



XVIII ENANPUR
NATAL 2019
27 a 31 maio

Superprodução da escassez: Contradições entre a oferta e a demanda por moradia na Aglomeração Urbana de Piracicaba

Autores:

Bárbara Caetano Damasceno - UNIMEP - badamasceno@hotmail.com

Estevam Vanale Otero - UNIMEP - estevamotero@gmail.com

Resumo:

A fim de combater os efeitos internos da crise mundial através do aquecimento do mercado imobiliário e atender o déficit habitacional brasileiro, instituiu-se em 2009 o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Até 2015, o programa contratou quase 4 milhões de unidades em todo o país, sempre sob a égide de uma resposta única, a um problema que comporta grande diversidade de demandas e soluções possíveis. Vasta bibliografia vem tratando, nos últimos anos, das contradições e impactos territoriais do PMCMV. Entretanto, esses estudos, vêm se debruçando especialmente sobre contextos metropolitanos, não abarcando a realidade dos pequenos e médios municípios brasileiros, como é o caso da Aglomeração Urbana de Piracicaba (AUP). O presente artigo objetiva justamente analisar o alcance e os impactos da implementação do modelo hegemônico adotado pelo PMCMV nos municípios que compõe a AUP, a partir da compreensão acerca da expressiva complexidade de demandas habitacionais dessas realidades urbanas.

SUPERPRODUÇÃO DA ESCASSEZ

Contradições entre a oferta e a demanda por moradia na Aglomeração Urbana de Piracicaba

RESUMO

A fim de combater os efeitos internos da crise mundial através do aquecimento do mercado imobiliário e atender o déficit habitacional brasileiro, instituiu-se em 2009 o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Até 2015, o programa contratou quase 4 milhões de unidades em todo o país, sempre sob a égide de uma resposta única, a um problema que comporta grande diversidade de demandas e soluções possíveis. Vasta bibliografia vem tratando, nos últimos anos, das contradições e impactos territoriais do PMCMV. Entretanto, esses estudos, vêm se debruçando especialmente sobre contextos metropolitanos, não abarcando a realidade dos pequenos e médios municípios brasileiros, como é o caso da Aglomeração Urbana de Piracicaba (AUP). O presente artigo objetiva justamente analisar o alcance e os impactos da implementação do modelo hegemônico adotado pelo PMCMV nos municípios que compõem a AUP, a partir da compreensão acerca da expressiva complexidade de demandas habitacionais dessas realidades urbanas.

Palavras Chave: Política habitacional; déficit habitacional; Aglomeração Urbana de Piracicaba; Programa Minha Casa Minha Vida

INTRODUÇÃO

No período recente diversas produções acadêmicas vêm analisando as lógicas da produção do espaço urbano e da urbanização, e sua crescente relevância no capitalismo contemporâneo como forma de absorver o capital excedente (HARVEY, 2011; FIX, 2011; ROYER, 2009). Entretanto, grande parte dessas pesquisas têm se concentrado nas regiões metropolitanas e grandes centros urbanos¹, sendo ainda bastante incipientes os estudos acerca da atuação do mercado imobiliário em contextos urbanos distintos, que permitam a caracterização das formas de produção do espaço e da problemática habitacional em cidades

¹ Especificamente a respeito da atividade imobiliária nas cidades que compõem a Aglomeração Urbana de Piracicaba destacam-se os trabalhos recentes de Crepaldi (2017), Otero (2016) e Taufic (2014).

de pequeno e médio porte, como as da Aglomeração Urbana de Piracicaba (AUP)². Contudo, é possível verificar que essas cidades passaram a enfrentar, nas últimas décadas, problemas antes restritos a realidades metropolitanas, tornando mais complexa a demanda habitacional qualitativa e quantitativa. Em função disso, o objetivo deste artigo é o de analisar, qualitativa e quantitativamente, tanto o déficit habitacional quanto a promoção habitacional nas cidades que compõem a AUP, enfocando a centralidade econômica adquirida por essa produção no período recente.

A Aglomeração Urbana de Piracicaba (AUP) foi uma das principais regiões beneficiárias do processo de desconcentração industrial brasileiro que se desenrolou a partir da década de 1970, reforçando um perfil fortemente industrial das economias urbanas de vários desses municípios, até os dias de hoje. Associado ao expressivo crescimento fabril deu-se um aumento das taxas demográficas e, notadamente, da precariedade urbana e habitacional nesse território. Sob esse pano de fundo, as cidades dessa Aglomeração vêm sendo palco de variadas políticas habitacionais ao longo das últimas décadas, ações que atingiram seu ápice no período recente, no qual vêm se verificando uma expressiva produção habitacional por meio de programas e políticas habitacionais, resultado da instituição do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)³.

Entre os anos de 2009 e 2018, na AUP, somente por meio do Programa Minha Casa Minha Vida, foram produzidas ou contratadas, em 22 dos 23 municípios que a compõem, o equivalente a 134,54% do seu déficit habitacional urbano total. Essa produção significou, para alguns desses municípios, uma superação quantitativa em relação à sua demanda habitacional, fato inédito na trajetória de suas políticas habitacionais. Isso não veio representar, entretanto e paradoxalmente, a superação da precariedade habitacional; pelo contrário, essa superprodução se fez acompanhar, no caso específico de Piracicaba, do aumento da favelização.

Na medida em que essa produção habitacional foi capaz de aproximar-se, quantitativamente, da superação do déficit, em tempo tão reduzido, fez-se necessário avaliar as características dessa produção, procurando compreender se esta respondia às reais demandas por moradia verificados nesses municípios; se não, quais as reais motivações que explicariam essa superprodução imobiliária e habitacional.

² A Aglomeração Urbana de Piracicaba (AUP), institucionalizada pela Lei Complementar Estadual n. 1.178, de 26 de junho de 2012, é uma das unidades regionais que compõe a Macrometropole Paulista (MMP). Atualmente é integrada por 23 municípios: Águas de São Pedro, Analândia, Araras, Capivari, Charqueada, Conchal, Cordeirópolis, Corumbataí, Elias Fausto, Ipeúna, Iracemápolis, Laranjal Paulista, Leme, Limeira, Mombuca, Piracicaba, Rafard, Rio Claro, Rio das Pedras, Saltinho, Santa Gertrudes, Santa Maria da Serra e São Pedro. Juntos, esses municípios contam com uma estimativa populacional de 1.481.652 habitantes (IBGE/2017; EMPLASA).

³ O Programa Minha, Minha Vida (PMCMV), lançado pelo Governo Federal em março de 2009 por meio da Medida Provisória (MP 459) e posteriormente institucionalizado pela Lei Federal n. 11.977, em julho de 2009, apresenta-se originalmente como um programa econômico utilizado para enfrentar a crise dos subprimes americanos e dinamizar a economia nacional através do setor da construção civil, criando condições de ampliação do mercado habitacional no atendimento das famílias com renda de até 10 S.M. e também ampliar o crédito para aquisição e produção de novas moradias (RUFINO, SANTO AMORE, SHIMBO, 2015; CARDOSO, 2013; FERREIRA, 2012).

