

ARTIGOS

DESCONTINUIDADE TERRITORIAL E FORMAÇÃO DE VAZIOS URBANOS: UM PADRÃO DE CRESCIMENTO EM CIDADES MÉDIAS PAULISTAS

Amanda Carvalho Maia*

Gisela Cunha Viana Leonelli*

*Universidade Estadual de Campinas, Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Campinas, SP, Brasil

Resumo

O vazio urbano é um fenômeno da urbanização contemporânea, caracterizado pela dispersão, espraiamento, descontinuidade e fragmentação. Resulta da relação entre expansão urbana e retenção especulativa de terras, configurando-se como processo e consequência dessa forma de produzir “cidade”. Este artigo é fruto de uma pesquisa destinada a verificar se, entre 1950 e 2020, a expansão urbana marcada pela presença de vazios constitui um padrão físico-temporal em cidades médias paulistas. Analisou-se a evolução da mancha urbana e do perímetro urbano de onze municípios por meio de mapeamentos e fichas de caracterização. Os resultados comprovaram um padrão de crescimento da malha urbana caracterizado pela descontinuidade territorial, com vazios periféricos, intersticiais e de lotes, sendo distinguidos quatro períodos estratégicos da dispersão urbana. A abordagem instiga a perspectiva predominante sobre o início do processo de dispersão urbana nas cidades médias paulistas, oferecendo uma análise histórica e comparativa que pode subsidiar políticas públicas e reflexões sobre o padrão de expansão urbana no interior paulista.

Palavras-chave

Vazios Urbanos; Dispersão Urbana; Legislação Urbanística; Planejamento Urbano; Gestão Urbana e Regional; Segregação Espacial; Cidades Médias Paulistas.

ARTICLES

TERRITORIAL DISCONTINUITY AND THE FORMATION OF URBAN VOIDS: A GROWTH PATTERN IN INTERMEDIATE CITIES IN THE STATE OF SÃO PAULO

Amanda Carvalho Maia*

Gisela Cunha Viana Leonelli*

*Universidade Estadual de Campinas, Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Campinas, SP, Brazil

Abstract

Urban voids are a phenomenon of contemporary urbanization, characterized by dispersion, sprawl, discontinuity, and fragmentation. They emerge from the interplay between urban expansion and speculative land retention, constituting both a process and a consequence of prevailing ways of producing “city.” This article stems from research conducted to investigate whether, between 1950 and 2020, urban expansion, marked by the presence of urban voids, constitutes a physical-temporal pattern in intermediate cities across the state of São Paulo. The study analyzed the evolution of the urban areas and perimeters of eleven municipalities through mapping and characterization records. The findings have confirmed a growth pattern in the urban fabric marked by territorial discontinuity, with peripheral, interstitial and vacant-lot voids, in which four strategic periods of urban sprawl were distinguished. The approach challenges the predominant perspective regarding the onset of urban sprawl in intermediate cities throughout the state, offering a historical and comparative analysis that may inform public policies and contribute to broader reflections on the urban expansion pattern in the interior of the state of São Paulo.

Keywords

Urban Voids; Urban Sprawl; Urban Legislation; Urban Planning; Urban and Regional Management; Socio-Spatial Segregation; Intermediate Cities in the State of São Paulo.

DESCONTINUIDADE TERRITORIAL E FORMAÇÃO DE VAZIOS URBANOS: UM PADRÃO DE CRESCIMENTO EM CIDADES MÉDIAS PAULISTAS

Amanda Carvalho Maia

Gisela Cunha Viana Leonelli

Introdução

Vazios urbanos remetem à existência de superfícies ociosas ou subutilizadas na área urbana. Esses espaços se manifestam como glebas ou terrenos vacantes, contrapondo a continuidade do tecido urbano e configurando-se, morfologicamente, como produto da dispersão. O conceito de “vazio urbano” é polissêmico, abrangendo desde a ausência construtiva até situações de desocupação, abandono, desuso ou subaproveitamento de áreas urbanas (Moreira, 2024).

Sob a perspectiva socioespacial, os vazios urbanos, em sua dupla dimensão de vazio – sem conteúdo material ou uso – e urbano – fruto do trabalho social –, representam a materialidade, no território, da perversidade das desigualdades sociais. Conforme Clichevsky (2000), sua conformação decorre do mercado de terras e das práticas especulativas empreendidas por agentes públicos e privados. A vacância, controlada por interesses da propriedade privada, cumpre papel estratégico na valorização do solo urbano, consolidando-se como elemento concreto de desigualdade e segregação.

O vazio urbano integra a dinâmica da urbanização dispersa, consolidada como a principal forma de produção do espaço contemporâneo no ocidente desde meados do século XX (Reis, 2006; Maia; Leonelli, 2020). A dispersão deve ser compreendida como processo e forma. Enquanto processo, está associada à configuração de um novo padrão espacial, marcado pelo avanço técnico-científico-informacional (Santos, 1997). O progresso das tecnologias de transporte e comunicação fez com que fossem intensificados fluxos de pessoas, mercadorias e informações, promovendo o espalhamento das atividades urbanas (De Mattos, 2004). Enquanto forma, resulta em territórios espalhados, de baixa densidade e fragmentados em núcleos isolados (Reis, 2006).

A expansão urbana dispersa nas cidades latino-americanas tem sido investigada sob diferentes perspectivas, considerando especulação imobiliária, mudanças na densidade urbana e dinâmicas socioespaciais. Esse fenômeno resulta da combinação entre crescimento populacional, transformação dos padrões econômicos e ausência de planejamento urbano integrado (Maturana *et al.*, 2021; Duque *et al.*, 2019). Neste contexto, destaca-se a análise da expansão urbana por meio de indicadores, que permitem identificar padrões em ampla escala. Segundo Wu *et al.* (2021), a expansão urbana em cidades como São Paulo, Cidade do México, Buenos Aires, Bogotá e Santiago pode ser caracterizada pela combinação de anéis concêntricos e grade espacial. Os autores demonstram que as áreas construídas estão mais concentradas no centro urbano, sendo cada vez mais dispersas em direção às periferias, onde o crescimento ocorre de forma fragmentada, sem contiguidade territorial, com baixa densidade e por meio da conversão de terras agrícolas em solo urbano sem a devida provisão de serviços.

A forma urbana das cidades hispano-americanas tende a ser mais compacta do que a das brasileiras devido à topografia acidentada e às limitações naturais (Wu *et al.*, 2021). A Cordilheira dos Andes, a intensa atividade tectônica (movimento das placas Sul-Americana, do Caribe, de Cocos e de Nazca) e o vulcanismo do Cinturão de Fogo do Pacífico moldam o relevo dessas cidades, caracterizado por montanhas, planaltos e depressões (Audin *et al.*, 2016). Essas barreiras físicas restringem o crescimento urbano e, dentro das áreas metropolitanas, podem fazer com que a expansão seja direcionada para cidades vizinhas¹. No Brasil, ainda que algumas cidades apresentem terrenos mais irregulares, como Rio de Janeiro e Belo Horizonte, grande parte do território urbano está localizada em planaltos e depressões menos acidentadas. Além disso, apenas 0,63% do território brasileiro é urbanizado (Farias *et al.*, 2017), o que favorece a expansão e o espraiamento das cidades em maior escala em comparação aos países vizinhos. Nesse contexto, a análise regional da dispersão urbana em cidades hispano-americanas faz sentido, e, no caso das cidades brasileiras, justifica-se a abordagem tanto regional quanto intraurbana. Embora amplamente observada nas metrópoles brasileiras, a disper-

1. **Bucaramanga (Colômbia)**, localizada em um platô montanhoso, cresceu em direção a municípios localizados em altitudes mais baixas, como Floridablanca e Girón. **Quito (Equador)**, cercada por montanhas e vulcões, expandiu-se em direção a Cumbayá e Tumbaco, onde o relevo é mais favorável. **La Paz (Bolívia)**, situada em um cânion profundo, teve sua ocupação limitada, impulsionando o crescimento de El Alto no planalto acima. **Medellín (Colômbia)**, no Vale do Aburrá, encontrou barreiras naturais e expandiu-se em direção a municípios próximos, como Bello e Envigado. **Arequipa (Peru)**, cercada por vulcões e montanhas, cresceu em direção a áreas periféricas como Cerro Colorado e Socabaya. **Santiago (Chile)**, limitada pela Cordilheira dos Andes e pela Cordilheira da Costa, teve seu crescimento direcionado para cidades do Vale Central, como Puente Alto, Maipú e San Bernardo. Esses casos demonstram como o relevo influencia a ocupação do solo, restringindo a expansão urbana direta e promovendo a dispersão para áreas adjacentes.

são urbana avançou em direção a municípios de porte médio do interior paulista após a desconcentração industrial da década de 1970. Esses municípios integraram o sistema produtivo regional, adquirindo relevância econômica pela atratividade fabril e o desenvolvimento de polos comerciais, de serviços e ensino (Reis, 2006). Demograficamente, cresceram significativamente em número e tamanho nos últimos 50 anos (IBGE, [s.d.]). Contudo, a expansão ocorreu de forma fragmentada e “em saltos”, com periferias cada vez mais distantes do centro tradicional, culminando na formação de vazios urbanos.

Estudos sobre o espaço urbano fragmentado e disperso ganharam destaque no Brasil, especialmente após os anos 2000, com foco em grandes cidades e regiões metropolitanas². Tais pesquisas, *a priori*, priorizam análises de caso, enquanto este trabalho adota uma perspectiva comparativa, abrangendo diferentes localidades. No caso das cidades médias paulistas, a literatura, embora trate a dispersão urbana como um processo histórico, situa seu início na década de 1970 (Reis, 2006; Eigenheer; Somekh, 2017), associando esse processo à desconcentração industrial da capital. Este estudo propõe uma análise mais ampla, considerando períodos anteriores e buscando identificar padrões territoriais e morfológicos recorrentes que ampliem a compreensão histórica do fenômeno.

O objetivo deste artigo é identificar se a expansão urbana, caracterizada pela presença de vazios, configura um padrão de urbanização em cidades médias do interior paulista desde meados do século XX. Na seção de discussão dos resultados, a análise da dispersão urbana será apresentada a partir de quatro períodos, desde seu início, nos decênios de 1950 e 1960, até transformações mais recentes. Esses períodos incluem a intensificação da descontinuidade territorial, a ocupação simultânea de vazios antigos e a criação de novos, além do *boom* imobiliário e da promoção de áreas urbanizáveis após os anos 2000 até a atualidade. Serão abordados diferentes padrões e tipologias de vazios urbanos, com destaque para os periféricos e intersticiais, além de como aspectos ambientais, como topografia e recursos naturais, orientam a expansão urbana, sem impedir a descontinuidade territorial.

O trabalho contribui para o campo teórico ao desafiar a perspectiva predominante sobre o início da dispersão urbana em cidades médias paulistas, propondo uma análise histórica na qual são identificados padrões anteriores à década de 1970. Metodologicamente, destaca-se pela abordagem comparativa, abrangendo

2. Entre as contribuições, destacam-se o Laboratório de Estudos sobre Urbanização, Arquitetura e Preservação (FAUUSP), coordenado por Nestor Goulart Reis, e o NEPO (Unicamp). No contexto das cidades médias paulistas, o laboratório GAsPERR (Unesp), coordenado por Maria Encarnação Beltrão Sposito, e o LabDUC (Unesp), liderado por Estevam Vanale Otero, oferecem importantes perspectivas, especialmente sobre especificidades locais e dinâmicas imobiliárias.

múltiplos municípios, e pela utilização de mapas temáticos para identificar padrões morfológicos recorrentes. Além disso, o estudo oferece subsídios para políticas públicas voltadas à ocupação planejada do solo urbano, promovendo reflexões sobre as desigualdades socioespaciais, o impacto dos vazios urbanos na organização do território e o padrão de expansão urbana adotado no interior paulista.

1. Materiais e métodos

Para identificar o padrão de crescimento urbano disperso e a formação de vazios urbanos, adotou-se uma metodologia descritiva-analítica-comparativa. Esse procedimento permite que se compreenda semelhanças, diferenças e padrões de processos urbanos em contextos socioespaciais distintos, articulando teoria e empiria.

