado por dois fenômenos: (a) valorização imobiliária sem precedentes; (b) Construção além da demanda. Um fenômeno em tese contrariando o outro.

Os preços de terra e de imóveis construídos valorizaram-se entre 2000 e 2009 em média 228 % acima da inflação acumulada no período (Fig. 4). A valorização imobiliária pode ser atribuída a dois fatores: (i) Excesso de capital para investimento. Empresas capitalizadas por meio da abertura de capitais em bolsas de valores e pela facilidade de crédito imobiliário passaram a investir maciçamente na compra de terra preferencialmente no setor sul da cidade<sup>7</sup>. Esse processo desencadeou a escassez e a subida ininterrupta dos preços de terra e de todos os produtos vinculados a ela. (ii) Imagem positiva de valorização dos investimentos e velocidade dos empreendimentos criando um sentido de urgência nos compradores. Entre os entrevistados pelo Jornal A Cidade em seu suplemento especial “mercado imobiliário” tratando do fenômeno da expansão da zona sul em Ribeirão Preto, diversos foram os que relataram grande expectativa de valorização do imóvel<sup>8</sup>. A matéria mencionava também empreendimentos que tinham alcançado até 30% de valorização após um ano de sua inauguração.

Esse sentido de urgência na compra de imóveis na região sul ficou evidente em março de 2010 quando do lançamento do loteamento Alphaville, que teve todos os seus 486 lotes vendidos em apenas cinco horas.



**Fig. 4 Gráfico comparativo da valorização dos terrenos na zona sul de Ribeirão Preto com a inflação acumulada no período 2000 – 2009.** Fonte: IGPM, FGV. Pesquisa de Índice Geral de Preços de Mercado, 2009; Pesquisa do autor nas principais imobiliárias de Ribeirão Preto. Composição de preços médios de terra na zona sul no período 2000 – 2009.

A rapidez na venda e o aparente sucesso desses empreendimentos suscitam um questionamento sobre a real demanda por imóveis. Será que há público para comprar tudo isso? A essa pergunta, consoante com a euforia desencadeada entre os agentes imobiliários, Antônio Carlos Maçonetto, coordenador do Núcleo Setorial de Imóveis as Associação Comercial e Industrial de Ribeirão Preto afirma que sim, comemorando ainda que “que cada imóvel novo da zona Sul libera para o mercado um imóvel usado. E esse passa a ser

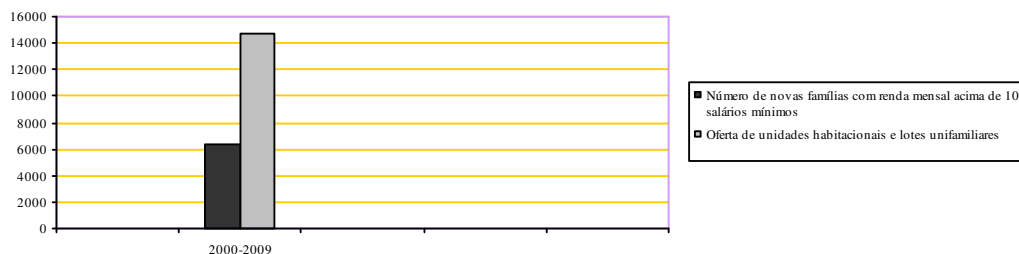
<sup>7</sup> Em entrevista ao autor em 2008, um grande empresário do ramo de venda de imóveis em Ribeirão Preto afirmou não estar conseguindo suprir a demanda dos investidores. Segundo ele, não havia naquele momento terra disponível para compra, frustrando os investidores, que não eram somente locais, pertenciam a empresas de diversas partes do país. Entrevista realizada em 10/08/2008. (Empresário pediu pra não ser identificado).

<sup>8</sup> A Cidade. Suplemento Especial Mercado Imobiliário. Ribeirão Preto, 22/08/2009.

ocupado por moradores que querem deixar o aluguel”<sup>9</sup>. Apesar da euforia com o aquecimento da economia como deixam claro os diversos entrevistados, uma análise demográfica expõe categoricamente a sobre-oferta de imóveis.