Com o propósito de investigar as contradições e os impactos territoriais das políticas habitacionais, frente à diversidade das demandas encontradas nas cidades da AUP, o artigo estrutura-se em três seções: na primeira, são expostos brevemente os processos históricos de evolução urbana e produção do espaço nesses municípios, em termos demográficos e urbanísticos, de maneira que seja possível identificar as semelhanças e particularidades do processo, dentro do quadro geral da urbanização brasileira. Na segunda seção é analisado o déficit habitacional qualitativo e quantitativo desses municípios. Por fim, é apresentada a produção habitacional de interesse social nesse território, notadamente aquela realizada no âmbito do PMCMV, por ser um período no qual esses territórios atingem recordes de produção de novas unidades, que se pode caracterizar, por vezes, por um quadro de superprodução habitacional.

PROCESSO HISTÓRICO DE EVOLUÇÃO URBANA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO

Até a década de 1950 a rede urbana brasileira era fragmentada, esparsa, desarticulada e centralizada nas poucas grandes cidades do país. Conforme Otero (2016, p. 24):

“O processo de industrialização ao longo do século XX no Brasil teve como corolário a explosão metropolitana, promovendo concentração em termos econômicos e demográficos. [...] [A interiorização do desenvolvimento] ficava estrangida pelos [...] desequilíbrios do sistema urbano brasileiro. A concentração das principais cidades ao longo da costa, frutos do processo de ocupação do território, bem como a concentração industrial na Grande São Paulo, que atingiu seu auge em 1970, punham empecilhos a qualquer desconcentração e descentralização econômica, visto que o país carecia de centros urbanos intermediários aptos a receber investimentos industriais que mantivessem a expansão econômica nacional.”

No entanto, a partir do final dos anos de 1960 e ao longo da década de 1970, tem início um conjunto de ações voltadas à interiorização econômica, sobretudo do setor secundário, vindo a favorecer o surgimento e desenvolvimento de aglomerações urbanas (ASCHER, 2001 apud FANELLI; JUNIOR, 2013). Nesse período o país passou a investir em “políticas urbanas e econômicas voltadas ao desenvolvimento das cidades médias brasileiras” (OTERO, 2016, 24). Tais políticas, consubstanciadas no II PND – Política Nacional de Desenvolvimento, objetivavam equilibrar o sistema urbano-regional, interrompendo o fluxo migratório às grandes cidades e metrópoles, buscando por maior eficiência para alguns ramos produtivos, expansão da economia nacional por meio da desconcentração industrial e reversão dos fluxos migratórios (AMORIM FILHO; SERRA, 2001; OTERO, 2016).

O interior paulista era, à época, um dos poucos territórios que apresentavam um conjunto de centros intermediários articulados em rede, legado pela estrutura conformada pelo “complexo cafeeiro”, permitindo ao interior de São Paulo apresentar-se como um espaço apto ao espraiamento da indústria (NEGRI, 1996; CANO, 2007a; 2007b apud OTERO, 2016).

Entretanto, ainda que nessas cidades o processo de desconcentração demográfica e industrial tenha contribuído para a “metamorfose metropolitana”, bem como para o desenvolvimento econômico e urbano dessas cidades, com expressivo crescimento populacional, nesse momento reafirma-se “a primazia da cidade de São Paulo – devido à concentração de atividades relacionadas à gestão do capital nessa cidade”. (CUNHA; ORTEGA; SILVA, 2017, p. 726), conformando assim o que viria a ser classificado como Macrometrópole Paulista⁴.

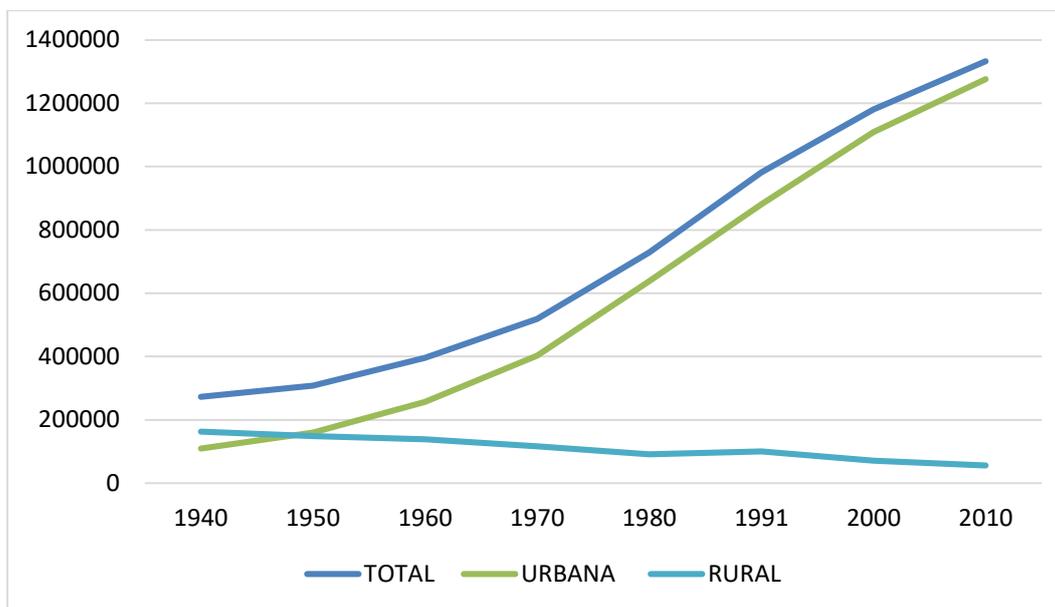
“Ressalta-se que a desmedida extensão territorial desse arranjo e sua característica urbano-regional policêntrica estão relacionadas a um conjunto de infraestruturas presentes no estado e que permitem um intenso fluxo de pessoas, mercadorias, informações, além de formarem um espaço polinuclear devido à presença de portos, aeroportos e pela aglutinação de distintos centros regionais.

Essa metamorfose, portanto, foi propiciada por conjunto de condições gerais de produção, tais como o sistema viário datado dos anos de 1920, a presença de um mercado de trabalho qualificado e um conjunto de infraestrutura e polos voltados para ciência e tecnologia, além de outras infraestruturas [...] como aeroportos, sistemas de suporte à produção e a decisões locais, etc.” (DINIZ; DINIZ, 2007 apud CUNHA; ORTEGA; SILVA, 2017)

Espaços privilegiados no processo de realocação do setor secundário fruto da desconcentração industrial, as cidades da Aglomeração Urbana de Piracicaba apresentaram declínio gradativo de sua população rural e aumento significativo da população urbana, como indicado no gráfico 1, decorrente da aceleração do processo de urbanização e da industrialização. Como resultado, amplia-se enormemente a demanda por espaço urbano, evidenciada territorialmente por expansão, dispersão e mudanças no tecido urbano. Contudo, é importante destacar que esse processo não ocorreu de maneira homogênea em todas as cidades da AUP, mas concentrou-se principalmente nas cidades de médio porte, como Piracicaba e Limeira, que juntas representam as duas cidades polarizadoras regionais, que passam nesse período a apresentar um perfil fortemente industrial, mas também agrícola, de comércio e serviços, polos tecnológicos, dentre outros.