A abordagem foi aplicada a onze cidades médias paulistas, selecionadas por sua relevância na rede urbana estadual. Essas cidades desempenham funções intermediárias, articulando dinâmicas regionais e locais que tornam sua expansão territorial relevante para compreender o fenômeno da dispersão urbana e a consequente formação de vazios urbanos no estado de São Paulo, o mais populoso e economicamente destacado do Brasil. A pesquisa foi estruturada em quatro etapas principais:

- i. **Levantamento de dados e informações:** Foram reunidos dados demográficos, econômicos, sociais e territoriais provenientes de fontes primárias e secundárias, como IBGE e Ipeadata. Informações territoriais, como mapas de evolução da mancha urbana, zoneamento, plantas cadastrais e mapas ambientais, foram coletadas nas prefeituras, especialmente nas secretarias de urbanismo e planejamento. Trabalhos acadêmicos, como teses e dissertações, também contribuíram para o aprofundamento da compreensão sobre as dinâmicas espaciais locais, permitindo posterior comparação entre os municípios, algo inviável caso toda a coleta de informações fosse a partir de dados primários. Outra fonte essencial foram plataformas digitais das câmaras de vereadores, de onde foram extraídas legislações urbanísticas, como planos diretores, leis de uso e ocupação do solo e normas de ampliação do perímetro urbano. Foram consultadas cerca de 450 legislações. Na coleta, buscou-se diferenciar as unidades de observação (ex.: mapas e legislações) das de compreensão (ex.: padrões morfológicos), garantindo maior clareza analítica.
- ii. **Sistematização das informações:** Os dados foram organizados em fichas padronizadas para cada município, contendo informações sobre crescimento populacional urbano, expansão urbana (malha

urbana e área urbanizável) e aspectos ambientais e topográficos. Esse processo viabilizou uma análise comparativa sistematizada.

- iii. **Elaboração de elementos visuais:** Mapas, gráficos e infográficos foram criados para ilustrar e comparar dinâmicas territoriais de cada cidade. Os mapas-síntese mostram a evolução da mancha urbana e do perímetro urbano dos onze municípios analisados, lado a lado e subdivididos por décadas. Foram traçados raios de abrangência, medindo a distância do centro tradicional ao último lote urbano, tanto da malha urbana (loteamentos) como do perímetro urbano (áreas urbanizáveis), o que permitiu a análise detalhada do espraiamento urbano. Essa abordagem possibilitou que fosse traçada uma periodização histórica ampla e ilustrado o crescimento caracterizado pela descontinuidade territorial ao longo de sete décadas nas cidades médias paulistas.
- iv. **Análise comparativa:** Com base nas etapas anteriores, realizou-se uma comparação detalhada entre os municípios, identificando padrões, semelhanças e diferenças nas dinâmicas de dispersão urbana e formação de vazios. Essa etapa articulou relações entre o geral, o particular e o singular, identificando regularidades e especificidades.

As cidades selecionadas foram baseadas na pesquisa Regiões de Influência das Cidades (REGIC) realizada em 2018 pelo IBGE (2020), que classifica centros urbanos por relevância territorial e regional. Os municípios pertencem, majoritariamente, às categorias Capital Regional B e C e Centro Sub-Regional A, refletindo seu papel estratégico na rede urbana brasileira³.

3. No REGIC 2018 (IBGE, 2020), Ribeirão Preto foi reclassificada como Capital Regional A. No entanto, sua inclusão no estudo se justifica por sua classificação anterior no REGIC 2008 como Capital Regional B, mantendo-se a coerência com os critérios originalmente adotados para a seleção dos casos analisados.

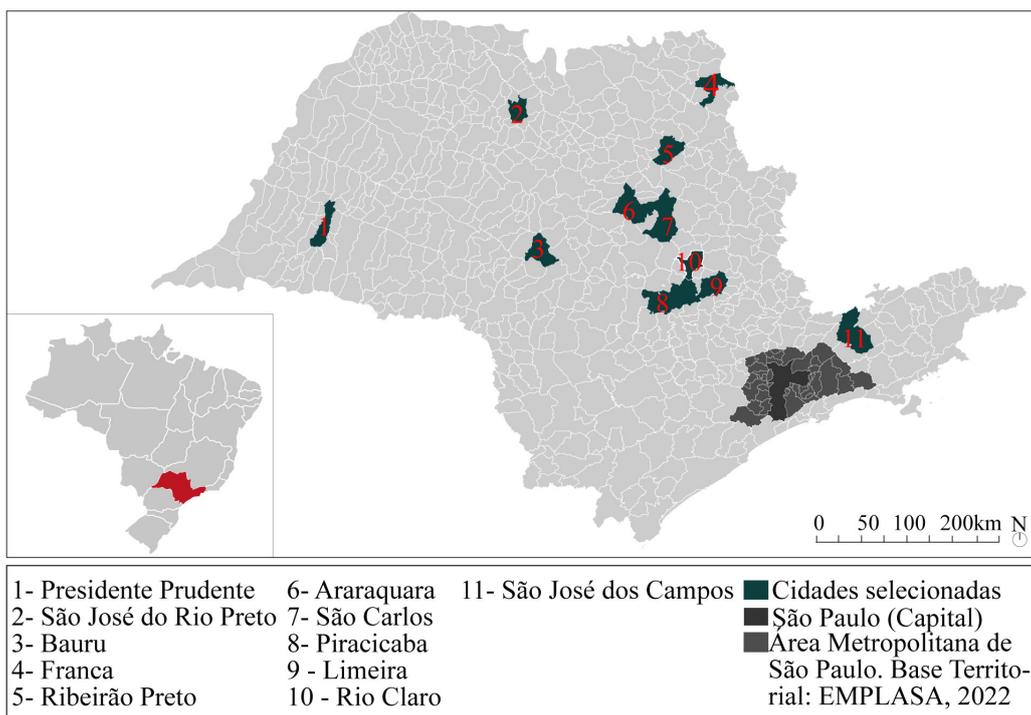


Figura 1. Localização dos municípios escolhidos

Fonte: Elaboração própria com base no modelo cartográfico Emplasa, 2022.

O recorte temporal abrange o período de 1950 a 2020, dividido em três fases históricas: 1950 a 1970, marcado pelo êxodo rural e pela mecanização agrícola; 1970 a 1990, caracterizado pela desconcentração industrial; e 1990 a 2020, período de mudanças nos padrões de consumo e produção do espaço urbano. A consideração das dimensões temporais e espaciais foi essencial para captar as articulações e descontinuidades que caracterizam os processos de dispersão urbana e a formação de vazios urbanos na urbanização contemporânea dos casos estudados

A metodologia adotada integra a articulação entre escalas geográficas, a análise de processos e formas e a relação entre espaço e tempo, conforme proposto por Sposito (2016). Essa abordagem possibilita compreender como os padrões de dispersão urbana e a formação de vazios urbanos emergem em contextos específicos, mas estão conectados às dinâmicas gerais do capitalismo contemporâneo.

2. Resultados

A análise da dispersão urbana e da formação de vazios urbanos nas cidades médias paulistas será apresentada em uma periodização histórica dividida em quatro períodos: i) início da descontinuidade territorial nos decênios de 1950 e 1960; ii) intensificação entre 1970 e 1980; III) ocupação simultânea de vazios antigos e

criação de novos entre as décadas de 1980 e 1990; e iv) transformações contemporâneas, marcadas pela intensificação da atividade imobiliária entre 2000 e 2020. A década de 1980 aparece em dois recortes temporais deste artigo, integrando tanto o período de intensificação da descontinuidade territorial (1970-1980) quanto o início da ocupação de vazios intersticiais e criação de novos vazios periféricos (1980-1990), refletindo sua importância como momento de transição nas dinâmicas urbanas.

São explorados padrões e tipologias de vazios urbanos, como os periféricos e intersticiais, além do papel de fatores ambientais, como topografia e recursos naturais, na expansão territorial. Esses fatores são discutidos como direcionadores, mas não impeditivos da descontinuidade urbana.

Esta seção identifica as transformações morfológicas da malha urbana ao longo de mais de sete décadas, considerando o histórico da urbanização dispersa. São analisadas influências de dinâmicas demográficas, econômicas, legislativas e sociais na constituição de uma malha descontínua e permeada por vazios urbanos, organizadas cronologicamente por década, permitindo compreender o avanço da dispersão.

Para melhor compreensão, as figuras — incluindo gráficos e mapas — serão apresentadas antes ou logo após sua primeira menção no texto, podendo ser retomadas para reforçar comparações ou sustentar análises complementares. Essa organização assegura que padrões temporais e espaciais sejam apresentados de forma clara e comparável entre os períodos analisados. Os mapas apresentam a expansão urbana das 11 cidades analisadas ao longo das décadas, permitindo visualizar a evolução territorial de forma comparativa. No entanto, para os municípios de São Carlos e Presidente Prudente, não há dados disponíveis que permitam separar a expansão urbana ocorrida na década de 1950 daquela registrada na década de 1960. Assim, nestes dois casos, o mapeamento exibe a expansão acumulada do período de 1950 a 1969, enquanto, para os demais municípios, os mapas apresentam a expansão urbana separadamente por década.

2.1. Período 1: 1950 a 1960 – Início da descontinuidade territorial

O processo de urbanização das cidades médias paulistas foi impulsionado pela economia cafeeira, que, a partir do século XIX, foi dinamizada pela construção de ferrovias no interior do estado de São Paulo (Tavares, 2018). Esse desenvolvimento fomentou a industrialização, inicialmente concentrada na capital paulista, e se constituiu a partir de subsídios a obras de infraestrutura, saneamento e embelezamento urbano, consolidando as cidades médias como polos regionais de serviços e atividades econômicas diversificadas. Apesar do protagonismo da capital, a rede

urbana do estado desenvolveu-se regionalmente de forma diferenciada, com áreas de influência bem delimitadas e características distintas em termos de panorama econômico e social (Lencioni, 2015).