Entre 2000 e 2009 a população de Ribeirão teve um acréscimo de 6420 famílias, com renda acima de dez salários mínimos<sup>10</sup> (faixa de renda a que se destinam os empreendimentos na região sul). Por sua vez, quando plenamente adensados, os empreendimentos lançados (2000 – 2009) contemplarão espaço para abrigar cerca de quinze mil famílias<sup>11</sup>. Dessa forma, nota-se que a oferta de imóveis cresceu quase três vezes mais do que a população apta a comprá-los (Fig. 5). Seguindo a lógica normal de mercado, essa sobre-oferta deveria fazer baixar os preços de imóveis. Todavia conforme verificamos houve um significativo aumento de preços e grande procura por imóveis naquela região. O fenômeno permite concluir que parcelas de alta renda residentes em áreas mais antigas da cidade têm migrado para a zona sul, e também que investidores locais ou de outras cidades têm feito desses imóveis uma modalidade de renda<sup>12</sup>.

Ainda estão por serem estudados os impactos desse modelo de expansão urbana em outros bairros da cidade, mas certamente um exame irá demonstrar seu esvaziamento e perda de investimentos, a começar do centro tradicional. A transformação da cidade em um produto imobiliário e sua conseqüente mercadorização é um aspecto consoante com a radicalização do capitalismo e também, conforme notou Royer (2009), parte de uma equivocada política habitacional que se transformou em uma política para o financiamento imobiliário<sup>13</sup>. Dentro dessa lógica, celebra-se o desenvolvimento e a pujança econômica da cidade, sem, no entanto atentar-se para a falta de lógica do modelo, bem como para com seus impactos a médio e longo prazo nos mais diversos aspectos da sustentabilidade urbana.



**Fig. 5 Gráfico comparativo entre o número de novas famílias com renda familiar maior que 10 salários mínimos em Ribeirão Preto e a oferta de imóveis na zona sul da**

<sup>9</sup> Id., p.3.

<sup>10</sup> Interpolação de dados a partir de SEADE – PCV (2006); IBGE (2009).

<sup>11</sup> Dados compilados a partir de mapeamentos da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Pública de Ribeirão Preto em 2009. Foram considerados apenas os novos bairros e condomínios fechados em seus adensamentos máximos. Não considerados o estoque de terra nos bairros pré-existentes e ainda pouco adensados.

<sup>12</sup> Um grande loteador entrevistado pelo autor afirmou que a grande maioria dos compradores de seus lotes era composta por investidores, com predominância de agentes de outras cidades. Entrevista realizada em 12/08/2008 (Loteador pediu para não ser identificado).

<sup>13</sup> A ampliação do crédito imobiliário e a não discriminação entre o habitacional e o imobiliário, também conta com uma política de geração de emprego e renda por meio da aceleração da construção civil, um dos setores que mais empregam no Brasil. No entanto essa política passou ao largo da observância dos impactos ambientais gerados nas cidades.



**cidade no período 2000 – 2009.** Fonte: Pesquisa de Condições de Vida (PVC) SEADE, 2006 e Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Pública, 2009.

Em outros países como os EUA e a Espanha, esse processo de financeirização da cidade por meio do crédito imobiliário esteve no cerne da crise econômica de 2008, com conseqüências bastante negativas para as cidades (Montalvo, 2008). No entanto, no caso de Ribeirão Preto, os diversos setores sociais não parecem ter relacionado essa crise com o modelo de desenvolvimento em curso na cidade. O discurso adotado é o do triunfo econômico, ressaltando-se a geração de emprego e renda, além da beleza do lugar.