⁴ A Macrometrópole Paulista (MMP), é um conjunto de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas do estado de São Paulo, composto por 8 unidades territoriais: Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS), Região Metropolitana de Campinas (RMC), Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN), Região Metropolitana de Sorocaba (RMS), Aglomeração Urbana de Jundiaí (AUJ), Aglomeração Urbana de Piracicaba (AUP) e Unidade Regional de Bragantina (URB), ainda não institucionalizada (EMPLASA).

Gráfico 1 – Evolução populacional da AUP



Fonte: Censos demográficos 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010/IBGE.

Acompanhando o quadro geral da urbanização brasileira, as taxas geométricas de crescimento populacional anuais vêm se reduzindo também nas cidades pertencentes à AUP desde fins do século XX, conforme se pode ver na Tabela 1. No entanto, essas taxas ainda se mostravam superiores às médias estadual e nacional. Distintamente, em relação à produção do espaço urbano, observou-se comportamento bastante diferente: a partir do século XXI a atividade imobiliária acelerou-se drasticamente nesses territórios, em aparente contradição às decrescentes demandas demográficas (CREPALDI, 2017; OTERO, 2017). Esse ponto será desenvolvido nas seções seguintes.

Tabela 1 – Taxas Geométricas de Crescimento Anual da População 1980 - 2010 (em % a.a.)

	80/91	91/00	00/10
BRASIL	1,93	1,64	1,17
ESTADO DE SÃO PAULO	2,12	1,82	1,09
AGLOMERAÇÃO URBANA DE PIRACICABA	2,74	2,07	1,23
REGIÃO ADMINISTRATIVA DE CAMPINAS	2,91	2,31	1,49

Fonte: Censos Demográficos 1980, 1991, 2000 e 2010/IBGE.

Como resultado da desconcentração industrial, a AUP se torna um importante polo regional de desenvolvimento industrial e agrícola, com extensão territorial de 7.367,88 km² (SEADE, 2014), mais extensa, portanto, que a Região Metropolitana de Campinas RMC, que conta com 3.721,79 km². No entanto, quando comparadas as Densidades Demográficas para o ano de 2015, a Região Metropolitana de Campinas atingirá 825,87 hab/km², enquanto a Aglomeração Urbana de Piracicaba, 197,17 hab/km² (IBGE, 2016), observando-se um padrão de ocupação bastante disperso e fragmentado.

Como um dos reflexos do processo de interiorização do desenvolvimento, esses municípios passaram a se caracterizar pela “dispersão crescente de núcleos e polos, entremeados de vazios, com redução de densidade de ocupação” (REIS, 2006, p. 13), produzindo territórios de concentração e dispersão, intensificados pelo espraiamento de espaços fragmentados e segregados. Induzidas “por uma dinâmica econômica de acumulação de capital e pelas inovações tecnológicas” (FANELLI; JUNIOR, 2013, p. 462), essas aglomerações urbanas passaram por transformações em suas estruturas físicas, sociais, funcionais e espaciais, reestruturando a mancha urbana desses territórios (FANELLI; JUNIOR, 2013).

DÉFICIT HABITACIONAL EM CIDADES DE MÉDIO E PEQUENO PORTE PAULISTAS

O processo de urbanização brasileiro trouxe profundas mudanças qualitativas e morfológicas ao espaço urbano (DEÁK, SHIFFEER, 2010). Das diversas problemáticas urbanas e sociais que emergem fruto do contexto de urbanização e industrialização, “o problema da moradia como questão social” (MARICATO, 1997, p. 31) se tornou uma das questões mais desafiadoras e de maiores proporções a ser enfrentada, não se restringindo apenas aos grandes centros urbanos, comportando, atualmente, imensa diversidade e complexidade ao seu enfrentamento.

O conceito mais amplo de caracterização das necessidades habitacionais utilizada pela Fundação João Pinheiro tornou-se um importante instrumento à compreensão e identificação dessas demandas, com as heterogeneidades que comporta, ainda que, majoritariamente, o problema seja reduzido a números, de modo a orientar as políticas públicas, associando-o de maneira imediata ao déficit habitacional quantitativo, que pode ser compreendido como sendo a necessidade de construção de novas moradias. Entretanto, um segmento importante do problema relacionado ao déficit é a inadequação de moradias, que refletirá questões associados à qualidade de vida dos moradores, não estando relacionada ao estoque de moradias, mas às suas especificidades internas, exigindo, assim, políticas complementares de melhoria habitacionais (FJP, 2013). Portanto, ainda que o problema da habitação frequentemente seja reduzido a números, este se apresenta, na realidade, muito mais complexo e diverso.

Como visto na seção anterior, a Aglomeração Urbana de Piracicaba inscreve-se na região que foi a principal beneficiária do processo de desconcentração industrial brasileiro que se desenrolou a partir da década de 1970, reforçando um perfil fortemente industrial das economias urbanas de vários desses municípios aí localizados. Entretanto, com as plantas fabris, diversos dos problemas urbanos também migraram para essas cidades, impactando seus territórios urbanos e apresentando novas demandas habitacionais, antes restritas às metrópoles e aos grandes centros urbanos.

No caso de Piracicaba, município sede da aglomeração, já na década de 1960 e principalmente ao longo dos anos de 1970, já era possível observar significativa favelização

(OTERO, 2016), quadro este que veio a se intensificar nas décadas posteriores, em decorrência da:

“Severa crise econômica que o país atravessou a partir da década de 1980, em especial o setor secundário, base da economia local, [que] veio afetar sensivelmente a ocupação do espaço urbano, sobretudo naqueles setores ocupados pelas camadas de mais baixa renda. Essa década foi marcada, principalmente, pelo adensamento dos núcleos existentes mas, também, pelo aumento no número de favelas.” (OTERO, 2016, p. 126)

E ainda que Piracicaba seja a cidade que irá apresentar atualmente um processo de favelização mais profundo e significativo, quando comparada a outras cidades da AUP, a problemática da favelização, precariedade habitacional e loteamentos irregulares, será encontrada também nas cidades de pequeno porte, como Capivari e Conchal, enquanto outras delas já terão enfrentado na escala urbana esse problema por meio de programas de urbanização de favelas e regularização fundiária, como ocorreu na cidade de Limeira – cidade de médio porte e segunda mais populosa da aglomeração –, mas que ainda não foi capaz de solucionar em alguns casos a inadequação dos domicílios localizados nesses núcleos.

Compreende-se que os problemas advindos do processo de urbanização e industrialização do interior paulista irão atingir e alterar essas cidades de forma desigual e em momentos distintos. Por este motivo faz-se necessário caracterizar as demandas habitacionais urbanas da Aglomeração Urbana de Piracicaba, a fim de buscar compreender suas particularidades e semelhanças nos diferentes componentes que compõe o déficit habitacional, buscando compreendê-los para além de seu aspecto quantitativo (Tabela 2).