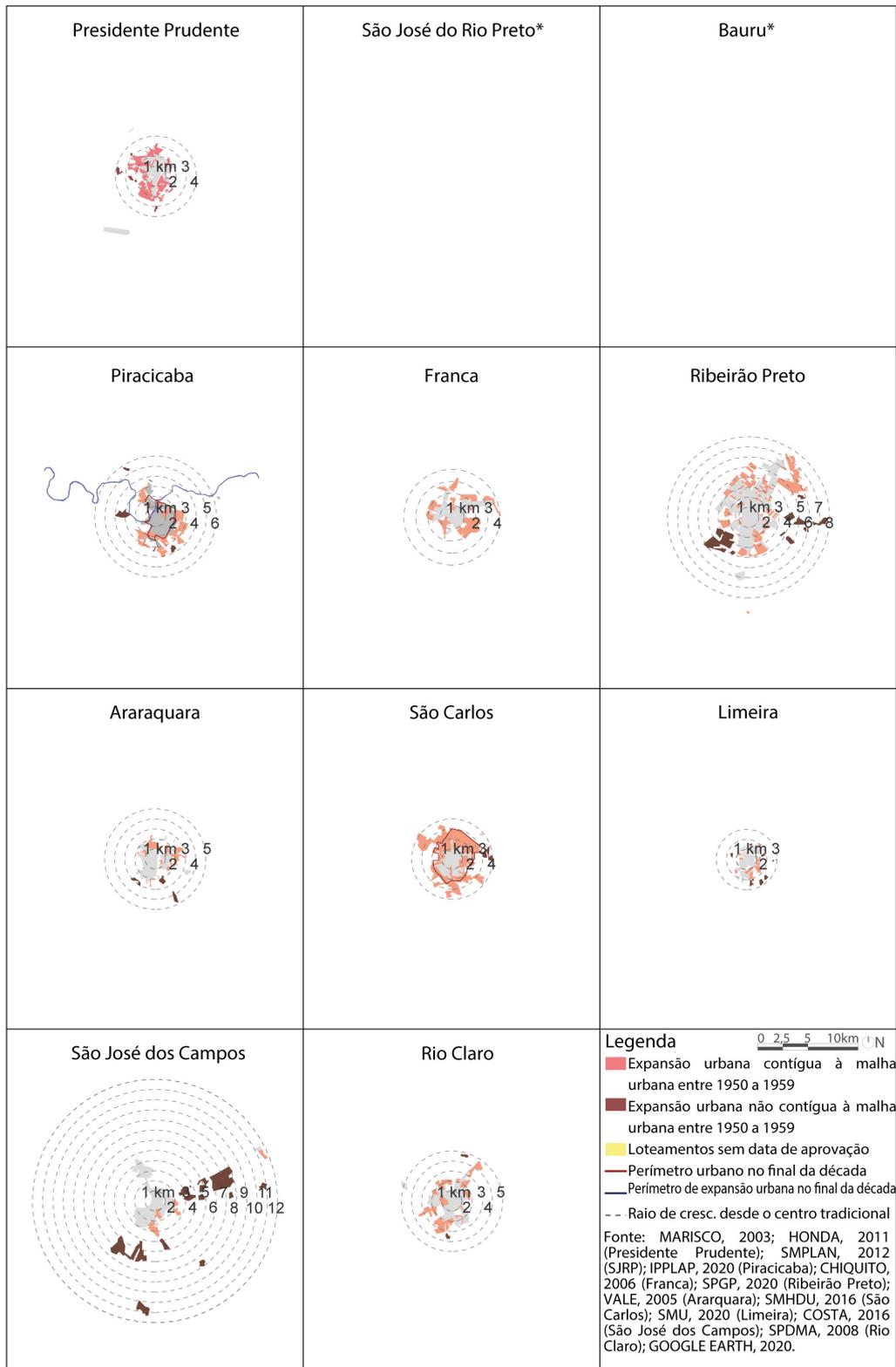
Na década de 1940, dez anos após o declínio da economia cafeeira, o setor de comércio e serviços passou a liderar o PIB na maioria dos municípios estudados. Contudo, Limeira, Presidente Prudente e Rio Claro ainda apresentavam predominância agrícola (Ipea, [s.d.]). Nesse período, a malha urbana das cidades analisadas era majoritariamente contínua, com exceções como Ribeirão Preto e Limeira. Em Ribeirão Preto, a descontinuidade territorial surgiu no final do século XIX, com o núcleo colonial Antônio Prado, separado do centro pela via férrea (Melo, 2017). Em Limeira, a instalação de loteamentos na década de 1940 impulsionou a criação de vazios intersticiais, mesmo contíguos à malha consolidada (Maia, 2019).

No decênio de 1950, as cidades médias selecionadas registraram crescimento populacional urbano significativo e intensificação das atividades industriais, especialmente no Leste do estado. Esse período foi marcado pela “busca pelo progresso” e pela construção de eixos viários conectando essas cidades à capital paulista e a estados vizinhos. Destacam-se a pavimentação da Rodovia Anhanguera até Campinas e Limeira e a implantação da Rodovia Presidente Dutra no Vale do Paraíba, ligando São Paulo ao Rio de Janeiro (Bordo, 2005).

Para ilustrar esse período, *o mapa-síntese da evolução da mancha urbana e do perímetro urbano de cidades médias paulistas entre 1950 e 1959* (Figura 2) apresenta o início da descontinuidade territorial, com a formação de fragmentos urbanos isolados e distantes da mancha consolidada em diversos municípios⁴.

A abordagem aplicada nos mapas inclui a mancha urbana inicial em cinza e os loteamentos implantados ao longo da década em cores: tons claros indicam áreas conectadas à malha urbana, e tons escuros, fragmentos não contíguos. Círculos tracejados em cinza representam os raios (em quilômetros) que vão do centro tradicional até o último lote. Linhas vermelhas delimitam o perímetro urbano, enquanto linhas azuis indicam o perímetro de expansão, mais frequente em mapas posteriores à década de 1980 devido à maior disponibilidade de dados nas prefeituras municipais.

4. Esse padrão inicial será explorado nos tópicos seguintes, com novos mapas que seguem a mesma estrutura de análise e representação.



* Informações não disponibilizadas pelos municípios

Figura 2. Evolução da mancha urbana e do perímetro urbano de cidades médias paulistas entre 1950 e 1959

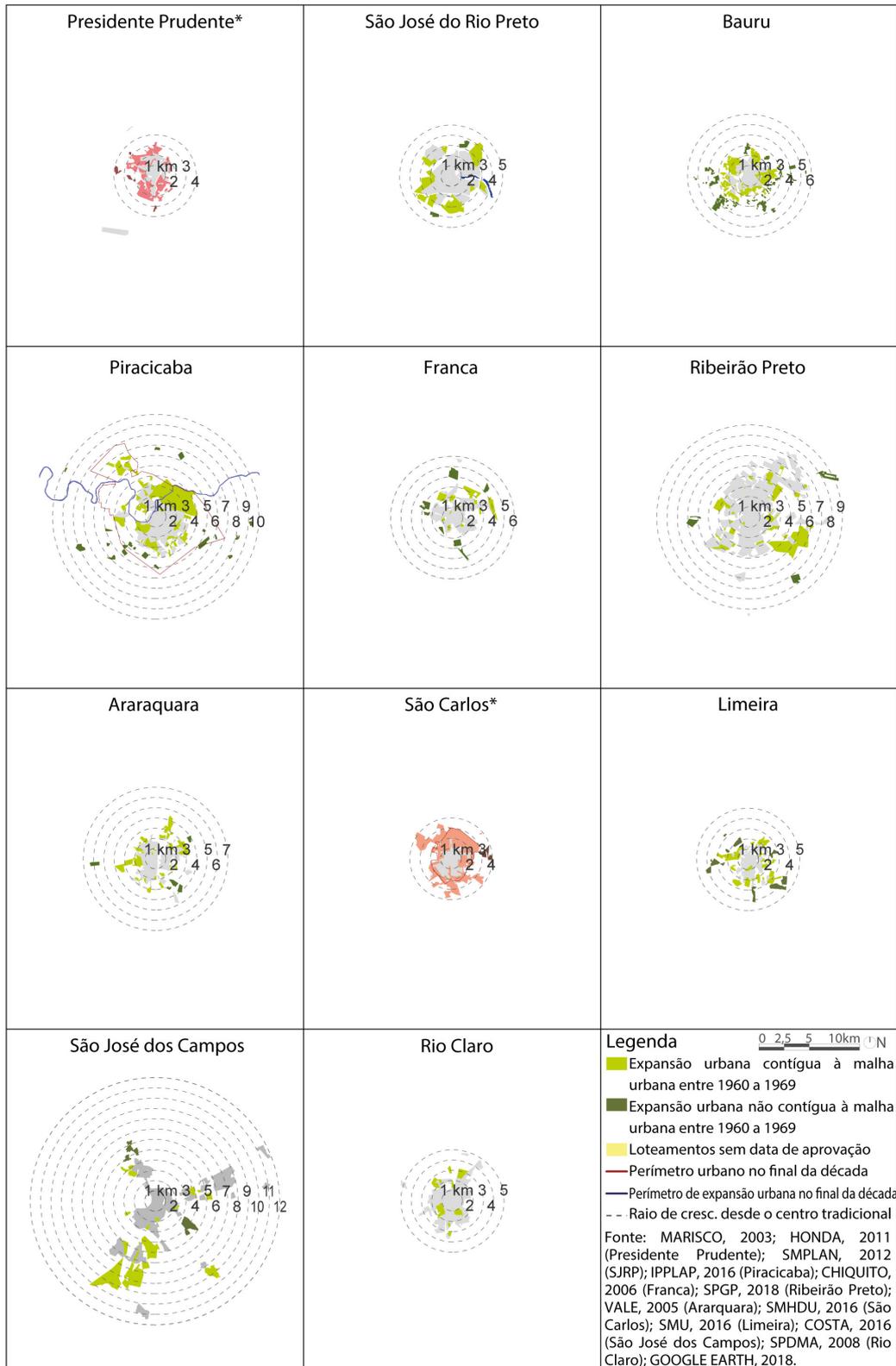
Fonte: Elaboração própria.

Casos de destaque incluem Piracicaba, Ribeirão Preto e Araraquara, nos quais fragmentos não contíguos surgiram a cerca de dois quilômetros da malha consolidada. São José dos Campos se destaca pela expansão linear ao longo da Rodovia Presidente Dutra (Leste-Oeste), com núcleos urbanos a quase 12 quilômetros do centro.

Em termos demográficos, os municípios registraram altas taxas de crescimento populacional urbano entre 1950 e 1959, frequentemente acima da média nacional de 5,15% ao ano. Destaques incluem Presidente Prudente (6,10%), Piracicaba (5,59%), Franca (5,45%), Ribeirão Preto (6,22%), Araraquara (5,2%) e São José dos Campos (7,9%) (IBGE, [s.d.]b).

Na década de 1960, deu-se continuidade às obras viárias iniciadas anteriormente, em escalas intraurbanas e regionais (Bordo, 2005). Nesse período, a ditadura militar promoveu ações federais de planejamento e habitação, como o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) e as Companhias de Habitação (COHABs), que impulsionaram a expansão urbana periférica. O SERFHAU apoiou a elaboração de planos diretores e leis de uso do solo, enquanto as COHABs focaram na produção de conjuntos habitacionais, intensificada a partir da década de 1980.

O *mapa-síntese da evolução da mancha urbana e do perímetro urbanos de 1960-69* (Figura 3) evidencia a expansão territorial não contígua e o aumento das distâncias físicas entre os loteamentos mais distantes e os centros tradicionais. Essa ampliação não se restringiu à implantação pontual de loteamentos em locais longínquos, mas também incluiu a abertura de novos vetores de expansão, com o objetivo de “atrair” o desenvolvimento e valorizar as glebas localizadas ao longo desses trajetos. Um exemplo é Ribeirão Preto, que teve, no sul de seu território, um loteamento implantado a dois quilômetros da malha urbana consolidada. Em Piracicaba, essa dinâmica foi ainda mais dispersa, com loteamentos isolados surgindo em todas as direções. Apenas na década de 1960, o raio de abrangência de Piracicaba foi ampliado em quatro quilômetros, uma configuração que se manteve até 2010.



* Recorte disposto nos mapas de evolução da mancha urbana dos municípios (1950 a 1969)

Figura 3. Evolução da mancha urbana e do perímetro urbano de cidades médias paulistas entre 1960 e 1969

Fonte: Elaboração própria.

2.2. Período 2: 1970 a 1980 – Intensificação da descontinuidade territorial

As cidades médias de São Paulo foram impulsionadas pelas políticas federais de desconcentração industrial da capital paulista e interiorização do desenvolvimento a partir da década de 1970 (Brandão; Macedo, 2007; Lencioni, 2004), especialmente pelos Planos Nacionais de Desenvolvimento e pela Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (Goulart; Terç; Otero, 2013). Municípios como Ribeirão Preto, Araraquara, Araçatuba, Bauru, São Carlos, São José do Rio Preto, Piracicaba e Presidente Prudente também se beneficiaram do Proálcool, que consolidou São Paulo como polo da tecnologia sucroalcooleira (Silva, 2018).

No âmbito estadual, planos regionais foram desenvolvidos para organizar o território paulista e impulsionar a expansão industrial fora da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Destacam-se o plano “Ação Regional” (1971), que estabeleceu diretrizes administrativas; o Plano Rodoviário de Interiorização do Desenvolvimento (1972); o plano “Balcão de Projetos” (1974), voltado à orientação de gestores e empresários; e o Programa de Cidades Médias (1977), que financiou 76 cidades no Brasil, sendo 40 no interior paulista (Steinberger; Bruna, 2001). Polos de pesquisa e tecnologia foram criados, especialmente na região de Campinas, para auxiliar na definição locacional de empresas.

Na esfera local, os municípios disputaram indústrias por meio de concessões fiscais, criação de distritos industriais e melhorias urbanas. Contudo, cidades como São José do Rio Preto e Bauru não se consolidaram como polos industriais, apesar de iniciativas voltadas ao desenvolvimento econômico no setor. Em Bauru, o Plano Diretor de 1968 estabeleceu diretrizes para a criação de distritos industriais. Em São José do Rio Preto, a Comissão Municipal de Industrialização foi criada em 1969, seguida pelo PRODEI em 1970, que buscava fomentar a ampliação industrial na região (Teodózio, 2008). Apesar dessas medidas de incentivo, o setor terciário permaneceu predominante desde 1940 nesses municípios. Na década de 1980, a indústria ganhou maior representatividade nos PIBs municipais, alcançando 27% em São José do Rio Preto e 34,6% em Bauru, embora ainda abaixo do setor terciário, com 68% e 61,3%, respectivamente (Ipea, [s.d.]).