## 2.2 Padrão espacial e legislação

O padrão espacial adotado pelos empreendedores na zona sul de Ribeirão Preto é compatível com os modelos de urbanização de baixas densidades, marcados pelos condomínios horizontais fechados. Dessa forma, predomina um cenário contínuo de muros e cercas eletrificadas. Com exceção da Avenida João Fiúsa, o trânsito de pedestres é muito pequeno. O automóvel é o meio preferencial de transportes, inclusive em função da baixa densidade habitacional. A arquitetura quando pode ser vista por trás dos muros é ostentatória, numa referência ao poder aquisitivo do morador. Os condomínios em geral são nomeados a partir de nomes franceses ou ingleses, tentando impingir uma imagem de sofisticação. Por outro lado, a arquitetura é pasteurizada, um tipo de espetacularização que se vê em qualquer cidade do mundo globalizado. Um espetáculo definido por Sorkin (1992) como padrão Disneylândia, numa referência à produção (e ao consumo) de lugares.

No caso da Avenida João Fiúsa (Fig. 7), destacam-se os edifícios verticais, que lhe conferem maior adensamento e maior movimento de pedestres em seu entorno. Em seu primeiro trecho, os edifícios são separados da avenida por uma faixa ajardinada, que favorece bastante a circulação dos pedestres. Entretanto, esse padrão não se repete na continuação da avenida. O paisagismo é bem cuidado, dando uma idéia de ordem e limpeza ao lugar. Alguns o vêem como um lugar oposto à balbúrdia e à feiúra de outras áreas da cidade como menciona o economista Vicente Golfeto em um editorial intitulado “urbanismo de puxadinhos”, indicando que a zona sul por sua ordem e beleza havia deixado para trás os antigos modos de construção da cidade<sup>14</sup>.

A constituição dessa zona também foi explorada pelo marketing dos empreendimentos, sempre destacando sua localização zona sul. A propaganda procura agregar aspectos subjetivos como motivadores de compra ao dispor de peças publicitárias em que se destacam as palavras qualidade de vida e felicidade, tendo como pano de fundo imagens de famílias descontraídas e sorridentes em meio aos espaços coletivos sofisticados ou bem tratadas áreas verdes, muitas vezes escondendo a pequena dimensão de alguns imóveis em relação a seu alto custo. Em outras palavras como disse Maskulka (Apud Vargas, 1998): produzem-se imóveis, vende-se qualidade de vida e status social.

Sobre o status social, observa-se que vários empreendimentos, em suas ações de marketing deixam claro tratar-se da zona sul, mencionando também os equipamentos que servirão de referência como o Ribeirão Shopping. Também com freqüência as campanhas publicitárias mencionam a Avenida João Fiúsa, ou sua continuação que foi intitulada de Alta Fiúsa.

Em relação ao Poder Público, nota-se o mesmo encantamento propagado pelos jornais e revistas locais. Não se observam ações efetivas no sentido de controle da especulação da

<sup>14</sup> Urbanismo de Puxadinho. In: A Cidade. Suplemento especial Mercado Imobiliário. Ribeirão Preto, 22/08/2010, p.4.

terra ou das formas de uso do solo urbano. As instâncias criadas pelo Plano Diretor com o Conselho Municipal de Urbanismo (COMUR) têm sido frequentemente atropeladas por decisões da Câmara de Vereadores que em alguns casos aprovam leis em desacordo com as resoluções do COMUR ou até mesmo sem que essa instância seja consultada<sup>15</sup>. Ao mesmo tempo, a política urbana em Ribeirão Preto têm sido marcada pelo idealismo de um modelo globalizado de cidade, buscando torná-la apta a concorrer com suas congêneres como pregava em 2002 o então Secretário de Planejamento e Gestão Ambiental de Ribeirão Preto Nelson Rocha Augusto justificando a contratação (sem concurso) do arquiteto Oscar Niemeyer para projetar um centro de convenções na zona sul.”[...] Estamos seguindo o Plano Diretor, há um planejamento urbano. Tanto que vamos construir o Plano Centro Administrativo na zona norte e o Centro de Convenções na zona sul [...] vamos competir com Las Vegas, Santiago, São Paulo, Rio de Janeiro”<sup>16</sup>.