Tabela 2 – Déficit e inadequação de moradias da AUP

UNIDADE TERRITORIAL	POPULAÇÃO TOTAL EM 2010	DÉFICIT HABITACIONAL				INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS
		DOMICÍLIOS PRECÁRIOS	COABITAÇÃO FAMILIAR	ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL	ADENSAMENTO EXCESSIVO	EM PELO MENOS UM COMPONENTE
Águas de São Pedro	2.707	0	21	66	6	28
Analândia	4.293	11	41	55	11	80
Araras	118.843	255	1.736	1.673	268	620
Capivari	48.576	30	796	547	159	1.403
Charqueada	15.085	4	220	111	60	340
Conchal	25.229	20	312	469	177	354
Cordeirópolis	21.080	0	27	27	187	109
Corumbataí	3.874	31	194	333	2	16
Elias Fausto	15.775	13	201	197	37	197
Ipeúna	6.016	6	65	86	64	87
Iracemópolis	20.029	14	291	368	116	127

Laranjal Paulista	25.251	30	270	244	76	551
Leme	91.756	103	1.500	883	406	1.020
Limeira	276.022	123	4.047	3.708	1.074	3.115
Mombuca	3.266	3	24	39	0	50
Piracicaba	364.571	535	5.769	4.890	1.114	4.350
Rafard	8.612	8	154	35	51	99
Rio Claro	186.253	255	2.476	2.224	737	1.482
Rio das Pedras	29.501	20	510	323	121	433
Saltinho	7.059	0	71	83	14	37
Santa Gertrudes	21.634	20	261	324	190	225
Santa Maria da Serra	5.411	0	58	106	37	32
São Pedro	31.662	88	342	470	130	469
TOTAL	1.332.505	1.569	19.386	17.261	5.037	15.224

Fonte: FJP, 2010.

A somatória do déficit habitacional e inadequação de domicílios dos municípios que integram a Aglomeração Urbana de Piracicaba, irá indicar uma demanda habitacional de aproximadamente 58.480 domicílios. No entanto, a partir da análise dos indicadores que compõe o déficit habitacional urbano estimado em 2010, pode-se indicar que os 43.256 domicílios totais contabilizados, distribuem-se em: 3,63% como sendo domicílios precários; 44,82% em situação de coabitação familiar; 39,9% enfrentam o problema de ônus excessivo de aluguel e 11,64% dos domicílios em situação de adensamento excessivo. Isto é, as principais demandas da unidade territorial estudada concentram-se no segmento da coabitação familiar, sendo este segmento compreendido pelo número de domicílios com famílias conviventes secundárias, no qual pelo menos uma delas declare interesse em constituir um domicílio exclusivo. A segunda demanda mais emergente relaciona-se ao ônus excessivo de aluguel, sendo este correspondente ao número de famílias com renda mensal de até 3 S.M. e que despendam 30% ou mais de sua renda com aluguel (FJP, 2013). Juntas, elas somam 84,72% de toda a demanda da AUP.

Contudo, os indicadores do déficit e inadequação possibilitam ainda a identificação das demandas habitacionais por faixas de renda, permitindo apontar em que estrato socioeconômico concentram-se as demandas por moradia. Assim, tem-se que 56,40% de todo o déficit da unidade concentra-se principalmente na população sem rendimento ou com rendimento mensal de até 3 S.M.; 16,47% para rendimento de 3 a 6 S.M. e 27,01% para a parcela populacional com rendimento de 6 a 10 S.M. ou mais. Já em relação à inadequação de moradias em pelo menos um componente, a demanda se distribui em 50,27% entre a população sem rendimento ou com renda de 0 a 3 S.M.; 25,70% para a faixa de 3 a 6 S.M. e 24,03% para renda mensal de 6 a 10 S.M. ou mais.

Por fim, aponta-se na Aglomeração de Piracicaba, tanto nos indicadores do déficit habitacional, quanto nos da inadequação de domicílios, que a principal necessidade

habitacional corresponderá aos domicílios em que reside a população de baixa renda (sem rendimento ou com renda mensal de até 3 S.M.), sendo esta a parcela da população que mais irá encontrar dificuldade de acesso às políticas e programas habitacionais que possam responder quantitativa e qualitativamente suas demandas por moradia, uma vez que hegemonicamente elas possuem um caráter econômico e de mercado, que exclui quase que por completo o caráter social da provisão de moradias que elas deveriam ter.

(SUPER) PRODUÇÃO HABITACIONAL E O QUADRO DE (QUASE) SUPERAÇÃO DO DÉFICIT

Como já observado, a demanda habitacional das cidades que compõe a Aglomeração Urbana de Piracicaba, apresentam demandas habitacionais diversas, qualitativa e quantitativamente. Portanto, para seu enfrentamento faz-se necessário compreender suas especificidades locais. Contudo, o que se vê hegemonicamente para seu enfrentamento é a adoção de um único modelo em escala nacional, baseado no financiamento, construção e comercialização de novas unidades habitacionais. Modelo este que já se mostrou ineficiente na solução do problema, permitindo apontar que o problema já ultrapassou a necessidade de construção de novas moradias, sendo necessário, assim, a adoção de políticas e programas que sejam capazes de abranger o déficit persistente.

A produção habitacional de interesse social promovida por programas e políticas em âmbito federal, estadual e municipal, tem se mostrado fundamentais na estruturação das cidades de pequeno e médio porte analisadas. Para isso buscou-se traçar uma linha temporal da produção habitacional nesses municípios, com o intuito de quantificar essa produção por períodos, para que se pudesse identificar quais deles foram mais significativos do ponto de vista quantitativo e que pudessem também indicar a predominância ou não do modelo hegemônico da financiamento, produção e comercialização de novas unidades, como solução única ao enfrentamento da miríade de demandas habitacionais observada nesses municípios. Os dados referentes ao histórico da produção habitacional foram obtidos junto às companhias promotoras atuantes na região.

As primeiras iniciativas de produção habitacional encontradas nesses territórios se deram a princípio através das empresas de economia mista, conhecidas como Companhias de Habitação Popular (COHABs). Estas companhias funcionavam como agentes financeiras e promotoras do órgão central do Banco Nacional de Habitação (BNH), instituído mediante a aprovação da Lei n. 4.380, de 1964. Sistema este que, segundo Cardoso (2013, p. 17), “baseou-se em dois instrumentos de captura de poupanças: o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

Para a trajetória das políticas habitacionais no Brasil, o BNH se torna uma das primeiras e mais significativas iniciativas do governo federal na tentativa de responder em grande escala aos problemas e efeitos do processo de urbanização e crescimento dos centros urbanos brasileiros. Em síntese, acreditava-se que o banco deveria “estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente

pelos classes da população de menor renda”⁵. Tendo sua importância expandida a partir de 1967, tornou-se uma das principais instituições financeiras do país, tendo ele, portanto, condições de ser um grande impulsionador na busca pela superação do déficit habitacional no Brasil na ditadura militar (BOTEGA, 2002).

Contudo, já em 1971, toda a contribuição do BNH para atender ou diminuir o déficit, resultou em que este aumentasse em 76% (BOLAFFI, 1982 apud BOTEGA, 2002). Revela-se então, não somente a incapacidade de superação do déficit habitacional por parte do SFH e BNH, mas também seu caráter contraditório, uma vez que o sistema tinha um montante significativo de recursos para serem aplicados em projetos habitacionais, devendo-se isto, em parte, a sua lógica de operação, que orientou a transmissão de suas funções para a iniciativa privada, sendo assim eficaz na dinamização da economia nacional junto ao capital imobiliário (BOTEGA, 2002). Dessa forma, “tudo indica (...) que o ‘problema da habitação’ (...) apesar dos fartos recursos que supostamente foram destinados para a solução, não passou de um artifício político formulado para enfrentar um problema econômico conjuntural” (BOLAFFI, 1982, 47 apud BOTEGA, 2002, p. 69).