O *mapa-síntese da evolução da mancha urbana e do perímetro urbano de 1970-79* (Figura 4) demonstra uma intensificação da descontinuidade territorial devido à desconcentração industrial e ao crescimento demográfico acelerado no interior do estado.

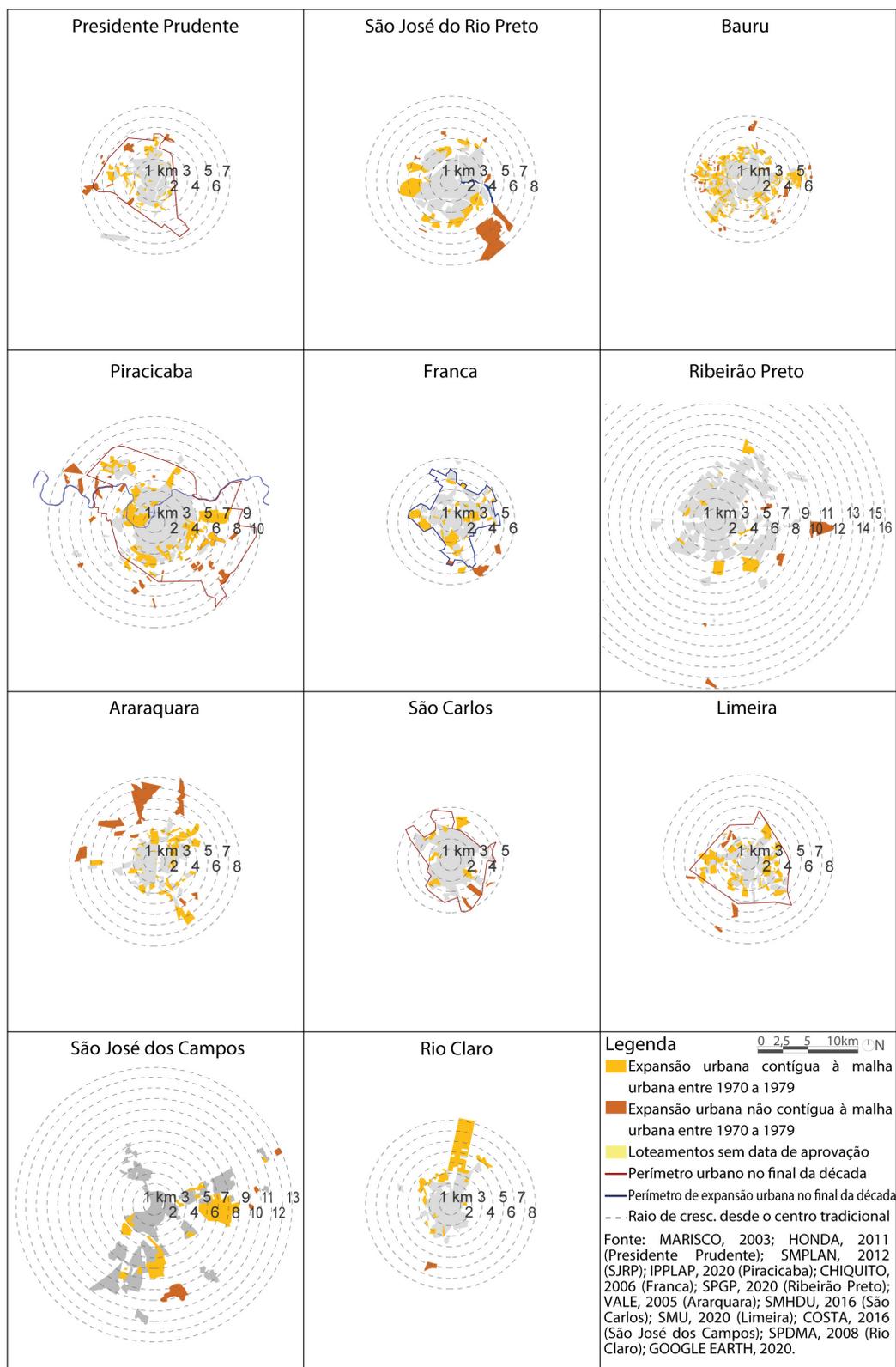


Figura 4. Evolução da mancha urbana e do perímetro urbano de cidades médias paulistas entre 1970 e 1979

Fonte: Elaboração própria.

A Figura 4 evidencia um aumento significativo nas distâncias entre o centro tradicional e o último lote urbano, considerando o raio de abrangência. Ribeirão Preto destacou-se, com um aumento de 7 km, marcando o início da expansão no vetor sul, consolidada nas décadas seguintes por ocupações de alta renda. Presidente Prudente, São José do Rio Preto, Limeira e Rio Claro registraram crescimentos em torno de 3 km, enquanto Araraquara, São Carlos e São José dos Campos apresentaram aumento de 1 km na década de 1970. Em contrapartida, Bauru, Piracicaba e Franca mantiveram o raio de abrangência.

Apesar das variações, todos os municípios analisados registraram crescimento da malha urbana, geralmente em saltos, impulsionado pela implantação de novos loteamentos. Em alguns casos, esses loteamentos incluíram distritos industriais, como em Rio Claro, Franca e Piracicaba. O processo de expansão ocorreu sem grandes barreiras físicas, uma vez que o relevo das cidades médias paulistas é predominantemente favorável à urbanização. No entanto, áreas de risco ou inadequadas também foram ocupadas, de forma tanto regular quanto irregular.

A ideologia do progresso incentivou, nas cidades médias paulistas, ao longo do século XX, a criação de marginais viárias próximas a recursos hídricos, frequentemente considerados obstáculos a serem superados por meio de retificação, canalização ou construção de pontes. Em Bauru, conjuntos habitacionais foram implantados em várzeas, enquanto em São Carlos e Piracicaba a malha urbana se consolidou sobre córregos canalizados. Em Araraquara, bairros construídos sobre um aquífero agravaram a poluição das águas subterrâneas. Em Franca, por sua vez, foram promovidos loteamentos populares próximos a voçorocas devido ao baixo preço da terra, enquanto outras áreas inadequadas foram aterradas e comercializadas. Em São Carlos, conjuntos habitacionais foram implantados ao sul da malha urbana, superando barreiras hídricas e ampliando os deslocamentos diários da população de baixa renda. Já em São José dos Campos, a expansão para o sul, ainda que este fosse o vetor com menos recursos hídricos, também resultou na ocupação de áreas frágeis. Nesse processo, a legislação urbanística local possibilitou a implantação de chácaras de recreio e loteamentos fechados, enquanto assentamentos precários surgiram de forma irregular.

Nesse contexto, a partir de uma análise das condições físicas e ambientais, refuta-se a ideia de que a descontinuidade territorial é resultado da necessidade de superar limites naturais. Ao contrário, essas áreas foram ocupadas para atender demandas imobiliárias, muitas vezes sem considerar as precauções necessárias em relação ao meio ambiente e aos moradores.

Conforme apontado pela literatura (Reis, 2006; Eigenheer; Somekh, 2017) e confirmado nesta pesquisa, os anos de 1970 e 1980 foram marcados pela maior

expansão de áreas loteadas no intervalo estudado. Além dos distritos industriais, destacaram-se a construção de habitações de interesse social (HIS), promovidas por companhias habitacionais como as COHABs e a INOCOOP, sobretudo nas periferias, levando infraestrutura e valorização às glebas localizadas “no percurso”.

Na década de 1980, foram inaugurados em Presidente Prudente cerca de 2.800 lotes nas regiões Norte e Oeste (Albano, 2013). São José do Rio Preto registrou 5.000 lotes nas regiões Norte e Nordeste entre as décadas de 1980 e 1990 (Vasconcelos, 1992), enquanto Bauru contou com 19.690 lotes (Otero, 2016), Ribeirão Preto com 23.543 lotes nas zonas Norte e Oeste (Santos, 2017) e Limeira com 21.300 lotes no mesmo período. Além disso, em municípios como São Carlos, Araraquara, Piracicaba e São José dos Campos, também foram instaladas habitações de interesse social em áreas periféricas (Vale, 2005; Otero, 2016; Costa, 2016).

Essa fase foi marcada por um aumento expressivo de vazios urbanos, tanto periféricos quanto intersticiais, associados à expansão dos perímetros urbanos e implantação de loteamentos distantes da malha consolidada. O *mapa-síntese da evolução da mancha urbana e do perímetro urbanos de 1980-89* (Figura 5) evidencia que, a partir de 1980, vazios periféricos começaram a ser ocupados por novos parcelamentos, enquanto novos vazios intersticiais surgiram entre loteamentos. Esse padrão de “produção de cidade” persistiu nas décadas seguintes, intensificando-se a partir dos anos 2000 com a criação de mais vazios periféricos, tema abordado posteriormente.

O mapa também revela que, na maioria dos municípios, o raio de abrangência da malha urbana, do centro até o último loteamento, permaneceu estável, apesar da implantação de novos fragmentos de forma não contígua. A exceção é São José do Rio Preto, que apresentou aumento significativo no raio de abrangência, com crescimento relativo de quase 200%. Contudo, muitos desses núcleos urbanos correspondem a ocupações irregulares, algumas possivelmente anteriores, mas não registradas pelas prefeituras municipais.

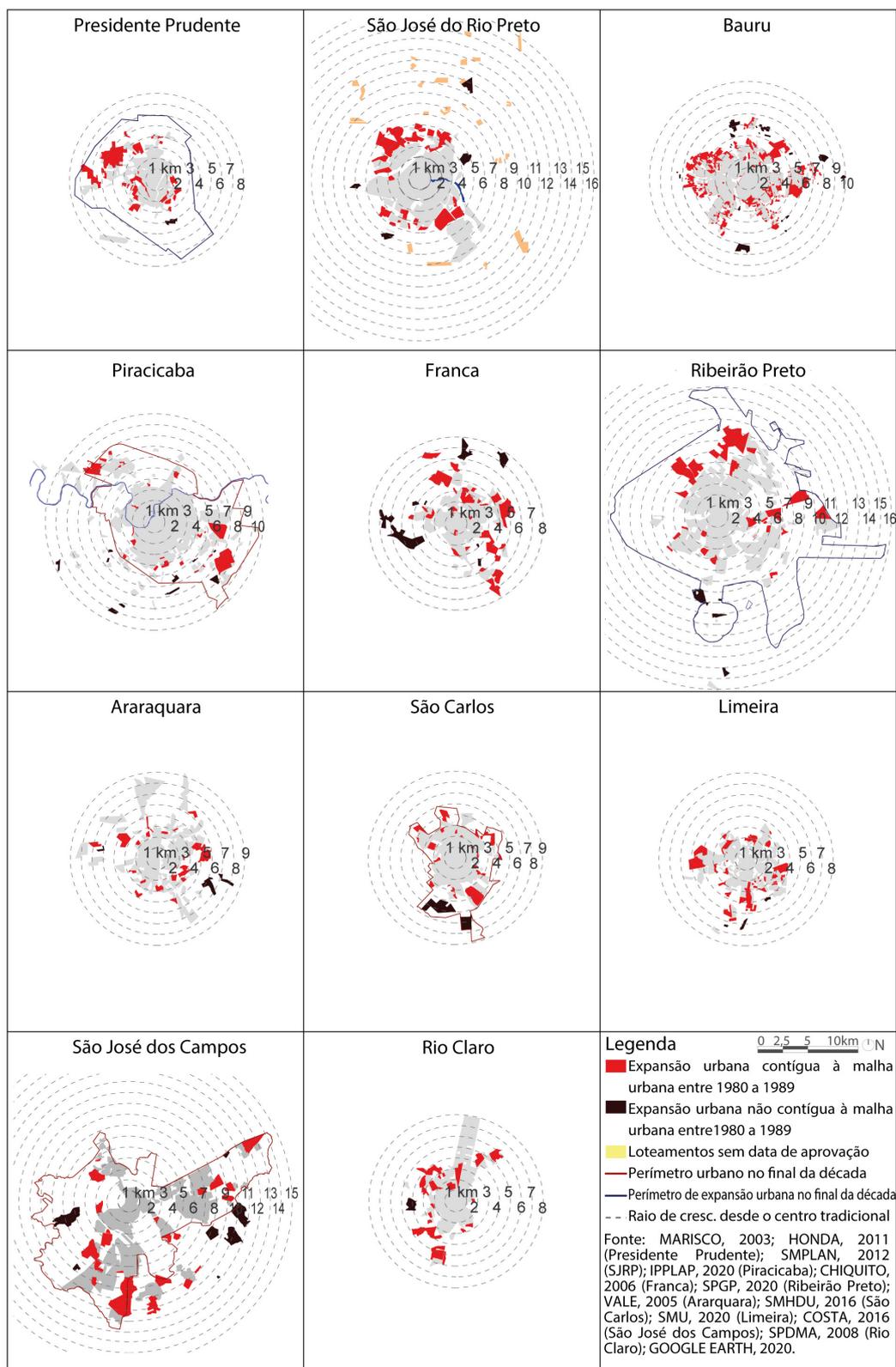


Figura 5. Evolução da mancha urbana e do perímetro urbano de cidades médias paulistas entre 1980 e 1989

Fonte: Elaboração própria.