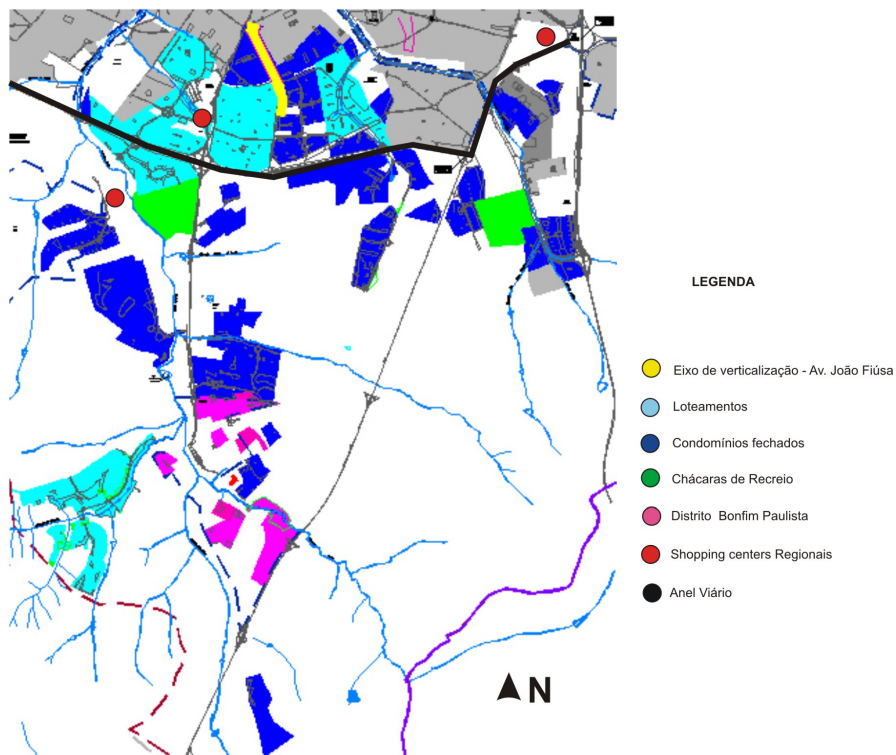


Fig. 6 Mapa destacando a Zona Sul de Ribeirão Preto. Fonte: Mapa de Loteamentos por data da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, 2009. Adaptado pelo autor.

O Plano Diretor aprovado em 1995 teve suas leis complementares aprovadas lentamente, deixando desamparada a cidade dos instrumentos da política urbana. O código ambiental foi aprovado em 2004 e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo apenas em 2007. Mesmo assim, são legislações defasadas em relação a essa expansão imobiliária desenfreada. As legislações se ressentem de instrumentos mais eficazes para a recuperação da mais valia fundiária, bem como para a reparação ou prevenção de danos ambientais oriundos da ocupação do território. Também não contemplam o planejamento na utilização dos recursos naturais, bem como a consecução de aspectos mais amplos da qualidade de

<sup>15</sup> Matéria do jornal Gazeta de Ribeirão, publicada em 30/03/2010 explicita o *modus operandi* do Poder público ao expor a reclamação de vários segmentos sociais em carta aberta à prefeita municipal cobrando maior transparência e respeito às discussões para a revisão do Plano Diretor em curso.

<sup>16</sup> Jornal Tribuna, Ribeirão Preto, 22 mar, 2002. Apud Faria, 2007.

vida. Pode se afirmar dessa forma, que o planejamento urbano em Ribeirão Preto nesta década de 2010 está à deriva, nas mãos de empreendedores imobiliários, o que vai de encontro aos interesses dispostos no Plano Diretor Municipal cujos objetivos são a disposição de uma cidade socialmente mais justa e sustentável.



Fig. 7 Vista aérea da Avenida João Fiúsa, destacando a verticalização ocorrida entre 2000-2009. Fonte: Kurole, 2009.