Inserida nesse sistema, a COHAB-Campinas, criada em 1965, passa a partir do final da década de 60 a produzir nas cidades de Capivari (71 U.H. em 1977, 347 U.H. em 1982 e 321 U.H. em 1994), Limeira (479 U.H. em 1968) e Rafard (48 U.H. em 1982 e 112 U.H. em 1989)⁶. A COHAB-Bandeirante, criada no final da década de 70, não dispõe da quantificação, nem dos períodos de realização dos empreendimentos, porém identificou-se que a empresa já produziu nas cidades de Araras, Cordeirópolis, Iracemápolis, Laranjal Paulista, Leme, Limeira, Piracicaba, Rio Claro, Rio das Pedras, São Pedro⁷. E, posteriormente, a COHAB-BAURU, criada em 1966, que realizou em Laranjal Paulista 301 U.H.⁸, sem indicar, contudo, o ano de realização dessas unidades. São, assim, passíveis de contabilização 1.679 unidades produzidas ao longo das décadas de 60 a 90.

Essa produção pulverizada se altera a partir de 1975, quando a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), órgão de economia mista do Estado de São Paulo, amplia a produção em atendimento às demandas habitacionais no interior paulista. Fato este que veio a se reforçar mediante a Lei n. 6.566 de 1989, quando se eleva em 1% a alíquota do Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS); com isto a companhia passa a operar com recursos vindos principalmente do ICMS. Desde então, “a CDHU muda a escala de oferta da produção habitacional do Estado, face à absoluta ausência de recursos federais” (COELHO, 2002, p. 38).

No caso dos municípios que integram a AUP, ainda que a empresa passe a assumir o protagonismo da produção habitacional, do ponto de vista quantitativo não se pode afirmar se esta ultrapasse a escala do anteriormente realizado pelas Companhias de Habitação

⁵ Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964.

⁶ Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB Campinas. Empreendimentos. Disponível em: <https://www.cohabcp.com.br/empre/uhs_omun.html>. Acesso em: 20 de outubro de 2018.

⁷ Companhia de Habitação Popular Bandeirante – COHAB Bandeirante. Nossas realizações. Disponível em: <<http://www.cohabbd.com.br/?pagina=Realizacoes>>. Acesso em: 20 de outubro de 2018.

⁸ Companhia de Habitação Popular de Bauru – COHAB Bauru. Unidades Habitacionais. Disponível em: <<http://www.cohabbauru.com.br/>>. Acesso em: 20 de outubro de 2018.

Popular, uma vez que muitos empreendimentos não apresentam dados quantitativos disponíveis. Porém nota-se que se antes foram identificados que 12 municípios haviam sido atendidos, desse momento em diante tem-se 21 municípios sendo integrados na política habitacional estadual (Tabela 3).

Tabela 3 – Produção Habitacional de Interesse Social por década (CDHU)

UNIDADE TERRITORIAL	INTERVALO DE PRODUÇÃO	PRODUÇÃO HABITACIONAL
Analândia	2006	143
Araras	1969 - 2018	1.601
Capivari	1992 - 2013	1.289
Charqueada	1977 - 1996	159
Conchal	1993 - 2014	567
Cordeirópolis	1975 - 1992	523
Corumbataí	1991 - 1993	101
Elias Fausto	1992 - 2016	793
Ipeúna	1983 - 2011	124
Iracemápolis	1992 - 1993	350
Laranjal Paulista	1998 - 2016	266
Leme	1990 - 2007	495
Limeira	1983 - 2017	3.526
Mombuca	1995 - 2016	152
Piracicaba	1977 - 2017	5.105
Rafard	1992 - 2003	121
Rio Claro	1981 - 2009	1.731
Rio das Pedras	1983 - 2014	410
Santa Gertrudes	1990 - 2002	151
Santa Maria da Serra	1989 - 2006	188
São Pedro	1998 - 2004	254
TOTAL		18.049

Fonte: CDHU, 2016.

A fim de analisar a produção do CDHU, dividiu-se em quatro grandes períodos: 1) até 1984, 2) 1985 a 1994, 3) 1995 a 2004 e 4) 2005 a 2016. O primeiro marca o início da inserção da companhia como protagonista na oferta habitacional, em um período anterior à instituição do ICMS-Habitação, totalizando 5.269 unidades. O segundo classifica-se como sendo a transição do período anterior até a aprovação da ICMS-Habitação, no qual, diferente do que se esperava, foram produzidas 3.826 moradias, apesar de ampliada a quantidade de recursos. O terceiro, seguindo a tendência de desaceleração da produção habitacional, como vista no período anterior, apresenta a menor produção, com 3.654, sendo este um momento anterior ao lançamento do PMCMV. Já o último, também se caracteriza por ser um período de transição, e muito relevante no quadro da política habitacional brasileira, marcado pelo lançamento do PMCMV, onde grande parte dos municípios, principalmente de porte médio,

passaram a integrá-lo em suas políticas locais, resultando na construção de 5.300 novas moradias pelo CDHU.

Diferindo do que viria a ser a produção do PMCMV, com tendências sempre crescentes, nota-se que a produção habitacional promovida pelo CDHU, mesmo quando passa a receber maiores aportes financeiros, não irá apresentar uma produção contínua ou crescente. Contudo, quando comparado com o déficit habitacional (Tabela 4), é possível evidenciar que em alguns municípios de pequeno porte como Analândia, Corumbataí, Elias Fausto e Mombuca, a companhia foi capaz de superar quantitativamente o déficit habitacional urbano desses locais, alcançando um atendimento de 41,72% do déficit habitacional urbano total da aglomeração até 2010. Porém, ainda que a CDHU ainda produza nas cidades da AUP, esta passa gradativamente a ser substituída pelo PMCMV a partir de 2009, principalmente nas cidades de médio porte.

Tabela 4 – Demanda atendida por provisão habitacional pelo CDHU

UNIDADE TERRITORIAL	DÉFICIT HABITACIONAL URBANO 2010	PRODUÇÃO HABITACIONAL ATÉ 2016 (CDHU)	DEMANDA ATENDIDA (%)
Águas de São Pedro	93	0	0,00
Analândia	118	143	120,79
Araras	3.933	1.601	40,71
Capivari	1.531	1.289	84,19
Charqueada	395	159	40,22
Conchal	979	567	57,93
Cordeirópolis	745	523	70,18
Corumbataí	57	101	178,75
Elias Fausto	447	793	177,26
Ipeúna	221	124	56,13
Iracemápolis	788	350	44,41
Laranjal Paulista	620	266	42,92
Leme	2.893	495	17,11
Limeira	8.953	3.526	39,38
Mombuca	66	152	232,00
Piracicaba	12.309	5.105	41,47
Rafard	247	121	49,02
Rio Claro	5.693	1.731	30,40
Rio das Pedras	974	410	42,10
Saltinho	169	0	0,00
Santa Gertrudes	795	151	19,00
Santa Maria da Serra	200	188	93,79
São Pedro	1.031	254	24,63
TOTAL	43.256	18.049	

Fonte: CDHU, 2016. FJP, 2010.