2.3. Período 3: 1980 a 1990 – Ocupação de vazios intersticiais, criação de vazios periféricos e redefinição das localizações na estrutura urbana

A década de 1980 marca uma intersecção entre os processos ocorridos nos períodos anteriores e posteriores, evidenciando continuidade e transformação das dinâmicas urbanas. Enquanto o período de 1970 a 1980 foi caracterizado pela intensificação da descontinuidade territorial, com expansão acelerada dos perímetros urbanos e criação de vazios urbanos, a partir de 1980 (Figura 5), observa-se uma transição: além de novos vazios periféricos continuarem sendo criados, inicia-se a ocupação gradual de vazios intersticiais previamente formados. Essa simultaneidade reflete mudanças nos padrões de ocupação e valorização territorial, preparando o cenário para estratégias de urbanização mais complexas nas décadas seguintes.

Nas cidades médias paulistas, a ampliação do perímetro urbano associada à implantação de loteamentos não contíguos resultou na manifestação de diferentes tipologias de vazios urbanos: os periféricos, localizados em glebas sem infraestrutura com possibilidade de valorização futura; os intersticiais, situados entre loteamentos já dotados de infraestrutura, mas ainda não ocupados; e os de lotes, referentes a terrenos desocupados dentro de loteamentos com infraestrutura instalada.

Essa conformação é observada em municípios como Piracicaba, Presidente Prudente, Ribeirão Preto e São José dos Campos desde a década de 1960, e, a partir do final dos anos 1990 e início dos anos 2000, também em Franca, Araraquara, Rio Claro e Limeira. Por outro lado, alguns municípios apresentam uma expansão urbana mais contínua em relação à malha consolidada, o que resultou, predominantemente, na formação de terrenos ociosos e vazios intersticiais — e não de vazios periféricos. É o caso de São Carlos e Rio Claro. Há, ainda, situações em que os vazios intersticiais, embora dotados de infraestrutura, encontram-se em áreas rurais, como ocorre particularmente em São José do Rio Preto.

O **mapa-síntese da evolução da mancha urbana e do perímetro urbano no período de 1990 a 1999** (Figura 6) demonstra, novamente, a manutenção do raio de abrangência entre o centro tradicional e a localização do último lote, além de uma diminuição na implantação de novos loteamentos.

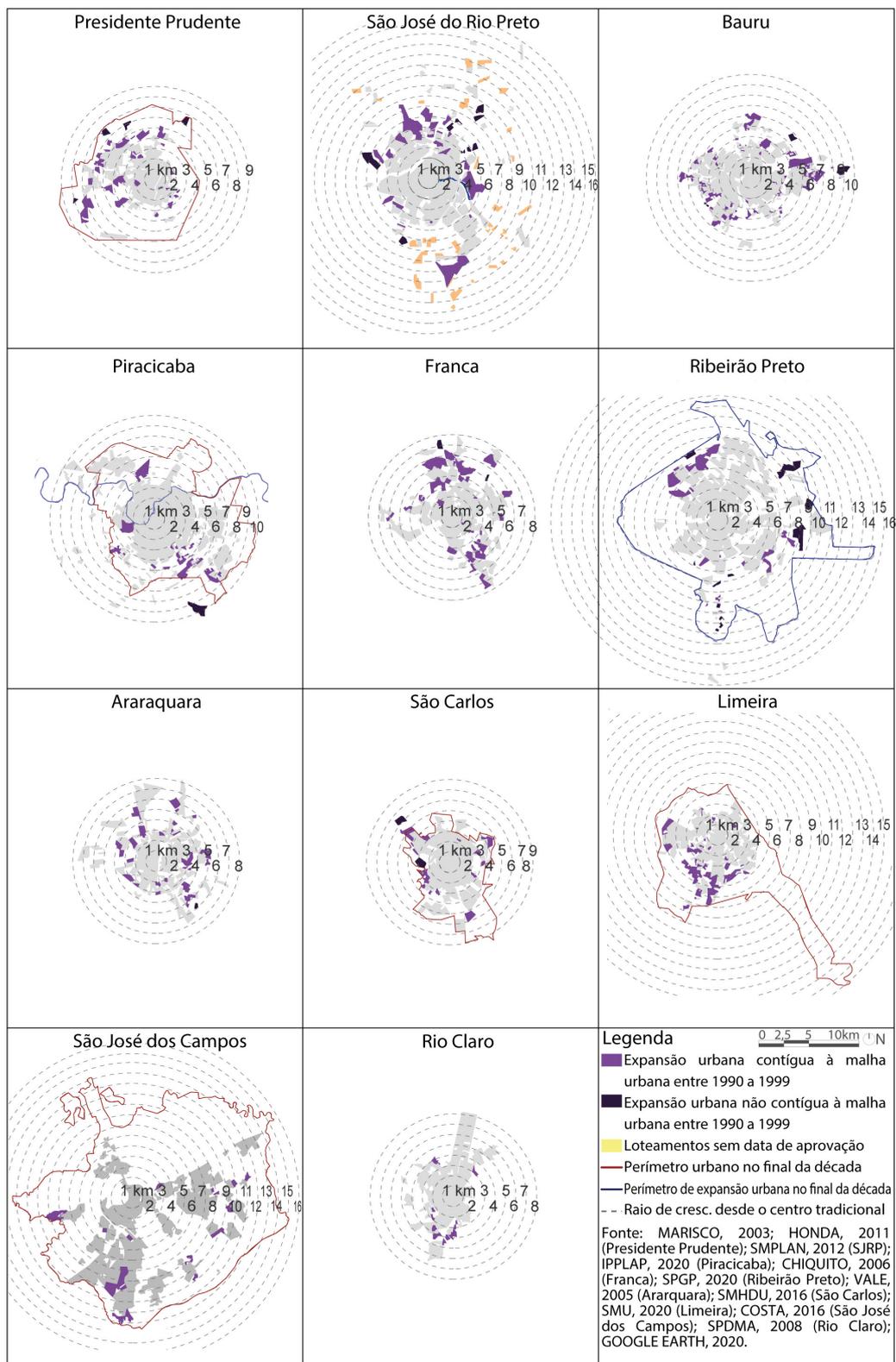


Figura 6. Evolução da mancha urbana e do perímetro urbano de cidades médias paulistas entre 1990 e 1999

Fonte: Elaboração própria.

Na década de 1990, registra-se uma expressiva queda no crescimento populacional urbano no estado de São Paulo, sendo a taxa média de 1,9% (IBGE, [s.d.] b), acompanhada por uma redução relativa na aprovação de novos loteamentos em comparação com o período anterior. Cidades como Piracicaba, Bauru, Franca, Rio Claro, Ribeirão Preto e São José dos Campos apresentaram uma diminuição na anuência de novos parcelamentos. Por outro lado, municípios como Presidente Prudente, São José do Rio Preto, Araraquara, Limeira e São Carlos mantiveram uma proporção similar de aprovações em relação à década anterior (Maia, 2019).

Esse período marca o surgimento dos loteamentos fechados e *shopping centers*, geralmente localizados em vetores específicos que transformaram a paisagem urbana das periferias. Essas iniciativas contribuíram para uma reestruturação do padrão centro-periferia, tradicionalmente associado a centros ricos e periferias pobres. A dinâmica urbana começou a se alterar com a instalação de empreendimentos como condomínios fechados nas bordas urbanas, muitas vezes coexistindo fisicamente com favelas e conjuntos habitacionais.

Em Bauru, os conjuntos habitacionais e os loteamentos fechados localizados nos vetores Sul e Sudoeste ilustram a proximidade física entre grupos de diferentes rendas, embora separados por barreiras sociais (Otero, 2016). Em São José dos Campos o sul da cidade combina chácaras de recreio, loteamentos fechados e favelas, fato influenciado pela legislação urbanística e pelas características naturais do território (Costa, 2016). Franca e Ribeirão Preto também apresentam padrões distintos, com áreas de expansão destinadas a loteamentos populares e vetores específicos para a alta renda, como na Zona Sul de Ribeirão Preto, marcada por novos condomínios fechados (Chiquito, 2006; Melo, 2017). No caso de Piracicaba, a população de alta renda mostrou maior resistência em se deslocar para as periferias devido à proximidade e sensação de identidade dos moradores com o Rio Piracicaba, movimento que ocorreu no fim dos da década de 2000 (Otero, 2016).

Dessa forma, as periferias urbanas passaram a evidenciar uma convivência entre vetores de baixa e alta renda, configurando um cenário heterogêneo e socioespacialmente fragmentado. Enquanto áreas tradicionalmente periféricas se tornam alvo de interesse do mercado imobiliário, novas formas de segregação emergem, ampliando as contradições na organização do território urbano.

2.4. Período 4: 2000 a 2020 – *Boom* imobiliário e expansão das áreas urbanizáveis

O início do século XXI foi marcado por uma expressiva expansão do mercado imobiliário no Brasil, com destaque particularmente para as cidades médias do interior paulista. Esse crescimento se refletiu na superação dos padrões habituais de equilíbrio entre oferta e demanda, o que fez com que o espaço urbano

se convertesse em uma oportunidade de valorização de capitais (Otero, 2016). O aumento da renda e a ampliação do crédito foram fatores determinantes para impulsionar a urbanização, promovendo mudanças significativas nos territórios urbanos e nas relações entre áreas consolidadas e novos empreendimentos.

A abertura de capital de empresas do setor imobiliário fez com que sua relação com o sistema financeiro se estreitasse, com a terra urbana passando a ser tratada como um ativo de especulação fundiária. O setor assumiu um papel central nas economias locais, influenciando decisões políticas e investimentos em infraestrutura. As cidades tornaram-se polos estratégicos de investimento, com agentes promovendo a valorização de áreas, mesmo em um contexto de desigualdade acentuada (Fix; Paulani, 2019).

No que se refere à produção imobiliária no estado de São Paulo, Rossi e Otero (2022) realizaram uma análise destacando 25 municípios de maior relevância. A pesquisa, com dados do Graprohab e do Secovi-SP, evidenciou a produção significativa de lotes urbanos no interior paulista entre 2010 e 2018, com destaque para Capitais Regionais. Os autores apontam que a urbanização no interior superou a da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), influenciada pelo esgotamento de terras disponíveis na RMSP.

O interior paulista atualmente atrai empreendedores urbanos devido a infraestrutura consistente, boa acessibilidade, alta renda *per capita* e terras a custos mais baixos, favorecendo a expansão urbana, especialmente após 2000 (Figuras 7 e 8).