### 3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa conduzida para a elaboração deste artigo permite inferir que a política habitacional brasileira, desde sempre focada na questão do déficit habitacional e muito menos na qualidade de vida e no acesso à terra urbana, foi transformada gradativamente desde 1997 em uma política imobiliária. Seus objetivos estiveram a partir de então atrelados apenas ao desenvolvimento econômico do país, e à geração de empregos e renda pela construção civil. Embora os benefícios desse modelo possam ser vistos na emergência da classe C e em uma tímida melhora na distribuição de renda, não se atentou para os impactos oriundos dessa política na sustentabilidade ambiental urbana. Dessa forma, várias cidades brasileiras viram a construção de um modelo disperso de urbanização, construção além da demanda, esvaziamento de áreas tradicionais e aumento da segregação sócio-espacial.

Em Ribeirão Preto, tais aspectos estão materializados na chamada zona sul, onde imageticamente se produz a cidade para as elites. Somando-se a isso, a completa incompetência (ou interesse) do poder público em conduzir uma política de desenvolvimento urbano que leve em consideração as reais necessidades dos moradores.

Enquanto isso, empresas imobiliária locais, nacionais ou internacionais erguem uma cidade insustentável marcada entre outros fenômenos pela: construção além da demanda real, especulação da terra, esvaziamento e desvalorização de outras zonas urbanas, aumento nos gastos energéticos (e emissões de CO<sub>2</sub>) para os deslocamentos humanos, inflação dos preços de terra e exclusão sócio-espacial.

Por seu turno, o poder público municipal parece não se atentar para esse fenômeno. Não há efetiva política urbana que contemple a melhoria de qualidade de vida da população. A política habitacional nesse caso foi substituída por uma política imobiliária, que comemora a ampliação do consumo na cidade e a constituição de uma “cidade mais organizada”.

Diante desse quadro, entende-se esse modelo de desenvolvimento como altamente insustentável, recomendando-se com urgência a adoção de políticas públicas que levem em

consideração as reais necessidades dos cidadãos em termos de qualidade de vida e o direito a uma cidade sustentável.

#### **4 AGRADECIMENTOS**

O presente trabalho conta com o apoio da **FAPEMIG** – Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais

#### **5 REFERÊNCIAS**

A Cidade (2009) **Suplemento especial imóveis**. Ribeirão Preto, 22/08/2009.

Faria, R. (2007) **Ribeirão Preto, um município (des) planejado entre o plano urbanístico Vale dos Rios e a internacionalização do Aeroporto**. 2007. In: Portal Vitruvius. Minha Cidade. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/index>.

Garrafa, Fernando (2002). **Arquitetura do comércio varejista em Ribeirão Preto: a emergência e a expansão dos shopping centers**. Dissertação de Mestrado. São Carlos, EESC-USP.

Gazeta de Ribeirão(2009) **Ainda o Plano Diretor**. Ribeirão Preto, 30/03/2010.

Harvey, D. (2005). A produção capitalista do espaço. São Paulo, Annablume.

IBGE (2009). **Censo Demográfico dos anos de 2000 e 2009**.

IPEA (2010). **IV Relatório nacional de acompanhamento do desenvolvimento do milênio**. Brasília, IPEA.

Maricatto, E. (2001) **Brasil cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis, Vozes.

Migliorini, V. L. B. (1997) **Os padrões de desempenho do uso e ocupação do solo na previsão e controle do adensamento de áreas intra-urbanas**. Tese de Doutorado. São Paulo, EPUSP.

Montalvo, J. G. (2008) **De la quimera inmobiliaria al colapso financiero: crônica de um desenlace anunciado**. Barcelona, Antoni Bosch editor.

Newman, P. ; Worthy, J. (1999) **Sustainability and cities: overcome automobile dependence**. Washington, Island Press.

Royer, L. O. (2009). **A financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. Tese de Doutorado. São Paulo, FAUSP.

Santos, M. (2003) **Economia Espacial**. São Paulo, EDUSP.

Seade (2006) **PCV. Pesquisa de Condições de Vida**.

Sorkin, M. (org.) (1992) **Variations on a Theme Park. The new American city and the end of public space**. New York, Hill and Wang.

Vargas, Heliana C.(1998) **Turismo e a valorização do lugar**. Revista Turismo em análise. São Paulo, ECA-USP.