Entretanto, se até este momento a produção de Habitação de Interesse Social nas cidades do AUP se dava de forma inconstante e errática, distante de atingir as demandas por moradia que se avolumaram a par do desenvolvimento econômico experimentado a partir dos anos 1970, é a partir de 2009, com a implementação do PMCMV, que a produção habitacional vai experimentar um salto significativo e alterar profundamente o quadro nessas cidades. As lógicas que vão explicar essa superprodução, contudo, não devem ser buscadas no déficit habitacional, mas nas perspectivas de extração de lucros, juros e renda proporcionadas pelo PMCMV.

Essas lógicas vão se tornar particularmente evidentes ao se analisar os padrões de localização dos empreendimentos implantados no marco do PMCMV. Damasceno (2017) mostra que estes vão se caracterizar pela expansão da mancha urbana, notadamente os empreendimentos para a Faixa 1 do Programa, em terras originalmente rurais, abundantes nos municípios da região. Com isso amplia-se a extração da renda da terra, com a conversão de canaviais em conjuntos habitacionais.

Os expressivos retornos financeiros decorrentes dessa operação ajudam a explicar a superprodução de unidades habitacionais que se deu nesse território, uma vez que “(...) a produção do espaço em geral e da urbanização em particular tornou-se um grande negócio no capitalismo” (HARVEY, 2011, p. 137 apud OTERO, 2016, p. 277). Ainda que este modelo não difira fundamentalmente das lógicas locacionais dos empreendimentos anteriores, neste novo momento essa lógica ganha escala inédita, visto que todas as decisões vão se concentrar nas mãos dos empreendedores privados. A partir de 2009:

“O quadro veio [...] a se alterar radicalmente com a instituição do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Ancoradas na garantia financeira tanto ao comprador final da moradia quanto à construtora/incorporadora do empreendimento, a demanda solvável ampliou-se, abarcando faixas de renda que historicamente viam-se alijadas do mercado imobiliário formal.” (OTERO, 2017, p. 8)

Assim como no caso do BNH, desde seu início, o programa apresenta controvérsias e contradições, constituindo-se em mais que uma política habitacional, representando fundamentalmente uma política econômica, destinada a combater os efeitos decorrentes da crise econômica mundial deflagrada pelo estouro da bolha do subprime nos Estados Unidos em 2008 (OTERO, 2017). Outra semelhança encontra-se no protagonismo assumido pelo setor privado, “sob cujo encargo concentram-se todas as decisões relativas à localização, tipologia, ritmo de produção e porte dos novos empreendimentos” (OTERO, 2017, p. 8), tornando o programa não dialogável com as demais políticas habitacionais e urbanas, de maneira que “a questão da terra, o nó da política urbana brasileira, e da segregação socioespacial” (RUFINO; SANTO AMORE; SHIMBO, 2015, p. 18), passam a ser os principais gargalos não enfrentados pelo PMCMV.

Dessa forma, possibilita-se assegurar o lucro através da produção de habitação para este segmento, articulando três estratégias fundamentais: padronização da construção,

geração de economia de escala e procura de terrenos mais baratos. Juntas, essas estratégias darão início a uma importante mudança na lógica de produção das periferias, que apresentam grandes glebas e terrenos mais baratos (RUFINO, SANTO AMORE, SHIMBO, 2015), de modo que “cada vez mais, a questão da inserção urbana na produção dos conjuntos habitacionais é um dos temas centrais de discussão sobre políticas habitacionais e urbanas” (RUFINO et al., 2015, p. 105).

Dessa forma, tendo por objetivo analisar quantitativamente os efeitos da produção habitacional promovida pelo programa nas cidades da Aglomeração Urbana de Piracicaba, buscou-se caracterizar as contratações empresariais do Programa Minha Casa, Minha Vida. Para isso, a tabela 5, classificou toda essa produção a dividindo por município e por faixa de renda, até o ano de 2018.

Tabela 5 – Produção habitacional até agosto de 2018 (PMCMV)

FAIXA	UNIDADE TERRITORIAL	UF	UNIDADES CONTRATADAS	UNIDADES CONCLUÍDAS	UNIDADES ENTREGUES
Faixa 1	Araras	SP	1.712	1.712	1.712
Faixa 1	Cordeirópolis	SP	60	60	60
Faixa 1	Leme	SP	1.000	1.000	1.000
Faixa 1	Limeira	SP	2.483	1.743	1.743
Faixa 1	Mombuca	SP	76	0	0
Faixa 1	Piracicaba	SP	3.056	3.056	1.856
Faixa 1	Rio Claro	SP	3.157	3.157	3.140
Faixa 1	Santa Maria da Serra	SP	34	13	8
Faixa 1,5	Leme	SP	521	9	9
Faixa 1,5	Piracicaba	SP	1.861	131	131
Faixa 2	Analândia	SP	13	13	13
Faixa 2	Araras	SP	4.356	3.750	3.380
Faixa 2	Capivari	SP	402	402	401
Faixa 2	Charqueada	SP	366	356	356
Faixa 2	Conchal	SP	522	518	478
Faixa 2	Cordeirópolis	SP	784	553	519
Faixa 2	Corumbataí	SP	37	37	37
Faixa 2	Elias Fausto	SP	15	15	15
Faixa 2	Ipeúna	SP	173	173	172
Faixa 2	Iracemópolis	SP	111	111	111
Faixa 2	Laranjal Paulista	SP	208	208	208
Faixa 2	Leme	SP	2.294	2.118	2.057
Faixa 2	Limeira	SP	3.407	3.272	2.834
Faixa 2	Mombuca	SP	9	9	9
Faixa 2	Piracicaba	SP	14.713	11.386	9.965
Faixa 2	Rafard	SP	67	67	67
Faixa 2	Rio Claro	SP	4.239	4.147	3.781
Faixa 2	Rio das Pedras	SP	277	277	258

Faixa 2	Saltinho	SP	44	44	44
Faixa 2	Santa Gertrudes	SP	223	223	184
Faixa 2	Santa Maria da Serra	SP	47	47	47
Faixa 2	São Pedro	SP	1.137	1.133	1.133
Faixa 3	Analândia	SP	4	4	4
Faixa 3	Araras	SP	533	197	191
Faixa 3	Capivari	SP	582	528	520
Faixa 3	Charqueada	SP	47	47	47
Faixa 3	Conchal	SP	40	40	39
Faixa 3	Cordeirópolis	SP	15	15	15
Faixa 3	Corumbataí	SP	1	1	1
Faixa 3	Elias Fausto	SP	7	7	7
Faixa 3	Ipeúna	SP	13	13	13
Faixa 3	Iracemópolis	SP	66	66	66
Faixa 3	Laranjal Paulista	SP	90	90	90
Faixa 3	Leme	SP	235	235	231
Faixa 3	Limeira	SP	3.160	1.800	1.456
Faixa 3	Mombuca	SP	3	3	3
Faixa 3	Piracicaba	SP	4.597	3.306	2.960
Faixa 3	Rafard	SP	77	77	77
Faixa 3	Rio Claro	SP	1.162	1.147	938
Faixa 3	Rio das Pedras	SP	87	87	85
Faixa 3	Saltinho	SP	8	8	8
Faixa 3	Santa Gertrudes	SP	33	33	33
Faixa 3	Santa Maria da Serra	SP	9	9	9
Faixa 3	São Pedro	SP	25	25	25
TOTAL			58.198	47.478	42.546

Fonte: MCidades, 2018.