A intensa contratação de unidades habitacionais pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) mostrou-se frequentemente desalinhada com as demandas locais e os ritmos de crescimento populacional durante o período, como destacado por Damasceno (2021). Paralelamente, houve um aumento significativo na produção de loteamentos fechados nas periferias urbanas. Esse movimento, iniciado nos anos 1990, fez com que se expandisse a ocupação das franjas urbanas pelas elites, redefinindo a estrutura urbana e o sistema de localizações nas cidades médias.

Com isso, surgiram novas centralidades, compostas por empreendimentos exclusivos, como *shoppings*, colégios particulares e hipermercados, organizados sob sistemas condominiais de gestão. Essa dinâmica alterou as relações dos cidadãos com os espaços públicos, com os momentos de lazer tradicional sendo substituídos por atividades de consumo em espaços privados de uso coletivo. Esse processo reforçou a segregação socioespacial, aproximando indivíduos de perfis socioeconômicos semelhantes e ampliando as distâncias sociais entre diferentes grupos.

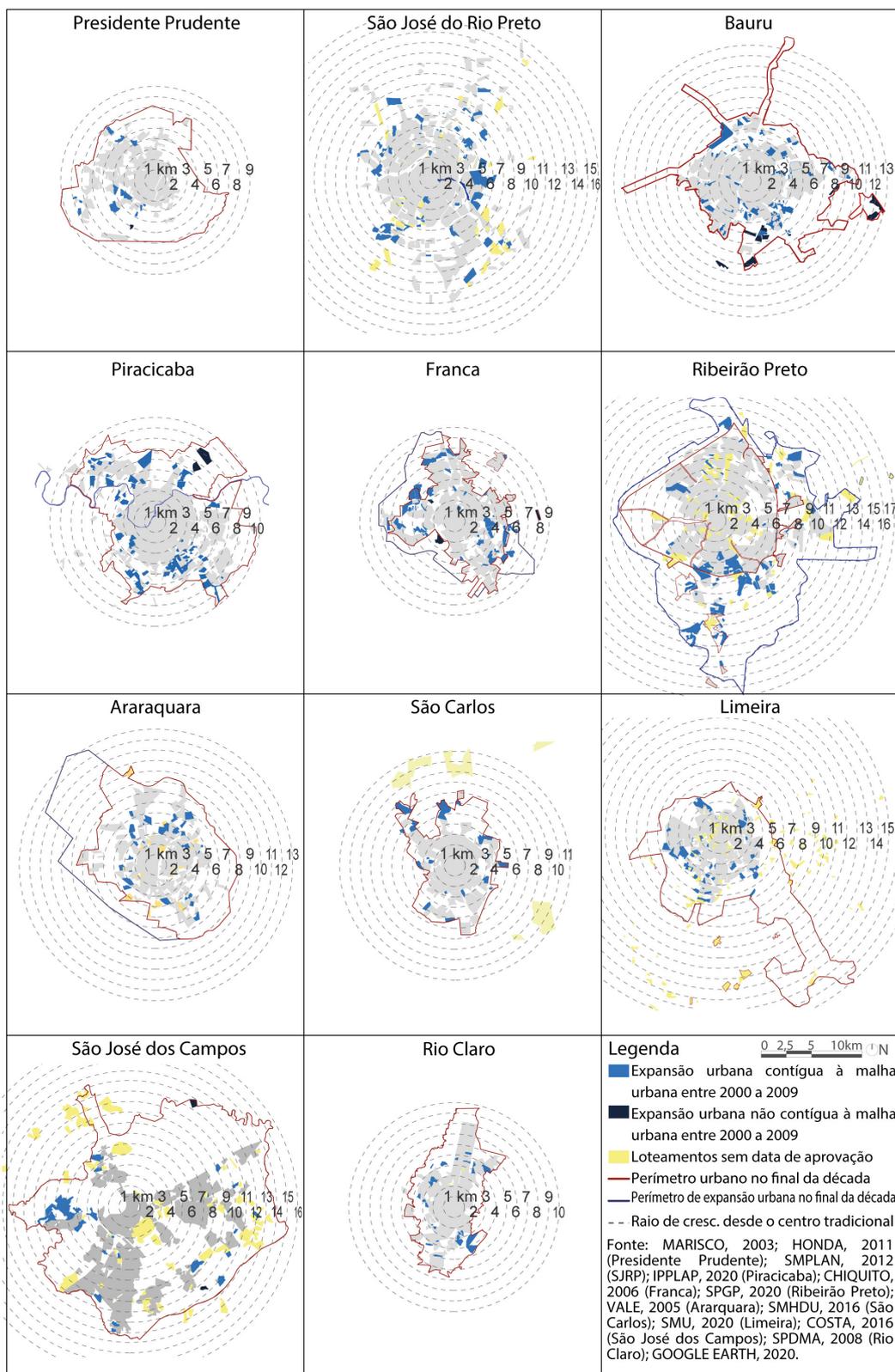


Figura 7. Evolução da mancha urbana e do perímetro urbano de cidades médias paulistas entre 2000 e 2010

Fonte: Elaboração própria.

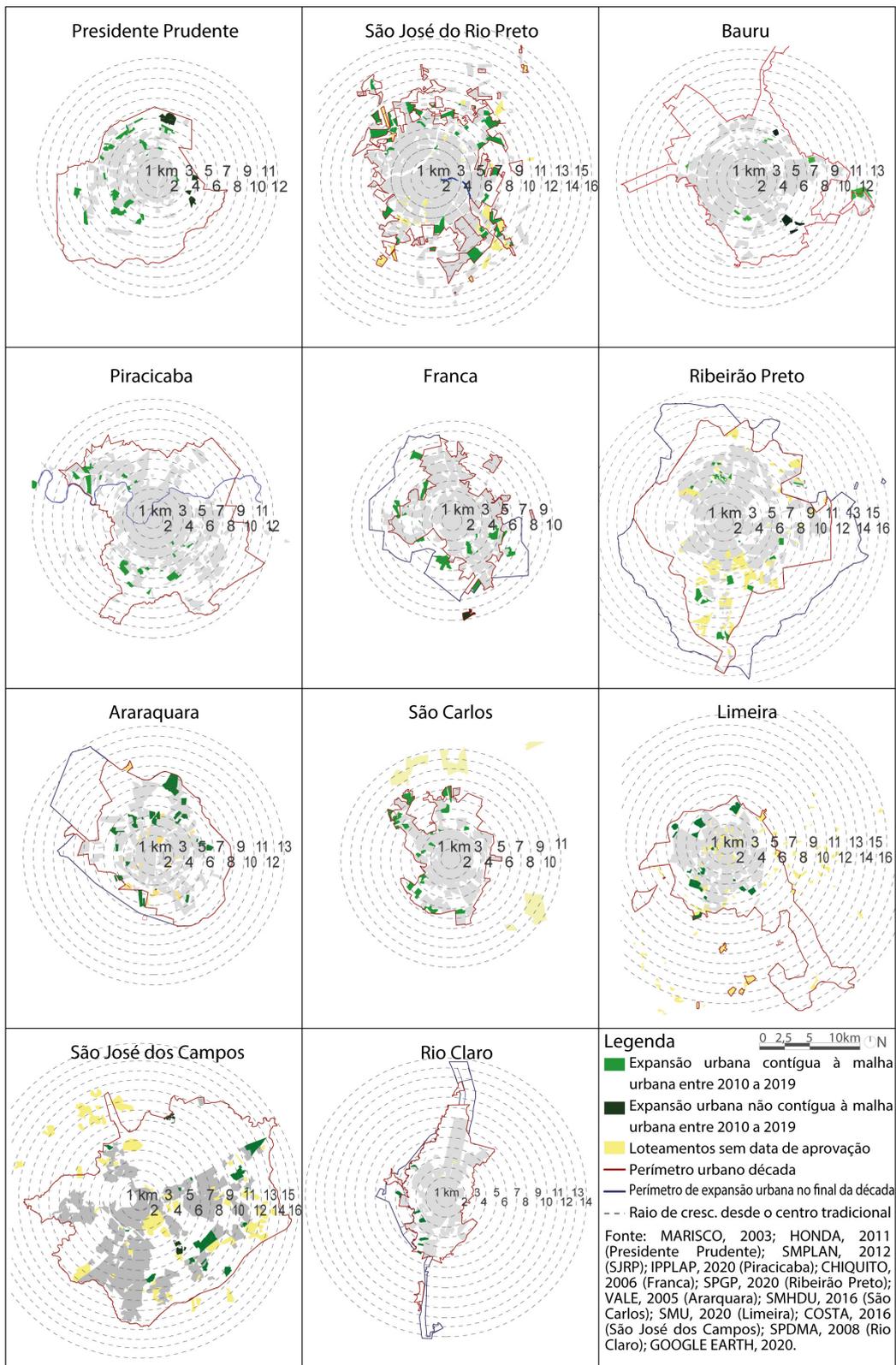


Figura 8. Evolução da mancha urbana e do perímetro urbano de cidades médias paulistas entre 2010 e 2020

Fonte: Elaboração própria.

O traçado morfológico da descontinuidade territorial e a formação de vazios urbanos, com destaque para o espraiamento e a disposição dos núcleos urbanos no território, caracterizam esse período. Um aspecto central é a significativa produção de lotes e a flexibilização dos perímetros urbanos, possibilitando a criação de áreas urbanizáveis e a implantação de loteamentos distantes das áreas consolidadas, ampliando distâncias físicas e sociais.

Os *mapas-síntese da evolução da mancha urbana e do perímetro urbano de 2000 a 2009* (Figura 7) e *de 2010 a 2019* (Figura 8) mostram a manutenção do raio de abrangência entre o último lote e o centro tradicional. Apesar da intensa produção de lotes, frequentemente não contíguos **à malha consolidada, reafirmou-se a criação de novos vazios urbanos, dinâmica observada desde décadas anteriores. O crescimento dos fragmentos urbanos ocorreu em todas as direções nos municípios estudados.**

Uma característica importante das cidades médias estudadas é o aumento sucessivo do perímetro urbano, que se tornou flexível conforme a demanda do mercado imobiliário. Os casos apresentados mostram que o perímetro foi ampliado tanto em grandes áreas nas revisões de planos diretores e leis de zoneamento como de forma pontual para anexação de glebas específicas por decretos ou leis complementares. Entre 1950 e 2019, os municípios ampliaram seus perímetros em diversas ocasiões: Ribeirão Preto realizou 28 aumentos; São José dos Campos, 17; São José do Rio Preto, 165; Piracicaba, 24; São Carlos, 19; Araraquara, 32; e Bauru, 45.

Exceções incluem São José do Rio Preto e Franca, cujas legislações possuem exigências específicas para conversão de terra rural em urbana. Em ambos, o aumento ocorre sob demanda do mercado imobiliário para lotear áreas específicas. Em Rio Preto, essa prática data de meados de 1950 até hoje, resultando em uma “colcha de retalhos” (Maia, 2019). Já o perímetro elástico de Franca surgiu nos anos 1970, quando a área urbanizável era insuficiente para a demanda. Na década seguinte, a câmara da cidade permitiu a ampliação do perímetro apenas para áreas com infraestrutura (Lei nº 2.852/1983). Essa lógica mudou em 2003, com o Plano Diretor (Lei nº 50/2003), que estipulou uma ampla área de expansão, ampliada em 2009 e 2013 (Leis nº 140/2009 e nº 235/2013).

A Figura 9 revela que o aumento da área urbana delimitada pelo perímetro supera o crescimento populacional e da malha urbana em quase todas as situações. Apesar da insuficiência de dados para todos os municípios ao longo de sete décadas, observa-se um considerável aumento do perímetro nos planos diretores pós-Estatuto da Cidade (Mocci, 2020).

Todavia, o perímetro urbano não atua plenamente como limitador da expansão. Em todas as realidades analisadas, existem núcleos urbanos isolados na área rural, como as “chácaras de recreio”, voltadas à alta renda. Trata-se do parcelamento

de glebas rurais em lotes de 1.000 a 3.000 m², por meio de contratos de gaveta, posteriormente regularizados pela administração pública e inseridos ao perímetro urbano. Em Limeira, são mais de 370 fragmentos dessa natureza em processo de regularização (Maia; Leonelli, 2024). Já em São José do Rio Preto, esse elemento é reconhecido na legislação municipal desde a década de 1960 (Lei nº 1.143/65 e Lei nº 3.504/1984), permitindo o parcelamento do rural para fins urbanos.

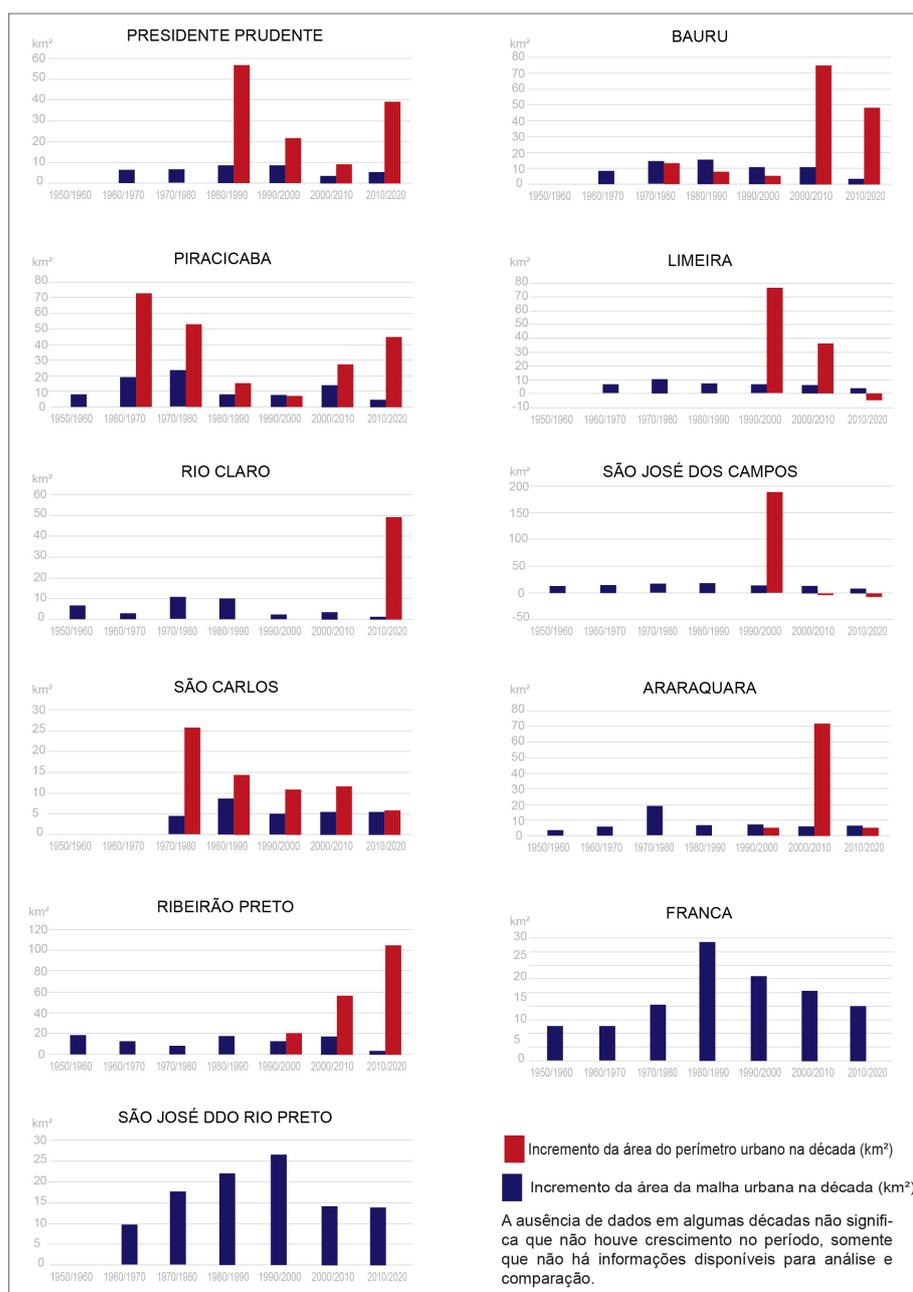


Figura 9. Evolução da área da malha urbana e do perímetro urbano (km²) entre 1950 e 2020

Fonte: Planos diretores municipais, leis de zoneamento, decretos e leis complementares de ampliação do perímetro urbano e mapas de expansão urbana de cada município. Elaboração própria.

Em resumo, a Figura 9 esquematiza a descontinuidade territorial das cidades médias paulistas entre 1950 e 2020, relacionando a expansão da malha urbana ao período correspondente. O esquema revela um padrão territorial e temporal da expansão urbana caracterizado pela descontinuidade territorial. A ilustração apresenta os raios de crescimento (filetes) e seus intervalos de implantação, com cores indicando cada década. Os filetes representam o raio de abrangência (um quilômetro por linha) desde o centro tradicional até o último lote. O núcleo simboliza a ocupação urbana até 1949 (filetes em cinza), enquanto os coloridos mostram o aumento da malha descontínua ao final de cada década. Fragmentos urbanos irregulares em áreas rurais não foram incluídos, pois suas datas de implantação não puderam ser determinadas.

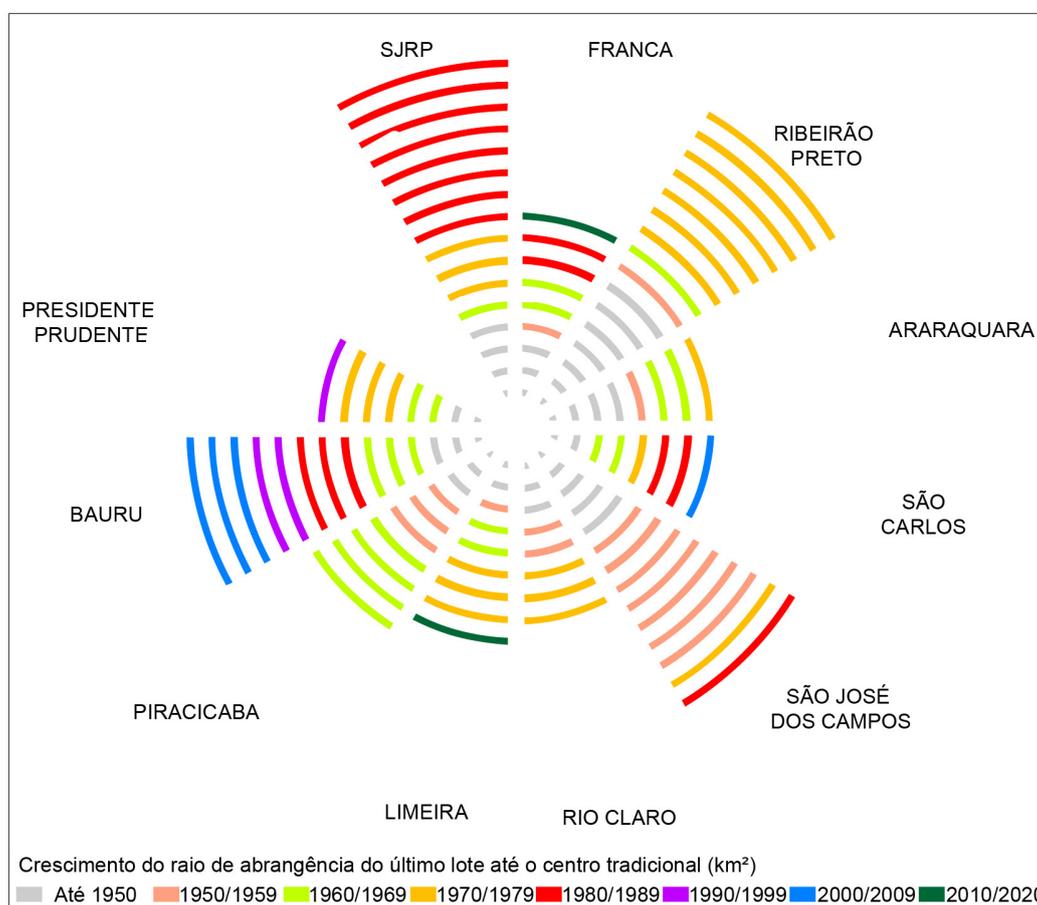


Figura 10. Infográfico – Expansão urbana e raio de abrangência dos loteamentos desde o centro tradicional entre 1950 e 2020

Fonte: Elaboração própria.

O esquema destaca o início do processo de dispersão urbana nas décadas de 1950 e 1960 (filetes rosa e verde, respectivamente). Em 1950, São José dos Campos registrou aumento expressivo, seguido por Piracicaba, Bauru e Araraquara nos anos 1960.

As décadas de 1970 e 1980 marcaram o maior espraiamento das áreas loteadas no período estudado. Nesse intervalo, o raio de abrangência do último lote em relação ao centro tradicional apresentou o maior crescimento registrado. Municípios como Presidente Prudente, Ribeirão Preto, Limeira e Rio Claro expandiram significativamente na década de 1970, enquanto São José do Rio Preto, Franca e São Carlos destacaram-se na década de 1980. Em muitos casos, o raio estabelecido nesse período foi mantido até a atualidade, com crescimento da mancha urbana dentro desse limite, geralmente em vários vetores simultâneos.

Nos anos 1990, houve redução na aprovação de loteamentos e no crescimento da malha urbana, apesar do aumento dos perímetros urbanos, desproporcional à demanda populacional. Em Bauru, o crescimento foi linear após 1990, alcançando cerca de 13 quilômetros ao leste, devido ao atrativo da rodovia e barreiras físicas de limite municipal em outras áreas.

Entre 2000 e 2020, período de maior produção imobiliária, manteve-se o padrão de expansão no raio de abrangência e espraiamento urbano. Contudo, os perímetros ampliados se refletiram na criação de áreas urbanizáveis e no aumento dos vazios urbanos periféricos, contrariando as taxas decrescentes de crescimento populacional desde os anos 1990.

Nos municípios menos populosos, o raio do último lote em relação ao centro se manteve em cerca de oito quilômetros desde os anos 1970, enquanto os mais populosos, como Ribeirão Preto, São José dos Campos e São José do Rio Preto, compreendiam núcleos urbanos a até 16 quilômetros do centro tradicional.

Conclusão

A pesquisa identificou um padrão de crescimento territorial e temporal em cidades médias paulistas, estruturado em períodos distintos. Nos decênios de 1950 e 1960, o processo de dispersão urbana iniciou-se com a formação de núcleos isolados distantes da malha consolidada, marcando a transição rural-urbano. Nesse contexto, administrações municipais investiram em obras intraurbanas, especialmente na expansão do sistema viário, impulsionadas pelo discurso de modernização.

Nas décadas de 1970 e 1980, o espraiamento atingiu seu auge, com a multiplicação de loteamentos distantes e a ampliação do raio de abrangência do último lote em relação ao centro tradicional. Esse período foi marcado pela desconcentração industrial, promovida por políticas federais e estaduais que estimularam a competição entre municípios para atrair o setor industrial, mesmo que a atividade industrial não tenha se consolidado em todas as localidades.

Entre 1980 e 2000, vazios urbanos criados anteriormente começaram a ser ocupados, enquanto novos surgiram devido ao parcelamento de áreas valorizadas

e à ampliação dos perímetros urbanos. Nos anos 1990, mesmo com a queda nas taxas de crescimento populacional e leve redução na aprovação de loteamentos, os perímetros continuaram a ser ampliados, muitas vezes em dissonância à demanda habitacional.

Os vazios periféricos, criados pelas sucessivas ampliações dos perímetros urbanos, tornaram-se os mais recorrentes entre as distintas tipologias de vazios urbanos, favorecidos pela flexibilidade da legislação urbanística em resposta ao mercado imobiliário. Fatores físicos como topografia e recursos naturais orientam a expansão, mas não impedem a ocupação de áreas ambientalmente frágeis, como fundos de vale e aquíferos, frequentemente modificados por retificação e canalização de rios.

Conclui-se com este estudo que a expansão urbana dispersa pode ser considerada um padrão de crescimento urbano nas cidades médias paulistas, iniciado na década de 1950.