Em apenas 9 anos, o PMCMV foi capaz de contratar cerca de 58.198 unidades habitacionais, em 22 dos 23 municípios que compõe a Aglomeração Urbana de Piracicaba, com exceção da cidade de Águas de São Pedro. Isto é, nesse recorte temporal contratou-se produção equivalente a 135,54% do déficit habitacional urbano total da unidade territorial, de 43.256 moradias. É importante ressaltar que a produção do Minha Casa, Minha Vida foi capaz de produzir, em um curto período de tempo, um excedente de 322,44%, em relação às 18.049 unidades produzidas em 40 anos pela CDHU nas cidades estudadas. Contudo, faz-se importante ressaltar que a produção habitacional realizada pelo PMCMV não pode ser diretamente comparada àquela empreendida pelas empresas municipais e estadual ao longo das décadas anteriores; uma vez que agora, um leque mais amplo de segmentos sociais são abarcados pelo programa, sendo forçoso observar que essa produção atinge uma escala sem precedentes (OTERO, 2017, p. 9)

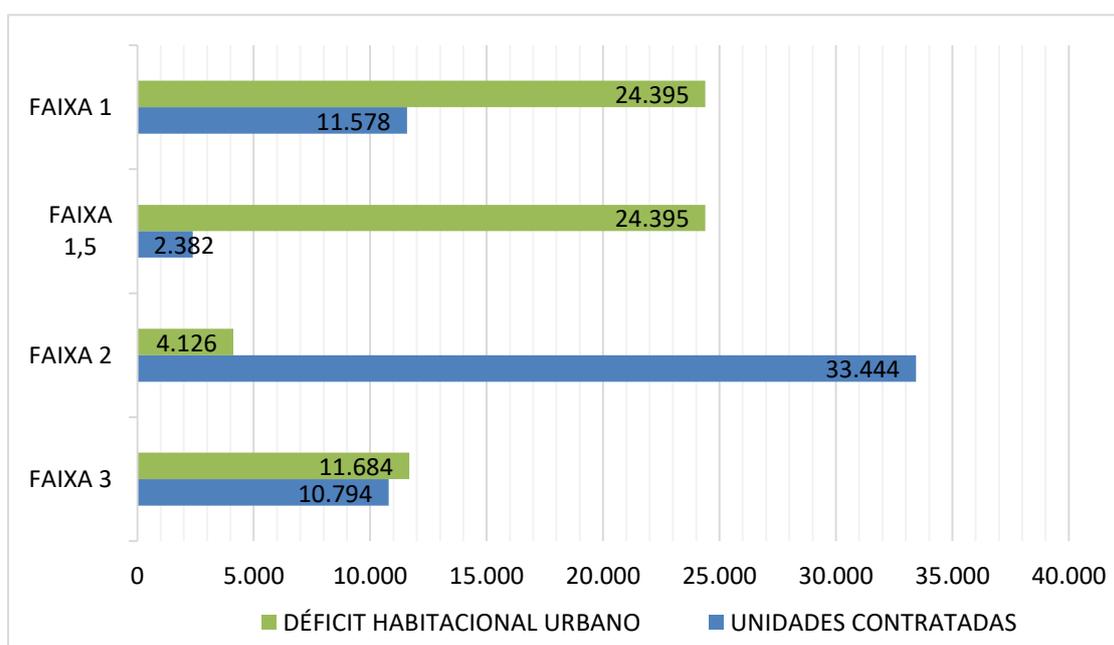
Portanto, utilizando-se da lógica quantitativa adotada hegemonicamente por grande parte dos programas e políticas habitacionais para tratar do déficit e inadequação de

moradias, poderia se supor que a Aglomeração Urbana de Piracicaba já teria superado o seu problema habitacional?

Para responder afirmativa e peremptoriamente a essa pergunta é preciso caracterizar essa produção face ao déficit habitacional verificado em 2010 (gráfico 2). Essa produção, apesar de significativa numericamente, apresenta-se profundamente desigual em relação à demanda por moradia, uma vez que, como visto na seção anterior, o déficit habitacional urbano, se distribui entre: 56,40% para população com rendimento de 0-3 S.M.; 16,47% para rendimento de 3-6 S.M. e 27,01% para a parcela com rendimento mensal de 6-10 S.M.. Porém, a produção e contratação do PMCMV por faixa de renda encontra-se distribuído em: 23,99% para o atendimento das faixas 1 e 1,5; 57,47% para a faixa 2 e por fim, 18,55% para a faixa 3.

Por essa razão, observa-se uma “desconexão do programa com a concentração dos déficits apontados” (RUFINO et al., 2015, p. 104), uma vez que mais da metade de todas as novas unidades contratadas pelo programa destinam-se para a menor parcela do déficit, por ser este um segmento economicamente mais rentável para os promotores imobiliários envolvidos.

Gráfico 2 – Déficit habitacional urbano (2010) e U.H. contratadas pelo PMCMV por Faixa do Programa



Fonte: MCidades, 2018. FJP, 2010.

De acordo com Ferreira (2012, p. 5), o fato de existir um descolamento entre oferta e demanda pode ser explicado em parte pelo fato de que:

“Embora o aquecimento da construção civil ocorra também no mercado de alto-padrão, sempre o preferido dessa atividade, e na produção pública de habitação social, destinada às faixas de renda mais baixa, a radiografia do fenômeno mostra que ele se dá sobretudo na produção para a classe média, no chamado ‘segmento econômico’.”

Como resultado desse processo tem-se por um lado os ganhos econômicos pelo setor privado na produção e comercialização dessas moradias, mas também ganhos políticos dos gestores públicos que transformam esses empreendimentos em marketing de gestão. Ignoram assim, possíveis consequências da adoção desse modelo hegemônico, na contribuição para a dispersão e fragmentação, bem como no reforço a “territórios já precários, situações de exclusão socioterritorial, comprometendo a qualidade de vida das famílias beneficiadas, devido à implantação de dificuldade de acesso a equipamentos, serviços e empregos” (RUFINO et al., 2015, p. 104-105).

Portanto, a adoção de um modelo único como estratégia de enfrentamento das demandas habitacionais tende a ignorar a diversidade e complexidade do problema da habitação. Além disso, essa superprodução também se mostra ineficiente principalmente frente ao déficit qualitativo, que pode ser entendido por moradias que não possuem condições de habitabilidade adequada, mas que, não necessariamente, precisam ser substituídas. Por este motivo, essa demanda não pode ser respondida por esse modelo de provisão de moradia. Como resultado disso, grande parcela da produção habitacional realizada nos municípios de pequeno e médio porte da AUP tem contribuído para o aprofundamento do quadro de (quase) superação quantitativa de sua demanda, ao mesmo tempo em que, contraditoriamente, amplia seu déficit persistente.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo do artigo procurou-se apreender de que maneira a produção habitacional de interesse social nas cidades de pequeno e médio porte da Aglomeração Urbana de Piracicaba tem caminhado para um quadro que aqui denominamos de (quase) superação de seu déficit habitacional urbano, representado por uma superprodução de unidades habitacionais descolada da demanda efetiva por moradia, em que essa produção tende cada vez mais a se distanciar das reais necessidades habitacionais desses municípios, explicitando, assim, a centralidade econômica de grande parte dos programas e políticas habitacionais brasileiros.