Referências

- ALBANO, M. P. *A importância do planejamento urbano ambiental: a habitação social e a expansão urbana em Presidente Prudente - SP*. 2013. 166 f. Dissertação (Mestrado) – Curso de Meio Ambiente e Desenvolvimento Regional, Universidade do Oeste Paulista, Presidente Prudente, 2013.
- AUDIN, L.; BENAVENTE, C.; ALVARADO, A.; ZERATHE, S.; YEPES, H.; CHAMPENOIS, J.; BAIZE, S.; DELGADO, F.; BEAUVAL, C.; ROBERT, X. Neotectonic activity in Ecuador and Peru, from geomorphic to geodetic data, focus around Andean megacities. *In: INTERNATIONAL INQUA MEETING ON PALEOSEISMOLOGY, ACTIVE TECTONICS AND ARCHEOSEISMOLOGY (PATA)*, 7, 2016, Crestone, Colorado, USA. *Anais do VII International Inqua Meeting on Paleoseismology, Active Tectonics and Archeoseismology (PATA)*. INQUA Focus Group on Paleoseismology and Active Tectonics, 2016. Disponível em: https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers16-07/010067221.pdf. Acesso em: 05 mar. 2025.
- BORDO, A. A. Os eixos de desenvolvimento e a estruturação urbano-industrial do estado de São Paulo, Brasil. *Scripta Nova*, Barcelona, v. 9, n. 194, 2005.
- BRANDÃO, C. A.; MACEDO, F. C. Demografia e urbanização. *In: CANO, W.; BRANDÃO, C. A.; MACIEL, C. S.; MACEDO, F. C. (Orgs.). Economia paulista: dinâmica socioeconômica entre 1980 e 2005*. Campinas: Alínea, 2007. p. 21-108.
- CHIQUITO, E. de A. *Expansão urbana e meio ambiente nas cidades não-metropolitanas: o caso de Franca-SP*. 2006. 182 f. Dissertação (Mestrado) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2006.
- CLICHEVSKY, N. Vazios urbanos nas cidades latino-americanas. *Caderno de Urbanismo*, n. 2, 2000.

- COSTA, P. E. de O. *O edifício e a lei em São José dos Campos*. 2016. 228 f. Tese (Doutorado) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2016.
- DAMASCENO, B. C. *Políticas públicas de habitação social em cidades médias do interior paulista – 2000-2020*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design, FAAC-UNESP, Bauru, 2021.
- DE MATTOS, C. A. de. Redes, nodos e cidades: transformação da metrópole latino-americana. In: RIBEIRO, L. C. de Q. (Org.). *Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito*. São Paulo: Ed. da Fundação Perseu Abramo; Rio de Janeiro: FASE, 2004. p. 157-196.
- DUQUE, J. C.; LOZANO-GRACIA, N.; PATINO, J. E.; RESTREPO, P.; VELASQUEZ, W. A. Spatiotemporal dynamics of urban growth in Latin American cities: an analysis using nighttime light imagery. *Landscape and Urban Planning*, v. 191, nov. 2019.
- EIGENHEER, D. M; SOMEKH, Nadia. Formas avançadas de dispersão urbana no vetor noroeste paulista: eixo São Paulo-Campinas. *Cadernos Metrópole*, v. 19, n. 40, p. 777-797, dez. 2017.
- FARIAS, A. R.; MINGOTI, R.; VALLE, L. B. do; SPADOTTO, C. A.; LOVISI FILHO, E. *Identificação, mapeamento e quantificação das áreas urbanas do Brasil*. Campinas, SP: Embrapa, 2017. (Comunicado Técnico n. 4). Disponível em: <https://www.embrapa.br/busca-de-publicacoes/-/publicacao/1069928/identificacao-mapeamento-e-quantificacao-das-areas-urbanas-do-brasil>. Acesso em: 05 mar. 2025.
- FIX, M. A. B.; PAULANI, L. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. *Revista de Economia Política*, v. 39, n. 4 (157), p. 638-657, 2019.
- GOULART, J. O.; TERCI, E. T.; OTERO, E. V. A dinâmica urbana de cidades médias do interior paulista sob o Estatuto da Cidade. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 15, n. 1, p. 183-200, mai. 2013.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Cidades e estados do Brasil. *Gov.br*, IBGE, [s.d.]. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/>. Acesso em: 20 mai. 2022.
- _____. População presente e residente. Período: 1872-2010. *IBGE*, [s.d.]. Disponível em: <https://seriesestatisticas.ibge.gov.br/series.aspx?no=10&op=0&vcodigo=CD90&t=populacao-presente-residente>. Acesso em: 20 mai. 2024.
- _____. *Regiões de influência das cidades: 2018*. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.
- INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA). Dados regionais e participação do setor no PIB municipal. *Ipeadata*, [s.d.]. Disponível em: <http://www.ipeadata.gov.br/>. Acesso em: 20 ago. 2018.
- LENCIONI, S. Novos rumos e tendências da urbanização e a industrialização no estado de São Paulo. In: LIMONAD, E.; HAESBAERT, R.; MOREIRA, R. (Orgs.). *Brasil século XXI: por uma nova regionalização? Agentes, processos e escalas*. São Paulo: Max Limonad, 2004.

- LENCIONI, S. Estado de São Paulo: lugar de concentração da inovação e da intensidade tecnológica da indústria brasileira. In: SPOSITO, E. S. (Org.). *O novo mapa da indústria no início do século XXI: diferentes paradigmas para a leitura das dinâmicas territoriais do estado de São Paulo*. São Paulo: Unesp, 2015. p. 13-34.
- MAIA, A. C. *Descontinuidade territorial e formação de vazios urbanos: um padrão de crescimento em cidades médias paulistas*. 2019. 240 f. Dissertação (Mestrado) – Curso de Arquitetura, Tecnologia e Cidade, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2019.
- MAIA, A. C.; LEONELLI, G. C. V. Tipologias de vazios urbanos na expansão urbana de cidades médias paulistas. *Arquitextos*, Vitruvius, São Paulo, ano 20, n. 240.04, mai. 2020. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/20.240/7746>. Acesso em: 05 mar. 2024.
- _____. Transformações periurbanas: regularização de chácaras de recreio em Limeira – SP. In: ENCONTRO LATINO-AMERICANO DE ESTUDOS DO RURURBANO, 3, 2024, São Carlos. *Anais do III Encontro Latino-Americano de Estudos do Rururbano. O rururbano contemporâneo: mudanças e permanências*. São Carlos: IAU/USP, 2024.
- MARISCO, L. M. de O. *A norma e o fato: abordagem analítica da segregação sócio-espacial e exclusão social a partir dos instrumentos urbanísticos*. 2003. 241 f. Tese (Doutorado) – Curso de Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2003.
- MATURANA, F.; MORALES, M.; PEÑA-CORTÉS, F.; PEÑA, M. A.; VIELMA, C. Urban growth, real estate development and indigenous property: simulating the expansion process in the city of Temuco, Chile. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, v. 10, n. 2, fev. 2021.
- MELO, R. E. B. *Ações pública e privada no processo de ocupação de Ribeirão Preto: do núcleo Antônio Prado a atuação do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano*. 2017. 260 f. Tese (Doutorado) – Curso de Engenharia Urbana, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2017.
- MOCCI, M. A. *Expansão urbana e planos diretores de primeira e segunda geração pós-Estatuto da Cidade: uma análise a partir das capitais regionais brasileiras*. 2020. 309 f. Dissertação (Mestrado) – Curso de Arquitetura, Tecnologia e Cidade, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2020.
- MOREIRA, T. A. A produção oculta da vacância fundiária fortificada. *Urbe - Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 16, 2024.
- OTERO, E. V. *Reestruturação urbana em cidades médias paulistas: a cidade como negócio*. 2016. 343 f. Tese (Doutorado) – Curso de Planejamento Urbano e Regional, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.
- REIS, N. G. *Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano*. São Paulo: Via das Artes, 2006.
- ROSSI, M. V. S.; OTERO, E. V. Produção do espaço urbano na região de São José do Rio Preto 2000-2020: a terra como investimento. *Risco - Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo*, São Carlos, Brasil, v. 20, 2022.

- SANTOS, D. B. dos. *O papel da COHAB-RP na produção do espaço urbano em Ribeirão Preto (SP)*. 2017. 172 f. Dissertação (Mestrado) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2017.
- SANTOS, M. *A natureza do espaço*. São Paulo: Hucitec, 1997.
- SILVA, F. P. O setor sucroalcooleiro no Brasil: características, perspectivas e crise. In: CONGRESSO SOCIEDADE BRASILEIRA DE ECONOMIA, ADMINISTRAÇÃO E SOCIOLOGIA RURAL (SOBER), 56, 2018, Campinas. *Anais do LVI Congresso Sociedade Brasileira de Economia, Administração e Sociologia Rural (SOBER)*. Campinas: Sociedade Brasileira de Economia, Administração e Sociologia Rural, 2018.
- SPOSITO, M. E. B. Oportunidades e desafios da pesquisa urbana comparada. In: FREITAS-FIRKOWSKI, O. L. C. de et al. (Orgs.). *Estudos urbanos comparados: oportunidades e desafios da pesquisa na América Latina*. San Miguel de Tucumán: Universidad Nacional de Tucumán, 2016. p. 25-60.
- STEINBERGER, M.; BRUNA, G. C. Cidades médias: elos do urbano-regional e do público-privado. In: ANDRADE, T. A.; SERRA, R. V. (Orgs.). *Cidades médias brasileiras*. Rio de Janeiro: Ipea, 2001. p. 35-78.
- TAVARES, J. C. Planejamento regional no estado de São Paulo: polos, eixos e a região dos vetores produtivos. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 20, n. 2, p. 344-367, mar. 2018.
- TEODÓZIO, D. M. *Do sertão à cidade. Planejamento urbano em São José do Rio Preto: dos anos 50 aos anos 2000*. 2008. 306 f. Tese (Doutorado) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2008.
- VALE, A. R. do. *Expansão urbana e plurifuncionalidade no espaço periurbano do município de Araraquara (SP)*. 2005. 215 f. Tese (Doutorado) – Curso de Geografia, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2005.
- VASCONCELOS, L. A. T. *Desenvolvimento econômico e urbanização nas regiões administrativas de São Jose do Rio Preto e de Araçatuba*. 1992. 203 f. Tese (Doutorado) – Curso de Economia, Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 1992.
- WU, S.; SUMARI, N. S.; DONG, T.; XU, G.; LIU, Y. Characterizing urban expansion combining concentric-ring and grid-based analysis for Latin American cities. *Land*, v. 10, n. 5, abr. 2021.

Amanda Carvalho Maia

Arquiteta e urbanista, mestre e doutoranda em Arquitetura, Tecnologia e Cidade (Programa de Pós-Graduação em Arquitetura, Tecnologia e Cidade - PPGATC/Unicamp).

Email: amandacmaia1@gmail.com

ORCID: 000-0001-7447-7870

Contribuição de autoria: Conceituação; Curadoria de Dados; Análise Formal; Investigação/Pesquisa; Metodologia; Software; Visualização; Escrita – Revisão e Edição.

Gisela Cunha Viana Leonelli

Livre docente em Planejamento e Projeto Urbano (Unicamp). Mestre e doutora em Arquitetura e Urbanismo (Universidade de São Paulo). Atualmente, é professora titular da Universidade de São Paulo (IAU-USP). No período de desenvolvimento desta pesquisa, era docente da Universidade Estadual de Campinas (Unicamp), onde a pesquisa foi integralmente realizada, incluindo orientação e apoio institucional.

Email: gisela.leonelli@usp.br

ORCID: 0000-0002-2371-3092

Contribuição de autoria: Conceituação; Obtenção de Financiamento; Metodologia; Supervisão/orientação; Escrita – Revisão.

Submissão: 13 de dezembro de 2024.

Aprovação: 3 de abril de 2025.

Editores: Maria Encarnação Beltrão Sposito e Everaldo Santos Melazzo.

Como citar: MAIA, A. C.; LEONELLI, G. C. V. Descontinuidade territorial e formação de vazios urbanos: um padrão de crescimento em cidades médias paulistas. *Revista brasileira de estudos urbanos e regionais*. V. 27, E202543pt, 2025. DOI: <http://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202543pt>.

Artigo licenciado sob Licença Creative Commons CC BY 4.0.
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.pt_BR