O acelerado processo de urbanização, resultante da desconcentração industrial ao longo da década de 1970, resultou no desenvolvimento de grande parte desses municípios, principalmente os de porte médio, mas também realocou problemas antes restritos às realidades metropolitanas, tendo na falta de moradia – e de cidade – sua principal tradução, demandando, assim, por programas e políticas públicas habitacionais que pudessem enfrentar tais questões.

Como resultado deste processo, o governo federal brasileiro, desde a década de 1960, tendeu a adotar uma abordagem de enfrentamento do problema a partir da construção em massa de novas moradias, colocando o protagonismo desses programas nas mãos das grandes construtoras e agentes imobiliários. Com isso, ambos tenderam a reduzir o problema da habitação a números a serem batidos ou metas a serem alcançadas.

Evidencia-se que o modelo hegemônico e excludente adotado de construção e comercialização de novas unidades habitacionais tende também a reduzir a moradia a uma mercadoria, de modo que, como observado por Botega (2008), ao mesmo tempo em que essa lógica apresenta-se enquanto uma forte fonte de lucro para o capital imobiliário, subordinando a política urbana e habitacional aos interesses da reprodução das relações capitalistas de produção e orientando a ação do Estado, fica evidente sua relação paradoxal com as necessidades das classes populares, gerando assim uma sociedade urbana excludente e uma estrutura de cidade fortemente segregada.

Contemporaneamente, nas realidades não-metropolitanas da Aglomeração Urbana de Piracicaba, têm-se observado sua demanda habitacional se tornar cada vez mais complexa quantitativa e qualitativamente, evidenciando, assim, ainda que em proporções menores, problemas antes restritos aos grandes centros urbanos e que agora precisam tomar pauta no planejamento urbano e habitacional dessas cidades.

Porém, o que se assiste é que a produção habitacional nessas cidades adotou um modelo único de provisão, e que beneficiou essencialmente o chamado segmento econômico, excedendo em 29.318 unidades habitacionais a demanda habitacional da população com renda mensal de 3 a 6 salários mínimos, enquanto a população de baixa renda, sem rendimento ou com rendimento mensal de até 3 salários mínimos, sendo esta a parcela onde se concentra a maior parcela do déficit habitacional qualitativo e quantitativo, atingiu um atendimento de apenas 57% do déficit identificado. Contudo, devido ao caráter mercadológico da moradia, para essa população essa produção não significou uma redução proporcional do problema.

Resulta, assim, no caso das cidades estudadas, em um déficit persistente e que não pode ser enfrentado em sua complexidade e diversidade apenas pela construção de novas moradias, como tem sido feito ao longo dos anos. Antes, faz-se necessário pensar em desenhos de políticas e programas habitacionais alternativos que possam abranger de maneira heterogênea o problema. Caso contrário, a tendência é que essas necessidades se intensifiquem ao longo dos próximos anos.

REFERÊNCIAS

- AMORIM FILHO, Oswaldo; SERRA, Rodrigo Valente. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional. In: ANDRADE, Thompson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente (Orgs.). *Cidades médias brasileiras*. Rio de Janeiro: IPEA, 2001.
- BOTEGA, Leonardo da Rocha. De Vargas a Collor: urbanização e política habitacional no Brasil. *Revista Espaço Plural*, ano VIII, n. 17, 65-72, 2007.
- CARDOSO, Adauto Lúcio. (Org.). *O programa minha casa minha vida e seus efeitos territoriais*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

- COELHO, Will Robson. O déficit das moradias: Instrumento para avaliação e aplicação de programas habitacionais. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). São Carlos: IAU USP, 2002.
- CREPALDI, Bianca. Boom imobiliário e evolução do preço da terra em Piracicaba (2001-2015). 2016. Relatório final (iniciação científica em Arquitetura e Urbanismo). Piracicaba: UNIMEP; CNPq, 2017.
- CUNHA, José Marcos Pinto da; ORTEGA, Guilherme Margarido; SILVA, Késsia Anastacio Alves da. Um olhar demográfico sobre a constituição da Macrometrópole Paulista: fluxos populacionais, integração e complementaridade. *Cadernos Metrôpole*, v. 19, n. 40, pp. 721-748, 2017.
- DAMASCENO, Bárbara Caetano. Alternativas habitacionais para realidades não metropolitanas: diversidade e heterogeneidade na provisão de moradias. Trabalho final de graduação (Arquitetura e Urbanismo). Santa Bárbara d'Oeste: UNIMEP, 2017.
- DEÁK, Csaba; SHIFFER, Sueli Terezinha Ramos (Orgs.). *O processo de urbanização no Brasil*. 2 ed. Atualizada. São Paulo: Editoria Universidade de São Paulo, 2010.
- DINIZ, Célio Campolina; DINIZ, Bernardo Campolina. A região metropolitana de São Paulo: reestruturação, re-espacialização e novas funções. *Eure*, v. 33, pp. 27-43, 2007.
- FANELLI, Adriana Fornari Del Monte; JUNIOR, Wilson Ribeiro dos Santos. O aglomerado urbano de Jundiá (SP) e os desafios para a mobilidade metropolitana paulista. *Cadernos Metrôpole*, v. 15, n. 30, pp. 461-487, 2013.
- FERREIRA, João Sette Whitaker. (Coord.). *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano*. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.
- FIX, Mariana de Azevedo Barretto. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese (Doutorado em Economia) Campinas: IE UNICAMP, 2011.
- HARVEY, David. *O enigma do capital*. São Paulo: Boitempo, 2011.
- MARICATO, Ermínia. *Habitação e cidade*. São Paulo: Atual, 1997.
- OTERO, Estevam Vanale. Expansão urbana no interior paulista: atividade imobiliária e política urbana no século XXI. In: Anais do XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (ENANPUR). São Paulo, 2017.
- _____. Reestruturação urbana em cidades médias paulistas: a cidade como negócio. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: FAU USP, 2016.
- PINHEIRO, Fundação João. *Déficit habitacional municipal no Brasil 2010*. Centro de estatística e informações. Belo Horizonte, 2013.

REIS, Nestor Goulart. *Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano*. São Paulo: Via das Artes, 2006.

ROYER, Luciana de Oliveira. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: FAU USP, 2009.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz; KLINTOWITZ, Danielle Cavalcanti; MENEGON, Natasha Mincoff; UEMURA, Margareth Matiko; FERREIRA, Ana Cristina; FRIGNANI, Carolina; BARRETO, Filipe. *A produção do Programa PMCMV na Baixada Santista: habitação de interesse social ou negócio imobiliário?* In: RUFINO, Maria Beatriz Cruz; SANTO AMORE, Caio; SHIMBO, Lúcia Zanin. (Orgs.). *Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.